

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



## Aktualisiertes GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 120/2022**,

über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Oberföhringer Straße 54 in 81925 München, Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, bebaut mit einer älteren Stadtvilla (Abbruchobjekt) mit rd. 260 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche samt Baugenehmigung zur Sanierung, Umbau und Erweiterung des Bestandes zu einem Mehrfamilienhaus mit rd. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Unterflurparkern

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

26.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1050 vom 24. Juli 2023

Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	13
2.2 Grundbuch	15
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	17
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	18
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.6.1 Bauweise	22
2.6.2 Wohn- und Nutzungsfläche	23
2.6.3 Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand	25
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	25
2.8 Marktentwicklung	26
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	28
3.0 Bewertungskriterien	30
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	32
4.0 Liquidationswert des Grundstücks	33
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	33
4.2 Bodenwertableitung	35
4.3 Wertermittlung	38
5.0 Verkehrswert	39

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenermittlung

Bestandsplan Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitt, entnommen aus dem Vorgutachten vom 12.04.2016

Auszug aus der Baugenehmigung Az. 6024-1.202-2021-21427-31 vom 14.01.2022

Tekturplan mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022 mit Grundrissen Unter-, Erd-, 1. Ober-, 2. Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südosten, Südwesten und Nordwesten sowie Schnitte A – A, B – B und C – C

Freiflächenplan mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022

Baumbestandsplan mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022

Fotos in Kopie vom 26.05.2023

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung**

Der Zweck des Gutachtens ist die Aktualisierung des Gutachtens Nr. 18-0831 vom 18. Mai 2018 des Unterzeichners und die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

Oberföhringer Straße 54 in 81925 München, Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, bebaut mit einer älteren Stadtvilla (Abbruchobjekt) mit rd. 185 m<sup>2</sup> Wohnfläche und ca. 73 m<sup>2</sup> Nutzfläche im Untergeschoss, laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial, samt Baugenehmigung zur Sanierung, Umbau und Erweiterung des Bestandes zu einem Mehrfamilienhaus mit rd. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Unterflurparkern

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1514 K 120/2022 gemäß Anordnungsbeschluss vom 06.04.2023.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 26.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

## 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 06.04.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 13561, vom 17.05.2022, beglaubigt
- Eingabeplan Az. 48937/55 mit Genehmigungsvermerk vom 08.05.1957 mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Nordosten, Südosten, Südwesten und Nordwesten sowie Schnitt, in Kopie
- Eingabeplan Az. 55001/57 mit Genehmigungsvermerk vom 17.09.1957 mit Ansichten von Nordwesten und Südwesten, in Kopie
- Vorgutachten des öbuv Sachverständigen Dipl.-SV (DIA) \*.\* vom 12.04.2016, in Kopie
- Auszug aus der Baugenehmigung Az. 602-1.201-2017-1746-31 vom 15.03.2017, in Kopie
- Vorgutachten Nr. 18-0831 vom 18.05.2018 des Unterzeichners, auf Datenspeicher
- Auszug aus der Baugenehmigung Az. 602-1.2-2019-14392-31 vom 12.12.2019, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Änderungsantrag Az. 602-1.232-2021-12854-31 vom 05.07.2021, als PDF-Datei
- Auszug aus der Baugenehmigung Az. 6024-1.202-2021-21427-31 vom 14.01.2022, als PDF-Datei
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 30.05.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 06.07.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 26.05.2023 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts nicht möglich. Es konnte lediglich exemplarisch ein Teil der Außenanlagen durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito in Augenschein genommen werden.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## 1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen und

- die Baugenehmigung Az. 602-1.2-2019-14392-31 vom 12.12.2019,
- der Änderungsantrag Az. 602-1.232-2021-12854-31 vom 05.07.2021 sowie
- die Baugenehmigung Az. 6024-1.202-2021-21427-31 vom 14.01.2022,

jeweils in Auszügen beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## 1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die

DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprü-

fung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde

bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im 13. Stadtbezirk Bogenhausen.

Bogenhausen mit den Bezirksteilen Altbogenhausen, Daglfing, Engelschalking, Herzogpark, Johanneskirchen, Oberföhring und Parkstadt umfasst eine Fläche von rd. 24 km<sup>2</sup> mit rd. 94.000 Bewohnern (Stand: 31.12.2022) und bildet das nordöstliche Segment der Stadt München, das sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze erstreckt und im Westen von der Isar und dem Isarhochufer begrenzt wird (s. Übersichtskarte von München i. d. Anlage).

Der Nordostabschnitt des Mittleren Rings trennt Alt-Bogenhausen von den übrigen Bezirksteilen und markiert die Zeitgrenze zur Nachkriegsentwicklung in diesem Stadtbezirk. Das alte Bogenhausen wurde ab der Spätgründerzeit nach einheitlichen städtebaulichen Grundsätzen als großflächiges, repräsentatives Villen- und Mietshausviertel angelegt. Von starken Kriegsschäden überwiegend verschont, hat sich sein ursprünglicher Charakter bis heute weitgehend erhalten. Mit Untertunnelung (Richard-Strauß-Tunnel) der Richard-Strauß-Straße, ein durch das Viertel verlaufendes Teilstück des Mittleren Rings (B 2 R), wurde für die Anwohner eine deutliche Verbesserung der Luft- und Lärmsituation erreicht.

Mit der zwischen 1955 und 1957 erbauten „Parkstadt Bogenhausen“, bekannt als Münchens erste Wohnsiedlung mit Hochhausbebauung, entstanden bis in die 1980er Jahre hinein in Denning, Engelschalking, Johanneskirchen, Oberföhring und Zamdorf sieben weitere Großwohnanlagen mit ca. 15.000 Wohneinheiten. In den einstig eingemeindeten Dörfern ist meist noch der alte Dorfkern mit der umgebenden dörflichen Bebauung vorhanden. Die Stadtbereiche zwischen den Siedlungsschwerpunkten sind durch eine kleingliedrige Siedlungsstruktur (Einzel- und Reihenhausbauung) gekennzeichnet. Gegenwärtig noch vorhandene großzügige Freiflächen sind, soweit nicht als Grün- oder Erholungsflächen ausgewiesen, durch anhaltende Bautätigkeit im Rückgang begriffen. Die Planung für die Umgestaltung des 30 ha großen ehemaligen Prinz-Eugen-Kasernenareals in Engelschalking sieht die Schaffung von etwa

1.800 neuen Wohnungen (in weiten Teilen als ökologische Mustersiedlung) sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen einschließlich sozialer Infrastruktur vor. Daneben entstehen Arbeitsplätze im tertiären Sektor. Baubeginn war im Juli 2017. Eine städtebauliche Dominante im Bezirksteil Zamdorf ist ein 100 m hoher Turm, der seit 2008 die Zentrale des Süddeutschen Verlags beherbergt.

Eine Sonderstellung im Quartier nimmt der „Arabellapark“ ein, der im Wesentlichen in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Als Stadtteilzentrum mit Bereichen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit konzipiert, gewinnt der Arabellapark, begünstigt durch die direkte Anbindung an das Stadtzentrum mit der U-Bahn, seine überörtliche Bedeutung aber vor allem als Hotel- und Kongresszentrum sowie als Bürostandort mit vielen Arbeitsplätzen im tertiären Bereich. Zu erwähnen ist hier noch das unmittelbar benachbarte Städtische Krankenhaus Bogenhausen, das in Zukunft durch einen Erweiterungsbau vergrößert wird.

2009 wurde der gesamte Tunnel Mittlerer Ring-Ost, mit dem 1,5 km langen Richard-Strauß-Tunnel und seinen beiden Seitentunneln an der Einsteinstraße, für den Verkehr freigegeben; oberirdisch wurde aus der ehemaligen vierspurigen „Stadtautobahn“ ein zweispuriger Boulevard.

Die siedlungsstrukturelle Vielfalt in Bogenhausen bewirkt eine ausgewogene Sozialstruktur im Bezirk. Die Quote der Familien mit Kindern liegt über dem Gesamtstadtniveau. Bogenhausen liegt im Ranking der Stadtbezirke sowohl im Flächenumgriff, als auch bei der Bevölkerungszahl an vierter Stelle.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren bis gehobenen, teils stark nachgefragten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 betrug rd. +9%, die über die letzten fünf Jahre rd. +4%.

### 2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist im Süden des Bezirksteils Herzogpark in einem reinen Wohngebiet im Umgriff Odinstraße im Nordosten, Effnerstraße (St 2088) im Südosten, Isarring (Mittlerer Ring) im Südwesten sowie Oberföhringer Straße im Nordwesten, im Straßenumgriff Frithjofstraße im Nordosten, Rudliebstraße im Südosten, Mahirstraße im Südwesten sowie Oberföhringer Straße im Nordwesten, unmittelbar südöstlich der Oberföhringer Straße gelegen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Oberföhringer Straße handelt es sich um eine zweispurig ausgebaute, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Hauptstraße in einer Tempo-30-Zone, die in ihrer Verlängerung von der Stadtgrenze im Norden bis zum Altstadtring im Südwesten reicht und unter anderem die Gemeinden Unterföhring und Ismaning im Nordosten mit der Landeshauptstadt München verbindet (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „beste“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Südwesten beträgt (Luftlinie) rd. 3,7 km, zur Effnerstraße (St 2088) im Südosten rd. 0,2 km, zum Isarring (Mittlerer Ring) im Südwesten rd. 0,4 km, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Frankfurter Ring im Norden rd. 3,4 km und A 94 (München – Passau) mit Anschlussstelle München-Zamdorf im Südosten rd. 2,1 km, sowie zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Arabellapark, im Südosten rd. 0,6 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die unmittelbar nordwestlich am gegenständlichen Anwesen vorbeiführende Oberföhringer Straße (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage). Entsprechend der Lärmkarte München 2007 beträgt der Straßenlärm im gegenständlichen Bereich tagsüber mehr als 55 dB(A) bis 75 dB(A) und nachts über 45 dB(A) bis 65 dB(A).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die regionalen Buslinien 188 (Unterföhring, Fichtenstraße – Daglfing Bahnhof West) und 189 (Unterföhring, Bahnhof – Daglfing Bahnhof West) mit gemeinsamer Haltestelle Mahirstraße im Südwesten, (Luftlinie) rd. 40 m bzw. eine Gehminute entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahn U4 (Arabella-park – Westendstraße) mit Haltestelle Arabellapark, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 11 min, zur Verfügung.

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung in offener, durchgrünter Bauweise mit Einfamilien- und Doppelhäusern (Stadt villen) bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, bis zu zwei Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss/zurückversetztem Terrassengeschoss unter verschiedenen Dachformen unterschiedlicher Baualter skategorie (s. Luftbildaufnahme bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in einem Umkreis von (Luftlinie) rd. 0,5 km aufgestellt.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden sich erst im Bereich des Rosenkavali-erplatzes (Luftlinie) rd. 0,6 km südöstlich bzw. entlang der Bülowstraße rd. 0,6 km südwestlich entfernt.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf das (Luftlinie) rd. 1,1 km südöstlich gelegene Cosimabad, die rd. 0,5 km westlich verlaufende Isar mit ihren Grün- und Freizeitanlagen sowie auf den rd. 0,6 km entfernten Englischen Garten, ebenfalls im Westen, hinzuweisen.

## 2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 17.05.2022 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht München  
Grundbuch von Bogenhausen  
Blatt 13561  
Gemarkung Bogenhausen

### Bestandsverzeichnis:

Fl.Nr. 288/10      Oberföhringer Straße 54,  
Gebäude- und Freifläche      zu 0,0828 ha

### Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 3    gelöscht  
Lfd. Nr. 4        anonymisiert

### Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nrn. 1 – 6    gelöscht  
Lfd. Nr. 7        Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ:  
1514 K 120/2022); eingetragen am 17.05.2022.

### Anmerkung:

Die Eintragung in der Abteilung II des Grundbuchs wird entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

## 2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, mit einem Ausmaß von 828 m<sup>2</sup> hat Rechtecksform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 27 m x 31 m und ist nordwest-/südostgerichtet. Die Straßenfront an der Oberföhringer Straße im Nordwesten beträgt ca. 27 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf zeigt von Nordwesten bis zum Gebäude leichtes Gefälle; der Hauseingang ist ca. 0,7 m tiefer liegend als die Oberföhringer Straße (s. Schnitt A – A i. d. Anlage). Im weiteren Verlauf ist das Grundstück um das Gebäude auf etwa Fußbodenoberkante des Untergeschosses abgegraben, um dann im südöstlichen Teil wieder um frei geschätzt ca. einen Meter auf das natürliche Geländeniveau anzusteigen.

Als Einfriedung dient entlang der Oberföhringer Straße eine frei geschätzt bis zu ca. 2,2 m hohe Mauer, wobei die beiden Zufahrten an der Nord- bzw. Westecke des Grundstücks sowie der Grundstückszugang nicht eingefriedet sind. Nördlich bzw. südlich der Nordwestfassade des Gebäudes schließen jeweils ein ca. 2 m hoher Holzzaun als Absturzsicherung an (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Wie die übrigen Grundstücksgrenzen eingefriedet sind, war nicht erkennbar; zum Zeitpunkt der Vorbesichtigung am 26.04.2018 waren diese mittels eines ca. 1,5 m hohen Maschendrahtzauns eingefriedet.

