



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
des Grundstücks Flst. 228/47 Gmkg. Bogenhausen,
bebaut mit dem Ein-/Zweifamilienhaus
Merzstr. 6, 81679 München (Bogenhausen)



für das Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: 1514 K 285/23

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in
dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2024-1-1201-0

Wertermittlungstichtag: 08.04.2024

Datum des Gutachtens: 06.06.2024

Das Gutachten umfasst 74 Seiten einschließlich 4 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekt.....	4
1.4 Stichtag.....	4
1.5 Eigentümer.....	4
1.6 verwendete Unterlagen.....	5
1.7 Besichtigung.....	5
1.8 Anmerkung.....	6
2. Objektdaten.....	7
2.1 Grundstück.....	7
2.2 Bebauung.....	7
3. Grundbuchstand.....	8
4. Lagebeschreibung.....	9
4.1 Lage im Stadtgebiet.....	9
4.2 Stadtteil Bogenhausen.....	10
4.3 Mikrolage.....	10
4.4 Umgebungsbebauung.....	11
4.5 Verkehrslage.....	13
4.6 Wohnlage.....	14
4.7 Satzungen und Schutzgebiete.....	16
4.7.1 Flächennutzungsplan.....	16
4.7.2 Besondere Siedlungsgebiete.....	17
4.7.3 Baumschutzverordnung.....	17
5. Grundstücksbeschreibung.....	18
5.1 Amtlicher Lageplan.....	18
5.2 Erschließung.....	20
5.3 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	20
5.4 Vorhandene Bebauung.....	20
5.5 Bebaubarkeit.....	21
5.5.1 Bauliniengefüge.....	21
5.5.2 Baugenehmigung von 1991.....	21
5.5.3 Bauberatung in 2024.....	22
5.6 Außenanlagen, Baumbestand.....	23
6. Gebäudebeschreibung.....	24
6.1 Allgemein.....	24
6.2 Grundrisse.....	24
6.3 Konstruktion.....	31
6.4 Ausstattung.....	31
6.5 Energieausweis.....	34
6.6 Unterhaltszustand.....	35
6.7 Fotos.....	36

7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	46
7.1 Nutzer / Mieter.....	46
7.2 Bewirtschaftungskosten.....	46
8. Beurteilung.....	47
8.1 Marktverhältnisse.....	47
8.1.1 Demographie.....	47
8.1.2 Immobilienmarkt München.....	48
8.2 Objektsituation.....	51
8.2.1 Lagequalität.....	51
8.2.2 Grundstück.....	51
8.2.3 vorhandene Bebauung.....	51
8.2.4 Bebaubarkeit.....	52
8.2.5 Marktgängigkeit.....	52
9. Wertermittlung.....	53
9.1 Bewertungsverfahren.....	53
9.2 Bodenwertermittlung.....	54
9.2.1 Grundstücksqualität.....	54
9.2.2 Bodenrichtwert - indirekter Vergleich.....	55
9.2.3 Vergleichsverkäufe - direkter Vergleich.....	56
9.2.4 Ableitung angemessener Bodenwertansatz.....	57
9.3 Sachwertermittlung.....	59
9.3.1 Systematik.....	59
9.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen.....	60
9.3.3 vorläufiger Sachwert.....	62
9.3.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert.....	62
9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	64
9.3.6 Sachwert.....	66
9.3.7 Analyse von Vergleichskauffällen.....	67
9.4 Ableitung Verkehrswert.....	69
10. Zusammenfassung Verkehrswert.....	70

Anlagen:

Flächenaufstellungen	Seite 1
Beschreibung der Gebäudestandards für EFH (ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. III, Normalherstellungskosten)	Seite 3
Abkürzungsverzeichnis	Seite 4

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilungen für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1514 K 285/23**

1.2 Auftrag

Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
ist der Verkehrswert zu schätzen
im grundsätzlich miet- und lastenfreien Zustand
gem. Beschluss vom 27.12.2023
Zustellung der Unterlagen am 03.01.2024

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekt

Grundstück Flst. 228/47, Gmkg. Bogenhausen,
Grundstücksgröße 690 m²,
bebaut mit

Ein-/Zweifamilienhaus **Merzstr. 6, 81679 München**,
Baujahr ca. 1924, KG, EG, OG, DG,
Umbau u. Teilmodernisierung ab den 1980er-Jahren,
Geschossfläche ca. 259 m²,
Wohnfläche überschlägig ca. 174 m²

und angenommener
weiterer Bebauungsmöglichkeit (Baurechtsreserve)

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 08.04.2024

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 24.10.2023

von Antragstellerseite erhalten:

- keine Unterlagen

von Antragsgegnerseite erhalten:

- Kopie des Mietvertrags vom 11.08.1991

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Digitale Flurkarte, Luftbild (Bayer. Vermessungsverwaltung)
- Amtlicher Lageplan (Stadt München, Vermessungsamt)
- Kopien aus der Bauakte der Lokalbaukommission Akteneinsicht am 02.02.2024 genehmigte Baupläne von 1924 und 1991
- Auskunft zur Bebaubarkeit (mdl. Auskunft der Lokalbaukommission, Bauberatung, vom 09.02.2024)
- Skizzen der Ortsbegehung
- Flächennutzungsplan (Stadt München, Internetfassung)
- Auskunft aus dem Altlastenverdachtskataster (München, Ref. für Klima- und Umweltschutz)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss München)
- Fachliteratur und Berichte wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 08.04.2024,
Teilnehmer:

[anonymisiert]	Vertretung des Antragsstellers
[anonymisiert]	Vertretung des Antragsgegners
Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Mitarbeiter SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnten das Grundstück betreten und das Haus von innen besichtigt werden.

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen teils aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,
Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Amtsgericht	München
Grundbuch von	Bogenhausen
Grundbuch Blatt	2356
Gemarkung	Bogenhausen
Grundstück	Flst. 228/47
Grundstücksgröße	690 m ²
Bebauung	1 Ein-/Zweifamilienhaus

2.2 Bebauung

Adresse	Merzstr. 6
Art	Ein-/Zweifamilienhaus
Baujahr	ca. 1924
Geschosse	KG, EG, OG, DG
bebaute Grundfläche	ca. 105 m ²
wertrelevante Geschossfläche	ca. 259 m ²
Brutto-Grundfläche (BGF)	ca. 383 m ²
Wohnfläche EG+OG (überschlägig)	ca. 174 m ²
zus. Nutzfläche im KG	ca. 49 m ²
Garage	keine Garage vorhanden

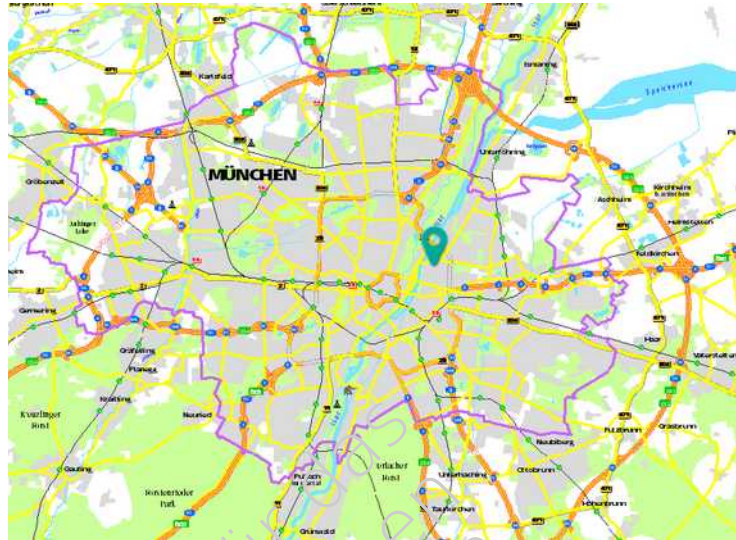
3. Grundbuchstand

Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 2356

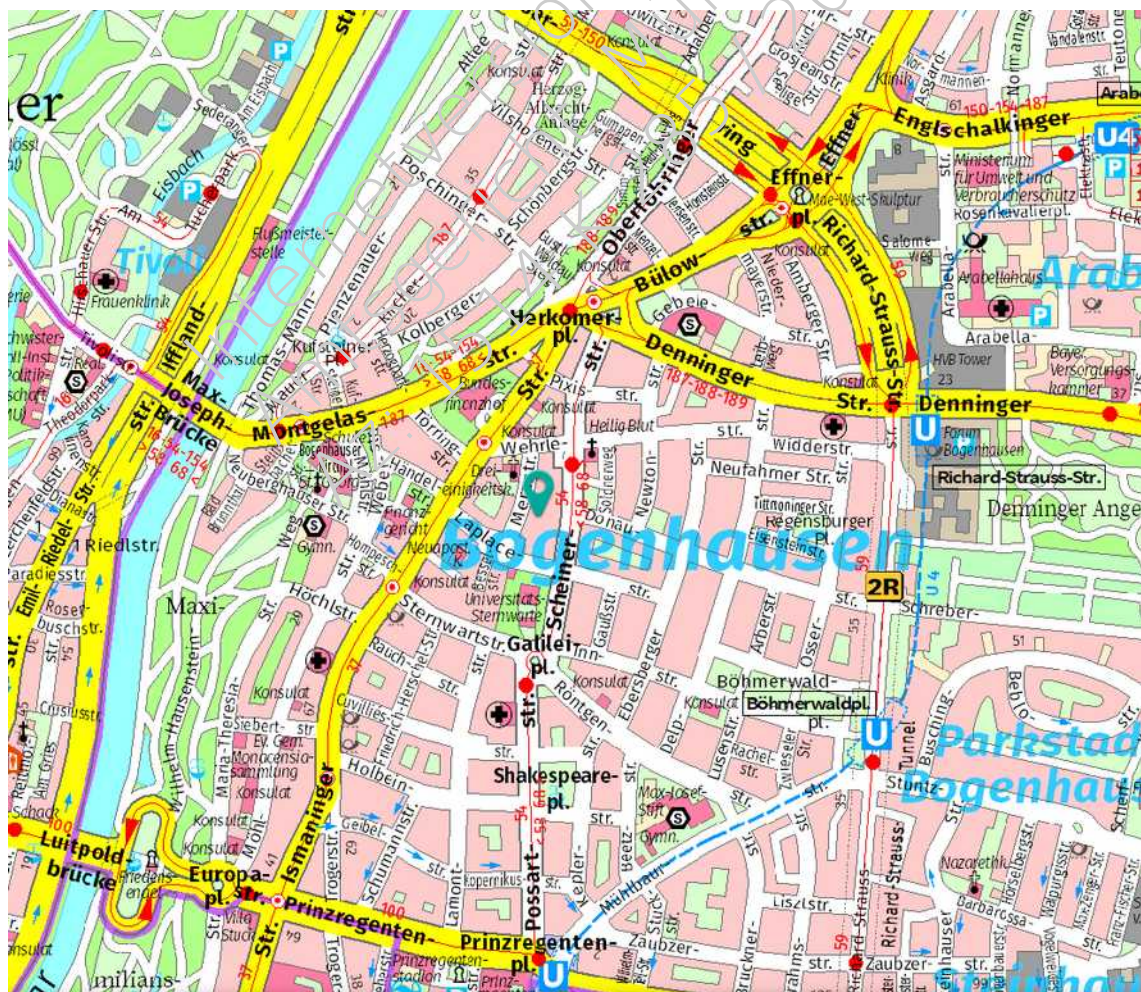
Bestandsverzeichnis	lfd. Nrn. 2: Flst. 228/47, Merzstr. 6, Gebäude- und Freifläche, zu 690 m ²
Abteilung I	Eigentümer: lfd. Nr. 5.1 und 5.2: [anonymisiert]
Abteilung II	lfd. Nr. 1: - gelöscht - lfd. Nr. 2: Nießbrauch für [anonymisiert] lfd. Nr. 3: Nießbrauch für [anonymisiert] lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auf- hebung der Gemeinschaft ist angeordnet
Abteilung III	Die Eintragungen in Abteilung III bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.
Anmerkung:	Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt <u>grundsätzlich für den lastenfreien Zustand</u> . Die Eintragungen Abtlg. II lfd. Nrn. 2 und 3 sind nach Angabe der Parteien bereits lösungsfähig.

4. Lagebeschreibung

4.1 Lage im Stadtgebiet Übersichtsplan:



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



© Stadt München, Vermessungsamt

4.2 Stadtteil Bogenhausen

Der 13. Stadtbezirk, mit den Bezirksteilen Bogenhausen, Oberföhring, Johanneskirchen, Englschalking, Denning, Daglfing und Zamdorf, bildet das nordöstliche Segment der Stadt, das sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze erstreckt. Der Nordostabschnitt des Mittleren Rings trennt nicht nur Alt-Bogenhausen von den übrigen Bezirksteilen, sondern markiert auch die Zeitgrenze zur Nachkriegsentwicklung in diesem Stadtbezirk.

Das alte Bogenhausen (1892 eingemeindet) wurde ab der Spätgründerzeit nach einheitlichen städtebaulichen Grundsätzen als großflächiges, repräsentatives Villen- und Mietshausviertel angelegt. Von starken Kriegsschäden überwiegend verschont, hat sich sein ursprünglicher Charakter bis heute weitgehend erhalten.

Die Siedlungsentwicklung außerhalb des Mittleren Ringes erhielt ihre entscheidenden Impulse erst durch die in der Nachkriegszeit entstandenen Großwohnanlagen. ... Im Juli 2009 wurde der gesamte Tunnel Mittlerer Ring Ost, mit dem 1,5 km langen Richard-Strauß-Tunnel und seinen beiden Seitentunnels an der Einsteinstraße, für den Verkehr freigegeben.

Vom Ostbahnhof führt die S8 Richtung Flughafen durch die Außenbereiche Bogenhausens. Die U4 (Haltestellen Prinzregentenplatz und Böhmerwaldplatz) und einige Trambahnlinien binden das Viertel an die Innenstadt an.¹

4.3 Mikrolage

Die Merzstraße verläuft von der Laplacestraße nach Norden bis zur Wehrlestraße, als kurze Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr, Gesamtlänge ca. 200 m.

Das Bewertungsobjekt Flst. 228/47 (Hausgrundstück Merzstraße 6) liegt auf der Ostseite der Straße, ca. 85 m nördlich der Laplacestraße. Störende Lärmimissionen waren zum Zeitpunkt des Ortstermins nicht wahrnehmbar.

¹ nach: https://stadt.muenchen.de/infos/bezirk13_bogenhausen.html

4.4 Umgebungsbebauung

Die Umgebung ist baulich geprägt teils durch ältere, frei stehende Einfamilienhäuser, zweigeschossig, oft mit Walmdach und teils durch größere Neubauten als Mehrfamilienhausbebauung.

Nördlich des Bewertungsobjekts liegt eine zweigeschossige Doppelvilla (s.u.), südlich ein Mehrfamilienhaus ca. aus den 1980-er Jahren, westlich, auf der gegenüber liegenden Straßenseite, dreigeschossige Mehrfamilienhäuser aus neuerer Zeit, und weiter nördlich die Dreieinigkeitskirche und ein Kindergarten.

