

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) i. S. d. § 194 Baugesetzbuch des

**Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen  
Heimstättenstraße 4 – 80805 München**

Az: 1517 K 10/25



**Verkehrswert: 6.300.000 €**

## Bewertungsübersicht

Wertermittlungsgegenstand:	Einfamilienhaus mit zwei Tiefgaragenstellplätzen
Objektadresse:	Heimstättenstraße 4 – 80805 München
Zweck der Beauftragung:	Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Aktenzeichen:	Az: 1517 K 10/25
Ortsbesichtigung:	25.09.2025
Wertermittlungstichtag:	25.09.2025
Qualitätsstichtag:	25.09.2025
Gutachten erstellt:	12.10.2025

## Objektdaten

Grundstücksbeschreibung:	Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann; Heimstättenstraße 4; Gebäude- und Freifläche
Grundbuchamt:	München
Grundbuch von:	Freimann
Grundbuchblatt:	11189
Grundstücksgröße:	417 m <sup>2</sup>
Nutzung:	Wohnnutzung
Baujahr des Gebäudes:	ca. 2013
Wohnfläche:	ca. 340,88 m <sup>2</sup>
Stellplätze:	zwei Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand:	eigengenutzt

## Verkehrswert: Sachwertverfahren

Bodenwert absolut:	3.161.277,00 €
Herstellungskosten EFH:	1.907.280,00 €
Alterswertminderungsfaktor EFH:	0,85
Alterswertg. Herstellungskosten EFH:	1.621.188,00 €
Vorläufiger Sachwert:	4.863.524,00 €
Sachwertfaktor:	1,30
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	6.322.581,00 €
Sachwert:	6.300.000,00 €

## Bewertungsergebnis

**Verkehrswert:** **6.300.000 €**

Das vorliegende Gutachten ist urheberrechtlich geschützt. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber bestimmt und darf nur für den angegebenen Zweck verwendet werden. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit der schriftlichen Genehmigung des Verfassers gestattet. Hierzu gehört insbesondere das Kopieren, Einscannen, Abspeichern, Versenden, auch per E-Mail, und das öffentliche Zugänglichmachen im Internet. Dies gilt auch gesondert für die darin enthaltenen Texte, Fotos, Bilder und grafischen Darstellungen, die weder aus dem Gutachten separiert noch einer anderen Nutzung zugeführt werden dürfen.



## Inhaltsverzeichnis

<b>Bewertungsübersicht .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Auftragsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang .....</b>	<b>6</b>
<b>3. Bewertungsgrundlagen .....</b>	<b>8</b>
3.1 Unterlagensituation .....	8
3.2 Ortsbesichtigung .....	8
3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise .....	9
3.4 Begriffsbestimmungen .....	9
<b>4. Lagebeurteilung .....</b>	<b>12</b>
4.1 Makrolage .....	12
4.2 Mikrolage .....	20
<b>5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands .....</b>	<b>23</b>
5.1 Grundbuchauszug .....	23
5.2 Rechtliche Gegebenheiten .....	25
5.3 Grundstück .....	26
5.4 Gebäudebeschreibung .....	27
5.5 Außenanlagen .....	30
5.6 Bauzustand .....	31
5.7 Restnutzungsdauer .....	31
5.8 Mietverhältnisse .....	32
5.9 Flächenverhältnisse .....	33
<b>6. Wertermittlung .....</b>	<b>35</b>
6.1 Grundsätze der Wertermittlung .....	35
6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens .....	35
<b>7. Verkehrswertermittlung .....</b>	<b>37</b>
7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung .....	37
7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung .....	40
7.3 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes über Vergleichsfaktor .....	42
<b>8. Bewertungsergebnis .....</b>	<b>43</b>
<b>9. Anlagenübersicht .....</b>	<b>44</b>
Anlage I – Übersichtskarte .....	45
Anlage II – Flurkartenauszug .....	46
Anlage III – Grundrisse und Schnitt .....	47
Anlage IV – Fotodokumentation .....	51





- Währung:** Die verwendete Währung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist Euro.
- Bewertungsgrundsätze:** Die Bewertung erfolgt nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV).



## 2. Erläuterungen zum Bewertungsumfang

### Erläuterungen und Haftungsausschluss:

Die Feststellungen des Gutachtens basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen des Auftraggebers bzw. Eigentümers, den eigenen Feststellungen am Ortstermin, den Recherchen des Unterzeichners bei den zuständigen Behörden und Einrichtungen sowie Befragungen von Marktteilnehmern. Baustoff-, Baugrund- und Baukonstruktionsprüfungen sowie fachtechnische Untersuchungen etwaiger Baumängel und Bauschäden sind nicht enthalten. Es wird davon ausgegangen, dass alle Informationen vollständig und richtig zur Verfügung gestellt wurden, insbesondere zu baurechtlich nicht genehmigten Bauteilen, zu öffentlich-rechtlichen und privatrechtlichen Bestimmungen sowie zu anderen wertbeeinflussenden Umständen. Im Rahmen dieser Wertermittlung werden die Umstände berücksichtigt, die im Rahmen einer ordnungsgemäßen und zumutbaren Erforschung der Sachverhalte für den Sachverständigen zu erkennen und zu bewerten waren. Der Sachverständige führt keine Untersuchungen durch, die eine Beschädigung oder Zerstörung von Bauteilen zur Folge haben. Ein Verkehrswertgutachten ersetzt kein Bauschadensgutachten und schließt nicht das Vorhandensein von Mängeln und Schäden aus. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf erhaltenen Auskünften, auf vorgelegten Unterlagen oder auf der Einschätzung des Sachverständigen während der Ortsbesichtigung. Die Feststellungen wurden durch Inaugenscheinnahme und stichprobenartig durchgeführt. Durch Einrichtungsgegenstände, Bewuchs oder Vergleichbares verdeckte Bauteile können daher Mängel aufweisen, die nicht erfasst wurden. Die im Gutachten aufgeführten Baumängel und Bauschäden sind daher möglicherweise nicht vollständig und bleiben unverbindlich. Im Rahmen der Wertermittlung werden nur die durch Inaugenscheinnahme erkannten Baumängel und Bauschäden berücksichtigt. Es wurden keine Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge oder gesundheitsgefährdende Baumaterialien oder hinsichtlich Statik, Brandschutz, Schallschutz und Wärmeschutz vorgenommen. Eine Funktionsprüfung der Haustechnik wurde ebenfalls nicht durchgeführt. Schäden und Mängel wurden berücksichtigt, soweit diese im Rahmen der Begehung festgestellt wurden. Für verdeckte und verschwiegene Mängel wird keine Haftung übernommen. Zudem erfolgte keine Untersuchung des Grund und Bodens auf Altlasten. Es wird unterstellt, dass keine nachteiligen Eigenschaften vorhanden sind, die den Wert des Grund und Bodens beeinträchtigen.



Einrichtungsgegenstände oder sonstige dem individuellen Wohnen dienende Gegenstände (Möbel), die auf Fotos abgebildet sind, sind nicht Bestandteil der Verkehrswertermittlung, es sei denn, diese Teile sind explizit in der Wertermittlung aufgeführt.

Dieses Verkehrswertgutachten entfaltet keine Wirkung gegenüber Dritten. Die Aufnahme in den Schutzbereich eines Dritten wird ausgeschlossen. Eine Haftung gegenüber Dritten, zum Beispiel Käufern des Bewertungsobjektes, wird hiermit ausdrücklich nicht übernommen.



### 3. Bewertungsgrundlagen

#### 3.1 Unterlagensituation

##### Unterlagen durch den

##### Auftraggeber:

Beweisbeschluss mit Az.: 1517 K 10/25 vom 23.04.2025; Grundbuchauszug von Freimann beim Amtsgericht München / Blatt: 11189 vom 19.03.2025; Gutachten des Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen von Sachverständigen [REDACTED] vom 18.02.2021; Grundrisse des Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen

##### Eigene Recherche:

Behördenauskünfte bezüglich rechtlicher Gegebenheiten und Sachverhalte; Auskunft über den erschließungsbeitrags- und abgabenrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks bei der Stadt München vom 17.07.2025; Auszug aus der Flurkarte im Maßstab 1:1000 vom 17.07.2025; Bodenrichtwertauskunft aus der Richtwertkarte, zum Stichtag, dem 01.01.2024; Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt München; Auskunft über den bauplanungsrechtlichen Zustand des Bewertungsgrundstücks in der Heimstättenstraße 4 in 80805 München vom 17.07.2025; Auskunft aus dem Informationsdienst für überschwemmungsgefährdete Gebiete des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen und für Heimat vom 17.07.2025; Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal Atlas vom 17.07.2025; Auskunft aus der Lärmkartierungskarte Bayern des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat vom 17.04.2025; Immobilienmarktbericht München 2024

##### Prüfung der Unterlagen:

Die vom Auftraggeber überlassenen Unterlagen werden neben den Unterlagen der eigenen Recherche übernommen und als Datenbasis der nachfolgenden Wertermittlung verwendet. Eine Prüfung der Unterlagen auf Übereinstimmung mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte durch Inaugenscheinnahme sowie durch visuelle Plausibilitätsprüfungen.

##### Prüfungsergebnis:

Aufgrund stichprobenartiger Prüfungen wurde die weitgehende Übereinstimmung der zur Verfügung gestellten Unterlagen mit den Objektgegebenheiten vor Ort festgestellt.

#### 3.2 Ortsbesichtigung

##### Datum:

25. September 2025

##### Teilnehmer:

[REDACTED]





**Umfang:**

Das Einfamilienhaus mit zwei Tiefgaragenstellplätzen war in nahezu allen Bereichen zugänglich und wurde etagenweise von innen besichtigt. Einzelne Teilbereiche und Räumlichkeiten, insbesondere das Dachgeschoss konnten im Rahmen der Ortsbesichtigung mangels Zugänglichkeit nicht von innen besichtigt werden. Der Unterzeichner geht im vorliegenden Bewertungsfall davon aus, dass der Ausstattungsstandard und der Gebäudezustand, der nicht besichtigten Bereiche dem Ausstattungsstandard bzw. Gebäudezustand der übrigen besichtigten Bereiche entspricht.

**3.3 Rechtliche Grundlagen und Literaturverweise**

**Rechtsgrundlagen/**

Baugesetzbuch (BauGB)

**Standards:**

Bayerische Bauordnung (BayBo)

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Wohnflächenverordnung (WoFIV)

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen (DIN 277)

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerbliche Räume (GIF)

**Literaturhinweise:**

Kleiber / Simon: „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kröll / Hausmann / Rolf: „Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung“

Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: „Baukosten 2020/21 Instandsetzung, Sanierung, Modernisierung, Umnutzung“

Pohnert: „Kreditwirtschaftliche Wertermittlungen“

**3.4 Begriffsbestimmungen**

**Marktwert/Verkehrswert:**

Der Verkehrswert nach nationalem Recht ist in § 194 BauGB gesetzlich folgendermaßen definiert: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den



Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird auf der Grundlage der §§ 192 bis 199 des BauGB und der hierzu erlassenen Immobilienwertermittlungsverordnung abgeleitet. Er ist eine zeitabhängige Größe, bezogen auf den Wertermittlungsstichtag (Stichtagsbezogener Wert). Auch wenn der Verkehrswert damit eine Momentaufnahme ist, wird seine Höhe maßgeblich von der Zukunftserwartung der Erwerber bestimmt.“ Die vorliegende Verkehrswertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundstücksmarktlage zum Zeitpunkt der Wertermittlung und gibt den Wert wieder, der unter der Prämisse von Angebot und Nachfrage auf dem freien Grundstücksmarkt erzielbar scheint.

**Bodenwert:**

Der Wert des Bodens ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

**Bruttogrundfläche:**

Als Bruttogrundfläche wird die Gesamtfläche aller Grundrissebenen eines Bauwerks bezeichnet.

