

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB

für das

Grundstück mit Einfamilienhaus und Garage

Heilwigstraße 12, 81825 München

Gemarkung: Trudering

Flurstück: 939/1



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1514 K 341/21

Wertermittlungsstichtag: 31. März 2023

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: € 3.450.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA230138
Ausgefertigt am: 10.09.2023
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	11
4.4.2	Altlasten	11
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	11
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	11
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.2	Gebäudeversicherung	12
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	12
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	12
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	12
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	13
4.6.4	Sanierungsgebiet	13
4.6.5	Bebauungsmöglichkeit bei Neubebauung	13
4.7	Baugenehmigung	15
4.8	Denkmalschutz	15
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung Wohnhaus	16
5.1.1	Innenausstattung	16
5.1.2	Besondere Bauteile und Einrichtungen	17
5.1.3	Energieeffizienz	17
5.2	Bautechnische Beschreibung – Garage	17
5.3	Zubehör	18
5.4	Außenanlagen	18
6	Beurteilung	19
6.1	Grundstücksnutzungsmöglichkeiten	19
6.2	Belichtung / Besonnung	19
6.3	Immissionsbelastung	19
6.4	Risiken	19
6.5	Marktsituation	19
7	Bauzahlen	21
7.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	21
7.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	22
8	Verkehrswertermittlung	23
8.1	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	23
9	Bodenwert	24
9.1	Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)	24
9.1.1	Ermittlung des Basisbaulandwertes (Vergleichspreise)	25
9.1.2	Bodenwertberechnung (Vergleichspreise)	26
9.2	Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV)	26
9.2.1	Bodenrichtwertermittlung	26
9.2.2	Bodenwertberechnung (Bodenrichtwert)	28
9.3	Liquidationswertverfahren	29
9.3.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
9.3.2	Berechnung des Liquidationswertes	31
10	Verkehrswert	32
10.1	Ergebnis	32
10.2	Versicherung	33

11	Anlagen zum Gutachten.....	34
11.1	Bilddokumentation	34
11.2	Flurkarte.....	43
11.3	Ausschnitt aus dem Eingabeplan zur Errichtung eines Wohnhauses mit Garage	44
11.4	Vorbescheid gem. Art. 72 BayBo vom 15.11.2022	48
11.5	Auszug aus der Stadtkarte	55
11.6	Auszug aus der Umgebungskarte	56
11.7	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	57

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am **31. März 2023** war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er relativ sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag in einem stark veralteten Zustand. Bei der weiteren Wertermittlung wird von einem Abbruch der aufstehenden Gebäude ausgegangen, da danach ein größerer Baukörper erstellt werden kann. Dieses höhere Baurecht führt zu einem Bodenmehrwert, der durch die vorhandenen baulichen Anlagen nicht kompensiert werden kann. Eine Sanierung oder Erweiterung der Bestandsgebäude ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll und würde auch nicht dem Marktgeschehen entsprechen. Da dies bereits bei der Ortsbesichtigung offensichtlich war, wurde bei der Erstellung des Gutachtens auf eine umfangreiche Bau- und Gebäudebeschreibung sowie eine Sachwertermittlung verzichtet.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert vom dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Immobilie zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

Verbindliche Angaben zum Baurecht können vom Sachverständigen nicht getroffen werden. Dieses ist erst nach einer Baugenehmigung oder nach einer formellen Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde möglich, die darauf eine verbindliche Auskunft erteilt. Daher kann für die Angaben zur Bebaubarkeit und zur möglichen realisierbaren Geschossfläche auch keine Haftung übernommen werden.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 12.12.2022 Aktenzeichen: 1514 K 341/21
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	31. März 2023
Qualitätsstichtag	31. März 2023
Gegenstand der Bewertung	<p>Bewertungsgegenstand ist das Grundstück der Gemarkung Trudering, Flurstück Nr. 939/1, mit einer amtlichen Fläche von 1.302 m². Das Grundstück ist mit einem 1965 errichteten Einfamilienhaus mit angeschlossener Doppelgarage bebaut. Das straßenseitig gelegene Wohngebäude ist unterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Dachgeschoss und einen Spitzboden (Speicher). Das Grundstück ist von der Straße aus nach Südwesten orientiert.</p> <p>Bei der weiteren Bewertung wird vom Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke ausgegangen.¹ Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Es liegt ein genehmigter Vorbescheid gem. Artikel 71 BayBO vom 15.11.2022 für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage vor.</p>
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	<p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 31. März 2023 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend</p> <ul style="list-style-type: none">- für die Beteiligten: Antragsgegnerin 1 Antragsgegnerin 2 Vertreter des Antragstellers- für den Sachverständigen: der Unterzeichner, Mitarbeiterin <p>Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.</p>
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.
Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen	· Grundbuch-Blattabschrift, Abdruck vom 22.12.2021
Vom Verfasser eingeholte Auskünfte und Unterlagen	<u>Gutachterausschuss:</u> · Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2022 durch den örtlichen Gutachterausschuss

¹ Vgl. Pkt. 1, Abs. 3 – Vorbemerkung

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (unbebaute Grundstücke) durch den örtlichen Gutachterausschuss
- Jahresmarktbericht 2022 und Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

Bauamt:

- Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage, Plandatum 30.07.1964
- Baubeschreibung vom 30.07.1964
- Bauantrag vom 05.08.1964 nach Plan Nummer 43333/64
- Positionsplan zum Standsicherheitsnachweis, Plandatum 06.09.1964
- Prüfbericht für Baustatik vom 24.09.1964
- Baugenehmigung zum Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage vom 05.11.1964
- Bescheinigung zur Schlussabnahme vom 13.10.1965

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten (BayernAtlas)
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM Online-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal München)

Verfahrensbeteiligten:

- Gutachten zur Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit eines Baumbestandes vom 23.06.2021
- Bauzeichnungen zum Antrag auf Vorbescheid, Plandatum 27.07.2021
- Fragenkatalog zum Antrag auf Vorbescheid, 27.07.2021
- Antrag auf Vorbescheid vom 03.12.2021
- Baubeschreibung zum Antrag auf Vorbescheid, 03.12.2021
- Baumbestanderklärung, 03.12.2021
- Vorbescheid zum Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage vom 15.11.2022, AZ. 6024-1.7-2021-23457-32
- Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Flurkarte, erstellt am 24.11.2022
- Klageschrift vom 15.12.2022 gegen LHST München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Vorbescheid vom 15.11.2022, AZ. 6024-1.7-2021-23457-32)
- Klageentwurf vom 07.02.2023 im Verfahren M 8 K 22.6067
- Klagebegründung vom 28.03.2023 im Verfahren M 8 K 22.6287, beziehend auf die Klageschrift vom 15.12.2022 gegen LHST München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung
- GRZ-Untersuchung des Quartiers, Stand 18.01.2021 (Heilwigstraße 14)
- Lageplan mit Prinzipschnitt sowie Tiefgarage, 15.02.2021 (Heilwigstraße 14)
- Urteil des VG München vom 20.07.2022 wegen Vorbescheid Heilwigstraße 14, FINr. 940/0, Gem. Trudering, AZ. M 8 K 21.5001

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Trudering

Gemarkung

Trudering

Blatt

11157

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	939/1	Heilwigstraße 12, Gebäude- und Freifläche	1.302 m ²

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 341/2021); eingetragen am 22.12.2021.

