



Von der IHK für München und Oberbayern öff. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Baugrundstücks
Senftenauerstr. 97, 80689 München (Hadern-Blumenau),
bebaut mit älterem Wohn- u. Geschäftshaus (Lokal)
und Garagenzeile

Auftraggeber: Amtsgericht München
Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag: 18.08.2025
Geschäftszeichen: 1514 K 353/24

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan und Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekt	7
1.5 Eigentümer	7
1.6 Unterlagen	7
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.9 Besichtigung	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück	9
2.2 Bestand Haus.....	9
2.3 Bestand Garagen.....	9
2.4 Baurechtsreserve.....	10
3. Grundbuch	11
3.1 Bestandsverzeichnis	11
3.2 Erste Abteilung	11
3.3 Zweite Abteilung	11
3.4 Dritte Abteilung	11
3.5 Anmerkung zur Eintragung in Abt. II.....	11
4. Lagebeschreibung.....	12
4.1 München.....	12
4.2 Hadern-Blumenau.....	12
4.3 Grundstückslage	13
4.4 Verkehrslage	13
4.5 Wohnlage	13
4.6 Geschäftslage.....	13
4.7 Nachbarbebauung	13
4.8 Immissionen.....	13
5. Grundstücksbeschreibung.....	15
5.1 Erschließung	15
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	15
5.3 Bebauung.....	15
5.4 Außenanlagen	15
5.5 Bebaubarkeit.....	16
6. Gebäudebeschreibung.....	17
6.1 Haus.....	17
6.2 Garagenzeile.....	18

6.3 Baumängel und Bauschäden.....	18
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	19
7.1 Grundsteuer	19
7.2 Brandversicherung.....	19
7.3 Energieausweis.....	19
8. Wertberechnung.....	20
8.1 Marktlage.....	20
8.2 Bewertungsverfahren	20
8.3 Liquidationswert.....	21
8.4 Verkehrswert.....	24
9. Zusammenfassung	25

Anlagen:

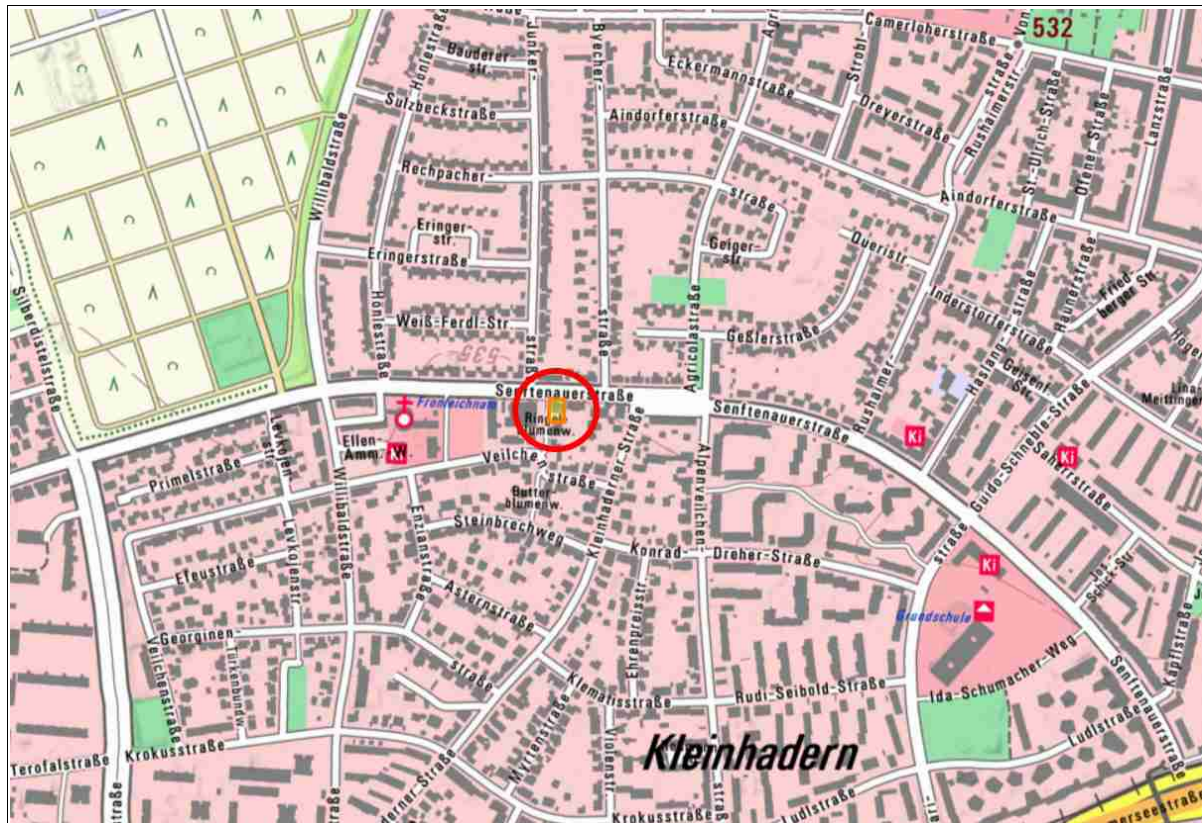
1	Berechnungen	26
2	Flächennutzungsplan	28
3	Bestand EG	29
4	Bestand OG u. DG	30
5	Bestand KG u. Schnitt	31
6	Baurechtsreserve / Aufteilung (Grundrisse)	32
7	Baurechtsreserve / Aufteilung (Schnitte)	33
8	Fotos	34

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
		WDVS	Wärmedämmverbundsystem
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GIKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
k. A.	keine Angabe	ZFH	Zweifamilienhaus
Kgr.	Kostengruppe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
LBK	Lokalbaukommission	*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

