

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 305/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Reginoltstraße 4a in 80933 München Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit insgesamt ca. 210 m² Wohn-/Nutzungsfläche samt Einzelgarage

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag:

22.10.2024

Gutachten Nr.: 24-1101 vom 25. Oktober 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	5
2.0 Objektbeschreibung	5
2.1 Lage	9
2.1.1 Makrolage	9
2.1.2 Mikrolage	10
2.2 Grundbuch	12
2.3 Grundstück	13
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	14
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	15
2.6 Bauliche Anlagen	17
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	22
2.8 Marktentwicklung	22
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	25
3.0 Bewertungskriterien	27
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	27
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	29
4.0 Wertermittlung	30
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	30
4.2 Bodenwertableitung	33
4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	37
5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)	40
6.0 Verkehrswert	43

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Eingabeplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt A-A

Bestandsplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss

Fotos in Kopie vom 22.10.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

Reginoltstraße 4a in 80933 München, Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit rd. 150 m² bewertungstechnischer Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss und rd. 60 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial sowie einer Einzelgarage

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1517 K 305/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom 21.05.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 22.10.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 21.05.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Feldmoching, Blatt 23177, vom 27.05.2024, in Kopie
- Auszug aus dem Antrag auf Baugenehmigung vom 21.12.1999, in Kopie
- Eingabeplan, Az. 34182/1999 mit Genehmigungsvermerk vom 03.03.2000, mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt A-A, in Kopie
- Objektbezogene Prospektbaubeschreibung der Komfortbau *.* GmbH mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Diverser Schriftverkehr mit den Verfahrensbeteiligten
- Prüfprotokoll Hausschau nach DVGW-TRGI 2018 des Kaminkehrermeisters *.* vom 23.12.2022, als PDF-Datei
- Bodenrichtwertkarte zum 01.01.2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 23.10.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e erfolgte am 22.10.2024 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Bei der Inaugenscheinnahme waren sowohl der Antragsteller als auch die Antragsgegnerin zugegen und führten durch das Objekt.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen und in deren Zentralregistratur (auszugsweise) der

- Antrag auf Baugenehmigung vom 21.12.1999 und der
- Eingabeplan, Az. 34182/1999 mit Genehmigungsvermerk vom 03.03.2000, mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt A-A

kopiert.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des Bewertungsobjekts erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich

wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in 80935 München, im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberggl.

Feldmoching-Hasenberggl, mit einer Fläche von rd. 29 km² und rd. 62.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023), setzt sich zusammen aus den Bezirksteilen Feldmoching, Hasenberggl – Lerchenau Ost, Lerchenau West sowie Ludwigsfeld und ist flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk Münchens mit geringer Einwohnerdichte und relativ hohem Grünflächenanteil.

Der Stadtbezirk erstreckt sich zwischen der Schleißheimer Straße im Osten und der Dachauer Straße im Westen sowie vom Nordring der Deutschen Bahn AG und dem Rangierbahnhof München-Nord bis hin zur Stadtgrenze im Norden und ist geprägt von seinen Gegensätzen.

Ab 1960 entstanden die weitgehend mit öffentlichen Mitteln geförderten Siedlungen Hasenberggl, Am Lerchenauer See und Am Feldmochinger Anger. Zwischen den Siedlungsschwerpunkten ist lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung anzutreffen. In Feldmoching und in Ludwigsfeld nehmen landwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Nutzungen nahezu die Hälfte der Stadtbezirksfläche ein. Die Olympia-Regattastrecke mit dem später hinzugekommenen Regattapark-See, der Feldmochinger-, Fasanerie- und Lerchenauer See, alle eingebettet in ausgedehnte Grünbereiche, sind wichtige und beliebte Freizeit- und Erholungsbereiche für die Bevölkerung des Münchner Nordens. Industrie und Gewerbe sind im Stadtbezirk nicht sehr zahlreich vertreten. Nur im Südosten, nördlich des Güterbahnhofes Milbertshofen, sowie in der Siedlung Ludwigsfeld, unmittelbar am Burgfrieden, finden sich kleinere industrielle und gewerbliche Ansiedlungen. Die Sozial- und Altersstruktur der Bezirksbevölkerung, die sich im Verlauf von 50 Jahren vervielfacht hat, steht in engem Zusammenhang mit dem hohen Anteil an Sozialwohnungen, d. h. Familienhaushalte mit Kindern prägten über lange Zeit das soziale Gefüge. Im Verhältnis zum Gesamtdurchschnitt sind auch heute noch Familienhaushalte mit Kindern stark überrepräsentiert. Im Bezirksteil Hasenberggl, das vor 40 Jahren noch als sozialer Brennpunkt

