

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Das Bewertungsobjekt entspricht zu rd. 34 % dem Gebäudetypus 2.11 „Doppelhaus“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert), zu rd. 66 % dem Gebäudetypus 2.12 ohne ausgebauten Dachgeschoß. Für diesen Mischtyp ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,18 in Höhe von **642 €/m² Bruttogrundfläche (BGF)**. Für die Garage mit Geräteraum erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 3-4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **365 €/m² BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (IV/2024) für Wohnhäuser mit 184,8 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) zwar nicht vorgesehen. Jedoch wurden die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren unter Ansatz eines Regionalfaktors von 1,606 (gem. BKI 2023) abgeleitet. Eine modellkonforme Anwendung des Sachwertverfahrens erfordert daher ebenfalls den Ansatz eines Regionalfaktors von 1,606.

Somit ergeben sich folgende Herstellungswerte:

DHH: 642 €/m ² x 184,8 % x 1,606	1.905 €/m ²
Garage: 365 €/m ² x 184,8 % x 1,606	1.083 €/m ²

Für die vorhandenen, nicht in der Bruttogrundfläche enthaltenen, besonderen Bauteile (z. B. Kelleraußentreppe, Lichtschächte, Balkon, Dachgaube) erfolgt bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens nach Berechnungsmethode des Gutachterausschusses kein Ansatz.

Werthaltige, **besondere Einrichtung** ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung, Terrasse, Einfriedung) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt. Bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens gem. Immobilienmarktbericht 2023 hat ein Ansatz von 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, mindestens 5.000 € zu erfolgen.

Sonstige Außenanlagen:

Nach herrschender Auffassung und den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt werden übliches Schutz- und Gestaltungsgrün und Rasenflächen bereits mit dem Grundstückspreis abgegolten. Darüber hinaus werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 1.133.000 € liegt geringfügig (rd. 5 %) über dem Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks (1.080.000 €).

Der Gutachterausschuss der LH München hat in seinem Immobilienmarktbericht 2023 Sachwertfaktoren für „Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser“ abgeleitet. Im Mittel aller 206 ausgewerteten Sachwertobjekte aus dem Jahr 2023 liegt der Sachwertfaktor bei 1,05. Zudem werden

Faktoren, getrennt nach verschiedenen Merkmalen, ausgewiesen, die jeweils sachverständig auf das Bewertungsobjekt anzuwenden und zu gewichten sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertfaktoren auf Grundlage der ggf. indexierten (also reduzierten) Bodenrichtwerte vom 31.12.2022 ermittelt wurden.

Bei den Merkmalen des Bewertungsobjekts ergeben sich folgende mittlere Sachwertfaktoren: gute Wohnlage: 1,03, Gebäudeart DHH: 1,01, Baujahr bis 1945: 1,08, Wohnfläche 100 bis 150 m²: 1,04, vorläufiger Sachwert 1 bis 1,5 Mio. €: 1,00, Grundstücksgröße > 500 m²: 0,95, Restnutzungsdauer 25-35 Jahre, Ansatz hier für 22 Jahre: 1,01, Bodenwertanteil > 80 %: 1,00. Bei gleicher Gewichtung der Faktoren für alle Objektmerkmale ergäbe sich ein **mittlerer Sachwertfaktor** von rd. **1,015**.

Die Sachwertfaktoren wurden aus Kaufpreisen aus dem Jahr 2023 abgeleitet. Die Kaufpreise für Doppelhaushälften gaben in den ersten drei Quartalen leicht nach. Zum Jahresende 2024 und zum Jahresbeginn 2025 melden Marktakteure einen deutlichen Anstieg des Kaufinteresses. Nach sehr leichten Rückgängen der Baufinanzierungszinsen ist mit einem Anstieg kurzfristig nicht zu rechnen.