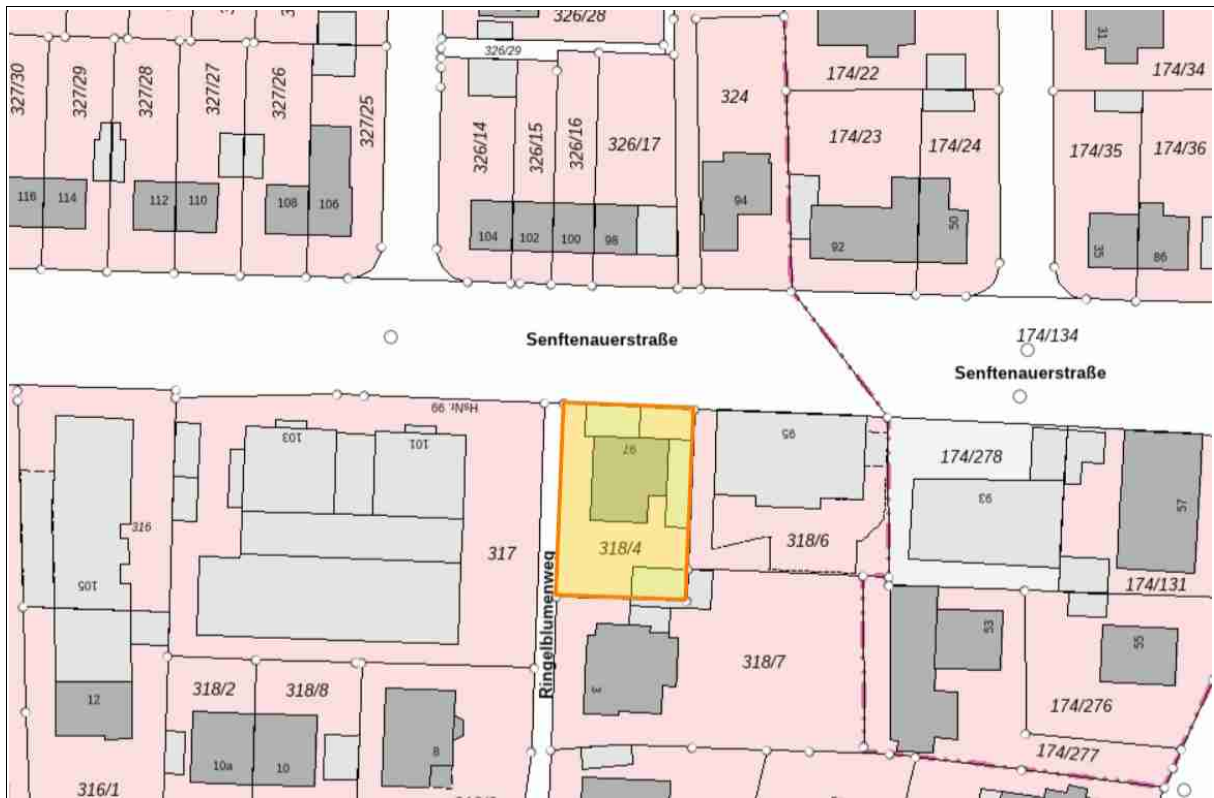
o. M.



© Bayer. Vermessungsverwaltung

Lageplan u. Luftbild

o.M.



© Bayer. Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäftszeichen: 1514 K 353/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	25.02.2025
Schätzungsanordnung vom	26.02.2025
Zustellung der Unterlagen am	03.03.2025

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 18.08.2025

1.4 Objekt

Grundstück Senftenauerstr. 97, 80689 München
(Hadern-Blumenau),
bebaut mit älterem Wohn- und Geschäftshaus
(Lokal) und Garagenzeile

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortspläne
Lageplan und Luftbild
Grundbuchauszug v. 07.11.2024

Genehmigte Eingabeplanungen für

- ein ZFH v. 1939
- Ladenanbau v. 1959
- 3 Garagen v. 1959
- 2 weitere Garagen v. 1967
- Ladenumbau v. 1969 u. 1974
- Erweiterung Wohnhaus v. 1969, 1972 u. 1973
- Dachgeschossausbau v. 1975
- Einbau eines Bierstüberls v. 1984
- Lüftungskamin u. Überdeckung Balkon v. 1985
- Errichtung eines Wirtschaftsgartens für 16 Pers. v. 2002

Antrag auf Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne v. 2021¹

Bauleitplanung der Stadt München

Marktberichte und Bodenrichtwerte des GAA für das Stadtgebiet München

Fachliteratur

Skizzen der Ortsbegehung

1.7 Ermittlungen

LBK München

Bayerische Vermessungsverwaltung

GAA für München

Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Bezirkskaminkehrer

1.9 Besichtigung

am 18.08.2025, ca. 10 -10.20 Uhr, Teilnehmer:

Hr. Uwe Koch

Sachverständiger

Von den Parteien ist niemand erschienen und es wurde nicht geöffnet. Die Gaststätte im EG steht leer und ob im OG und DG des Hauses noch jemand wohnt, kann nicht gesagt werden.

An der Haustür befand sich ein Klingelschild mit drei Klingelknöpfen für die drei Geschosse. Am Knopf für das EG war kein Namensschild angebracht. Am Knopf für das OG stand der Name ***** und am Knopf für das DG der Name *****.

Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

¹ Nach Auskunft der LBK / Bauberatung gehört dazu eine Baugenehmigung v. 15.07.2021. Diese war aber im Archiv nicht auffindbar.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Amtsgericht	München
Gemarkung	Großhadern
Grundbuch Band / Blatt	358 / 11816
Flurstück-Nr.	318/4
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	592 m ²
Flächennutzungsplan	reines Wohngebiet (WR)
Bebauungsplan	nein
Bebauung	Wohn- u. Geschäftshaus, 5 Reihengaragen
Grundfläche (GR)	ca. 286 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 438 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,48
Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,74

2.2 Bestand Haus

Art	Wohn- u. Geschäftshaus
Bauweise	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 1939
Ladenanbau	ca. 1959
Um- u. Ausbauten	ca. 1969 - 2002
Geschosse	KG, EG, OG, DG
EG	Gaststätte mit Nebenräumen
(KG+) OG+DG	Wohnen
Grundfläche (GR)	ca. 223 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 438 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	ca. 1.632 m ³
Gewerbefläche (Gaststätte, überschlägig)	ca. 178 m ²
Wohnfläche (überschlägig)	ca. 193 m ²
Nutzfläche im KG (überschlägig)	ca. 115 m ²

2.3 Bestand Garagen

Art	5 Reihengaragen ²
Bauweise	konventionelle Massivbauten
Baujahr	ca. 1959 u. 1967
Grundfläche (GR)	ca. 63 m ²
Bruttorauminhalt (BRI)	ca. 175 m ³

2 Das Grundstück konnte nicht betreten werden (s. 1.9). Die Anzahl der Garagen war von außen nicht genau erkennbar. Lt. Planunterlagen handelt es sich um 5 Reihengaragen.

2.4 Baurechtsreserve

Gem. Aufteilungsplänen v. 2021³ (unverbindlich):

Art	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Geschosse	KG, EG, OG, DG
Anzahl der Wohnungen	ca. 10 St.
Wohnfläche (überschlägig)	ca. 684 m ²
Grundfläche (GR)	ca. 332 m ²
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 855 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,56
Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ)	ca. 1,44

3 Die Baugenehmigung ist n. Ang. der LBK zwar zwischenzeitlich abgelaufen, aber die dabei mit den Behörden ausgehandelten Art und Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks können weiterhin als Maßstab für die Baurechtsreserve dienen.