Südlich der Laplacestraße befindet sich die Universitäts-Sternwarte München, westlich der Ismaninger Str. das Finanzgericht, nordwestlich der Ismaninger Str. der Bundesfinanzhof und einige Konsulate.

Große Teile Bogenhausens liegen im Ensemble-schutzgebiet „Bogenhausen“, in der Nachbarschaft des Bewertungsobjekts sind das der Bereich entlang der Ismaninger Straße und südlich der Laplacestraße (s. nachfolgenden Kartenausschnitt).

Das Haus Merzstr. 6 selbst ist nicht denkmalgeschützt, in der Nachbarschaft sind jedoch mehrere Denkmalschutzobjekte vorhanden.

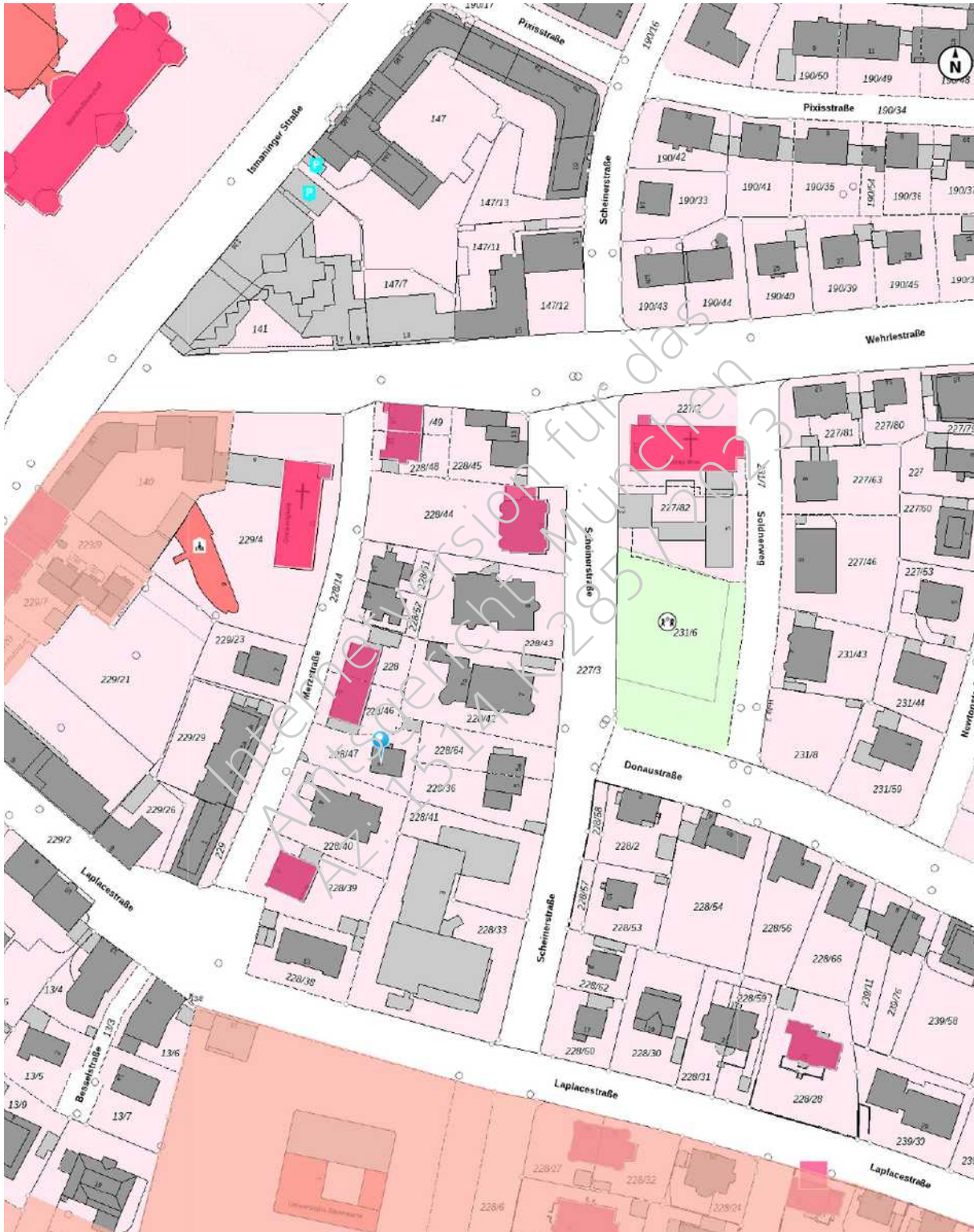
Die Häuser Merzstr. 8 und 10 sind in die Denkmalliste eingetragen als *„Doppelvilla, zweigeschossiger lisenengegliederter Walmdachbau in neoklassizistischen Formen mit Balkon, von Max Neumann, 1923“*.

Das Haus Merzstr. 2 ist eingetragen als *„Villa, zweigeschossiger putzgegliederter Satteldachbau in neoklassizistischen Formen mit Balusteraltane am flachen Mittelrisalit und Stuckdekor, um 1920“*.

Digitale Flurkarte mit Layer Denkmalschutz

ohne Maßstab

(Denkmalobjekte sind rot, das Ensembleschutzgebiet rosa hinterlegt)
Markierungspin = Bewertungsobjekt)



4.5 Verkehrslage

Für den Individualverkehr:

zur Ismaninger Straße	ca. 220 m
zur Richard-Strauss-Str. / Mittlerer Ring	ca. 900 m
von da Zufahrt zu allen Autobahnen rund um München	
zur A94 / Richtung Passau (Autobahnauffahrt / Einsteinstraße)	ca. 2 km
zur A8/Richtung Salzburg (Autobahnauffahrt / Innsbrucker Ring)	ca. 5 km
zur Stadtmitte München (Luftlinie)	ca. 3 km

Die Parkplatzsituation an der Merzstraße ist stark angespannt.

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Wehrlestr. Bus 54, 58, 68, N43, N44	ca. 220 m
Haltestelle Bundesfinanzhof Tram 37, N17	ca. 230 m
Haltestelle Herkomerplatz Tram 16, 37, N17 Bus 54, 58, 68, 154, 187, 188, 189, N43, N44, N72	ca. 440 m
Zur Richard-Strauss-Str. U-Bahn U4	ca. 1 km

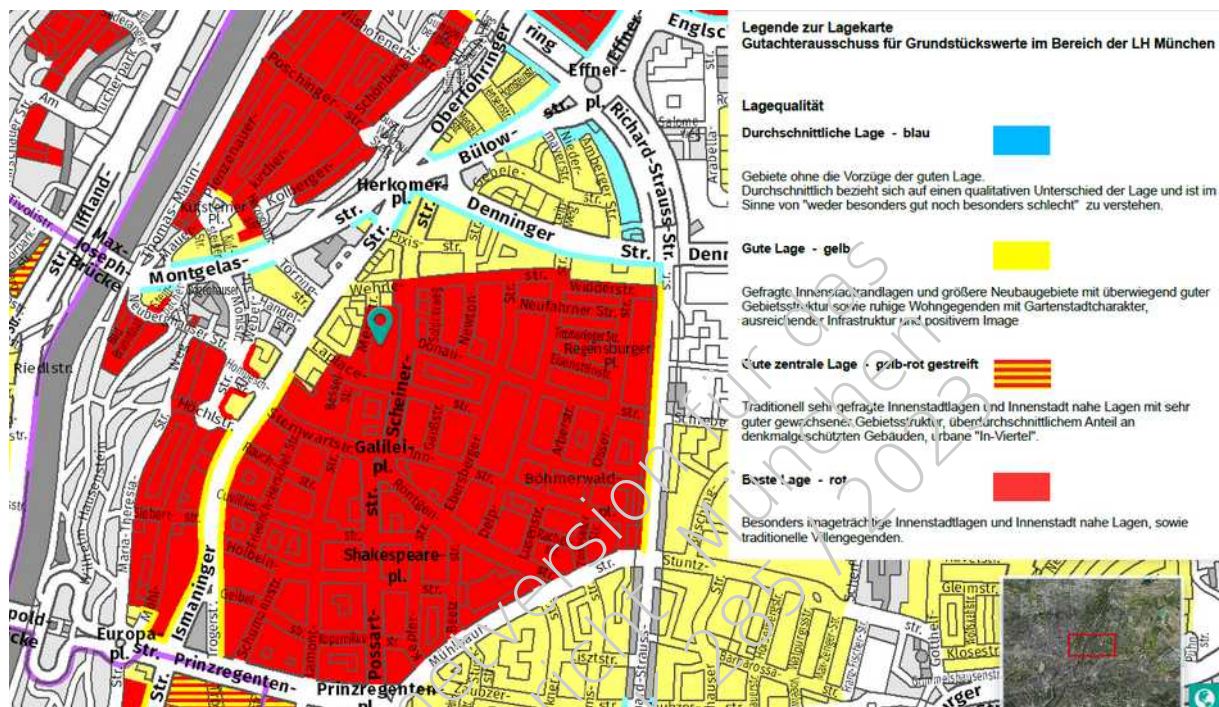
4.6 Wohnlage

In der Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Lage des Bewertungsgrundstücks als „beste“ Wohnlage eingestuft.

Lagekarte 2022

ohne Maßstab

Markierung = Lage des Bewertungsobjekts



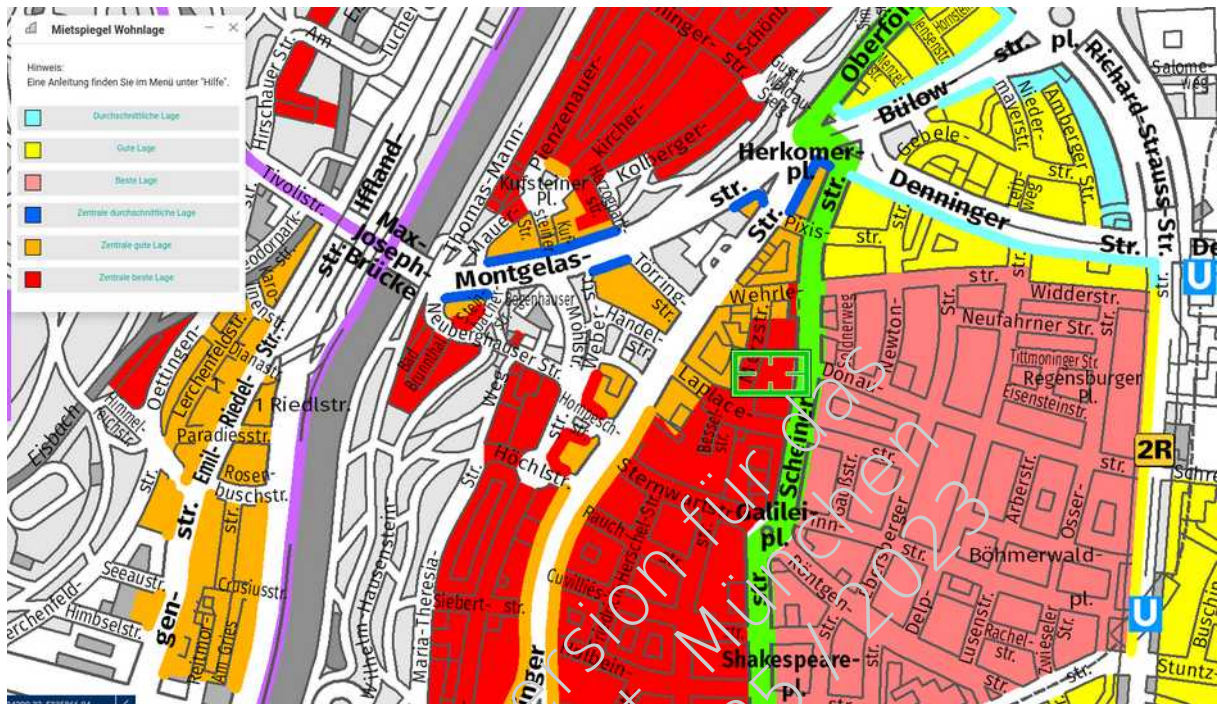
Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Schulen und Kindergärten liegen in Fußwegentfernung.

Gute ärztliche Versorgung, zudem Kliniken im Umkreis von einem Kilometer (Klinikum rechts der Isar an der Ismaninger Straße, Klinikum Bogenhausen an der Englschalkinger Straße).

Breites Angebot an gastronomischen und kulturellen Betrieben (z.B. Prinzregententheater), gute Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bieten sich in verschiedenen Anlagen in der Umgebung (z.B. Prinzregentenbad, Prinzregentenstadion), in mehreren kleineren Grünanlagen (z.B. Böhmerwaldplatz) und an der ca. 1 km westlich liegenden Isar.

In der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage als „zentrale beste Lage“ eingestuft:

Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ohne Maßstab
Markierung = Lage des Bewertungsobjekts



4.7 Satzungen und Schutzgebiete

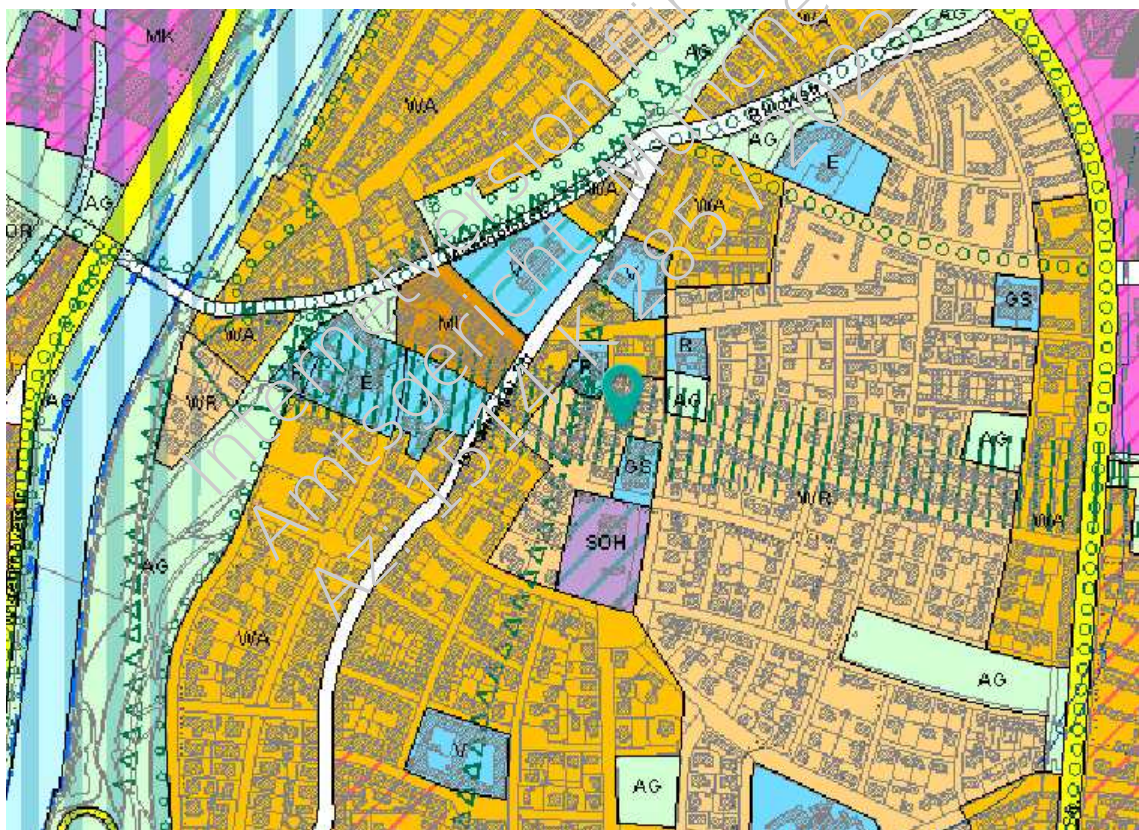
Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, es gibt lediglich Bau-
linien aus einem übergeleiteten einfachen Bebau-
ungsplan (s. 5.5.1).