Unter Berücksichtigung der Marktlage zum Wertermittlungsstichtag wird der oben ermittelte Sachwertfaktor von rd. 1,015 als marktgerecht angesetzt.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

Baujahr	ca. 1927
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert)	22 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,31
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
DHH: 320,80 m ² (BGF) x 1.905 €/m ²	611.124 €
Garage/Geräte: 25,80 m ² (BGF) x 1.083 €/m ²	27.941 €
	<hr/>
Gesamt-Herstellungskosten	639.065 €
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV:	x 0,31
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	198.110 €
Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)	
Erschließung, Hoffläche, etc., psch. 5 %,	9.906 €
Bodenwert (nach realisierter Nutzung)	925.000 €
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert	1.133.016 €

Vorläufiger Sachwert	1.133.016 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x rd. 1,015
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	1.150.000 €

Schlussfolgerung:

Die geringe Differenz des vorläufigen Sachwerts zum Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand deutet auf einen sehr geringen Gebäudewertanteil hin. Offensichtlich handelt es sich um ein Objekt, das einen Grenzfall zwischen einer noch werthaltigen Altbausubstanz und einem Liquidationsobjekt darstellt. Es ist davon auszugehen, dass Käufergruppen für beide Überlegungen gibt. Da eine Ersatzbebauung mit überdurchschnittlichen Kosten bezüglich des Bestandsschutzes des südlichen Nachbarhauses verbunden ist, die als zulässig erachtete Kubatur und das Maß der baulichen Nutzung problemlos im Bestand realisierbar ist und dieser geringfügig modernisiert wurde, wird der Altbausubstanz noch ein geringer Wert beigemessen. Dass dies marktgerecht ist, zeigen auch die vorliegenden Marktdaten, die einen erzielbaren Kaufpreis über dem reinen Bodenwert begründen.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel/Schäden gem. § 8 Abs. 3.2 Nr. 3 ImmoWertV

Die festgestellten Mängel werden als im Alterswertminderungsfaktor marktgerecht berücksichtigt erachtet. Darüber hinaus ist kein Wertabschlag angezeigt.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Vorläufiger Vergleichswert rd. **1.150.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (Liquidation) ./.

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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 Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungsstichtag 3. Februar 2025** (Qualitätsstichtag 22.08.2024)

für das Grundstück Flurstück Nr. 9169/53, Gemarkung Untersending,
Breitbrunner Straße 7, 81379 München,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