Lasten Abteilung III

Keine Eintragungen in Abteilung III.

Grundbuchausdruck vom

22.12.2021

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,53 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. Im Großraum München, der sich aus der Kernstadt München und acht Landkreisen zusammensetzt, leben mehr als 2,7 Millionen Menschen. München ist eine kreisfreie Stadt und zudem Sitz des Landratsamts München sowie der Bezirksregierung von Oberbayern. Die Stadt ist außerdem Zentrum der Planungsregion München und der Europäischen Metropolregion München.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 2,6 %² (Stand 07/2023), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Autobahnen sowie regionale, nationale und internationale Zugverbindungen sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit. Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in Freising zu erreichen, welcher als einer der modernsten Airports Europas gilt.

München hat eine außerordentlich gute und vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Insgesamt haben rund 96.000 Unternehmen in München ihren Firmensitz. Aber auch der Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Elektro- wie auch die Unterhaltungsindustrie sind ein wichtiger Wirtschaftszweig. Nach London und Paris steht München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Samt Umland ist die bayerische Landeshauptstadt der drittgrößte Bürostandort Europas mit über 22,5 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand.

Mit mittlerweile rund 120.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Im Übrigen verweist der Sachverständige auf die diesem Gutachten als Anlage beigefügten Auszügen aus der Umgebungskarte und dem Stadtplan.

Kommunale Kosten³:

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München⁴:

Kaufkraft München in € je Einwohner (2022):	34.442
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2022):	25.235
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2022):	939.542
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2022):	3,9 %

² Bundesagentur für Arbeit - Statistik

³ Quelle: www.muenchen.de

⁴ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2023, Heft Nr. 354

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Neutrudering (Waldtrudering), circa 9 Kilometer östlich vom Zentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtteil von Trudering-Riem und der Messestadt Riem im Norden sowie von Waldperlach im Süden. Im Osten schließt die Gemeinde Haar, welche direkt an München anschließt, sowie im Westen die Gartenstadt-Trudering an.

Verkehrslage:

Die südöstlich verlaufende Friedenspromenade bietet in nördliche Richtung Anschluss an die Wasserburger Landstraße (B304), die stadteinwärts in die Kreillerstraße und Berg-am-Laim-Straße übergeht und den Mittleren Ring kreuzt, bevor sie im Stadtteil Haidhausen endet. Stadtauswärts führt die Wasserburger Landstraße zum Autobahnring A 99, über den man nahezu alle Autobahnanschlüsse erreicht. Die Fahrtzeit vom Bewertungsgrundstück in die Innenstadt – bei normaler Verkehrslage – beträgt circa 30 Minuten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die Bushaltestelle „Florastraße“, an der die Buslinie 185, 192 und N79 hält, befindet sich nahe dem Bewertungsobjekt im Kreuzungsbereich der Friedenspromenade und Florastraße. Dabei halten die Busse der Linie 185 und 192 am Truderinger Bahnhof mit direkten S- und U-Bahnanschluss in die Münchner Innenstadt. Die Fahrzeit in die Innenstadt beträgt etwa 35 Minuten.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sind im Bereich der Wasserburger Landstraße und der Friedenspromenade vorzufinden.

Schulen- und Kindergärten:

Es sind zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen aller Bildungsstufen im Stadtbezirk Trudering-Riem vorhanden.

Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtteil Neutrudering, zwischen Friedenspromenade im Südosten und MarthasträÙe im Nordwesten. Hierbei handelt es sich um eine gewachsene Wohngegend mit individueller Wohnhausbebauung im Osten der Landeshauptstadt München. Das direkte Umfeld wird geprägt durch Doppel- und Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhausanlagen. Flächen zur Freizeitgestaltung bieten beispielsweise der Truderinger Wald und der Riemer See. Obwohl der Gartenstadtcharakter in Trudering noch weitgehend vorherrscht, ist doch die Wandlung des weiträumigen Siedlungsstils hin zu verdichteten Nutzungsformen unverkennbar. Nachteilig ist die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, da vor allem die nächste S- und U-Bahnstation fußläufig etwa 2,3 Kilometer entfernt liegt.

Insgesamt kann die Wohnlage, analog zur Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, als **gute Lage** klassifiziert werden.

4.3 Erschließungszustand

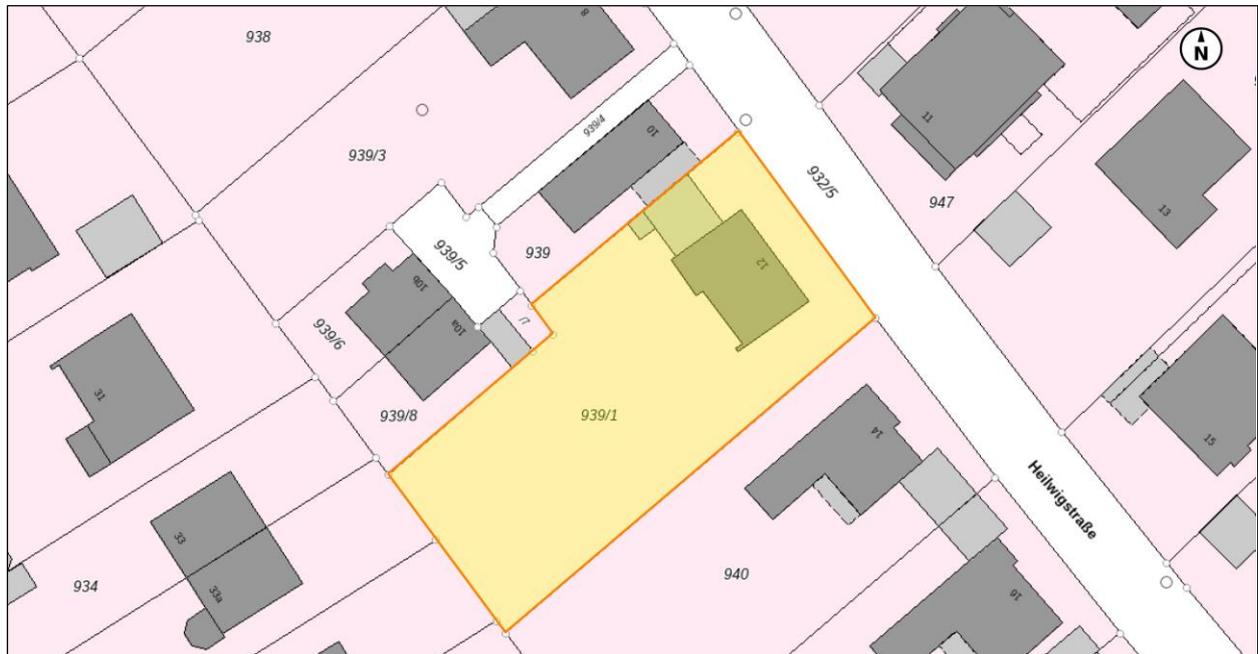
Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Reihengrundstück, mit einer amtlichen Fläche von 1.302 m² und einer normalen Höhenlage zur Erschließungsstraße. Die Topografie des Grundstücks ist als eben zu bezeichnen. Es hat eine Straßenfrontlänge von circa 25,7 Meter und ein Grundstückstiefe im Mittel von rund 54 Meter (Nordost-Südwest-Ausdehnung). Im hinten Grundstücksbereich verjüngt sich das Grundstück auf eine Breite von etwa 22 Meter.