Der nordwestliche Vorgartenbereich ist als Kfz-Freistellfläche mit überwiegend Natursteinplatten gepflastert. Hier finden sich auch zwei Treppenläufe, die in das Untergeschoss des Gebäudes sowie in den südöstlichen, rückwärtigen Grundstücksbereich führen (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die im Eingangsbereich verlegten Natursteinplatten waren teilweise von größeren Rissen durchzogen. Der rückwärtige Grundstücksbereich war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme stark verwildert und kaum zugänglich; im Bereich der Grundstücksgrenzen ist dichtes Buschwerk sowie hochgewachsener Baumbestand aufstehend (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen einen sehr einfachen, teils verwilderten, unterdurchschnittlich gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Hinweis:

Entsprechend dem Schreiben der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, vom 17.04.2013, hat die Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission, insbesondere folgende bauaufsichtliche Anordnungen erlassen:

- 18.09.2009, Az. 3.13-2009-23512-31: Baueinstellungsverfügung wegen Abgrabung im Vorgartenbereich und Fundament für die Stützmauer,
- 15.09.2010, Az. 3.13-2010-23011-31: Baueinstellungsverfügung wegen einer Einfriedung zur Oberföhringer Straße,
- 08.08.2011, Az. 603-3.13-2010-4159-31: Beseitigungsanordnung einer Einfriedung zur Oberföhringer Straße,
- 08.08.2011, Az. 603-3.13-2010-4159-31: Anordnung, die Geländeoberfläche des Grundstücks auf das Maß der Baugenehmigung vom 08.05.1957 anzugleichen

Bauaufsichtliche Maßnahmen gelten auch gegen die Rechtsnachfolger gemäß Artikel 54 (2) 3 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

## **2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand**

Das Grundstück Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, ist über die Oberföhringer Straße von Nordwesten erschlossen.

Bei der Oberföhringer Straße mit einer Breite von ca. 17 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine zweispurig asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Hauptstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die in ihrer Verlängerung von der Stadtgrenze im Norden bis zum Altstadtring im Südwesten reicht und unter anderem die Gemeinden Unterföhring und Ismaning im Nordosten mit der Landeshauptstadt München verbindet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie Baumbegleitgrün sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind nicht gegeben (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe des Voreigentümers über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefonanschluss ist ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## 2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das/die gegenständliche/n Bewertungsgrundstück/e gehört/en, ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan, sondern lediglich ein einfacher Baulinienplan mit einer straßenbegleitenden Baulinie mit einem Abstand von ca. 8 m sowie einer seitlichen und rückwärtigen Baugrenze vor:



Quelle: GeoInfo München © Städtisches Vermessungsamt München

Das/die Grundstück/e liegt/en innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist/sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

**§ 34 (1) BauGB**

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ ([www.muenchen.de/rathaus/html](http://www.muenchen.de/rathaus/html)), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus (Stadtvilla) mit Erd-, Ober- und nachträglich ausgebautem Dachgeschoss unter Walmdach bebaut. Im Zuge der Vorgutachterenerstattung ergab sich, dass der wohnwirtschaftliche Dachgeschossausbau zum damaligen Stichtag 26.04.2018 nicht genehmigt war; damals wurde im Gutachten jedoch ungeprüft unterstellt, dass der Ausbau nachträglich genehmigungsfähig wäre.

Der bauliche Nutzungsgrad (Geschossflächenzahl  $GFZ_{real}$ ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem in der LBK München beschafften Eingabeplan Nr. 48937/55 mit Genehmigungsvermerk vom 08.05.1957 ermittelt mit:

ca. 246 m<sup>2</sup> Geschossfläche / 828 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = rd. 0,30

Dabei wurde das nachträglich ausgebaute, nicht genehmigte und wohnwirtschaftlich genutzte Dachgeschoss pauschal mit ca. 60% seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Technische Daten i. d. Anlage).

Am 15.03.2017 wurde im vereinfachten Verfahren die Baugenehmigung (Az.: 602-1.201-2017-1746-31) gemäß Art. 59 und Art. 68 BayBO zu „*Sanierung, Umbau und Erweiterung (Anbau) eines Einfamilienhauses zu einem mehrheitlich zu Wohnzwecken genutzten Mehrfamilienhauses mit gewerblichen und medizinischen Praxisräumen mit operativer Einrichtung und Garagen*“ seitens der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung erteilt. Der genehmigte bauliche Nutzungsgrad (GFZ<sub>gen</sub>) ergibt sich demnach mit:

ca. 630 m<sup>2</sup> Geschossfläche / 828 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = rd. **0,76**

Mit Bescheid Az. 602-1.2-2019-14392-31 vom 12.12.2019 wurde im vereinfachten Verfahren gemäß Art. 59 und Art. 68 BayBO die Genehmigung zur „*Sanierung, Umbau und Erweiterung eines Einfamilienhauses zu einem Mehrfamilienhaus mit Unterflurparkern*“ erteilt.

Mit Antrag Az. 602-1.232-2021-12854-31 vom 05.07.2021 wurde die Änderung der Genehmigung (Az. 602-1.2-2019-14392-31) vom 12.12.2019 beantragt und mit Bescheid Az. 6024-1.202-2021-21427-31 vom 14.01.2022 positiv entschieden. Entsprechend der Genehmigung ist unter Einhaltung der Abstandsflächen die Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers mit (Erd-, zwei Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) und einer Geschossfläche von 877 m<sup>2</sup> möglich. Somit ergibt sich der baurechtlich maximal zulässige Nutzungsgrad mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ):

ca. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche / 828 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = rd. **1,06**  
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

Hinweis:

Die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Deshalb kann eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugeneh-

migung erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich einer Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

#### Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

### Vorbemerkung

Nach Aktenlage ergibt sich, dass das Grundstück Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, ca. 1956 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Einfamilienhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und darüber liegendem Speicher unter Walmdach bebaut wurde. Entsprechend dem Eingabeplan Nr.

48937/55 mit Genehmigungsvermerk vom 08.05.1957 war im Untergeschoss eine Einzelgarage intergriert, die jedoch zum Stichtag nicht mehr vorhanden war.

Ca. 2008/09 wurde das Dachgeschoss des Gebäudes nachträglich ohne behördliche Genehmigung zu Wohnzwecken ausgebaut.

Das Gebäude ist relativ zentral im Grundstück, im Mittel ca. 7,5 m von der Oberföh-ringer Straße zurückversetzt aufstehend (s. Lageplan i. d. Anlage).

### 2.6.1 Bauweise

Nachfolgende Angaben beruhen auf den im Rahmen der Vorgutachtenerstattung (2018) recherchierten Unterlagen und Angaben und dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung.

Baujahr:	Ca. 1956
Fundamente:	Betonstreifen nach statischen Erfordernissen
Kellerumfassungen:	Vermutlich Beton, ca. 32 cm stark
Geschosswände:	Vermutlich Ziegelmauerwerk, ca. 30 cm stark
Trenn-/Innenwände:	Vermutlich Ziegelmauerwerk nach Statik sowie teils Leichtbauwände
Geschossdecken:	Vermutlich Beton nach statischen Erfordernissen
Dach:	Vermutlich Wärme gedämmter Holzdachstuhl als Walmdach vermutlich mit Biberschwanzeindeckung und ca. 42° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen vermutlich aus Kupferblech
Fassade:	N. A. wärme gedämmte Putzfassade mit Anstrich
Fenster:	KG: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (n. A. Einbau ca. 2008) und Leichtmetall-Dreh-/Kippbeschlägen sowie Marmorfensterbänken EG/OG: Holzverbundfenster mit Zweischeibenverglasung, Leichtmetallbeschlägen und Natursteinfensterbänken sowie n. A. elektrisch bedienbaren Holzrollläden DG: Vermutlich Holzdachflächenfenster mit außenliegendem Sonnenschutz, n. A. jeweils elektrisch bedienbar
Eingang:	Lackiertes Holzelement mit Messingbeschlag
Treppen:	KG: vermutlich Betontreppe, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinbelag sowie Metallgeländer EG – DG: Holztreppe mit Holzhandlauf
Heizung:	N. A. war zum damaligen Stichtag (26.04.2018) keine Heizungsanlage vorhanden, wobei das Heizungsrohrsystem bereits in Fußbodensockelleisten verlegt worden sei; die Behei-

	zung der einzelnen Räume erfolgte über mobile Elektroradiatoren; lt. Vorgutachten verfügen die Sanitärräume im Ober- und Dachgeschoss über eine elektrische Fußbodenheizung
Warmwasser:	Die Aufbereitung erfolgt n. A. über einen zentralen Elektroboiler im KG
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, Lichtauslässe und Steckdosen n. A. in ausreichender Anzahl vorhanden, Alarmanlage
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon

#### Umbau- und Renovierungsarbeiten:

Nach Angabe des Voreigentümers wurde das Gebäude nach dem Erwerb 2008/09 umfassend renoviert und im Grundriss verändert. Dabei wurde das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut, das Gelände um das Gebäude abgetragen, die im nordwestlichen Vorgarten befindlichen Treppenläufe, die in das Untergeschoss des Gebäudes führen, sowie die Einfriedung entlang der Oberföhringer Straße hergestellt. Weitere Renovierungsarbeiten fanden nach Angabe 2013 statt. Die Arbeiten wurden ohne behördliche Genehmigung durchgeführt, sodass seitens der Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission, für den überwiegenden Teil der Rückbau angeordnet wurde.

#### Energetik:

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht.

### **2.6.2 Wohn- und Nutzungsfläche**

Bei dieser Wertermittlung wird ungeprüft auf die im Vorgutachten des öbuv Sachverständigen Dipl.-SV (DIA) \*.\* vom 12.04.2016 ermittelten Flächen abgestellt und ungeprüft unterstellt, dass der Ausbau des Dachgeschosses nachträglich genehmigungsfähig wäre. Demnach ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit ca. 185 m<sup>2</sup> und die Nutzungsfläche im Untergeschoss mit ca. 73 m<sup>2</sup>. Dabei wurde der Südostbalkon entsprechend seinem Wohnwert mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage).

#### Grundrissgliederung (nachrichtlich/informativ):

Weder im Rahmen der Vorgutachtenerstattung noch zum Stichtag 26.05.2023 war eine Innenbesichtigung möglich. Nachfolgend wird deshalb auf die Grundrissbeschreibung im Vorgutachten des öbuv Sachverständigen Dipl.-SV (DIA) \*.\* vom

12.04.2016 abgestellt, da das gegenständliche Bewertungsobjekt von ihm am 31.10.2012 besichtigt werden konnte. Im Vorgutachten vom 12.04.2016 wurde hierzu Folgendes angeführt und auf die Bestandspläne in der Anlage verwiesen:

*„Anlässlich des Ortstermins am 22. März 2016 war dem Sachverständigen keine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich.*

*Das Bewertungsobjekt wurde bereits im Auftrag des Amtsgerichts München (Zwangsversteigerungsverfahren) zum Bewertungsstichtag 31. Oktober 2012 bewertet. Zu diesem Zeitpunkt konnten auch fast alle zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten besichtigt werden, so dass relativ sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes getroffen werden können. Das damalige Gutachten wurde überarbeitet und um neue Erkenntnisse ergänzt.“ ...*

*... „Die Gestaltung des Grundrisses ist nach den Umbauten ganz auf die Bedürfnisse des jetzigen Eigentümers zugeschnitten. Aufgrund der derzeitigen Nutzung des Eigentümers als Wohnhaus mit Praxisräumen wurden das ehemalige WC, die Küche, der Flur und der Essbereich im Erdgeschoss zu einem großen Empfangsraum zusammengelegt. Die beiden gut nutzbaren Zimmer im Erdgeschoss blieben erhalten. Auch die ehemaligen Sanitärräume im Obergeschoss wurden entfernt und in Verbindung mit dem Flur zu einem großen Wartebereich umgebaut. Das neu geschaffene Duschbad mit separatem WC entspricht zwar den Anforderungen an eine Gewerbeeinheit, jedoch aufgrund der Größe nicht den heutigen Wohnzwecken. Die Verkehrsflächen (Flure) sind sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss für die vorgefunden Wohnfläche relativ groß dimensioniert. Die drei noch verbliebenen Aufenthaltszimmer sind gut geschnitten und bieten die nötigen Stellflächen.*

*Im Zuge der Sanierung des gesamten Gebäudes wurde vom Eigentümer auch der Dachspeicher zu Wohnzwecken ausgebaut. Hier wurde eine kleine Einliegerwohnung geschaffen, welche mit Ausnahme der Schlafkammer auch gut nutzbar ist. Eine Baugenehmigung zum Ausbau des Dachspeichers lag nicht vor.*

*Für eine reine Wohnnutzung des Gebäudes fehlen im Erd- oder Obergeschoss eine Küche mit Essbereich und ein familientaugliches Bad. Ausreichend Platz bieten dafür der große Empfangsbereich (EG) und das Wartezimmer (OG).*

*Im jetzigen Zustand bietet das Haus Platz, der für die Nutzung einer 4- bis 6-köpfigen Familie ausgelegt ist. Dabei sind die Flächen im Dachgeschoss schon berücksichtigt. Störend ist, dass keine Garage vorhanden ist.*

*Die Belichtung durch natürliches Tageslicht ist aufgrund der großen und zahlreichen Fenster bzw. Fenstertüren sowie der Ausrichtung der wichtigsten Räumlichkeiten in Richtung Südosten und Südwesten als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen. Mit Ausnahme des Tageslichtbads im Obergeschoss sind alle weiteren Sanitärräume im Haus innenliegend und müssen künstlich belichtet werden. Der Balkon ist nach Südosten orientiert sowie der Garten in Richtung Südosten und Südwesten.*

*Die Räumlichkeiten im Keller werden im jetzigen Zustand gut mit Tageslicht versorgt. Es muss jedoch davon ausgegangen werden, dass sich die Belichtungssituation nach Wiederherstellung der natürlichen Geländeoberfläche stark verändern wird.“*

### **2.6.3 Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand**

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts war, trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 26.05.2023 für freien Zutritt Sorge zu tragen, nicht möglich. Insofern können hinsichtlich des Bau- und Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Das Mitte der 50er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete Gebäude stellt sich, soweit optisch von außen erkennbar, im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, einfachen, seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegten Zustand dar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war das Gebäude vermutlich unbewohnt; offensichtlich wurde mit den Umbauarbeiten begonnen, die Bauarbeiten waren jedoch eingestellt. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und deren Unterhaltungszustand ebenfalls keine Aussagen getroffen werden.