3. Grundbuch

Amtsgericht München
Grundbuch von Großhadern
Band 358, Blatt 11816
Ausdruck vom 07.11.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Fl.Nr. 318/4, Senftenauerstr. 97
Wohnhaus mit Laden, Nebengebäude (tlw. Auf Flst.
318/7 überbaute Fläche = 7 qm), Hofraum, Garten
zu 592 m²

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer:

3.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Baubeschränkung für LH München; eingetragen am
29.06.1938

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetra-
gen am 07.11.2024

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:
Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben
keinen Einfluss auf den Verkehrswert des
Grundstücks aus

3.5 Anmerkung zur Eintragung in Abt. II

Die Baubeschränkung von 1938 übt voraussichtlich
keinen Einfluss auf den Verkehrswert des gegen-
ständlichen Grundstücks aus.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Hadern-Blumenau

Stadtbezirk 20 Hadern, Stadtbezirksteil 20.1 Blumenau, Lage an der südwestlichen Stadtgrenze von München,

teils großflächige Wohngebiete mit niedriger Bebauung und Gartenstadtcharakter, teils Geschosswohnungsbau als Großsiedlungen mit Wohnblöcken und Hochhäusern,

Senftenauerstraße mit Hönigschmidplatz als wirtschaftliches Zentrum mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Dienstleistungsbetrieben und Lokalen, mehrere Kindergärten und Kindertagesstätten, Grundschulen, Privatschule, Service- und Altenzentrum, Nachbarschaftstreff,

U-Bahn-Anschluss in die Innenstadt von den benachbarten Stadtteilen Großhadern und Laim aus,

Trambahnlinie in die Innenstadt,

Autobahn A 96 (München-Lindau) mit eigener Auffahrt an der Südseite des Stadtteils,

Naherholungsmöglichkeiten auf Sport- und Spielplätzen und nahe gelegenen Feldern und Wiesen am Stadtrand

4.3 Grundstückslage

Im Zentrum des Stadtviertels, das Grundstück liegt auf der Südseite der rege befahrenen quartiersinternen Verbindungsstraße Senftenauerstraße

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Auffahrt auf die Autobahn A 96 (München-Lindau) ca. 1,2 km,
bis zum Hönigschmidplatz ca. 90 m,
bis zur Stadtmitte von München ca. 6,6 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie 168 mit Anschluss zum U-Bahnhof Laimer Platz (U 5), Haltestelle ca. 100 m entfernt,
U-Bahnhof Laim (U 5) ca. 1,8 km entfernt

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte München „gute Wohnlage“ als „gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.“
Einkaufsmöglichkeiten im Zentrum von Hadern-Blumenau in unmittelbarer Nähe,
mehrere Kindergärten und Grundschulen in einem Umkreis von ca. 500 - 700 m

4.6 Geschäftslage

Gute Geschäftslage im Zentrum von Hadern-Blumenau, nahe am Hönigschmidplatz als Geschäftszentrum

4.7 Nachbarbebauung

Westlich zwei 2-gesch. miteinander verbundene Wohn- u. Geschäftshäuser mit großem 1-gesch. Anbau (Edeka Markt u. Bäckerei), östlich ebenfalls zwei 2-gesch. Wohn- u. Geschäftshäuser (Drogeriemarkt), südlich ein 1-gesch. Einfamilienhaus, nördlich gegenüber 2-gesch. Reihenhäuser

4.8 Immissionen

Lage direkt an der rege befahrenen quartiersinternen Verbindungsstraße Senftenauerstraße

Autolackiererei ca. 70 m westlich,
großer Spiel- und Bolzplatz ca. 100 m westlich,
katholische Pfarrkirche ca. 200 m westlich,
stark befahrene Ammerseestraße als Zubringer zur
Autobahn A 96 (München-Lindau) ca. 650 m südlich

Hinweis:

*In der Zeit der Ortsbesichtigung waren keine
übermäßig störenden Immissionen wahrnehmbar.
Das schließt aber solche zu einem anderen
Zeitpunkt nicht aus.*

5. Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

5.1 Erschließung

Voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand

Senftenauerstraße hier ca. 18 m breit, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Parkmöglichkeiten und befestigte Rad- u. Fußgängerwege

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Rechteckiges, nahezu ebenes Grundstück, Straßenfront an der Senftenauerstraße ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 30 m

Am Ortstermin gab es keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand.

5.3 Bebauung

2-gesch. Wohn- u. Geschäftshaus, teilunterkellert, Dachgeschoss ausgebaut, 5 Reihengaragen, konventionelle Massivbauten, Haus Baujahr ca. 1939, mehrfach um-, aus und angebaut, Garagen Baujahr 1959 u. 1967

5.4 Außenanlagen

Vorgartenbereich an der Straße teils mit Platten befestigt, teils als Holzveranda mit Nutzung als Freischankfläche der Gaststätte, schmaler Vorgarten am Ringelblumenweg entlang auf der Westseite des Hauses, begrünt mit Büschen und Bäumen, mit Metallgitterzaun eingefriedet, rückseitiger Garagenhof mit Kiesbelag

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „Reinen Wohngebiet (WR)“ (s. Anl. 2).

Es ist kein Bebauungsplan vorhanden, so dass sich Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung des Grundstücks gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung richten. Diese besteht zumeist aus 2-gesch. Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit ausgebauten Dachgeschossen.

Auf dem Grundstück ist n. Ang. der LBK eine Baulinie zur Senftenauerstraße direkt an der Grundstücksgrenze eingetragen und auf der Westseite, parallel zum Ringelblumenweg, eine Baulinie bis zur Rückfassade des Hauptbaukörpers und danach in Verlängerung eine Baugrenze, jeweils in ca. 4 m Abstand zur dortigen Grundstücksgrenze.⁴

Da der vorhandene kleinteilige, wirtschaftlich überalterte Baukörper des Wohn- und Geschäftshauses nur einen Bruchteil der möglichen Geschossfläche aufweist, ist eine erhebliche Baurechtsreserve auf dem Grundstück vorhanden, die nur mit einer Neubebauung des Grundstücks wirtschaftlich sinnvoll erreichbar ist.

Daher wurde ca. 2021 eine Baugenehmigung für ein 2-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage eingeholt. Die zugehörige Aufteilung und Abgeschlossenheit der Anlage wurde bereits von der Baubehörde bestätigt, aber noch nicht im Grundbuch vollzogen. Die Baugenehmigung ist zwar zwischenzeitlich abgelaufen, kann aber weiterhin als Grundlage zur Bestimmung von Art und Maß der möglichen baulichen Nutzung auf diesem Grundstück herangezogen werden. Danach wurde ein Mehrfamilienhaus für 10 Wohneinheiten mit einer Tiefgarage für 10 Stellplätze konzipiert und eine überschlägige (und unverbindliche) Berechnung der möglichen wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) mit dieser baulichen Ausnutzung ergab einen Wert von ca. 1,44 (s. Anl. 1).

Hinweis:

Mündliche Beratungen durch die Baubehörde sind unverbindlich. Eine Rechtssicherheit zu Art und Maß der möglichen Bebauung ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe zu erreichen.

4 LBK / Fr. Benstein / Bauberatung vom 19.08.2025

6. Gebäudebeschreibung

Die bestehenden Gebäude auf dem Grundstück konnten nicht besichtigt werden. Alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Die Beschreibung erfolgt weitgehend anhand verfügbarer Planunterlagen, erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1 Haus

Es handelt sich um ein ca. 1939 ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtetes 2-gesch. Wohnhaus, das im Laufe der Zeit mehrfach um-, an- und ausgebaut wurde.

So erhielt es ca. 1959 einen 1-gesch. Ladenanbau, der ebenfalls mehrfach verändert und zuletzt ca. 1984 in eine Gaststätte umgebaut wurde.