5

⁵ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.500 (nicht maßstabsgetreu)

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

Laut schriftlicher Auskunft der Landeshauptstadt München – Referat für Klima- und Umweltschutz, Geschäftsbereich Umweltschutz Altlasten, Abbrüche, RKU-IV-11 – ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Der Fachbereich hat nach derzeitigem Stand auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht begründen könnte. Dem Unterzeichner liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt⁶ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das hier zu bewertende Grundstück der Gemarkung Trudering, Flurstück-Nr. 939/1, ist mit einem um 1965 errichteten Einfamilienhaus und einer angeschlossenen Doppelgarage mit Abstellraum bebaut. Des Weiteren befindet sich im Garten, anschließend an die Terrasse, ein Schwimmbcken aus Beton.

Die Erschließung erfolgt aus nordöstlicher Richtung von der Heilwigstraße. Das Wohnhaus steht im Abstand von 5 Metern sowie die Garage von etwa 7,5 Meter zur vorderen Grundstücksgrenze. Der überdachte Hauseingang liegt auf der Nordostseite des Gebäudes. Laut vorliegender Wohn- und Nutzflächenberechnung – Berechnung vermutlich nach DIN 283 – hat das Gebäude eine Wohnfläche von circa 154 m² und eine Nutzfläche von rund 81 m².

Im Erdgeschoss befinden sich neben der Diele mit Kleiderablage, die Treppe zum Keller- und Dachgeschoss, ein WC, die Küche und das Esszimmer. Diese Räume und Gebäudeteile sind jeweils zur Straße nach Nordosten orientiert. Auf der Südwestseite des Geschosses liegen ein Kinderzimmer und der offen zum Esszimmer gestaltete Wohnbereich mit angeschlossener Terrasse.

Das Dachgeschoss unterteilt sich in vier Schlafzimmer, ein Bad mit separaten WC und eine Abstellkammer. Durchgangszimmer sind nicht vorhanden. Alle Räume im Geschoss werden über

⁶ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

einen Erschließungsflur begangen. Auf der Südostseite des Gebäudes liegt ein Balkon. Der Zugang zum Dachspitz erfolgt über eine Einschubleiter im Flurbereich.

Das Kellergeschoss kann über das Treppenhaus im Inneren des Gebäudes oder über eine Kelleraußentreppe betreten werden. Im Geschoss befindet sich neben den Heizungs- und Öltankraum, eine Waschküche, ein Trockenraum und zwei Kellerräume.

Der genaue Zuschnitt des Hauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Das aufstehende Gebäude war zum Wertermittlungszeitpunkt nicht bewohnt. Mietverhältnisse bestehen nach Angaben der Beteiligten nicht.

4.5.2 Gebäudeversicherung

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan⁷ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines reinen Wohngebiets (WR)⁸ dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine offene Wohnhausbebauung mit i.d.R. bis zu 2 Vollgeschossen auf. Das vorhandene Bauliniengefüge weist eine um 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte vordere Baulinie auf.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁹ einzustufen.

⁷ Quelle: Digitaler Flächennutzungsplan der LHST München, s.a. <http://maps.muenchen.de/plan/flaechennutzungsplan#>

⁸ Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO, dienen dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

⁹ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.¹⁰

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.¹¹

4.6.5 Bebauungsmöglichkeit bei Neubebauung

Eine rechtsbindende Aussage kann nur durch eine formelle Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde erteilt werden, da es sich um ein Gebiet ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB handelt und sich die zulässige bauliche Nutzung somit nach der Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet.

Wie in diesem Fall, wo das Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt wird, sind maßgeblich zur Beurteilung des Baurechts, u.a. die Grundfläche und die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Vergleich zum Bestand auf vergleichbar großen Grundstücken. Dabei muss auch auf die Traufhöhe und Dachform geachtet werden. Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen und zu weiteren Gebäuden freigehalten werden müssen. Die freigehaltenen Flächen (Abstandsflächen) müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen in der Regel nicht von Abstandsflächen anderer Gebäude überdeckt werden (Überdeckungsverbot).

Dem Unterzeichner wurde von der Antragsgegnerseite ein Vorbescheid gemäß Art. 71 Bayerische Bauordnung (BayBO) vom 15.11.2022 (Aktenzeichen 6024-1.7-2021-23457-32) übergeben. Positiv wurde bescheinigt, dass ein Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit bis zu 10 Wohneinheiten und 11 Stellplätzen in einer Tiefgarage nach der Art der baulichen Nutzung und unter dem Kriterium des Einfügens nach dem Maß der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung planungsrechtlich zulässig ist. Zu erwähnen ist, dass einige Frage im Vorbescheid aber auch negativ beantwortet wurden. Hierzu gehört beispielsweise die Frage 4.2.