**Geschossflächenzahl (GFZ):**

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist.

**Nutzfläche:**

Die Nutzfläche ist der Anteil an der Grundfläche, der entsprechend der Zweckbestimmung (z.B. Wohnen, Gewerbe) genutzt wird.

**Wohnfläche:**

Die Wohnfläche einer Wohnung bzw. eines Gebäudes umfasst die Grundflächen der Räume, die ausschließlich zu dieser Wohnung gehören. Die Wohnfläche eines Wohnheims umfasst die Grundflächen der Räume, die zur alleinigen und gemeinschaftlichen Nutzung durch die Bewohner bestimmt sind. Zur Wohnfläche gehören auch die Grundflächen von Wintergärten, Schwimmbädern und ähnlichen nach allen Seiten geschlossenen Räumen sowie Balkonen, Loggien, Dachgärten oder



Terrassen, wenn sie ausschließlich zu der Wohnung oder dem Wohnheim gehören. Diese werden nicht voll zur Wohnfläche gerechnet. Zur Wohnfläche gehören nicht die Grundflächen von Zubehörräumen, insbesondere Kellerräumen, Abstellräumen außerhalb der Wohnung, Waschküchen, Bodenräumen, Trockenräumen, Heizungsräumen, Garagen und Geschäftsräumen.

**Wertermittlungsstichtag:**

Der Wertermittlungsstichtag ist definiert als der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung hinsichtlich des Wertniveaus bezieht. Das Wertniveau (allgemeine Wertverhältnisse) bestimmt sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgeblichen Umstände wie nach der allgemeinen Wirtschaftslage, den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen des Gebiets.

**Qualitätsstichtag:**

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebende Grundstückszustand bezieht, insbesondere seiner wertbeeinflussenden rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Merkmale. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.



## 4. Lagebeurteilung

### 4.1 Makrolage

#### Lage und Größe:

Bundesland:	Freistaat Bayern
Regierungsbezirk	Oberbayern
Landkreis:	kreisfreie Stadt
Stadt:	München
Einwohnerzahl:	rd. 1.500.000 (Stand 12/2024)
Fläche des Stadtgebiets:	310,70 km <sup>2</sup>

#### Demografiertyp:

Demografiertyp 7  
(Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik)

Jede Kommune ist individuell und doch weisen einzelne Kommunen identische Merkmale in der demografischen Entwicklung, der sozialen und wirtschaftlichen Ausgangslage oder dem regionalen Umfeld auf. Gerade aus diesem Grund lassen sich die einzelnen Städte und Gemeinden Deutschlands in insgesamt elf definierte Demografiertypen einordnen. Dabei weisen jene Städte und Gemeinden einen identischen Demografiertyp auf, welche sich hinsichtlich ihrer Kennzahlausprägungen ähneln. Für die Einordnung der Städte und Gemeinden in Demografiertypen werden die Faktoren Demografie, Urbanität und Sozioökonomie untersucht und anschließend bewertet. Im Ergebnis erfolgt die Zuordnung der Kommune zu einem der elf Demografiertypen. Der Landeshauptstadt München wird dabei der Demografiertyp 7 zugeordnet.

Zu Typ 7 zählen 77 Städte und Gemeinden, in denen knapp 24 Millionen Einwohner leben, annähernd ein Drittel aller Einwohner der zugeordneten Kommunen. Fast drei Viertel der Städte in diesem Typ sind Großstädte mit mindestens 100.000 Einwohnern und 56 kreisfreien Städten stehen nur 21 kreisangehörige Städte und Gemeinden gegenüber.

Der entsprechend hohe Wert des Faktors „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ (2,40) wird nur noch vom Typ 11 „Sehr wohlhabende Städte und Gemeinden in Regionen der Wissensgesellschaft“ (3,44) übertroffen. Auch die Einwohnerdichte ist im Vergleich der Typen mit 17,8 Einwohnern je Hektar mit Abstand am höchsten, was zusätzlich auf den hohen Grad der Verstädterung der Kommunen dieses Typs verweist. Die Anteile der Hochqualifizierten am Wohnort und am Arbeitsort erreichen im Typ 7 die



zweithöchsten Werte im Vergleich, nur im Typ 11 sind die Anteile im Mittel noch höher.

Unter den Städten dieses Typs finden sich zudem viele Universitätsstädte. Darauf verweisen in den Ausgangsindikatoren nicht nur die hohen Anteile der Hochqualifizierten, sondern auch die demografischen Kennwerte. So ist das Medianalter mit 41,7 Jahren in diesem Demografiety im Vergleich am niedrigsten und im Mittel sind die Kommunen in den letzten fünf Jahren gewachsen (3,98 Prozent). Dies schlägt sich auch in einem hohen Wert des Faktors „Demografie“ (1,08) nieder, der nur im Typ 9 „Wachsende familiengeprägte ländliche Städte und Gemeinden“ noch höher ist. Dennoch ist der Anteil der Kinder und Jugendlichen leicht unterdurchschnittlich, was auf die eher geringere Familienprägung der städtischen Strukturen verweist. In der Hälfte der Haushalte lebt eine Person allein. Damit ist der Anteil der Ein-Personen-Haushalte in diesem Typ am höchsten.

Der niedrige Wert des Faktors „Sozioökonomie“ (-2,23) ist der niedrigste Wert im Vergleich mit den anderen Gemeindetypen und Ausdruck für die Verbreitung ausgeprägter sozialer Problemlagen unter der Bevölkerung innerhalb der Städte. Auch die niedrige Kaufkraft privater Haushalte ist mit 43.124 Euro nur im Typ 2 noch geringer (41.966 Euro). Zudem ist die SGB II-Quote mit 11,4 Prozent überdurchschnittlich hoch, wobei in den Gemeinden der Typen 2 „Alternde Städte und Gemeinden mit sozioökonomischen Herausforderungen“ und 6 „Städte und Wirtschaftsstandorte mit sozioökonomischen Herausforderungen“ noch höhere Quoten erreicht werden. Der sehr niedrige Faktor „Sozioökonomie“ ist dabei auch maßgeblich durch den hohen Anteil an Ein-Personen-Haushalten bestimmt.

Im Unterschied zum Typ 6 ist insbesondere der hoch ausgeprägte Faktor „Urbanität/Wirtschaftsstandort“ in Verbindung mit dem überdurchschnittlichen Faktor „Demografie“ und dem sehr niedrigen Faktor „Sozioökonomie“ typenspezifisch für die Kommunen dieses Typs 7.

Ergänzend zu den demografischen Indikatoren, die in die Typisierung eingeflossen sind, kann der Indikator „Bildungswanderung pro 1.000 Einwohner“ betrachtet werden. Ein wichtiger Grund für den Wechsel des Wohnorts kann eine Ausbildung oder ein Studium sein, ein hoher Wert weist auf eine hohe Attraktivität der Kommunen für 18- bis 24- Jährige



hin. Die Kommunen des Typs 7 weisen hier besonders hohe Werte auf: Der Median liegt bei 87,6 Prozent im Vergleich zum negativen Median von – 10,5 Prozent aller Typen. Da es sich bei diesem großstädtischen Typen häufig um Universitätsstädte handelt, sind diese Werte nicht überraschend.

Ebenfalls typisch für die städtisch geprägten Demografietypen ist der überdurchschnittliche Anteil an nicht-deutscher Bevölkerung. Die Kommunen des Typs 7, mit dem größten Anteil an kreisfreien Städten und Universitätsstädten, sind mit 16,4 Prozent am deutlichsten durch eine internationalisierte Bevölkerung geprägt. Allerdings zeigt die Spreizung von 6,2 Prozent im Minimum bis zu 35,9 Prozent im Maximum, wie unterschiedlich die nicht-deutsche Bevölkerung innerhalb des Typs verteilt ist.

Die Städte und Gemeinden im Typ 7 befinden sich sozioökonomisch und finanziell in einer teils sehr angespannten Lage, zählen aber zu den wachsenden und wirtschaftlich dynamischen Wirtschafts- und Wissenschaftszentren. Der leicht unterdurchschnittliche Anteil der über 80-Jährigen verschafft den Kommunen einen Spielraum bei der Gestaltung der Alterung unserer Gesellschaft. Doch gibt es für Kommunen in diesem Typ viele Herausforderungen. Hierzu zählen die Sicherung von bedarfsgerechtem Wohnraum und der Lebensqualität älterer Menschen, die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke sowie eines vielfältigen Wohnraumangebots, die Integration von Zuwanderern sowie die Verhinderung sozialer Segregation.

Zwar sind die Kommunen im Typ 7 durch das geringste Medianalter über alle Typen hinweg gekennzeichnet, doch aufgrund der hohen Einwohnerdichte und des großen Anteils an Ein-Personen-Haushalten ergeben sich große Herausforderungen in Bezug auf die Infrastruktur. Die grundlegende Herausforderung besteht deshalb darin, Strategien für einen planvollen Umgang mit den absehbaren demografischen Veränderungen zu entwickeln und sie in die Konzepte zur Stadtentwicklung zu integrieren.

Die absehbaren Alters- und Haushaltsstrukturentwicklungen und Wachstumsfolgen stellen sie somit vor die Herausforderung, sich rechtzeitig auf die absehbaren Veränderungen einzustellen und die aktuelle Ausgangslage für einen planvollen Umgang mit den demografischen



Veränderungen zu nutzen. Die Kommunen werden größere Anstrengungen unternehmen müssen, um für ältere Bewohner eine Lebensumwelt zu schaffen, die ihren Bedürfnissen gerecht wird und sich dabei unterstützt, möglichst lange eigenständig zu leben.

Die Kommunen stehen schon seit Längerem vor der Herausforderung, das lokale Wohnungsangebot der steigenden Nachfrage bzw. dem Bedarf nach größerer Vielfalt von Wohnungstypen anzupassen. Mit der absehbaren demografischen Entwicklung und der Zuwanderung von Geflüchteten wird sich die Lage auf den lokalen Wohnungsmärkten vorerst weiter anspannen und insbesondere für Menschen mit mittleren und unteren Einkommen wird es immer schwerer, eine passende Wohnung zu finden. Die Sicherung eines bedarfsgerechten Wohnungsangebots verlangt somit, die Zahl der Wohnungen zu erhöhen und das Wohnungsangebot stärker an den veränderten Haushalts- und Altersstrukturen sowie Wohntrends auszurichten.

Auch langfristig stellt die zukünftig wachsende Zahl älterer Menschen die Städte und Gemeinden vor die Aufgabe, ihr Infrastrukturanangebot zur Sicherung der Daseinsvorsorge und zur Unterstützung einer selbstständigen Lebensführung bis ins hohe Alter auszubauen. Sie sollten ihre Siedlungsentwicklung an ihrer demografischen Entwicklung ausrichten und sich dabei vorrangig auf die Innenentwicklung konzentrieren.

Um im Wettbewerb um junge Bewohner und Arbeitskräfte mithalten zu können, muss nicht nur die Wohn- und Lebensqualität den Vorstellungen der zunehmend unterschiedlichen Haushalts- und Lebensstiltypen entsprechen, auch steigt für die Standorte die Bedeutung von Bereichen wie Bildung, Kultur und Mobilität sowie die Unterstützung von Familien bei der Bewältigung des Alltagslebens.

Die Organisation von Wohnraum für Migranten ist für Politik und Verwaltung der Städte und Gemeinden eine wichtige Aufgabe, denn als urbane Lebenszentren haben sie in den vergangenen Jahren stark von der Zuwanderung profitiert. Die Zuwanderung kann hier als Chance für eine Verjüngung der Bevölkerung, für die weitere Vergrößerung des Arbeitskräfteangebots und als eine Bereicherung der kulturellen Vielfalt und Innovationskraft verstanden werden. Doch sie verlangt eine zeitnahe Integration der Migranten und Geflüchteten und kurzfristig Maßnahmen in vielen kommunalen Handlungsfeldern.