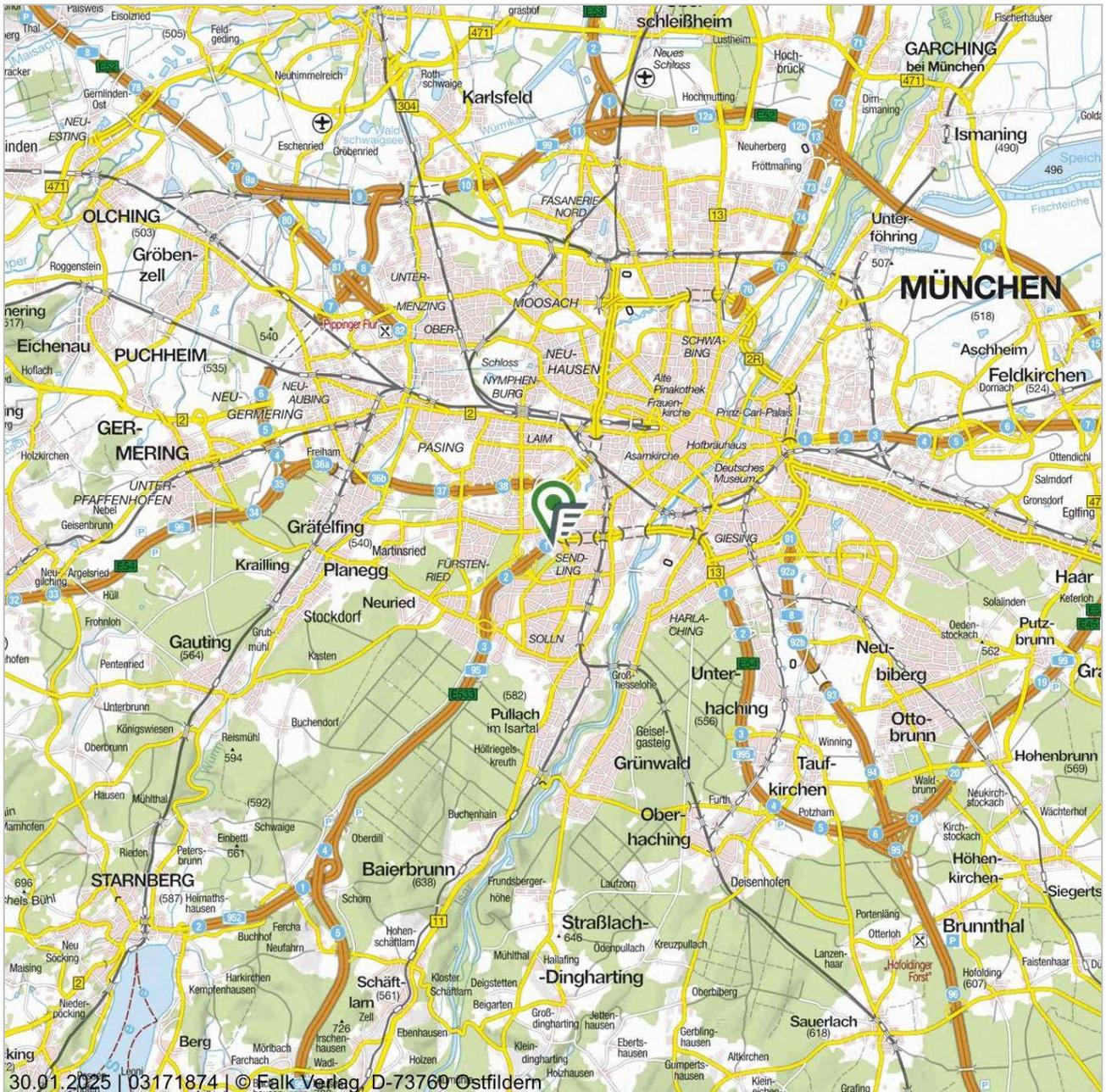
1.150.000 €

(in Worten: einmillionehundertfünfzigtausend Euro)