galt, zeigen sich heute deutliche Anzeichen einer Quartiersverbesserung. So z. B. die Anbindung an das Stadtzentrum durch U- und S-Bahn sowie die Versorgung mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen, wie das „Kulturzentrum 2411“, das nun die „neue Mitte“ des Viertels markiert. Der Ausländeranteil liegt deutlich über dem Gesamtstadtniveau.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug in der kreisfreien Stadt rd. +4% und im gesamten Landkreis München rd. +3%.

2.1.2 Mikrolage

Das zu bewertende Grundstück ist im Osten des Bezirksteils Hasenberg – Lerchenau Ost, unmittelbar an der Grenze zum östlich anschließenden 11. Stadtbezirk mit seinem Bezirksteil Am Hart, in einem Kleinsiedlungsgebiet im Geviert Dülferstraße im Norden, Schleißheimer Straße/Bezirksgrenze im Osten, Weitlstraße im Süden und Ittlingerstraße im Westen, im Straßenumgriff Stabelerstraße im Norden, Schleißheimer Straße im Osten, Weitlstraße im Süden sowie Reginoltstraße im Westen, unmittelbar östlich der Reginoltstraße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Während es sich sowohl bei der Reginolt- als auch bei der Weitlstraße um relativ wenig frequentierte Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone handelt, die der Erschließung des Quartiers dienen, handelt es sich bei der Schleißheimer Straße im gegenständlichen Bereich um eine vierspurig ausgebaute, tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße, die von der Stadtgrenze im Norden annähernd bis in die Münchner Innenstadt führt (s. Übersichtskarte, Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist sowohl in der Lagekarte 2022 des örtlichen Gutachterausschusses als auch im Mietspiegel für München 2023 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Süden beträgt (Luftlinie) rd. 8,0 km, zur Schleißheimer bzw. Ingolstädter Landstraße (B 13), beide im Osten, rd. 0,1 km bzw. 1,9 km, zur Weiltl- bzw. Moosacher Straße (Frankfurter Ring), beide im Süden, rd. 50 m bzw. 2,5 km, zur Lerchenstraße im Westen rd. 1,5 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München-Nord) mit Anschlussstelle München-Neuherberg im Nordosten rd. 2,8 km, zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Dülferstraße, im Nordosten rd. 0,4 km sowie zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Feldmoching, im Nordwesten rd. 1,6 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit vorwiegend Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Ober- und bis zu ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen, (Luftlinie) rd. 0,2 km südöstlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich vorrangig auf die Schleißheimer Straße im Osten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 141 (Dülferstraße – Scheidplatz), 170 (Feldmoching – Kieferngarten), 171 (Hochmuttinger Straße – Am Hart) und 172 (Dachau – Am Hart), alle mit gemeinsamer Haltestelle Weiltlstraße, (Luftlinie) rd. 0,1 km südöstlich bzw. ca. drei Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahn U2 (Feldmoching – Messestadt-Ost) mit Haltestelle Dülferstraße, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 14 min, sowie die S-Bahn S1 (Freising/Flughafen – Leuchtenberg-ring) mit Haltestelle Feldmoching, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. Flughafen ca. 19 min bzw. 29 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind entlang der Schleißheimer Straße in fußläufiger Entfernung ausreichend gegeben.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf die (Luftlinie) rd. 0,6 km nordöstlich entfernte Panzerwiese und das Hartlholz, ein Waldgebiet und den rd. 2,1 km südwestlich bzw. 2,2 km westlich gelegenen Lerchenauer bzw. Fasanerie-see hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 27.05.2024 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht München
Grundbuch von Feldmoching
Blatt 23177
Gemarkung Feldmoching