Für die kommunale Politik und Verwaltung wird es eine der wichtigsten Herausforderungen sein, zu verhindern, dass sich die soziale Ungleichheit zwischen ihren Bewohnern verfestigt und zu Polarisierung und Exklusion von Bewohnergruppen führt. Stattdessen müssen die Chancen für Integration verbreitert werden. Das erfordert Initiativen und Maßnahmen in unterschiedlichen Handlungsfeldern, insbesondere Bildung und Ausbildung, Wirtschaftsförderung, soziale Betreuung und Beteiligungskultur. Im Zentrum wird für diese Kommunen somit die Aufgabe stehen, den Zusammenhalt in der Stadtgesellschaft zu sichern und Polarisierung und Exklusion zu verhindern.

Neben der Sicherung der Attraktivität als Wohnstandort tritt die Sicherung der wirtschaftlichen Stärke. Die Städte und Gemeinden sind Wirtschafts- und Wissenschaftsstandorte mit einer dynamischen und hoch entwickelten Wirtschaftsstruktur. Ihr weiterer wirtschaftlicher Erfolg wird davon abhängen, ob auch zukünftig ausreichend qualifizierte und hoch qualifizierte Fachkräfte zur Verfügung stehen. Hierzu müssen sie ihre zentralörtlichen Funktionen ausbauen und ihre sogenannten „weichen Standortqualitäten“ an die steigenden Anforderungen anpassen können.

Informations- und Kommunikationstechnologien bieten vielfältige Ansatzpunkte zur Steigerung der kommunalen Leistungsfähigkeit und der Sicherung der Daseinsvorsorge. Als Innovationstreiber eröffnen sie zudem der lokalen und regionalen Wirtschaft neue Tätigkeits- und Wachstumsfelder. Um diese Entwicklungspotenziale zu nutzen, sollten Politik und Verwaltung die intelligente Vernetzung ihrer Kommune vorantreiben.

Überlokale Abstimmungen in zentralörtlichen Handlungsfeldern, wie Wohnen, Arbeit, Infrastrukturversorgung oder öffentlicher Nahverkehr, sind eine wichtige Voraussetzung für die zukünftige Ortsentwicklung. Bei der Bearbeitung von Herausforderungen werden regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern vor Ort, beispielsweise Hochschulen, aber auch mit privaten Akteuren, eine wichtige Rolle spielen. Die Städte und Gemeinden sind deshalb aufgerufen, die regionale Kooperation und die Zusammenarbeit mit Partnern weiter zu verstärken.

Die Alterungsprozesse, die in den kommenden Jahrzehnten in den Kommunen zu erwarten sind, stellen auch ein Potenzial für die Bürgergesellschaft dar. Vielfach sind es gerade die „jungen Alten“, die sich zivilgesellschaftlich engagieren wollen und damit einen wichtigen Beitrag zur



Gemeinschaft leisten können. Sie benötigen dafür aber einerseits Unterstützungsstrukturen und andererseits gewisse Entscheidungsfreiheiten. Insbesondere der große Anteil an Zuwanderern bietet viele Möglichkeiten für zivilgesellschaftliche Akteure und Organisationen, die Gemeinden kulturell zu bereichern. Die Kommunen sind somit gefordert, gemeinsam mit den engagierten Bürgern neue Formen der Beteiligung und der Mitgestaltung zu entwickeln.

#### **Kurzcharakteristik:**

Die bayerische Landeshauptstadt München liegt im Regierungsbezirk Oberbayern. Die Großstadt beherbergt rd. 1,5 Mio. Einwohner (Stand: 31.12.2024) und bildet das Zentrum der gleichnamigen Metropolregion. München ist weiterhin Verwaltungssitz des gleichnamigen Landkreises, übernimmt innerhalb der ebenfalls gleichnamigen Planungsregion die Funktion einer Metropole und ist zudem Universitäts- und internationaler Messestandort. Darüber hinaus verläuft die Isar innerhalb des Stadtgebiets von München. Das Statistische Bundesamt gibt zum Stichtag 30.06.2024 für München insgesamt ca. 719.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bzw. rd. 971.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Arbeitsort bei einem Pendlersaldo von 251.312 Personen an. Zum vorgenannten Stichtag wurden 46.538 ortsansässige Betriebe erfasst. Die Wirtschaftsstruktur von München wird dabei neben dem Branchencluster High-Tech & Innovation auch maßgeblich von der Automobilindustrie sowie vom Maschinen- und Anlagenbau geprägt. Gemäß dem bayerischen Landesamt für Statistik wird für München bis zum Jahr 2039 ein deutliches Bevölkerungswachstum in Höhe von 7,8 % im Vergleich zum Indexjahr 2019 prognostiziert. Die Arbeitslosenquote beträgt nach der Bundesagentur für Arbeit in München derzeit 5,6 % (zum Vergleich: Bayern: 4,2 % und Deutschland: 6,4 %, Stand: August 2025). Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder veröffentlichen aktuell einen Kaufkraftindex von 137,3 Punkten für München, welcher weit über dem bundesweiten Durchschnittsniveau von 100 Punkten liegt. Im Rahmen der Kommumentypisierung der Bertelsmann Stiftung wird München als Großstadt bzw. Hochschulstandort mit heterogener sozioökonomischer Dynamik (Demographietyp 7) klassifiziert. Laut der aktuellen Ausgabe des Prognos Zukunftsatlas werden dem Makrostandort beste Zukunftschancen attestiert. Hinsichtlich des lokalen Wohnungsmarkts liegt eine angespannte Situation mit überdurchschnittlicher Wohnungsbaulücke vor. Im zusammenfassenden Standortranking belegt die Stadt München den 3. Rang von insgesamt 400 Rängen.



**Wirtschaftsstruktur:**

München gilt aufgrund seiner optimalen Rahmenbedingungen für Unternehmensgründungen, seiner ausgezeichneten Verkehrs- und Versorgungsinfrastruktur, den idealen Produktionsbedingungen und dem breiten Fachkräfteangebot als beliebter Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. So haben in und um die Landeshauptstadt zahlreiche namhafte Unternehmen aus Industrie-, Mittelstand, Handwerk und Handel ihren Firmensitz in der Metropole. Neben dem Tourismus und dem Fahrzeug- bzw. Maschinenbau sind auch die Elektro-, Software- und IT-Industrie wichtige Wirtschaftszweige Münchens. Gerade die hohe Dichte an IT-Unternehmen hat München auch den Spitznamen „Isar-Valley“ eingebracht. Zudem ist München wichtiger Finanzstandort und das Versicherungszentrum Deutschlands. Mit Firmen wie der Allianz SE, der BMW AG, der Münchner Rückversicherung, der Siemens AG, Infineon und MTU Aero Engines haben sechs der vierzig DAX-Unternehmen ihren Hauptsitz in München. Der Einzelhandel in München ist vielseitig. Von der preiswerten Kategorie bis hin zur Luxuskategorie sind alle Segmente abgedeckt. Mit der Neuhauser Straße und der Kaufingerstraße ist München unter den fünf meistbesuchten Einkaufsstraßen Deutschlands vertreten. Viele internationale Einzelhandelsunternehmen, insbesondere aus der Mode- und Schmuckbranche, finden sich auf einem Teil der Maximilianstraße wieder. Große Einkaufszentren sind neben dem Euro-Industriepark das Olympia-Einkaufszentrum, das PEP oder die Fünf Höfe. Die Sehenswürdigkeiten und die Einkaufsmöglichkeiten in der Stadt sowie ihre Messen und Kongresse ziehen zahlreiche Touristen und Geschäftsreisende an.

**Bevölkerungsentwicklung über die letzten 5 Jahre:**

+ 2,6 %

**Arbeitsmarkt:**

Arbeitslosenquote Deutschland	6,4 % (08/2025)
Arbeitslosenquote Bundesland	4,2 % (08/2025)
Arbeitslosenquote Stadt	5,6 % (08/2025)

**Entfernung zu ausgewählten Städten:**

Ingolstadt	82 km
Regensburg	124 km
Nürnberg	169 km
Stuttgart	232 km

**Autobahnen / Bundesstraße:**

A 8 (Karlsruhe – Stuttgart – Ulm – Augsburg – München – Salzburg)  
A 9 (München – Nürnberg – Leipzig - Berlin)



A 92 (München – Landshut – Deggendorf)

A 94 (München – Passau – Wien)

A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen)

A 96 (München – Memmingen – Lindau)

A 99 (Autobahnring München)

A 995 (München – Kreuz München Süd)

B 2 (Gr. Polen – Berlin – Nürnberg – München – Garmisch-Partenkirchen – Grenze Österreich)

B2R (Mittlerer Ring München)

B 11 (Grenze Tschechien – Landshut – München – Kochel am See - Grenze Österreich)

B12 (Lindau – München – Passau – Grenze Tschechien)

B 13 (Würzburg – Ingolstadt – München – Bad Tölz)

B 304 (Dachau – München – Freilassing)

#### **Bahnverkehr:**

Der Münchner Hauptbahnhof sowie der Bahnhof München Ost und München Pasing ermöglichen der bayerischen Landeshauptstadt den Anschluss an das internationale Streckennetz. Neben den Bahnhöfen erster und zweiter Kategorie verfügt München über sieben weitere Bahnhöfe der Kategorie drei. Dazu gehören die Bahnhöfe Laim, Hirschgarten, Donnersbergerbrücke, Hackerbrücke, Karlsplatz, Marienplatz und Giesing. Der Rangierbahnhof München Nord Rhf wird durch den Eisenbahngüterverkehr genutzt.

#### **Flugverkehr:**

Der internationale Flughafen München „Franz Josef Strauß“ ist der zweitgrößte Flughafen Deutschlands und befindet sich rd. 29 km vom Stadtzentrum entfernt.



#### 4.2 Mikrolage



(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

#### Lageschreibung:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil 'Schwabing-Freimann', ca. 5,1 km nordöstlich des Stadtzentrums von München in einem reinen Wohngebiet in der Nähe einer Parkanlage ('Englischer Garten'). Die Umgebungsbebauung zeichnet sich entsprechend der Lage in einem Wohngebiet neben einigen Einfamilienhäusern überwiegend durch Wohnblocks in jeweils offener Bauweise aus. Der Objektstandort ist nur von geringen Lärmimmissionen geprägt, was unter Berücksichtigung der vorliegenden Objektart einen neutralen Standortfaktor darstellt. Als Landeshauptstadt profitiert München von einer guten Versorgungsinfrastruktur. In einem Umkreis von ca. 1 km um das Bewertungsobjekt sind neben zwei Lebensmittelmärkten ('Aldi', 'Edeka') auch einige Restaurants und Cafés vorhanden. Darüber hinaus befindet sich das Einkaufszentrum 'SUMA-Center München' rd. 2,1 km nordwestlich des Objektstandorts. Der periodische Bedarf kann somit in der weiteren Umgebung gedeckt werden. Weiterhin verfügt München über alle gängigen Schularten und neben der vollständigen Deckung des aperiodischen Bedarfs ist auch die ärztliche Primärversorgung vor Ort gegeben. Bedingt durch die Nähe zu zwei Gewässern ('Isar', 'Eisbach') sowie zu einer Parkanlage ('Englischer Garten') existieren gute Naherholungsmöglichkeiten im Umfeld der Immobilie. Die Parkplatzsituation im öffentlichen Straßenraum ist



entspannt. Das Bewertungsobjekt verfügt darüber hinaus über zwei zugehörige Tiefgaragenstellplätze. Gemäß Wohnlagenkarte des iib Instituts wird der Objektstandort zwar als 'gute Wohnlage' klassifiziert, die Lagequalität wird jedoch nach gutachterlichem Eindruck vor Ort als 'sehr gut' eingestuft.