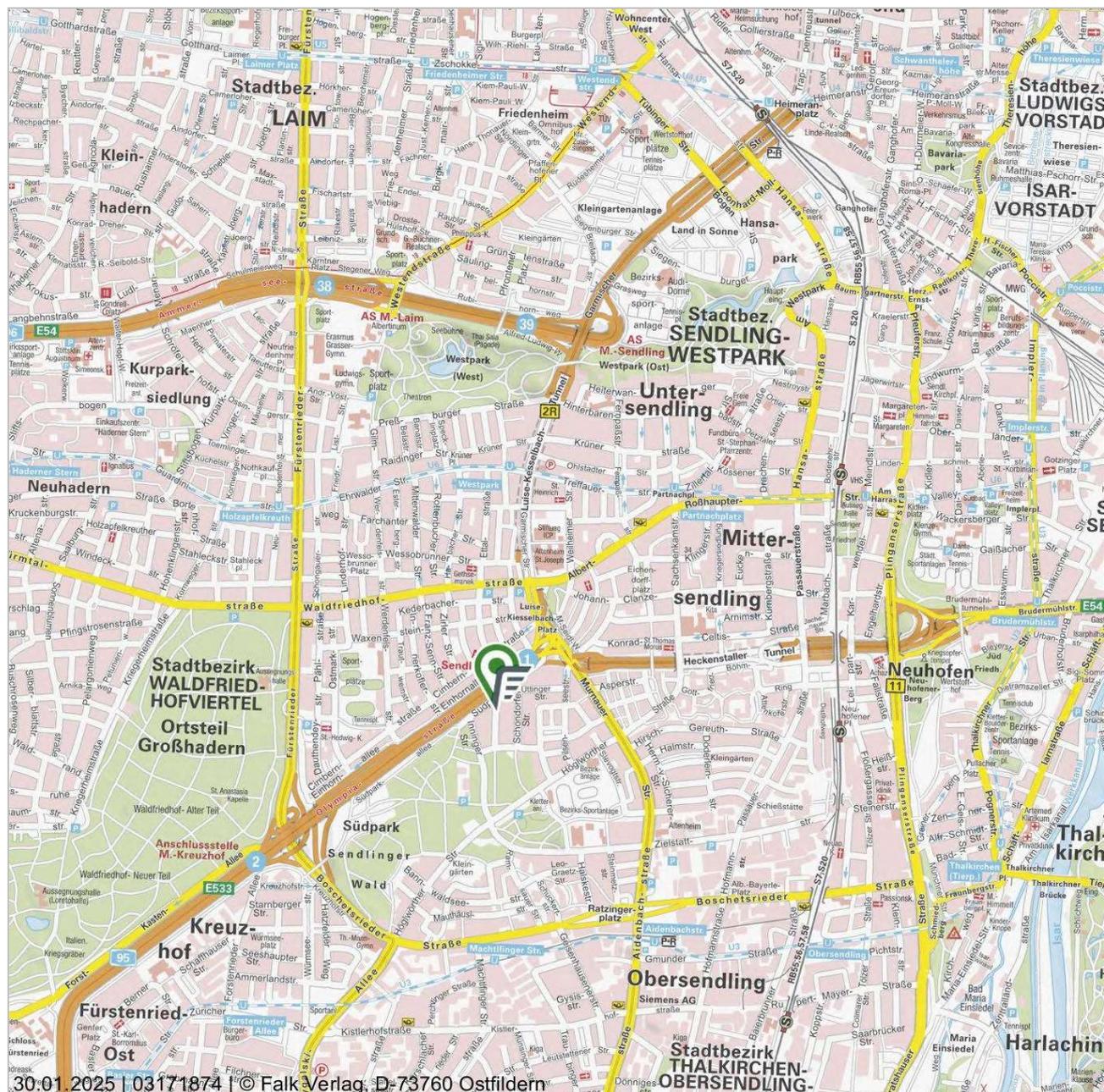
als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