Es liegt nicht im Umgriff einer Erhaltungssatzung und nicht im Bereich einer Parkraumbewirtschaftung.

4.7.1 Flächennutzungsplan

Ausweisung im Flächennutzungsplan als
„Reines Wohngebiet (WR)“

Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsgrundstücks)



4.7.2 Besondere Siedlungsgebiete

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich der

„Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten“

(Besondere Siedlungsgebiete VO 930, hier: östlich der Ismaninger Straße)
vom 12.12.1979.

Die darin enthaltenen Regelungen in „§ 2 Mindestabstandsflächen sind zwar nichtig bzw. aufgehoben, es gelten aber u.a. weiterhin die Regelungen zu

- Höhenlage von Gebäuden (§ 3)
- Gestaltung von Dächern (§ 4) und
- Gestaltung von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke (§ 5)

4.7.3 Baumschutzverordnung

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich der Baumschutzverordnung der Landeshauptstadt München vom 18. Januar 2013.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Amtlicher Lageplan

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet

M.: ca. 1 : 1.000



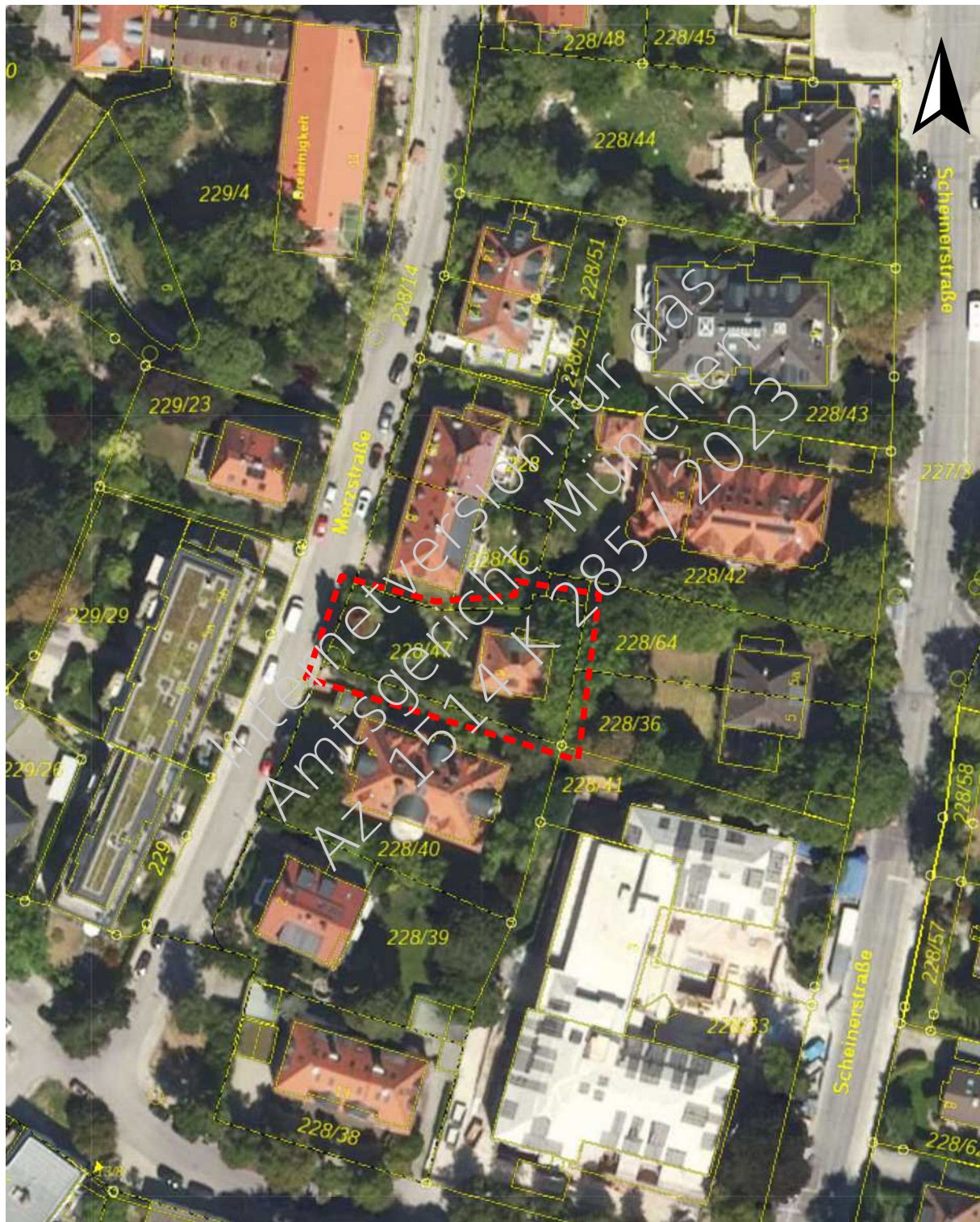
© Landeshauptstadt München

Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.000

Bewertungsgrundstück gestrichelt umrandet



Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung

5.2 Erschließung

Das Grundstück Flst. 228/47 ist erschlossen, es liegt mit seiner Westseite an der Merzstraße, Anschlüsse für Ver- und Entsorgung sind vorhanden. Die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Merzstraße ist eine Anliegerstraße mit einer Breite von ca. 10 m, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Gehwege mit Münchner Gehwegplatten, Fahrradwege sind nicht vorhanden, Längsparken möglich, jedoch mit partieller Nutzung der Gehwege.

5.3 Zuschnitt und Beschaffenheit

Unregelmäßiger polygoner Zuschnitt, vom Gehsteig aus Richtung Osten breiter werdend, Grundstücksbreite an der Merzstraße ca. 14 m, Grundstückstiefe bis max. ca. 41 m, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 690 m² Grundstück vom Gehsteig nach Osten leicht ansteigend, der Ostteil liegt ca. 1 m über Gehsteigniveau.

Baulinien bzw. Baugrenzen siehe Pkt. 5.5.1.

Auskunft des Referats für Klima- und Umweltschutz:
„Das Grundstück Merzstraße 6 (Flurstück 228/47) ist nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen uns derzeit nicht vor.“

Keine weiteren Angaben zum Untergrund, es werden ortsübliche Grundverhältnisse angenommen, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand.

5.4 Vorhandene Bebauung

Das Grundstück 228/47 ist bebaut mit einem Ein- bzw. Zweifamilienhaus, Baujahr ca. 1924,

rechteckige Grundfläche, ca. 9,06 m breit und ca. 11,30 m tief, nördlich eingeschossiger kleiner Anbau als vorgesetzter Hauseingang.
KG, EG, OG, teilausgebautes DG (Walmdach), eine Garage ist nicht vorhanden.

(Gebäudebeschreibung siehe 6.)

5.5 Bebaubarkeit

5.5.1 Bauliniengefüge

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Auf dem Grundstück liegen folgende Baulinien und Baugrenzen:

- Parallel zur Merzstraße verläuft eine rote Baulinie mit einem Abstand von 5 m zur Grundstücksgrenze (sog. Vorgartenlinie), Tiefe des Vorgartenbereichs somit 5 m.
- Im Abstand von ca. 14 m östlich der Vorgartenlinie verläuft eine violette rückwärtige Baugrenze.

(siehe auch: 5.1 Amtlicher Lageplan)

5.5.2 Baugenehmigung von 1991

Mit Bescheid vom 29.05.1991 ist eine Baugenehmigung erteilt worden zum
„Anbau an ein bestehendes Wohnhaus“

Dabei sollte auf der Südseite des bestehenden Hauses ein kleiner Anbau vorgesetzt werden, Grundfläche ca. 2,1 m x 4,1 m, mit KG und EG, der im Wesentlichen eine interne Treppenverbindung zwischen dem Wohnzimmer im EG und dem darunter liegenden Hobbyraum im KG umfassen sollte.

Der Genehmigungsbescheid wurde nicht verlängert und ist damit bereits lange abgelaufen.

5.5.3 Bauberatung in 2024

Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück 228/47 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Das bestehende Wohnhaus steht außerhalb des Bauliniengefüges.

Von der Bauberatung der Lokalbaukommission München wurde am 09.02.2024 folgende mündliche Auskunft zur Bebaubarkeit erteilt:

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB (also im Wesentlichen nach Art und Maß der vorhandenen Bebauung in der Nachbarschaft) und der Bayerischen Bauordnung.

Bei einer Neuentwicklung könnte zusätzlich zum Bestandsgebäude innerhalb des vorhandenen Bauraums auch eine zusätzliche Bebauung realisiert werden. Zwischen Alt- und Neubau könnte wahrscheinlich eine Abstandsfläche von H/2 angesetzt werden.

Auch ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und eine Neubebauung könnte vorstellbar sein. Das Grundstück hat jedoch keinen optimalen Zuschnitt, da es unterschiedliche Grundstücksbreiten im vorderen und hinteren Bereich aufweist. Auch das südliche Nachbargebäude verlässt das Bauliniengefüge.

Hinweis: Mündliche Auskünfte sind stets unverbindlich. Eine rechtssichere Aussage zur Bebaubarkeit kann regelmäßig nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erlangt werden.

5.6 Außenanlagen, Baumbestand

Einfriedung an der Merzstraße mit hohem betoniertem Sockel und Holzlattenzaun, sonst mit Holzlattenzaun und Heckenpflanzung.

Zugang von der Merzstraße über zweiflügeliges dunkelbraun lasiertes Holztor mit Metallgriff, Kopfsteinpflaster als Zuweg zum Haus, um das Haus teils Ziegelpflaster, teils auf der Südseite einzelne Steinplatten,

auf der Westseite vor dem Wohnzimmer Terrasse mit polygonem Natursteinbelag und Hecken-einfassung,

annähernd mittig im Garten kleiner Sitzbereich mit seitlichem Schichtmauerwerk, sonst Garten mit Rasen und Heckenpflanzungen, hoch gewachsene Eibe und Scheinzypresse im Westteil, in der Nordostecke ein Laubbaum mit stark geneigtem Stamm.

In der Südwestecke gepflasterter Bereich mit Steinskulptur.

6. Gebäudebeschreibung

Haus Merzstr. 6

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf die vorhandenen Pläne und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen, teilweise können Abweichungen vorliegen.

6.1 Allgemein

Das Gebäude wurde ca. 1924 als Einfamilienhaus im bauzeitlichen Villenstil errichtet, über annähernd quadratischem Grundriss mit Walmdach. Nach Angabe wurde das Haus in den 1980er-Jahren umgebaut und teilmmodernisiert. Die Grundrisse wurden so umgestaltet, dass zwei separat nutzbare Wohnungen entstanden sind. Eine Baugenehmigung zu diesem Umbau bzw. zur Nutzungsänderung in zwei Wohnungen konnte im Bauakt der Lokalkommission nicht gefunden werden.

Von der 1991 erteilten Baugenehmigung zum „Anbau an ein bestehendes Wohnhaus“ wurde kein Gebrauch gemacht (vgl. 5.5.2).

6.2 Grundrisse

Erdgeschoss:

Hauseingang auf der Nordseite, mit kleinem vorgesetzten „Eingangshaus“ mit Walmdach und halbkreisförmigem zweistufigen Eingangspodest.

Nach der Haustür rechteckiger Flur, rechts mit Zugang zur Wohnung EG und links, mit Sprossenverglasung abgetrennt, Zugang zur Treppe ins Obergeschoss zur Wohnung im OG und DG.

Nach der Tür zur Wohnung im EG rechteckiger Vorraum, Bad mit zwei kleinen Fenstern in der Nordwestecke, Küche auf der Westseite und Wohnzimmer in der Südwestecke, mit Zugang zur Terrasse auf der Westseite, vom Wohnzimmer (Durchgangszimmer) Zugang zu kleinem Flur und weiter zum Kinderzimmer in der Südostecke und zum Elternzimmer in der Nordostecke des Hauses.

Lichte Höhe im Kinderzimmer EG ca. 2,94 m,
lichte Höhe im Elternzimmer unterhalb der abge-
hängten Decke ca. 2,39 m.

Obergeschoss:

Verglaste Tür im EG am Zugang zur Treppe ins OG,
am Treppenaustritt im OG L-förmiger Flur,
separates WC mit Fenster auf der Nordseite,
Küche in der Nordwestecke, Bad auf der Westseite,
Wohnzimmer in der Südwestecke mit Durchgang
(Schiebetürelement) zu einem Zimmer in der
Südostecke,
Schlafzimmer in der Nordostecke.

Dachgeschoss:

Am Treppenaustritt nach rechts kleiner Flur zu einem
kleinen Duschbad auf der Nordseite und zu einem
Speicherraum auf der Westseite,
geradeaus kleines Zimmer mit Gaube auf der
Südseite,
nach links schmaler Speicherraum auf der Ostseite.
Insgesamt kleinteilige Grundrissgestaltung, teils
ohne Stehhöhe.

