

Sanitärräume:	OG: Einbauwanne, Stand-WC, Druckspülung, Waschbecken, EG (modernisiert): bodengleiche Dusche, Waschbecken, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Bidet, KG Anschluss für Waschmaschine, Waschbecken, Bodenablauf
Besondere Bauteile:	Kachelofen EG 1994 (lt. Auskunft Kaminkehrer stillgelegt, da aktuelle Anforderungen nicht erfüllt werden)
Garage/Geräteraum:	Beton-Fertigteilkonstruktion, Geräteraum Massivkonstruktion verputzt, flach geneigtes Pult/Grabendach, Schwingtor Metall, Türen Stahl bzw. Holz, Fenster Holz

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Hof/Wege/Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	straßenseitig Holzlattenzaun, Pfeiler Beton, Einbau-Klingel-/Briefkasten, Tore Zugang und Hof Holzlatten, tlw. Stahlzaun, rückwärtig Maschen- drahtzaun
Müllbox:	Betonfertigteil, Tür Stahlblech

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-/Strauchbestand, Wiese

4.4 Flächen

Grundlage sind die Genehmigungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nur stichprobenartig.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	9,040	8,540	77,20	
"	1	2,500	1,000	2,50	
Geschoßfläche EG					79,70
Obergeschoß	1	9,040	8,540	77,20	
"	1	2,500	1,000	2,50	
Geschoßfläche OG					79,70
Dachgeschoß	1	4,150	3,650	15,15	
"	1	5,160	2,300	11,87	
Geschoßfläche DG					27,02
Geschoßfläche gesamt					186,42
Grundstück					660
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					0,28
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	9,150	8,650	79,15	
"	1	2,550	1,000	2,55	
Brutto-Grundfläche KG					81,70
Erdgeschoß	1	9,040	8,540	77,20	
"	1	2,500	1,000	2,50	
Brutto-Grundfläche EG					79,70
Obergeschoß	1	9,040	8,540	77,20	
"	1	2,500	1,000	2,50	
Brutto-Grundfläche OG					79,70
Dachgeschoß	1	9,040	8,540	77,20	
"	1	2,500	1,000	2,50	
Brutto-Grundfläche DG					79,70
Brutto-Grundfläche (R)					320,80
Bruttogrundfläche Garage	1	8,600	3,000		25,80

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):					
Erdgeschoß	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Flur	1	2,380	1,580	3,76	
Dusche/WC	1	1,980	2,380	4,71	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
Zimmer	1	3,920	3,700	14,50	
Zimmer	1	5,200	3,820	19,86	
"	-1	1,200	0,400	-0,48	
Küche	1	3,820	3,080	11,77	
Balkon	50%	2,530	2,000	2,53	
Obergeschoß					
Flur	1	2,380	1,580	3,76	
Bad/WC	1	1,980	2,380	4,71	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
Zimmer	1	3,920	3,700	14,50	
Balkon	50%	2,140	1,140	1,22	
Zimmer	1	5,200	3,820	19,86	
"	-1	1,200	0,400	-0,48	
Zimmer	1	3,820	3,080	11,77	
Dachgeschoß					
Zimmer	1	3,810	2,300	8,76	
"	0,5	3,810	0,850	1,62	
"	0,5	1,160	0,264	0,15	
Wohnfläche gesamt					122,22
Nutzungsfläche (DIN 277) KG					
Vorratsraum	1	1,980	2,380	4,71	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
Waschkeller/HWR	1	3,800	3,700	14,06	
Keller	1	5,200	3,820	19,86	
"	-1	1,200	0,400	-0,48	
Nutzungsfläche gesamt					38,00

Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 (2005)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Höhe [m]	Inhalt [m³]
Kellergeschoß	1	9,150	8,650	79,15	2,60	205,78
"	1	2,550	1,000	2,55	2,60	6,63
Erdgeschoß	1	9,040	8,540	77,20	2,80	216,16
"	1	2,500	1,000	2,50	2,80	7,00
Obergeschoß	1	9,040	8,540	77,20	2,80	216,16
"	1	2,500	1,000	2,50	2,80	7,00
Obergeschoß	1	9,040	8,540	77,20	3,00	231,60
"	1	2,500	1,000	2,50	2,00	5,00
Garage	1	8,600	3,000	25,80	2,40	61,92
Bruttorauminhalt (BRI_R) gesamt						957,27