**Verkehrsinfrastruktur:**

München liegt als eine der deutschen Big7-Städte im Zentrum eines sehr gut ausgebauten Individualverkehrsnetzes und ist über diverse Bundesstraßen (z.B. B2R, B2) und Autobahnen (z.B. A9, A94, A8) an dieses angebunden. Die vom Objektstandort ausgehend nächstgelegene Autofahrt zur vorgenannten Autobahn A9 liegt rd. 1,7 km nördlich (Straßenentfernung) bei der Anschlussstelle 'München-Frankfurter Ring'. Die Bushaltestelle bzw. U-Bahnstation 'Alte Heide' (Linie: U6) befindet sich in fußläufiger Entfernung und bietet über die hier verkehrenden Transportmittel weiterführende Verbindungen zum gesamten Stadtgebiet, welches großräumig erschlossen und daher gut erreichbar ist. Die Distanzen zu den nächstgelegenen überregionalen Verkehrsknotenpunkten des öffentlichen Personenverkehrs betragen ca. 5,4 km zum IC(E)-Bahnhof 'München Hbf' bzw. rd. 24 km zum internationalen Verkehrsflughafen 'München'.

**Wahrnehmbarkeit/ Frequentierung:**

Das Objekt befindet sich unmittelbar an der Heimstättenstraße und wird von dieser im Westen erschlossen. Von der Straße aus ist das Bewertungsgrundstück gut einsehbar. Die Heimstättenstraße ist eine ortsüblich ausgebaute Siedlungsstraße mit wenig Verkehr.

**Nachbarbebauung:**

Die Nachbarbebauung ist vorwiegend durch mehrgeschossige Mehrfamilienhausbebauung sowie zwei- dreigeschossige Einfamilienhäuser geprägt.

**Hochwassergefährdung:**

Die Hochwassergefährdungsflächen des HQ100 zeichnen die Gebiete ab, welche von einem 100-jährlichen Hochwasser (mittlerem Hochwasser) betroffen sind. Dabei liegt das bewertungsgegenständliche Grundstück gemäß der Hochwasserkartierungskarte Bayern nicht in einem Hochwassergefährdungsgebiet HQ100. Aus diesem Grund ist eine Berücksichtigung der Hochwassergefährdung für das Bewertungsgrundstück in vorliegendem Gutachten nicht erforderlich.



**Immissionen:**

Gemäß der Lärmkartierungskarte Bayern für Umgebungslärmkartierungen an Hauptverkehrsstraßen und in Ballungsgebieten sind für das gegenständliche Anwesen keine Lärmeinflüsse aus dem Straßen- oder Schienenverkehrslärm sowie aus Industrie- oder Gewerbelärm bekannt.



## 5. Beschreibung des Bewertungsgegenstands

### 5.1 Grundbuchauszug

**Bezeichnung:** Grundbuch von Freimann beim Amtsgericht München / Blatt: 111/2

**Datierung:** Abdruck vom 19.03.2025

**Bestandsverzeichnis:**

Gemarkung	Flurstück	Grundstücks- Bezeichnung	Größe
Freimann	111/2	Heimstättenstraße 4, Gebäude- und Freifläche	417 m <sup>2</sup>

**Erste Abteilung:**

**Eigentümer:**

[REDACTED]

**Zweite Abteilung:**

**Lasten und Beschränkungen:**

Gemäß Abteilung II des Grundbuchs bestehen für das Bewertungsgrundstück folgende wertbeeinflussenden Lasten oder Beschränkungen:

Geh- und Fahrrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 111/13; gemäß Bewilligungen vom 21.02.2013 URNr. 284 und vom 22.12.2012 URNr. 2930 je Notar Dr. Bräu. München; Gleichrang mit Abt. II/2,3; eingetragen am 12.06.2013 und hierher übertragen am 17.09.2013.

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im lastenfreien Zustand.

Autoaufzugs-, Zufahrts- und Tiefgaragennutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 111/13; gemäß Bewilligung vom 21.02.2013 URNr. 284 und vom 22.12.2013 URNr. 2930 je Notar Dr. Bräu, München; Gleichrang mit Abt. II/1,3; eingetragen am 12.06.2013 und hierher übertragen am 17.09.2013.

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im lastenfreien Zustand.



Hausanschluss-, Klingel- und Briefkastenrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 111/13; gemäß Bewilligung vom 21.02.2013 URNr. 284 und vom 22.12.2012 URNr. 2930 je Notar Dr. Bräu, München; Gleichrang mit Abt. II/1,2; eingetragen am 12.06.2013 und hierher übertragen am 17.09.2013.

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im lastenfreien Zustand.

[REDACTED]

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann. Dem Unterzeichner liegt das Bewilligungsschreiben vom 30.12.2022 mit der UVZ-Nr. 5061 vor. Demnach ist der auflösend bedingte Nießbrauch an ein Angebot zum Kauf des Bewertungsobjektes geknüpft. Im Bewilligungsschreiben wird dabei festgehalten, dass der Nießbrauch bei nicht Annahme des Angebots erlischt. Aufgrund dieser Tatsache wird der Nießbrauch für das bewertungsgegenständliche Objekt als nicht wertbeeinflussend beurteilt. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im lastenfreien Zustand.

[REDACTED]

**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im lastenfreien Zustand.

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1518 K 10/2025); eingetragen am 05.03.2025.



**Beurteilung:**

Die Eintragung betrifft das Flurstück Nr. 111/2 Gemarkung Freimann. Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung im lastenfreien Zustand.

**Dritte Abteilung:**

**Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden**

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden beim Verkauf bzw. einer Eigentumsübertragung gelöscht oder durch Reduzierung des Verkaufspreises ausgeglichen werden.

**Nicht eingetragene**

**Rechte und Belastungen:**

nicht vorhanden

**5.2 Rechtliche Gegebenheiten**

**Flächennutzungsplan:**

Das Einzugsgebiet des zu bewertenden Anwesens ist im Flächennutzungsplan als „Reines Wohngebiet (WR)“ dargestellt.

**Bebauungsplan:**

Das bewertungsgegenständliche Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.

**Baurechtliche Situation:**

Die Lage des Grundstücks ist dem in Zusammenhang bebauten Bereich der Landeshauptstadt München zuzurechnen. Dabei befindet sich das Bewertungsgrundstück außerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans. Die bauplanungsrechtliche Situation des Grundstücks ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 34 Abs. 1 BauGB. Dies bedeutet, dass innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ein Bauvorhaben für zulässig erachtet wird, wenn es sich nach der Art und dem 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.

**Wertrelevante**

**Geschossflächenzahl (WGFZ):**

Erdgeschoss	ca. 137,00 m <sup>2</sup>
Obergeschoss	ca. 126,00 m <sup>2</sup>
<u>Dachgeschoss</u>	<u>ca. 68,00 m<sup>2</sup></u>
<b>Bruttogrundfläche gem. GAA</b>	<b>ca. 331,00 m<sup>2</sup></b>

331,00 m<sup>2</sup> (BGF) / 417,00 m<sup>2</sup> (Grundstücksfläche) = 0,79 WGFZ



<b>Entwicklungszustand:</b>	Baureifes Land
<b>Baugenehmigung:</b>	Dem Unterzeichner liegt kein Baugenehmigungsbescheid des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen vor. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde der Lichtschacht im Untergeschoss nicht Genehmigungskonform ausgeführt. Nähere Informationen liegen dem Unterzeichner hierzu nicht vor.
<b>Sanierungsmaßnahmen:</b>	Sanierungsmaßnahmen gemäß eines nach § 142 BauGB förmlich festgelegten Sanierungsgebiets sind im Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt.
<b>Denkmalschutz:</b>	Das bewertungsgegenständliche Anwesen steht nicht unter Denkmalschutz.
<b>Erbbaurechte:</b>	nicht vorhanden
<b>Vorkaufsrechte:</b>	nicht vorhanden
<b>5.3 Grundstück</b>	
<b>Grundstücksgestalt:</b>	rechteckig
<b>Geländeverhältnisse:</b>	eben
<b>Erschließungs- und abgabenrechtlicher Zustand:</b>	Gemäß Auskunft der Landeshauptstadt München vom 17.07.2025 sind Erschließungsbeiträge für das Bewertungsobjekt nichtmehr zu entrichten.
<b>Zufahrt:</b>	Die Tiefgarageneinfahrt auf dem Grundstück kann über eine Grundstückszufahrt von der Heimstättenstraße aus, westlich des Bewertungsgrundstücks befahren werden.
<b>Baugrundverhältnisse:</b>	Baugrunduntersuchungen sind nicht Gegenstand der Bewertung. Ausreichende Tragfähigkeit wird unterstellt.
<b>Altlasten:</b>	Gemäß den vorliegenden Informationen sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Altlasten oder Bodenverunreinigungen bekannt. Das Grundstück wurde zum Wertermittlungsstichtag nicht auf das Vorhandensein von umweltgefährdenden Altlasten oder Kontaminationen im Boden



untersucht. Es ist nicht Aufgabe eines Wertermittlungsgutachtens, entsprechende Untersuchungen durchzuführen. Die Ausweisung des Verkehrswertes erfolgt daher ohne Berücksichtigung der Kosten für eventuell notwendige bodenschutzrechtliche Maßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück.

**Straßenart:**

Das Bewertungsgrundstück wird im Westen über die Heimstättenstraße erschlossen. Bei der Erschließungsstraße handelt es sich um eine ortsüblich ausgebaute Siedlungsstraße, welche überwiegend von Anliegern frequentiert wird. Entlang der Heimstättenstraße befinden sich auch einige öffentliche Parkmöglichkeiten.

**Grenzverhältnisse:**

Das bewertungsgegenständliche Objekt wurde nicht entlang der Grundstücksgrenze erbaut. Die Tiefgarage im Kellergeschoss wurde entlang der östlichen Grundstücksgrenze erbaut und reicht bis über das Nachbargrundstück Fl. Nr. 111/13. Etwaige Besonderheiten sind aus dem aktuellen Katasterplan nicht ersichtlich.

## 5.4 Gebäudebeschreibung

**Vorbemerkung:**

Grundlage für die Gebäudebeschreibung ist grundsätzlich die Erhebung im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben des Auftraggebers zum stichtagsbezogenen Objektzustand. Die Beschreibung der baulichen Anlagen erfolgt nur insoweit, wie sie für die Bewertung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht im wesentlichen Umfang Einfluss auf den Verkehrswert haben. Alle Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind rein visuelle Untersuchungen. Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, auf den vorliegenden Unterlagen oder auf Grundlage der üblichen Ausführungen.

**Charakteristika:**

Das zu bewertende Grundstück ist mit einem im Jahr 2013 errichteten Einfamilienhaus sowie einer Tiefgarage bebaut. Von Nordwesten nach Südosten erstreckt sich das vom Baustil gehobene Wohngebäude vom Kellergeschoss bis zum Flachdach über vier Stockwerke. Im Kellergeschoss befinden sich neben der Tiefgarage, dem Autoaufzug, einem Hausanschluss- und Technikraum, einem Wellnessbereich mit Dampfbad und Dusche, sowie einer Küche, einem Bad und einem Schlafzimmer auch ein Raum für den Stromzähler. Die Tiefgarage verfügt über



insgesamt 4 Stellplätze, wovon zwei Stellplätze dem bewertungsgegenständlichen Objekt zugeschrieben sind. Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde das Kellergeschoss nicht genehmigungskonform ausgeführt. So entspricht der Lichtschacht im Schlafzimmer innerhalb des Untergeschosses gemäß Aussage des Eigentümers aufgrund der Nähe zum Nachbargrundstück möglicherweise nicht den baurechtlichen Anforderungen. Es ist daher davon auszugehen, dass das Schlafzimmer im Kellergeschoss nicht als Aufenthaltsraum genehmigt wurde. Daher wird die Fläche im Kellergeschoss nicht als Wohnfläche in der Wertermittlung berücksichtigt. Vom Erdgeschoss bis in das II. Obergeschoss erstrecken sich die Wohnräume des Gebäudes.

