



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für das
Baugrundstück mit Abbruchbestand;
Flurstücke 573/2, 573/3, 573/4 und 573/5,
je Gemarkung Grünwald;
(Zeillerstraße 5, 82031 Grünwald)



1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 75 Seiten (davon 21 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zur Auftragerteilung	5
1.2 Ortsbesichtigung	5
1.3 Bewertungsunterlagen	6
1.4 Hinweise zur Bewertung	7
2. Rechtliche Gegebenheiten (bis auf Bauplanungsrecht)	8
2.1 Vorbemerkungen	8
2.2 Grundbuch	8
2.3 Erforderlicher Tausch von Arrondierungsflächen mit der Gemeinde Grünwald	10
2.4 Errichtung einer Bohrpahlwand teilweise auf Gemeindegrund (Tauschfläche)	11
2.5 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. FFH- und LSG)	12
3. Bauplanungsrechtliche Beurteilung	13
3.1 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	13
3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan	13
3.1.2 Bebauungsplan Nr. 25	14
3.1.3 Bebauungsplan Nr. 35	15
3.1.4 Sonstige Satzungen	15
3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47	17
3.2.1 Aufstellung als Satzung am 06.08.2015	17
3.2.2 Erteilung der Baugenehmigung am 07.05.2018	18
3.2.3 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 21.11.2023	19
3.2.4 Normenkontrollklage beim BayVGH am 08.12.2024	21
3.3 Urteil des Bayerischen VG vom 10.05.2016 (Teilfläche = Außenbereich)	22
3.4 Fazit zur baurechtlichen Situation und Prämissen für die vorliegende Bewertung	25
4. Grundstücksbeschreibung	26
4.1 Makrolage und Infrastruktur	26
4.2 Verkehrsanbindung	27
4.3 Mikrolage des Bewertungsgrundstücks	28
4.4 Erschließung	30
4.5 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks	30
4.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	31

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung	32
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	32
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
6. Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss zur Info.....	34
6.1 Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten in Grünwald (Periodizität, Zonen)	34
6.2 Bodenrichtwert Zone Grünwald-West zum Stichtag 01.01.2024	35
6.3 Lagebeurteilung innerhalb der Bodenrichtwertzone	36
6.4 Fazit und Schlussfolgerungen für die Bewertung	37
7. Bewertung des Baugrundstücks	38
7.1 Erforderliche Grundstücksaufteilung wegen Grundstücksgröße	38
7.2 Ermittlung einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	39
7.2.1 Definition der wertrelevanten Geschossflächenzahl	39
7.2.2 Anrechenbare Flächen	40
7.2.3 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung	40
7.3 Bewertung aufgrund vorliegender Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	41
7.3.1 Datenselektion geeigneter Verkäufe	41
7.3.2 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	42
7.3.3 Berücksichtigung von Lagemerkmälern	43
7.3.4 Angleichung an das Maß der baulichen Nutzung	44
7.3.5 Vergleichsanalyse (Ausgangswert)	45
7.3.6 Sonstige Werteinflüsse (u.a. Zuschnitt, exponierte Wohnlage)	46
7.4 Vorläufiger Vergleichswert für das Baugrundstück	47
8. Objektspezifische Besonderheiten (§ 8 Abs. 3)	48
8.1 Ermittlung der erforderlichen Freilegungskosten	48
8.2 Ermittlung eines Risikoabschlags wegen Unwägbarkeiten und sonst. Umständen	50
8.2.1 Merkantiler Minderwert wegen Negativ-Image	50
8.2.2 Wiederherstellung des nördlichen Grundstücksbereichs	50
8.2.3 Vorteil durch geklärte Baurechtliche Situation	51
8.2.4 Festsetzung einer Wertkorrektur wegen sonstiger Umstände	52
8.3 Festsetzung Vergleichswert	52
9. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)	53

Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt Landkreis München mit der Gemeinde Grünwald, den angrenzenden Landkreisen und dem südlichen Teil der LHST München M \approx 1 : 100.000
- Anlage 2 Ortsplanausschnitt der Gemeinde Grünwald M \approx 1 : 10.000
- Anlage 3 Kartierung des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets „Oberes Isartal“ M \approx 1 : 5.000
- Anlage 4 Luftbild mit dem Isartal und der Umgebungsbebauung östlich der Zeillerstraße von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 2.500
- Anlage 5 Aktueller Lageplan v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.000
- Anlage 6 Luftbild mit der Nahansicht des Bewertungsgrundstücks und den vorbeiführenden Wanderwegen von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.000
- Anlage 7 Ausschnitt aus dem einfachen Bebauungsplan Nr. 25 aus dem Jahr 1924
- Anlage 8 Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 35 (zuletzt geändert im Jahr 2023)
- Anlage 9 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 mit Grünordnungsplan für das Flurstück 573/2 vom 06.08.2015
- Anlage 10 Skizze zum erforderlichen Austausch von Arrondierungsflächen zwischen dem jeweiligen Grundstückseigentümer und der Gemeinde Grünwald
- Anlage 11 Bestandsplan des Flurstücks 573/2 vom Juni 2009 als Vorlage für die Wiederaufforstung des nördlichen Grundstücksbereich
- Anlage 12 Gebäudequerschnitt A : A Haus 1 laut Baugenehmigung v. 07.05.2018 M \approx 1 : 160
- Anlage 13 Grundriss EG Haus 1 laut Baugenehmigung vom 07.05.2018 M \approx 1 : 160
- Anlage 14 Grundriss OG Haus 1 laut Baugenehmigung vom 07.05.2018 M \approx 1 : 160
- Anlage 15 Grundriss DG Haus 1 laut Baugenehmigung vom 07.05.2018 M \approx 1 : 160
- Anlage 16 Grundriss UG 1 mit Schwimmbad Haus 1 lt. Baugenehmig. 07.05.2018 M \approx 1 : 200
- Anlage 17 Grundriss UG 2 mit Tiefgarage Haus 1 lt. Baugenehmig. 07.05.2018 M \approx 1 : 200
- Anlage 18 Freiflächengestaltungsplan für den südlichen Grundstücksteil laut Baugenehmigung
- Anlage 19 Freiflächengestaltungsplan für den nördlichen Grundstücksteil laut Baugenehmig.
- Anlage 20 Foros Zeillerstraße, abbruchreifes Gebäude (ehemals Lindenwirt), nördlicher Teil des Bewertungsgrundstücks, Nahansicht Hangkante
- Anlage 21 Foros Wanderweg, Südansicht des Lindenwirts, Stützmauer, öffentlicher Parkplatz

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragerteilung

Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestraße 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 29.01.2025; Geschäftsnummer: AZ 1514 K 179/17.

Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.

Bewertungsobjekt: Das mit dem ehemaligen Gasthof Lindenwirt bebaute Grundstück, Flurstück 573/2, nebst den Arrondierungsgrundstücken, Flurstücke 573/3, 573/4 und 573/5, je Gemarkung Grünwald.

Postalische Adresse des Hauptgrundstücks:
Zeillerstraße 5 in 82031 Grünwald.

Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

Einladungen: Alle Beteiligten sind – per Einschreiben mit Rückschein – zu dem folgenden Besichtigungstermin eingeladen worden.

Tag der Besichtigung: Am Donnerstag, den 11. September 2025, von 09:30 – 10:15 Uhr.

Teilnehmer: Zwei Vertreter des Antragstellers Gemeinde Grünwald (anonymisiert), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner. Der Antragsgegner oder ein Vertreter sind nicht zum Besichtigungstermin erschienen.

Besichtigung Baustelle: Der Unterzeichner und seine Mitarbeiterin haben die Baustelle nur im vorderen Teil betreten. Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der Kante zum Isarhochufer. Im nördlichen Grundstücksbereich ist teilweise schon mit dem Aushub begonnen worden. Direkt nach Westen fällt das Gelände steil ab.

Keine Besichtig. Gebäude: Das abbruchbedürftige Gebäude wurde aus Sicherheitsgründen nicht betreten, da die Abbrucharbeiten bereits begonnen hatten. Für die Wertermittlung wird ohnehin von einem freigeräumten Grundstück ausgegangen. Die Höhe der Abbruchkosten bemisst sich nach der Kubatur des betreffenden Gebäudes sowie den maßgeblichen Abbruchbedingungen.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Unterlagen v.d. Gemeinde:
- Urkunde bezüglich Baubeschränkung vom 28.07.2015
 - Flächennutzungsplan der Gemeinde
 - Bebauungsplan Nr. 24
 - Bebauungsplan Nr. 35 nebst drei Änderungen
 - Ortsgestaltungssatzung vom 28.10.2024
 - Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünwald
 - Entwurf Tauschvertrag für die Arrondierungsflächen
 - Skizze für die Darstellung der Tauschflächen
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47 vom 06.08.2015
 - Durchführungsvertrag nach § 12 BauGB vom 11.11.2016
 - Baugenehmigung vom 07.05.2018
 - Genehmigte Baupläne für Haus 1
 - GFZ- und Wohnflächenberechnung aus der Bauakte
 - Genehmigter Freiflächengestaltungsplan
 - Satzung zur Aufhebung des BPlans Nr. 47 vom 21.11.2023
 - Normenkontrollklage vom 08.12.2024
 - Antragserwiderung der Gemeindefinanzielle vom 30.04.2025
 - Urteil des BayVG vom 10.05.2016 (Teilfläche = Außenbereich)
 - Mündliche und schriftliche Auskünfte des Bauamtsleiters
- Sonstige Unterlagen:
- Unbeglaublicher Grundbuchauszug vom 11.02.2025
 - Lageplan und Luftbilder v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltg.
 - Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
 - Hochwassergefahrenfläche HQ100 vom Wasserwirtschaftsamt
 - Kartierung des Fauna-Flora-Habitat-Gebiets v. Geodatenservice der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Bodenrichtwerte und Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke v.d. Geschäftsstelle d. Gutachterausschusses Landkreis München
 - GFZ-Umrechnungskoeffizienten vom GAA Landkreis München
 - Jahresberichte 2022 – 2024 vom der GAA LHST München
 - Marktdaten der Immobilienmarktdaten Vertriebs GmbH
 - Internetauftritt der Gemeinde Grünwald
 - Internetauftritt des MVV
 - Presseberichte über das Anwesen
 - Vorgutachten für das Bewertungsgrundstück vom 22.08.2022
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung**Behördenauskünfte:**

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.

Berechnungen:

Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse:

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung:

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

Urheberschutz:

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.

Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. **Rechtliche Gegebenheiten (bis auf Bauplanungsrecht)**

2.1 Vorbemerkungen

Ausgangslage:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein komplexes Bauvorhaben, bei dem die Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Situation die eigentliche Bewertung maßgeblich beeinflusst.

Baurecht:

Aufgrund dieser besonderen Bedeutung der bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen wird dem Baurecht ein eigener Hauptgliederungspunkt gewidmet (siehe Punkt 3).

Hinweis:

Der Unterzeichner weist ausdrücklich darauf hin, dass die folgende Bewertung des Baugrundstücks auf den Annahmen basiert, die am Ende dieses Gliederungspunktes in Punkt 3.3 skizziert worden sind.

Flächenaustausch:

Eine weitere dieser Annahmen ist die Umsetzung eines angedachten Tausches von kleineren Arrondierungsflächen zwischen dem Grundstückseigentümer und der Gemeinde Grünwald (siehe Ausführungen in Punkt 2.3).

2.2 Grundbuch

Grundbuchauszug:

Vom 11. Februar 2025.

Blattstelle

Grundbuch von Grünwald (Amtsgericht München);
Blatt 9888

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2

Flurstück 573/2, Gemarkung Grünwald;
Zeillerstr. 5, Betriebsfläche, Gebäude- und Freifläche 3.637 m²

Flurstück 573/3, Gemarkung Grünwald;
Nähe Zeillerstraße, Gebäude- und Freifläche 78 m²

Flurstück 573/4, Gemarkung Grünwald;
Zeillerstraße, Verkehrsfläche 17 m²

Flurstück 573/5, Gemarkung Grünwald;
Zeillerstraße, Verkehrsfläche 11 m²

Bestandsverzeichnis: Die Flurstücke 573/2, 573/3 und 573/4 (Fläche Gesamt 106 m²) sollten mit anderen Flurstücken der Gemeinde Grünwald getauscht werden (siehe Ausführungen im folgenden Punkt 2.3).

Laut Grundbucheintragung ist bereits am 12.05.2020 das Ursprungsgrundstück 573/2 in die vier Flurstücke aufgeteilt worden.

Abteilung I (Eigentümer): Anonymisiert.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 (betrifft Grundstück lfd. Nr. 2)

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Trafostationsrecht) für Elektrizitätsnetzgesellschaft Grünwald mbH & C. KG, Grünwald, Landkreise München; gemäß Bewilligung vom 10.02.1981; eingetragen am 24.02.1987 und umgeschrieben am 21.07.2016.

Lfd. Nr. 2 (betrifft Grundstück lfd. Nr. 2)

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung) für Gemeinde Grünwald, gemäß Bewilligung vom 28.07.2015; Rang vor Abteilung III/5; eingetragen am 03.08.2015 und umgeschrieben am 21.07.2016.

Hinweis zur Eintragung Lfd. Nr. 2: In dieser Urkunde hatten sich die Eigentümer des Bewertungsgrundstücks verpflichtet, **das auf dem Grundstück stehende Gebäude (ehemaliger Lindenwirt) bis spätestens zum 31.07.2018 abzureißen**. Ausgenommen davon sind nur solche Kellergeschosse, welche zur Verwirklichung des Wohngebäudes wiederverwendet werden.

Diese persönliche Dienstbarkeit ist eines der Argumente für die Gemeinde Grünwald, die zur Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans geführt hatten. Der komplette Abriss des Gebäudes ist – bis zum heutigen Tag – nicht umgesetzt worden (siehe Foto Anlage 18 und Ausführungen in Punkt 3.2.3).

Lfd. Nr. 3 (betrifft Grundstück lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1514 K 179/2017); eingetragen am 31.07.2017.

Lfd. Nr. 4 (betrifft Grundstück lfd. Nr. 2)

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1514 K 275/2017); eingetragen am 12.09.2017.