## **2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

Angaben, ob bzw. an wen das gegenständliche Bewertungsobjekt zum Stichtag fremdvermietet ist, wurden nicht gemacht.

## 2.8 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2022 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der **Geldumsatz** stark zurückgegangen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang der Vertragsanzahlen zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. Der Geldumsatz von rund 11,9 Milliarden Euro verteilt sich dagegen auf die erste und zweite Jahreshälfte gleich. Dies ist vor allem auf besonders umsatzstarke Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte bei den Renditeobjekten, insbesondere im gewerblichen Bereich, zurückzuführen. Alle sonstigen Teilmärkte haben deutliche Umsatzrückgänge verzeichnet.

Insgesamt wurden rund 9.300 **Immobilientransaktionen** (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 29% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 35%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 29%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 11,9 Milliarden Euro lag 37% unter dem historischen Rekordergebnis des Vorjahres.

Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für den **individuellen Wohnungsbau** (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) ist die Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit minus 34% ebenfalls deutlich unter dem Vorjahresniveau. Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 26%). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von minus 27%.

Trotz hohen Rückgangs der Vertragsanzahl sind die Preise von Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (2021) weiter gestiegen. Die aktuellen Analysen zeigen innerhalb des Berichtsjahres 2022 eine je nach Objektkategorie unterschiedliche **Preisentwicklung**.

Für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden stabile Preise (plus 1%) ermittelt. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in durchschnitt-

lichen und guten Wohnlagen stagnierten im Vergleich zum Vorjahr (plus 0,5%), während bei den Grundstücken für den freifinanzierten Geschosswohnungsbau in durchschnittlicher Wohnlage der Preisanstieg bei 4,5% lag. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine stabile Preisentwicklung.

Quelle: Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Wohnimmobilien stehen auf dem Münchner Immobilienmarkt hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis Anfang/Mitte 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko. Das gilt insbesondere, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Unsicherheit über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In verschiedenen Pressemitteilungen teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern zwischenzeitlich signifikant zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr.

Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten, die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

## 2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine sehr gute, jedoch durch den Individualverkehr auf der Oberföhringer Straße tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit bester Wohnadresse im Süden des bevorzugten Bezirksteils Herzogpark mit guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt handelt.

Das laut Grundbuch 828 m<sup>2</sup> große, ca. 0,7 m tiefer als die Oberföhringer Straße liegende Bewertungsgrundstück verfügt über einen rechteckigen Zuschnitt und ist nordwest-/südostgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Mit Bescheid Az. 6024-1.202-2021-21427-31 vom 14.01.2022 wurde die Sanierung, der Umbau und die Erweiterung des Bestandes zu einem Mehrfamilienhaus mit Unterflurparkern positiv entschieden. Entsprechend der Genehmigung ist unter Einhaltung der Abstandsflächen die Errichtung eines viergeschossigen Baukörpers (mit Erd-, zwei Ober- und ausgebautem Dachgeschoss) mit rd. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche und einer daraus resultierenden wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 1,06 möglich.

Die Innenbesichtigung der aufstehenden Bebauung war nicht möglich. Das ca. 1956 errichtete Gebäude stellt sich, soweit optisch von außen erkennbar, im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Baujahr entsprechenden, einfachen, seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegten Zustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 67 Jahre. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war das Gebäude vermutlich unbewohnt; offensichtlich wurde mit den Umbauarbeiten begonnen, die Bauarbeiten waren jedoch am Stichtag eingestellt. Mangels Besichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und deren Unterhaltungszustand ebenfalls keine Aussagen getroffen werden. Zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards dürfte vermutlich eine durchgreifende (energeti-

sche) Sanierung bzw. Modernisierung nahezu aller Bau- und Ausstattungsteile (Böden, Elektro, Heizung, Sanitär, Wärmedämmung usw.) mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich sein. Im Hinblick auf die vorhandene Baurechtsreserve wird bei der nachfolgenden Wertermittlung zum Stichtag vom alsbaldigen Abbruch der aufstehenden, wirtschaftlich verbrauchten Bebauung ausgegangen.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut beurteilt.

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Im hier gegebenen Fall stellt die aufstehende Bebauung insbesondere aufgrund ihrer wirtschaftlichen Überalterung für das höherwertig bebaubare Grundstück eine Belastung dar. Wegen der, wie unter „2.5 Bauplanungsrechtliche Situation“ dargestellt, vorhandenen Baurechtsreserve wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltert ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist (s. § 43 i. V. m. § 8 (3) 2 ImmoWertV).

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 26.05.2023

#### Grundstück:

Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen:		828 m <sup>2</sup>
Bebaute Grundfläche (GR):		rd. 95 m <sup>2</sup>
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	95 m <sup>2</sup> / 828 m <sup>2</sup>	rd. 0,11
Realisierte Geschossfläche (GF <sub>real</sub> ):		rd. 246 m <sup>2</sup>
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl:	246 m <sup>2</sup> / 828 m <sup>2</sup>	rd. 0,30
Genehmigte Geschossfläche (GF <sub>gen</sub> ):		rd. 880 m <sup>2</sup>
(lt. Bescheid Az. 6024-1.202-2021-21427-31)		
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	880 m <sup>2</sup> / 828 m <sup>2</sup>	rd. 1,06

#### Aufstehende Bebauung:

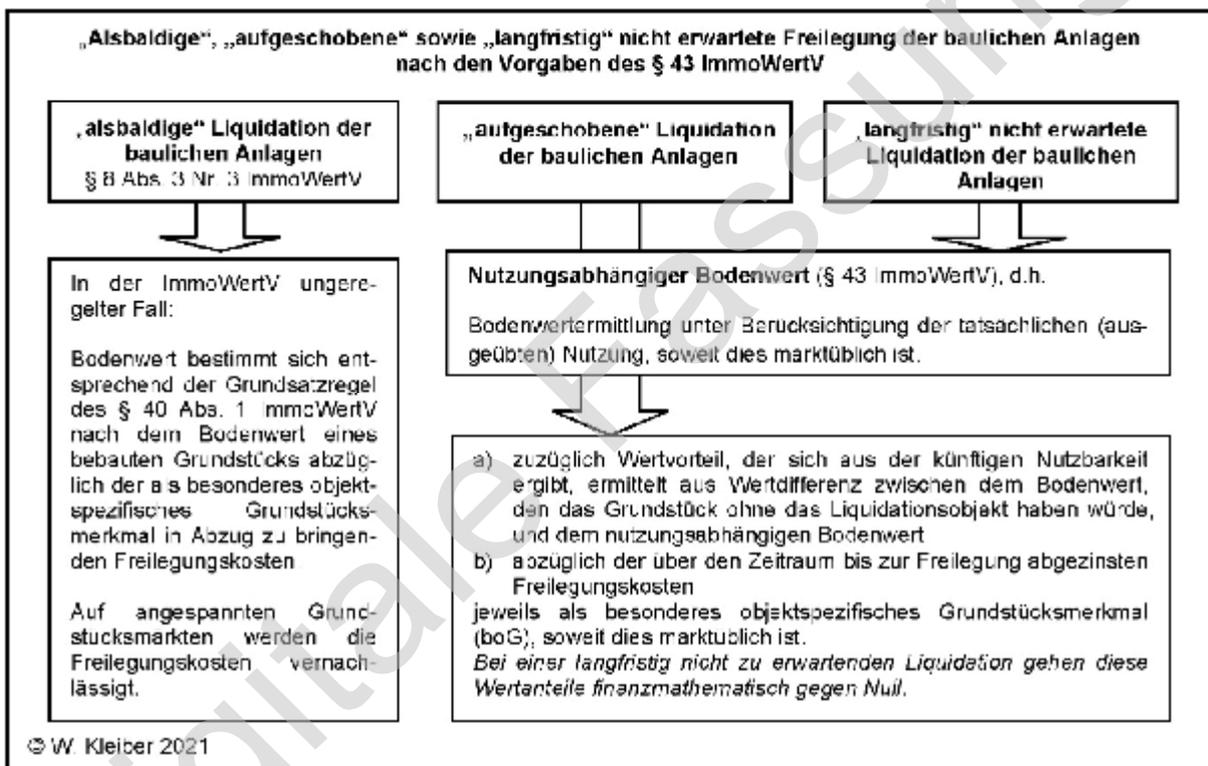
##### Einfamilienhaus/Villa:

Baujahr:		ca. 1956
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1956	ca. 67 Jahre
Übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) nach NHK 2010:		rd. 70 Jahre
Rechnerische Restnutzungsdauer (RND):	70 Jahre - 67 Jahre	rd. 3 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		rd. 380 m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt (BRI):		rd. 1.000 m <sup>3</sup>
Wohnfläche (WF):		ca. 185 m <sup>2</sup>
Nutzungsfläche (NUF):		ca. 73 m <sup>2</sup>

## 4.0 Liquidationswert des Grundstücks

### 4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **Liquidationswertverfahren** bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der Gebäude durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen die bestehende Bebauung wirtschaftlich überaltert ist und/oder in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht bzw. die Freilegung nach den Verhältnissen des örtlichen Grundstücksmarktes marktüblich ist.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Von einer „Liquidation“ spricht man in den Fällen, in denen eine bauliche Anlage ihre wirtschaftliche Bedeutung verloren hat, die (Rest-)Bausubstanz keine wirtschaftliche Verwendung finden kann und der Erhalt der baulichen Anlage auch sonsthin (z. B. als Denkmal) nicht sinnvoll ist oder wenn der Wert des unbebauten, frei beplanbaren Grundstücks abzüglich der Freilegungskosten für die aufstehende Bebauung größer ist als der Wert des bebauten Grundstücks. Um das dadurch „belastete“ Grundstück wieder wirtschaftlich zu nutzen, ist die Freilegung erforderlich. Die Bausubstanz hat in diesem Fall keinen Wert mehr bzw. im Hinblick auf etwaige Verwertungserlöse allenfalls einen Restwert und stellt ansonsten eine „Belastung“ des Bodenwerts dar.

Der Freilegung des Grundstücks muss deshalb im Rahmen der Bodenwertermittlung Rechnung getragen werden, wobei regelmäßig von Vergleichspreisen bzw. Bodenrichtwerten unbebauter Grundstücke ausgegangen wird. Der sich daraus ergebende Vergleichswert ist nach Maßgabe des § 40 (1) ImmoWertV um die üblichen Freilegungskosten zu mindern, soweit sie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr berücksichtigt werden, und der Zeitraum bis zur Freilegung ist zu berücksichtigen.

Die gewöhnlichen Kosten für den Abbruch der aufstehenden Bebauung belaufen sich üblicherweise auf einen Betrag in einer Spanne von ca. 40 €/m<sup>3</sup> bis 60 €/m<sup>3</sup> Brutto-Rauminhalt (BRI). Im hier gegebenen Fall werden die kalkulatorischen Abbruchkosten aufgrund der konventionellen Massivbauweise nach billigem sachverständigen Ermessen im mittleren Bereich der Spanne mit ca. 50 €/m<sup>3</sup> frei geschätzt und vom ermittelten Bodenwert in Abzug gebracht und so der Wert des Grundstücks bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch der aufstehenden Bebauung zum Stichtag ermittelt.

Zudem ist ein pauschaler Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten (Planungsrisiko, erhöhte Auflagen, wie z. B. Pflicht zur Ersatzbepflanzung oder Ausgleichszahlungen) in Höhe von frei geschätzt ca. 2% des Bodenwerts für das unbebaute Grundstück wertmindernd zu berücksichtigen.

Der Zeitraum bis zum tatsächlichen Abbruch der Bebauung bleibt bei dieser Betrachtungsweise wegen der ungewissen Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens unberücksichtigt.

## 4.2 Bodenwertableitung

### Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Richtwert bei WGFZ 0,60 6.800 €/m<sup>2</sup>

### Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 17 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Signifikante Preissteigerungen bzw. -minderungen konnten nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses in diesem Zeitraum nicht festgestellt werden. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine stabile Preisentwicklung. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Zuschlag in Höhe von ca. 3% als marktgerecht erachtet:

6.800 €/m<sup>2</sup> x 1,03 = rd. 7.000 €/m<sup>2</sup>

Die entsprechende Richtwertzone ist relativ eng gefasst. Die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen bei dem/n gegenständlichen Bewertungsobjekt/en mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone

weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer genehmigten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 1,06 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,60: 0,752

UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 1,06: 1,037

Somit:

7.000 €/m<sup>2</sup> / 0,752 x 1,037 = rd.

**9.650 €/m<sup>2</sup>**

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die unterschiedlichen Wertkriterien sind durch entsprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen. Somit ergibt sich:

Lfd. Nr.	Datum	Lage	Fläche m <sup>2</sup>	KP	WGFZ	Mögl. Nutz. Art	KP' €/m <sup>2</sup> bei WGFZ 1,06	Indiv.* Zu-/Abschlag	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Mai 22	beste	524	12.729 €	0,83	EMH	14.762 €/m <sup>2</sup>	-34%	9.743 €/m <sup>2</sup>
2	Jun 22	beste	1.081	8.955 €	0,81	EMH	10.531 €/m <sup>2</sup>	0%	10.531 €/m <sup>2</sup>
3	Okt 22	beste	690	6.478 €	0,70	EMH	8.258 €/m <sup>2</sup>	15%	9.497 €/m <sup>2</sup>
4	Dez 22	beste	820	13.485 €	0,88	EMH	15.114 €/m <sup>2</sup>	-42%	8.766 €/m <sup>2</sup>

Mittelwerte rd.:

**10.410 €/m<sup>2</sup>**

**12.170 €/m<sup>2</sup>**

**9.630 €/m<sup>2</sup>**

min. 8.770 €/m<sup>2</sup>

max. 10.530 €/m<sup>2</sup>

Medianwert: 9.620 €/m<sup>2</sup>

Standardabweichung: 728 €/m<sup>2</sup>

7,56%

\*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzarzt, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: EMH = Ein-, Doppel- oder Mehrfamilienwohnhaus)

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsgrundstück abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsgrundstücks zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare beste, jedoch ruhigere Wohnlage mit sehr guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; kleineres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Mehrfamilienhaus
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare beste, jedoch ruhigere Wohnlage mit sehr guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; größeres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Mehrfamilienhaus
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare beste, jedoch immissionsbelastete Wohnlage mit guter bis sehr guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; kleineres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Mehrfamilienhaus
- zu 4) Weitgehend vergleichbare beste, jedoch ruhigere Wohnlage mit sehr guter Wohnadresse in einem reinen Wohngebiet; etwa gleich großes nordwest-/südostgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Mehrfamilienhaus

#### Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit, rd.