<b>Art des Gebäudes:</b>	Wohngebäude
<b>Gebäudenutzung:</b>	Wohnnutzung
<b>Baujahr:</b>	2013
<b>Geschosszahl:</b>	Kellergeschoss; Erdgeschoss; II. Obergeschosse
<b>Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen:</b>	Gemäß dem vorliegenden Gutachten des Sachverständigen Herrn Wolfgang Kadzioch vom 18.02.2021 wurde das Gebäude im Jahr 2018 umfangreich saniert. Nähere Informationen hierzu liegen dem Unterzeichner nicht vor.
<b>Ausrichtung:</b>	Fensteröffnungen des Wohngebäudes in Nord-, Ost-, Süd-, und Westausrichtung
<b>Gebäudeerschließung:</b>	zentrales Treppenhaus vom Kellergeschoss in das II. Obergeschoss; Zudem lässt sich die Tiefgarage über den Autoaufzug befahren

## **Bauweise**

<b>Konstruktionsart:</b>	Massivbauweise
<b>Fundamente:</b>	Bodenplatte
<b>Außenwände:</b>	Ziegelmauerwerk



<b>Innenwände:</b>	Ziegelmauerwerk
<b>Decken:</b>	Stahlbetondecke in allen Geschossen
<b>Treppen:</b>	Stahlbetontreppe vom Kellergeschoss bis in das II. Obergeschoss
<b>Dachform:</b>	Flachdach
<b>Dachkonstruktion:</b>	vmtl. Flachdachkonstruktion aus Stahlbeton
<b>Dachdeckung:</b>	Dachbegrünung
<b>Dachentwässerung:</b>	soweit ersichtlich Hauptentwässerung über innenliegende Fallrohre
<b>Fassaden:</b>	verputzte und gestrichene Gebäudefassaden, wärmegeklämt
<b>Fußböden:</b>	Fliesen- und Parkettfußböden vom Kellergeschoss bis in das II. Obergeschoss; PVC-Fußboden in der Tiefgarage
<b>Wandbekleidung:</b>	geputzte und gestrichene Wandflächen
<b>Deckenbekleidung:</b>	verputzte und gestrichene Decken
<b>Terrasse:</b>	großzügige Dachterrasse im II. Obergeschoss in Nord-, Ost- und Süd- ausrichtung
<b>Außentüren:</b>	Aluminiumhaustür im Erdgeschoss
<b>Innentüren:</b>	Furniertüren mit Furnierzargen, teilweise Glastüren
<b>Fenster:</b>	zweifachverglaste Kunststoffenster mit Rollläden
<b>Sanitäranlagen:</b>	Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken und Dusche im Kellergeschoss; WC mit Toilette und Handwaschbecken im Erdgeschoss; Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken, Dusche und Badewanne im I. Obergeschoss; Badezimmer mit Toilette, Handwaschbecken, Dusche und Badewanne im II. Obergeschoss; insgesamt gehobener Ausstattungsstandard der 2020er Jahre



<b>Heizungssystem:</b>	Gaszentralheizung im Kellergeschoss, Fußbodenheizung innerhalb der einzelnen Räumlichkeiten
<b>Warmwasserversorgung:</b>	zentrale Warmwasserversorgung, soweit ersichtlich Warmwasserabgabestellen innerhalb der Sanitärräume und der Einbauküche
<b>Elektroinstallation:</b>	Unterputz verlegte Verkabelungen und Unterputzdosen innerhalb des Wohnbereichs
<b>Besondere Bauteile:</b>	Dampfbad im Kellergeschoss, Autoaufzug, Technikaufzug
<b>Garage:</b>	Tiefgarage im Kellergeschoss

## Funktionalität

<b>Grundrisskonzeption:</b>	Das Gebäude wurde ursprünglich entsprechend den Nutzungsanforderungen an ein Wohngebäude im Jahr 2013 errichtet. Zum Wertermittlungsstichtag weisen die Räumlichkeiten innerhalb des Wohngebäudes hinsichtlich ihres Zuschnitts, der Größe und der Fensterflächen prinzipiell einen mittleren bis guten Nutzungswert auf.
<b>Belichtung:</b>	Die Belichtung erfolgt über die vorhandenen Fensteröffnungen und ist als gut zu bewerten.
<b>Energieausweis:</b>	nicht vorhanden
<b>Barrierefreiheit:</b>	nicht barrierefrei
<b>5.5 Außenanlagen</b>	
<b>Befestigungen:</b>	Die Grundstückszufahrt zur Tiefgarage ist asphaltiert. Die Zuwegung zum Einfamilienhaus ist gepflastert. Die um das Wohngebäude verlaufenden Wege wurden zudem aus Betonplatten hergestellt.
<b>Einfriedungen:</b>	Das Bewertungsgrundstück ist grundstückumlaufend durch Strauchbewuchs und Gartenmauern eingefriedet.
<b>Freiflächen:</b>	Neben den befestigten Flächen auf dem Bewertungsgrundstück ist dem Wohngebäude ein Garten mit vereinzelt Baum- und Strauchbewuchs zugeordnet.



## 5.6 Bauzustand

### Vorbemerkung:

Der Bauzustand wird auf der Grundlage der rein visuellen Feststellungen und gemachten Angaben während der Ortsbesichtigung und auf Basis vorliegender Unterlagen beurteilt. Dabei wird in vorliegender Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Bauzustand des Bewertungsobjektes während der Ortsbesichtigung, mit Ausnahme der bekannten Abweichungen, dem Bauzustand zum Wertermittlungsstichtag entspricht. Die Einschätzung dient allein der allgemeinen Erfassung des baulichen Gesamteindrucks im Rahmen der Bewertung und stellt keine abschließende Feststellung im Sinne eines Bauschadensgutachtens dar.

### Baulicher Zustand:

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem dem Alter entsprechend sehr gutem Bau- und Unterhaltungszustand. Neben den allgemein üblichen alters- und nutzungsbedingten Abnutzungserscheinungen konnten am Wohngebäude in den besichtigten Bereichen keine Mängel oder Schäden festgestellt werden.

### Hinweis:

Gemäß Auskunft des Eigentümers wurde das Kellergeschoss nicht genehmigungskonform ausgeführt. So entspricht der Lichtschacht im Schlafzimmer innerhalb des Untergeschosses gemäß Aussage des Eigentümers aufgrund der Nähe zum Nachbargrundstück möglicherweise nicht den baurechtlichen Anforderungen. Dies kann bei behördlichen Prüfungen oder im Falle von Umnutzung, Verkauf oder Vermietung zu Einschränkungen oder zusätzlichen Auflagen führen. Eine endgültige Beurteilung bedarf einer Prüfung durch die zuständige Bauaufsichtsbehörde.

### Mängel und Schäden:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten keine Mängel und Schäden am Bewertungsobjekt festgestellt werden.

### Instandsetzungskosten:

Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands werden für das bewertungsgegenständliche Gebäude, keine Instandsetzungskosten in Ansatz gebracht.

## 5.7 Restnutzungsdauer

### Gesamtnutzungsdauer:

Dem Einfamilienhaus mit Tiefgarage wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt.



**Restnutzungsdauer:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung kein Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 2013 ursprünglich erbauten Wohnhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 12 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine wirtschaftliche modifizierte Restnutzungsdauer von 68 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,85. Aufgrund der Abhängigkeit des der Tiefgarage vom Hauptgebäude auf dem Grundstück wird dieser eine identische Restnutzungsdauer unterstellt.

**5.8 Mietverhältnisse**

**Mietverhältnisse:**

nicht vermietet



## 5.9 Flächenverhältnisse

**Stellplätze:** zwei Tiefgaragenstellplätze

**Wohnfläche:**

Erdgeschoss:

Eingangsbereich	ca. 15,56 m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,42 m <sup>2</sup>
Küche	ca. 20,18 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca. 46,57 m <sup>2</sup>
Terrasse/Essplatz (50%)	ca. 22,55 m <sup>2</sup>
Terrasse (50%)	ca. 25,44 m <sup>2</sup>

**Erdgeschoss:** ca. **132,72 m<sup>2</sup>**

Obergeschoss:

Bibliothek	ca. 26,27 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	ca. 8,93 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	ca. 18,69 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 1	ca. 19,94 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer 2	ca. 19,94 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	ca. 8,93 m <sup>2</sup>

**Obergeschoss:** ca. **102,70 m<sup>2</sup>**

Dachgeschoss:

Ankleide	ca. 14,93 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 18,66 m <sup>2</sup>
Badezimmer	ca. 12,14 m <sup>2</sup>
Dusche	ca. 3,35 m <sup>2</sup>
Dachterrasse (50%)	ca. 56,38 m <sup>2</sup>

**Dachgeschoss:** ca. **105,46 m<sup>2</sup>**

**Wohnfläche:** ca. **340,88 m<sup>2</sup>**

**Bruttogrundfläche:**

Kellergeschoss/Tiefgarage	ca. 209,00 m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	ca. 137,00 m <sup>2</sup>
I. Obergeschoss	ca. 126,00 m <sup>2</sup>
II: Obergeschoss	ca. 68,00 m <sup>2</sup>

**Einfamilienhaus:** ca. **540,00 m<sup>2</sup>**

Die Wohnflächen des Wohngebäudes wurden aus den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Grundrissplänen ermittelt. Die



Bruttogrundflächen wurden mit einer für die Verkehrswertermittlung hinreichenden Genauigkeit anhand des Lageplans ermittelt. Das vorliegende Gutachten basiert auf der Annahme, dass die vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Grundrisspläne und Flächenangaben mit dem tatsächlichen Flächen übereinstimmen bzw. Unterschiede keine signifikanten Auswirkungen auf das Ergebnis des Gutachtens haben.



## 6. Wertermittlung

### 6.1 Grundsätze der Wertermittlung

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB 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 ist.

Die Wertermittlung erfolgt in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung vom 14. Juli 2021 (im Weiteren kurz ImmoWertV genannt). Nach § 2 der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Wertermittlungsstichtag und der Grundstückszustand zum Qualitätsstichtag zugrunde zu legen (Wertermittlungsstichtag, Qualitätsstichtag).

### 6.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Für die Wertermittlung sind in Deutschland folgende normierte Wertermittlungsverfahren heranzuziehen:

- Vergleichswertverfahren (§§ 24-26 ImmoWertV)
- Ertragswertverfahren (§§ 27-34 ImmoWertV)
- Sachwertverfahren (§§ 35-39 ImmoWertV)

Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des herangezogenen Verfahrens unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt zu bemessen. Das Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Bei bebauten Grundstücken scheidet die Anwendung des Vergleichswertverfahrens in der Regel daran, dass keine hinreichend vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind. Aufgrund der individuellen Ausführung der Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen ist ein direkter Preisvergleich zumeist nicht möglich. Dies gilt auch im vorliegenden Fall.

Das Sachwertverfahren findet überwiegend Anwendung bei Objekten, bei denen der individuelle Nutzungswert im Vordergrund steht. Grundlage bei den Wertüberlegungen bilden hierbei die Kosten, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und der Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären. Ausgehend von diesen Kosten und unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters bestimmen potenzielle Kaufinteressenten ihren individuellen Nutzungswert. Im vorliegenden Bewertungsfall findet dieses Verfahren Anwendung, da davon auszugehen ist, dass der individuelle Nutzungswert des Bewertungsobjektes für Kaufinteressenten im Vordergrund steht.