Keller:

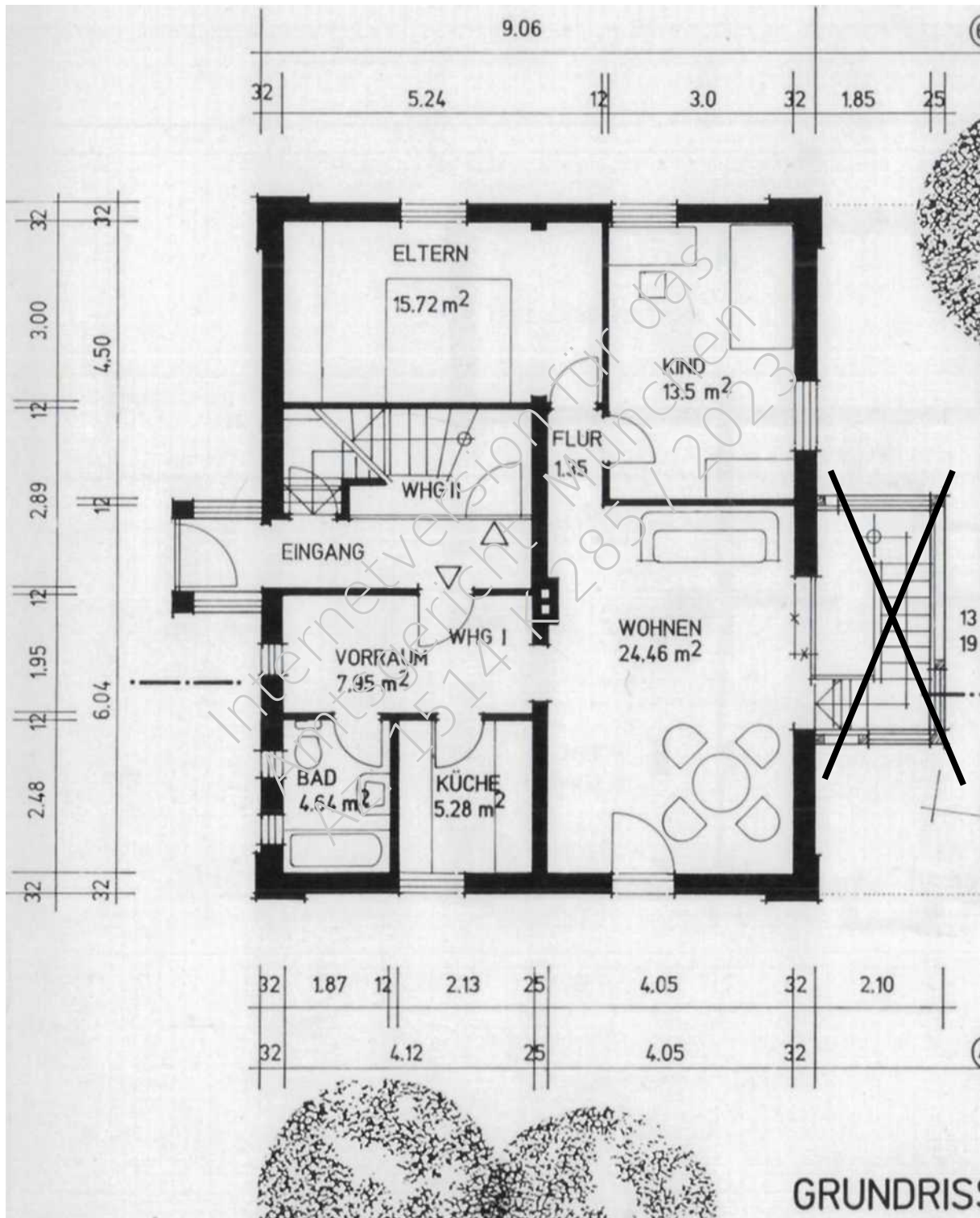
Das Haus ist nur teilunterkellert (Ostseite nicht
unterkellert),
nach dem Treppenabgang Vorraum,
Heizungskeller mit Öltank und Waschküche in der
Nordwestecke,
ein Lagerraum auf der Südseite und ein Hobbyraum
in der Südwestecke.

Grundrisse und Schnitt
(genehmigte Pläne aus 1924 bzw. 1991)
siehe folgende Seiten.

Grundriss Erdgeschoss

Maßstab ca. 1 : 100

Plan der Baugenehmigung von 1991,
der Anbau auf der Südseite wurde nicht ausgeführt.
(Terrasse auf der Westseite nicht dargestellt)

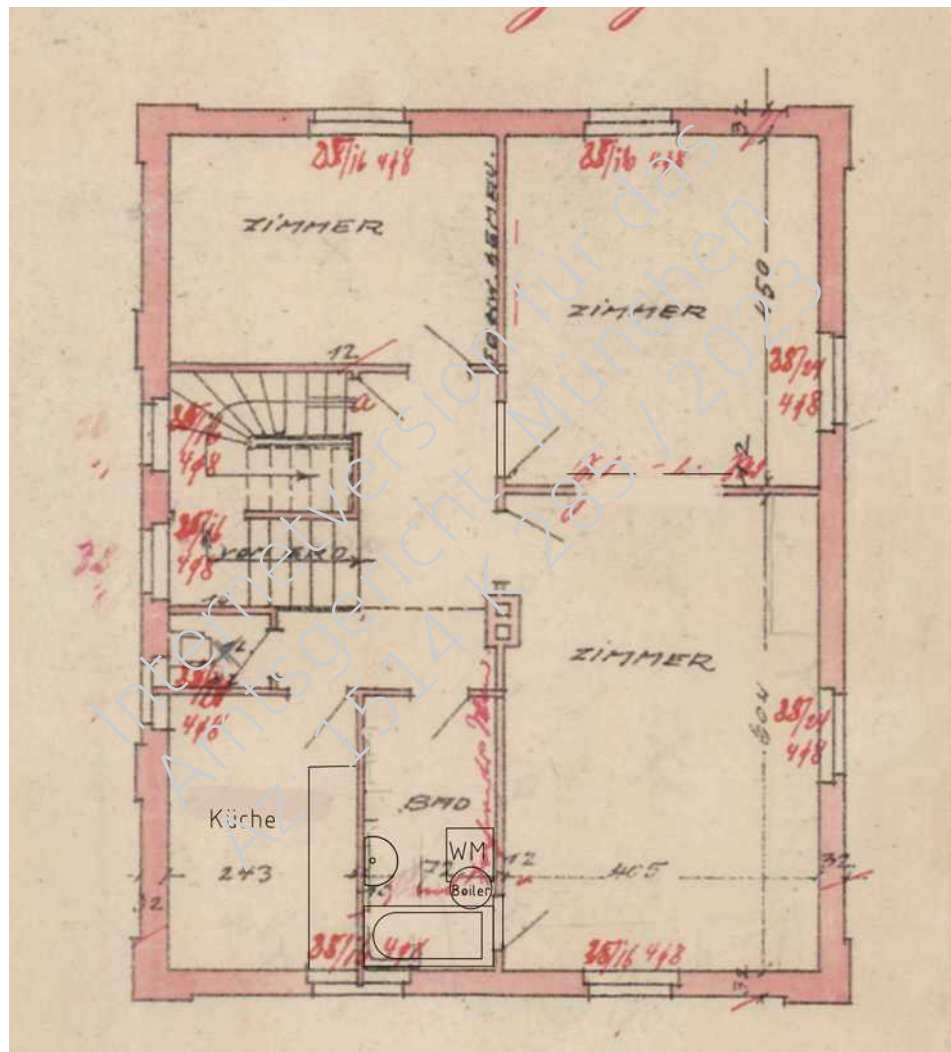


Grundriss Obergeschoss

ohne Maßstab



Aus der Baugenehmigung von 1924,
Zustand zum Stichtag skizzenhaft ergänzt.

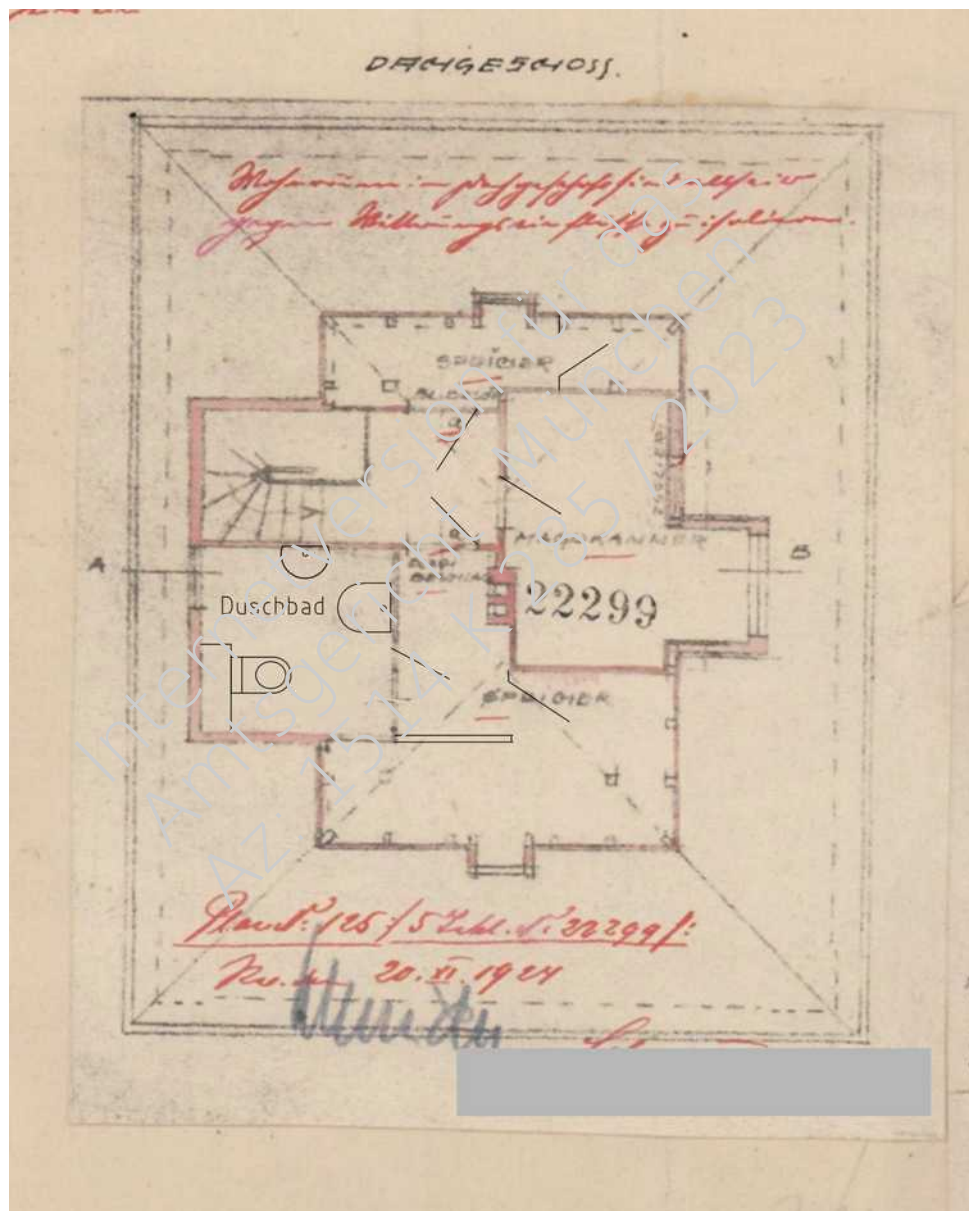


Grundriss Dachgeschoss

ohne Maßstab



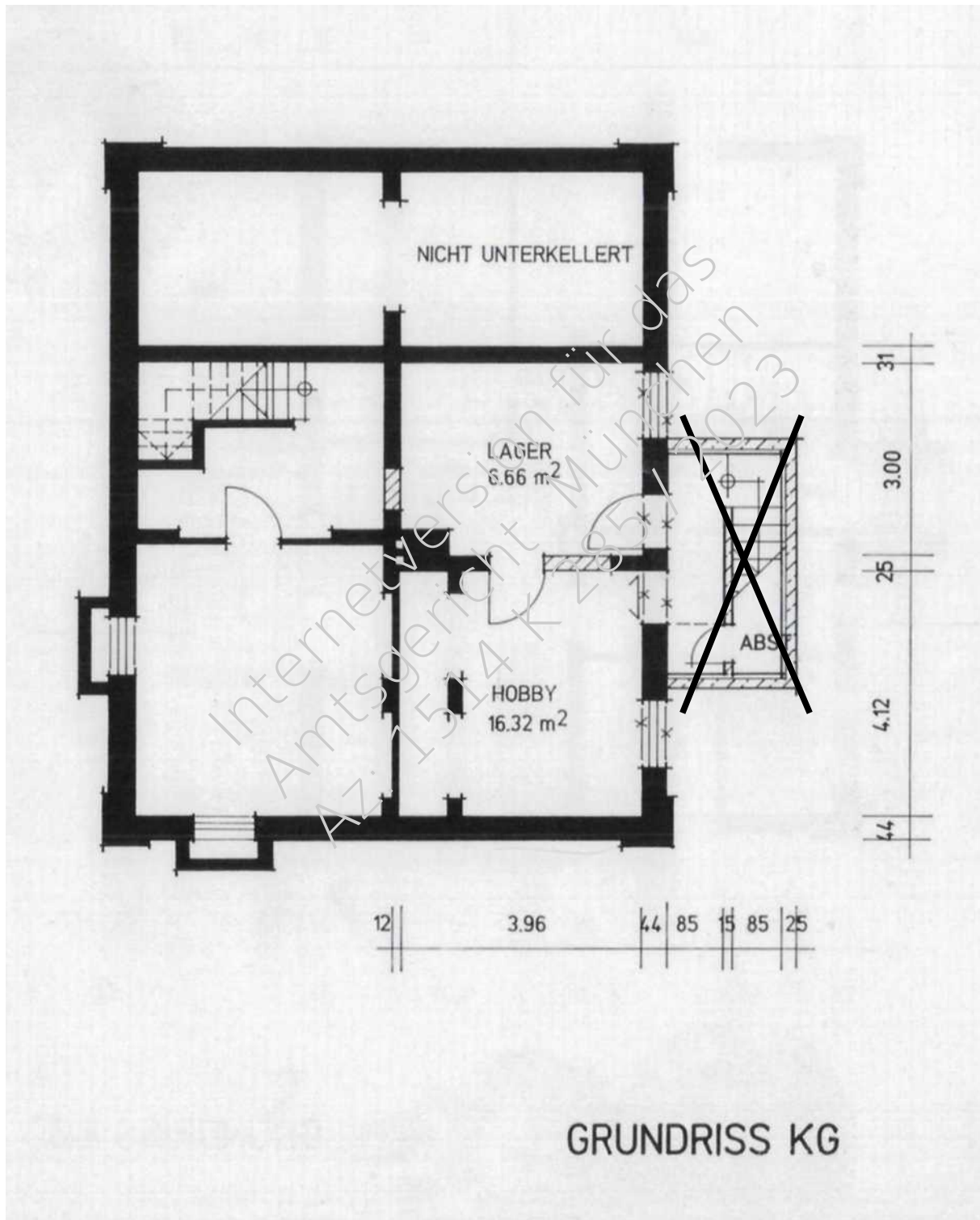
Aus der Baugenehmigung von 1924,
Zustand zum Stichtag skizzenhaft ergänzt.