9.650 €/m<sup>2</sup>

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert für das Bewertungsgrundstück in einer Spanne zwischen rd. 8.770 € bis 10.530 € je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche liegt. Der Mittelwert der Verkaufspreise liegt bei rd. 9.630 €/m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von lediglich rd. 8%, der Medianwert liegt bei rd. 9.620 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Aktualität der Vergleichspreise wird nachfolgend auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd.

**9.620 €/m<sup>2</sup>**

Grundstücksfläche abgestellt.

### 4.3 Wertermittlung

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der genehmigten wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 1,06 wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 288/10a, Gemarkung Bogenhausen, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert in Höhe von rd. **9.620 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

#### Bodenwert

Angemessener Bodenwert für Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, abgeleitet aus Vergleichspreisen, bei angenommener, baurechtlich max. möglicher WGFZ, ca.:

$$1,06 \quad 9.620 \text{ €/m}^2$$

$$\text{Somit:} \quad 9.620 \text{ €/m}^2 \times 828 \text{ m}^2 = \text{rd. } 7.965.360 \text{ €}$$

Abzüglich kalkulatorische Kosten für Demontage, Abbruch, Freimachung sowie Entsorgung der aufstehenden Bebauung, bei Brutto-Rauminhalt (BRI), rd.:

$$50 \text{ €/m}^3 \quad 1.000 \text{ m}^3$$

$$\text{Somit:} \quad 50 \text{ €/m}^3 \times 1.000 \text{ m}^3 = \text{rd. } -50.000 \text{ €}$$

Risikoabschlag für eventuelle Unwägbarkeiten und damit verbundener Kosten und Risiken, pauschal frei geschätzt, ca.:

$$-2\%$$

$$\text{Somit:} \quad 7.965.360 \text{ €} \times -2\% = \text{rd. } \underline{-159.310 \text{ €}}$$

$$7.756.050 \text{ €}$$

#### Bodenwert vor Abbruch und Freimachung

gerundet **7.756.000 €**

Dies entspricht je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche:

$$7.756.000 \text{ €} / 828 \text{ m}^2 \text{ rd. } 9.367 \text{ €/m}^2$$

Dies entspricht je m<sup>2</sup> baurechtl. max. anzunehmender Geschossfläche WGFZ:

$$9.367 \text{ €} / 1,06 \text{ rd. } 8.837 \text{ €/m}^2$$

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück Oberföhringer Straße 54 in 81925 München, bebaut mit einer älteren Stadtvilla (Abbruchobjekt) mit rd. 260 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche samt Baugenehmigung zur Sanierung, Umbau und Erweiterung des Bestandes zu einem Mehrfamilienhaus mit rd. 880 m<sup>2</sup> Geschossfläche sowie Unterflurparkern wird aus dem Liquidationswert des fiktiv unbebauten Grundstücks abgeleitet, da die aufstehende Bebauung zum Stichtag wirtschaftlich überaltert ist und ihr Wert wegen der vorhandenen Baurechtsreserve in einem Missverhältnis zur Wertigkeit des Bodens steht. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Liquidationswert des Grundstücks bei unterstelltem Abbruch 7.756.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert des bebauten Grundstücks Fl.Nr. 288/10, Gemarkung Bogenhausen, zum Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag 26.05.2023 bei unterstelltem alsbaldigen Abbruch auf (gerundet)

**7.760.000 €**

(m. W. sieben Millionen siebenhundertsechzigtausend Euro)

(dies entspricht (7.760.000 € / 828 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) rd. 9.372 €/m<sup>2</sup>)

begutachtet.

München, den 24. Juli 2023

Antonio D. Margherito



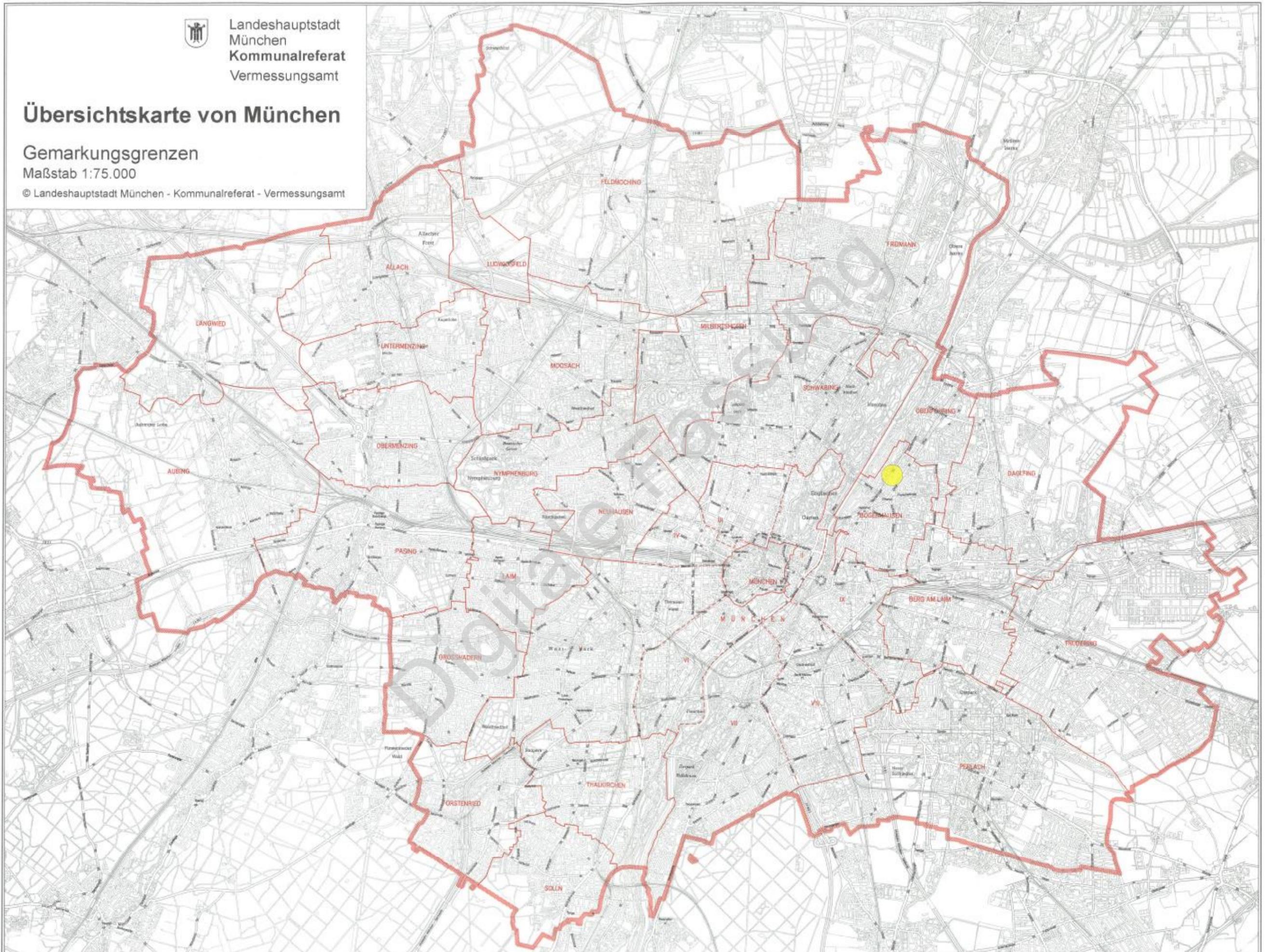
Landeshauptstadt  
München  
Kommunalreferat  
Vermessungsamt

# Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt



# Stadtplanausschnitt

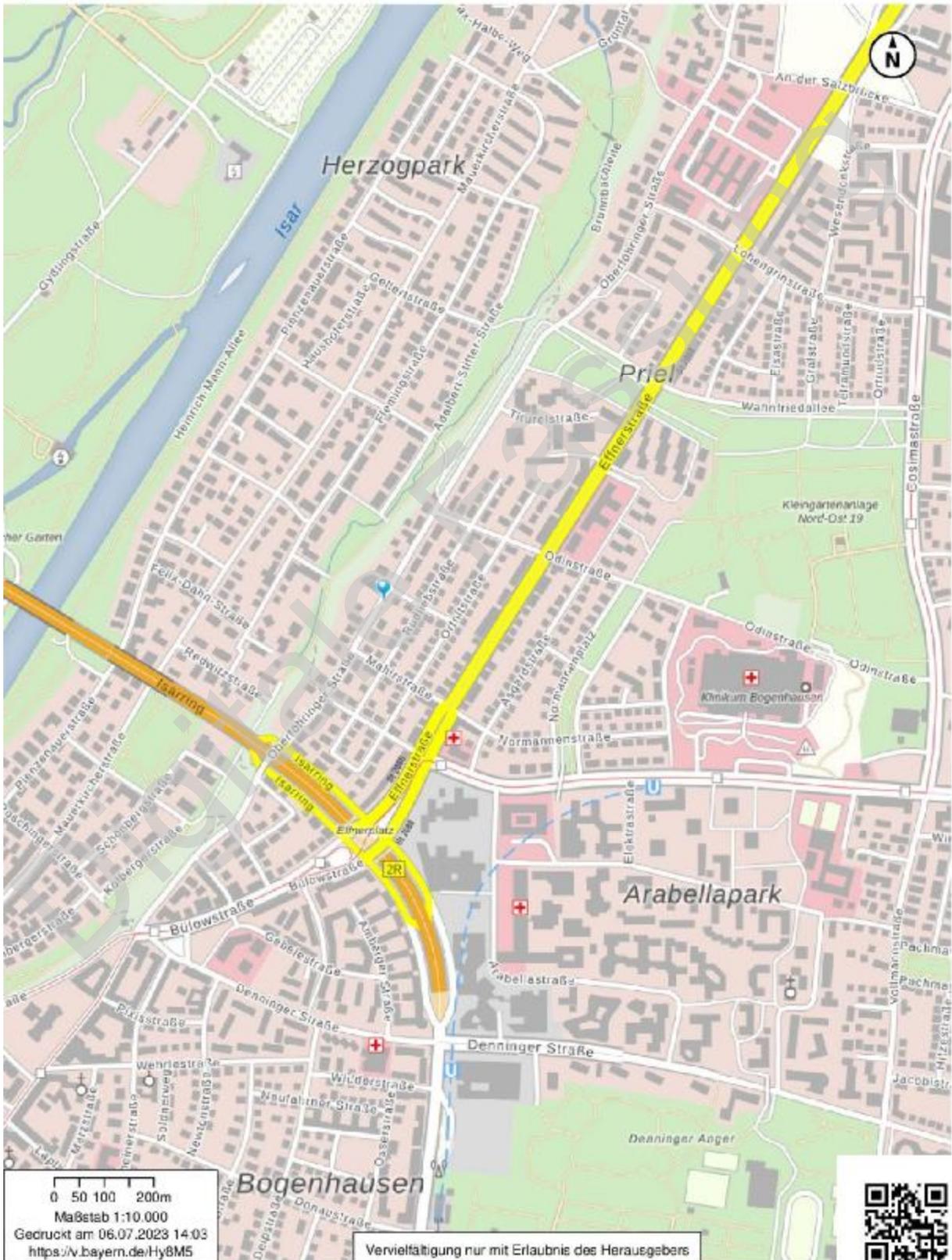
(Maßstab ca. 1:10.000)