Abteilung II:Lfd. Nr. 5 (betrifft Grundstück lfd. Nr. 2)

Das Insolvenzverfahren über das Vermögen des ... , ist eröffnet (Amtsgericht München, AZ 1500 IN 466/2023); eingetragen am 17.08.2023.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.3 Erforderlicher Tausch von Arrondierungsflächen mit der Gemeinde Grünwald**Hintergrund:**

Der Grundstückseigentümer hatte mir der Gemeinde Grünwald über viele Jahre Verhandlungen geführt, einen Tausch von Arrondierungsflächen durchzuführen, um sein Hauptgrundstück in Richtung Straße zu begradigen. Auf der anderen Seite sollte die Gemeinde 3 kleinere Arrondierungsgrundstücke erhalten, um u.a. einen besseren Zugang zum Wanderweg an der Südseite zu schaffen.

Tauschvertrag:

Es hatte – Angabe gemäß – mehrere Versionen eines Tauschvertrages gegeben. Keiner dieser Tauschverträge ist bisher von dem Grundstückseigentümer unterschrieben worden.

Hinweis zur Bewertung:

Der Unterzeichner hatte sich die aktuelle Version des Tauschvertrags zukommen lassen, die aus dem Jahr 2022 stammt, weil eine Erfüllung dieses Tauschvertrages für die Bewertung unterstellt werden muss, um zu einer sinnvollen Lösung zu kommen. Dieser Tauschvertrag liegt im Interesse beider Vertragsparteien.

Grundbuch:

Wie in Punkt 2.2 ausgeführt wurde, sind die grundbuchrechtlichen Voraussetzungen für den Tausch bereits im Mai 2020 geschaffen worden. Es sind je 3 Teilflächen von dem jeweiligen Hauptgrundstück abgetrennt und mit einer neuen Flurstücknummer versehen worden. Die Gesamtsituation ist übersichtlich auf der Anlage 10 dargestellt worden, die dem Gutachten beigefügt wurde.

Einwurf-Grundstücke:

Der Grundstückseigentümer stellt die folgenden Flurstücke zur Verfügung, die in dem Ausschnitt auf Anlage 10 rot markiert sind.

Flurstück 573/3:	78 m ²
Flurstück 573/4:	17 m ²
Flurstück 573/5:	<u>11 m²</u>
Fläche Gesamt:	<u>106 m²</u>

Zuteilungsfläche:

Im Gegenzug stellt die Gemeinde die folgenden Flurstücke zur Verfügung, die in dem Ausschnitt auf Anlage 10 grün markiert sind.
Die Flächenangaben sind aus dem vorbereiteten Tauschvertrag entnommen worden.

Flurstück 137/18:	76 m ²
Flurstück 137/19:	9 m ²
Flurstück 137/20:	<u>19 m²</u>
Fläche Gesamt:	<u>104 m²</u>

Konditionen:

Der Tausch dieser Flächen soll wertgleich erfolgen. Dies bedeutet, dass keine Partei eine Kompensationszahlung leisten muss.

Bohrpfahlwand:

Obwohl der Tauschvorgang noch nicht rechtlich über die Bühne gegangen ist, hatte der Grundstückseigentümer eine Bohrpahlwand als Hangsicherung eingebaut, die sich aber teilweise auf dem Flurstück 137/18 befindet, das der Gemeinde gehört. Es wurde deshalb der folgende Sonderpunkt „Bohrpfahlwand“ eingefügt.

2.4 Errichtung einer Bohrpahlwand teilweise auf Gemeindegrund (Tauschfläche)

Ausgangslage:

Der Grundstückseigentümer ließ bereits Ende 2015 / Anfang 2016 im Grenzbereich zwischen dem Bewertungsgrundstück und dem Straßengrundstück eine Bohrpahlwand errichten. Dadurch entstand ein nicht genehmigter Überbau auf Gemeindegrund (Flurstück 137/12), der Gegenstand mehrerer Gerichtsverfahren war. Die Situation ist auf folgender Skizze übersichtlich dargestellt worden.



- Druckmittel: Aus den umfangreichen Gerichtsakten ist zu entnehmen, dass aufgrund anhaltender Streitigkeiten die Gemeinde Grünwald von dem Grundstückseigentümer später verlangt hatte, die Bohrpfahlwand zu entfernen. Dies würde naturgemäß enorme Kosten erfordern.
- Gerichtliche Entscheidung: Der Grundstückseigentümer ist dagegen gerichtlich vorgegangen. Das Verfahren ging bis zum Bundesgerichtshof. Letztendlich hatte der Grundstückseigentümer die Verpflichtung auferlegt bekommen, die Bohrpfahlwand zu entfernen.
- Lösung: Auf der anderen Seite hätte der Grundstückseigentümer das Problem einfach lösen können, indem er den Tauschvertrag unterzeichnet. Dann würde sich die Betonpfahlwand ja auf seinem Grundstück befinden. Warum er dies nicht tat, kann der Unterzeichner nicht nachvollziehen.
- Zusammenfassung: Eine Beseitigung der Bohrpfahlwand würde immense Kosten verursachen und erscheint unverhältnismäßig zu sein. Der Flächenaustausch ist auch im Interesse der Gemeinde Grünwald. Nachfragen haben ergeben, dass auch die Gemeinde Grünwald ein Interesse daran hat, dass zukünftig dieser Tauschvertrag über die Bühne geht.
- Bewertungsprämissen: Für die vorliegende Bewertung wird deshalb unterstellt, dass der bereits angedachte Flächentausch so umgesetzt wird, wie er bereits im o.a. Tauschvertrag formuliert worden ist.

2.5 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. FFH- und LSG)

- Nutzung: Miet- oder Pachtverträge liegen – Angabe gemäß – nicht vor.
- FFH-Gebiet: Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Oberes Isartal“. Die Kartierung laut Geodaten des Bayerischen Vermessungsamtes ist im vorliegenden Gutachten als Anlage 3 eingefügt worden.
- FFH versus LSG: Das benachbarte Areal befindet sich zugleich innerhalb eines Landschaftsschutzgebiets (LSG). Aufgrund seiner Grundlage in europäischem Naturschutzrecht entfaltet das FFH-Gebiet eine – gegenüber dem LSG – übergeordnete Schutzwirkung.
- Sonstiges: Angabe gemäß sind keine sonstigen Rechte und Belastungen bekannt, die über die baurechtlichen Verpflichtungen hinausgehen.

3. Bauplanungsrechtliche Beurteilung

3.1 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1.1 Darstellung im Flächennutzungsplan

Vorbemerkung:

Ein Flächennutzungsplan (FNP) ist das vorbereitende Planungsinstrument einer Kommune, in dem die beabsichtigte Nutzung der Flächen für Wohnen, Gewerbe, Landwirtschaft, Verkehr, Grünflächen usw. dargestellt wird. Er legt damit die langfristigen Entwicklungsziele der Gemeinde fest.

Hinweis:

Es ist lediglich ein vorbereitender Plan, der nur die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde darstellt. Ein Baurecht kann daraus nicht abgeleitet werden. Dieses entsteht erst durch die Aufstellung eines Bebauungsplans oder ggf. den Regelungen des Paragraphen 34 (Umgebungsbebauung) oder 35 (Außenbereich).

FNP Grünwald:

Der FNP hat in Grünwald nur eine untergeordnete praktische Bedeutung, weil die Gemeinde mit ihrem Bebauungsplan Nr. 35 („Baudichteplan“) ein Instrument geschaffen hat, das nahezu das gesamte Gemeindegebiet (Grünwald und Gasteig) überdeckt. Die Steuerungsfunktion des FNP tritt dann naturgemäß in den Hintergrund. Es gelten die Bestimmungen der folgenden Bebauungspläne und gegebenenfalls der Paragraphen 34 und 35 BauGB:

Darstellung FNP:

In diesem FNP ist das gegenständliche Grundstück rot markiert und damit als Wohnbaufläche ausgewiesen worden (siehe gelben Pfeil).



Zusatzbemerkung:

Normalerweise aktualisieren die Gemeinden alle 15-20 Jahre den FNP. Aufgrund der besonderen Konstellation in Grünwald (s.o.) ist der FNP von Grünwald zuletzt in 1994 geändert worden.

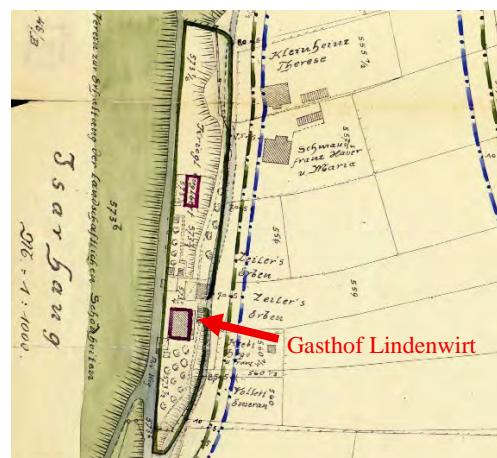
3.1.2 Bebauungsplan Nr. 25

BPlan Nr. 25:

Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Geltungsbereich eines alten Baulinienplans aus dem Jahr 1924. Auf diesem Bebauungsplan ist der Gasthof Lindenwirt bereits eingezeichnet. Dieser Ur-Plan ist dem vorliegenden Gutachten als Anlage 7 beigelegt worden.

Urteil VG v. 10.05.2016

In einem Urteil des Verwaltungsgerichts München ist daraus abgeleitet worden, dass zumindest der nördliche Teil des Grundstücks dem Außenbereich zuzuordnen wäre (siehe weiteren Ausführungen in Punkt 3.3). Der folgende Ausschnitt zeigt die Konstellation im Jahr 1924 mit dem bereits errichteten Gasthof Lindenwirt.



Aktualisierung:

Am 12.10.1984 ist der Bebauungsplan aktualisiert worden. Die folgende Skizze zeigt einen Ausschnitt aus dem für die Bewertung relevanten Bereich.



Demnach ist für das Bewertungsgrundstück eine maximale GFZ von 0,15 eingetragen worden (siehe Pfeil). Der schraffierte Bereich bedeutet eine Mindestgrundstücksgröße von 3.400 m².

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 25 ist ein Baulinienplan, der allerdings nicht die Voraussetzungen eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Demnach ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 (Bebauungszusammenhang) oder nach § 35 (Außenbereich) zu beurteilen.

3.1.3 Bebauungsplan Nr. 35

Typisierung: Bei dem Bebauungsplan Nr. 35 handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan, der fast flächendeckend die Ortsteile Grünwald und Gasteig umfasst. Er ist ein Bebauungsplan im Sinne des Baugesetzbuchs (BauGB), aber in Form eines Baudichteplans nach Art. 81 Bayerische Bauordnung (BayBO).

Zielsetzung: Dieser Bebauungsplan ermöglicht der Gemeinde eine einheitliche Steuerung der Baudichte, um das städtebauliche Erscheinungsbild als Gartenstadt oder Villenvorort zu wahren. Der Bebauungsplan Nr. 35 konzentriert sich im Wesentlichen auf die Zulässigkeit von Baumaßnahmen und die Ausnutzung von Grundstücken. Es sind für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen angegeben:

Festsetzungen:	Mindestgröße des Grundstücks:	3.400 m ²
	Maximale GRZ:	0,12
	Maximale GFZ:	0,15

Freiflächengestaltung: Erhalt von Gelände- und Gehölzbestand, Begrünung der Baugrundstücke und Stellplätze; Versiegelung minimieren; zu jedem Bauantrag ist ein Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.

Hinweis: Der Bebauungsplan Nr. 35 ist wie der Bebauungsplan Nr. 25 ein Baulinienplan, der nicht die Voraussetzungen eines Bebauungsplans nach § 30 Abs. 1 BauGB erfüllt. Demnach ist gemäß § 30 Abs. 3 BauGB die bauplanungsrechtliche Situation nach § 34 (Bebauungszusammenhang) oder nach § 35 (Außenbereich) zu beurteilen.

3.1.4 Sonstige Satzungen

Ortsgestaltungssatzung: Am 28.10.2024 ist eine neue Ortsgestaltungssatzung für die Gemeinde Grünwald in Kraft getreten, die die bisherige Satzung aus 2012 ersetzt. Das Gemeindegebiet ist in die drei Gemeindeteilbereiche Geiselgasteig, Grünwald und Ortsmitte aufgeteilt worden. Das Bewertungsgrundstück liegt in dem Teilbereich Grünwald.

Zielsetzung:	Die Gemeinde Grünwald will durch gestalterische Maßnahmen das besondere Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Das gewachsene und in Teilbereichen durch den historisch begründeten Grünwalder Vil lenstil geprägte Ortsbild soll damit erhalten und gefördert werden.
Festsetzungen Gebäude:	Dies bedeutet u.a.. dass für Baukörper mit zwei Vollgeschossen eine höchstzulässige Wandhöhe von 7,25 m vorgeschrieben ist. Die Firsthöhe darf maximal 11,65 m betragen. Die Länge der Baukörper von Hauptgebäuden darf 30 m nicht überschreiten. Zulässig sind in Geiselgasteig und Grünwald Flachdächer sowie geneigte Dächer mit einer Dachneigung von mindestens 15° und höchstens 52°.
Allgemein:	Werden in einem, nach Erlass dieser Satzung in Kraft tretenden Bebauungsplan sowie in anderen städtebaulichen Satzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) von dieser Satzung abweichende oder weitgehende Festsetzungen getroffen, so gelten naturgemäß diese.
Stellplatzsatzung:	In der Stellplatzsatzung vom 12.01.2008 ist vorgeschrieben worden, dass für Einfamilienhäuser mit einer Wohnfläche von größer als 120 m ² , zwei Stellplätze geschaffen werden müssen.
Baumschutzverordnung:	In Grünwald gibt es eine Baumschutzverordnung aus dem Jahr 2013, die den Erhalt des örtlichen Baumbestandes regelt und einen Beitrag zur Durchgrünung des Orts- und Landschaftsbildes leisten soll. Außerdem sind die Bäume als integraler Bestandteil eines zukunftsorientierten Klima- und Immissionsschutzes zu sehen.
Geschützte Bäume:	Alle Laubbäume ab einem Stammumfang von 80 cm (gemessen in 1 m Höhe). Nadelbäume und Obstbäume (außer Kernobst: Apfel, Birne, Kirsche, Zwetschge etc.) ab 100 cm Stammumfang. Mehrstämmige Bäume: geschützt, wenn einer der Stämme den Grenzwert erreicht. Hecken und Sträucher sind nicht allgemein geschützt.
Genehmigungspflicht:	Alle Fällungen oder starke Eingriffe sind genehmigungspflichtig. Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden. Ausnahmen sind u.a. bei der Gefährdung der Verkehrssicherheit oder einer unzumutbaren Beeinträchtigung.
Ersatzpflanzung:	Bei einer genehmigten Fällung entsteht die Pflicht zur Ersatzpflanzung (Art, Größe und Standort legt die Gemeinde fest). Wenn eine Ersatzpflanzung nicht möglich ist, kann eine Ausgleichszahlung an die Gemeinde verlangt werden.