6.1.1 Aufteilung

EG:

Haus- und Lokaleingang jeweils auf der Nordseite des Hauses bzw. des Anbaus,
Lokal mit ca. 30 Sitzplätzen und Nebenräumen,
Freischankfläche an der Straße

OG:

3-Zi.-Wohnung mit großem Wintergarten

DG:

3-Zi.-Wohnung

KG:

4 Kellerräume, eine Waschküche und ein Hausanschlussraum

6.1.2 Konstruktion

Das Haus wurde in konventioneller Massivbauweise mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Teilunterkellerung errichtet. Über dem Hauptbaukörper befindet sich ein steiles Satteldach, auf dem 1-gesch. Ladenanbau im Norden und auf dem 2-gesch. Wintergartenanbau im Süden ist jeweils ein Flachdach bzw. leicht geneigtes Pultdach vorhanden.

6.1.3 Ausstattung

Eingang:	Holz-Haustüre mit großem vergitterten Glaseinsatz
Fenster:	alte Holzfenster mit Isolierverglasung
Außenwände:	Verputzt und gestrichen, auf der Westseite Hauptbaukörper mit Plattenverkleidung

Wegen der fehlenden Innenbesichtigung können keine weiteren Angaben zur Ausstattung des Hauses gemacht werden.

6.2 Garagenzeile

Lt. Planunterlagen 5 Reihengaragen in Massivbauweise mit Flachdach bzw. flach geneigtem Pultdach, Baujahre ca. 1959 und 1967

6.3 Baumängel und Bauschäden

Es sind gewisse Baumängel und Bauschäden äußerlich sichtbar, wie z.B. eine große Putzabplatzung am Hauseingang und eine eingeschlagene Fensterscheibe im OG des Hauses.

Der seitliche Vorgartenbereich und der Hofbereich hinter dem Haus sind ungepflegt und verwildert, die Holzveranda (Freischankbereich) vor dem Haus ist baufällig.

Da das ältere Objekt nicht besichtigt werden konnte und anscheinend leer steht, liegt die Vermutung nahe, dass noch weitere Mängel und Schäden vorhanden sein könnten.

7. Angaben zur Bewirtschaftung

Das Lokal im Erdgeschoss war weitgehend ausgeräumt und scheint leer zu stehen.

Ob die Wohnungen in den Obergeschossen noch bewohnt sind, kann nicht gesagt werden. Am Ortstermin wurde nicht geöffnet.

Ob noch Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, kann nicht gesagt werden. Es wurden hierzu keine Verträge vorgelegt.

7.1 Grundsteuer

k. A.

7.2 Brandversicherung

k. A.

7.3 Energieausweis

k. A.

8. Wertberechnung

8.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2024* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung auf dem Immobilienmarkt:⁵

„Die Preise für individuelles Wohnbauland in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit minus 7 % deutlich zurück. (...)

Im Marktsegment der Einfamilienhäuser wurden im Vergleich zum Vorjahr in fast allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt. (...) In der unterjährigen Entwicklung zeigten die Auswertungen nur in den Teilmärkten wiederverkaufte freistehende Einfamilienhäuser, Doppelhaushälften und Reihenmittelhäuser im zweiten Halbjahr eine rückläufige Preisentwicklung. (...)

Bei einem deutlichen Anstieg der Vertragszahlen sind die Preise von Mietwohnhäusern (bis 30 % Gewerbeanteil) im Berichtsjahr 2024 gegenüber dem Vorjahr (2023) insgesamt zurückgegangen. Bei Objekten in attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen konnte dagegen ein Preisanstieg verzeichnet werden. Die aktuellen Analysen zeigen innerhalb des Berichtsjahres 2024 ein weitestgehend stabiles Preisniveau im Teilmarkt Geschossbau. (...)

Die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt sind aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar.“

8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*)

⁵ Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Kurzüberblick, S. 6

kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Das Grundstück mit älterem Baubestand verfügt über eine erhebliche Baurechtsreserve (s. 5.5), die wirtschaftlich sinnvoll nur mit einer Neubebauung umgesetzt werden kann. Bei der Ortsbesichtigung stand das Objekt offensichtlich leer, so dass nachfolgend unterstellt wird, dass die bestehenden Baulichkeiten alsbald abgerissen werden könnten. Somit handelt es sich hier um ein sogenanntes Liquidationsobjekt, dessen Verkehrswert sich aus dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten ergibt.

8.3 Liquidationswert

Für das gegenständliche Grundstück wurde daher bereits eine Baugenehmigung für ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage sowie eine Aufteilung mit Abgeschlossenheit eingeholt. Diese mit der Baubehörde abgestimmte Planung wird weitgehend als Grundlage für nachfolgende Berechnungen herangezogen.

8.3.1 Bodenwert

Gem. § 3 (4) *ImmoWertV* handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um „baureifes Land“. Dabei ist gem. § 40 (1) u. (2) *ImmoWertV* der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden i.d.R. durch eine hinreichende Anzahl geeigneter Verkaufsfälle unbebauter

Grundstücke ermittelt, die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone gelegen sind, die innerhalb des Erhebungszeitraums veräußert und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Bodenrichtwert des GAA München zum 01.01.2024 für dieses Richtwertgebiet als unbebaute Wohnbauflächen, erschließungsbeitragsfrei, bei einer WGFZ von 0,6: 2.600 €/m²

Die Wertentwicklung bis zum WST wird anhand der im zuletzt erschienenen *Jahresbericht für 2024* veröffentlichten Änderungsrate für 2024⁶ und einer Prognose für 2025 ermittelt. Diese lag für Wohnbaugrundstücke im Jahr 2024 in guten Wohnlagen lt. GAA bei -0,5%.

Es wird erwartet, dass sich der Wertverlust im Jahr 2025 verlangsamt hat, da sich die Randbedingungen für die Immobilienwirtschaft langsam wieder verbessern und die Nachfrage wieder ansteigt. Offizielle Zahlen wurden hierzu noch nicht veröffentlicht. Daher wird im weiteren von einer stagnierenden Wertentwicklung ($\pm 0\%$) im Jahr 2025 bis zum WST ausgegangen.

In der Zeit von der Ermittlung des Bodenrichtwerts bis zum WST verlor er somit: 0,5 %
 $2.600 \text{ €/m}^2 \times 0,995 =$ rd. 2.590 €/m²

Die ausgewiesene Bodenrichtwertzone umfasst auch ruhig gelegene Wohnanlagen. Daher ist es marktgerecht, für die durch gewissen Verkehrslärm beeinträchtigte Lage des gegenständlichen Grundstücks einen entsprechenden Wertabschlag vorzunehmen. Marktgerechte Wertabschläge für durch Verkehrslärm belastete Wohnlagen liegen üblicherweise je nach Ausmaß der Belastung zwischen 10 - 30% des Bodenrichtwerts. Im vorliegenden Fall wird der untere Wert der angegebenen Spanne angesetzt: 10 %
 $2.590 \text{ €/m}^2 \times 0,9 =$ rd. 2.330 €/m

Anpassung an die vorhandene WGFZ von rd. 1,44 mit den Umrechnungsfaktoren für individuelle Wohnbebauung des GAA München:⁷

WGFZ: 0,60 > Faktor: 0,752
WGFZ: 1,44 > Faktor: 1,273
 $2.330 \text{ €/m}^2 / 0,752 \times 1,273 =$ rd. 3.940 €
Bodenwert Grundstück Fl.Nr. 318/4:
 $592 \text{ m}^2 \times 3.940 \text{ €/m}^2 =$ rd. **2.330.000 €**

6 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Tab. 11, S. 18

7 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Tab. 45, S. 50

8.3.2 Abrisskosten

Beim Bestand handelt es sich offensichtlich um konventionell errichtete Gebäude („normale Bauart“). Es wird (unverbindlich) davon ausgegangen, dass die vorhandenen Bauteile unbelastet sind und keine Schad- und Gefahrenstoffe, wie Asbest o.ä. beim Abbruch freigesetzt werden.