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1	Fl.Nr. 1411/33	Reginoltstr. 4a, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0315 ha
------------	----------------	---	--------------

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1a	anonymisiert - zu 1/2 -
-------------	----------------------------

Lfd. Nr. 1b	anonymisiert - zu 1/2 -
-------------	----------------------------

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München Grundbuch von Feldmoching		Blatt 23177	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1 Ant.Abt. I/1a	Belastung dieses Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft - befristet -; a) und b) sowie Abt. II/2 je im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 03.07.2012 URNr. 3488 Notar Dr. [REDACTED], München; eingetragen am 23.07.2012. [REDACTED].		
2	1 Ant.Abt. I/1b	Belastung dieses Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers: a) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; b) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft - befristet -; a) und b) sowie Abt. II/1 je im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 03.07.2012 URNr. 3488 Notar Dr. [REDACTED], München; eingetragen am 23.07.2012. [REDACTED].		
3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 305/2023); eingetragen am 15.11.2023.		

Anmerkung:

Bei den Eintragungen in der Abteilung II, lfd. Nrn. 1 und 2 des Grundbuchs handelt es sich um eine Scheidungsfolgenvereinbarung. Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, mit einem Ausmaß von 315 m², hat langgezogene Rechteckform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 9 m x 35 m und ist ost-/westgerichtet. Die Straßenfront an der Reginoltstraße im Westen beträgt ca. 9 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der Reginoltstraße ein an Betonsäulen angeschlagener, ca. 1,5 m hoher Holzlattenzaun, wobei die Zufahrt zur Garage nicht eingefriedet ist. Wie die übrigen Grundstücksgrenzen eingefriedet sind, war nicht zu erkennen, da der rückwärtige, östliche Grundstücksbereich stark eingewachsen war (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungs- und Terrassenflächen sind, soweit erkennbar, mit Betonformsteinen bzw. Gartenplatten gepflastert.

An der Nordostecke ist ein Gartenhaus, das nicht in Augenschein genommen wurde, von untergeordneter Bedeutung aufstehend. Die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind, soweit erkennbar, begrünt und mit Büschen und Sträuchern gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen offensichtlich seit längerem nicht mehr regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß nicht vorgenommen; derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten. Nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, ist über die Reginoltstraße von Westen erschlossen (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Reginoltstraße mit einer Breite von ca. 8 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, kaum befahrene Anliegerstraße mit beidseitig ebenfalls asphaltierten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Stabelerstraße im Norden mit der Weiltstraße im Süden verbindet und zur Erschließung des Quartiers dient. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind gegeben (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das/die Grundstück/e als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist/sind.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem die gegenständlichen Bewertungsgrundstücke gehören, ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend ist das „Münchener Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchener Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer Doppelhaushälfte samt Einzelgarage bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 196 m² Geschossfläche / 315 m² Grundstücksfläche = rd. 0,62
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer

Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Bauliche Anlagen

Allgemeines:

Nach Aktenlage wurde das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, ca. 2001 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einer vollunterkellerten Doppelhaushälfte mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach mit First in Ost-/Westrichtung sowie einer nichtunterkellerten Einzelgarage unter Flachdach bebaut (s. Lageplan bzw. Planmaterial i. d. Anlage).