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Überdurchschnittlicher Bedarf an Schönheitsreparaturen (Decken, Wände, Böden etc.), Dach Blechbauteile stark verwittert, Eingangs-Vorbau Feuchtigkeitsschaden innen und außen, Fassade und Fensterläden verwittert;

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist mäßig gepflegt. Der Zustand lässt auf unterlassene Instandhaltungen schließen. Die Bausubstanz ist rd. 100 Jahre alt. Wegen der Konstruktion (einschalige Kommunnwand, Holzbalkendecken) ist von einem für heutige Verhältnisse ungenügendem Schallschutz auszugehen. An wertrelevanten Modernisierungen erfolgten die Erneuerung der Heizung, der Fenster, des Bads EG, die Dämmung der Nordfassade und die tlw. Modernisierung des Innenausbaus. Allerdings liegen die Maßnahmen tlw. über 30 Jahre zurück. Die Ausstattung ist in großen Teilen baujahrestypisch und wirkt weitgehend unzeitgemäß (z. B. Sanitärräume, sichtbare Oberflächen). Bei Eigentumswechsel ist bei Erhalt des Gebäudes marktüblich abhängig von den Nutzeranforderungen mit Modernisierungen in erhöhtem Umfang zu rechnen.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des mutmaßlichen Bestandes und seiner Konstruktion ist von einem weit überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Fassade, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um eine für die 1920er Jahre stadttypisches, rd. 100 Jahre altes, tlw. modernisierte Doppelhaushälfte mit Garage in guter Wohnlage Lage von München. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Lochfassade) und Formensprache (steiles Walmdach ohne Dachüberstand) baulich noch bedingt in das Ortsbild ein, jedoch wurde in der näheren Umgebung die Erstbebauung bereits vielfach ersetzt oder zumindest erweitert. Die architektonische Qualität des Objekts ist durchschnittlich. Das Angebot an Wohnflächen (rd. 122 m²) und Räumen (5-6 Zimmer) ist vor dem Hintergrund des Objekttyps und der Grundstücksgröße unterdurchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig. Nachteilig und nicht mehr zeitgemäß ist die Hochparterre-Konzeption, wodurch Barrierefreiheit nur mit erhöhtem Aufwand erzielbar ist und der Bezug zum Garten geringer ist als bei ebenerdiger Konzeption. Die Aufenthaltsqualität der Wohnräume im Erd- und Obergeschoß ist wegen ihrer Größe, lichter Raumhöhe Orientierung und Belichtung durchschnittlich bis gut. Leicht nachteilig ist die Hauptorientierung nach Osten. Sehr positiv wirkt dagegen der überdurchschnittlich große Garten. Nachteilig ist der östliche Anbau des südlichen Nachbarobjekts, wodurch die Ostterrasse und insbesondere die ostorientierten Räume im Erdgeschoß verschattet werden. Dieser Umstand könnte durch einen identischen Anbau am Bewertungsobjekt eliminiert und gleichzeitig das Raumprogramm bzw. die Wohnfläche erhöht werden.

Das kleine Zimmer im Dachgeschoß erfüllt allenfalls einfache Wohnanforderungen. Durch Ausbau des Dachgeschoßes könnten die Anzahl der Räume und der Wohnfläche erhöht und der gesamte Nutzwert der Immobilie verbessert werden. Im Keller besteht ein hinreichendes Flächenangebot. Die Garage und der Geräteraum sind zweckmäßig.

Durch das abgeschlossene Treppenhaus wäre eine Trennung der Einheiten möglich. Marktüblich steht zwar eine Nutzung als Einfamilien-Doppelhaushälfte im Vordergrund. Allerdings bietet die Option, Wohnraum für Untermieter oder z. B. Pflegepersonal vorzuhalten, Vorteile. Das Bewertungsobjekt ist zum Qualitätsstichtag geeignet ist, nur einfache Wohnanforderungen zu erfüllen.