3.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 47

3.2.1 Aufstellung als Satzung am 06.08.2015

Historischer Hintergrund: Im Jahr 2011 wurde bereit ein 1. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 47 beschlossen und bekannt gemacht. Nachdem der Eigentümer Rechtsmittel dagegen eingelegt hatte, wurde beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof der Bebauungsplan für unwirksam erklärt.

Gleichzeitig regte der Verwaltungsgerichtshof an, stattdessen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufzustellen, bei dem die Interessen der Gemeinde mit den Interessen des Eigentümers in Einklang gebracht werden sollten.

Zielsetzung Gemeinde: Die Gemeinde beabsichtigte dabei, die bisherigen zentralen Planungsziele wie weitgehende Einhaltung der möglichen GFZ gemäß BPlan 35, die Beschränkung der Bebauung auf die in der Vergangenheit bereits bebauten Bereiche sowie die weitgehende Wiederherstellung des ursprünglich natürlichen Zustands nebst Wiederaufforstung des nördlichen Grundstücksteils, einzuhalten.

Gliederung: Das gegenständliche Grundstück ist im Wesentlichen in drei Bereiche zu gliedern. Zum einen in Bauflächen, zum anderen in private Grünflächen und zum dritten in Bäume und Gehölzflächen.

Bauflächen: In Anlehnung an die Festsetzungen des BPlans Nr. 35 wird die zulässige Geschossfläche auf einen Wert von 0,15 und die zulässige Grundfläche auf einen Wert von 0,12 abgestellt. Es können demnach zwei Baukörper mit je zwei Vollgeschossen auf dem Bewertunggrundstück realisierte werden (siehe Skizze Anlage 9).

Grünflächen: Die bisher nicht bebauten oder unterbauten Bereiche im Süden des Grundstücks werden dauerhaft als private Grünflächen gesichert und sind auch zukünftig von einer Bebauung freizuhalten.

Nördlicher Bereich: Der nördliche Bereich des Grundstücks ist im Wesentlichen als Bäume und Gehölzfläche festgesetzt und mit fachgerechten Vorgaben zur Bepflanzung und deren Erhalt und Pflege versehen.

Anmerkung: Nachdem die Bäume in diesem Bereich vom Grundstückseigentümer entfernt wurden, muss dieser Bereich wieder in eine naturnahe Bäume- und Gehölzfläche zurückentwickelt werden.

- Historischer Ablauf: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem hochsensiblen Bereich in unmittelbarer Nähe zur Burg Grünwald und dem FFH-Gebiet Oberes Isartal, das von der Bevölkerung als Naherholungsgebiet genutzt wird. Die bauliche Maßnahme wurde von Anfang an kontrovers diskutiert. Die folgende Historie gibt einen Überblick über die Entwicklung bis zur Rechtskraft der BPlans Nr. 47:
- Dezember 2014: 1. Entwurf in der Fassung vom 22.07.2014 wurde in der Zeit vom 21.11.2014 bis 22.12.2014 öffentlich ausgelegt und die Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange eingeholt.
- Juni 2015: Aufgrund eingegangener Anregungen hat der Gemeinderat in der Sitzung vom 24.02.2015 beschlossen, einen geänderten BPlan 47 bis zum 12.06.2015 öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der Behörden und Trägern öffentlicher Belange einzuholen.
- Juli 2015: Die Gemeinde Grünwald hat mit Beschluss des Gemeinderates vom 28.07.2015 den vorhabenbezogenen BPlan Nr. 47 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.07.2015 als Satzung beschlossen.
- August 2015: Der Satzungsbeschluss ist am 06.08.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. Mit dieser Veröffentlichung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

3.2.2 Erteilung der Baugenehmigung am 07.05.2018

- Baugenehmigung: Die Baugenehmigung wurde naturgemäß aus dem o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 abgeleitet. Am 07.05.2018 hat das Landratsamt des Landkreises München die Baugenehmigung erteilt, auf dem Bewertungsgrundstück, zwei Einfamilienhäusern mit Tiefgaragen errichten zu dürfen.
- Befreiungen: Es wurden vier Befreiungen von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erteilt (u.a. wegen Überschreitung der nördlichen Baugrenze und wegen abweichenden Grundrisslösungen im Zusammenhang mit Rettungswegen).
- Gebäudeklasse 3: Das Gebäude ist entsprechend der Angaben in dem Antrag auf Baugenehmigung in die Gebäudeklasse 3 eingestuft worden.
- Hinweis: Die bauaufsichtliche Genehmigung ist trotz fehlender Unterschrift und damit Zustimmung des Grundstückseigentümers erteilt worden, da – Angabe gemäß – keine öffentlich-rechtlichen oder nachbarlichen Belange verletzt worden sind.

Auswirkungen Bewertung: Wie in Punkt 3.3 ausgeführt wird, geht der Unterzeichner bei der Bewertung davon aus, dass der vorhabenbezogene BPlan rechtmäßig aufgehoben wurde und die Baugenehmigung erloschen ist.

Aufgrund der Gesamtsituation wird weiterhin unterstellt, dass auf dem südlichen Grundstücksbereich ein Wohngebäude mit Tiefgarage errichtet werden kann, wie es beispielsweise als Haus 1 in der o.a. Baugenehmigung genehmigt worden war.

Baupläne: Die genehmigten Grundrisse und Schnitte des Hauses 1 nebst Freiflächengestaltungsplan werden deshalb dem vorliegenden Gutachten als Anlagen 12 – 19 beigelegt.

3.2.3 Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans am 21.11.2023

Aufhebung BPlan: Wegen Unstimmigkeiten mit der Vorgehensweise des Eigentümers ist in der Gemeinderatssitzung vom 21.11.2023 entschieden worden, den vorhabenbezogenen BPlan Nr. 47 wieder aufzuheben. Das Abstimmungsergebnis im Gemeinderat war 19 : 0. Dabei sind folgende Gründe maßgeblich gewesen:

Persönliche Dienstbarkeit: In einer notariellen Urkunde vom 28.07.2015 hatten sich die Eigentümer zum Rückbau/Abbruch des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes (Lindenwirt) bis spätestens 31.07.2018 verpflichtet. Diese persönliche Dienstbarkeit ist am 03.08.2015 in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen worden (siehe Ausführungen in Punkt 2.2).

Nach über sieben Jahren nach dem letztmöglichen Abrisszeitpunkt befindet sich das abrissbedürftige Gebäude weiterhin auf dem Bewertungsgrundstück. Es sind lediglich erste Abrissmaßnahmen – wie Entfernung der Fenster und Teile der Fassade – vorgenommen worden. Das folgende Foto stammt von der Besichtigung 11.09.25.



Durchführungsvertrag:

Gemäß § 12 BauGB ist ein Durchführungsvertrag Voraussetzung dafür, dass ein vorhabenbezogener Bebauungsplan überhaupt aufgestellt werden kann. Darin sind u.a. Regelungen bezüglich der Fristen bezüglich der Durchführung und der Tragung von Planungs- und Erschließungskosten geregelt.

Im gegenständlichen Durchführungsvertrag hatte sich der Vorhabenträger dazu verpflichtet, das Vorhaben (Abbruch des bestehenden Baukörpers, Errichtung zweier Wohnhäuser sowie Stützmauern im Hangbereich) bis zum 31.12.2018 durchzuführen.

Nach § 5 Absatz 6 des Durchführungsvertrags darf die Gemeinde Grünwald den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 aufheben, wenn der Vorhabenträger seine Verpflichtungen aus dem Vertrag nicht oder nicht rechtzeitig erfüllt und eine abschließende Nachfrist von sechs Monaten fruchtlos verstreicht.

Verfristung BPlan:

Im vorliegenden Fall hatte die Gemeinde am 07.04.2022 – also bereits 3 Jahre nach der eigentlich vertraglich vereinbarten Durchführungsfrist – eine letztmalige Frist bis zum 08.10.2022 gesetzt.

Verfristung Baugenehm.:

Der Bauantrag ist am 11.05.2018 zugestellt worden. Demnach wäre die Baugenehmigung – gemäß Art. 69 Abs. 1 der BayBO – bei nicht erfolgtem Baubeginn mit Ablauf des **11.05.2022** erloschen.

Bei einer Baukontrolle am **04.05.2022** sind Grabungsarbeiten im nördlichen Grundstücksbereich festgestellt worden. Laut Unterlagen ist ein Bereich auf einer Länge von ca. 16,50 m und einer Tiefe von 50 – 80 cm ausgehoben worden.

Zum damaligen Zeitpunkt gab es unterschiedliche Sichtweisen bei der Gemeinde Grünwald und dem Landratsamt München, ob diese Aktivitäten bereits einen Baubeginn begründen.

Aus Sicht der Gemeinde ist dies zu verneinen, weil u.a. die bauliche Tätigkeit nicht in einem unmittelbaren objektiven Zusammenhang mit dem genehmigten Bauvorhaben steht (Haus 1 und 2 im südlich angrenzenden Bereich) und weil es an einer ernsthaften Fertigstellungsabsicht des Bauherren mangelt.

Diese Grabungsarbeiten können – nach der damaligen Auffassung des Landratsamts – zumindest einen Baubeginn begründen, zumal es sich um ein sehr komplexes Bauvorhaben handelt.

Aktuelle Situation:	<p>Es sind – Angabe gemäß – seit dem September 2022 keine weiteren Bautätigkeiten auf dem Bewertungsgrundstück durchgeführt worden. Dies kann auch der Unterzeichner bestätigen, der das gegenständlichen Grundstück im Herbst 2025 besichtigt hatte.</p> <p>Zudem sind mit dem Beschluss des Gemeinderats vom 21.11.2023, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 aufzuheben, die Voraussetzungen für die Baugenehmigung entfallen. Gegen diese Aufhebung haben die Eigentümer eine Normenkontrollklage beim BayVGH eingereicht (siehe folgenden Punkt 3.2.4).</p> <p>Gegen eine Realisierung spricht mittlerweile auch, dass für die beiden Vorhabenträger mittlerweile ein Insolvenzverfahren angeordnet worden ist.</p>
Fazit:	<p>Aus Sicht des Unterzeichners ist zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2025 nicht erkennbar, dass der Bauherr – nachhaltig – mit dem Beginn der Bauarbeiten begonnen hatte. Selbst das alte Bestandsgebäude befindet sich immer noch auf dem Bewertungsgrundstück, obwohl eine entsprechende persönliche Dienstbarkeit in Abteilung II im Grundbuch eingetragen worden ist.</p>

3.2.4 Normenkontrollklage beim BayVGH am 08.12.2024

Normenkontrollklage:	Am 08.12.2024 hat ein Prozessbevollmächtigter des Grundstückseigentümers eine Normenkontrollklage beim Bayerischen Verwaltungsgerichtshof eingereicht, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 47 unwirksam ist.
Stellungnahme Gemeinde:	Am 30.04.2025 hat der Prozessbevollmächtigte der Gemeinde den Antrag gestellt, den Normenkontrollantrag abzuweisen.
Aktuelle Situation:	Der Zeitpunkt der Entscheidung des Verwaltungsgerichtshofs ist derzeit – nach vorliegenden Angaben – nicht absehbar. Es besteht unter Umständen auch die Möglichkeit, dass beide Parteien gegen das Urteil Revision beim Bundesverwaltungsgericht einlegen.
Sichtweise Bauherr:	In dem Schriftsatz des Grundstückseigentümers wird u.a. angeführt, dass die Gemeinde verlangt habe, dass – zusätzlich zu den bereits vorgesehenen Arrondierungsflächen laut Tauschvertrag (siehe Punkt 2.3) – ein weiterer Grundstücksstreifen von 1,0 m an die Gemeinde abgetreten werden sollte, um die Straße zu verbreitern.

- Sichtweise Bauherr: Es wird so dargestellt, dass der Bauherr dies ablehnte und den Tauschvertrag aus diesen Gründen nicht unterzeichnete. Die Gemeinde hätte somit die Verzögerung verursacht.
- Sichtweise Gemeinde: Die Baubehörde widerspricht dieser Darstellung. Sie hatte dem Unterzeichner einen Tauschvertragsentwurf vorgelegt, aus dem nur der angedachte Tausch der drei Arrondierungsflächen hervorgeht (siehe Ausführungen zum Flächentausch/Bohrpfahlwand in Punkt 2).
- Sichtweise Bauherr: Die weiteren Ausführungen der Grundstückseigentümerseite bezieht sich auf formelle Aspekte, wie u.a., dass dem Begründungsschreiben vom 04.04.2023 kein Entwurf der Aufhebungssatzung beigefügt worden ist.
- Sichtweise Gemeinde: In dem Schriftsatz der Gemeinde wird die Verfristung der Baugehmigung hervorgehoben und dass mehrere Paragraphen des im Zusammenhang mit dem BPlan 47 abgeschlossenen Durchführungsvertrages nicht vom Bauherren eingehalten worden sind.
Was die formelle Vorgehensweise angeht, hält die Gemeinde Ihre Vorgehensweise für angemessen, die Entscheidungsträger angemessen informiert zu haben. Außerdem wird ausgeführt, dass es mittlerweile begründete Zweifel an der Realisierung des Vorhabens gibt, weil sich beide Vorhabensträger im Insolvenzverfahren befinden.
- Fazit: Nach einer Gesamtwürdigung der Umstände geht der Unterzeichner davon aus, dass die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans rechtens war.
Anmerkung: Der Vorhabenträger hatte insgesamt sieben Jahre und elf Monate Zeit, das Vorhaben zu verwirklichen.