„Frage 4.2 – Grundfläche der Tiefgarage und Keller: Ist eine Tiefgarage mit 11 Stellplätzen und den jeweiligen Kellergeschossen, wie in den Plänen dargestellt, mit einer Grundfläche nach § 19 Abs. 2 und 4 BauNVO von insgesamt 739,2 m² und einer Länge x Breite von 41,10 m x 24,59 m im UG/TG zuzüglich TG-Zufahrt von 15 m² (GRZ: 754 m² / 1.302 m² = 0,58) planungsrechtlich zulässig?“

Der Vorbescheid vom 15.11.2022 enthält weitere Aussagen zu einzelnen Fragen und ist dem Gutachten als Anlage beigefügt.

Aus den überlassenen Bauzeichnungen (Stand 27.07.2021) zum Antrag auf Vorbescheid geht hervor, dass sowohl das Vorder- als auch das Rückgebäude mit zwei Vollgeschossen und einem zusätzlichen Dachgeschoss, das wahrscheinlich nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein darf, geplant ist. Laut Bauzeichnungen hat der vordere Baukörper, bei der Variante mit Satteldach, Außenmaße von 11,74 m x 18,93 m sowie das Rückgebäude von 12,33 m x 11,06 m. Am Vordergebäude ist zusätzlich ein zweigeschossiger Erkeranbau mit Maßen von 1,90 m x 9,43 m zulässig.

¹⁰ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

¹¹ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

Bei der Richtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff BayBO) in anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinn mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von min. 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte Tiefgaragenabfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob die nach der BauNVO als Geschossfläche gelten.¹² Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Zur Vereinfachung werden demnach Geschossflächen ausgebauter und ausbaufähiger Dachgeschossflächen pauschal mit einhalb bis zweidrittel, ausgehend von der Grundfläche, berücksichtigt¹³. Flächen im Keller zählen nicht als Vollgeschossflächen und bleiben daher außer Acht.

Die anrechenbare wertrelevante Geschossflächenzahl kann wie folgt angenommen werden:

Baukörper 1

Grundrissebene	Breite	Tiefe		Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Erdgeschoss	11,74 m	x	18,93 m	=	222,24 m ²	222,24 m ²
	1,90 m	x	9,43 m	=	17,92 m ²	17,92 m ²
Obergeschoss	11,74 m	x	18,93 m	=	222,24 m ²	222,24 m ²
	1,90 m	x	9,43 m	=	17,92 m ²	17,92 m ²
Dachgeschoss	11,74 m	x	18,93 m	=	222,24 m ²	2/3 148,16 m ²
Wertrelevante Geschossfläche Baukörper 1						628,47 m ²

Baukörper 2

Grundrissebene	Breite	Tiefe		Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Erdgeschoss	12,33 m	x	11,06 m	=	136,37 m ²	136,37 m ²
Obergeschoss	12,33 m	x	11,06 m	=	136,37 m ²	136,37 m ²
Dachgeschoss	12,33 m	x	11,06 m	=	136,37 m ²	2/3 90,91 m ²
Wertrelevante Geschossfläche Baukörper 2						363,65 m ²

Wertrelevante Geschossfläche gesamt

992,12 m²

Bei einer Grundstücksgröße von 1.302 m² und einer möglichen wertrelevanten Geschossfläche von rund 992 m², ergibt sich eine **WGFZ** (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rund **0,76**.

Geeignet wäre das Grundstück für die Bebauung mit einer individuellen Wohnhausbebauung in Form eines Ein- bis Dreifamilien-, Doppelhaus oder einer Eigentumswohnanlage.

¹² Erläuterung der Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2022

¹³ Aufgrund der Traufhöhe und Dachform der umliegenden Bebauung wird ein Berechnungsansatz mit zweidrittel, ausgehend von der Grundfläche, gewählt.

4.7 Baugenehmigung

Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission in München konnten folgende Genehmigungsbescheide der Bauakte entnommen werden:

- Baugenehmigung samt Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienwohnhauses mit Garage und Einfriedung vom 03.11.1964, Plan-Nummer 43333/64;

Der Eingabeplan wurde mit den vorgefundenen baulichen Anlagen verglichen. Offensichtliche genehmigungspflichtige Abweichungen konnten nicht festgestellt werden.

4.8 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege¹⁴ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

¹⁴ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie den ggf. vorliegenden Schriftstücken und Bauplänen aus der Bauakte.

5.1 Bautechnische Beschreibung Wohnhaus

Art des Gebäudes	Einfamilienhaus
Geschosse	Unterkellerung, 1 Vollgeschoss + Dachgeschoss
Baujahr	1965
Konstruktionsart	Massivmischbauweise
Keller	Stahlbeton, 40 cm
Umfassungswände	Hochlochziegel, 36,5 cm; Heizkörpernischen 24 cm
Decken	Stahlbetondecke, Kehlbalckendecke über 1. OG
Fassade	Außenputz mit Anstich
Innenwände	Hochlochziegel, 24 – 11,5 cm; leichte Trennwände aus Gasbetonsteinen
Treppen	Halbgewendelte Stahlbetontreppe mit Natursteinbelag, Metallgeländer mit PVC-ummantelten Handlauf
Hauseingangstür	Alurahmentür mit Glasfüllung
Dach	Kehlbalkendach als Satteldach ausgebildet mit 51° Dachneigung, Eindeckung mit Biberschwanzziegel
Fenster	Holzfenster mit Doppelverglasung; Außenrollläden vorhanden
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung erfolgt über eine Öl-Zentralheizung mit Warmwasserversorgung.

5.1.1 Innenausstattung

Bodenbeläge	Mosaikparkett-, PVC-, Fliesen- und Textilböden
Wandgestaltung	Raufaser- und Mustertapete in unterschiedlicher Ausführung, teilweise verputzt und gestrichen

Deckengestaltung	Raufasertapete, teilweise verputzt und gestrichen
Innentüren	Glatte Türblätter (teilweise Glasfüllung) mit Holzzarge, weiß gestrichen
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde in den Wohngeschossen unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahr-typischer Anzahl in sämtlichen Räumen. Zählerschrank mit Unterverteilung und Schmelzsicherungen. Die Installation ist insgesamt veraltet.
Sanitärinstallation	Bad im Dachgeschoss mit eingebauter Badewanne, Doppelwaschbecken, Bidet und einem separaten WC-Raum mit Stand-WC und Handwaschbecken; Sanitärkeramik ist im Bad in manschugelb sowie im WC in Weiß gehalten, Armaturen verchromt; WC im Erdgeschoss mit Stand-WC und Ausgussbecken aus Stahl
Balkon	Stahlbetonplatte mit Metallgeländer
Rauchwarnmelder	teilweise vorhanden

5.1.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Als sonstige bauliche Anlagen sind die Kelleraußentreppe und Kellerlichtschächte, der Balkon und die beiden Dachgauben zu nennen. Des Weiteren befindet sich im Gartenbereich ein in Massivbauweise errichteter Außenpool.