Für den Kostenansatz wird auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen:⁸

Ansatz für Abbruch des Bestands (normale Bauart, Maschineneinsatz), inkl. Laden, Abfahren und Gebühren: rd. 26 €/m³

Baukostenindices:⁹

Index II / 2025: 133,6

Index II / 2020: 92,6

Kostensteigerung:

26 €/m³ / 92,6 x 133,6 = rd. 38 €/m³

38 €/m³ x 1.807 m³ = rd. **70.000 €**

8.3.3 Liquidationswert

Bodenwert Bauland:	s. 8.3.1	2.330.000 €
Abrisskosten:	s. 8.3.2	-70.000 €
Liquidationswert (vor Abbruch u. Freimachen):		2.260.000 €

8.3.4 Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften (b.o.G.)

Gem. § 8 *ImmoWertV* sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst, da sie nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Sie werden insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Danach sind im vorliegenden Fall vermutlich keine b.o.G. bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

8 Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Aufl., S. 201: Kostengruppe 394_01_02 (obere Preisspanne); Preisindex II/2020

9 Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft (2021=100)

8.4 Verkehrswert

Der Liquidationswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt. Eine Anpassung aufgrund vorhandener objektspezifischer Grundstückseigenschaften (s. 8.3.4) ist nicht notwendig:

Verkehrswert Baugrundstück
Fl.Nr. 318/4, Gmkg. Großhadern,
Senftenauerstr. 97, 80689 München,
zum Stichtag 18.08.2025
(vor Abbruch und Freimachen),
im miet- u. lastenfreiem Zustand,
unter Vorbehalt: 2.260.000 €
gerundet:¹⁰ **2.300.000 €**

10 Kleiber: Verkehrswertermittlung v. Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

9. Zusammenfassung

Das zu bewertende Objekt liegt im Geschäftszentrum des Stadtteils Hadern-Blumenau im Westen von München in guter Wohn- und Geschäftslage an einer rege befahrenen quartiersinternen Verbindungsstraße. Infrastruktur und Verkehrsverbindungen sind gut.

Es handelt sich um das Grundstück Senftenauerstr. 97 in 80689 München (Hadern-Blumenau) mit einer Größe lt. Grundbuch von 592 m², das mit einem älteren 2-gesch. Wohn- und Geschäftshaus und 5 Reihengaragen bebaut ist. Das Haus wurde ca. 1939 in konventioneller Massivbauweise ursprünglich als Zweifamilienhaus errichtet und danach immer wieder um-, an- und ausgebaut. Der Ladenanbau wurde ca. 1959 errichtet und ebenfalls mehrfach um- und ausgebaut. Zuletzt wurde das gesamte Erdgeschoss ca. 1984 zu einem Lokal umgebaut.

Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem „reinen Wohngebiet“. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus 2-gesch. Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern in offener Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Danach besteht eine erhebliche Baurechtsreserve auf dem Grundstück, die wirtschaftlich sinnvoll nur mit einer Neubebauung umgesetzt werden kann. Es wurde bereits eine Baugenehmigung für ein 2-gesch. Mehrfamilienhaus für 10 Wohneinheiten mit Tiefgarage samt Aufteilung und Abgeschlossenheit eingeholt. Die Baugenehmigung ist n. Ang. der LBK München inzwischen abgelassen und die Aufteilung wurde bisher noch nicht vollzogen.

Grundstück und Gebäude konnten nicht besichtigt werden. Die Wertermittlung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein. Das Wohn- und Geschäftshaus scheint leer zu stehen, Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Baugrundstück Fl.Nr. 318/4 der Gemarkung Großhadern, Senftenauerstr. 97 in 80689 München, miet- und lastenfrei, am Wertermittlungsstichtag 18.08.2025 vor Abbruch und Freimachen unter Vorbehalt bewertet zu:

2.300.000 €

(i.W. zwei Millionen und dreihunderttausend Euro)

München, 19.08.2025

U. Koch



Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage waren die verfügbaren Planunterlagen von 1939-2002 und die Aufteilungspläne von 2021. Die angegebenen Maße und Flächen konnten vor Ort nicht überprüft werden und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm entstehen ggf. geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen.

Bestand (Altbau)				<u>(überschlägig)</u>	
Grundfläche GR:					
Wohnhaus	(II+D)	11,5*9,0		103,5 m ²	
Anbau O	(I)	13,0*3,5		45,5 m ²	
Anbau S	(II)	8,5*4,0		34,0 m ²	
Gaststätte	(I)	8,0*5,0		40,0 m ²	
Summe				<u>223,0 m²</u>	223 m²
Garagen		12,5*5,0		62,5 m ²	63 m²
Summe GR				285,5 m ²	286 m²
Wertrelevante Geschossfläche WGF:					
				<u>(überschlägig)</u>	
EG	w.o.			223,0 m ²	
OG		11,5*9,0+8,5*4,0		137,5 m ²	
DG		11,5*9,0-11,5*(0,7+0,9/2)*2		77,1 m ²	
Summe:				<u>437,55 m²</u>	438 m²
Grundstück:		Fl.Nr. 318/4		592 m ²	
Grundflächenzahl:				GRZ	0,48
Wertrelevante Geschossflächenzahl:				WGFZ	0,74
Bruttorauminhalt BRI:					
				<u>(überschlägig)</u>	
Wohnhaus	KG	143,5 m ²	*	2,5 m ²	358,75 m ³
	EG	223,0 m ²	*	2,9 m ²	646,70 m ³
	OG	137,5 m ²	*	2,6 m ²	357,50 m ³
	DG	103,5 m ²	*	5,2/2	269,10 m ³
Summe:				<u>1.632,05 m³</u>	1.632 m³
Garagen		62,5 m ²	*	2,8 m ²	175,00 m ³
Summe Bruttorauminhalt:				1.807,05 m ³	1.807 m³