3.3 Urteil des Bayerischen VG vom 10.05.2016 (Teilfläche = Außenbereich)

- Vorbemerkungen: In der Entscheidung der 1. Kammer des Bayerischen Verwaltungsgerichts vom 10.05.2016 ist der Vorhabenträger des Bewertungsgrundstücks verurteilt worden, die Kosten für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu übernehmen.
- In der Begründung des Urteils hat sich die 1. Kammer ausführlich mit der bauplanungsrechtlichen Situation des Bewertungsgrundstücks auseinandergesetzt, da u.a. zu prüfen war, ob die Kostenübernahme dem Grunde nach wirksam ist. Das Grundstück wurde am 10. Mai 2016 im Rahmen eines Ortstermins besichtigt.

Sichtweise VG:

Das Gericht führt u.a. aus, dass weder zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses (vereinbarte Kostenübernahme) am 31.03.2014 noch vor dem Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 47 ein Baurecht für die geplanten 2 EFH bestanden hatte.

Aus Sicht des Verwaltungsgerichts kann weder der Baulinienplan aus dem Jahr 1925 noch der Bebauungsplan Nr. 35 für die Zulässigkeit des Bauvorhabens herangezogen werden. Somit richtet sich die Zulässigkeit einer Baumaßnahme nach § 34 (Innenbereich) oder § 35 BauGB (Außenbereich).

Innen- vs. Außenbereich:

Nach ständiger Rechtsprechung (u.a. BVerwG-Urteil v. 08.10.2015) hängt die Beantwortung der Frage, ob ein Grundstück dem Innen- oder Außenbereich zuzurechnen ist, davon ab, wie weit eine aufeinanderfolgende Bebauung trotz etwa vorhandener Baulücken nach der Verkehrsanschauung den Eindruck der Geschlossenheit und Zusammengehörigkeit vermittelt und ob die zur Bebauung vorgesehene Fläche selbst diesem Zusammenhang angehört.

Einzelfallentscheidung:

Die Abgrenzung zwischen Innen- und Außenbereich kann nicht nach festen, etwa geografischen oder mathematischen Kriterien erfolgen. Sie erfordert vielmehr eine umfassende Bewertung der konkreten örtlichen Verhältnisse, insbesondere der sichtbaren topografischen Gegebenheiten und der vorhandenen Bebauung in der unmittelbaren Umgebung.

Zeillerstraße

Bei einer Ortsbesichtigung am 10.05.2016 konnte die Kammer feststellen, dass die schmale und selten befahrenen Zeillerstraße (Sackgasse) keine trennende Wirkung des Bewertungsgrundstücks an der Ostseite zur Wohnbebauung an der Westseite entfaltet.

Da sich die gewerbliche Nutzung des Lindenwirts deutlich von der Nutzung der östlich der Zeillerstraße gelegenen Wohnnutzung unterscheidet, trägt der Lindenwirt nicht zur Prägung der Siedlungsstruktur bei. Umgekehrt wird das Vorhabengrundstück nicht durch die Wohnnutzung östlich der Zeillerstraße geprägt.

Haus 1 Innenbereich:

Selbst wenn nicht das gesamte Grundstück der Beklagten zum Außenbereich gehören würde und der Lindenwirt zum östlich der Zeillerstraße bestehenden Bebauungszusammenhang und damit zum Innenbereich zu rechnen wäre, würde der Innenbereich jedenfalls an den Außenmauern des ehemaligen Lindenwirts enden.

Bebauungszusammenhang: Der Bebauungszusammenhang endet gemäß o.a. Urteil des Bundesverwaltungsgerichtshofs vom 08.10.2015 am letzten Baukörper. Im vorliegenden Fall ist das BVerwG zu folgender Auffassung gelangt.

Der besondere Zuschnitt und die topographischen Besonderheiten des Grundstücks führen nicht dazu, dass es über das Gebäude des ehemaligen Lindenwirts hinausgehend dem Innenbereich zuzuordnen wäre.

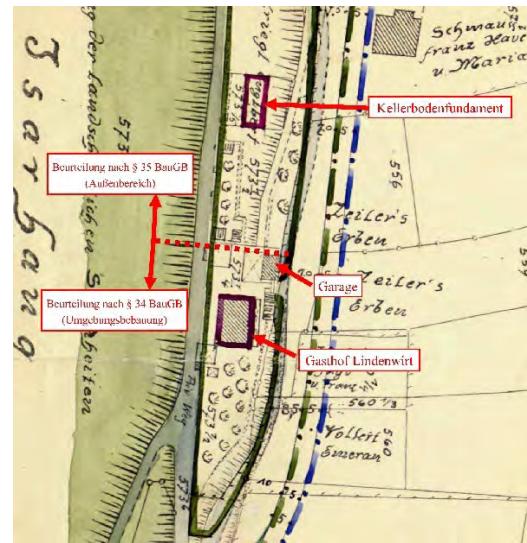
Bei der Besichtigung stellte das VG fest, dass das Gelände unmittelbar hinter dem Lindenwirt nach Westen hin steil zur Isar abfällt.

Nördlich des Lindenwirts konnte kein Geländehindernis oder markanter Einschnitt im Sinne der o.g. Rechtsprechung festgestellt werden, der es rechtfertigen würde, die Grenzen des Innenbereichs über das Gebäude des Lindenwirts hinaus weiter im Norden des Grundstücks der Beklagten zu ziehen.

Vielmehr fällt das gesamte Grundstück nördlich des Lindenwirts von Osten in Richtung Westen steil ab. Die von den Beklagten angeführte Hangkante ist sehr schmal und nicht derart prägend, dass sie ausnahmsweise einen über den Lindenwirt hinausgehenden Bebauungszusammenhang vermitteln könnte.

Fazit:

Aus Sicht des VG dürfte nur der südliche Teil des Grundstücks bebaut werden, wo sich der ehemalige Lindenwert befand. Der Bereich nördlich der Garagen ist dem Außenbereich zuzuordnen, der nicht bebaut werden darf (siehe folgende Skizze, basierend auf dem einfachen Baulinienplan aus dem Jahr 1924).



3.4 Fazit zur baurechtlichen Situation und Prämissen für die vorliegende Bewertung

Ausgangslage:

Der Unterzeichner hat den Auftrag erhalten, den Verkehrswert für das gegenständliche Anwesen zum Besichtigungszeitpunkt zu ermitteln. Zu diesem Zeitpunkt war der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 47 aufgehoben. Gegen diese Aufhebung ist noch ein Rechtsverfahren beim BayVGH anhängig (Normenkontrollklage).

Verfristung Baugenehmig.: Aus Sicht des Unterzeichners ist von einer Verfristung der Baugenehmigung auszugehen, wenn sieben Jahre nach Erteilung der Baugenehmigung noch nicht nachhaltig mit der Realisierung des Baukörpers begonnen worden ist.

Abbruch Gebäude:

Auch die das Landschaftsbild beeinträchtigende massive Bauruine (ehemaliger Lindenwirt) ist noch nicht entfernt worden, obwohl der Vorhabenträger dies im Durchführungsvertrag bis spätestens 2018 zugesagt hatte (abgesichert durch Grundbucheintrag).

Allgemeine Aspekte:

Der Vorhabenträger konzentriert sich offensichtlich seit vielen Jahren auf Gerichtsverfahren und nicht auf den Beginn und die Durchführung des geplanten Bauvorhabens. Die Rechnungen der lokalen Baubehörde sind noch nicht beglichen worden. Dies gilt auch für die Kosten der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, der die Voraussetzung für die Baugenehmigung war.

Geänderte Rechtslage:

Wenn ein neuer Bauantrag gestellt wird, ist – laut Angabe der Baubehörde Grünwald – das Urteils des VG München vom 10.05.2016 zu beachten. Demnach ist nur noch in dem südlichen Bereich, wo sich das Gebäude des Lindenwirtes befand, ein Baukörper möglich. Der nördliche Grundstücksbereich ist als Außenbereich zu sehen.

Bewertungsprämissen:

Bei dieser Gesamtsituation muss der Unterzeichner Prämissen voranstellen, auf welcher Grundlage er den Verkehrswert ermittelt. Dabei ist auch die Sichtweise der Marktteilnehmer zu beachten. Die vorliegende Bewertung basiert auf folgende Prämissen:

1. Der BPlan Nr. 47 ist rechtmäßig aufgehoben.
2. Der angedachte Flächenaustausch findet statt.
3. Bei einem neuen Bauantrag kann nur noch der südliche Teil des Bewertungsgrundstücks bebaut werden.

4. Grundstücksbeschreibung

4.1 Makrolage und Infrastruktur

Landkreis München:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in Grünwald, einer Gemeinde, die zum Landkreis München gehört. Der Landkreis München (rd. 355.000 Einwohnern zum 31.12.2024) zu dem 26 Gemeinden und 3 Städte gehören, umschließt – von Osten aus gesehen – hufeisenförmig die Landeshauptstadt München.

Anmerkung: Der Landkreis gehört regelmäßig zu den 3 wirtschaftlich erfolgreichsten Landkreisen der Bundesrepublik Deutschland.

Gemeinde Grünwald:

Die Gemeinde Grünwald (11.300 Einwohner) liegt am östlichen Isarhochufer und grenzt nördlich direkt an die Landeshauptstadt München. Dort befindet sich der Münchner Stadtteil Harlaching, der in München zu den bevorzugten Stadtteilen gehört.

Grünwald ist ein Villenvorort, der zu den begehrtesten Wohnorten im Umfeld der Landeshauptstadt München gehört und auch seit 1955, als Erholungsort staatlich anerkannt ist.

Sozialstruktur:

Dank ihrer bevorzugten Wohnlage gilt die Sozialstruktur der Gemeinde als gehoben. Grünwald ist Heimat von Unternehmern, namhaften Schauspielern, erfolgreichen Fußballern und weiteren wohlhabenden Persönlichkeiten.

Filmstadt Gasteig:

Bemerkenswert ist auch die Filmstadt Geiselgasteig im nördlichen Teil von Grünwald, das mit 370.000 m² Fläche größte Film- und Fernsehzentrum Europas.

Makrolage:

Das Bewertungsgrundstück liegt westlich des Ortszentrums an der westlichen Besiedlungsgrenze am Hochufer der Isar. Hervorzuheben ist die unmittelbare Nähe zum Schloss Grünwald (ca. 300 m).

Einkaufsmöglichkeiten:

Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote und Gastronomiemöglichkeiten liegen im Gebiet. Auch die Ortsmitte und das Rathaus liegen im Gebiet.

Freizeitwert:

Der Grünwalder Freizeitpark mit vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten (u.a. Kunsteislaufplatz, Beachvolleyball-Feld, Freizeitbad, Saunalandschaft) liegt ebenfalls im Gebiet. Hier befindet sich auch die Musikschule und der August-Everding-Saal wo regelmäßig Konzerte mit Künstler von Weltrang auftreten.

Freizeitwert:	Des Weiteren ist auf das idyllische Isartal hinzuweisen. Direkt vor dem Objekt beginnen entsprechende Wanderwege. Der Freizeitwert ist als deutlich gehoben einzustufen.
Kindergarten, Schulen:	Kindergarten, Kindertagesstätten und eine Grundschule liegen ebenfalls im Gehbereich. Das vor einigen Jahren neu errichtete Gymnasium Grünwald liegt mit einer Entfernung von etwa 1,2 km nicht mehr ganz im Gehbereich, ist aber mit Rad/PKW schnell erreichbar.
Gymnasium Grünwald:	Es handelt sich um ein überdurchschnittlich ausgestattetes Schulgebäude (Baukosten >60 Millionen €). Das Gymnasium hat eine Ganztagsbetreuung, ein modernes pädagogisches Konzept (u.a. Programme für Begabtenförderung) und vielfältige Möglichkeiten der Freizeitgestaltung.
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als sehr gut zu beurteilen.
Gewerbesteuer:	Hochwertige Wohngebäude werden häufig auch von Gewerbetreibenden, Freiberuflern oder Unternehmern erworben, die das Anwesen teilgewerblich nutzen. Wohlhabende Eigentümer gründen tlw. auch Vermögensverwaltungs- oder Beteiligungsgesellschaften, um von dem geringen Gewerbesteuerhebesatz Grünwalds zu profitieren.
Gewerbesteuer:	In Grünwald liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer bei nur 240. <u>Zum Vergleich:</u> In der angrenzenden Stadt München liegt der Hebesatz für die Gewerbesteuer bei 490.

4.2 Verkehrsanbindung

ÖPNV:	Die Trambahnstation „Derbölfinger Platz“ im Ortszentrum von Grünwald, die gleichzeitig Endstation ist, liegt im Gehbereich (ca. 650 m). Die Fahrtzeit mit der Trambahn 25 in das Stadtzentrum Münchens dauert etwa 35 Minuten. <u>Anmerkung:</u> Die nächste S-Bahn-Station in Pullach (Höllriegelskreuth) befindet sich etwa 2,4 km entfernt.
Individualverkehr:	Die nächste Autobahnauffahrt "Oberhaching" liegt etwa 7,5 km entfernt. Von dort sind schnelle Verbindungen in den Münchner Osten und Norden sowie zum Flughafen möglich.

- Individualverkehr: Der Mittlere Ring im Stadtgebiet Münchens ist in etwa 10 km zu erreichen. Fahrten in die Münchner Innenstadt sind aufgrund der längeren Fahrtstrecke durch das Stadtgebiet etwas zeitaufwendig. Die Anbindung an den Individualverkehr ist – insgesamt betrachtet – als noch durchschnittlich einzustufen.
- Öffentlicher Parkraum: An der Zeillerstraße gibt es nur eine geringe Zahl von möglichen Stellplätzen. Im dortigen Bereich beginnen Wanderwege. Zu bestimmten Zeiten kann die Parkraumsituation schwierig sein. Das geplante Gebäude verfügt über eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen.