5.1.3 Energieeffizienz

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energiesparverordnung zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf aufweist, was der Konstruktionsweise und der Ermangelung durchgeführter Energieeinsparmaßnahmen geschuldet ist.

Anmerkung:

Aufgrund der Energie-Einsparverordnungen (EnEV) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

5.2 Bautechnische Beschreibung – Garage

Garage	Die Doppelgarage wurde auf einem Betonfundament in Massivbauweise mit Hochlochziegeln und Stahlbetondecke errichtet. Eine Elektroinstallation ist vorhanden. Garagentore aus Holz mit manueller Bedienung.
--------	--

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden. Die im Gebäude vorgefundenen Einbauschränke und die Einbauküche stellen aufgrund des Alters und des Zustandes keinen Wert mehr dar.

5.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Holzlattenzaun auf Betonsockel und einem zweiflügeligen Einfahrtstor mit Gartentür – je aus Metall – eingefriedet. Auch die restlichen Grundstücksgrenzen sind, soweit ersichtlich, mit einem Holzlattenzaun eingezäunt. Entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze fehlt teilweise eine Einzäunung.

Im Gartenbereich sind neben einer Rasenfläche diverse Bepflanzungen mit Ziersträuchern, Gehölzen sowie einer Fülle an hochgewachsenen Nadel- und Laubbäumen vorhanden, welche gleichzeitig einen natürlichen Sichtschutz bieten. Zuwegungen und die Terrasse sind mit Beton- oder Natursteinplatten befestigt, der Garagenvorplatz wurde asphaltiert.

Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser.

6 Beurteilung

6.1 Grundstücksnutzungsmöglichkeiten

Das Baugrundstück mit 1.302 m² ist zwar unregelmäßig geschnitten, weist aber eine ausreichende Breite und Tiefe auf. Die Topografie ist eben. Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsflächen – laut Vorbescheid vom 15.11.2022 – die Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern. Im Liegenschaftskataster ist, nach Auskunft der Bauverwaltung, eine um 5 Meter von der Straßenbegrenzungslinie zurückversetzte vordere Baulinie verzeichnet.

Besonderheiten, die zu den erhöhten Baukosten führen könnten, liegen offensichtlich nicht vor. Zusammenfassend ist zu sagen, dass die Grundstücksform aufgrund des vorgefundenen Länge-Breiten-Verhältnisses durchschnittliche Bebauungsvoraussetzungen für diese Grundstücksgröße bietet.

6.2 Belichtung / Besonnung

Das Grundstück ist von der Straße aus nach Südwesten orientiert. Insgesamt ist von einer durchschnittlichen bis guten Belichtung auszugehen.

6.3 Immissionsbelastung

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw. wurden beim Besichtigungstermin, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms, nicht festgestellt.

6.4 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich
Gegeben im Rahmen der Nutzungsart als Wohnbaufläche.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für bebaute und unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungstichtag eine niedrige Nachfrage mit nachlassenden Grundstückspreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus.

6.5 Marktsituation

Das Urban Land Institute (ULI) zählt München zu den zehn attraktivsten Immobilienmärkten Europas und führt die gute Stellung auf die starke und diversifizierte Wirtschaft zurück. Eher risikaverse Kapitalanleger bewerten die stete Anziehungskraft Münchens auf Dauer höher als das

rasche Wachstum, das derzeit in einigen anderen deutschen Städten zu verzeichnen ist. Hervorgehoben wird auch die gute Vereinbarkeit von Leben und Arbeiten. Google z. B. schätzt laut ULI den Zugriff auf den großen Pool an jungen Talenten.

München befindet sich weiter auf Wachstumskurs und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägt den Markt und sorgt flächendeckend für steigende Grundstückspreise in den vergangenen Jahren. Nachhaltig entscheidend für die Attraktivität der Stadt wird sein, wie sie die Mobilitätsprobleme und das knappe Angebot an Wohnraum in der Zukunft meistern wird. Die jüngste Bevölkerungsprognose prognostiziert bis 2040 ein Wachstum auf 1,845 Millionen Einwohner.

Dem Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ist zu entnehmen, dass trotz hohen Rückgangs der Vertragsanzahlen die Preise von Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (2021) weiter gestiegen sind. Die aktuellen Analysen des örtlichen Gutachterausschusses 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. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2022 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen.

Die vorliegenden Ergebnisse des Frühjahrsticker 2023 – Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München – zeigen für den Zeitraum Januar und Februar 2023 im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien rückläufige Preistendenzen. Für die ersten zwei Monate 2023 war weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 45 %) und des Geldumsatzes (minus 50 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

7 Bauzahlen

Beim Ortstermin konnte vom Sachverständigen kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen werden. Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den der Bauakte entnommenen Eingabepläne. Maße, die nicht eindeutig aus dem Plan zu entnehmen sind, wurden herausgemessen. Die Angaben erfolgen in Metern und Quadratmetern. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der folgenden Maßangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

7.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnung erfolgt nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten oder Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen). Nicht zur BGF i. S. der DIN 277 gehören z. B. nicht nutzbare Dachflächen, Flächen von Lufträumen über Atrien und in Galeriegeschossen, Kriechkeller, Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung dienen sowie Flächen der außerhalb des Bauwerks befindlichen und nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundener Baukonstruktionen.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind die Grundflächen nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt.

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist nicht die Brutto-Grundfläche i. S. der DIN 277, sondern eine reduzierte BGF (BGF_{red}), die sich in Anlehnung an die DIN-Vorschrift nach Maßgabe der Sachwertrichtlinie (Ziff. 4.1.1.4 SachwertR) ermittelt. Für die Anwendung der NHK 2010 sind im Rahmen der Ermittlung der (BGF_{red}) insbesondere nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit (Ziff. 4.1.1.5 SachwertR).