Trotz der teilweise erfolgten Modernisierungen handelt es sich zum Stichtag um eine rd. 100 Jahre alte Immobilie mit teilweise nicht mehr zeitgemäßer Konzeption. Bei einem Eigentümerwechsel ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer erhebliche Modernisierungen und konzeptionelle Änderungen, ggf. auch Erweiterungen in Erwägung ziehen, um zeitgemäßen und dem Bodenwertniveau entsprechend hohe Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Dem kann das baujahresbedingte Investitionsrisiko in eine zum Stichtag in der Substanz rd. 100 Jahre alte Immobilie entgegenstehen. Allerdings schöpft die vorhandene Kubatur das als zulässig erachtete Baurecht annähernd aus. Der Dachgeschoßausbau und der mögliche Anbau im Osten des Bestandsgebäudes sind gut realisierbar. Der energetisch unterdurchschnittliche Gebäudezustand erfordert insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten hohe Investitionen. Inwieweit diese zur Anpassung des Objekts an marktüblich erwartete, zeitgemäße Nutzeranforderungen in einem angemessenen Verhältnis zur Substanz und zum Nutzungs- und Wertentwicklungspotential des Grundstücks stehen, ist kritisch zu hinterfragen. Separat nutzbare Grundstücksflächen liegen aufgrund der Situierung des Wohnhauses und des (fiktiven) Bauliniengefüges nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist wegen des Gebäudealters, der Konzeption und des Zustands eine Überplanung des Grundstücks in Erwägung zu ziehen, wie sie auf zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung bereits erfolgte. Allerdings gilt zu berücksichtigen, dass eine Ersatzbebauung mit erhöhten Kosten hinsichtlich des Bestandsschutzes der südlich benachbarten Doppelhaushälfte verbunden wäre. Hierdurch könnten jedoch die schallschutztechnischen Probleme gelöst werden.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt durchschnittlich. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Positiv wirkt das abgeschlossene Treppenhaus, so dass eine bis drei Einheiten realisierbar sind. Für das fiktiv unbebaute Wohngrundstück ist die Drittverwendungsmöglichkeit durchschnittlich. Eine Alternative zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte besteht nicht.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Eigenheim bzw. Wohngrundstück zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände seit 2022 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 zeichnet sich jedoch wieder eine Trendwende am Zinsmarkt ab, deren Nachhaltigkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht absehbar ist.

Nachteilig auf die Vermarktungschancen wirken das hohe Gebäudealter, die nicht mehr zeitgemäße Konzeption, das unterdurchschnittliche Angebot an Wohnflächen und Räumen im Verhältnis zur Grundstücksgröße und zum Bodenwertniveau und das mit dem Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko. Im fiktiv unbebauten Zustand handelt es sich um ein gut nutzbares Wohngrundstück. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Der Bedarf an Wohneigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat.

Der Gutachterausschuss ordnet Doppelhaushälften den Sachwertobjekten zu, bei denen die Eigennutzung bei der Kaufpreisentstehung die maßgebliche Rolle zukommt. Ertragsgesichtspunkte stehen marktüblich nicht im Vordergrund.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Doppelhäuser im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 17 % auf 224 Kauffälle zurückgegangen. Der Geldumsatz sank um 29 %. Bei den unbebauten Doppelhaus-Grundstücken ging die Zahl der Verkäufe um 25 % zurück, der Geldumsatz um 55 %. Gemäß Herbstanalyse 2024 stabilisierte sich die Situation in den ersten drei Quartalen 2024 (unbebaute Grundstücke Flächenumsatz – 5 %, Geldumsatz – 6 %, EFH/DHH/RH Zunahme Verträge 57 %, Geldumsatz 46 %, jeweils gegenüber Vorjahreszeitraum).

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2023 entfällt auf den Teilmarkt von bebauten Doppelhausgrundstücken ein Anteil von 25 % der Verträge und von 12 % des Geldumsatzes, jeweils des gesamten Wohnungsbaus.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2023 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung München, S. 5, bei 23 wiederverkauften bebauten Objekten des individuellen Wohnungsbaus einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 1.378.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 348 m² aus. Für unbebaute Wohngrundstücke in der Gemarkung München, S. 5, (5 Stück) ist ein Durchschnittspreis von 1.967 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 600 m² abzuleiten. Gemäß Herbstanalyse 2024 lagen die Preise für unbebaute, individuelle Wohngrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel um 8 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024.

Für wiederverkaufte Doppelhaushälften der Baujahre bis 1939 in durchschnittlichen und guten Lagen (6 Stück) wird im Immobilienmarktbericht 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.070.000 € bei einer Grundstücksfläche von 340 m², einer Wohnfläche von 100 m² und einem Wohnflächenpreis von 10.850 €/m² WF (Spanne ± 15 %) genannt (Tab. 25). Gemäß Herbstanalyse 2024 liegt das Preisniveau von Doppelhaushälften aller Baujahre im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel bei rd. 1.160.000 € bzw. rd. 8.450 €/m² Wohnfläche bei ca.