Gewerbefläche:				(überschlägig)		
EG	223,0 m ²	*	0,8		178,40 m ³	178 m²
Wohnfläche:				(überschlägig)		
OG+DG	241,0 m ²	*	0,8		192,80 m ³	193 m²
Nutzfläche:				(überschlägig)		
KG:	143,5 m ²	*	0,8		114,80 m ³	115 m²
Baurechtsreserve		(gem. Aufteilungsplan von 2021, <u>überschlägig u. unverbindlich</u>)				
Grundfläche GR:						
Wohnhaus	13,0*16,3+12,0*10,0				331,9 m ²	332 m²
Wertrelevante Geschossfläche WGF:						
EG	w.o.				331,9 m ²	
OG	13,0*16,3+10,0*8,0				291,9 m ²	
DG	13,0*16,3-16,3*(1,2+1,0/2)/2+10,0*5,0-5,0*(1,2+1,0/2)*2				231,0 m ²	
Summe:					<u>854,8 m²</u>	855 m²
Grundstück:	Fl.Nr. 318/4				592 m ²	
Grundflächenzahl:					GRZ	0,56
Wertrelevante Geschossflächenzahl:					WGFZ	1,44
Wohnfläche:				(überschlägig)		
EG-DG	854,8 m ²	*	0,8		683,9 m ²	684 m²

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

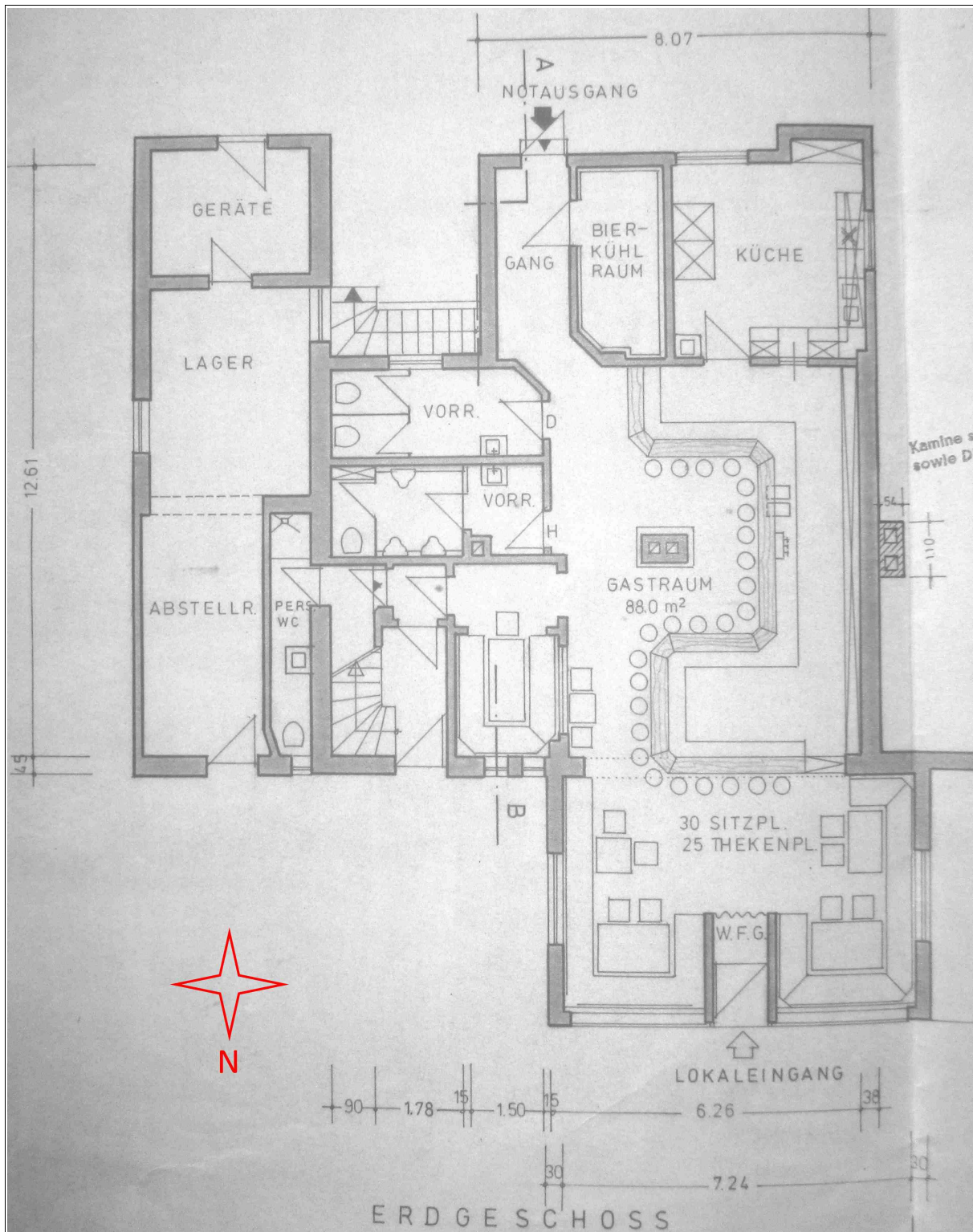
o.M.



W Wohnbauflächen	 Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
WS Kleinsiedlungsgebiete	 Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
WR Reine Wohngebiete	P Öffentliche Parkplätze
WA Allgemeine Wohngebiete	 Fußgängerbereiche (begrünt)
WB Besondere Wohngebiete	BAHN Bahnanlagen
M Gemischte Bauflächen	AG Allgemeine Grünflächen
MD Dorfgebiete	GB Gemeinbedarfsflächen
MI Mischgebiete	E GB Erziehung
MK Kerngebiete	F GB Fürsorge
G Gewerbliche Bauflächen	GS GB Gesundheit
GE Gewerbegebiete	K GB Kultur
GI Industriegebiete	R GB Religion
SD Sondergebiete	SP GB Sport
	S GB Sicherheit
	V GB Verwaltung
	WISS GB Wissenschaft