Grundriss Keller

Maßstab ca. 1 : 100

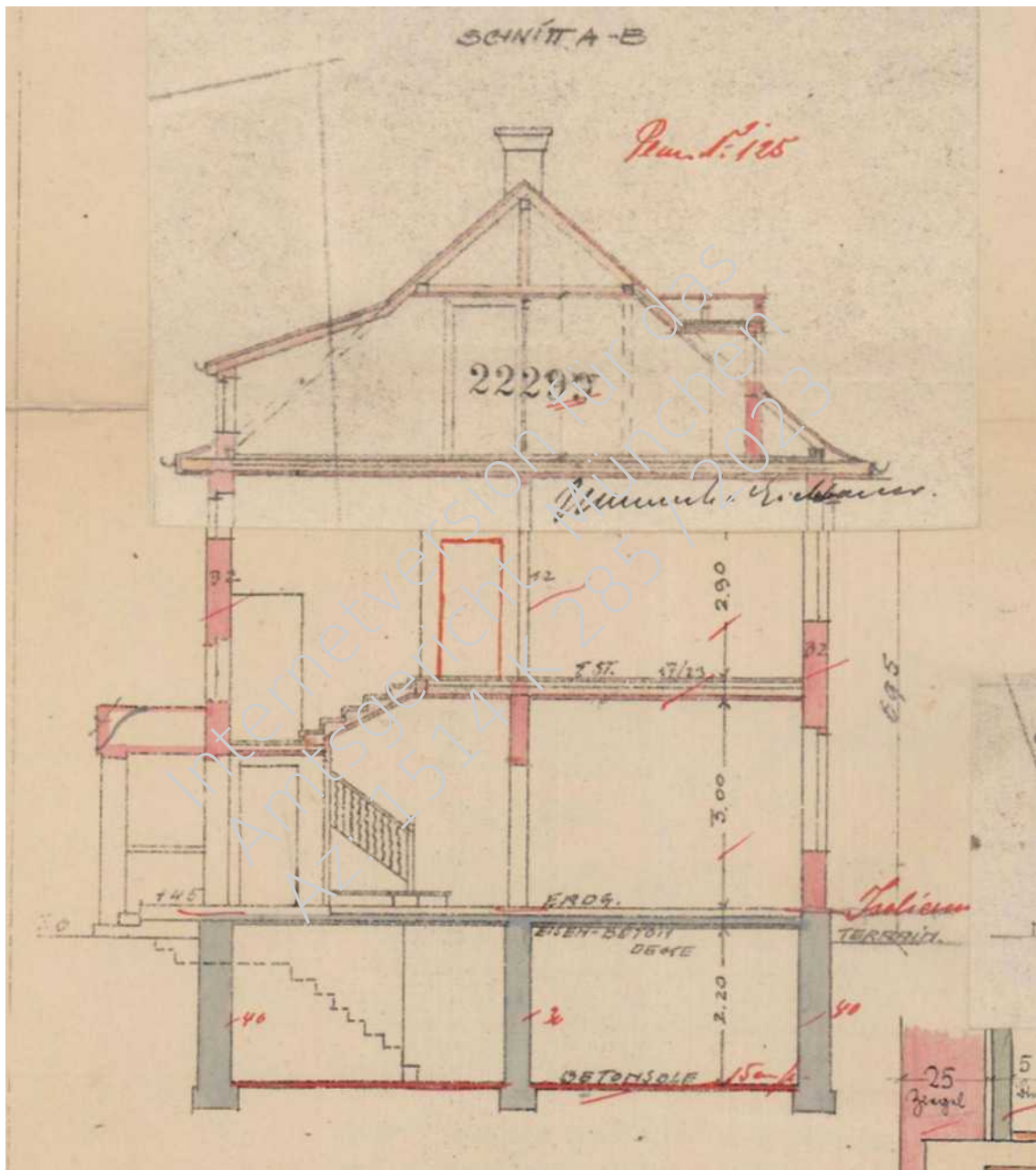
Plan der Baugenehmigung von 1991,
der Anbau auf der Südseite wurde nicht ausgeführt.



Schnitt

Maßstab ca. 1 : 100

Aus der Baugenehmigung von 1924



6.3 Konstruktion

Laut Plandarstellung bzw. Angabe:

Massivbau, Streifenfundamente, Außenwände im Keller aus Beton, ca. 40 cm stark, ab Erdgeschoss Ziegelwände ca. 32 cm stark, nicht tragende Innenwände ca. 12 cm und 15 cm stark. Kellerdecke Eisenbeton, ab EG Holzbalkendecken, Fassaden verputzt und hell gestrichen, mit horizontalen Putzgliederungen und Eckpfeilern, vorspringender Traufkasten, verputzt und weiß gestrichen.

Holzdachstuhl als Walmdachkonstruktion, Dachneigung ca. 42°, Aufschiebling am Traufkasten, Holzschalung mit Dichtungsbahn, Dachdeckung rote Bibeschwanzziegel, kleine Gaubenkonstruktionen. Spenglerarbeiten in Kupferblech, Dachdeckung und Holzschalung wurden lt. Angabe ca. 1984 erneuert.

6.4 Ausstattung

Die Ausstattung stammt teils noch aus dem Baujahr um 1924, teils aus der Umbauzeit in den 1980er Jahren und späteren Teilmodernisierungen in den 2000er Jahren.

Nach Angabe wurde die Grundleitung mit Kanalanschluss saniert, das Regenwasser wurde ca. 2010/2011 in neu eingebaute Sickerschächte im Garten geleitet.

Hauseingang

Halbkreisförmiges Podest mit 2 Stufen, kleine Klingelanlage für EG und OG, einflügelige Holzhaustüre mit Glasausschnitt und Kassettenstruktur

Fenster

Historische Fensterelemente, weiß lackierte Holzverbundfenster mit Sprossenteilungen, im Erdgeschoss Innenseite naturfarben (Sanierung ca. 2001), außen weiß lackierte Holzfensterläden, auf der Eingangsseite (Nordseite) kleinteilige, rechteckige und runde Fensterelemente

Decken u. Wände	Verputzt und weiß gestrichen, Treppenhaus im EG mit verglastem Trennelement und Zugangstüre zur Wohnung im OG, Decken im EG und teils im OG mit umlaufender Stuckleiste am Wandanschluss. OG: Decken in Flur, Küche und Bad mit braun lasierter Nut- und Federschalung, DG: Decke im Flur mit Holzverschalung, Dachschrägen teilweise weiß verkleidet
Treppen	Holzwangentreppe, Tritt- und Setzstufen aus Holz, klar lackiert, innen mitlaufendes Holzgeländer mit vertikalen Stäben, Zwischenpodest mit Fisch- grätparkett. Kellertreppe betoniert.
Bodenbeläge	Flur EG: Rechteckige, beigen Fliesen, Wohnung EG: Flur mit terrakottafarbenen quadratischen Fliesen, geöltes Fischgrätparkett mit Holzleiste, Naßräume gefliest. Wohnung OG: Fischgrätparkett, Holzdielen in der Küche, Naßbereiche gefliest. DG: Einfache Dielenboden.
Innentüren	Holzumfassungszargen, Türblätter mit Kassetten- struktur, weiß lackiert, im OG Schiebetüre zwischen Wohn- und Schlafzimmer mit Glasausschnitten, im KG zum Heizungsraum graue Metalltür, zum Abstellraum einfache, weiß lackierte Holztüre.
Bad EG	Badsanierung ca. 2016, Boden mit quadratischen dunkelgrauen großformatigen Fliesen, Wände ca. türhoch mit weißen rechteckigen Fliesen, umlaufende Bordüre, Leibung der runden Fenster mit graublauen Mosaikfliesen, restliche Wand- und Deckenflächen verputzt und weiß gestrichen, hoher Handtuchheizkörper neben der Tür. Sanitärgegenstände weiß: Stand-WC mit Aufputz- spülkasten, Waschbecken mit verchromter Misch- armatur, Viertelkreis-Duschwanne mit Duschkabine

WC OG	Boden mit dunkelgrauen Fliesen, Wände mit rechteckigen kleinteiligen hellgrauen Fliesen, restliche Wand- und Deckenflächen verputzt und weiß gestrichen, kleines Fenster. Sanitärgegenstände weiß, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Handwaschbecken mit verchromter Mischarmatur.
Bad OG	Ca. aus den 1980er-Jahren, Boden und Wände türhoch mit quadratischen beige Fliesen, restliche Wandflächen verputzt und weiß gestrichen, Decke mit brauner Holzverschalung, schmales Fenster. Sanitärgegenstände weiß: Waschbecken mit verchromter Armatur und separatem Warm- und Kaltwasserhahn, Badewanne mit Brausearmatur. Waschmaschinenanschluss vorhanden. Warmwasserbereitung mit wandhängendem Elektroboiler.
Duschbad DG	Holzboden (OSB-Platten), Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen, kleines Fenster in Kniehöhe im Kniestock. Sanitärgegenstände weiß, Stand-WC mit aufgesetztem Spülkasten, Waschbecken mit verchromter Mischarmatur, halbrunde Duschwanne mit Glaskabine
Dachraum	Teilweise ausgebaut, Dielenboden, Dachschrägen weiß gestrichen oder mit Holzverschalung, Holzfenster mit Einfachverglasung.
Keller	Betontreppe, Betonboden, Wände und Decken weiß gestrichen, Waschmaschinenanschluss elektrischer Warmwasserboiler für die Wohnung im EG.
Heizung	Im Heizungskeller Ölheizung, Niedertemperaturkessel, Baujahr ca. 1995, und Stahl-Öltank, Baujahr ca. 1967, teils alte Rippenradiatoren aus Gusseisen, teils weiße Konvektoren, Handtuchheizkörper im Bad EG, Schwedenofen im Wohnzimmer OG, graue Elektroöfen (Nachtspeicheröfen) im DG.

Warmwasser	Elektrowarmwasserboiler im Heizungskeller KG und im Bad OG.
Elektroinstallation	Hauptsicherung, separate Stromzähler und Verteiler mit Schraubsicherungen im Keller, im DG Unterverteilung mit Automatensicherung und FI-Schutzschalter, helle Flächenschalter, Kabelabschluss vorhanden
Terrasse	Auf der Westseite vor dem Wohnzimmer, 2 Betonstufen zum Wohnzimmer EG, polygoner grauer Steinbelag
Garage	keine Garage oder KFZ-Stellplatz vorhanden
Möblierung	Die vorhandenen Kücheneinbauten im EG und OG sind als Möblierung nicht mitbewertet.
6.5 Energieausweis	Ein Energieausweis liegt nicht vor.

6.6 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Ortstermin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Beim Ortstermin waren folgende Schäden bzw. Merkmale sichtbar (Aufzählung nicht abschließend):

- Bad OG: Bodenfliesen mit Rissen
- Dachraum nur teilweise provisorisch gedämmt.
- Keller: Farb- und Putzabplatzungen mit deutlichen Feuchtigkeitsspuren an den Kellerinnenwänden.
- Holzfenster im DG mit Farbabplatzungen.
- Anstrich der Holzfenster teils überholungsbedürftig
- Elektroinstallation überaltert bzw. nicht mehr zeitgemäß
- Heizungen (alte Ölheizung, Nachtspeicheröfen) nicht mehr zeitgemäß
- Energetischer Zustand auf Altbauniveau, nicht mehr zeitgemäß

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

6.7 Fotos

Haus Merzstr. 6



Ansicht von Westen, Merzstraße



Blick vom Gartentor nach Osten



Haus Merzstr. 6, Ansicht von Westen



Ansicht von Südwesten

Fotos



Haus Merzstr. 6, Ansicht von Süden



Ansicht Nordseite mit Hauseingang



Hauseingang



Hauseingang, Innenseite

Fotos

Erdgeschoss



Flur im EG, rechts Zugang zu Whg. im EG,
links Glaselement mit Zugang zu Whg. im OG



Wohnung im EG, Flur,
rechts: Bad und Küche



Bad



Küche

Fotos

Erdgeschoss



Wohnzimmer, Südwestecke



Flur zum Kinder- und Elternzimmer



Kinderzimmer



Elternzimmer

Fotos

Obergeschoss



Flur im OG mit Treppe vom EG und
von rechts: WC, Küche und Bad



WC



Küche



Bad

Fotos

Obergeschoss



Wohnzimmer (Südwestecke)



mit Durchgang ins Nebenzimmer



Zimmer in der Südostecke



Flur, hinten links: Tür zur Treppe zum DG

Fotos

Dachgeschoss



Treppe vom OG ins DG



DG, kleiner Flur zur Westseite



Bad DG auf der Nordseite



Speicher Westseite

Fotos

Dachgeschoss



Kammer auf der Südseite mit Gaube



Tür vom Flur zur Ostseite



Speicherraum Nordostecke



Speicherraum Südostecke

Fotos

Keller



Zugang zur Kellertreppe vom Flur im EG



Kellerflur mit Stromverteilern



Heizungskeller mit Öltank



Ölheizkessel

Fotos

Keller



Zugang zu den Kellern auf der Südseite



Kellerraum Südseite



Kellerraum Südwestecke



Flur mit Kellertreppe zum EG

7. Angaben zur Bewirtschaftung

7.1 Nutzer / Mieter

Zum Stichtag steht die Wohnung im EG leer und ist nicht vermietet.

Die Wohnung im OG mit einem Speicherraum und einem Kellerraum ist seit 1991 an einen Mit-eigentümer des Grundstücks vermietet.

Nähere Angaben zum Mietverhältnis, insbesondere auch die Miethöhe, dürfen aufgrund des Datenschutzes im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Dem Gericht liegt eine Kopie des Mietvertrags vor.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

7.2 Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten und evtl. vorhandenen Versicherungen liegen keine Angaben vor.

8. Beurteilung

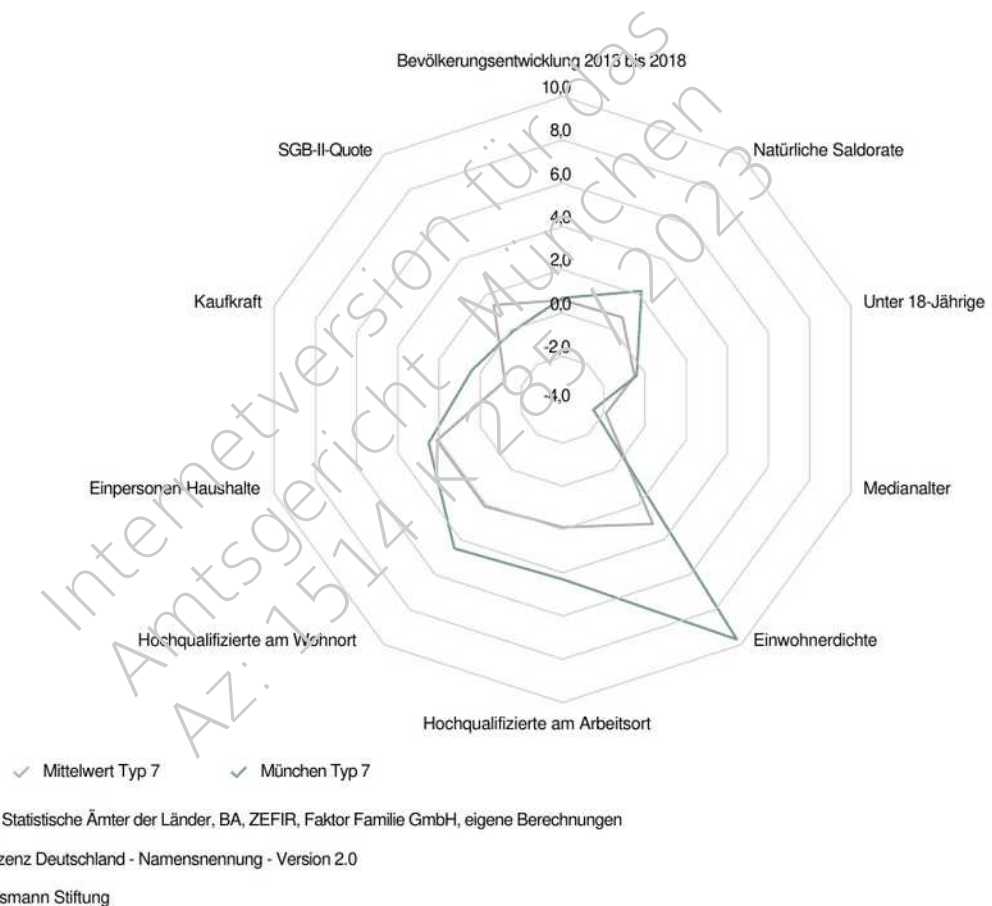
8.1 Marktverhältnisse

8.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demographietyp 7 zuzuordnen: „Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

8.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses München:³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

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

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

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

Individueller Wohnungsbau

*Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für
Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser ist die
Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem
Vorjahr stark zurückgegangen. Der Geldumsatz lag
mit minus 34 % ebenfalls deutlich unter dem Vor-
jahresniveau.*

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2022,
(= jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht, veröffentlicht im Juni 2023)

Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 26 %). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von minus 27 %.