4.3 Mikrolage des Bewertungsgrundstücks

- Straßenlage: Das Bewertungsgrundstück liegt an der Westseite der Zeillerstraße, die von der Rathausstraße bogenförmig nach Norden verläuft und an einem Wendehammer am Waldgebiet endet.
- Anmerkung: Die Straße ist nach der Familie Zeiller benannt, einer Münchner Bildhauer und Präparatorenfamilie, die ab 1879 Eigentümer der Burg Grünwald war. Seit dem Jahr 1976 ist der Freistaat Bayern Eigentümer dieser Burg.
- Ruhige Wohnlage: Die Zeillerstraße ist eine Sackgasse, die kaum frequentiert ist. Die Wohnlage ist als sehr ruhig einzustufen.
- Umgebungsbebauung: An der Westseite der Zeillerstraße gibt es neben der Burg und der möglichen Bebauung auf dem Bewertungsgrundstück keine weitere Bebauung. An der Ostseite der Zeillerstraße ist die Bebauung heterogen strukturiert. Hier befinden sich hochwertige Villen aber auch eher schlichte Mehrfamilienhäuser und kleinere ETW-Anlagen. Es handelt sich nicht um ein klassisches Villenviertel.
- Wanderweg: An der Südspitze des Bewertungsgrundstück beginnt ein Wanderweg, der ins Tal führt. Die Wanderer gehen direkt an der Südseite des zu errichtenden Gebäudes vorbei, da das Bewertungsgrundstück nur eine geringe Breite hat.
- Personenfrequenz: Es ist davon auszugehen, dass an schönen Tagen und am Wochenende auch auf der Zeillerstraße selbst, eine höhere Zahl von Leuten direkt an dem zu errichtende Gebäuden vorbeiläuft.
- Privatsphäre: Die Privatsphäre auf den Terrassen ist etwas eingeschränkt, wenn in einer Entfernung von wenigen Metern Passanten vorbeigehen.

Kein Talblick möglich:

Das Bewertungsgrundstück liegt direkt an der Hangkante des Isarhochufers. Es muss deshalb überprüft werden, ob ein werterhöhender Blick in das Isartal möglich ist.

Das folgende Foto zeigt noch die Bauruine des Lindenwirtes, der deutlich höher gebaut worden war, als ein neuer Baukörper gebaut werden darf (siehe rote Linie).

Nach Westen fällt der Blick ins Grüne. Aber es ist kein Blick in das Isartal möglich. Auf dem Foto zeigt der Pfeil exemplarisch, dass der Blick – selbst von der obersten Dachterrasse – auf die Bäume fällt.



Verschattung:

Durch die hohen Bäume, die in einem geringen Abstand zum Neubau stehen ist davon auszugehen, dass es – je nach Sonnenstand – zumindest in den Terrassen/Balkonen/Zimmern der unteren Geschosse zu einer Verschattung kommt.

FFH-Gebiet:

Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an das Flora-Fauna-Habitat (FFH) „Oberes Isartal“ (siehe Kartierung des Bayerischen Vermessungsamtes Anlage 3).

Werteinfluss:

Die Lage an einem FFH-Gebiet ist für Wohnbaugrundstücke tendenziell werterhöhend zu berücksichtigen. Die Anwohner profitieren vom unmittelbaren Zugang zu einer geschützten Landschaft, die Erholung und Freizeitaktivitäten oder sportliche Betätigung ermöglicht und zugleich eine hohe Frischluftqualität gewährleistet.

Fazit:

Dieser Schutzstatus bedeutet auch eine gewisse Exklusivität. Der Prestigecharakter führt zu höheren Preisen; zumal davon auszugehen ist, dass eine zukünftige Bebauung im direkten Umfeld ausgeschlossen ist.

4.4 Erschließung

- Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden.
- Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

4.5 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks

- Vorbemerkung: Die folgenden Ausführungen beziehen sich nur auf das Hauptgrundstück. Die sonstigen Flurstücke sind nur kleine Arrondierungsgrundstücke für den erforderlichen Flächentausch.
- Flurstück: Flurstück 573/2, Gemarkung Grünwald (siehe Lagenplan Anlage 5).
- Geometrie:
- Größe laut Grundbuch 3.637 m²
 - einziges Wohnbaugrundstück westlich der Zeillerstraße
 - Grundstückszuschnitt polygonal; schmal und lang (schlauchartig)
 - Straßenfront zur Zeillerstraße 218 m
 - Größte Breite (Tiefe) nur maximal 24 m
- Beschaffenheit:
- Bodenniveau nach Westen stark abfallend
 - Neigungen bis zu 45 Grad (Hanglage)
- Überschwemmungsgebiet: Wie die folgende Skizze aus den Geodaten der Bayerischen Vermessungsverwaltung zeigt, liegt das Bewertungsgrundstück deutlich von dem Gebiet des förmlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes entfernt (HQ100). Dies liegt u.a. auch daran, dass in westlicher Richtung der Isar noch ein Kanal verläuft, der Wassermengen aufnehmen kann.



4.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in der Gemeinde Grünwald, einem renommierten Villen-Vorort, im südlichen Ausstrahlungsbereich der Landeshauptstadt München.

Innerhalb Grünwalds liegt das Bewertungsobjekt in einer ruhigen Wohnlage direkt am östlichen Hochufer der Isar in der Nähe des Ortszentrums.

Durch die hohen Bäume im Hang, ist von den Terrassen/Balkonen des Gebäudes aus, kein Talblick möglich. Ein direkt vorbeiführender Wanderweg schränkt die Privatsphäre etwas ein.

Positiv ist die gute Infrastruktur zu würdigen, wobei insbesondere auf einen gehobenen Freizeitwert hinzuweisen ist. Die Umgebungsbebauung ist durch eine heterogene Bebauung geprägt, in der sich einige hochwertige Villen und einige eher schlichte Mehrfamilienhäuser befinden (kein klassisches Villen-Viertel).

Für die Bewertung ist neben dem schmalen Zuschnitt auch die Hanglage zu berücksichtigen, die naturgemäß wesentliche höhere Baukosten erfordert.

Fazit: Es handelt sich um ein ungewöhnlich geschnittenes Baugrundstück in der Nähe der Grünwalder-Burg mit Blick ins Grüne, das für einen individuell gestalteten Baukörper geeignet ist.

Lageniveau: Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet – aus Sicht des Unterzeichners – als beste Wohnlage einzustufen.

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: "Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen."

§ 6 Absatz 1 Satz 2: "Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen."

§ 6 Absatz 2: In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 6 Absatz 3: Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein ungewöhnlich geschnittenes Grundstück am Isarhochufer der Gemeinde Grünwald, das mit einem großflächigen Einfamilienhaus oder ggf. einem Mehrfamilienhaus nebst Tiefgarage bebaut werden kann.

Potenzielle Erwerber: Als potenzielle Erwerber für ein derartiges Objekt kommen in erster Linie lokale Bauträger in Frage, die auf dem Bewertungsgrundstück ein exklusives Wohnhaus errichten wollen. Auch vermögende Privatpersonen könnten als Käufer interessiert sein, die mit Unterstützung eines Architekten ein – auf ihre persönlichen Wünsche und Anforderungen zugeschnittenes Neubauprojekt – umsetzen wollen.

- Bewertungsverfahren: Unbebaute Grundstücke sind gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung mit dem Vergleichswertverfahren zu bewerten.
- Der – vorläufige – Vergleichswert wird aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises München konnte eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.
- Darstellung der BRW: Da einige der Verkäufe zeitlich bereits weiter zurücklagen, mussten Preisadjustierungen geschätzt werden, um die damaligen Verkaufspreise an das Preisniveau zum Wertermittlungstichtag anzugeleichen. Zur besseren Einschätzung dieser Anpassungen werden nachrichtlich auch die Bodenrichtwerte der drei Zonen Grünwalds mit den besten Wohnlagen aus den vergangenen Jahren angegeben.
- Anmerkung: Der Bodenrichtwert ist außerdem eine der zentralen Orientierungsgrößen für die Marktteilnehmer, die Angemessenheit eines geforderten Kaufpreises beurteilen zu können.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3: Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.
- Aufgrund der vielen individuellen Besonderheiten des Bewertungsgrundstücks ist dies eindeutig der Fall. So sind u.a. noch erhebliche Freilegungskosten zu berücksichtigen, da ein massiver Altbau in Hanglage entfernt werden muss (siehe Ausführungen in Punkt 8).
- Vergleichswert: Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert).

6. **Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss zur Info**

6.1 Vorbemerkungen zu den Bodenrichtwerten in Grünwald (Periodizität, Zonen)

Bedeutung BRW:

Da die Marktteilnehmer naturgemäß keinen Einblick in die tatsächlich Verkaufsurkunden von Grundstücken haben, sind die Bodenrichtwerte sehr wichtige Kennzahlen, zumal diese aus den tatsächlichen Verkaufspreisen abgeleitet worden sind.

Definition Bodenrichtwert:

Bodenrichtwerte beziehen sich auf Baureife und - nach Baugesetzbuch und Kommunalabgabengesetz - erschließungs- und kostenerstattungsbeitragsfreie Grundstücke (ebf).

Die ermittelten Bodenrichtwerte bei baureifem Land beziehen sich auf ein Bodenrichtwertgrundstück mit den dargestellten Grundstücksmerkmalen, der für das Richtwertgebiet typischen Größe und Beschaffenheit sowie mittlerer Lagequalität.

Die Bodenrichtwerte für Bauland sind in der Regel auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschoßflächenzahl – WGFZ) bezogen. Soweit Bodenrichtwerte ohne Bezug zu einem zonentypischen Maß der Nutzung (WGFZ) ausgewiesen wurden, war innerhalb der Richtwertzone im Regelfall keine Abhängigkeit von der realisierbaren Geschoßfläche festzustellen.

Periodizität:

Die Bodenrichtwerte (BRW) wurden jahrzehntelang vom zuständigen Gutachterausschuss alle zwei Jahre, jeweils zu den geraden Jahreszahlen zum Wertermittlungsstichtag 31.12., ermittelt.

Anmerkung: Der Unterzeichner ist seit vielen Jahren Mitglied in dem Gremium, das diese Bodenrichtwerte festsetzt.

Neue Stichtage:

Die bisherige Periodizität wurde erstmals durchbrochen, als die Bayerische Staatsregierung, im Rahmen der Neuregelung der Grundsteuer, die Festsetzung zusätzlicher Bodenrichtwerte zum 01.01.2022, angeordnet hatte.

Stichtag 01.01.2024:

Darauf aufbauend sind die – für die vorliegende Bewertung relevanten Bodenrichtwerte – zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 festgesetzt worden. Es ist hinsichtlich der Interpretation von Bodenrichtwerten darauf hinzuweisen, dass die Zahl der Verkäufe in den letzten Jahren merklich zurückgegangen ist.

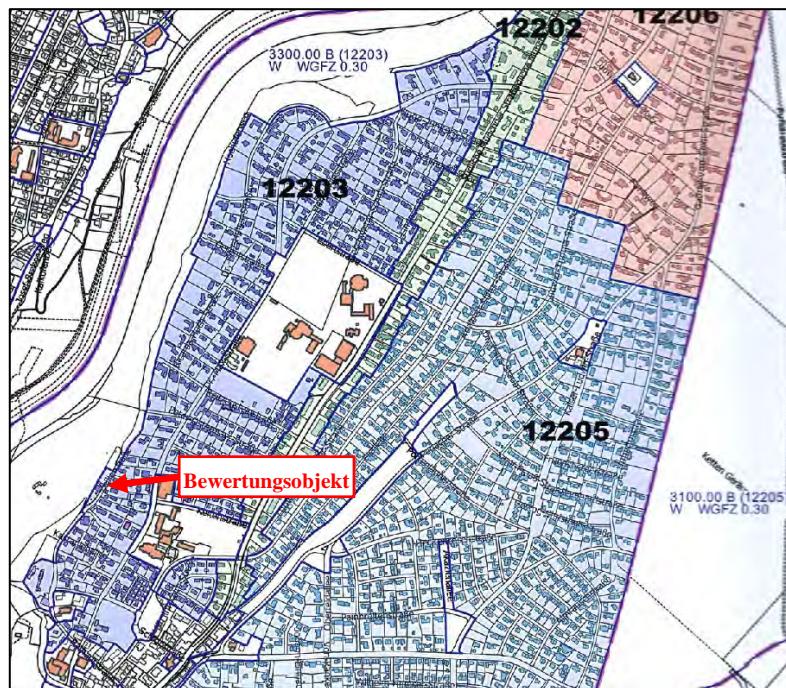
6.2 Bodenrichtwert Zone Grünwald-West zum Stichtag 01.01.2024

Bodenrichtwertzone:	Das Bewertungsgrundstück liegt in der Richtwertzone Nr. 12203, die im Wesentlichen den westlichen Gemeindegrenzen von der 2. Baureihe zur östlich vorbeiführenden Südlichen Münchner Straße bis hin zum westlich gelegenen Isarhochufer umfasst.	
BRW 01.01.2024:	Für diese Richtwertzone ist zum Stichtag 01.01.2024 für Wohnbebauung ein Bodenrichtwert von 3.300 €/m ² , bezogen auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,30, festgesetzt worden.	
	<u>Anmerkung:</u> Dieser Bodenrichtwert basiert auf einer geringen Zahl von Kauftransaktionen.	
BRW-Entwicklung	Die Bodenrichtwerte in der gegenständlichen Zone zeigen in den letzten Jahren eine dynamische Entwicklung, wie die folgende Übersicht zeigt. Alle BRW beziehen sich auf eine WGFZ von 0,30.	
	BRW 31.12.2018:	2.300 €/m ²
	BRW 31.12.2020:	2.900 €/m ²
	BRW 01.01.2022:	3.700 €/m ²
	BRW 01.01.2024:	3.300 €/m ²
Zeitenwende in 2022:	Dabei ist zu beachten, dass es im Jahr 2022 zu einer Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt gekommen war. Der seit vielen Jahren andauernde Preisanstieg endet im Februar 2022 durch den Einmarsch der russischen Truppen und den damit verbundenen Begleitumständen wie u.a. steigende Baukosten, starke Zinserhöhung und eine sich verschlechternde wirtschaftliche Entwicklung.	
Bodenrichtwert 2022:	Wie bereits ausgeführt wurde, ist der Bodenrichtwert zum 01.01.22 aus dem Marktgeschehen von nur 1 Jahr (2021) abgeleitet worden, als die Marktteilnehmen immer noch von tendenziell steigenden Preisen ausgingen. Im Nachhinein stellte sich heraus, dass diese Bodenrichtwertfestsetzung wohl zu ambitioniert war. Die Folgen der Ukraine-Krise waren zunächst nicht in der Tragweite erkennbar.	
Geringe Verkaufszahl:	Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die Bodenrichtwerte 2022 und 2024 für die Zone West mangels ausreichender Vergleichsverkäufe nur auf einer sehr schmalen Datenbasis beruhen. In der Bodenrichtwertzone Ost hingegen lagen für die besten Wohnlagen Grünwalds deutlich mehr Verkäufe vor, sodass dort eine verlässlichere Bodenrichtwertfestsetzung möglich war.	