140 m² WF und einer Grundstücksfläche von ca. 375 m². Gegenüber den Daten gemäß Herbstanalyse 2023 liegt der durchschnittliche Absolutpreis nahezu unverändert, der Wohnflächenpreis 9 % niedriger. Überträgt man diesen Rückgang auf den Wohnflächenpreis der Baujahresklasse bis 1939 (10.850 €/m² WF), ergäbe sich zum Herbst 2024 ein Preis von 9.873 €/m² WF.

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses werden zudem Sachwertfaktoren für Doppelhaushälften ausgewiesen, die als Datengrundlage für die Bewertungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dienen können.

Der Preisspiegel Bayern des IVD für Wohnimmobilien (Quellen: Preisfeststellungen von Marktbeichterstatern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist für die Stadt München folgende Daten aus:

Stadt München		Herbst 2023	Herbst 2024	Veränderung
Doppelhaushälften (Bestand)	einfacher Wohnwert	915.000 €	830.000 €	-9%
	mittlerer Wohnwert	1.055.000 €	975.000 €	-8%
	guter Wohnwert	1.415.000 €	1.330.000 €	-6%

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für baujahresähnliche Einfamilienhäuser folgende Kaufangebotspreise:

Kaufangebote ab 2024, DHH, Baujahr < 1945, WF < 150 m ²									
Datum	Stadtteil	Straße	Typ	Grundstück [m ²]	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF	Preis/m ² Grd.
30.12.2024	Fasangarten		DHH	820	1933	145	1.200.000 €	8.276 €	1.463 €
30.11.2024	Harlaching		DHH	237	1927	120	990.000 €	8.250 €	4.177 €
15.09.2024	Johanneskirchen		DHH	1136	1940	80	1.350.000 €	16.875 €	1.188 €
30.12.2024	Laim	Byeherstr. 50	DHH	380	1935	124	795.000 €	6.411 €	2.092 €
22.02.2024	Laim		DHH	273	1926	140	929.000 €	6.636 €	3.403 €
27.03.2024	Laim		DHH	350	1939	140	1.300.000 €	9.286 €	3.714 €
24.06.2024	Laim		DHH	600	1926	140	1.649.000 €	11.779 €	2.748 €
30.12.2024	Moosach		DHH	290	1919	115	1.200.000 €	10.435 €	4.138 €
20.08.2024	Obermenzing		DHH	243	1908	125	999.000 €	7.992 €	4.111 €
26.09.2024	Obermenzing	Heerstr.	DHH	361	1934	125	1.180.000 €	9.440 €	3.269 €
30.12.2024	Obersendling		DHH	387	1927	83	1.130.000 €	13.614 €	2.920 €
30.12.2024	Pasing		DHH		1930	79	725.000 €	9.177 €	
21.05.2024	Ramersdorf		DHH	280	1932	115	880.000 €	7.652 €	3.143 €
10.04.2024	Ramersdorf		DHH	477	1930	140	990.000 €	7.071 €	2.075 €
20.06.2024	Solln		DHH	387	1927	106	1.095.000 €	10.330 €	2.829 €
17.04.2024	Solln		DHH	250	1800	143	1.690.000 €	11.818 €	6.760 €
28.10.2024	Trudering		DHH	492	1928	105	500.000 €	4.762 €	1.016 €
12.09.2024	Trudering		DHH	496	1928	115	875.000 €	7.609 €	1.764 €
30.06.2024	Untergiesing		DHH	379	1937	110	1.095.000 €	9.955 €	2.889 €
30.12.2024	Untermenzing		DHH	314	1936	86	639.000 €	7.430 €	2.035 €
07.10.2024	Waldtrudering		DHH	325	1928	141	1.465.000 €	10.390 €	4.508 €
07.04.2024	Westpark	Habacher Str.	DHH	460	1928	119	1.100.000 €	9.244 €	2.391 €
Mittelwert				426	1924	118	1.080.727 €	9.292 €	2.983 €
Median				379			1.095.000 €	9.211 €	2.889 €

Es wurden Stadtteile mit überwiegend guten Wohnlagen ausgewählt. Die Baujahre und Wohnflächen sind gut mit den Daten des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Grundstücksgrößen liegen im Median allerdings deutlich niedriger (- 56 %). Nur fünf Objekte weisen Grundstücksflächen ab rd. 500 m² auf. Die Ausstattung bzw. der Modernisierungsgrad sowie die Lage der Objekte sind weitgehend nicht bekannt. Die absoluten Angebotspreise und die sich ergebenden Wohnflächenpreise liegen in einer homogenen Spanne, insbesondere die Median- zu den Durchschnittswerten. Die Absolut- und Wohnflächenpreise liegen in einer plausiblen Relation zu den Daten gemäß Marktbericht und IVD.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff.

ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses drei Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften jedoch teilweise nicht hinreichend erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Orientierung. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um eine Doppelhaushälfte handelt, bei der es für die Werteinschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet Doppelhaushälften ebenfalls den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Sachwertfaktoren Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Einfamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertmodell ermöglicht bei marktorientierter Anwendung die Überprüfung, ob den vorhandenen baulichen Anlagen noch ein Wert mehr beizumessen ist. Ist dem nicht der Fall, sehen die Immobilienwertermittlungsverordnung das Liquidationsverfahren vor. Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV ist der Verfahrenswert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Doppelhaushälften, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist jedoch mangels objektspezifischer Marktdaten nicht gesichert möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bebautes Grundstück

Der Gutachterausschuss hat für das vorliegende Objekt folgende Kaufpreise von Doppelhaushälften in annähernd vergleichbaren Lagen im Stadtbezirk übermittelt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung / Wertermittlungsobjekt: Breitbrunner Str. 7, Stichtag: 22.08.2024

Kaufpreisauskünfte für Sachwertobjekte

lfd. Nr.	Gmkg	Urk-Datum	Geb/Grst-Art	Bj	Netto-Fl m ²	Preis €	Wohnfläche m ²	Lage -GAA	Verm
1	V	05.2024	DHH	1928	460	1.090.000	125	G	Nicht vermietet
2	V	07.2023	REH	1925	556	980.000	140	D	Nicht vermietet
3	V	04.2023	REH	1936	307	1.120.000	125	D	Nicht vermietet

Die Kaufzeitpunkte liegen bis zu 21 Monate zurück. Zwei der drei Objekte sind Reiheneckhäuser und liegen in durchschnittlichen Wohnlagen. Die Grundstücksgrößen (durchschnittlich 441 m²) liegen unter der Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts. Nur Objekt Nr. 2 ist diesbezüglich annähernd vergleichbar. Die Wohnflächen (durchschnittlich 130 m²) sind noch vergleichbar. Bei den Objekten Nr. 1 und 2 werden einzelne Sanierungen angegeben, Objekt Nr. 3 ist unsaniert. Alle Objekte verfügen über eine Garage. Keines der Objekte wurde vermietet verkauft.

Die Kaufpreise liegen im Mittel bei rd. 1.063.000 € bzw. bei 8.227 €/m² WF (Spanne 7.000 bis 8.960 €/m² WF). Bei Kalkulation der anteiligen Bodenwerte auf Grundlage der ggf. WGFZ-angepassten Bodenrichtwerte zeigt sich, dass alle Kaufpreise über dem reinen Bodenwert liegen. Bei den Objekten Nr. 1 und 2 beträgt die Differenz rd. 124.000 bzw. 70.000 €, bei Objekt Nr. 3 rd. 430.000 €. Offensichtlich wurde der Altbausubstanz jeweils ein Wert beigemessen.

Wegen der nicht hinreichend erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts nicht gesichert möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung bzw. stützend hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren dienen.

6.2.2 Bodenwert

Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind folgende Kaufpreise von unbebauten Grundstücken zu entnehmen. Die Kaufpreise werden hinsichtlich der realisierbaren, wertrelevanten Geschoßflächenzahl WGFZ auf die Eigenschaften des jeweiligen Richtwertgrundstücks angepasst. Sonstige wertrelevante Abweichungen vom durchschnittlichen Richtwertgrundstücke sind nicht feststellbar. Die Abweichung der angepassten Kaufpreise zum Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird dargestellt:

Kaufpreissammlung Wohnbaugrundstücke									
Nr.	Datum	Ort/Lage	Bebaubarkeit	Größe	WGFZ	Kaufpreis je m²	Kaufpreis WGFZ-angepasst	BRW zum 01.01.2024	Abweichung
1	07/2024	Nh. Objekt	DHH	481	0,50	1.393 €	1.393 €	1.900 €	-27%
2	07/2024	Nh. Objekt	DHH	481	0,50	1.538 €	1.538 €	1.900 €	-19%
3	11/2023	Mittersendling	EMH	880	0,50	2.432 €	2.455 €	2.100 €	17%
4	11/2023	Forstenried	EMH	674	0,53	1.907 €	2.002 €	2.250 €	-11%
Arithmetisches Mittel				629		1.818 €	1.847 €	2.038 €	-10%
Median							1.770 €		-15%

Die Grundstücke Nr. 1 und 2 sind grundsätzlich sehr gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar, haben allerdings den Nachteil, dass sie nordorientiert sind. Bereinigt man die Kaufpreise um diesen Nachteil mit einem Zuschlag von 10 bis 15 %, lägen die angepassten Werte noch rd. 9 bis 12 % unter dem Bodenrichtwert.