Das Ertragswertverfahren findet im Gegensatz zum Sachwertverfahren bei solchen Objekten Anwendung, bei welchen zudem davon ausgegangen werden kann, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen auch an



Renditeüberlegungen ausrichten werden. Dabei setzt sich im Ertragswertverfahren der Wert des zu bewertenden Anwesens im Regelfall aus dem Bodenwert und dem Ertragswert der baulichen Anlagen zusammen. Die beiden Werte werden zunächst getrennt voneinander ermittelt und unter der Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände zum Ertragswert des zu bewertenden Anwesens zusammengefasst. Die getrennte Bewertung von Grund und Boden einerseits und baulichen Anlagen andererseits berücksichtigt den Sachverhalt, dass die Gebäude und sonstigen baulichen Anlagen im Gegensatz zum zeitlich unbegrenzt nutzbaren Grund und Boden in der Regel nur über einen bestimmten Zeitraum wirtschaftlich sinnvoll nutzbar sind. Da es sich beim bewertungsgegenständlichen Wohngebäude allerdings nicht um ein Ertragswertobjekt handelt und nicht davon auszugehen ist, dass Kaufinteressenten ihre Wertüberlegungen vorrangig an Renditeüberlegungen ausrichten werden, findet das Ertragswertverfahren im vorliegenden Bewertungsfall keine Anwendung.

Für die Ermittlung des Bodenwertes wird im vorliegenden Bewertungsfall der Bodenrichtwert herangezogen, welcher durch Zu- und Abschläge an die Gegebenheiten des Wertermittlungsgrundstücks angepasst wird. Nachrichtlich erfolgt an dieser Stelle die Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München für den gegenständlichen Bereich.

<b>Bodenrichtwertauskunft vom Gutachterausschuss</b>	
<b>Bodenrichtwert</b>	<b>6.300 €/m<sup>2</sup></b>
Stichtag	01.01.2024
Entwicklungszustand	Baureifes Land
Bauliche Nutzung	Wohnbaufläche – individuelles Wohngebiet
Wertrelevante Geschossflächenzahl	0,60
Erschließungsbeitragspflichtig	nein



## 7. Verkehrswertermittlung

### 7.1 Parameter für das Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

- Bruttogrundfläche:** Der Sachwertberechnung wird die Bruttogrundfläche zugrunde gelegt, welche anhand den vom Eigentümer zur Verfügung gestellten Grundrissen ermittelt wurde.
- Herstellungskosten:** Die angesetzten Herstellungskosten werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten (NHK 2010) ermittelt. Dabei handelt es sich nicht um tatsächlich entstandene Aufwendungen, sondern um die üblichen Aufwendungen für einen wirtschaftlichen Ersatzbau. Besondere Bauteile sind im Baukostenansatz nicht mit enthalten und werden als objektspezifische Grundstücksmerkmale in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten des Wohngebäudes werden ausgehend vom Typ 1.13 (unterkellerte Einfamilienhäuser mit Erdgeschoss, Obergeschoss und Flachdach) unter Berücksichtigung der Standardstufen und der einzelnen Gebäudeteile ermittelt. Für das Einfamilienhaus mit zwei Tiefgaragenstellplätzen auf dem Bewertungsgrundstück ergeben sich somit Normalherstellungskosten in Höhe von 1.209 €/m<sup>2</sup>. Die Herstellungskosten des Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen werden dann über den Baupreisindex und Regionalfaktoren an den Wertermittlungstichtag und die Lage des Bewertungsobjektes angepasst.
- Regionalfaktor:** Regionalfaktoren stellen die Entwicklung der Herstellungskosten in den unterschiedlichen Regionen Deutschlands dar. Mithilfe von Regionalfaktoren werden die Herstellungskosten an die Verhältnisse des örtlichen Grundstücksmarktes angepasst. Dabei kommt der Regionalfaktor insbesondere dann in Betracht, wenn das örtliche Baupreisniveau erheblich von dem bundesdurchschnittlichen Baupreisniveau abweicht. Konform den Modellparametern des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird im vorliegenden Bewertungsfall ein Regionalfaktor in Höhe von 1,549 in Ansatz gebracht.
- Baupreisindex:** Der Baupreisindex stellt die Preisentwicklung für den Neubau sowie die Instandhaltung von Bauwerken dar. Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung des Baupreisindex auf den Wertermittlungstichtag bezogen. Gemäß dem Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH beläuft sich der Baupreisindex für Wohngebäude im II. Quartal 2025 auf 188,6 (Basisjahr 100 = 2010). Der Baupreisindex wird somit mit 188,6 (Basisjahr 100 = 2010) angesetzt.



**Bodenwert:**

Nach § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert in der Regel ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Im vorliegenden Bewertungsfall wird der Bodenwert auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Gemäß Auskunft des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Grundstückspreise für erschlossene Baugrundstücke zum Stichtag, dem 01.01.2024, bei 6.300,00 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 0,60. Da sich die WGFZ des Bewertungsgrundstücks unter der WGFZ des Richtwertgrundstücks befindet, erfolgt im vorliegenden Bewertungsfall eine Anpassung des Bodenrichtwerts über die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten. Zudem erfolgt aufgrund der positiven Preisentwicklung der Grundstückspreise im Zeitraum zwischen dem Bodenrichtwertstichtag und dem Wertermittlungsstichtag eine Konjunkturanpassung des Bodenrichtwerts in Höhe von + 4,0 % in Ansatz gebracht. Aus diesem Grund ergibt sich für das Wertermittlungsgrundstück ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert in Höhe 7.581,00 €/m<sup>2</sup>. Insgesamt ergibt sich für das Bewertungsobjekt daher ein abgabenfreier Bodenwert i. H. v. 3.161.277,00 €.

**Außenanlagen:**

Zu den baulichen Außenanlagen zählen befestigte Wege und Plätze, Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück sowie Einfriedungen und Grünflächen. Insgesamt werden die Außenanlagen im vorliegenden Bewertungsfall mit 5,0 % der Herstellungskosten der baulichen Anlagen angesetzt.

**Alterswertminderung:**

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wurde unter Berücksichtigung des Baujahrs, der Gesamtnutzungsdauer, der Objektkonzeption, des Zustands sowie des Besichtigungseindrucks ermittelt. Dem Bewertungsobjekt wird gemäß Anlage 1 der ImmoWertV eine Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt. Aufgrund des Bau- und Unterhaltungszustands des Bewertungsobjektes wird in der Bewertung nach Anlage 2 „Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“ der Immobilienwertermittlungsverordnung kein Modernisierungsgrad erreicht. Maßgebend für das Gebäudealter ist das Baujahr des im Jahr 2013 ursprünglich erbauten Wohnhauses. Bei einem Gebäudealter von rd. 12 Jahren und einer angenommenen wirtschaftlich üblichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich eine



wirtschaftliche modifizierte Restnutzungsdauer von 68 Jahren. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt damit 0,85. Aufgrund der Abhängigkeit des der Tiefgarage vom Hauptgebäude auf dem Grundstück wird dieser eine identische Restnutzungsdauer unterstellt.

### **Objektspezifische**

#### **Grundstücksmerkmale:**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind vom Üblichen erheblich abweichende Merkmale des einzelnen Wertermittlungsobjektes (z.B. wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge). Objektspezifische Grundstücksmerkmale finden im vorliegenden Gutachten keinen Ansatz.

#### **Sachwertfaktor:**

Sachwertfaktoren sind Faktoren, mit denen der nach den Vorschriften der §§ 21 bis 23 ImmoWertV abgeleitete vorläufige Sachwert an die allgemeinen Marktverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt und somit an den Marktwert angeglichen werden soll (Marktanpassung). Dies ist deshalb erforderlich, weil der auf der Grundlage marktüblicher Herstellungskosten ermittelte Sachwert nicht mit dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbaren Preis gleichgesetzt werden kann. Der Sachwertfaktor ist das ausgewogene Mittel einer ausreichenden Anzahl von Quotienten aus geeigneten Kaufpreisen bebauter Grundstücke und den dafür nach Maßgabe der ImmoWertV abgeleiteten Sachwerten. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München hat im Immobilienbericht 2024 Sachwertfaktoren für Ein- und Zweifamilienhäuser in Abhängigkeit des Baujahres ermittelt. Demnach befindet sich der Sachwertfaktor von freisiehenden Einfamilienhäusern mit einem Baujahr zwischen dem Jahr 2000 und 2021 bei 1,08. Aufgrund der außergewöhnlich hochwertigen Bauausführung, der exklusiven Ausstattung sowie der architektonisch anspruchsvollen Gestaltung des vorliegenden Objekts ist eine Einordnung in die dort abgebildete Spanne marktüblicher Einfamilienhäuser nicht sachgerecht. Zur sachgerechten Berücksichtigung des überdurchschnittlichen Ausstattungsniveaus und der daraus resultierenden höheren Marktgängigkeit wird daher ein Zuschlag von 0,18 auf den marktüblichen Sachwertfaktor vorgenommen. Darüber hinaus wird zur Abbildung der aktuellen Marktsituation und der in diesem Teilmarkt festzustellenden hohen Nachfrage nach Objekten in direkter Lage am Englischen Garten eine Marktanpassung von 0,04 berücksichtigt. Somit ergibt sich ein insgesamt anzusetzender Sachwertfaktor von 1,30, der die realen Marktverhältnisse für derartige Objekte adäquat widerspiegelt.



## 7.2 Sachwertverfahren zur Verkehrswertermittlung

### Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts

WGfZ-Anpassung	WGfZ	Umrechnungskoeffizient	Anpassung
<b>Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>6.300,00 €/m<sup>2</sup></b>
WGfZ des Bewertungsgrundstücks	0,79	x 0,870	
WGfZ des Richtwertgrundstücks	0,60	/ 0,752	
<b>Zwischenergebnis [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>7.289,00 €/m<sup>2</sup></b>
Zwischenergebnis [€/m <sup>2</sup> ]			7.289,00 €/m <sup>2</sup>
+ 4,00 % Konjunkturanpassung aufgrund positiver Bodenwertentwicklung			+ 292,00 €/m <sup>2</sup>
<b>objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m<sup>2</sup>]</b>			<b>7.581,00 €/m<sup>2</sup></b>

### Ermittlung des Bodenwerts

Flurstück	Flurstückgröße [m <sup>2</sup> ]	objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert [€/m <sup>2</sup> ]	Bodenwert [€]
Flurstück Nr. 111/2 Gmkg. Freimann	417 m <sup>2</sup>	7.581,00 €	3.161.277,00 €
<b>Bodenwert [€]</b>			<b>3.161.277,00 €</b>



**Ermittlung des Sachwerts**

Baupreisindex II. Quartal 2025 Basisjahr 2010=100		1,886
Normalherstellungskosten; Durchschnittswert nach Abwägung der Standardstufen [€/m <sup>2</sup> ]		x 1.209 €/m <sup>2</sup>
<b>Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>2.280,00 €/m<sup>2</sup></b>
Baukostenregionalfaktor		x 1,549
<b>Regionale Normalherstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag [€/m<sup>2</sup>]</b>		<b>3.532,00 €/m<sup>2</sup></b>
Bruttogrundfläche [m <sup>2</sup> ]		x 540,00 m <sup>2</sup>
<b>Herstellungskosten der baulichen Anlage einschließlich Baunebenkosten [€]</b>		<b>1.907.280,00 €</b>
Alterswertminderungsfaktor		x 0,85
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten [€]</b>		<b>1.621.188,00 €</b>
Sachwert der baulichen und sonstigen Außenanlagen [€]	5,00 %	+ 81.059,00 €
Bodenwert der Baulandfläche [€]		+ 3.161.277,00 €
<b>Vorläufiger Sachwert [€]</b>		<b>4.863.524,00 €</b>
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor		x 1,30
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert [€]</b>		<b>6.322.581,00 €</b>
Objektspezifische Grundstücksmerkmale [€]		
Sachwert [€]		6.322.581,00 €
<b>Sachwert gerundet [€]</b>		<b>6.300.000,00 €</b>

**Hinweis:**

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet



### 7.3 Plausibilitätsprüfung des Verkehrswertes über Vergleichsfaktor

#### Vergleichsfaktor des Einfamilienhauses:

Sachwert [€]	6.300.000,00 €
Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	/ 340,88 m <sup>2</sup>
<b>Vergleichsfaktor</b>	<b>18.482,00 €/m<sup>2</sup></b>

#### **Hinweis:**

Nachkommastellen der Berechnungsergebnisse wurden gerundet

#### **Vergleichsfaktor:**

Vergleichspreise sind geeignet, relativ schnell einen genäherten Ertragswert zu errechnen und damit den Verkehrswert größenordnungsmäßig auf Plausibilität zu prüfen. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wurden im Immobilienmarktbericht 2024 Vergleichsfaktoren für Einfamilienhäuser veröffentlicht. Für Einfamilienhäuser mit einem Kaufpreis über 2,5 Millionen Euro (Baujahre bis 2021, durchschnittliche Wohnfläche 255 m<sup>2</sup>), wurde ein durchschnittlicher Kaufpreis von rund 18.600 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Die gesamte Streubreite der Preise lag in dieser Objektgruppe zwischen rund 10.000 und 32.300 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### **Prüfungsergebnis:**

Der Vergleichsfaktor des Bewertungsobjekts befindet sich in der zu erwartenden Spanne der Vergleichsfaktoren. Das Ergebnis der Ertragswertermittlung ist damit plausibel.