81925 München, Oberföhringer Straße 54



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# Luftbildaufnahme

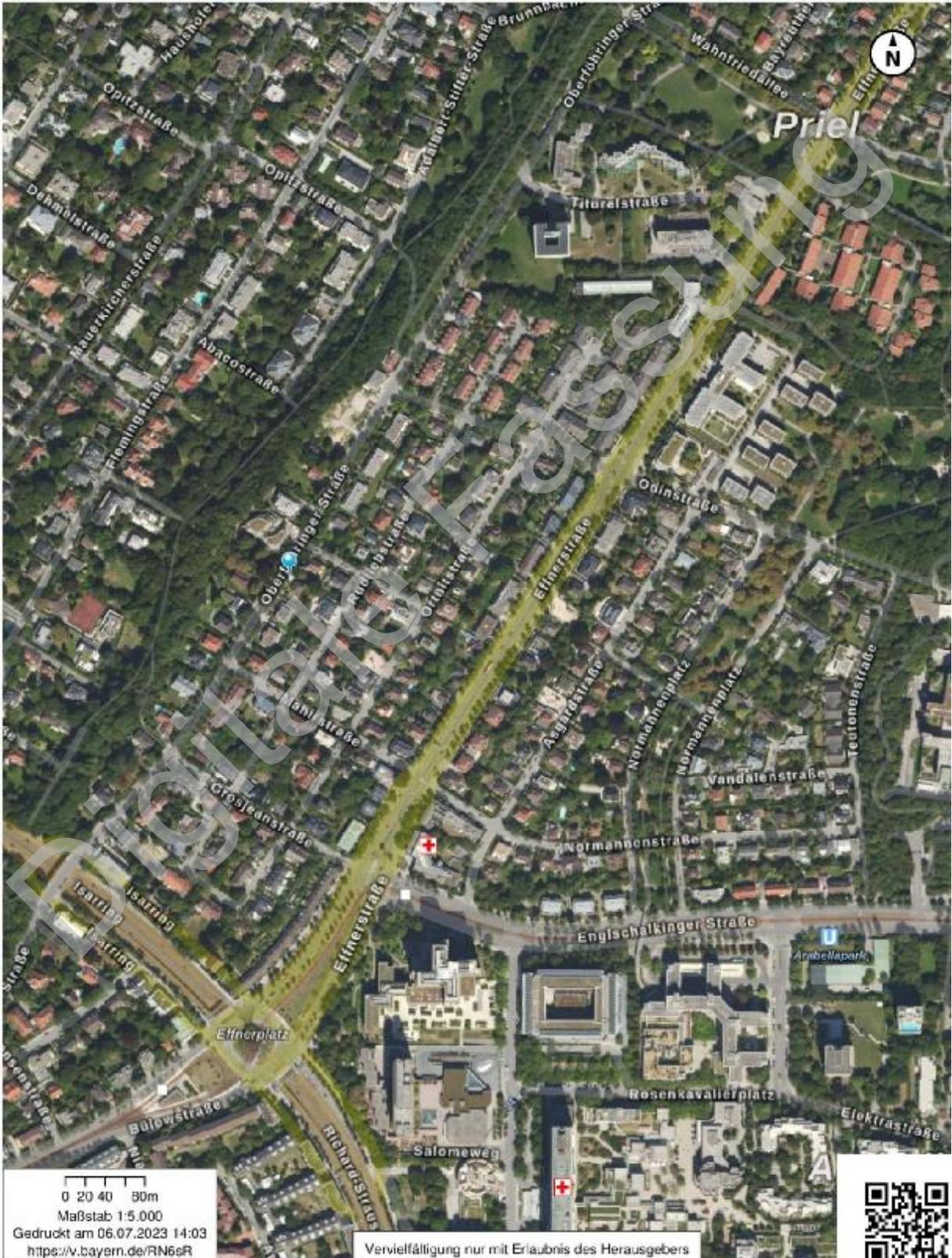
(Maßstab ca. 1:5.000)

81925 München, Oberföringer Straße 54



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 06.07.2023 14:03  
<https://v.bayern.de/RN6sR>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

# Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

81925 München, Oberförhringer Straße 54



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



## Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

### Einfamilienhaus

Bebaute Fläche (GR)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss	10,75 m x	8,80 m	94,60 m <sup>2</sup>
			gerundet <b><u>95,00 m<sup>2</sup></u></b>

Brutto-Grundfläche (BGF)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.
Kellergeschoss	10,79 m x	8,84 m	95,38 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	10,75 m x	8,80 m	94,60 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	10,75 m x	8,80 m	94,60 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,75 m x	8,80 m	94,60 m <sup>2</sup>
			379,18 m <sup>2</sup>
			gerundet <b><u>379,00 m<sup>2</sup></u></b>

Brutto-Rauminhalt (BRI)	Breite ca.	Tiefe ca.	Höhe ca.	Faktor ca.	Masse ca.
Kellergeschoss	10,79 m x	8,84 m x	2,70 m		257,54 m <sup>3</sup>
Erdgeschoss	10,75 m x	8,80 m x	2,90 m		274,34 m <sup>3</sup>
Obergeschoss	10,75 m x	8,80 m x	2,90 m		274,34 m <sup>3</sup>
Dachgeschoss	10,75 m x	8,80 m x	4,00 m x	0,50	189,20 m <sup>3</sup>
					995,42 m <sup>3</sup>
					gerundet <b><u>995,00 m<sup>3</sup></u></b>

Geschossfläche (GF <sub>real</sub> )	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss	10,75 m x	8,80 m			94,60 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	10,75 m x	8,80 m			94,60 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss	10,75 m x	8,80 m		x 0,60	56,76 m <sup>2</sup>
					245,96 m <sup>2</sup>
					gerundet <b><u>246,00 m<sup>2</sup></u></b>

Genehmigte Geschossfläche (GF <sub>gen</sub> ) (lt. Bescheid Az. 6024-1.202-2021-21427-31)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss	17,00 m x	12,50 m			212,50 m <sup>2</sup>
	9,00 m x	1,50 m			13,50 m <sup>2</sup>
1. Obergeschoss (wie EG)					226,00 m <sup>2</sup>
2. Obergeschoss	17,00 m x	12,50 m			212,50 m <sup>2</sup>
Dachgeschoss (wie 2. OG)					212,50 m <sup>2</sup>
					877,00 m <sup>2</sup>
					gerundet <b><u>877,00 m<sup>2</sup></u></b>

## Flächenaufstellung

(für Bestand)

Mangels Bestandsplänen wurden die bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) ungeprüft aus dem Vorgutachten des öbuv Sachverständigen Dipl.-SV (DIA) \*.\* vom 12.04.2016 übernommen. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

### Wohnfläche (WF):

#### Erdgeschoss:

Empfangsbereich	ca.		29,23 m <sup>2</sup>	
Zimmer	ca.		18,63 m <sup>2</sup>	
Besprechungszimmer	ca.		26,26 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>74,12 m<sup>2</sup></u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	
	ca.			74,12 m <sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Wartebereich	ca.		17,94 m <sup>2</sup>	
Zimmer	ca.		18,63 m <sup>2</sup>	
Praxisraum I	ca.		12,19 m <sup>2</sup>	
Praxisraum II	ca.		14,33 m <sup>2</sup>	
Duschbad	ca.		5,01 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		3,77 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>71,87 m<sup>2</sup></u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		<u>71,87 m<sup>2</sup></u>	
Südostbalkon zu 1/2	ca.	4,16 m <sup>2</sup> x 0,50	<u>2,08 m<sup>2</sup></u>	
	ca.			73,95 m <sup>2</sup>

#### Dachgeschoss (bei unterstellter nachträglicher Genehmigung):

Wohnen/Kochen	ca.		28,50 m <sup>2</sup>	
Schlafen	ca.		4,50 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		2,00 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>37,00 m<sup>2</sup></u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	
	ca.			<u>37,00 m<sup>2</sup></u>
	ca.			<u>185,07 m<sup>2</sup></u>
	rd.			<u><b>185,00 m<sup>2</sup></b></u>

Nutzfläche (NF):

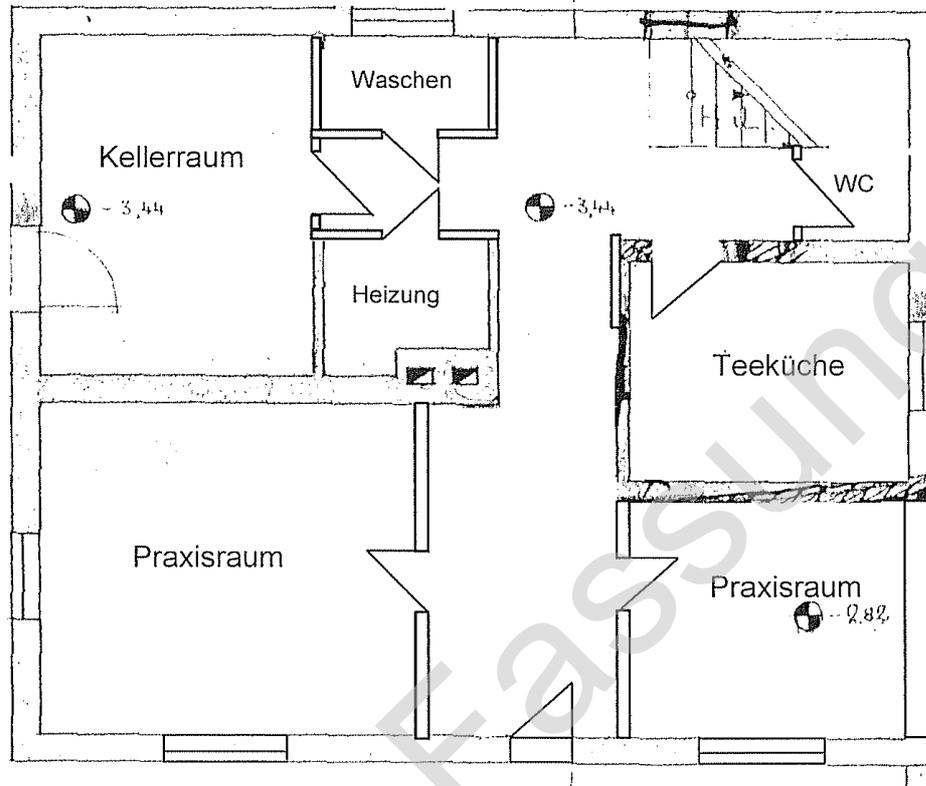
Kellergeschoss:

Gang	ca.	18,58 m <sup>2</sup>	
WC	ca.	1,80 m <sup>2</sup>	
Teeküche	ca.	8,64 m <sup>2</sup>	
Praxisraum I	ca.	9,10 m <sup>2</sup>	
Praxisraum II	ca.	15,68 m <sup>2</sup>	
Kellerraum	ca.	12,62 m <sup>2</sup>	
Waschen	ca.	1,90 m <sup>2</sup>	
Flur	ca.	2,09 m <sup>2</sup>	
Heizung	ca.	2,63 m <sup>2</sup>	
	ca.	<u>73,04 m<sup>2</sup></u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>
	ca.		<u>73,04 m<sup>2</sup></u>
	rd.		<u><b>73,00 m<sup>2</sup></b></u>

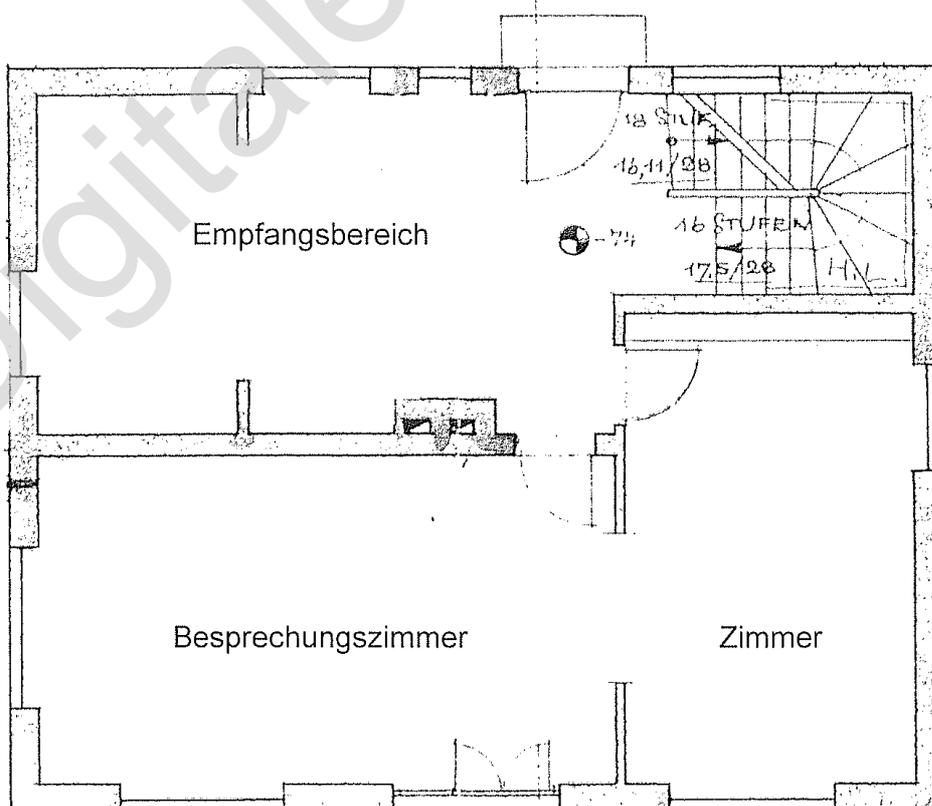
Digitale Fassung

# Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung, ohne Anspruch auf Richtigkeit)