6.3 Lagebeurteilung innerhalb der Bodenrichtwertzone

Wohnlage:

Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Randbereich der gegenständlichen BRW-Zone Nr. 12203 am Isarhochufer auf Höhe des Ortszentrums (siehe dunkelblau markierte Fläche und Pfeil).



BRW-Zone 12203:

Die Bodenrichtwertzone 12203 ist heterogen strukturiert. Auf der Skizze ist aber erkennbar, dass die meisten Grundstücke in einer ruhigen Wohnlage in einer Villengegend am oder in der Nähe des Isarhochufers liegen.

Mikrolage:

Für das Bewertungsobjekt ist zu beachten, dass dieses Grundstück nicht in einem reinen Villenviertel liegt. In unmittelbarer Nähe, d.h. östlich der Zeillerstraße befinden sich eher normale Mehrfamilienhäuser ohne repräsentative Ausstrahlung (siehe Luftbild Anlage 6) exemplarisch.

Kein Blick ins Isartal:

Obwohl das Bewertungsgrundstück an der Kante des Isarhochufers liegt, ist kein Blick in das Isartal möglich (siehe Ausführungen in Punkt 4.3). Es ist auch nicht erkennbar, dass sich daran etwas in Zukunft ändern würde, weil dort das FFH-Gebiet beginnt.

Wanderweg:

Hinzu kommt, dass ein Wanderweg, der direkt am Haus vorbeiführt, womit naturgemäß eine gewisse Beeinträchtigung der Privatsphäre verbunden ist.

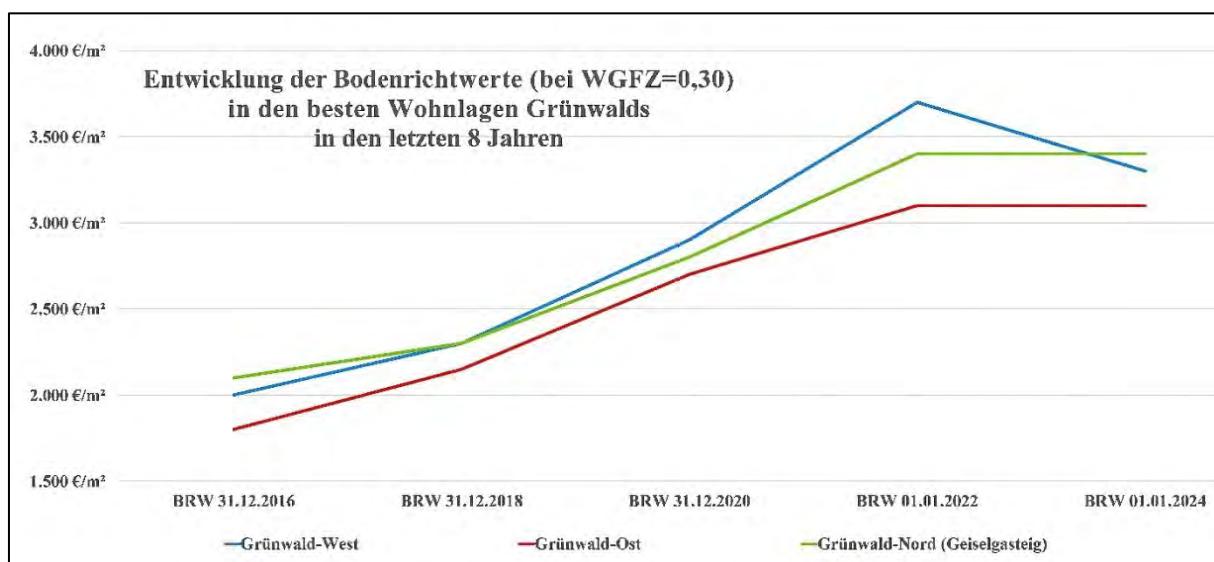
6.4 Fazit und Schlussfolgerungen für die Bewertung

Fazit zur Mikrolage:

Aus Sicht des Unterzeichners liegen die meisten Grundstücke innerhalb der Bodenrichtwertzone in einem reinen Villenviertel. Das Bewertungsgrundstück gehört aufgrund der Umgebungsbebauung, des fehlenden Fernblicks in das Isartal und des ungünstigen Grundstückszuschnitts nicht zu den besten Grundstücken innerhalb der gegenständlichen Bodenrichtwertzone.

Vergleich BRW-Zonen:

Es gibt in Grünwald drei Bodenrichtwertzonen für gute und beste Wohnlagen. Die folgende Grafik zeigt, wie sich die Bodenrichtwerte in den letzten Jahren entwickelt hatten, um die Preisentwicklung transparent darzustellen und die Wertrelation der Verkäufe zwischen den Zonen besser einschätzen zu können.



BRW-Zone Ost:

Für die Bodenrichtwertzone Grünwald-Ost liegt aufgrund der Vielzahl an Grundstücksverkäufen eine solide und aussagekräftige Datengrundlage für die Bodenrichtwertfestsetzung vor. In den anderen beiden Zonen war die Zahl der Verkäufe sehr gering.

Preisentwicklung:

Nach der Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt im Frühjahr 2022 sind in vielen Gegenden im Großraum München die Preise für Grundstücke deutlich zurückgegangen. In den guten und besten Wohnlagen Grünwald zeigt sich nur eine gewisse Korrektur. Danach war tendenziell von einer Seitwärtsentwicklung auszugehen. Dies ist auch bei der folgenden Darstellung von Einzelverkäufen zu berücksichtigen (siehe Punkt 7.3).

7. **Bewertung des Baugrundstücks**

7.1 Erforderliche Grundstücksaufteilung wegen Grundstücksgröße

Ausgangslage:

Für die Bewertung wird unterstellt, dass die Aufhebung des vorhandenbezogenen Bebauungsplans rechtens war. Auch die Baugenehmigung aus dem Jahr 2018 ist nicht mehr gültig (Verfristung).

Bei einem neuen Bauantrag durch einen potenziellen Investor ist – laut Angabe der Gemeinde und des Gerichtsurteils vom Verwaltungsgericht München – davon auszugehen, dass nur noch ein Baukörper im südlichen Grundstücksbereich errichtet werden kann.

Dies wird für die vorliegende Bewertung unterstellt.

Für die Bewertung wird auch davon ausgegangen, dass der angeplante Flächentausch mit der Gemeinde stattfindet, sodass ein Erwerber nicht gezwungen wäre, die bereits vorhandene Bohrpfahlwand zu entfernen.

Bewertungsgrundstück:

Das Bewertungsgrundstück hat – inklusive der 3 bereits abgetrennten Arrondierungsflächen – eine Gesamtfläche von 3.743 m². Es sind aus Vereinfachungsgründen dabei noch die Einwurf-Flächen berücksichtigt worden. Der Unterschied zu den neuen Flächen nach Flächentausch beträgt lediglich 2 m² und ist vernachlässigbar.

Umgriff:

Für die Quantifizierung eines angemessen Umgriffs muss die marktübliche Sichtweise der Marktteilnehmen berücksichtigt werden. Dabei ist der schmale – nahezu schlauchartige – Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks zu beachten.

Wenn nur der südliche Bereich bebaut werden kann, wird ein Umgriff von etwa 1.800 m² für angemessen erachtet. Es handelt sich dabei um die bebaute Fläche zuzüglich der üblichen Freiflächen für Gartenanlage, Zufahrten, Wege und Einfriedung.

Grundstücksaufteilung:

Südlicher Teil mit Gebäude und Freiflächen: 1.800 m²

Zusätzliche Außenbereichsfläche: 1.943 m²

Grundstücksfläche Gesamt: 3.743 m²

Hinweis zur Bewertung:

Laut BPlan 35 muss die Mindestgröße für ein Grundstück 3.400 m² betragen (s. Punkt 3.1.3). Diese vorgenannte Aufteilung wird lediglich aus bewertungstechnischen Gründen vorgenommen. Es findet keine Realteilung statt. Die Mindestgröße ist somit nicht tangiert.

7.2 Ermittlung einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)

7.2.1 Definition der wertrelevanten Geschossflächenzahl

- Definition: Die wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter wertrelevanter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche des Baugrundstücks dem Bodenrichtwert zu grunde gelegt werden.
- Hinweis: Die angegebene wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ) steht nur in Bezug zu dem angegebenen Richtwert. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen (siehe Hinweis zu WGFZ-Umrechnung).
- Ermittlung der WGFZ: Die angegebene wertrelevante Geschoßflächenzahl entspricht dem nach unverbindlicher Einschätzung des Gutachterausschusses in der Bodenrichtwertzone durchschnittlich realisierbaren Maß der baulichen Nutzung.
Sie beinhaltet abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV die Flächen aller oberirdischer Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschosse nach den jeweiligen Außenmaßen des Gebäudes, um die tatsächliche marktwirtschaftlich relevante Nutzung zu erfassen.
Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschosse als oberirdische Geschosse soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung.
Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.
- Hinweis: Da es sich um einen komplexen Baukörper handelt, der in den Hang ragt, wird ein Unterpunkt eingefügt, welche Geschossflächen der Unterzeichner bei der Ermittlung der WGFZ berücksichtigt hat.

7.2.2 Anrechenbare Flächen

Oberirdische Geschosse:	Für die oberirdischen Geschosse (EG-DG) sind die Geschossflächen aus den genehmigten GrundrisSEN für Haus 1 herangezogen worden. Beim Erdgeschoss ist die Garage mitberücksichtigt worden.								
EG (inklusive Garage, ohne PKW-Aufzug):	170,31 m ²								
OG:	173,24 m ²								
DG:	<u>83,13 m²</u>								
Gesamt:	<u>426,68 m²</u>								
1. Untergeschoss:	<p>Das 1. Untergeschoss liegt teilweise im Hang. Berücksichtigt wurden ausschließlich die Bruttogrundflächen, die funktional mit den als Wohnfläche nutzbaren Bereichen in Zusammenhang stehen.</p> <p>Aufgrund der Hanglage ist davon auszugehen, dass von der Westseite eine natürliche Belichtung gewährleistet ist (Ausnahme WC). Folgende Flächen wurden angesetzt: Das großzügige Schwimmbad mit Ruheflächen und WC, ein großes Gästezimmer mit Dusche/WC, die Bar, ein Vorraum mit Treppenaufgang.</p> <p>Analog dazu sind die Lagerflächen, der Hauswirtschaftsraum, der Technikraum und die Fläche für den Autoaufzug nicht angesetzt worden. Diese Flächen sind vergleichbar mit den Kellerraumflächen eines normalen Einfamilienhauses (= Nutzflächen).</p>								
2. Untergeschoss;	Im 2. Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen. Diese Fläche ist nicht bei der WGFZ zu berücksichtigen.								
GFL Gesamt:	<table border="0"> <tr> <td>Geschossfläche oberirdische Geschosse:</td><td>426,68 m²</td></tr> <tr> <td>Geschossfläche 1. UG (manuell ermittelt) rd.:</td><td><u>188,00 m²</u></td></tr> <tr> <td>Geschossfläche Gesamt:</td><td>714,68 m²</td></tr> <tr> <td></td><td>rund <u>715 m²</u></td></tr> </table>	Geschossfläche oberirdische Geschosse:	426,68 m ²	Geschossfläche 1. UG (manuell ermittelt) rd.:	<u>188,00 m²</u>	Geschossfläche Gesamt:	714,68 m ²		rund <u>715 m²</u>
Geschossfläche oberirdische Geschosse:	426,68 m ²								
Geschossfläche 1. UG (manuell ermittelt) rd.:	<u>188,00 m²</u>								
Geschossfläche Gesamt:	714,68 m ²								
	rund <u>715 m²</u>								

7.2.3 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung

Ermittlung WGFZ:	Mögliche Geschossfläche für Haus 1:	715 m ²
	Durch Grundstücksgröße (Umgriff):	1.800 m ²
	Gleich wertrelevante Geschossflächenzahl:	0,397
		rund <u>0,40</u>
Fazit:	Für die Bewertung des Baugrundstücks (1.800 m ²) im südlichen Bereich des gegenständlichen Grundstücks wird aufgrund des möglichen massiven Baukörpers, eine WGFZ von 0,40 zugrunde gelegt.	

7.3 Bewertung aufgrund vorliegender Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

§ 25 ImmoWertV: *"Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen."*

7.3.1 Datenselektion geeigneter Verkäufe

Ausgangslage: In dem Villenvorort Grünwald gibt es drei Bodenrichtwertzonen, in denen sich Grundstücke in guter und bester Wohnlage befinden (siehe Ausführungen in Punkt 6).

Das Bewertungsgrundstück befindet sich im südwestlichen Randbereich der Bodenrichtwertzone Grünwald-West. Wie bereits ausgeführt wurde, hatte es in dieser Zone in den letzten drei Jahren nur eine sehr geringe Zahl geeignete Grundstücksverkäufe gegeben.

Vergleich: In der Bodenrichtwertzone Geiselgasteig wurden im vorgenannten Zeitraum keine Grundstücksverkäufe verzeichnet. In der Bodenrichtwertzone Grünwald-Ost sind hingegen sechs geeignete Grundstücke verkauft worden.

Diese Zone ist – insgesamt betrachtet – als etwas geringwertiger einzuschätzen als die gegenständliche Zone Grünwald-West, wie die nachfolgende Übersicht der Bodenrichtwerte zum Wertermittlungsstichtag 01.01.2024 verdeutlicht.

BRW bei WGFZ = 0,30:	Geiselgasteig (Grünwald-Nord):	3.400 €/m ²
	Grünwald-West:	3.300 €/m ²
	Grünwald-Ost:	3.100 €/m ²

Wertunterschied: Es ist davon auszugehen, dass die sechs Verkaufspreise aus der Zone Ost entsprechend positiv angepasst werden müssen, um sie an die Wertigkeit des Bewertungsgrundstücks in Zone West anzuleichen. Wenn die beiden Bodenrichtwerte in Relation gesetzt werden, errechnet sich ein Wertunterschied von 6,0 %.