Objekt Nr. 3 ist hinsichtlich Grundstücksgröße und Abweichung zum Bodenrichtwert ein Ausreißer. Der Median der WGFZ-angepassten Kaufpreise liegt 15 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024, was die Ausführungen des Gutachterausschuss in der Herbstanalyse 2024 bestätigt, wonach Kaufpreise für individuelle, unbebaute Wohngrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel um 8 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024 lagen.

Eine direkte Vergleichbarkeit der dargestellten Grundstücke mit dem Bewertungsgrundstück ist nicht gegeben. Die Datensätze dienen jedoch einem marktgerechten Ansatz des Bodenwertindex⁴ zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **1.900 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf die Nutzungsart Wohnen sowie auf eine wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von 0,5. Diese WGFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktentwicklung und der oben dargestellten tatsächlichen Kaufpreise für Grundstücke in durchschnittlichen Wohnlagen ist vor dem Hintergrund der zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungstichtag eine Indexierung um **- 8 %** marktgerecht.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit rd. **0,43** ermittelt. Die Umrechnung erfolgt gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Der Umrechnungskoeffizient bei Umrechnung der WGFZ von 0,5 auf 0,43 beträgt 0,646/0,69.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

1.900 €/m² x 0,92 x 0,646/0,69 **1.637 €/m²**

Bodenwert: 660 m² x 1.637 €/m² rd. **1.080.000 €**

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von rd. 122 m² entspricht der Bodenwert rd.

8.840 €/m² WF, was nur rd. 4 % unter dem Median der Wohnflächenpreise der recherchierten Kaufpreisangebote für baujahresähnliche Doppelhaushälften liegt. Der Wert liegt rd. 10 % unter dem im Immobilienmarktbericht 2023 genannten und empirisch um – 9 % indexierten Durchschnittswert für wiederverkaufte Doppelhaushälften bis Baujahr 1939, der jedoch für Objekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gilt. Der Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück legt daher nahe, dass allenfalls ein sehr geringer Wertanteil für die baulichen Anlagen begründbar ist.

6.2.3 Bodenwert nach realisierter Bebauung

Im Hinblick auf einen modellkonformen Bodenwertansatz im Sachwertmodell gemäß Gutachterausschuss ist die realisierte wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ zu berücksichtigen. Diese beträgt 0,28. Der Umrechnungskoeffizient beträgt extrapoliert 0,553/0,69. Unter Ansatz der realisierten Bebauung ergibt sich folgender Bodenwert:

1.900 €/m² x 0,92 x 0,553/0,69 **1.401 €/m²**

Bodenwert: 660 m² x 1.401 €/m² rd. **925.000 €**

6.3 Sachwert

Um die Heranziehung der im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der LH München abgeleiteten Sachwertfaktoren im Grundsatz zu ermöglichen, ist aus Gründen der Modellkonformität das zugrunde gelegte Sachwertverfahren nach ImmoWertV (2010) bzw. Sachwerttrichtlinie (SW-RL 2012) anzuwenden.

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „Doppelhaushälfte“ ergibt sich unter Annahme teilweiser in den zurückliegenden Jahren erfolgter Modernisierungen folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	1,5	3,11
Dach	15	2	2,70
Fenster/Außentüren	11	3	2,97
Innenwände und -Türen	11	2	1,98
Deckenkonstruktion und Treppen	11	2	1,98
Fußböden	5	2	0,90
Sanitäreinrichtungen	9	3	2,43
Heizung	9	3	2,43
Sonstige technische Ausstattung	6	2	1,08
	100	2,28	2,18

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Sachwerttrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards 2 bei 65 Jahren, des Standards 3 bei 70 Jahren. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 70 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag rd. 98 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Den angenommenen Modernisierungen (Dämmung einer Fassadenseite, Erneuerung der Heizung, der Fenster, Modernisierung eines Bads und tlw. des Innenausbaus) sind nach Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung zurückliegender Zeitpunkte der Maßnahmen rd. **5 bis 6** Modernisierungspunkte und eine modifizierte Restnutzungsdauer von 21 bis 24 Jahren zuzuordnen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird mit **22 Jahren** festgestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,31**.