Das Wohnhaus wurde im Mittel ca. 6 m von der Reginoltstraße sowie ca. 16 m von der östlichen Grundstücksgrenze zurückversetzt, kommun an das südlich angrenzende Nachbargebäude, errichtet (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Westen über einen überdachten, eine Stufe über Geländeneiveau liegenden Eingang (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bauwerks- und Ausstattungsbeschreibung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird insbesondere auf die Planunterlagen und die Prospektbaubeschreibung sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Doppelhaushälfte

Baujahr:	Ca. 2001
Gründung:	Beton-Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	<u>KG</u> : Stahlbeton nach Statik, ca. 25 cm stark <u>Sonst</u> : Ziegel nach Statik, ca. 36,5 cm stark
Kommunwände:	Zweischalig nach Statik, ca. 17,5 cm stark
Trenn-/Innenwände:	Ziegel oder KSV (Vollstein Kalksandstein) nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Beton nach statischen Erfordernissen
Treppenläufe:	Zweimal viertelgewendelte Betontreppenläufe, Tritt-/Setzstufen granitgefliest (n. A. Imperial White), mit lackiertem Metallgeländer
Dach:	Wärme gedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Falzziegeleindeckung und ca. 35° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Verputzt mit Anstrich
Balkone:	Betonkragplatte, gefliest, mit Holzbrüstung
Fenster/-türen:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung mit abschließbaren Dreh-/Kippbeschlägen, manuell bedienbaren PVC-Rolläden sowie Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Überdacht, eine granitgeflieste Stufe über Geländeneiveau liegendes lackiertes Holzelement mit Glasausschnitt, 3-fach-Verriegelung und Leichtmetallbeschlag
Innentüren:	Beschichtete Holztüren mit Leichtmetallbeschlägen
Decken:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Böden:	<u>KG</u> : überwiegend Betonestrich bzw. teils Granit- oder Textilbelag <u>EG</u> : überwiegend Parkett (n. A. Ahorn), bzw. teils Granit <u>OG</u> : Parkett (n. A. Ahorn), Granit bzw. Kork <u>DG</u> : überwiegend Textilbelag bzw. teils Granit
Sanitärausstattung:	<u>Küche (mit Fenster)</u> : Boden: keramikgefliest (hellgrau/braun meliert, ca. 30/30 cm); keramischer Fliesenspiegel (ca. 10/10 cm); übrige Wand-/Deckenflächen verputzt mit Anstrich

Gäste-WC (mit Fenster): Boden: keramikgefließt (hellgrau/braun meliert, ca. 30/30 cm); Wände: raumhoch keramikgefließt (hellgrau marmoriert, ca. 20/25 cm), Bordüre umlaufend; Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Einhebelarmatur, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Bad/WC (mit Fenster): Boden/Wände/Decke: analog wie Gäste-WC; zwei keramische Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Einbau-Duschtasse mit Glas-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper

Duschbad (mit Fenster): Boden/Wände: analog wie Gäste-WC; Decke: Gipskarton (tonnenförmig) mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Duschtasse mit PVC-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper

Heizung/Warmwasser: Gasheizung (Baujahr: 2018, Nennleistung: 13,5 kW) mit zentraler Warmwasserbereitung

Beheizung d. Räume: Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, separater Kaminzug für den Einbau eines offenen Kamins/Kachelofens

Elektroinstallation: Überwiegend unter Putz, großzügig bemessene Anzahl an Schaltern und Steckdosen

Anschlüsse: Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Terrasse: Gartenplattengepflastert

Einzelgarage:

Baujahr: Ca. 2001

Art: Fertiggarage

Dach: Flachdach

Tor: Leichtmetall, elektrisch bedienbar

Anschlüsse: Elektro

Energieausweis:

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn-/Nutzungsfläche:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit ca. 151 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit ca. 59 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung:

Kellergeschoss:

Mittelflur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, vom dem aus alle Räume abgängig sind: nach Norden ein Kellerraum, nach Osten der Hobbyraum sowie nach Westen der Heizungs-/Waschraum (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss:

Überdachter, eine Stufe höher über Geländeneiveau liegender Hauseingang in eine Diele, von der man nach Norden in die Küche (mit Fenster), nach Osten in das Wohn-/Esszimmer mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss und Austritt zur nach Osten orientierten Gartenterrasse sowie nach Süden in eine Abstelle und in das Gäste-WC (mit Fenster) gelangt (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Obergeschoss:

Mittelflur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoss, von dem aus alle Räume erschlossen sind: nach Norden das Bad/WC (mit Fenster) und das Kinderzimmer „2“ mit Austritt zum Ostbalkon, nach Osten das Kinderzimmer „1“ und nach Westen das Schlafzimmer (s. Bestandsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Dachgeschoss (unter Dachschrägen):

Zentraler Flur mit Treppenabgang in das Obergeschoss, von dem nach Norden ein Duschbad (mit Fenster) sowie nach Osten bzw. Westen jeweils ein Wohnraum abgängig sind (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, teils mit erheblichen üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als noch durchschnittlich gepflegt empfunden (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Nach Angabe wurden mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage (2018) keine Modernisierungen bzw. größere Instandhaltungen vorgenommen. Bezüglich vorhandener Baumängel und -schäden wurde seitens der im Objekt wohnenden Antragsgegnerin mit E-Mail vom 27.06.2024 Folgendes mitgeteilt:

Außen:

- *Beton-Mülltonnenbox – Beton an mehreren Stellen abgeplatzt, an einer Stelle ein großes Loch*
- *Holzzaun im Vorgarten teilweise beschädigt*
- *Hausfassade müsste erneuert werden*
- *Garage müsste gestrichen werden*
- *Metall-Türrahmen der Metall-Garagentür zum Garten hat sich so verzogen, dass die Tür nicht mehr schließt (bzw. nur mit grober Gewalt, ich schaffe das nicht), vermutlich hat sich die Garage auf einer Seite um einige Zentimeter gesenkt*
- *Terrassenplatten (Beton, ursprünglich hellgelb) sind alle stark verschmutzt, schmutzig grau, teilweise stark verschoben (Stolperfallen)*

Im Haus:

- *Kondenswasser-Abfluss im Keller schafft die Menge an Kondenswasser nicht, die durch die neue Heizung entsteht, es gibt eine (unschöne) Notlösung mit einem Schlauch.*
- *An der Treppe vom Wohnzimmer in den Keller sind einige große Löcher sehr un- schön zugespachtelt worden, dies müsste ordentlich neu gemacht werden.*
- *Sprechanlage an der Haustür hat noch nie funktioniert*
- *Großes Rollo im Wohn-Esszimmer auf der Nordseite des Hauses lässt sich nicht mehr bewegen (Kurbelstange kaputt)*
- *Rollo an der rechten Fenstertür zum Garten teilweise durchgebrochen*
- *Parkettboden im Wohn- und Esszimmer müsste abgeschliffen werden*
- *Küchentür: Kunststoff-Beschichtung unten an der Tür teilweise abgebrochen*
- *In den beiden Zimmern zum Balkon lösen sich die Kork-Bodenplatten ab, der Bo- den müsste ausgetauscht werden.*
- *Im Bad in der ersten Etage ist die Kunststoffbeschichtung der Tür stark beschä- digt*
- *Im Dachgeschoss: im Zimmer zur Straße tiefe Risse im Putz, stufenförmig, auch im Treppenhaus unter dem Dach und im Zimmer zum Garten Risse im Putz*
- *Fenster im Zimmer zum Garten lässt sich nicht mehr richtig kippen bzw. danach nicht mehr einfach schließen.*
- *Balkongeländer müsste abgeschliffen und neu gestrichen werden*

Zudem wurde mitgeteilt, dass es Probleme mit der Stromversorgung gab, der FI-Schalter löste mehrfach aus, deren Ursache von einem Fachmann nicht gefunden werden konnte. Insofern steht gegebenenfalls die Überprüfung der Hauselektrik an.

Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden. Nach Auffassung des Unterzeichners sind zudem die Pflege/Neugestaltung des Gartens sowie in einem absehbarem Zeitraum die Erneuerung des Fassadenanstrichs vorzunehmen.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Das gegenständliche Bewertungsobjekt war nach Angabe zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch die Eigentümerin zu ½ selbst genutzt.

2.8 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen, bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, sind im Jahr 2023 wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag noch einmal 37% unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Auf dem Teilmarkt der **unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser** ist die Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr weiter zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit minus 55% ebenfalls deutlich unter dem Vorjahresniveau. Die Preise für individuelles Wohnbauland in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gingen im Vergleich zum Vorjahr mit minus 18% deutlicher zurück.