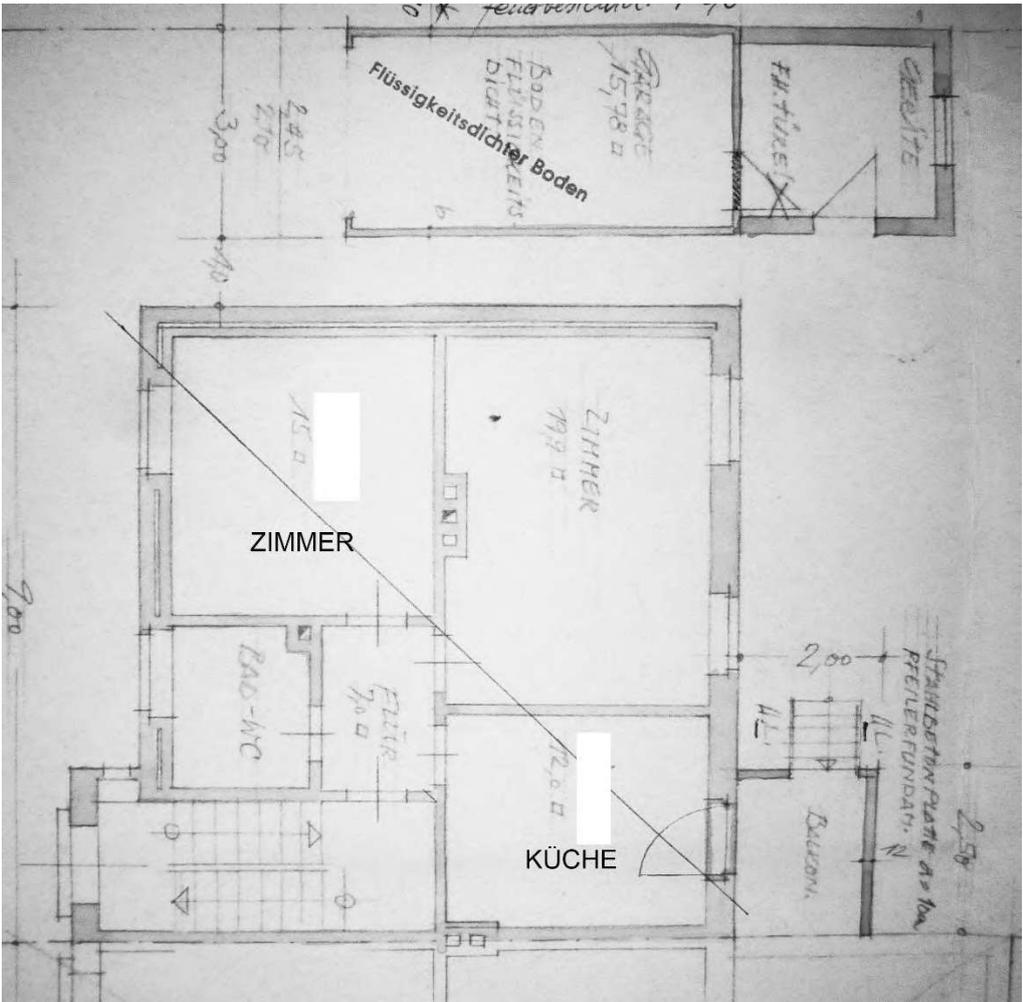
Die Anlagen 1 bis 12 sind Bestandteil des Gutachtens