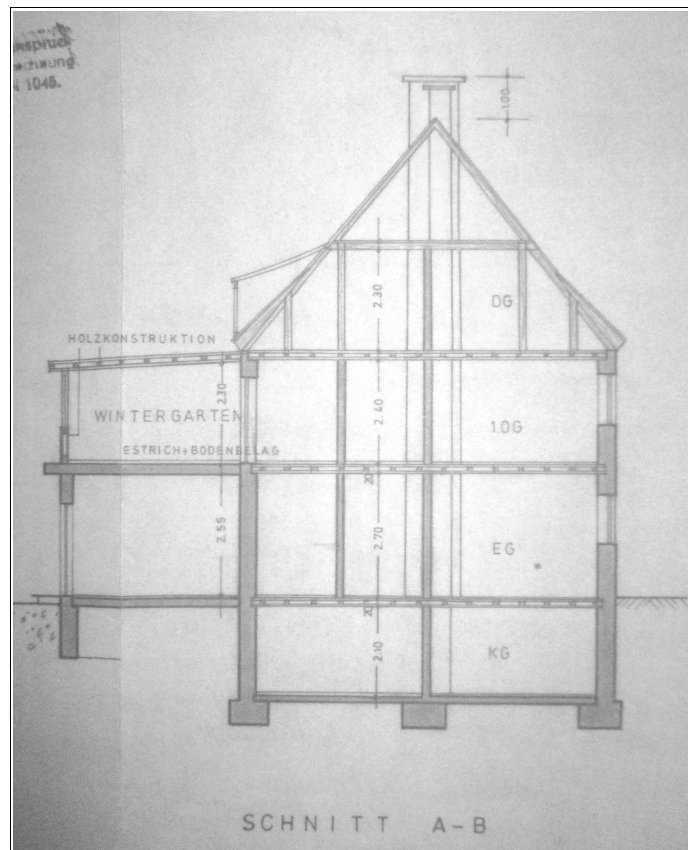
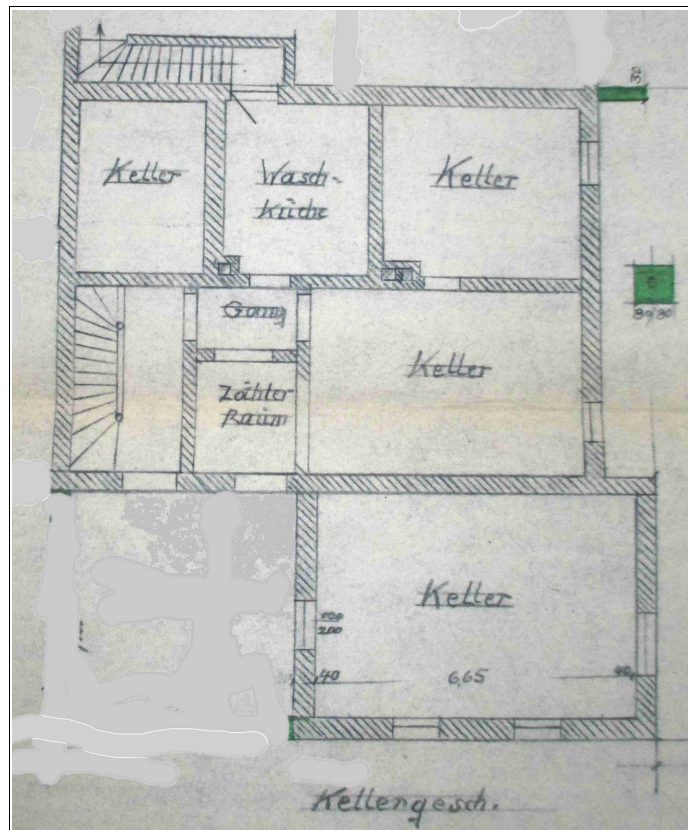
Anl. 3 Bestand: Grundriss EG (ohne Gewähr)

o.M.

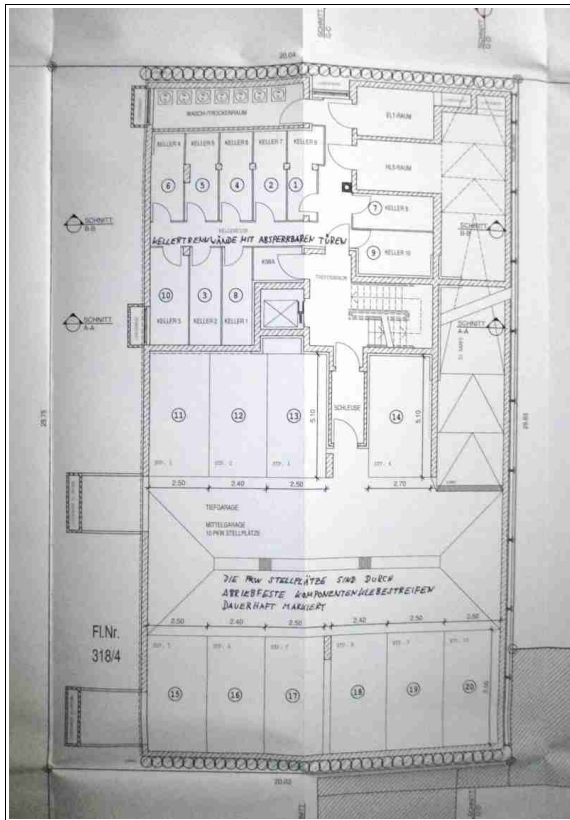


Anl. 5 Bestand: Grundriss KG (o.) und Schnitt (u.) (ohne Gewähr)

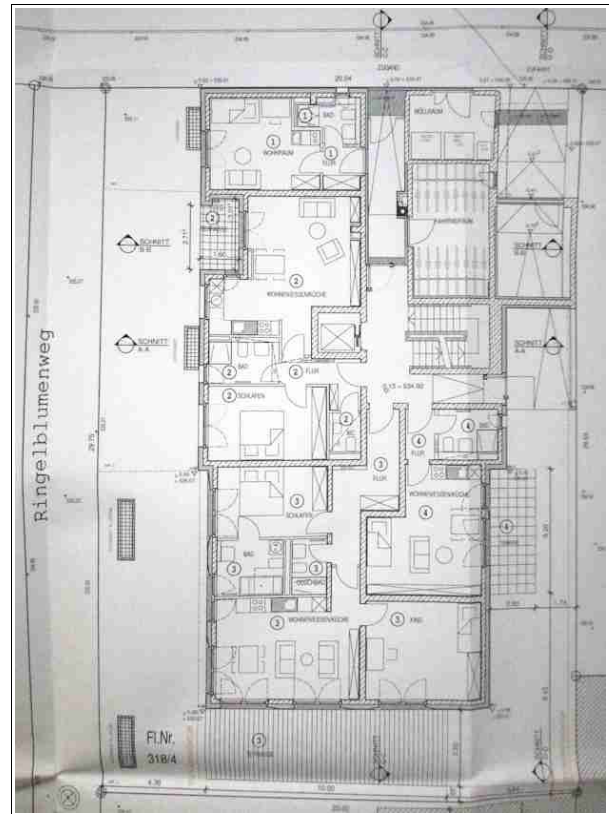
o.M.



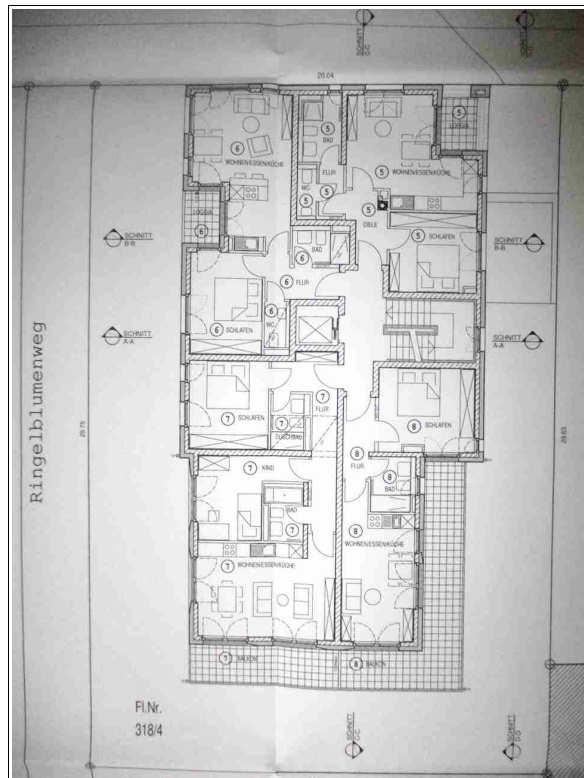
Anl. 6 Baurechtsreserve (unverbindlich): Aufteilungspläne / Grundrisse o.M.