Wohnhaus:

Grundrissebene	Maße		Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	9,62 m x 12,49 m	=	120,09 m ²	120,09 m ²
Dachgeschoss	9,62 m x 12,49 m	=	120,09 m ²	120,09 m ²
Kellergeschoss	9,62 m x 12,49 m -7,39 m x 0,88 m	= =	120,09 m ² -6,46 m ²	113,63 m ²
Brutto-Grundfläche Wohnhaus			rund	353,81 m² 354,00 m²

Doppelgarage:

Grundrissebene	Maße			Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	6,48 m	x	6,80 m	=	44,06 m ²
	2,00 m	x	2,73 m	=	5,45 m ²
Brutto-Grundfläche Doppelgarage					49,51 m ²
					rund
					50,00 m²

7.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) definiert sich nach der DIN 277 von 2016 als das Gesamtvolumen des Bauwerks. Zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ergibt sich aus den ermittelten Brutto-Grundflächen multipliziert mit den zugehörigen Höhen. Als Höhen für die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts (BRI) gelten die vertikalen Abstände zwischen den Oberflächen der Deckenbeläge in den jeweiligen Grundrissebenen bzw. bei Dächern die Oberflächen der Dachbeläge. Beim untersten Geschoss des Bauwerks gilt als Höhe der Abstand von der Unterseite der Unterböden und Bodenplatten, die nicht der Fundamentierung dienen, bis zur Oberseite des Deckenbelags der darüber liegenden Grundrissebene. Nicht zum BRI gehören die Rauminhalte von Fundamenten und untergeordneten Bauteilen. Wenn das Dach im Querschnitt ein Dreieck ist, darf die Höhe für den Dachraum nur zur Hälfte berücksichtigt werden.

Für die Gebäude ist es erforderlich, neben der Brutto-Grundfläche auch den Brutto-Rauminhalt zu ermitteln, da sich die Freilegungskosten auf diese Größe beziehen.

Wohnhaus:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt
Erdgeschoss	120,09 m ²	2,75 m	1,00	330,25 m ³
Dachgeschoss	120,09 m ²	6,25 m	0,50	375,28 m ³
Kellergeschoss	113,63 m ²	2,53 m	1,00	287,48 m ³
Brutto-Rauminhalt Wohnhaus				993,01 m ³
				rund
				993,00 m³

Doppelgarage:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt
Erdgeschoss	49,51 m ²	2,20 m	1,00	108,92 m ³
Brutto-Rauminhalt Doppelgarage				108,92 m ³
				rund
				109,00 m³

∑ Brutto-Rauminhalt aller aufstehenden Gebäude rund 1.102,00 m³

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren. Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten.

Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund individueller Ausführungen und unterschiedlicher Erhaltungszustände der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich bei Einfamilienhausgrundstücken in der Regel nicht möglich.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetrieben. Während Kaufinteressenten, die eine Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Bewertungsfall steht zwar die Selbstnutzung der Liegenschaft durch den jeweiligen Eigentümer im Vordergrund, aber es wird hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vom Abbruch der baulichen Anlagen ausgegangen, sodass der **Liquidationswert** als Sonderfall der Bodenwertermittlung (ImmoWertV § 40 Absatz 5 Nummer 3 und § 8 Absatz 3) Anwendung findet.

9 Bodenwert

Nach §§ 40 bis 43 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Dazu bietet sich, neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

9.1 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)

Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dem Sachverständigen konnten vom örtlichen Gutachterausschuss 8 Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke im näheren Umfeld mitgeteilt werden. Die Verkäufe stammen aus dem Jahr 2021 und 2022. Zwei Vergleichsobjekte konnten jedoch aufgrund abweichender Wohnwertmerkmale (Lage, Grundstücksart etc.) nicht herangezogen werden.

Die sechs verbleibenden Vergleichsobjekte befinden sich in einer guten Wohnlage – wie auch das Bewertungsobjekt. Trotzdem weichen die Lagekriterien auch innerhalb derselben Wohnlagenkategorie voneinander ab, was entsprechend über den Korrekturfaktor „Lage“ berücksichtigt wird. Zu- und Abschläge werden auf der Grundlage des Bodenrichtwertniveaus der einzelnen Vergleichspreise berücksichtigt.

Unterschiede ergeben sich zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der möglichen bzw. realisierbaren wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ), die mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten – die der Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses entnommen wurden – auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks umgerechnet wird. Wie bereits unter Pkt. 4.6.5 ermittelt, kann das Grundstück nach Abbruch der aufstehenden Gebäude mit einer WGFZ von rund 0,76 bebaut werden.

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller Vergleichsobjekte liegt bei 1.014 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 1.302 m² und kann noch als lagetypische Grundstücksgröße betrachtet werden. Auf eine Größenanpassung wird daher verzichtet.

Weitere wertrelevante Merkmale wie die Bebaubarkeit (Baufenster, faktische Baulinien etc.), Grundstücksform, -zuschnitt und -art sowie die Ausrichtung des Gartens werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge (Korrekturen), nach Ermessen des Sachverständigen, an das zu bewertende Objekt angepasst.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt.

Alle Vergleichsgrundstücke werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsgrundstücke hinweisen, zu vermeiden. Dieses ist gerade in Hinblick auf den sehr begrenzten Markt der Bauträgergrundstücke der Fall, da viele Marktteilnehmer sonst relativ schnell anhand der genaueren Beschreibung, vor allem der Grundstücksgröße, einzelne Grundstücke wiedererkennen könnten. Zudem verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

9.1.1 Ermittlung des Basisbaulandwertes (Vergleichspreise)

Vergleichspreisauskünfte - unbebaute Grundstücke						
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Grundstücks- fläche	Verkaufspreis pro m ²	WGfZ	Art	Bodenpreis bei WGfZ 0,76
1	2022		3.627,00 €	0,88	EMH	3.334,95 €
2	2022		2.907,00 €	0,66	Dhä	3.135,84 €
3	2022		4.032,00 €	0,82	EMH	3.862,86 €
4	2021		3.623,00 €	0,73	EMH	3.704,09 €
5	2021		3.619,00 €	0,69	EMH	3.813,82 €
6	2021		3.033,00 €	0,54	Rhä	3.613,07 €
						3.577,44 €

Korrekturen								
lfd. Nr.	Zeitpunkt Verkauf	Wohn- lage	Bebaubar- keit	Grundstücks- form / Schnitt	Eckgrund- stück	Ausrichtung Garten	Grund- stücksart	Zu-/Ab- schlag
1	0%	-7%	0%	-5%	0%	2%	0%	-10%
2	0%	-4%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%
3	0%	-14%	0%	0%	0%	2%	0%	-12%
4	0%	-4%	-5%	0%	0%	0%	0%	-9%
5	0%	-7%	0%	-5%	0%	2%	0%	-10%
6	0%	-7%	0%	-5%	0%	2%	0%	-10%

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Grundstücksfläche	
Vergleichsobjekt 1	3.001,46 €
Vergleichsobjekt 2	3.010,41 €
Vergleichsobjekt 3	3.399,32 €
Vergleichsobjekt 4	3.370,73 €
Vergleichsobjekt 5	3.432,44 €
Vergleichsobjekt 6	3.251,76 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	3.244,35 €
Standardabweichung	178 €
Variationskoeffizient	5,47%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, könne alle Vergleichswerte berücksichtigt werden.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsgrundstück folgender Baulandwert in Ansatz gebracht werden:

Basisbaulandwert rund = 3.200,00 €/m²

9.1.2 Bodenwertberechnung (Vergleichspreise)

Bodenwertberechnung

Grundstücksgröße	1302 m ²
davon	
Bauland	1302 m ²

Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei), **rund:** **3200,00 €/m²**

Bauland	1302 m ²	x	3200,00 €/m ²	Ansatz	0,00%	4.166.400,00 €
Gesamt						4.166.400,00 €

Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei), **rund:** **4.166.000,00 €**

9.2 Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV)

Neben dem Vergleichswertverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Pkt. 9 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2.900,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Beitragszustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	= W - Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung	= WGFZ 0,70

9.2.1 Bodenrichtwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 31. März 2023
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Beitragszustand	= erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	= Reines Wohngebiet (WR)
Maß der baulichen Nutzung	= WGFZ 0,76 bei Neubebauung
Grundstücksgröße	= 1.302 m ²

Nachfolgend wird überprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht und entsprechend Korrekturen vorgenommen.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag (Zeitbezug):

- Der Sachverständige hat von einer stichtagsbezogenen Anpassung des Bodenrichtwertes abgesehen, da bisher keine größeren Veränderungen im Bodenrichtwertniveau festgestellt werden konnten.

WGFZ-Umrechnung (Ausnutzung):

- Unterschiede ergeben sich zwischen dem Bodenrichtwertgrundstück und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der zu realisierenden wertrelevanten Geschossflächenzahl, die mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten, die der Bodenrichtwertkarte der Landeshauptstadt München entnommen wurden, auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks umgerechnet wird. Das Grundstück kann mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von etwa 0,76 bebaut.

WGFZ-Vergleichsgrundstück: 0,70	UK 0,814
WGFZ-Bewertungsgrundstück: 0,76	UK 0,851

Entwicklungszustand:

- Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land einzustufen und entspricht somit dem Richtwertgrundstück.

Lage:

- Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht innerhalb der Bodenrichtwertzone den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Positiv ist die Ausrichtung des Grundstücks zum Sonnenverlauf. Hierfür hält der Sachverständige einen Zuschlag von 5 % für gerechtfertigt.

Zuschnitt / Bebaubarkeit:

- Das Grundstück ist unregelmäßig geschnitten. Es entspricht damit nicht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Der Sachverständige hält für die atypische Form einen Wertanpassungsabschlag von 5 % für gerechtfertigt.

Abgabenrechtliche Situation:

- Das Bewertungsgrundstück ist als technisch erschlossen und abgabenrechtlich als beitragsfrei einzustufen, sodass insofern keine Wertänderungen gegenüber dem Richtwert erforderlich sind.

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der obigen Einflüsse aus der nachfolgenden Berechnung abgeleitet:

9.2.2 Bodenwertberechnung (Bodenrichtwert)

Grundstücksgröße		1302 m ²	
davon			
Baufläche		1302 m ²	
<hr/>			
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			2900,00 €/m ²
• Wertanpassung Zeitbezug (konjunkturelle Entwicklung)		0,0%	0,00 €/m ²
marktangepasster Bodenrichtwert:			<hr/> 2900,00 €/m ²
 WGFZ-Umrechnung (Ausnutzung)			
Bodenrichtwert (WGFZ 0,70)	UK	0,814	
Vergleichsgrundstück (WGFZ 0,76)	UK	0,851	
An das Maß der baulichen Nutzung angepasster Bodenrichtwert:			<hr/> 3031,82 €/m ²
 Wertanpassungen			
• Wertanpassung Lage		5,0%	151,59 €/m ²
• Wertanpassung Bebaubarkeit (Baufenster, faktische Baulinien etc.)		0,0%	0,00 €/m ²
• Wertanpassung Zuschnitt / Form		-5,0%	-151,59 €/m ²
• Wertanpassung Eckgrundstück		0,0%	0,00 €/m ²
• Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenfläche		0,0%	0,00 €/m ²
<hr/>			
Angepasster Bodenrichtwert gesamt:			3031,82 €/m ²
Wert der Erschließung bereits enthalten			<hr/> 0,00 €/m ²
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:			3032,00 €/m²

Somit errechnet sich der Bodenwert wie folgt:

				Ansatz	
Baufläche	1302 m ²	x	3032,00 €/m ²	x	100%
<hr/>					3.947.664,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:					3.950.000,00 €

Da jedoch ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung standen, und der Bodenrichtwert sich immer auf ein größeres Gebiet ohne Berücksichtigung der individuellen Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks bezieht, wird der Bodenwert aus dem Vergleichswert abgeleitet. Dieser weicht mit rund 5,6 % noch im üblichen Rahmen von dem aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert ab.

9.3 Liquidationswertverfahren

Unter dem Liquidationswertverfahren wird sowohl in der Verkehrswertlehre als auch im Bereich der Unternehmensbewertung eine Wertermittlung auf der Grundlage des sofortigen oder zumindest eines alsbaldigen Abbruchs der baulichen und sonstigen Anlagen eines Grundstücks, d.h. auf der Grundlage ihrer „Liquidation“, verstanden. Das Liquidationswertverfahren stellt somit einen Sonderfall der Bodenwertermittlung dar.

Verfahrensmäßig stellt sich die Ermittlung des Liquidationswertes wie folgt dar:

	Bodenwert eines unbebaut gedachten Grundstücks
-	Freilegungskosten einschließlich Nebenkosten
+	Verwertungserlöse wiederverwendbarer Bauteile
=	<hr/> korrigierter Bodenwert (Liquidationswert)

9.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Freilegungskosten:

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um die Grundstücke bebaubar zu machen. Dazu gehören z. B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit angeschlossenem Garagengebäude und Außenpool in Massivbauweise, bei dem weitestgehend bei den Baustoffen noch beim Boden selbst von besonderen Belastungen durch Schadstoffe auszugehen ist. Leicht asbesthaltige oder giftige Baustoffe, wie beispielsweise asbesthaltige Kleber- und Ausgleichsmassen, können jedoch aufgrund des Baujahres nicht ausgeschlossen werden. Zudem befinden sich im Keller noch der alte Öltank aus Stahl. Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten. Sonstige bauliche Anlagen und Außenanlagen werden dabei pauschal berücksichtigt.