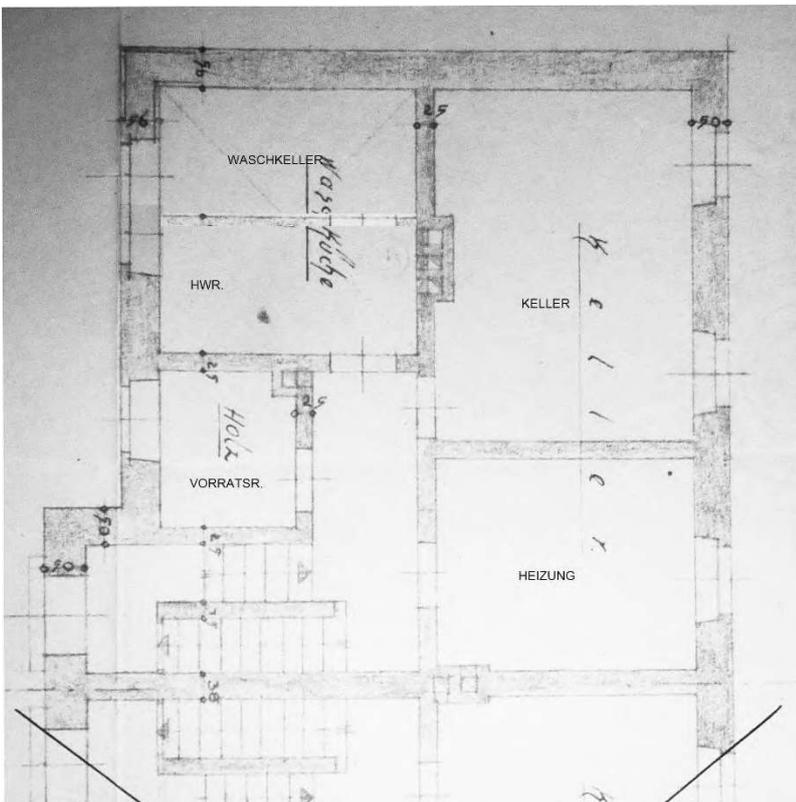
Übersichtskarte



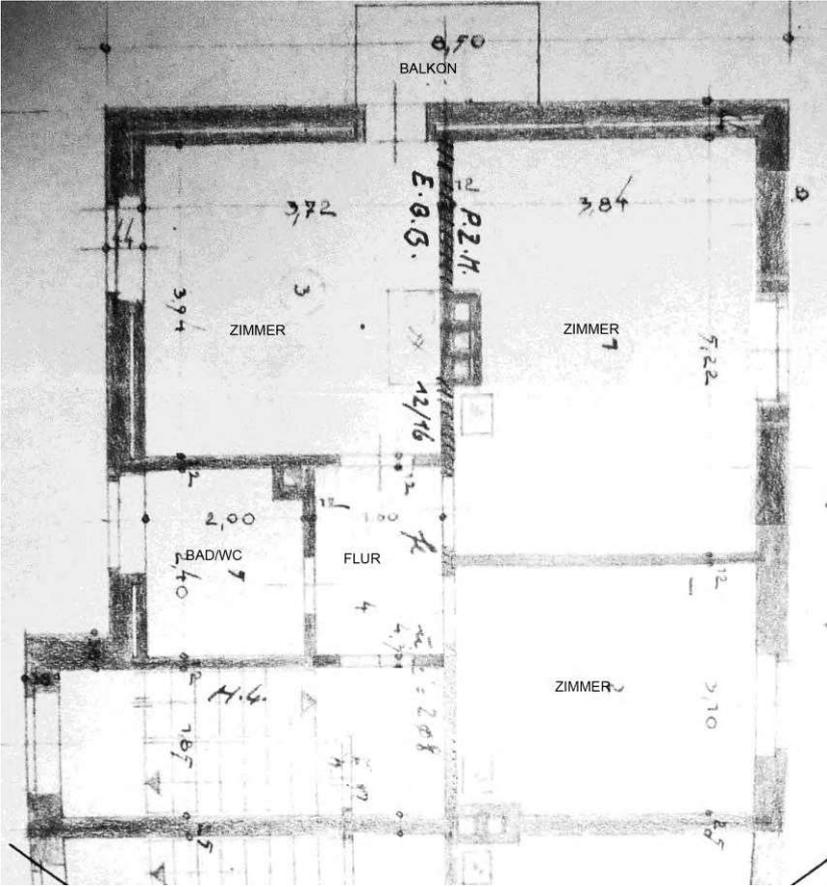
Stadtplan



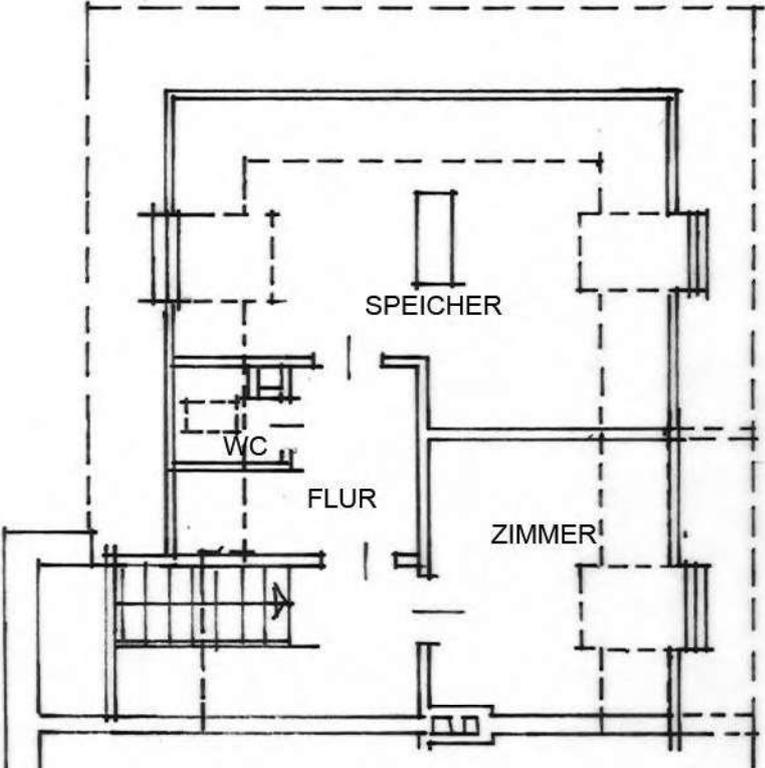
Grundriss Erdgeschoß



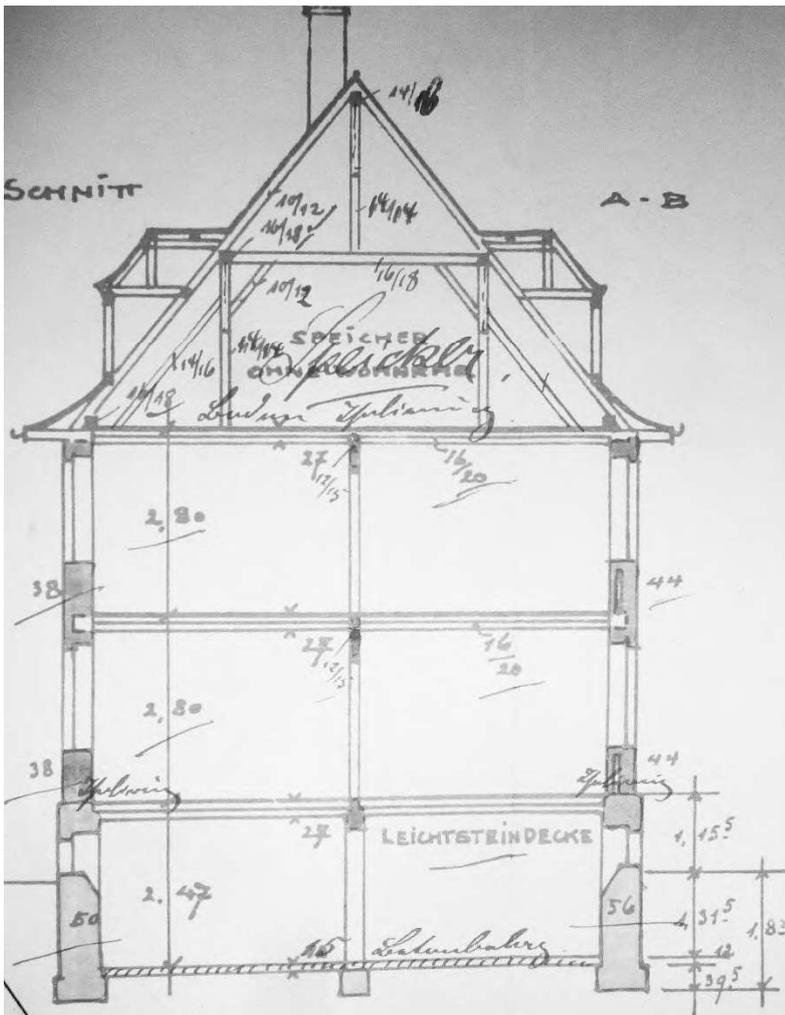
Grundriss Kellergeschoß