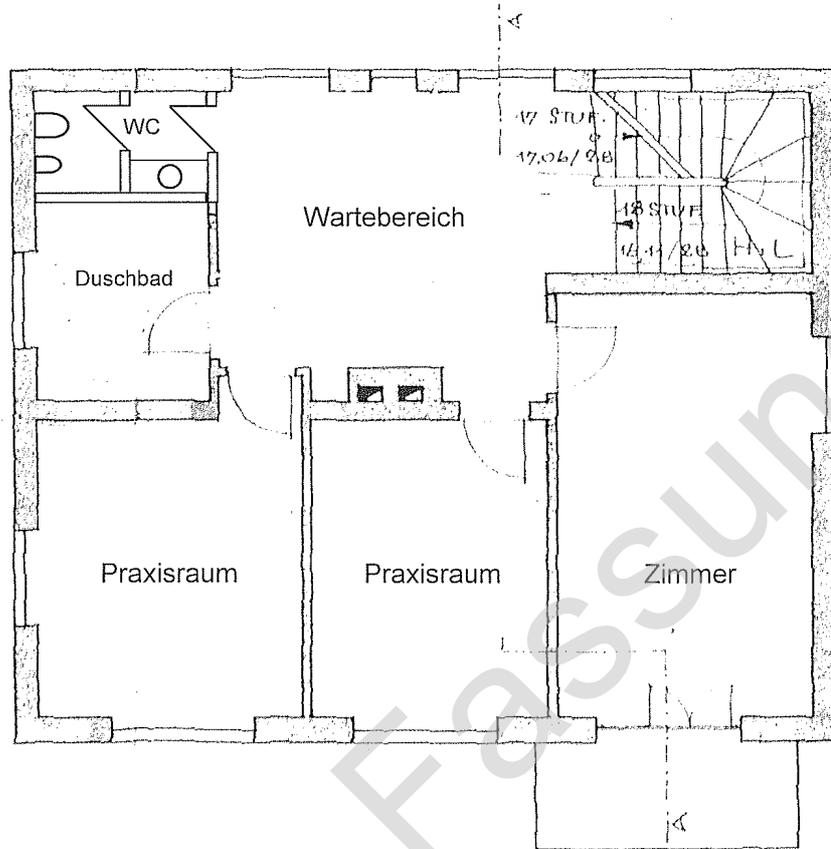
Kellergeschoss



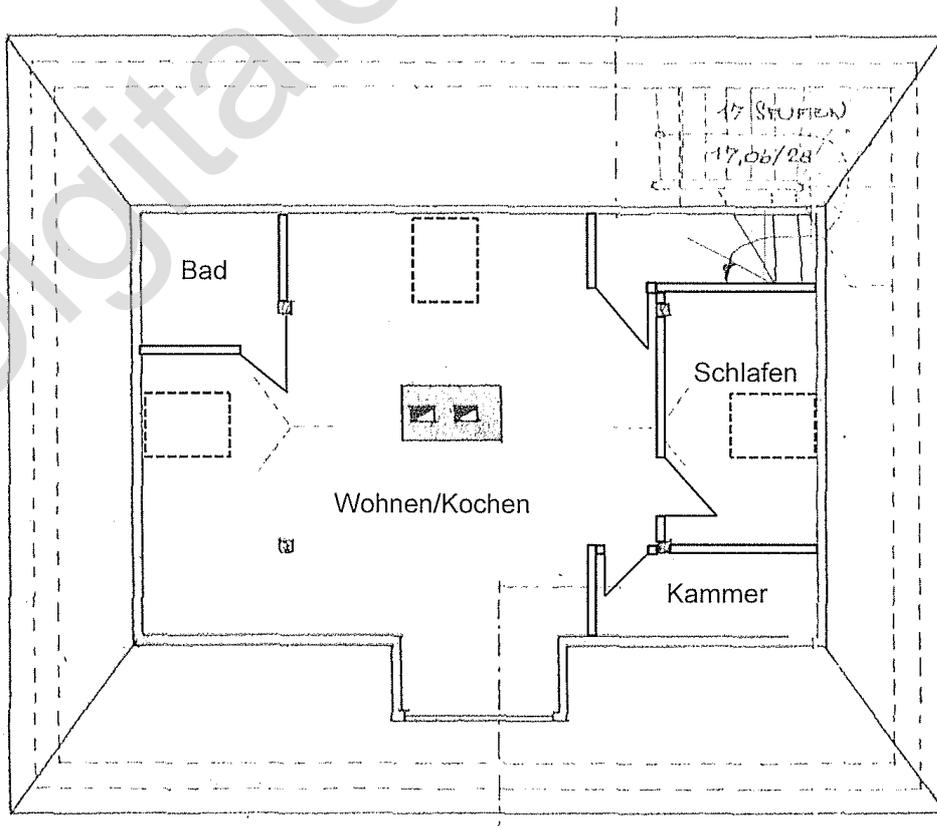
Erdgeschoss

# Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung, ohne Anspruch auf Richtigkeit)

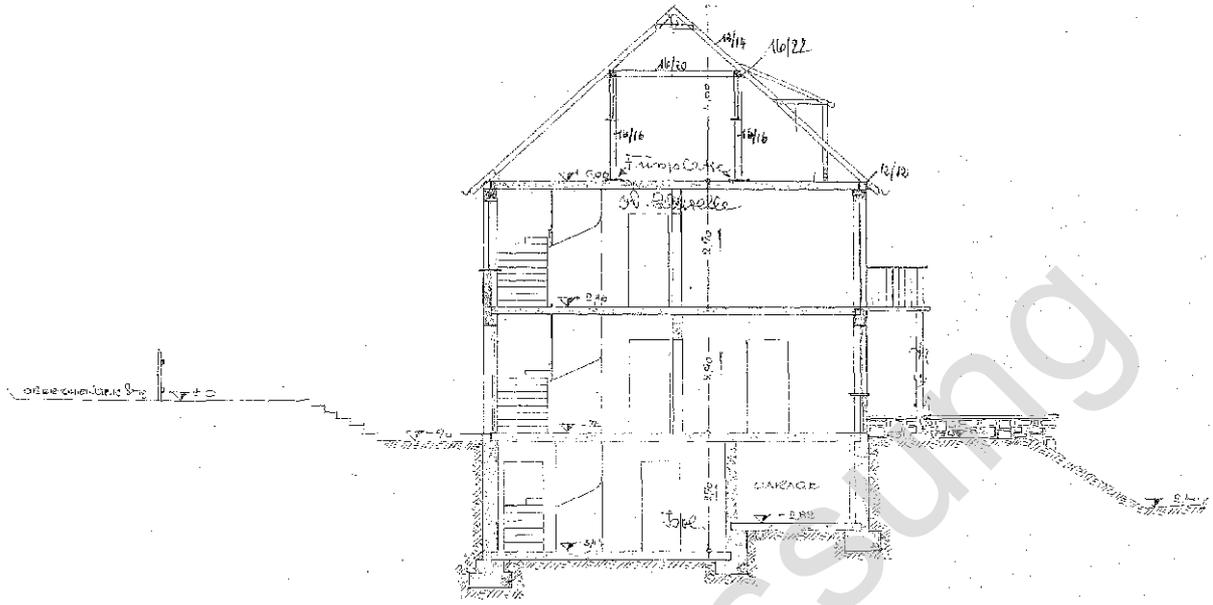


Obergeschoss



Dachgeschoss

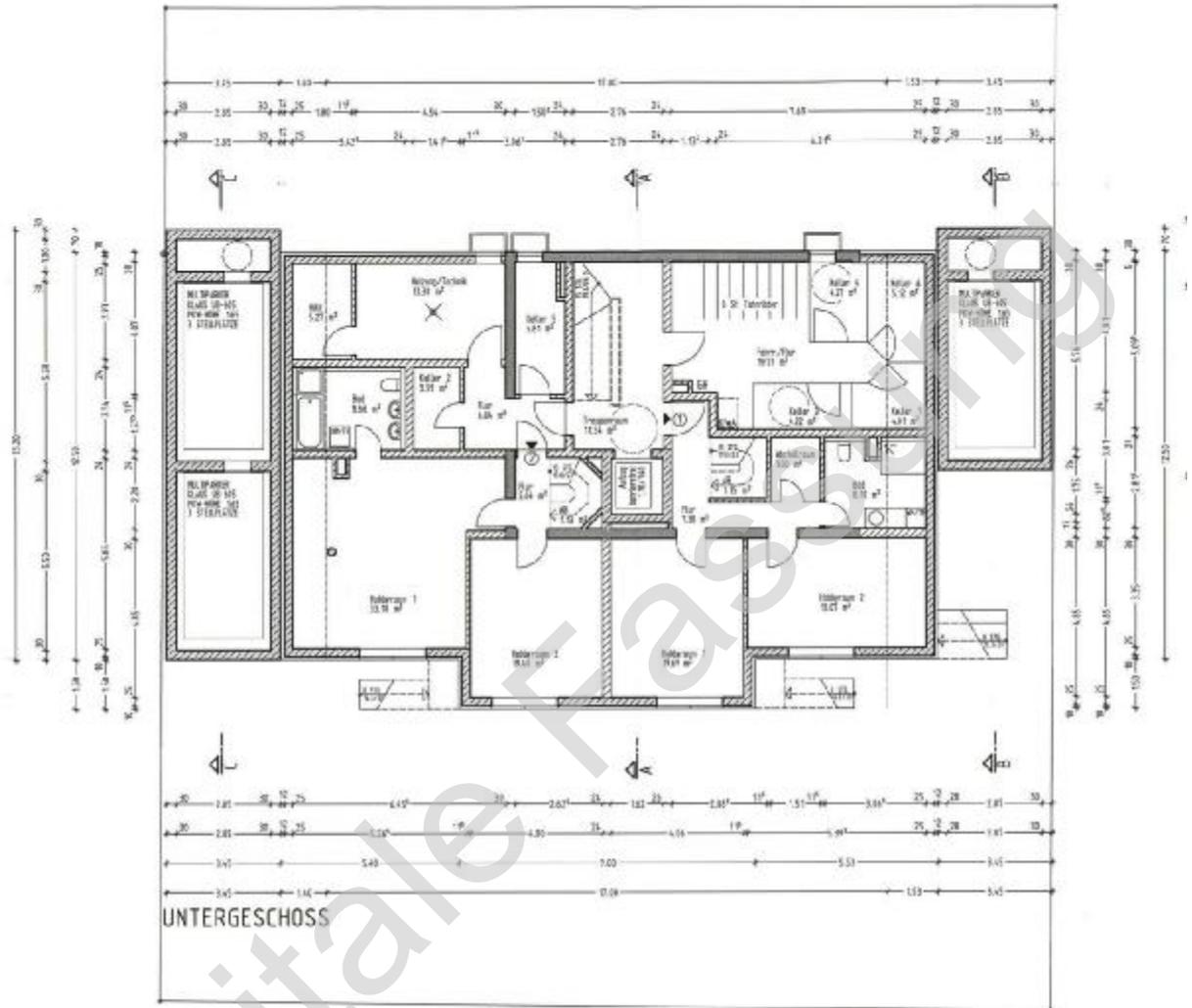
**Schnitt**  
(unmaßstäbliche Darstellung)



Schnitt

# Tekturplan

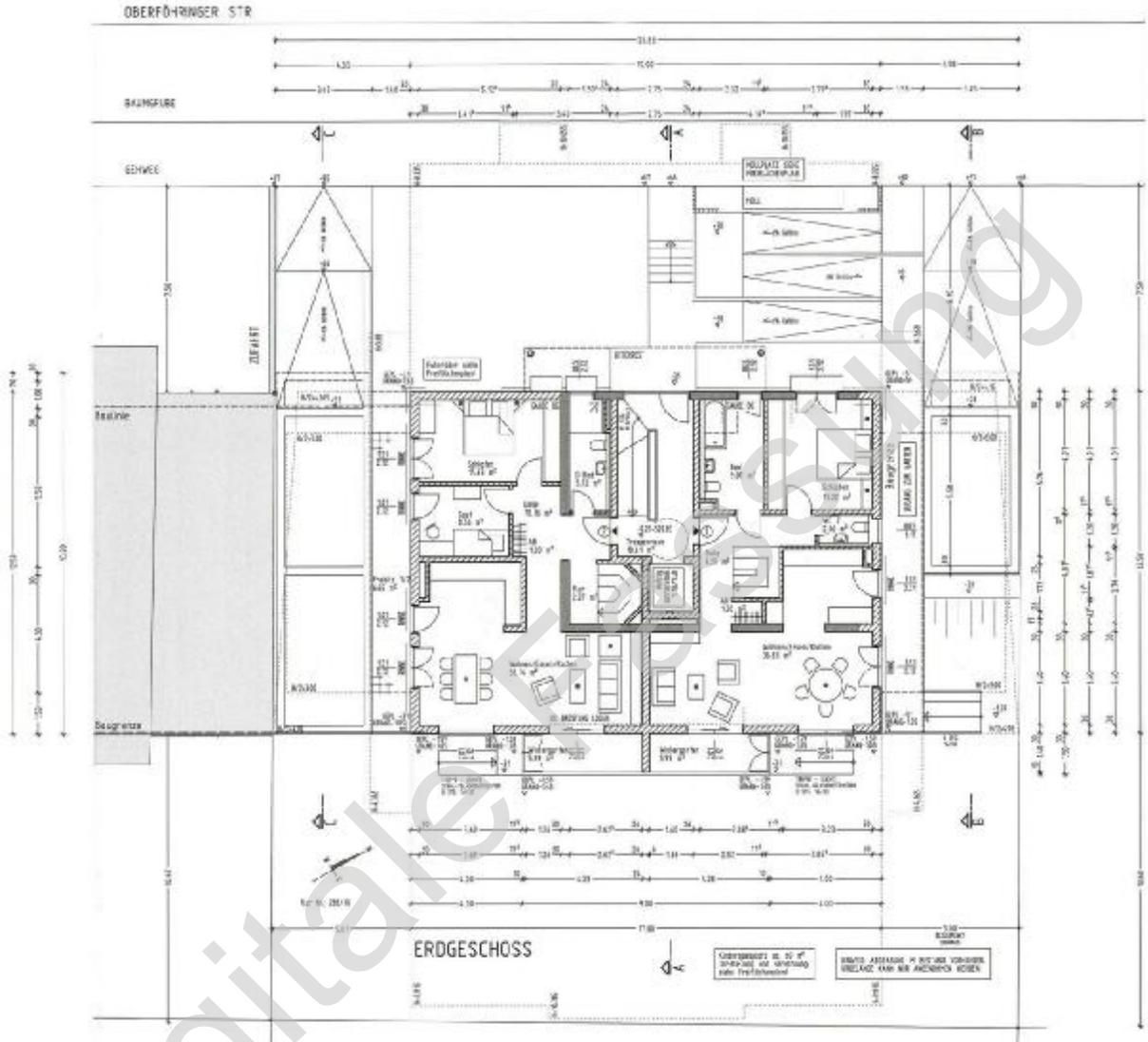
(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)



Untergeschoss

# Tekurplan

(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)