Bei den **bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus** (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 12%). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von 19%. Auch wurden im Vergleich zum Vorjahr in allen Teilmärkten Preisrückgänge festgestellt. Die Rückgänge für Erstverkäufe in guten und durchschnittlichen Wohnlagen (Reihenhäuser und Doppelhaushälften) bewegten sich zwischen minus 5% und minus 10%. Für wiederverkaufte Reiheneckhäuser lagen die Preise (€/m²-Wohnfläche) 17% und für Reihemittelhäuser 13% unter dem Vorjahresdurchschnitt. Für Doppelhaushälften im Wiederverkauf (durchschnittliche und gute Wohnlagen) wurde ein durchschnittlicher Preisrückgang von 10% ermittelt. In der unterjährigen Entwicklung zeigen die Auswertungen in fast allen Teilmärkten im zweiten Halbjahr eine rückläufige Preisentwicklung.

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Im ersten Halbjahr 2024 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 33% gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 49% über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,1 Mrd. Euro. Bei den Wohnimmobilien konnte in fast allen Teilmärkten ein leichter Preisrückgang und/oder eine Stagnation festgestellt werden.

Auf dem Markt des **individuellen Wohnungsbaus** (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum folgende Entwicklung vollzogen:

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser:
 - Anzahl der Verkäufe plus 34 %
 - Geldumsatz plus 10 %
 - Flächenumsatz plus 36 %
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser):
 - Anzahl der Verkäufe plus 68 %
 - Geldumsatz plus 60 %

Die hohen Steigerungen ergeben sich aus den geringen Zahlen des Jahres 2023.

Quelle: Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstand. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hatte in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit guten

energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, durch den Individualverkehr auf der rd. 0,1 km östlich entfernten Schleißheimer Straße tagszeitlich unterschiedlich stark immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Osten des Bezirksteil Hasenberg – Lerchenau Ost, unmittelbar an der Grenze zum östlich anschließenden 11. Stadtbezirk mit seinem Bezirksteil Am Hart, mit durchschnittlicher bis guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt handelt.

Das laut Grundbuch 315 m² große Grundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist ost-/westgerichtet. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des gegenständlichen Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Die nach Angabe 2001 fertiggestellte Doppelhaushälfte stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter des Gebäudes beträgt zum Stichtag rd. 23 Jahre; die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung wurde nicht in Vorlage gebracht; die vorhandene Heizungsanlage ist zum Stichtag rd. 6 Jahre alt. Das Gebäude verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, nach Osten bzw. Westen gerichteten Haupträumen. Vorteilhaft ist, dass die Gartenterrasse kaum einsehbar ist und Rückzugsmöglichkeit bietet. Nachteilig ist deren Orientierung nach Osten; zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren Immissionen durch den Individualverkehr deutlich wahrnehmbar. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Die Ausstattung wird als gut beurteilt. Der Unterhaltungszustand, teils mit erheblichen üblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als noch durchschnittlich gepflegt empfunden; ein Instandhaltungs-/Unterhaltungsstau ist gegeben.

Die Erreichbarkeit der Einzelgarage wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte sie jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der besonderen Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert des/r Bewertungsobjekts/e wird nachrichtlich anhand von aktuellen Marktdaten/Vergleichspreisen auf Plausibilität geprüft.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag: 22.10.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching:		315 m ²
Bebaute Grundfläche (GR):	ca.	95 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ):	95 m ² / 315 m ² rd.	0,30
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):	ca.	196 m ²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	196 m ² / 315 m ² rd.	0,62

Aufstehende Bebauung:

Doppelhaushälfte:

Baujahr:		ca.	2001
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2024 - 2001	ca.	23 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	50 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	300 m ²
Wohnfläche (WF):		ca.	151 m ²
Nutzungsfläche (NUF):		ca.	59 m ²