## 8. Bewertungsergebnis

### Verkehrswert

Aufgrund der Lagequalität und der allgemeinen Ausstattung des Wertermittlungsobjektes lässt sich ein einheitlicher, objektiv nachvollziehbarer Markt für derartige Objekte erkennen. Potenzielle Interessenten des Einfamilienhauses mit zwei Tiefgaragenstellplätzen sind vorrangig Investoren, welche das bewertungsgegenständliche Grundstück neu projektieren möchten. Bei einer möglichen Verwertung des gegenständlichen Anwesens kann zum Wertermittlungsstichtag ein besonderes Kaufinteresse der Käufergruppe in Betracht gezogen werden.

Es ist abschließend festzuhalten, dass der Verkehrswert einer Immobilie nicht exakt mathematisch berechnet werden kann. Letztlich handelt es sich immer um eine Schätzung.

Demnach wird für das zu bewertende Einfamilienhaus in der Heimstättenstraße 4 in 80805 München, zum Wertermittlungsstichtag, dem 25. September 2025, ein gerundeter Verkehrswert von:

**6.300.000 Euro**

(in Worten: drei Millionen dreihunderttausend)

festgesetzt.

### Schlussbemerkung

Die vorstehende Verkehrswertermittlung wurde nach den erhaltenen Unterlagen und dem vorgefundenen Zustand entsprechend den gültigen Rechtsvorschriften nach bestem Wissen und Gewissen aufgestellt. Der Unterzeichner versichert, die vorstehende Wertermittlung parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben. Die Wertermittlung wurde nach objektiven Gesichtspunkten und anhand der überlassenen Unterlagen und erteilten Auskünfte erstellt.

München, 12. Oktober 2025

**Daniel Törteli**

B.A. Immobilienmanagement (FH)  
Betriebswirt (IHK) & Immobilienfachwirt (IHK)



Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung –  
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen (EIPOSCERT)  
EIPOSCERT – DAkS akkreditierte Zertifizierungsstelle nach DIN EN ISO/IEC 17024  
Zertifizierungsnummer: ZWE-W-006

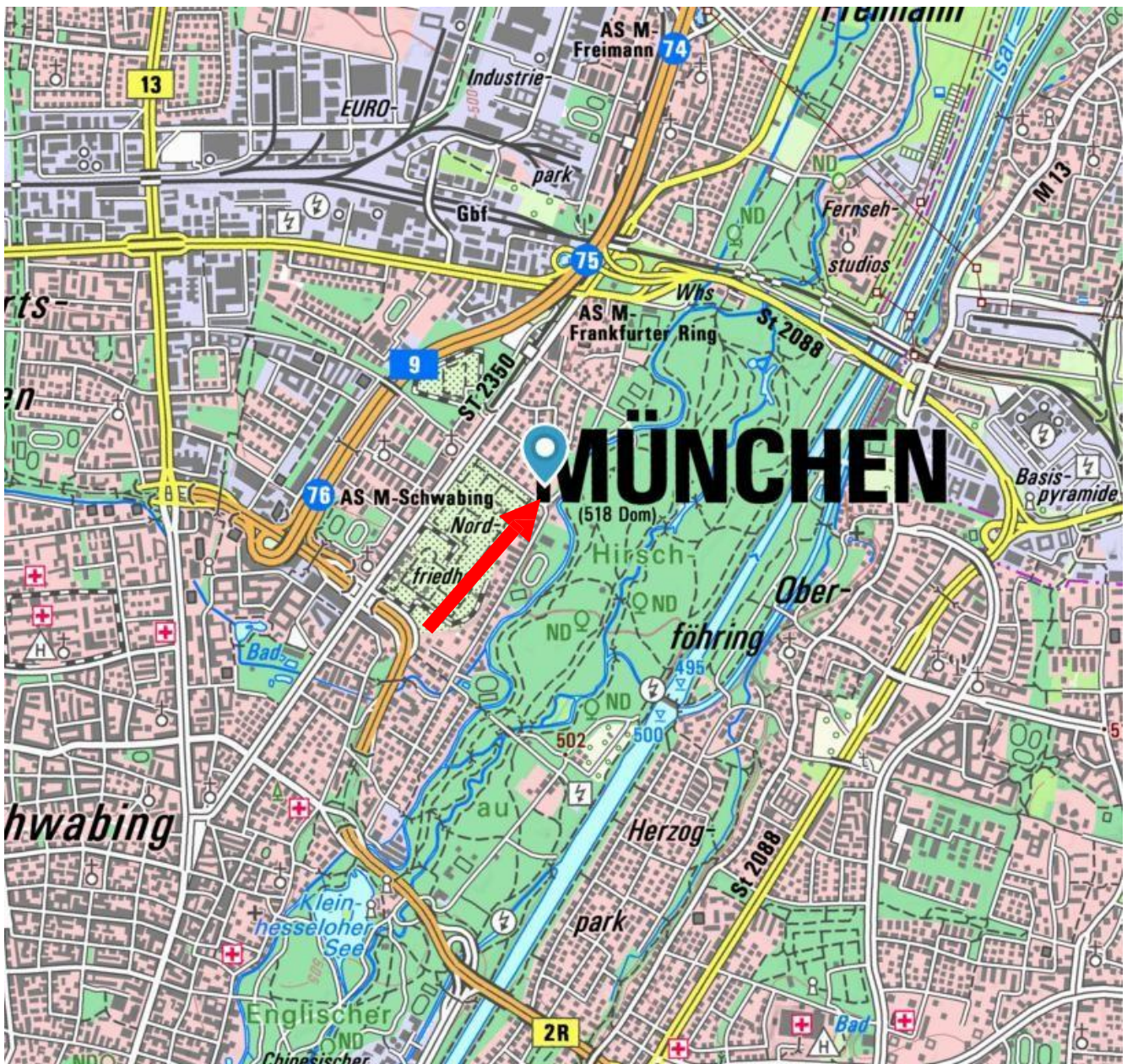


## 9. Anlagenübersicht

Anlage I	Übersichtskarte
Anlage II	Flurkartenauszug
Anlage III	Grundrisse
Anlage IV	Fotodokumentation



## Anlage I – Übersichtskarte



(Quelle: Topografische Karte Bayern)



## Anlage II – Flurkartenauszug

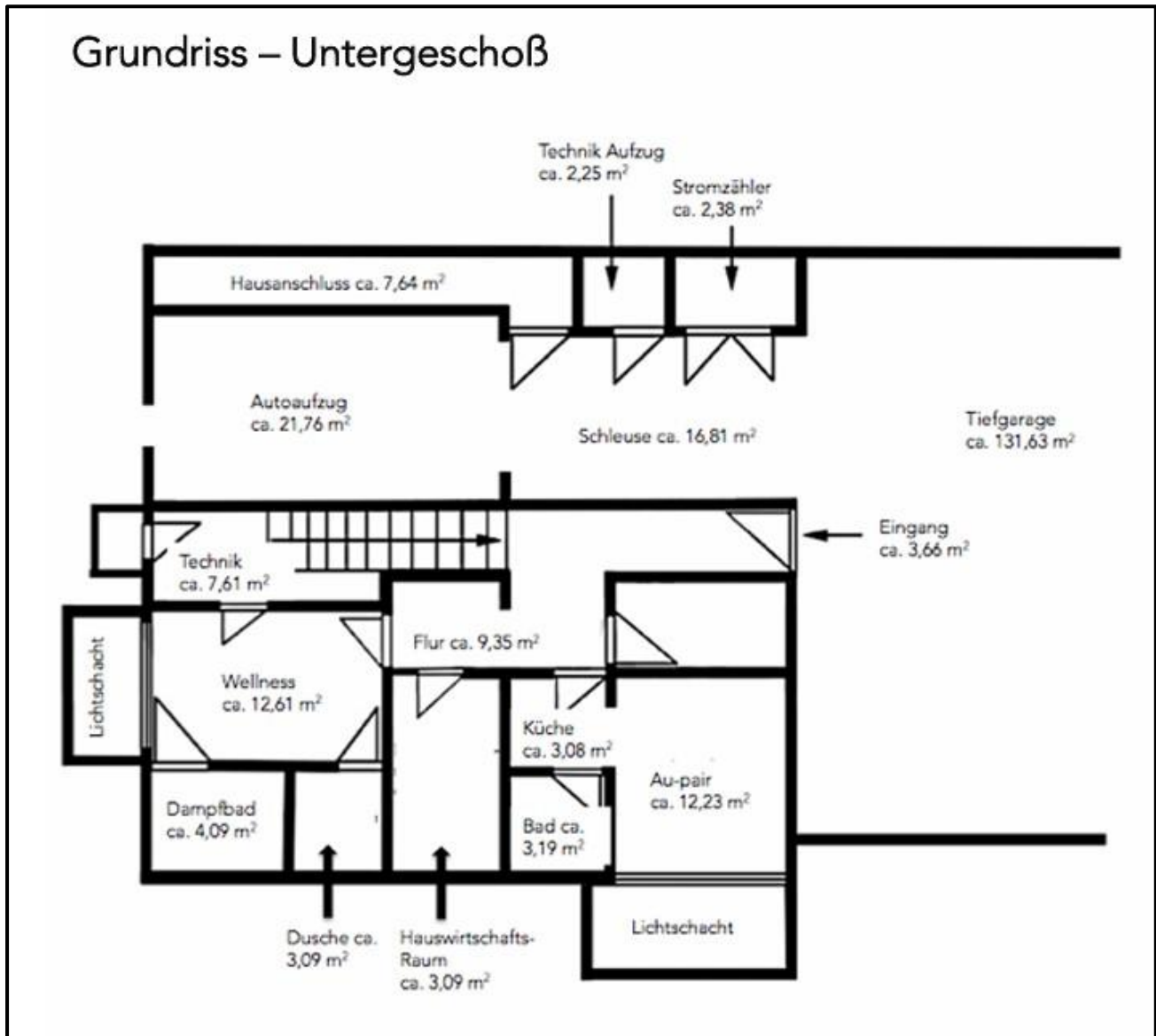


(Quelle: Auszug aus der Flurkarte)