Preisentwicklung

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

Für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurden stabile Preise (plus 1 %) ermittelt. Die Preise für Einfamilienhausgrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stagnierten im Vergleich zum Vorjahr (plus 0,5 %), während bei den Grundstücken für den freifinanzierten Geschosswohnungsbau in durchschnittlicher Wohnlage der Preisanstieg bei 4,5 % lag....

Auch im Marktsegment der Einfamilienhäuser wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preissteigerungen festgestellt. Die Preissteigerungen für Erstverkäufe, in guten und durchschnittlichen Wohnlagen, bewegten sich zwischen 3 und 8 %, wobei die höchsten Preissteigerungen in den Teilmärkten der Doppelhäushälften und Reihenmittelhäuser festgestellt wurden. Für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde zusammen ein durchschnittlicher Preiszuwachs von 5 % ermittelt.

In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine stabile Preisentwicklung. Bei den Neubau-Reihenmittelhäusern sowie freistehenden Einfamilienhäusern wurden weiterhin Preissteigerungen im zweiten Halbjahr gegenüber dem ersten Halbjahr 2022 festgestellt.“

Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses
München: ⁴

„Vorläufige Marktanalyse

Individueller Wohnungsbau

- *Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser mit deutlich rückläufiger Entwicklung. Vertragsanzahl minus 27 % und Geldumsatz minus 55 %.*
- *Preisrückgang für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen von rund 20 %
(Hinweis: Aufgrund der unterschiedlichen Gewichtungen in den Einzelmarktsegmenten wird bei Individualbewertungen eine besondere Würdigung des jeweiligen Marktsegments empfohlen).*
- *Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) mit einem Rückgang der Vertragsanzahl von 12 % und des Geldumsatzes von 19 %.*
- *Für Reihen- und Doppelhäuser (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 11 % ermittelt.“*

4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Frühjahrsticker 2024

8.2 Objektsituation

8.2.1 Lagequalität

Relativ innenstadtnahe Wohnlage innerhalb des Mittleren Rings mit guter Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Schulen/Kindergärten sind in Fußwegentfernung vorhanden.

Laut Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses beste Wohnlage, die Nachbarschaft ist geprägt durch Einfamilienhäuser auf relativ großen Grundstücken und kleinere bis mittlere Eigentumswohnanlagen. In der näheren Umgebung liegen mehrere Einzeldenkmalobjekte und ein großes Ensemble-schutzgebiet.

8.2.2 Grundstück

Mittelgrundstück mit nicht optimalem Zuschnitt, relativ schmal im Westteil an der Merzstraße und nach Osten hin im rückwärtigen Teil breiter werdend.

Das Bauliniengefüge liegt im Westteil, das bestehende Haus steht im Ostteil außerhalb des definierten Bauraums.

Teilweise ist alter Baumbestand im Bauraum vorhanden.

8.2.3 vorhandene Bebauung

Einfamilienhaus über annähernd quadratischer Grundfläche von ca. 9,1 m x 11,3 m, mit Teil-KG, EG, OG und DG (Walmdach), erbaut ca. 1924, ab den 1980er-Jahren umgebaut und teilmodernisiert, zum Stichtag ist der Grundriss in eine Wohnung im EG und eine Wohnung im OG mit Räumen im DG aufgeteilt.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen teils mit Durchgangszimmern ist nicht optimal, das DG ist nur teilausgebaut in sehr einfachem Standard.

Die haustechnische Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektro) ist heterogen, stammt aus unterschiedlichen Bau- bzw. Umbauzeiten und genügt heutigen Ansprüchen und Anforderungen nicht mehr oder nur noch teilweise.

Aus technischer und energetischer Sicht scheint eine durchgreifende Sanierung und Modernisierung des Hauses erforderlich. Insbesondere im Hinblick auf die nicht ausgeschöpften baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück dürfte ein wirtschaftlich handelnder Interessent eine Komplettsanierung ins Auge fassen, verbunden eventuell mit einer baulicher Erweiterung des Bestands oder mit einem zusätzlichen separaten Baukörper.

8.2.4 Bebaubarkeit

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans.

Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück Flst. 228/47 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Das bestehende Wohnhaus steht außerhalb des Bauliniengefüges.

Bei einer Neuentwicklung könnte wahrscheinlich zusätzlich zum Bestandsgebäude auch ein zusätzlicher Baukörper innerhalb des vorhandenen Bauraums realisiert werden.

Auch ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und eine komplette Neubebauung könnte vorstellbar sein.

Hinweis:

Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.

8.2.5 Marktgängigkeit

Das Bewertungsobjekt stellt aus der Sicht des Marktes ein Baugrundstück mit Altbestand dar, das interessante Entwicklungsmöglichkeiten bietet.

9. Wertermittlung

9.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird der Sachwert für das bebaute Grundstück ermittelt. Für die Bodenwertermittlung werden der Bodenrichtwert des Gutachterausschusses München für unbebaute Baugrundstücke sowie Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses herangezogen und ausgewertet. Die nicht ausgeschöpften baulichen Möglichkeiten werden als sog. Baurechtsreserve zusätzlich berücksichtigt. Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

9.2 Bodenwertermittlung

9.2.1 Grundstücksqualität

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, aber im bebauten Ortsbereich, im Flächennutzungsplan ist es als „Reines Wohnen (WR)“ ausgewiesen.

Es ist erschlossen, Ver- und Entsorgungsanschlüsse sind vorhanden, die Grundstücksqualität ist also: Bauland im erschließungsbeitragsfreien Zustand.

- a) Die auf dem Grundstück vorhandene Bebauung ist genehmigt, mit dem Bestand wird eine WGFZ von rd. 0,4 erzielt (Berechnung siehe Anlage).
- b) Bei Annahme einer Bebaubarkeit mit einem Anbau an das bestehende Gebäude oder einem zusätzlichen Baukörper im Westteil des Grundstücks (vgl. 5.5) könnte möglicherweise eine WGFZ bis ca. 0,75 realisiert werden.

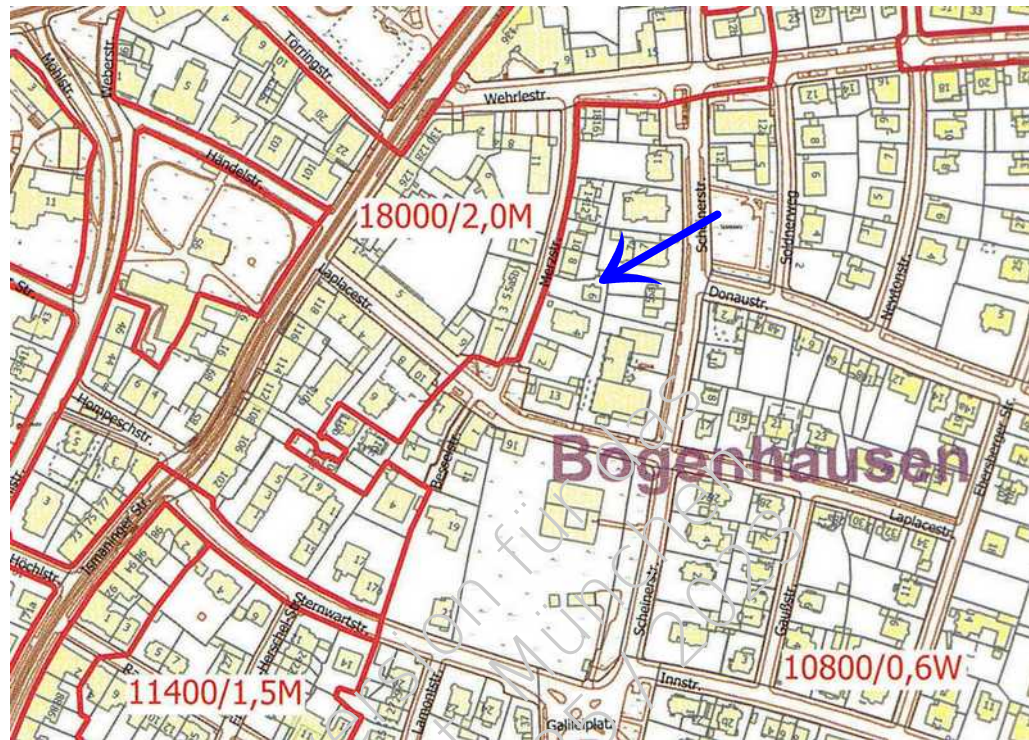
Für die Sachwertermittlung des bebauten Grundstücks wird einschließlich einer Baurechtsreserve eine WGFZ in der Größenordnung von rd. 0,75 angenommen.

Hinweis:

Dies stellt keine baurechtliche Beurteilung dar, sondern nur eine Überlegung im Rahmen der Wertermittlung. Eine rechtssichere Aussage über die mögliche bzw. zulässige Bebauung kann nur über einen Vorbescheid oder eine Baugenehmigung erlangt werden.

9.2.2 Bodenrichtwert - indirekter Vergleich

Ausschnitt aus der Bodenrichtwertkarte 2022:
(Pfeil = Lage des Bewertungsobjekts)



© Stadt München, Kommunalreferat

Bodenrichtwert des Gutachterausschusses (GAA) München zum 01.01.2022 für unbebaute, baureife Grundstücke in diesem Richtwertgebiet (s.o.):

Wohnbauflächen (W) bei WGFZ 0,6 10.800,- €/m²

Zum Bewertungsstichtag 08.04.2024 bzw. zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens liegt der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 noch nicht vor.

Anhand von allgemeiner Marktauswertung und Auswertung von direkten Vergleichskauffällen zeigt sich, dass die Bodenpreise in dieser Lage und diesem hochpreisigen Marktsegment bis zum Stichtag stabil geblieben sind und praktisch keine größeren Veränderungen aufweisen.

Der Bodenrichtwert zum Stichtag wird deshalb in unveränderter Höhe angenommen:

Wohnbauflächen (W) bei WGFZ 0,6 10.800,- €/m²

9.2.3 Vergleichsverkäufe - direkter Vergleich

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart:

unbebaute Baugrundstücke bzw. zur Bebauung vorgesehene Grundstücke mit vergleichbarer Lagequalität und vergleichbarer Bebaubarkeit bzw. WGFZ wie beim Bewertungsgrundstück

(Aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, die Lage der Grundstücke ist dem Sachverständigen bekannt.)

Nr.	Datum Kauf	Fläche Grundstück	realisierb. WGFZ ca. [n. Ang.]	Preis /m ² Grdst.-Fl. n. Ang.	Preis/m ² bei WGFZ 0,6	Beurteilung ggf. abweichende Merkmale gegenüber Bewertungsobj.	geschätz. Werteinfl. (Anpass.)	Preis/m ² Grdst.Fl. WGFZ 0,6																																													
1	03.2023	527 m ²	0,74	11.935 €	10.698 €	Lage im Herzogpark, vergleichb. Bodenrichtwert, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	0%	10.698 €																																													
2	12.2022	820 m ²	0,88	13.485 €	11.517 €	Lage im Herzogpark, vergleichb. Bodenrichtwert, Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	0%	11.517 €																																													
3	06.2022	650 m ²	0,95	9.877 €	7.661 €	Lage in Oberföhring-Priel, Bodenrichtwert ca. 30% niedriger, Verkauf knapp 2 Jahre vor ST	30%	9.960 €																																													
4	05.2022	524 m ²	0,83	12.729 €	10.696 €	Lage im Herzogpark, vergleichb. Bodenrichtwert, Verkauf knapp 2 Jahre vor ST	0%	10.696 €																																													
<table> <tr> <td>4</td><td>Anzahl</td><td>4</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>4</td></tr> <tr> <td>630 m²</td><td>Mittelwert</td><td>12.007 €</td><td>10.143 €</td><td>Mittelwert</td><td></td><td></td><td></td><td>10.718 €</td></tr> <tr> <td>589 m²</td><td>Median</td><td>12.332 €</td><td>10.697 €</td><td>Median</td><td></td><td></td><td></td><td>10.697 €</td></tr> <tr> <td>139 m²</td><td>Stabw.</td><td>1.554 €</td><td>1.699 €</td><td>Stabw.</td><td></td><td></td><td></td><td>636 €</td></tr> <tr> <td>22%</td><td>Var.koeff.</td><td>13%</td><td>17%</td><td>Var.koeff.</td><td></td><td></td><td></td><td>6%</td></tr> </table>									4	Anzahl	4						4	630 m ²	Mittelwert	12.007 €	10.143 €	Mittelwert				10.718 €	589 m ²	Median	12.332 €	10.697 €	Median				10.697 €	139 m ²	Stabw.	1.554 €	1.699 €	Stabw.				636 €	22%	Var.koeff.	13%	17%	Var.koeff.				6%
4	Anzahl	4						4																																													
630 m ²	Mittelwert	12.007 €	10.143 €	Mittelwert				10.718 €																																													
589 m ²	Median	12.332 €	10.697 €	Median				10.697 €																																													
139 m ²	Stabw.	1.554 €	1.699 €	Stabw.				636 €																																													
22%	Var.koeff.	13%	17%	Var.koeff.				6%																																													

Legende:

linke Spalten: genannte Originaldaten vor Anpassung, rechts daneben: Preisanpassung auf WGFZ 0,6

(Anpassung mit den Faktoren gem. Bodenrichtwertkarte)

graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter Gesamt-Werteinfluss,

rechte Spalte: qualitätsangepasster Vergleichspreis, bezogen auf m²-Grundstücksfläche.

(vorgenommene Anpassung siehe Text, dabei wurden ggf. mehrere Einzelfaktoren zusammengefasst)

ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Eine zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgte aufgrund der stagnierenden Preisentwicklung in diesem Marktsegment nicht (vgl. 9.2.2).
3. Beim Vergleichsobjekt Nr. 3 wurde zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts in Anlehnung an den Unterschied des Bodenrichtwertniveaus ein Zuschlag in Höhe von + 30 % angesetzt.
4. Der Mittelwert der angepassten Verkaufspreise aller ausgewerteten Objekte (bezogen auf WGFZ 0,6) liegt bei rd. 10.718,- € pro m² Grundstücksfläche, mit einer Standardabweichung (Variationskoeff.) von rund 6 %, der Medianwert liegt bei rd. 10.697,- €/m².

9.2.4 Ableitung angemessener Bodenwertansatz

Aus den direkten Vergleichen ergibt sich ein an die Merkmale des Bewertungsgrundstücks und die Marktentwicklung angepasster Mittelwert von rd. 10.718,- €/m² (bei WGFZ 0,6).