Vorgehensweise: In einem 1. Schritt wird ein Quadratmeterpreis als Ausgangswert für ein „normales“ Baugrundstück ermittelt. In Punkt 7.3.5 werden die sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale berücksichtigt.

Datenschutz:

Die genauen Adressen der folgenden Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aufgrund des Datenschutzes dürfen die Daten nur so anonymisiert weitergegeben werden, dass eine Identifikation der Vergleichsgrundstücke nicht möglich ist.

Nr.	Verkauf	Stadtteil	Grund	WGFZ	KP €m²
1	06/25	Grünwald-Ost	2.260 m ²	0,32	2.876 €
2	04/25	Grünwald-West	1.780 m ²	0,32	3.455 €
3	11/24	Grünwald-Ost	2.950 m ²	0,32	2.627 €
4	08/24	Grünwald-Ost	1.499 m ²	0,41	2.669 €
5	04/24	Grünwald-Ost	1.613 m ²	0,32	3.100 €
6	02/23	Grünwald-Ost	975 m ²	0,32	3.667 €
7	08/22	Grünwald-Ost	4.683 m ²	0,32	2.562 €
8	06/22	Grünwald-West	786 m ²	0,41	3.550 €

7.3.2 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Preissteigerungstrend:

Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.

Ukraine-Krise, Inflation:

Im Frühjahr 2022 kam es zur Zeitenwende. Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank haben einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

Preisrückgang:

Die Preise sind in fast allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für den Münchner Villenvorort Grünwald, wo die Preise in den Vorjahren überdurchschnittlich stark gestiegen waren. Es gab etwa in dem Zeitraum 07/2022 – 12/2023 einen drastischen Einbruch bei der Zahl der Transaktionen. Analog stieg das Angebot, wodurch sich die Verhandlungsposition des Käufers verbesserte.

Gestiegene Baukosten:	Bei den unbebauten Grundstücken kommt naturgemäß hinzu, dass die Baukosten in den letzten drei Jahren sehr deutlich angestiegen sind. Dies führt zu einem Druck auf die Grundstückspreise, weil der Bauträger ansonsten die Verkaufspreise noch mehr erhöhen müsste, was durch die hohe Zinsbelastung i.d.R. nicht möglich ist.
Zinswende:	Nach einer langandauernden Nullzinsphase, die den Immobilienmarkt zusätzlich befeuerte, erhöhte die Europäische Zentralbank ab Juni 2022 sukzessive die Leitzinsen. Der Spitzenwert wurde im September 2023 mit 4,50 % erreicht.
Aktuelle Darlehenszinsen:	Danach wurden die Leitzinsen sukzessive gesenkt. In der letzten Sitzung vom 10.09.2025 ist entschieden worden, die Leitzinsen unverändert zu lassen. Die aktuellen Darlehenszinsen liegen jetzt wieder bei etwa 3,6 %, was aber immer noch wesentlich höher ist, als die 1,0 % die viele Jahre möglich waren (bis Mitte 2022).
Geringe Transaktionen:	Aus den o.a. Grundstücksverkäufen in Bestlagen ist ersichtlich, dass zwischen 06/22 und 04/24 nur drei Grundstücke verkauft wurden. Dazu haben neben den erwähnten Zinsen u.a. die allgemeine Versicherung infolge des Krieges in Europa sowie die seit Jahren anhaltend schwächere wirtschaftliche Entwicklung beigetragen.
Aktuelle Entwicklungen:	Im Laufe des Jahres 2023 kam es zu einer gewissen Normalisierung des lokalen Marktgeschehens. Ab etwa Mitte 2023 ist tendenziell von einer Seitwärtsentwicklung auszugehen.
Preisanpassung:	Aufgrund des damaligen Abwärtstrends werden für die beiden Verkäufe im Juni und August 2022 eine Wertminderung von 5,0 % angesetzt. Für den Verkauf im Februar 2023 wird ein Abschlag von 3,0 % für ausreichend erachtet.

7.3.3 Berücksichtigung von Lagemarkmalen

Vergleichsobjekte Nr. 1,3,5: Diese drei Vergleichsgrundstücke liegen innerhalb der Zone Grünwald-Ost in einer Ø Wohnlage. Es wird der durchschnittliche Wertunterschied zwischen West-/Ost angesetzt (+ 6,0 %).

Vergleichsobjekt Nr. 2: Das Vergleichsgrundstück Nr. 2 liegt in der gegenständlichen Zone Grünwald-West. Es handelt sich um ein sehr attraktives Grundstück im nordwestlichen Bereich der Zone in unmittelbarer Nähe des Isarhochufers. Die Lagefaktoren sind als merklich überdurchschnittlich einzustufen. Es wird ein Preisabschlag von 5,0 % angesetzt.

Vergleichsobjekt Nr. 4 + 7: Bei den beiden Vergleichsgrundstücken Nr. 4 und 7 in der Zone Grünwald-Ost ist zu beachten, dass diese Grundstücke in unmittelbarer Nähe zur Trambahntrasse liegen. Es muss ein deutlicher Zuschlag geschätzt werden, den der Unterzeichner mit 15 % für angemessen erachtet.

<u>Nr.</u>	<u>KP €m²</u>	<u>Preislische Anpassung</u>	<u>Lage-/Objekt Anpassung</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Anangepasster Vergleichswert €m²</u>
1	2.876 €	0,0 %	+ 6,0 %	+ 6,0 %	3.049 €
2	3.455 €	0,0 %	- 5,0 %	- 5,0 %	3.282 €
3	2.627 €	0,0 %	+ 6,0 %	+ 6,0 %	2.785 €
4	2.669 €	0,0 %	+ 15,0 %	+ 15,0 %	3.069 €
5	3.100 €	0,0 %	+ 6,0 %	+ 6,0 %	3.286 €
6	3.667 €	- 3,0 %	0,0 %	- 3,0 %	3.557 €
7	2.562 €	- 5,0 %	+ 15,0 %	+ 10,0 %	2.818 €
8	3.550 €	- 5,0 %	0,0 %	- 5,0 %	3.373 €

7.3.4 Angleichung an das Maß der baulichen Nutzung

§ 12 ImmoWertV: "Unterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden."

Wertrelevante GFZ: Für den bebaubaren Teil des Bewertungsgrundstücks nebst Umgriff ist eine wertrelevante GFZ von 0,40 realisierbar (siehe Punkt 7.2). Die preis- und lageangepassten Vergleichspreise sind mittels Umrechnungsfaktoren an das bauliche Nutzungsmaß des Bewertungsgrundstücks anzugeleichen.

Umrechnungsfaktoren:

Bei den folgenden GFZ-Umrechnungen wurden die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landkreises München für individuelle Wohnbebauung zugrunde gelegt, die auf empirischen Untersuchungen basieren.

<u>Nr.</u>	<u>Angep. KP pro m²</u>	<u>WGFZ</u>	<u>Umrechn.- Faktor</u>	<u>Vergleichs- wert €m²</u>
1	3.049 €	0,32	1,08	3.293 €
2	3.282 €	0,32	1,08	3.545 €
3	2.785 €	0,32	1,08	3.008 €
4	3.069 €	0,41	0,99	3.038 €
5	3.286 €	0,32	1,08	3.549 €
6	3.557 €	0,32	1,08	3.842 €
7	2.818 €	0,32	1,08	3.043 €
8	3.373 €	0,41	0,99	3.339 €

7.3.5 Vergleichsanalyse (Ausgangswert)

Spannbreite, Mittelwert:

Die an die werbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von 3.008 – 3.842 €m², bei einem arithmetischen Mittelwert von 3.332 €m².

Sonstige Kennzahlen:

Der Median liegt bei 3.316 €m². Die Standardabweichung ist mit 300 €m² errechnet worden. Der Variationskoeffizient (Standardabweichung/Mittelwert) liegt bei 9,0 %.

Spreizung VP:

Der Vergleichspreis für das Vergleichsgrundstück Nr. 6 liegt relativ deutlich über dem arithmetischen Mittelwert. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass größere Preisspreizungen bei der derzeitigen volatilen Marktlage nicht ungewöhnlich sind.

Fazit:

Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird es für angemessen erachtet, alle Vergleichspreise zu berücksichtigen. Der arithmetische Mittelwert (3.332 €m²) wird als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen.

7.3.6 Sonstige Werteinflüsse (u.a. Zuschnitt, exponierte Wohnlage)

Vorbemerkungen:

Der o.a. angegebene Ausgangswert bezieht sich auf ein „normales“ Baugrundstück.

Da es sich beim vorliegenden Grundstück jedoch in mehrfacher Hinsicht um ein außergewöhnliches Objekt handelt, sind dessen spezifische Vor- und Nachteile im Vergleich zu einem typischen Grundstück dieser Zone gesondert zu berücksichtigen.

Positive Aspekte:

Wie die Baupläne für Haus 1 zeigen (siehe Anlagen 13 - 17), kann auf dem Grundstück – trotz der ungewöhnlichen Form – ein imposanter Baukörper mit einer Wohnfläche von 560 m² (Wohn-/Nutzfläche rund 700 m²) errichtet werden.

Hervorzuheben sind u.a. das Schwimmbad im 1. UG, eine große Dachterrasse, ein umlaufender Dachgarten sowie eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen nebst Autoaufzug.



Das Anwesen befindet sich in einer exponierten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zur Grünwalder Burg direkt an einem Grüngürtel.

Im dortigen Bereich kann kein weiteres Gebäude errichtet werden (Alleinlage).

Aufgrund des großen Flächenangebots in dem Gebäude und den vielen Tiefgaragenstellplätzen kann das Gebäude auch teilgewerblich genutzt werden.

Anmerkung: Es ist allerdings zu beachten, dass es sich nicht um eine klassische Villengegend handelt.

Negative Aspekte:	Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass das gegenständliche Grundstück ungewöhnlich – nahezu schlauchartig – geschnitten ist. Es sind kaum Flächen an der Vorder- und Rückseite des Wohngebäudes nutzbar (kaum Gartenfläche). Das gegenständliche Haus 1 muss in den Hang gebaut werden, womit erheblich höheren Baukosten verbunden sind. Ein Wanderweg führt direkt an der westlichen Grundstücksgrenze vorbei, wodurch die Privatsphäre entsprechend beeinträchtigt wird.
Gesamtbetrachtung:	Diese Werteinflüsse können nur grob geschätzt werden. Nach Gesamtwürdigung der Umstände vertritt der Unterzeichner die Auffassung, dass sich die Vor- und Nachteile in etwa ausgleichen. Der Ausgangswert wird als heranzuziehender Quadratmeterpreis für die Bewertung herangezogen.

7.4 Vorläufiger Vergleichswert für das Baugrundstück

Grundstücksgröße:	Das Bewertungsgrundstück hat – laut Grundbuch – eine Fläche von 3.743 m ² . Aufgrund der bauplanungsrechtlichen Situation kann nur der südliche Teil des Grundstücks bebaut werden.	
Aufteilung:	Wie bereits in Punkt 7.1 ausgeführt wurde, ist eine entsprechende Grundstücksaufteilung vorzunehmen. Für den südlichen Teil des Grundstücks, d.h. Wohngebäude nebst Umgriff, ist eine Fläche von 1.800 m ² ermittelt worden.	
Außenbereichsfläche:	Die Restfläche von 1.943 m ² ist als Außenbereichsfläche zu bewerten, mit entsprechend geringen Nutzungsmöglichkeiten. Es wird eine Wertigkeit von 10 %, bezogen auf den o.a. Baulandwert, für angemessen erachtet. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:	
Bodenwert:	1.800 m ² x 3.332 €m ² =	5.997.600 €
	<u>1.943 m²</u> x 333 €m ² =	<u>647.019 €</u>
	<u>3.743 m²</u>	6.644.619 €
	Bodenwert Gesamt:	rund <u>6.640.000 €</u>

8. Objektspezifische Besonderheiten (§ 8 Abs. 3)

§ 8 Abs. 3:

"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzungen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Bemerkung:

Die Aufzählung der objektspezifischen Besonderheiten in § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist naturgemäß nicht vollständig, was bereits durch den Zusatz "insbesondere" dokumentiert wird.

Ausgangslage:

Im vorliegenden Fall ist zunächst ein Vergleichswert für ein fiktives Baugrundstück ermittelt worden. Aus Sicht des Unterzeichners sind noch die folgenden Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.

- Noch anfallende Freilegungskosten
- Risikoabschlag wegen Unwägbarkeiten (u.a. Negativ-Image)

8.1 Ermittlung der erforderlichen Freilegungskosten

Vorbemerkungen:

Da der ermittelte Vergleichswert von Grundstücken abgeleitet wurde, die unbebaut waren, sind im vorliegenden Fall die Freilegungskosten noch zu berücksichtigen.

Diese Freilegungskosten muss ein potenzieller Erwerber zusätzlich in seinen Kaufpreisüberlegungen einbeziehen, da er eine Gesamtkostenbetrachtung anstellen muss.

Altgebäude:

Im vorderen Grundstücksbereich steht immer noch das massive Gebäude des ehemaligen Lindenwirtes mit drei Ober- und zwei großflächigen Untergeschossen sowie großen Freischankflächen, das in den Hang gebaut wurde.

Hanglage:

Im dortigen Bereich hat der Hang Neigungen von bis zu 45 Grad. Die Freilegungsbedingungen sind sehr schwierig. Es muss schweres Gerät eingesetzt werden und das in diesem sensiblen Bereich direkt am FFH-Gebiet (siehe Foto).



Freilegungskosten:

Die derzeit lokal üblichen Freilegungskosten liegt bei etwa 40 € pro Kubikmeter Rauminhalt. Darin sind keine Kosten für die Entsorgung von Altlasten enthalten.

Wertansatz €m³:

Aufgrund der schwierigen Rahmenbedingungen durch die Hanglage wird für die Beseitigung des „Lindenwirts“ der doppelte Wertansatz für angemessen erachtet.

Bruttonrauminhalt:

Aus den alten Bauplänen für den Lindenwirt errechnen sich folgende Bruttonrauminhalte:

Erdgeschoss:	rd.	400 m ³
Obergeschoss:	rd.	430 m ³
Dachgeschoss:	rd.	330 m ³
1. Untergeschoss:	rd.	1.020 m ³
2. Untergeschoss:	rd.	1.000 m ³
Loggia:	rd.	<u>470 m³</u>
Bruttonrauminhalt Gesamt:	rd.	<u>3.650 m²</u>

Freilegungskosten:

$3.650 \text{ m}^3 \times 80 \text{ €m}^3 =$
rd. 300.000 €

Fazit:

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass der Erwerber Freilegungskosten von 300.000 € einkalkulieren muss.