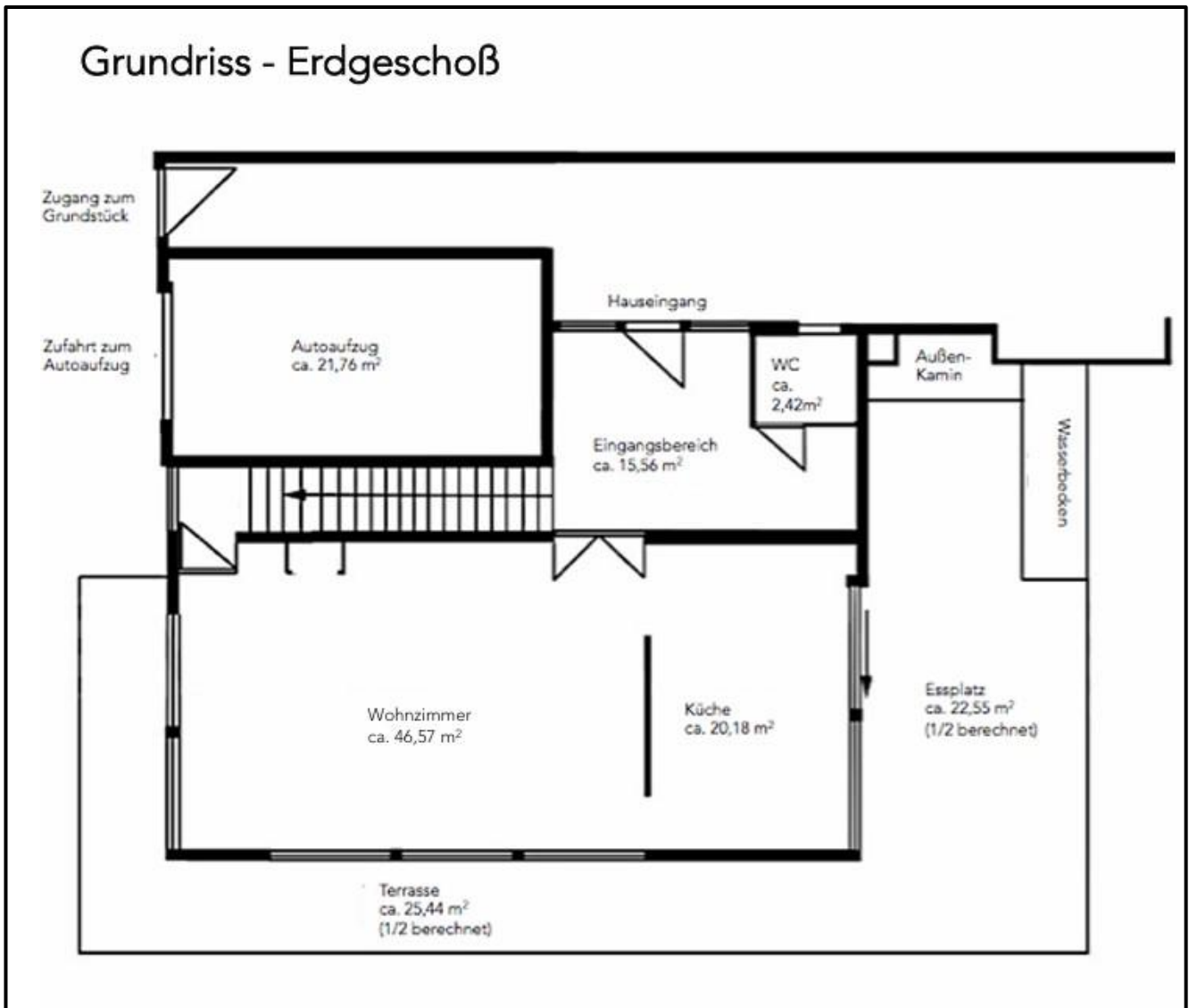


## Anlage III – Grundrisse und Schnitt

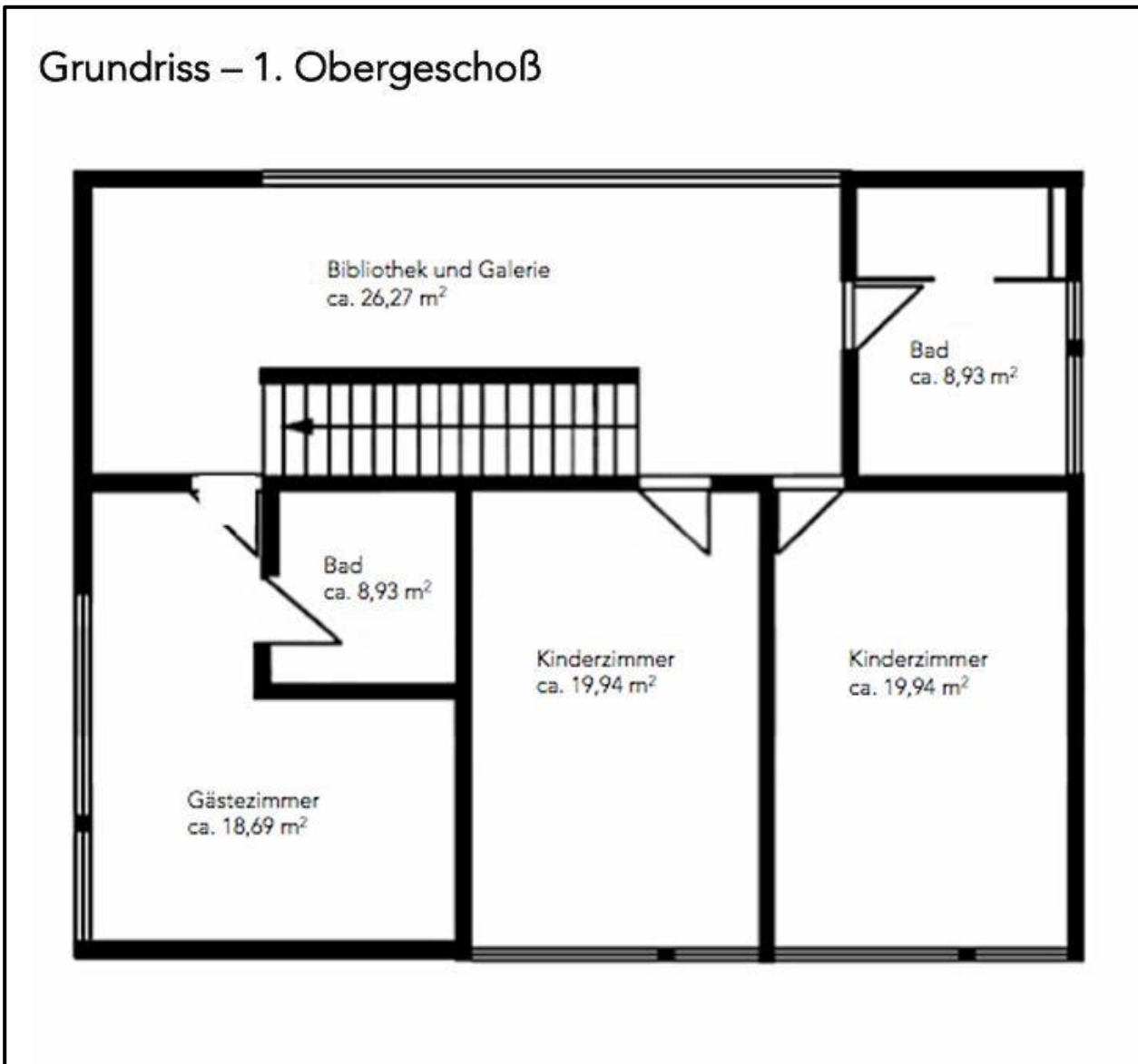
### Grundriss Kellergeschoss



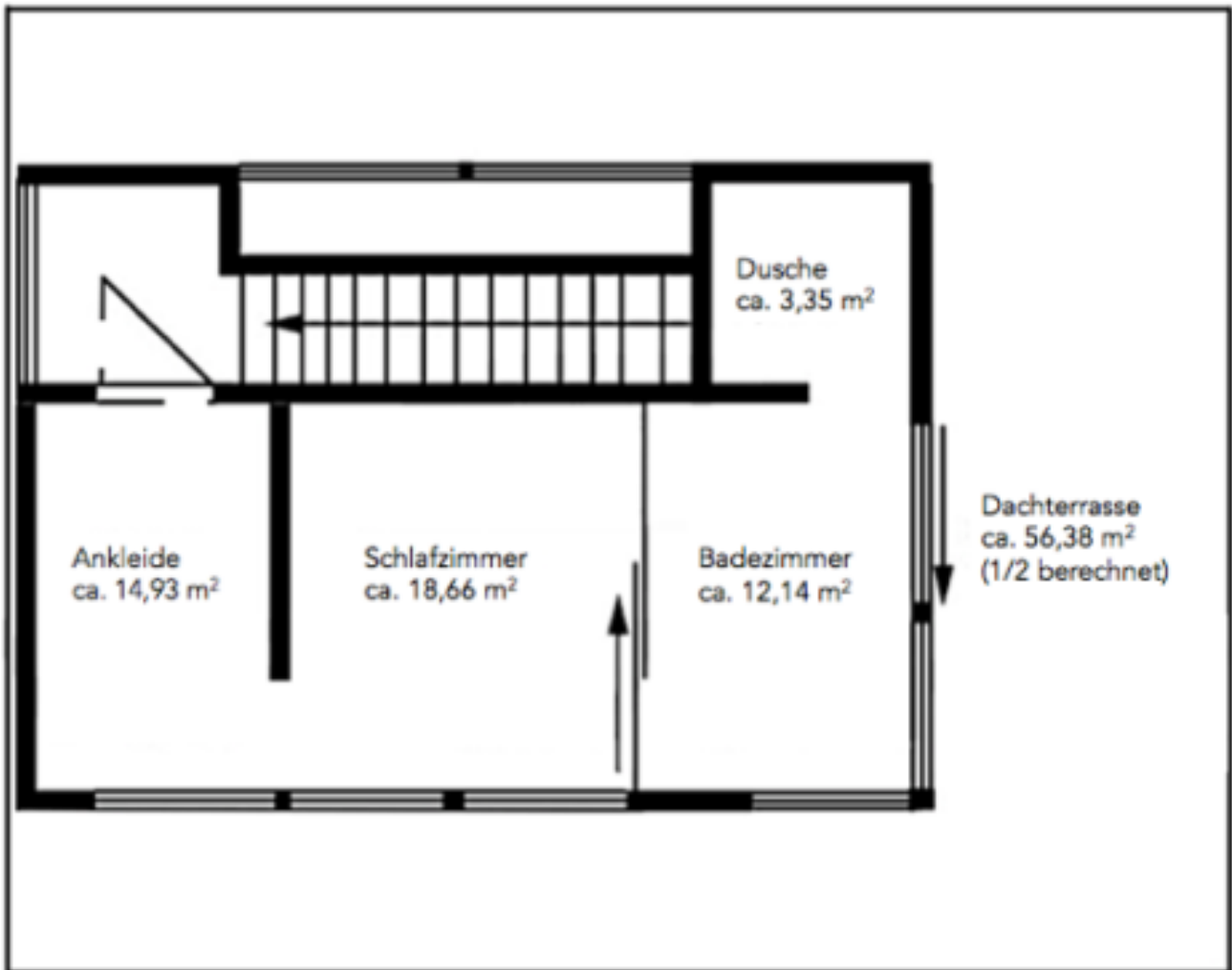
## Grundriss Erdgeschoss



Grundriss I. Obergeschoss



Grundriss II. Obergeschoss



## Anlage IV – Fotodokumentation



**Blick auf das Einfamilienhaus mit Tiefgarage in Blickrichtung Westen**

### **Hinweis:**

Weitere Fotos des Bewertungsobjektes werden aus Datenschutzgründen auf Wunsch des Eigentümers an dieser Stelle nicht veröffentlicht. Der Unterzeichner konnte das Bewertungsobjekt von innen und außen besichtigen. Dem Unterzeichner ist daher der Gebäudezustand sowie die Ausstattungsmerkmale der einzelnen Räumlichkeiten bekannt.