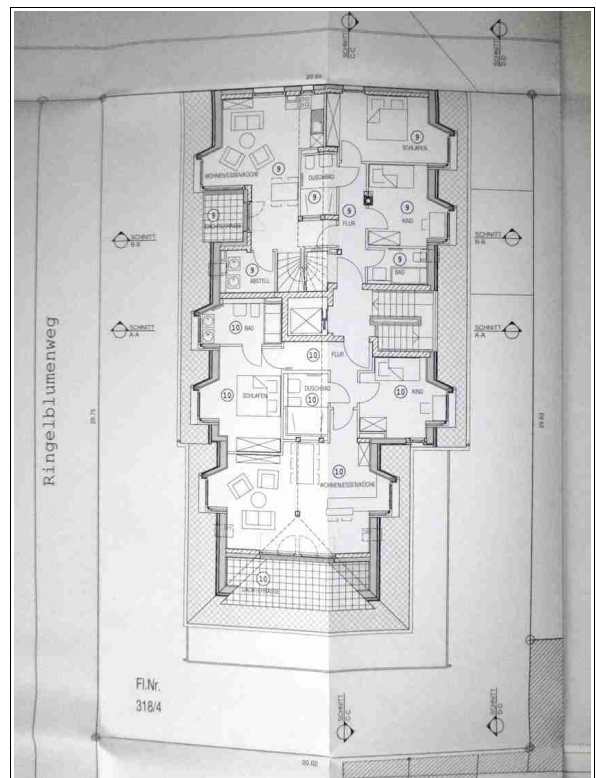
KG



EG



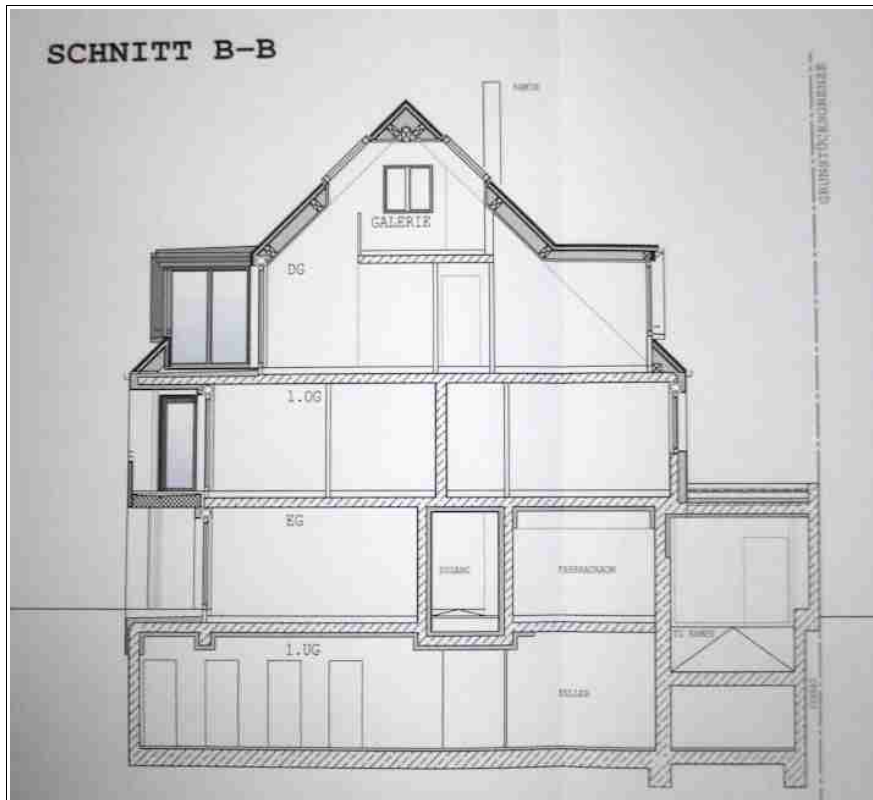
OG



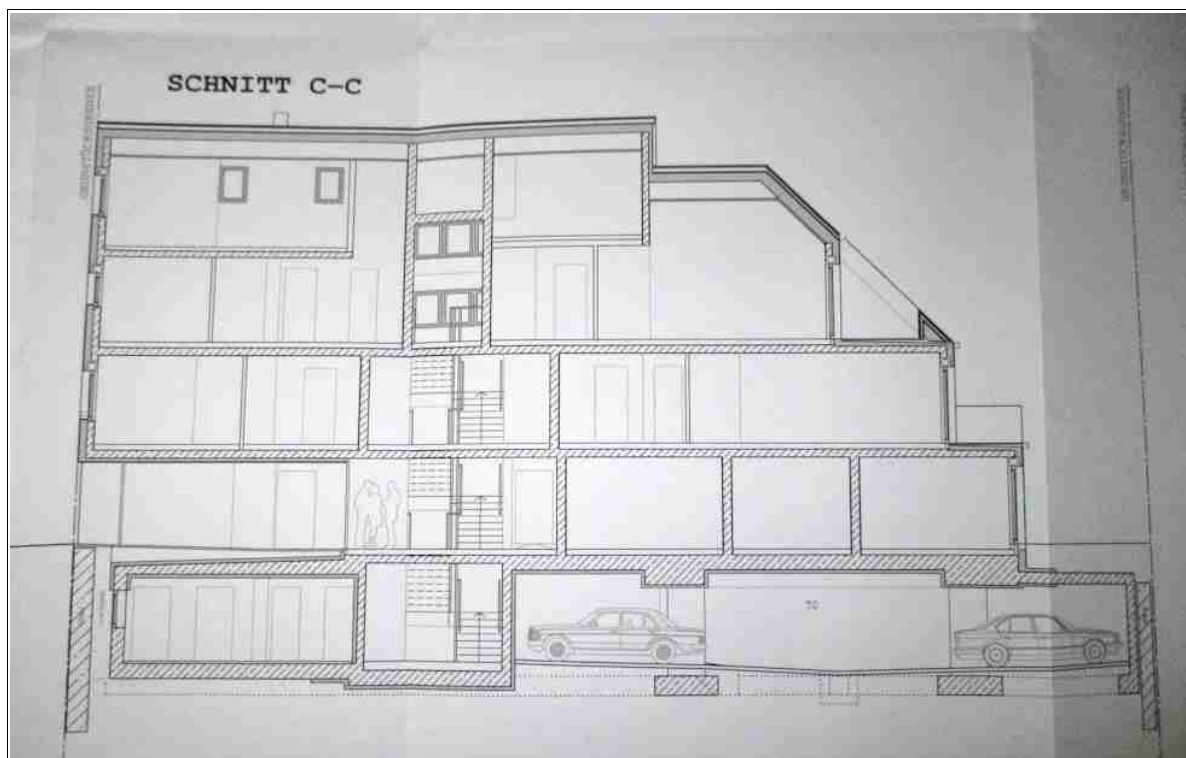
DG

Anl. 7 Baurechtsreserve (unverbindlich): Aufteilungspläne / Schnitte

o.M.



Querschnitt



Längsschnitt

Anl. 8 Haus von Norden (o.) und Südwesten (u.)