Damit wird der Bodenrichtwertansatz (s. 9.2.2) in Höhe von 10.800,- €/m² (bei WGFZ 0,6) bestätigt.

Der angemessene Bodenwertansatz wird deshalb abgeleitet zu **rd. 10.800,- €/m²**
bei WGFZ von 0,6.

Dieser angemessene Bodenwertansatz ist bezogen auf eine WGFZ von 0,6, er ist im Weiteren je nach angesetzter WGFZ noch entsprechend anzupassen. Die WGFZ-Anpassung erfolgt mit den Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses München⁵

5 gem. Bodenrichtwertkarte bzw. Immobilienmarktbericht 2019, S. 50

WGFZ	Umrechnungskoeffizient
0,40	0,627
0,60	0,752
0,75	0,845

a) **Bodenwertansatz bei WGFZ 0,40**

(entspr. Flst. 228/47 mit Bestandsbebauung,
s.a. 9.2.1 a))

$$10.800,- \text{ €/m}^2 \times (0,627/0,752) = \text{rd.} \quad 9.005,- \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße Flst.228/47 690 m²

Abgeleiteter Bodenwertansatz

$$690 \text{ m}^2 \times 9.005,- \text{ €/m}^2 = \quad 6.213.450,- \text{ €}$$

gerundet: **6.210.000,- €**

b) **Bodenwertansatz bei WGFZ 0,75**

(Flst. 228/47 mit Bestand und Baurechtsreserve,
s.a. 9.2.1 b))

$$10.800,- \text{ €/m}^2 \times (0,845/0,752) = \text{rd.} \quad 12.136,- \text{ €/m}^2$$

Grundstücksgröße Flst.228/47 690 m²

Abgeleiteter Bodenwertansatz

$$690 \text{ m}^2 \times 12.136,- \text{ €/m}^2 = \quad 8.373.840,- \text{ €}$$

gerundet: **8.370.000,- €**

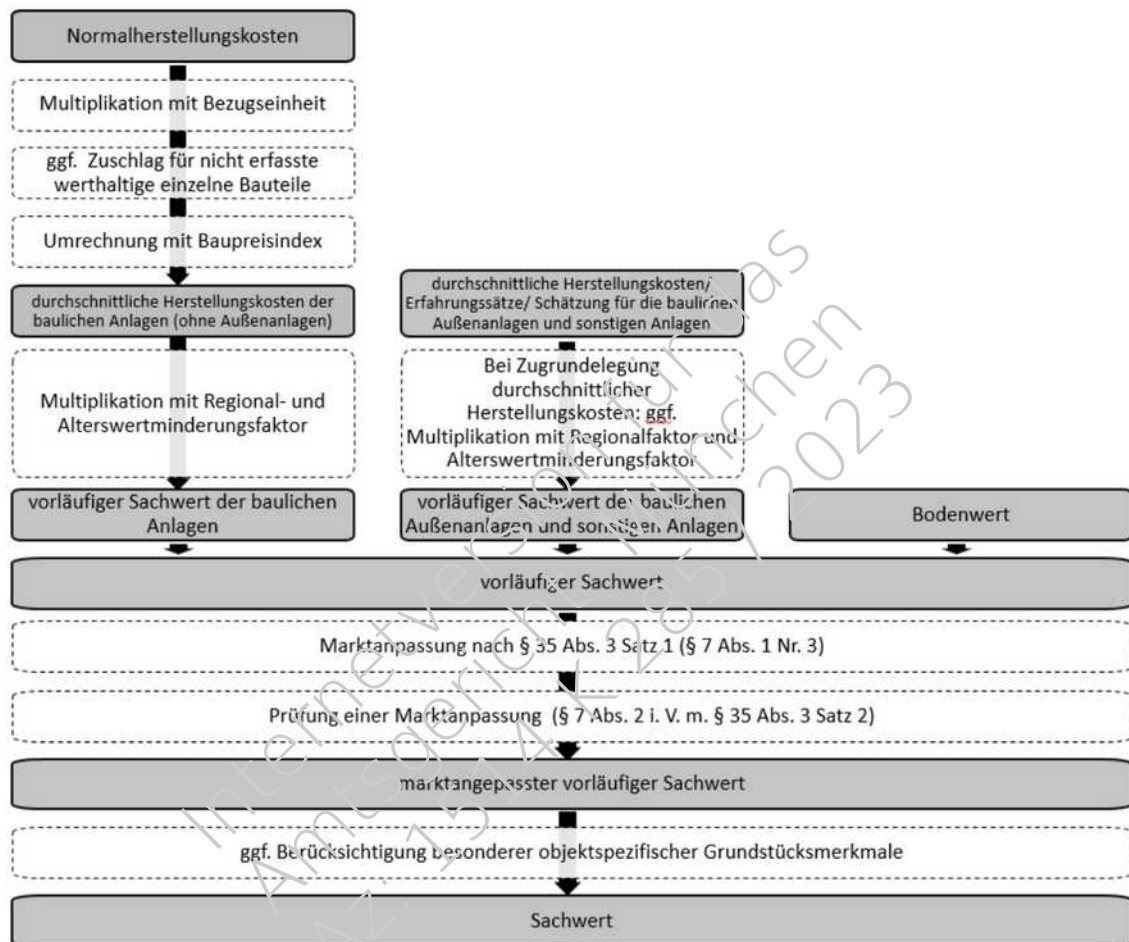
Anmerkung:

Dieser Bodenwertansatz bezieht sich definitions-
gemäß auf den fiktiv unbebauten (freigemachten),
baureifen und erschließungsbeitragsfreien Zustand,
ohne Aufwuchs und bauliche Anlagen.

9.3 Sachwertermittlung

9.3.1 Systematik

Die Sachwertermittlung erfolgt in Anlehnung an das Sachwertverfahren nach §§ 35 - 39 ImmoWertV. bzw. die Systematik des Gutachterausschusses München (vgl. 1.8)



Im konkreten Fall erfolgt die Ermittlung der Herstellungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. III, Normalherstellungskosten. Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in Euro/m² Brutto-Grundfläche (€/m²BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In Ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010.

9.3.2 Sachwert der baulichen Anlagen

Ermittlung in Anlehnung an das Auswertungsmodell
des Gutachterausschusses München⁶

Objekt	Merzstraße 6
Objektdaten - Berechnungsgrundlagen	
Objektart	freisteh. Ein-/Zweifamilienhaus
Geschosse	KG, EG, OG, ausgeb. DG
Gebäudeart lt. NHK 2010	1.11
Standardstufe (gewichtet, gerundet)	2,5
gewichteter Kostenkennwert (n. NHK 2010)	819 €/m²BGF
darin enthaltene Baunebenkosten	17 %
Brutto-Grundfläche (BGF)	383 m²

Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)	
Wertermittlungsstichtag	08.04.2024
Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag	181,3
Gewöhnliche Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)	1.485 €/m²BGF
Gewöhnliche Herstellungskosten eines Neubaus (Normgebäude) insgesamt:	568.696 €

Regionalisierung der gewöhnlichen Herstellungskosten	
kombinierter Orts- und Regionalfaktor (gem. Berechnungsmodell des örtl. GAA)	1,573
ortsspezifische gewönl. Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag (Normgebäude)	894.559 €

Alterswertminderung	
(fiktives) Baujahr	1979
(fiktives) Alter	45 Jahre
übliche Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Alterswertminderungsfaktor (linear)	0,357
Alterswertminderung (in % der Herstell.Kost.)	64 %
Alterswertminderung (Betrag)	-575.074 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	319.486 €

Vorläufiger Sachwert d. baulichen Außenanlagen	
Ansatz gem. Modell des örtlichen GAA	
- im Sachwertfaktor erfasst	nein
- in % der alterswertgemind. Herstell.Kost.	5 %
Betrag	15.974 €

6 vgl.: Gutachterausschuss München, Jahresbericht 2022, S. 57

Erläuterungen:

Gebäudeart: Das Haus Merzstr. 6 umfasst KG, EG, OG sowie ein teilausgebautes DG, dementsprechend erfolgt die Einstufung als Gebäudetyp 1.11 nach NHK 2010.

Standardstufe: Die NHK 2010 unterscheiden 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht.⁷ Aus der Gebäudeart und der Standardstufe ergibt sich der gewichtete Kostenkennwert.⁸

Im vorliegenden Fall wird den Objektmerkmalen entsprechend (s. 6.) als Einstufung des Objekts vorgenommen: Standardstufe gerundet: 2,5
Ansatz gewichteter Kostenkennwert, einschl. Zuschlag von 5 % für Zweifamilienhaus: 819 €/m²BGF

Baupreisindex: gem. Veröffentlichung des Statistischen Bundesamts
Indexstand Feb. 2024 – I. Quartal 181,3
(umbasiert auf 2010 = 100)

Regionalisierungsfaktor: gem. Berechnungsmodell des örtlichen GAA:
BKI Baukostenfaktor 2022 für München 1,573

Alterswertminderung: übliche Gesamtnutzungsdauer (GND) in Anlehnung an das Modell des GAA München:
Standardstufe 2,5: 70 Jahre
Ermittlung der Restnutzungsdauer (RND) in Anlehnung an ImmoWertV, Anl. 2,
Modernisierungsgrad 6 Punkte entspricht „mittlerer Modernisierungsgrad“
damit ergibt sich zum ST in 2024 rechnerisch:
modifizierte Restnutzungsdauer (RND) rd. 25 Jahre

Aussenanlagen: Ansatz gem. Modell des örtlichen Gutachterausschusses: „Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des Sachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.“⁹

7 siehe ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. III, Normalherstellungskosten, (beigefügt in den Anlagen)

8 siehe ImmoWertV, Anlage 4, Ziff. I, Kostenkennwerte

9 Gutachterausschuss München, Jahresbericht 2022, S. 57

9.3.3 vorläufiger Sachwert

Die Addition der Bodenwertansätze und der vorläufigen Sachwerte der baulichen Anlagen ergibt den vorläufigen Sachwert:

Zusammenfassung Vorläufiger Sachwert	
Bodenwert (siehe gesonderte Ermittlung)	6.210.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	319.486 €
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen	15.974 €
Summe vorläufiger Sachwert	6.545.460 €

vorläufiger Sachwert,
gerundet:

6.545.000,- €

9.3.4 Marktangepasster vorläufiger Sachwert

Der vorläufige Sachwert ist gemäß der Systematik der ImmoWertV an die jeweiligen Marktverhältnisse anzupassen (Marktanpassung).

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem älteren Ein-/Zweifamilienhaus bebaut ist, mit dem die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück jedoch noch nicht ausgeschöpft sind.

Die angenommene weitere Bebaubarkeit des Grundstücks (z.B. mit einem Anbau oder einem zusätzlichen Baukörper) wird später als Besonderes objektspezifisches Merkmal unter 9.3.5 berücksichtigt.

Das Haus Merzstr. 6 wurde ca. 1924 gebaut und ab den 1980er-Jahren umgebaut und teilmodernisiert, zum Stichtag ist der Grundriss in eine Wohnung im EG und eine Wohnung im OG mit Räumen im DG aufgeteilt.

Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen teils mit Durchgangszimmern ist nicht optimal, das DG ist nur teilausgebaut in sehr einfachem Standard.

In den Auswertungen des Gutachterausschusses München (Immobilienmarktbericht 2022, S. 57 f.) sind zur Marktanpassung im Sachwertverfahren verschiedene Sachwertfaktoren in Abhängigkeit von bestimmten Objektmerkmalen aufgelistet. Daraus ergäbe sich nach den angegebenen Merkmalen im Mittel ein Sachwertfaktor von rd. 1,0.

Für das vorliegende Objekt bzw. dessen Merkmale dürften diese statistischen Auswertungen zu Marktanpassungsfaktoren nur eingeschränkt anwendbar sein.

Ein wirtschaftlich handelnder und risikobewusster Interessent dürfte insbesondere die Teilunterkellerung, die einfachen Grundrisszuschnitte, den nur teilweisen DG-Ausbau, den energetischen Standard, die überalterte Haustechnik, den hohen Modernisierungsstau und das Fehlen einer Garage oder KFZ-Stellplatzes in seine Kaufpreiskalkulation mit einbeziehen.

Dementsprechend wird ein Abschlag in Höhe von ca. - 10 % als marktgerecht eingeschätzt, das entspricht einem Marktanpassungsfaktor von 0,90

Zusammenfassung Vorläufiger Sachwert	
Bodenwert (siehe gesonderte Ermittlung)	6.210.000 €
Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen	319.486 €
Vorläufiger Sachwert Außenanlagen	15.974 €
Summe vorläufiger Sachwert	6.545.460 €
Marktanpassung Sachwertfaktor (s. Ang.)	0,90
marktangepasster vorläufiger Sachwert	5.890.914 €
gerundet:	5.890.000 €

Marktangepasster vorläufiger Sachwert,
gerundet:

5.890.000,- €

9.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst.

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. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

a) Instandhaltungsrückstand

Der Unterhaltszustand ist unter 6.6 beschrieben, die Beseitigung Instandhaltungsrückstands ist notwendig, um die angesetzte Restnutzungsdauer zu gewährleisten. Beim Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands werden nur die Maßnahmen angesetzt, die erforderlich sind, um unterlassene Instandhaltung auszugleichen (Werterhaltung), aber keine Modernisierungen.

Dem beim Ortstermin vorgefundenen Zustand entsprechend wird als

Werteinfluss wegen Instandhaltungsrückstand nach sachverständiger Einschätzung ein Erfahrungswert in Höhe von ca. - 500,- €/m²Wfl. angesetzt:

174 m ² Wfl. x - 500,- €/m ² Wfl. =	- 87.000,- €
gerundet:	- 90.000,- €

Anmerkung:

Dieser Ansatz für den Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. wert erhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung des vorherigen Zustands. Er stellt nur eine grob überschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

b) Baurechtsreserve

Im marktangepassten vorläufigen Sachwert (wie unter 9.3.4 ermittelt) ist der Bodenwertansatz für das mit dem Bestandsgebäude Merzstr. 6 bebauten Bewertungsgrundstück mit WGFZ 0,40 enthalten.

Bei Annahme einer weiteren Bebaubarkeit gemäß der Beschreibung unter 9.2.1 würde sich eine WGFZ von rd. 0,75 ergeben. Für die Sachwertermittlung des bebauten Grundstücks wird einschließlich einer Baurechtsreserve eine WGFZ in der Größenordnung von rd. 0,75 angenommen.

Für die Ableitung der Höhe des Werteinflusses der Baurechtsreserve wird von der Differenz zwischen den Bodenwertansätzen bei WGFZ 0,40 (Bestand) und WGFZ 0,75 (Bestand plus Anbau oder ein weiterer Baukörper im Westteil) ausgegangen.

Da jedoch weitere Baumaßnahmen, insbesondere ein weiterer Baukörper im Westteil, durch die Verdichtung auch einen deutlichen Einfluss auf die Qualität bzw. den Wert des bestehenden Hauses haben, kann diese Differenz nicht voll angesetzt werden.

Außerdem sind auch noch Genehmigungs- und Realisierungsrisiken zu berücksichtigen, so dass ein Abschlag in Höhe von rd. 20 % bzw. ein Ansatz für den Werteinfluss der Baurechtsreserve in Höhe von rd. 80 % der Differenz marktgerecht erscheint.