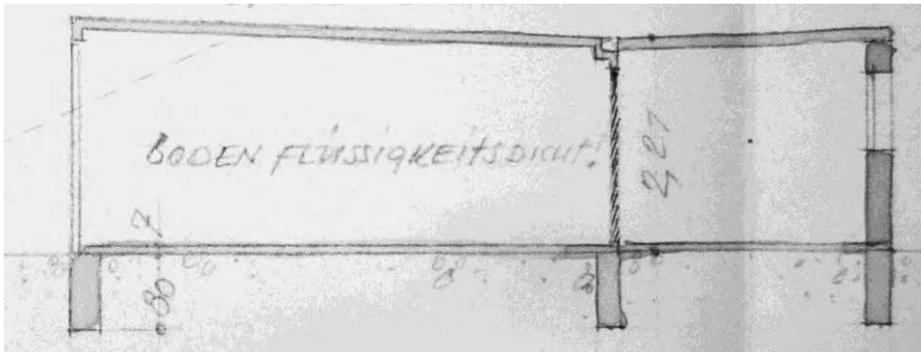
Grundriss Obergeschoß



Grundriss-Skizze Dachgeschoß



Querschnitt



Schnitt Garage



Zugang von Westen



Ansicht von Osten



Eingang von Westen



Terrasse/Balkon Ost von Norden



Garage von Westen



Garage von Südosten