8.2 Ermittlung eines Risikoabschlags wegen Unwägbarkeiten und sonst. Umständen

8.2.1 Merkantiler Minderwert wegen Negativ-Image

Historie:

Laut Pressemitteilung hatten die Eigentümer das Anwesen bereits im Jahr 2008 erworben. In der Folgezeit hatte es vielfältige Rechtsstreitigkeiten mit der Gemeinde gegeben, wie das Grundstück bebaut werden darf.

Außerdem hatte der Eigentümer im nördlichen Grundstücksbereich dutzende Bäume ohne Genehmigung fällen lassen und das in diesem sensiblen Hangbereich.

Im Jahr 2018 wurde schließlich die Baugenehmigung erteilt, die mittlerweile wegen Verfristung wieder erloschen ist. Der Eigentümer hatte lediglich gewisse Aushubarbeiten im nördlichen Grundstücksbereich vorgenommen, was wohl nicht als nachhaltiger Baubeginn zu interpretieren ist.

Das abrissbedürftige Gebäude des Lindenwirtes steht bis zum heutigen Tag auf dem Grundstück.

Wahrnehmung:

Das Bewertungsgrundstück wird von der Bevölkerung als eine Art „Schandfleck“ wahrgenommen.

Es gab eine Bürgerinitiative gegen das Bauvorhaben auch wegen des nicht genehmigten Fällens der Bäume. Seit nunmehr 15 Jahren befindet sich im dortigen Bereich eine unansehnliche Baustelle.

Fazit:

Die langwierige Verfahrensdauer bis zur Erteilung der Baugenehmigung und die dann erfolgte Löschung der Baugenehmigung sowie die Wahrnehmung des Grundstücks als städtebaulicher Missstand in einem sensiblen Gemeindebereich haben zu einem negativen Image beigetragen, das potenzielle Käufer wahrnehmen.

8.2.2 Wiederherstellung des nördlichen Grundstücksbereichs

Ausgangslage:

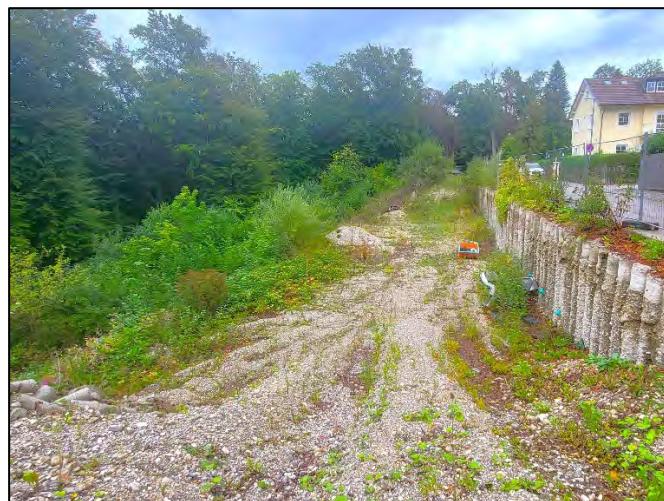
Für die gegenständliche Bewertung wird unterstellt, dass der nördliche Grundstücksbereich dem Außenbereich zugeordnet wird.

Ursprungszustand:

In diesem Bereich hatte der Eigentümer einige Bauaushubmaßnahmen vorgenommen. Dieser Bereich muss in den Ursprungszustand zurückversetzt werden (siehe folgendes Foto).

Maßnahmen:

Der Unterzeichner geht davon aus, dass Bauaushub und Baumaterialien beseitigt werden müssen. Danach ist dieser Bereich wieder aufzufüllen und mit Mutterboden zu bedecken und teilweise wieder aufzuforsten. Die Hangkante muss wiederhergestellt werden.



Freiflächengestaltungsplan: Aufgrund der geänderten Situation ist bei einem neuen Bauantrag auch ein neuer Freiflächengestaltungsplan erforderlich.

Anmerkung: Bereits bei dem „alten“ Freiflächengestaltungsplan war vorgesehen, dass der nördliche Grundstücksbereich wiederaufgeforstet wird; siehe Freiflächengestaltungsplan für den nördlichen Teil des Grundstücks Anlage 19 exemplarisch.

Fazit:

Der Erwerber muss davon ausgehen, dass für die Wiederherstellung des nördlichen Bereichs erheblich Kosten anfallen, die sehr deutlich über den üblichen Kosten für die Außenanlagen eines normalen Einfamilienhausgrundstücks liegen werden.

8.2.3 Vorteil durch geklärte Baurechtliche Situation

Ausgangslage:

Wenn ein Bauträger ein bebbares Grundstück kauft, muss er i.d.R. den Kaufpreis vorfinanzieren und beginnt dann mit der Planung und der Einholung einer Baugenehmigung. Dies ist im vorliegenden Fall anders zu sehen.

Baurecht geklärt:

Nach Auskunft der Bauverwaltung Grünwald ist im südlichen Teil des Grundstücks die Bebauung mit einem Baukörper möglich, der dem bereits einmal genehmigten Haus 1 entspricht.

Schnellerer Baubeginn:	Da das Baurecht in diesem Bereich bereits geklärt ist, könne der Baubeginn – im Vergleich zu üblichen Grundstücken – wesentlich schneller erfolgen.
Geringere Kosten:	Der Bauträger kann aufgrund dieser Situation erhebliche Kosten und Aufwendungen hinsichtlich der Planung einsparen. Dabei ist auch auf eine hohe Zinsersparnis hinzuweisen, da es sich um einen relativ hohen Kaufpreis handelt.
Sichtweise Gemeinde:	Alle Umstände weisen darauf hin, dass die Gemeinde Grünwald ein erhebliches Interesse daran hat, diesen o.a. Missstand möglichst zeitnah zu beseitigen.
Kooperative Haltung:	Der Unterzeichner geht deshalb davon aus, dass ein potenzieller Erwerber – im Hinblick auf die Erteilung einer neuen Baugenehmigung – mit einer positiven und kooperativen Haltung der Gemeinde rechnen kann.

8.2.4 Festsetzung einer Wertkorrektur wegen sonstiger Umstände

Zusammenfassung: Bei einer Gesamtwürdigung der sonstigen objektspezifischen Besonderheiten überwiegen – aus Sicht des Unterzeichners – eindeutig die Nachteile.

Risikoabschlag: Es wird ein Risikoabschlag von 5,0 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für angemessen erachtet.

6.640.000 € x 5,0 % = rund 330.000 €

8.3 Festsetzung Vergleichswert

Vergleichswert:	Vorläufiger Vergleichswert:	6.640.000 €
	- Erforderliche Freilegungskosten:	- 300.000 €
	- Risikoabschlag (5,0%):	<u>- 330.000 €</u>
	= Vergleichswert:	6.010.000 €
	rund	6.000.000 €

Festsetzung: Der Vergleichswert für das Bewertungsgrundstück wird – unter Berücksichtigung der Bebaubarkeit, der Vergleichspreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, der objektspezifischen Besonderheiten und der sonstigen wertrelevanten Merkmale – mit einem Vergleichswert von rund 6,0 € zum Stichtag Sept/2025 für angemessen erachtet.

9. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein individuelles Grundstück mit vielen Besonderheiten im Münchner Villenvorort Grünwald, das mit einem großflächigen Einfamilienhaus nebst Tiefgarage bebaut werden kann.

Wohnlage:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich westlich des Gemeindezentrums. Bei der Bewertung waren eine gute Infrastruktur und eine ruhige Wohnlage am östlichen Isarhochufer zu würdigen. Die Umgebungsbebauung ist als heterogen einzustufen.

Das Bewertungsgrundstück grenzt unmittelbar an ein FFH-Gebiet. Trotz der exponierten Lage am Hochufer ist durch hohe Bäume im Hangbereich kein direkter Blick in das Isartal möglich. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als beste Wohnlage einzustufen.

Baurecht:

Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wurde wegen Verfristung aufgehoben. Die Bebauung ist nun – laut Entscheidung des VG Münchens – nach den §§ 34 und 35 BauGB zu beurteilen, wonach nur der südliche Grundstücksbereich bebaut werden darf. Der nördliche Grundstücksbereich ist als Außenbereichsfläche zu sehen.

Bebaubarkeit:

In dem südliche Grundstücksbereich (ca. 1.800 m² inklusive Umgang) kann ein massives Einfamilienhaus mit 5 Geschossen (davon 2 Untergeschosse) mit einer Gesamtwohnfläche von etwa 560 m² und eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und Autoaufzug realisiert werden. Für die Bewertung ist eine wertrelevante GFZ von 0,40 zugrunde gelegt worden.

Außenbereichsfläche:

Der nördliche Grundstücksbereich ist als Außenbereichsfläche zu bewerten. Dabei war die Besonderheit zu berücksichtigen, dass es im dortigen Bereich bereits Aushubarbeiten gegeben hatte. Dieser Bereich muss in den ursprünglichen Zustand versetzt werden.

Objektspez. Besonderheiten: Im vorliegenden Fall mussten noch erhebliche Freilegungskosten und ein Risikofaktor als objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV berücksichtigt werden.

Bewertungsverfahren:

Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswertverfahren für ein fiktiv unbebautes Wohnbaugrundstück abgeleitet und – unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV – mit einem Vergleichswert (Verfahrenswert) von 6.000.000 € ermittelt.

Verkehrswert:

Am Wertermittlungsstichtag 11.09.2025 wird das, mit einem abrissbedürftigen Gebäude bebauten Grundstück, Flurstück 573/2, nebst den Arrondierungsgrundstücken, Flurstücke 573/3, 573/4 und 573/5, jeweils Gemarkung Grünwald (Zeillerstraße 5, 82031 Grünwald), mit einem Verkehrswert von

6.000.000 €

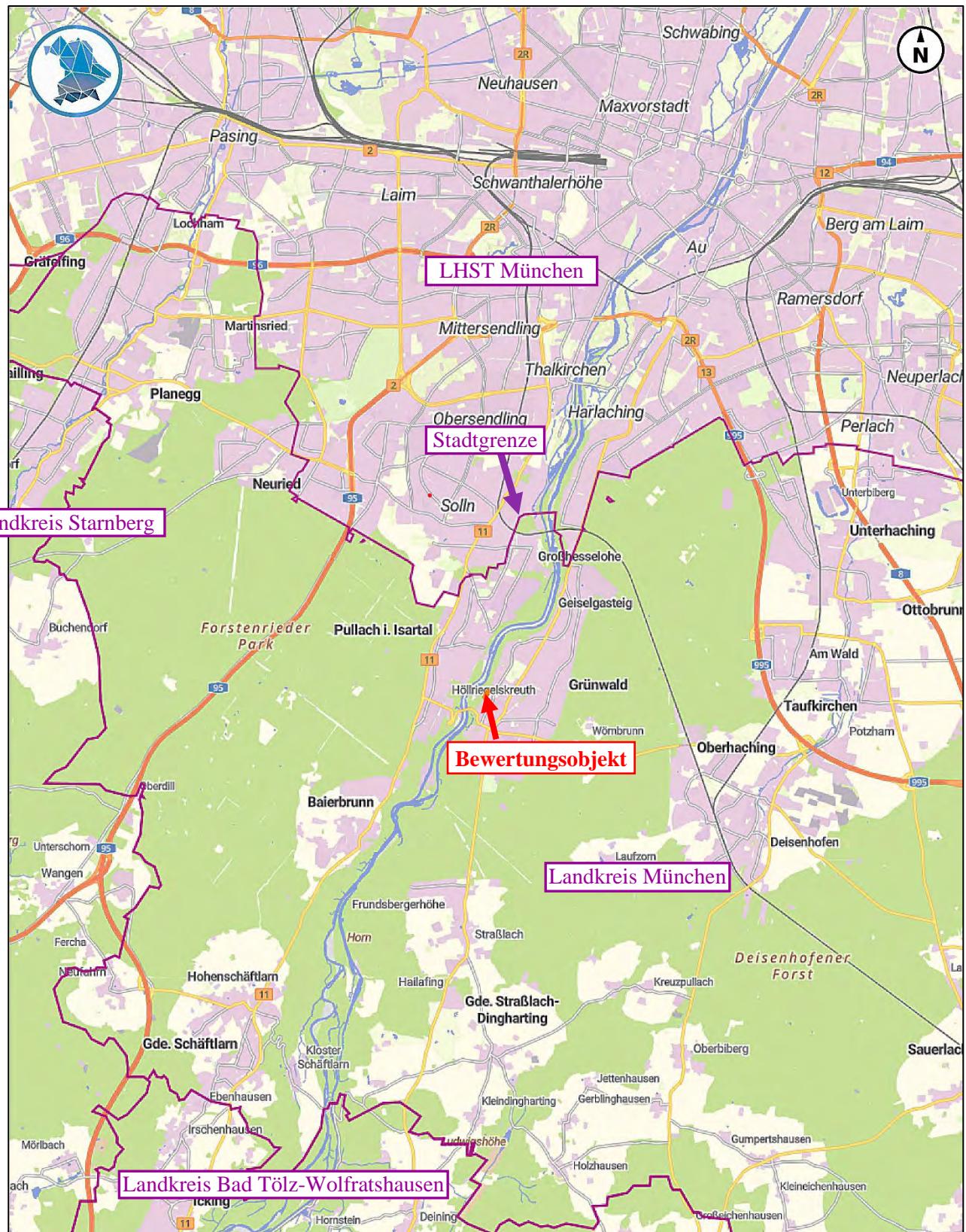
(in Worten: sechs Millionen Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 20. Oktober 2025
Besichtigt und erstellt durch:



(Harald Pesch)

Landkartenausschnitt Landkreis München mit der Gemeinde Grünwald, den angrenzenden Landkreisen und dem südlichen Teil der LHST München (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



Ortsplanausschnitt mit der Gemeinde Grünwald und dem östlichen Teil der Gemeinde Pullach auf der anderen Isarseite ($M \approx 1 : 10.000$)