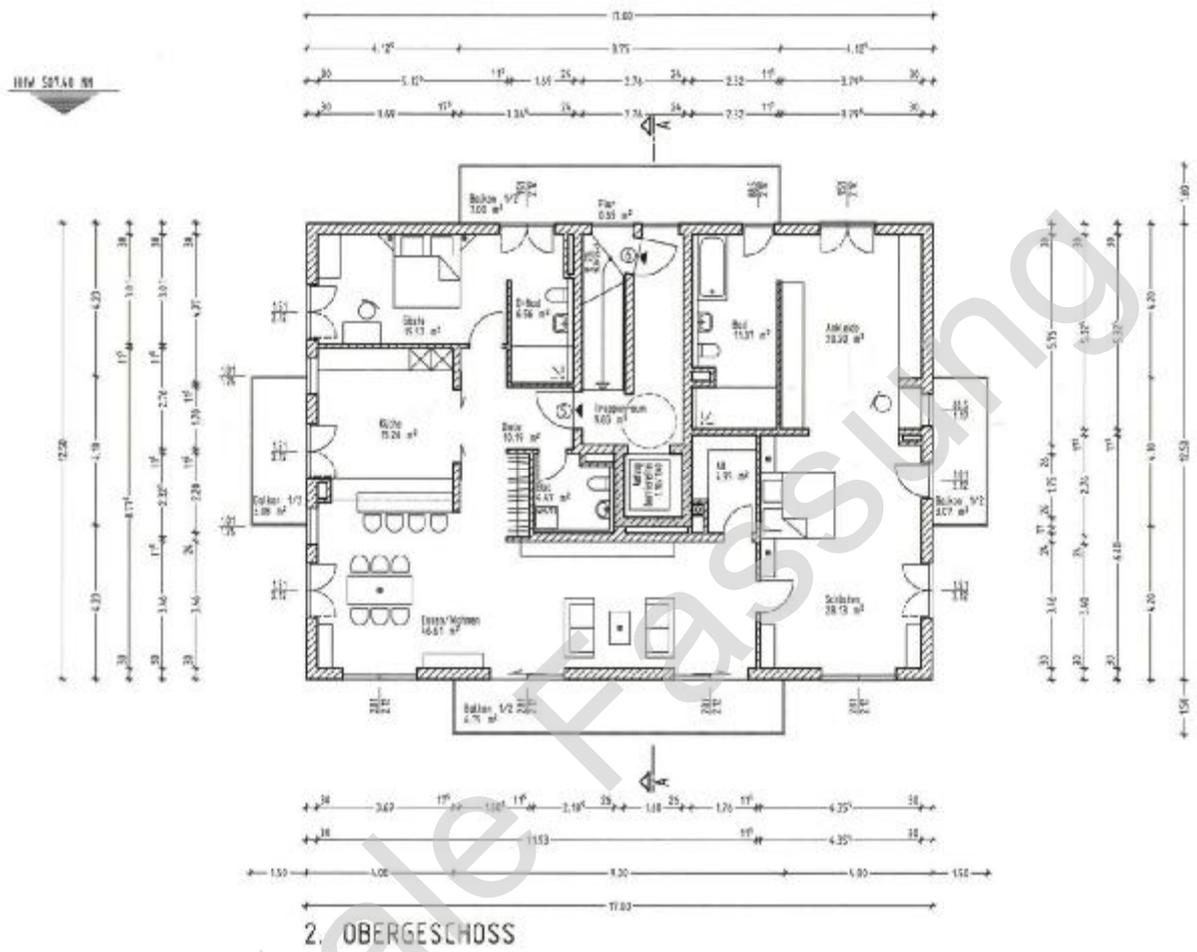


Erdgeschoss



# Tekturplan

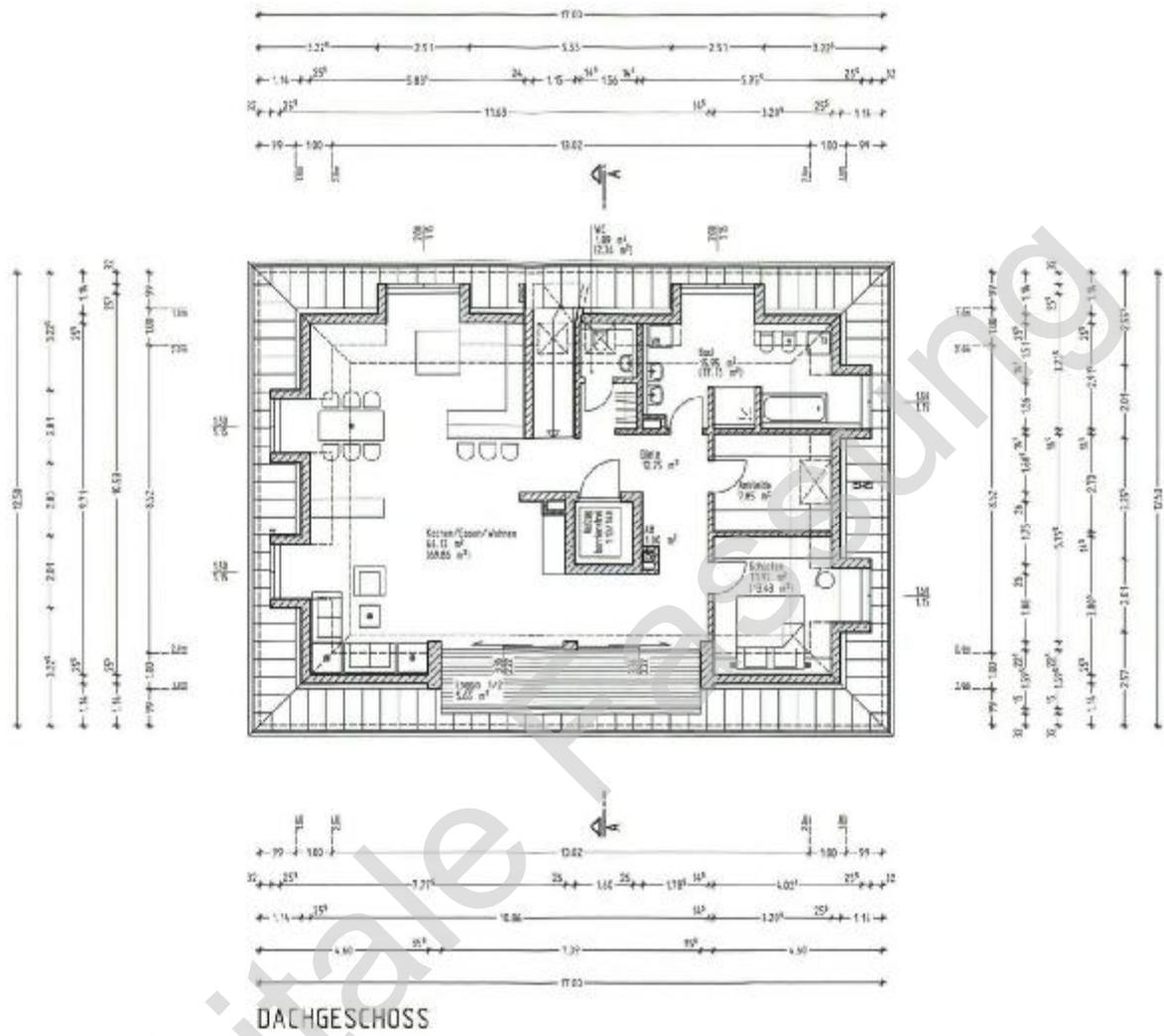
(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)



2. Obergeschoss

# Tekturplan

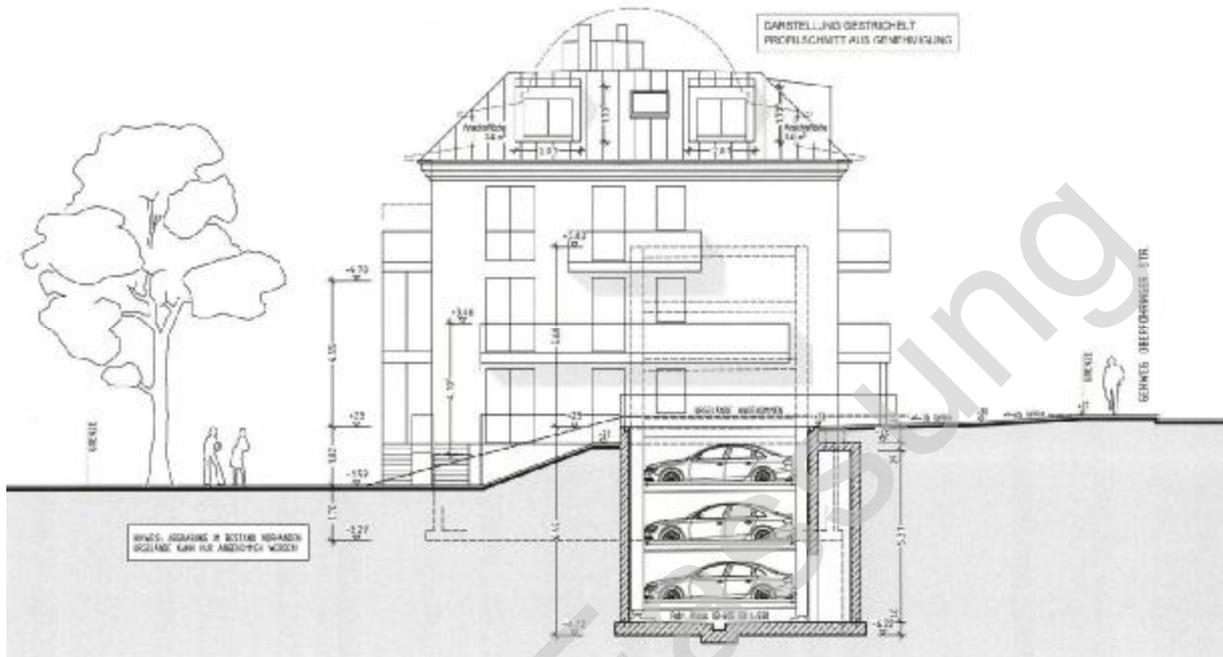
(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)



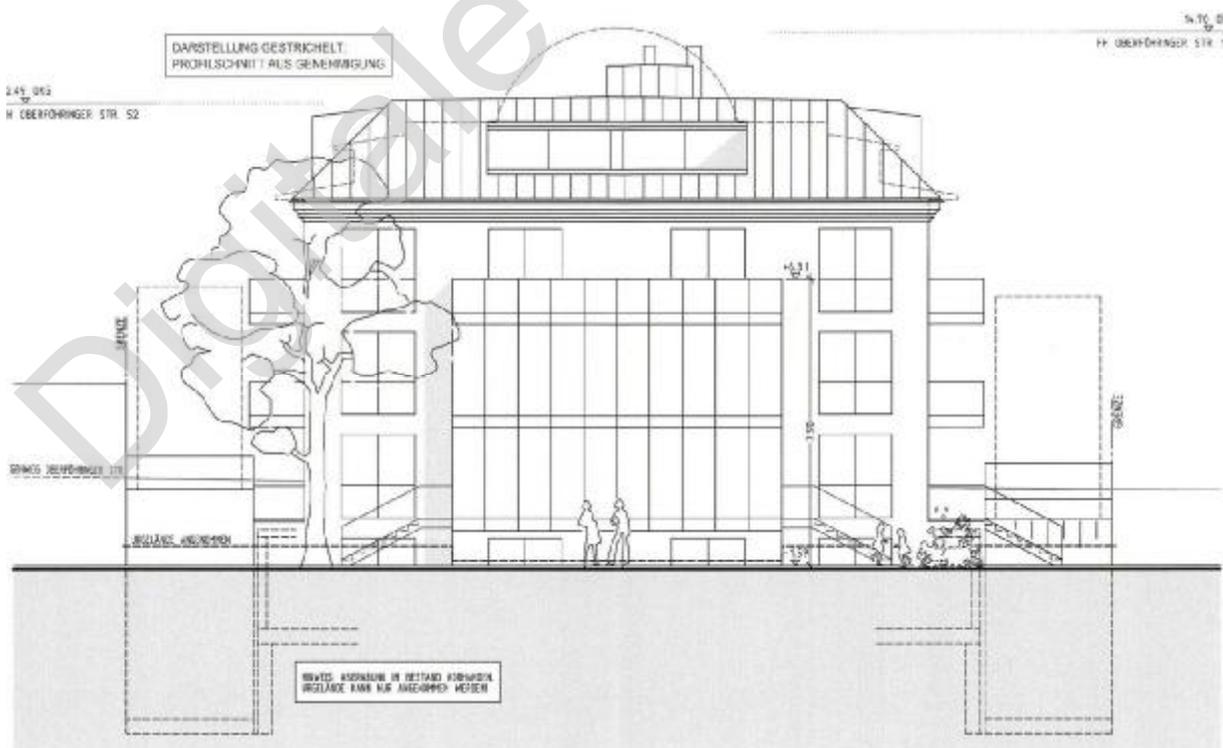
Dachgeschoss

# Ansichten

(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)