Der Sachverständige hält auch aufgrund der regionalen Lage und der Größe des Baukörpers folgende Freilegungskosten für angemessen:

- **70,00 €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI)**

Im Zuge der Abbrucharbeiten und Neubebauung müssen eine Vielzahl an Bäumen und Buschwerk, vor allem im hinteren Grundstücksbereich, gefällt werden. Für den Sachverständigen ist es schwer einzuschätzen, wie viele Bäume tatsächlich gerodet werden müssen. Laut Baubestandsplan befinden sich auf dem Grundstück 19 Laub- und Nadelbäume. Aus dem Vorbescheid vom 15.11.2022 geht hervor, dass für acht geschützte Bäume eine Fällung in Aussicht gestellt wurde. Baumfällarbeiten sind mit nicht unerheblichen Kosten verbunden. Nach Recherchen des Sachverständigen belaufen sich die Gesamtkosten mit allen Zusatzleistungen (Hebebühne, Fällgenehmigung, Entsorgung Grünabfälle, Ausgraben der Wurzel etc.) bei 550,- bis 2.900,- Euro pro Baum.

Der Sachverständige hält einen pauschalen Abschlag für Rodungsarbeiten in folgender Höhe für angemessen:

- **30.000 € Rodungsarbeiten**

Allgemeine Wertverhältnisse:

Im Bereich der wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien ist die Marktlage – zum Wertermittlungsstichtag – aus mehreren Gründen als ungewiss einzustufen. Steigende Baukosten durch hohe Energiepreise sowie Rohstoff- und Materialengpässe, schlechtere Finanzierungsbedingungen durch verteuerte Bauzinsen und restriktive Kreditvergaben sowie Stornierungen und die ersten Insolvenzen bei Projektentwicklern dämpfen die Erwartungen am Wohnimmobilienmarkt. Sowohl Bauträger als auch Privatpersonen schätzen das Risiko entsprechend hoch ein und agieren am Markt sehr vorsichtig. Eine deutliche Passivität bei Immobilienkäufen ist zu spüren. Dies belegt auch die gesunkene Zahl an Neuabschlüssen von Immobilienfinanzierungen. Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im Jahr 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 29 % zurückgegangen. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl sogar um 35 %. Für die ersten zwei Monate 2023 war weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 45 %) und des Geldumsatzes (minus 50 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist nach Jahren der steigenden Kaufpreise ein Trendwende hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer derzeit verkaufen will, muss häufig mit hohen Preisabschlägen rechnen.

Der Sachverständige hält aufgrund der schwierigen Marktsituation, mit einhergehenden Preisrückgängen, einen **Wertpassungsabschlag von 15 %** für gerechtfertigt.

Sonstiges:

Es liegt ein genehmigter Vorbescheid gem. Artikel 71 BayBO vom 15.11.2022 für den Neubau zweier Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage vor. Dieser Vorbescheid ist dem Gutachten als Anlage beigefügt. Bei einem vorhandenen Vorbescheid kommt es im Allgemeinen zusätzlich zu einer Wertsteigerung, da der Bescheid Auskünfte über mögliche Bebauungsmöglichkeiten gibt. So verringert sich das Risiko für potenzielle Käufer.

Der Unterzeichner hält einen **Marktanpassungszuschlag von 0,5 %** für marktgerecht.

Weitere allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

9.3.2 Berechnung des Liquidationswertes

Bodenwert bei Neubebauung		4.166.000,00 €
<hr/>		
vorläufiger Liquidationswert		4.166.000,00 €
1. Freilegungskosten einschließlich Nebenkosten + Verwertungserlöse		
1.102 m ³ BRI	x -70,00 €/m ³ BRI	Freilegungskosten -77.140,00 €
		Rodungsarbeiten -30.000,00 €
0 m ³ BRI	x 0,00 €/m ³ BRI	Verwertungserlöse 0,00 €
<hr/>		
Freilegungskosten + Verwertungserlöse		-107.140,00 €
2. Allgemeine Wertverhältnisse		
	-15,0%	-624.900,00 €
	aus dem vorl. VW	
3. Sonstiges		
	0,5%	20.830,00 €
	aus dem vorl. VW	
<hr/>		
Allgemeine u. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gesamt		-711.210,00 €
Liquidationswert		3.454.790,00 €
Liquidationswert, gerundet		3.450.000,00 €

10 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Alle besonderen Merkmale des Objektes wurden bereits bei den Berechnungen zum Boden-/Liquidationswert berücksichtigt, sodass keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

10.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert in Anlehnung an den Boden-/Liquidationswert, zum Wertermittlungsstichtag 31. März 2023, wie folgt fest:

€ 3.450.000,00

(Euro: drei Millionen vierhundertfünfzigtausend)

10.2 Versicherung

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Pkt. 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 10.09.2023



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

11 Anlagen zum Gutachten

11.1 Bilddokumentation



Ansicht von der Heilwigstraße aus Richtung Norden



Heilwigstraße mit Blick in Richtung Nordwesten



Ost-Ansicht



Südwest-Ansicht



Außenpool



Garten mit Blick in Richtung Südwesten



Eingangsbereich mit Geschosstreppe



Diele



Wohnzimmer



Küche



WC



Flur



Unterverteiler mit Schmelzsicherungen



Bad



Zimmer (Plänen mit Mädchenzimmerbezeichnet)



Schlafzimmer



Balkon



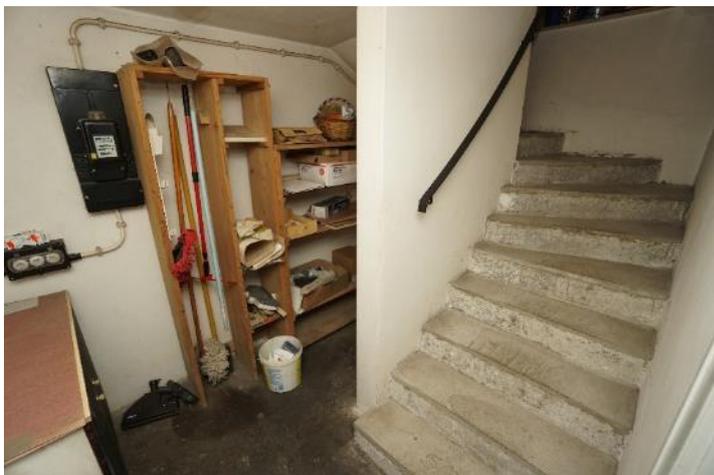
Zimmer



Speicher



Kamin ist augenscheinlich versottet



Kellergeschosstreppe



Elektro-Unterverteiler im Keller mit Schmelzsicherungen



Heizung



Öltank aus Stahl



Keller



Trockenraum



Waschküche