Werteinfluss der Baurechtsreserve:

Bodenwertansatz bei WGFZ 0,75 (s. 9.2.4 b) abzügl. Bodenwertansatz bei WGFZ 0,40 (s. 9.2.4 a) Differenz	8.370.000,- € 6.210.000,- € 2.160.000,- €
Ansatz: davon 80 % = Werteinfluss der Baurechtsreserve gerundet:	1.728.000,- € 1.730.000,- €

Zusammenfassung,

Summe

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Merkmale	
Werteinfluss aus	
- Inst.-Rückstand	-90.000 €
- Baurechtsreserve	1.730.000 €
Summe	1.640.000 €

9.3.6 Sachwert

Damit ergibt sich als Sachwert
Grundstück Flst. 228/47, Gmkg. Bogenhausen,
bebaut mit Ein-/Zweifamilienhaus Merzstr. 6
und angenommener Baurechtsreserve
gerundet **7.530.000,- €**

Sachwert	
marktangepasster vorläufiger Sachwert rd.	5.890.000 €
+/- bes. objektspez. Merkmale	1.640.000 €
Summe Sachwert	7.530.000 €
gerundet	7.530.000 €
Rundungsdifferenz	0,00%

9.3.7 Analyse von Vergleichskauffällen

Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom Gutachterausschuss München wurden folgende Vergleichsverkäufe von Einfamilienhäusern (Villen) in vergleichbaren Lagen mitgeteilt:

(Aus Gründen des Datenschutzes hier anonymisiert, Originaldaten wie vom GAA genannt)

Nr.	Datum	Grundst.- Fläche	Kaufpreis	Art	Baujahr	Wfl.	Preis/m² Wfl. o. Anpass.
1	03.2023	800 m²	8.190.000 €	EFH	1922	250 m²	32.760 €
2	11.2022	601 m²	6.650.000 €	EFH	1935	190 m²	35.000 €
3	09.2022	610 m²	8.250.000 €	EFH	1935	215 m²	38.372 €
4	08.2022	550 m²	5.000.000 €	EFH	1920	205 m²	24.390 €
			4	Anzahl			4
		640 m²	7.022.500 €	Mittelwert		215 m²	32.631 €
		606 m²	7.420.000 €	Median			33.880 €
		110 m²	1.538.297 €	Std.Abw			5.958 €
		17%	22%	Var-Koeff			18%

(Die Werte in der grau hinterlegten Spalte wurden aus den genannten Einzelwerten ermittelt.)

Die Analyse der Vergleichsverkäufe ergibt:

1. Die Kauffälle stammen aus der zweiten Hälfte 2022 bzw. der ersten Hälfte 2023, eine zeitliche Entwicklung der Preise ist nicht erkennbar. Jüngere Kauffälle waren nicht verfügbar.
2. Vergleichsobjekt Nr. 3 liegt in vergleichbarer Lage in Bogenhausen, die anderen Objekte liegen in Schwabing und Neuhausen in Gebieten mit erheblich niedrigeren Bodenrichtwerten.
3. Alle Vergleichsobjekte sind Einfamilienhäuser, bei allen Objekten sind Garagen im Kaufpreis mit enthalten.
4. Die Grundstücksgrößen der Vergleichsobjekte sind gut vergleichbar, die Wohnflächen sind bei allen Objekten größer als die des Bewertungsobjekts.

5. Die Vergleichsobjekte sind nach Angabe bestens oder gut bzw. überwiegend saniert, nur Objekt Nr. 4 ist in einfachem, unsaniertem Zustand.
6. Der genaue Ausstattungs-, Modernisierungs- und Unterhaltszustand der anderen Vergleichsobjekte im Inneren ist nicht bekannt, ebenso sind keine Angaben zu evtl. vorhandenen Baurechtsreserven vorhanden. Deshalb kann keine direkte Ableitung eines Vergleichspreises erfolgen.
Die Vergleichsverkäufe geben jedoch einen guten Einblick in das Marktgeschehen in diesem Segment.

Beurteilung:

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte vorläufige marktangepasste Sachwert (ohne die besonderen objekt spezifischen Merkmale, insb. ohne die Baurechtsreserve) liegt bei rd. 5.890.000,- €
bzw. bezogen auf die Wohnfläche von rd. 174 m² bei rd. 33.851,- €/m².

Bei den Vergleichsobjekten liegt der Medianwert der Kaufpreise (ohne Anpassung) bei rd. 7.420.000,- €
bzw. pro m²-Wohnfläche bei rd. 33.880,- €/m²

Der vorläufige marktangepasste Sachwert (also ohne besondere objektspezifische Merkmale) des Bewertungsobjekts liegt etwa auf Höhe des Medianwerts der m²-Kaufpreise der Vergleichsobjekte.

Der für das Bewertungsobjekt ermittelte Sachwert kann insgesamt als plausibel bezeichnet werden.

9.4 Ableitung Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Das Bewertungsobjekt stellt ein bebautes Grundstück mit Altbestand und zusätzlichen interessanten Entwicklungsmöglichkeiten dar.

Der Sachwert des Grundstücks im bebauten Zustand mit dem Haus Merzstr. 6 und einer angenommenen Baurechtsreserve wurde ermittelt zu: 7.530.000,- €

Der Sachwert des bebauten Grundstücks liegt rd. 10 % unter dem Bodenwert im fiktiv unbebauten Zustand (mit der angenommenen Bebaubarkeit, ohne Berücksichtigung von Abbruch- und Freimachungskosten, ohne Projektierungs-, Zwischenfinanzierungskosten usw.). Damit würde auch eine Alternativbetrachtung des Bewertungsgrundstücks als Baugrundstück mit Abbruchbestand zu einem Vergleichswert etwa in Höhe des ermittelten Sachwerts führen.

Der Verkehrswert wird deshalb aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet und wird entsprechend der Genauigkeit der Eingangsgrößen marktüblich auf zwei Stellen (volle Hunderttausend Euro) gerundet:

Verkehrswert

Grundstück Flst. 228/47, Gemarkung Bogenhausen,
bebaut mit dem Ein-/Zweifamilienhaus
Merzstr. 6, 81679 München
zum Stichtag 08.04.2024

7.500.000,- €

(i.W.: sieben_Millionen_fünfhunderttausend Euro)

10. Zusammenfassung Verkehrswert

Zusammenfassende Beurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Bogenhausen in laut Lagekarte des Gutachterausschusses „bester“ Wohnlage.

Das **Bewertungsgrundstück Flst. 228/47** ist ein Mittelgrundstück mit nicht optimalem Zuschnitt, relativ schmal im Westteil an der Merzstraße und nach Osten hin im rückwärtigen Teil breiter werdend. Das Bauliniengefüge liegt im Westteil, das bestehende Haus steht im Ostteil außerhalb des definierten Bauraums. Die Grundstücksgröße beträgt lt. Grundbuch 690 m².

Zum Stichtag ist das Grundstück bebaut mit dem **Haus Merzstr. 6**, gebaut ca. 1924 als Einfamilienhaus über annähernd quadratischer Grundfläche, mit Teil-KG, EG, OG und DG (Walmdach), ab den 1980er Jahren umgebaut und teilmodernisiert. Zum Stichtag ist der Grundriss in eine Wohnung im EG und eine Wohnung im OG mit Räumen im DG aufgeteilt. Der Grundrisszuschnitt der Wohnungen teils mit Durchgangszimmern ist nicht optimal, das DG ist nur teilausgebaut in sehr einfachem Standard.

Die haustechnische Ausstattung (Heizung, Sanitär, Elektro) ist heterogen, stammt aus unterschiedlichen Bau- bzw. Umbauzeiten und genügt heutigen Ansprüchen und Anforderungen nicht mehr oder nur noch teilweise.

Zum Stichtag steht die Wohnung im EG leer und ist nicht vermietet. Die Wohnung im OG mit einem Speicherraum und einem Kellerraum ist seit 1991 an einen Miteigentümer des Grundstücks vermietet. Die Bewertung erfolgte jedoch auftragsgemäß für den fiktiv mietfreien Zustand.

Die baulichen Möglichkeiten auf dem Grundstück Flst. 228/47 sind mit der bestehenden Bebauung nicht ausgeschöpft. Das bestehende Wohnhaus steht außerhalb des Bauliniengefüges. Bei einer Neuentwicklung könnte wahrscheinlich zusätzlich zum Bestandsgebäude auch ein zusätzlicher Baukörper innerhalb des vorhandenen Bauraums realisiert werden. Auch ein Abbruch des bestehenden Gebäudes und eine komplette Neubebauung könnte vorstellbar sein.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird das Grundstück Flst. 228/47, Gemarkung Bogenhausen, bebaut mit dem Haus Merzstr. 6, für das Zwangsversteigerungsverfahren im Bestand und fiktiv miet- und lastenfreien Zustand zum Stichtag 08.04.2024 bewertet zu

7.500.000,- €

(i.W.: sieben_Millionen_fünfhunderttausend Euro)

München, 06.06.2024

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die genehmigten Baupläne von 1924 und 199, ergänzt durch Skizzen vom Ortstermin. Die darin angegebenen Maße und Flächen werden als richtig vorausgesetzt.

Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine andere Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Merzstraße 6

Die Flächen sind aus den genehmigten Plänen bzw. dem Bestandsplan übernommen worden, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Teilweise wurden die Maße bzw. Flächen graphisch aus den Plänen übernommen, die Berechnung bzw. die Ergebnisse sind deshalb nur überschlägig.

Bebaute Fläche:

Haus	= $9,06 \cdot 11,3$	=	102,38 m ²		
Eingang	= $1,8 \cdot 1,45$	=	2,61 m ²		
			104,99 m ²	rd.	105 m ²

Geschossfläche: (überschlägig, entspr. Def. des GAA)

Erdgeschoss	1*beb. Fläche	=	104,99 m ²		
Obergeschoss	= $9,06 \cdot 11,3$	=	102,38 m ²		
Dachgeschoss	Annahme: 50 % des OG	=	51,19 m ²		
Geschossfläche gesamt:			258,56 m ²	rd.	259 m ²

Grundstück lt. Grundbuch

Grundstücksfläche	Flst. 228/47	=	690 m ²		
Grundflächenzahl			GRZ	=	0,15
Geschossflächenzahl			WGfZ	=	0,38
				rd.	0,40

Brutto-Grundfläche (überschlägig)

Keller	= $9,06 \cdot 8,12$	=	73,57 m ²		
Erdgeschoss	1*beb. Fläche	=	104,99 m ²		
Obergeschoss	= $9,06 \cdot 11,3$	=	102,38 m ²		
Dachgeschoss	wie OG	=	102,38 m ²		
Geschossfläche gesamt:			383,31 m ²	rd.	383 m ²

Wohnfläche

Erdgeschoss

Wohnung 1			
Vorraum	=	7,95 m ²	
Bad	=	4,64 m ²	
Küche	=	5,28 m ²	
Wohnen	=	24,46 m ²	
Flur	=	1,35 m ²	
Kind	=	13,50 m ²	
Eltern	=	15,72 m ²	
Wohnfläche	=	72,90 m ²	
Putzabzug 3%	=	-2,19 m ²	
Wohnfläche beheizt	=	70,71 m ²	
Terrassenansatz zu 1/2	= (3*5)/2	7,50 m ²	
Wohnfläche gesamt mit Terrasse zu 1/4		78,21 m ²	rd. 78 m ²

Obergeschoss

Wohnung 2			
Wohnen		7,60 m ²	
Eltern		7,20 m ²	
Kind		8,70 m ²	
Flur		24,40 m ²	
Küche		0,00 m ²	
Bad		12,70 m ²	
Vorraum		18,20 m ²	
Wohnfläche	=	78,80 m ²	
Putzabzug 3%	=	-2,36 m ²	
Wohnfläche gesamt		76,44 m ²	rd. 76 m ²

Dachgeschoss

nur teilausgebaut,			
Magdkammer, Bad, Zugang	überschlägiger Ansatz ca. 25% des OG	19,11 m ²	rd. 19 m ²

Keller (teilunterkellert)

Lager	=	6,66 m ²	
Hobby	=	16,32 m ²	
Heizungskeller Ansatz	= 4,52*4,12	18,62 m ²	
Treppenraum Ansatz	= 2,77*4,12	11,41 m ²	
	abzügl. Treppe = -1*4	-4,00 m ²	
Kellerfläche		49,01 m ²	rd. 49 m ²

Zusammenfassung

Wohnfläche gesamt mit Terrasse zu 1/2	=	173,76 m ²	rd. 174 m ²
Nutzfläche im Keller	=	49,01 m ²	rd. 49 m ²

Standardstufen Einfamilienhäuser (ImmoWertV, Anlage 4)

1. Beschreibung der Gebäudestandards für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumen-Schindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangsfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Naturbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	23
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	15
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höhenverriegelte Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große, feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	11
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z. B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holz-zargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	11

	Standardstufe					Wägungs- anteil
	1	2	3	4	5	
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalterputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppe in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Trittschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppe in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppe mit hochwertigem Geländer	11
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	5
Sanitär-einrichtungen	einfaches Bad mit Stand-WC; Installation auf Putz; Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendeckers)	9
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fem- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gas- außenwandthermen, Nachstromspeicher-, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwasserezeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwasserezeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	9
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI-Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	6

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	PV	Photovoltaik
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RE	Jahresreinertrag
BGF	Brutto-Grundfläche	RH	Reihenhaus
BRI	Bruttorauminhalt	REH	Reiheneckhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RMH	Reihenmittelhaus
DG	Dachgeschoss	RND	Restnutzungsdauer
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	RoE	Jahresrohertrag
DIN	Deutsche Industrie Norm	Rspr	Rechtsprechung
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	RW	Richtwerte
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SE	Sondereigentum
EFH	Einfamilienhaus	SNR	Sondernutzungsrecht
EG	Erdgeschoss	SO	Sondergebiet
ETW	Eigentumswohnung	STABW	Standardabweichung
EW	Ertragswert	SV	Sachverständiger
EZ	Erbbauzins	SW	Sachwert
FNP	Flächennutzungsplan	TE	Teilungserklärung
GAA	Gutachterausschuss	TG	Tiefgarage
GB	Grundbuch	UG	Untergeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VG	Vollgeschoss
GE	Gewerbegebiet	VO	Verordnung
GF	Geschossfläche	VP	Verkaufspreis
GFZ	Geschossflächenzahl	VKW	Verkehrswert
GG	Grundgesetz	WA	Allgemeines Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WB	Besonderes Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WE	Wohnungseinheit
GRZ	Grundflächenzahl	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GFZ	Geschossflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WF/Wfl.	Wohnfläche
hG	höherwertiges Gewerbe	WGFZ	wertrelevante GFZ
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV		WW	Warmwasser
Immobilienwertermittlungsverordnung		WWV	Warmwasserversorgung
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZFH	Zweifamilienhaus
KG	Kellergeschoss	ZH	Zentralheizung
Koeff.	Koeffizient	ZV	Zwangsverwalter(in)
KP	Kaufpreis		
KW	Kaltwasser		