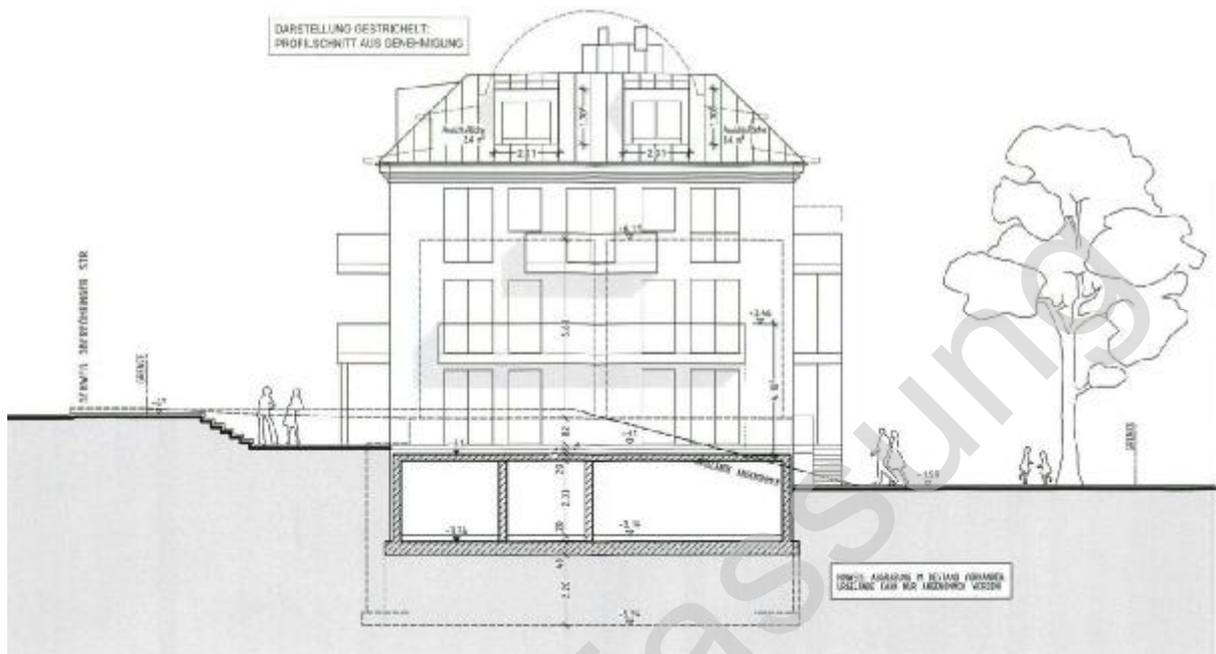
Ansicht von Nordosten/Schnitt B – B



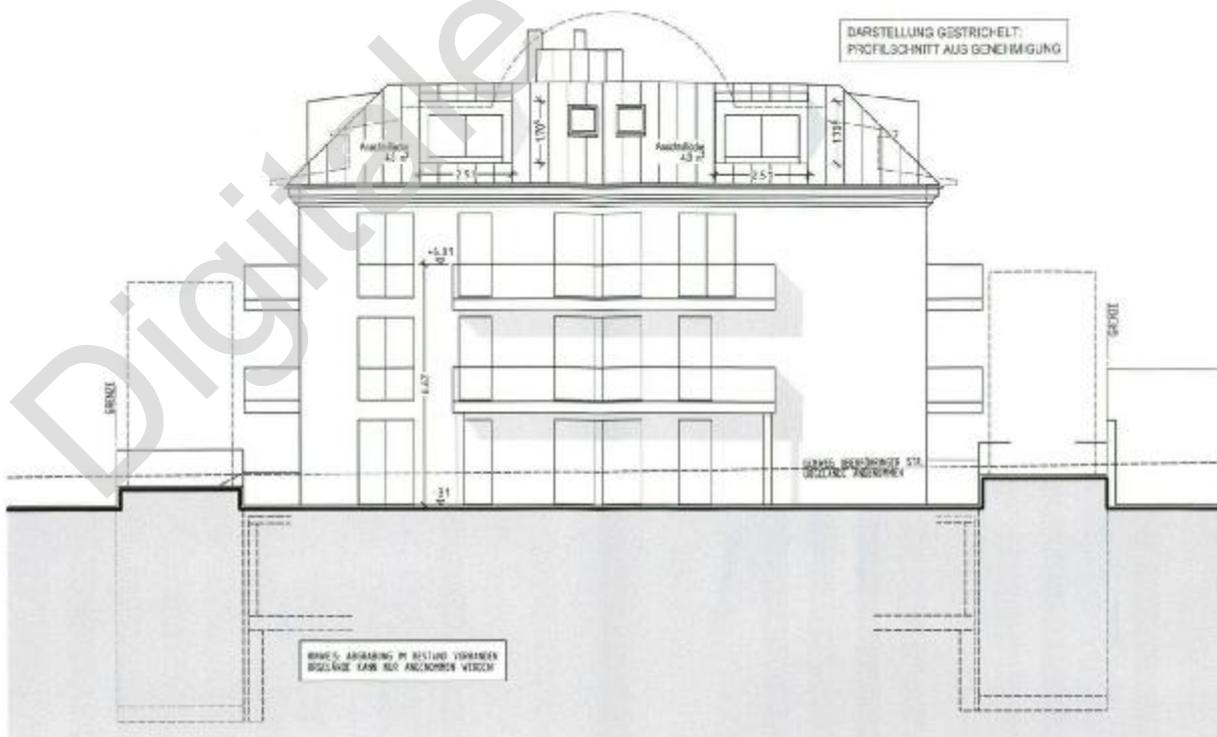
Ansicht von Südosten

# Ansichten

(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)



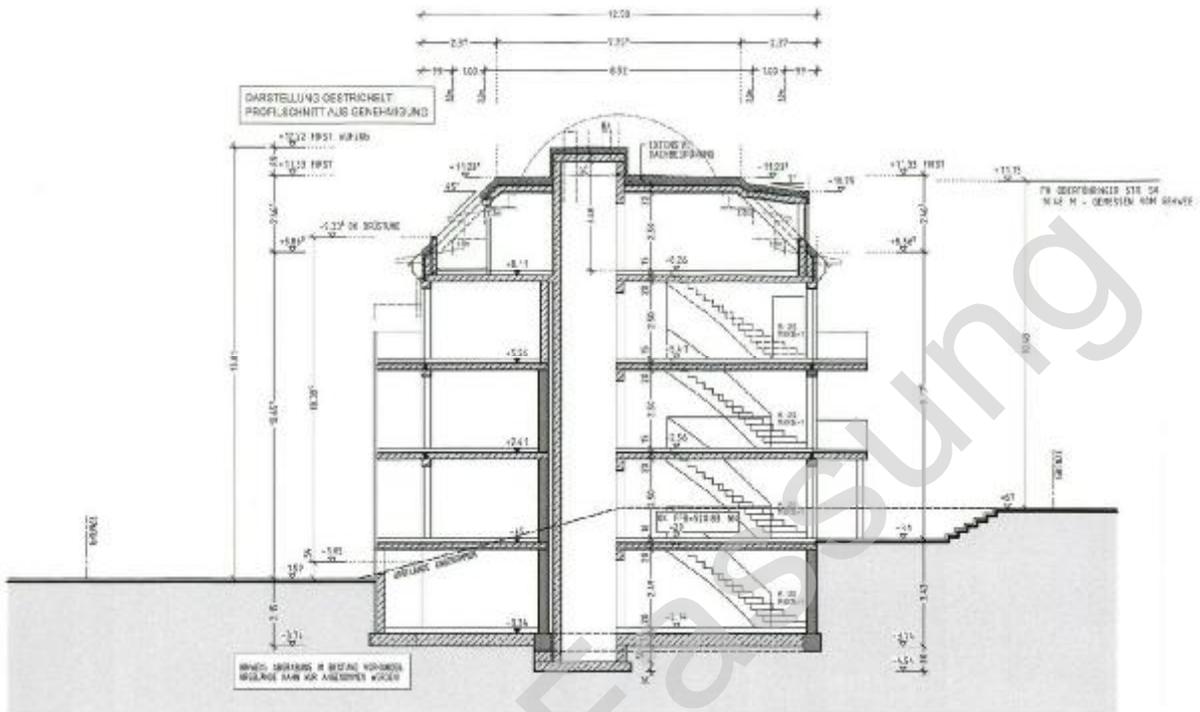
Ansicht von Südwesten



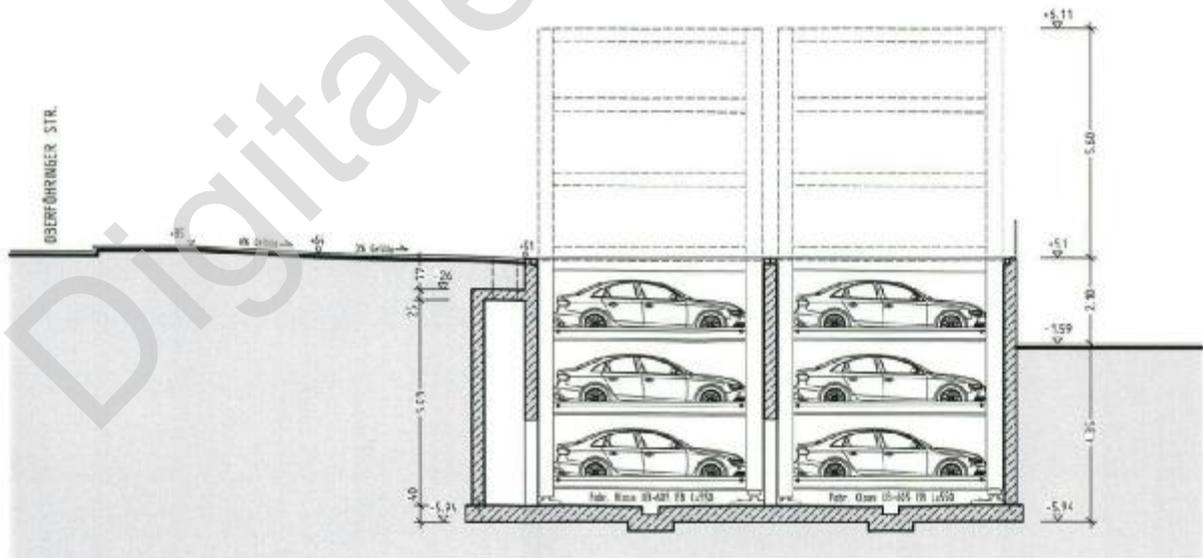
Ansicht von Nordwesten

# Schnitte

(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)



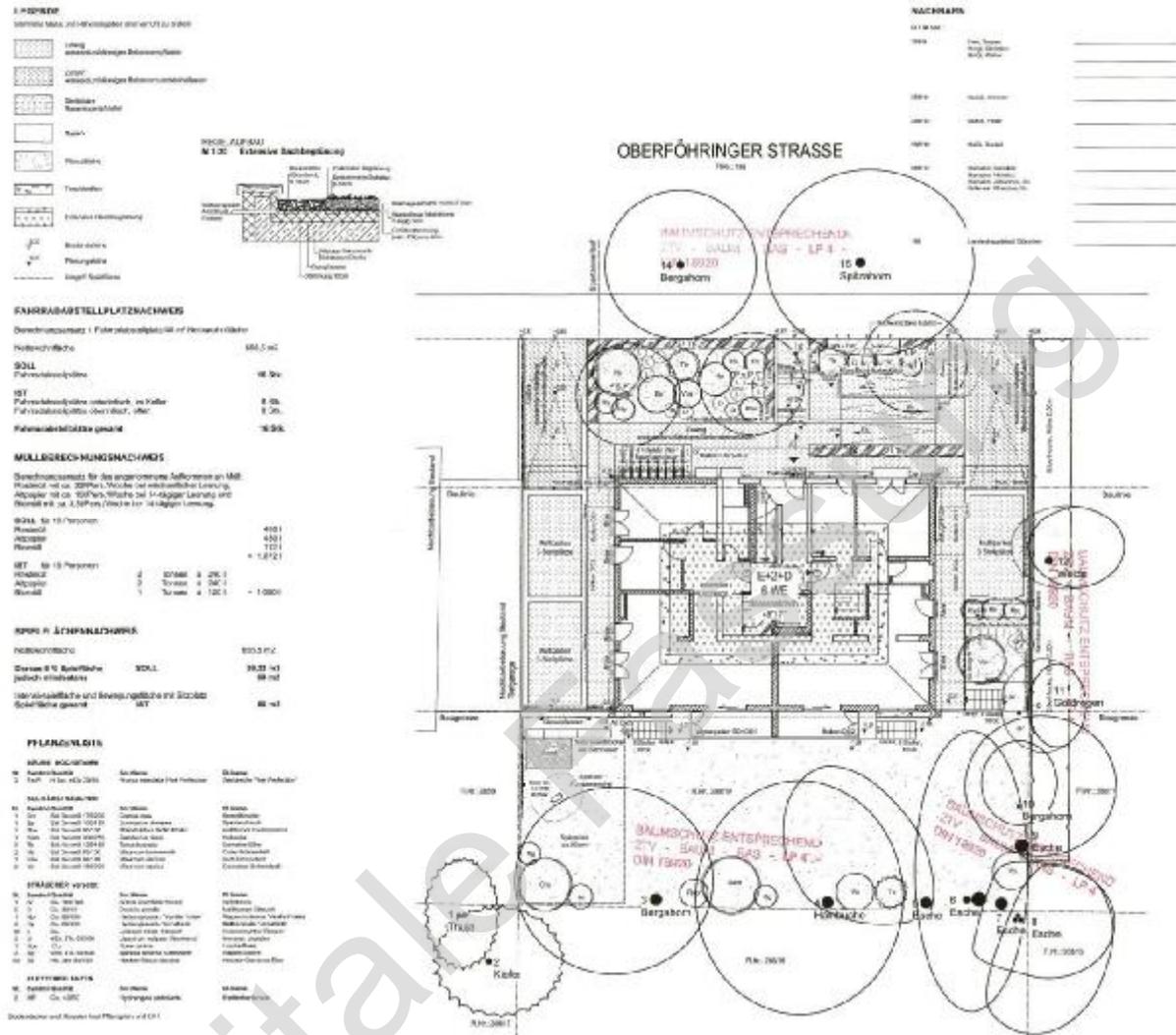
Schnitt A – A



Schnitt C – C

# Freiflächenplan

(Az. 6024-1.202-2021-21427-31 mit Genehmigungsvermerk vom 14.01.2022)  
(unmaßstäbliche Darstellung)







Oberföhringer Straße n. Nordosten



Oberföhringer Straße n. Südwesten



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Süden



Westlicher Grundstücksbereich v. Nordosten



Westlicher Grundstücksbereich v. Nordosten



Treppenabgang



Treppenabgang



Untergeschoss



Untergeschoss



Untergeschoss



Nordöstlicher Grundstücksbereich v. Nordwesten



Südöstlicher Grundstücksbereich v. Nordosten

Digitale Fassung