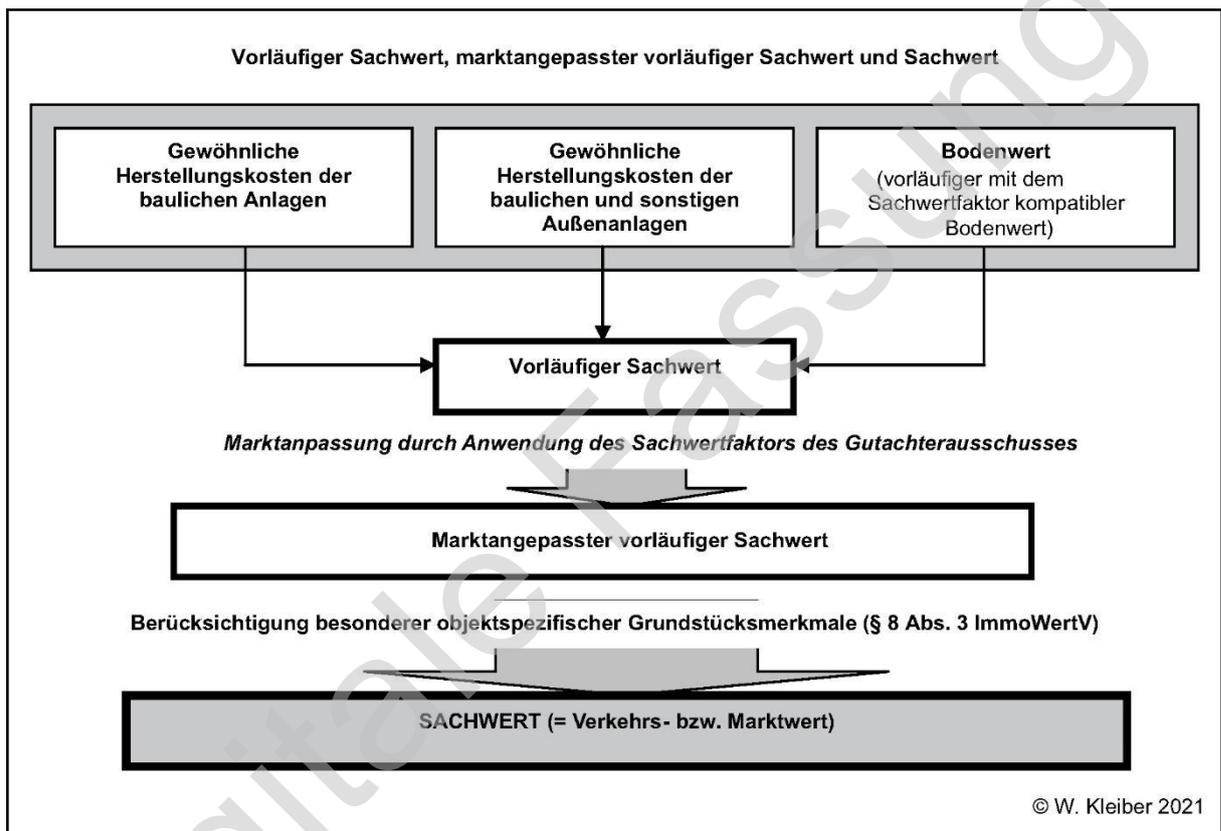
Einzelgarage:

Baujahr:		ca.	2001
Alter der Gebäude zum Stichtag:	2024 - 2001	ca.	23 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	50 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		ca.	18 m ²

4.0 Wertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer

Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die objektspezifischen Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Doppelhaushälfte (Typ 2.11, Standardstufe rd. 3,2) rd.	810 €/m ² BGF
Einzelgarage (Typ 14.1, Standardstufe 3,0) rd.	250 €/m ² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe sowie unter Beachtung eventuell bereits durchgeführter bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung unterstellter (wesentlicher) Modernisierungsmaßnahmen mit (durchschnittlich) noch rd. 50 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Anmerkung:

Die aufstehende Bebauung bildet eine wirtschaftliche Einheit. Es wird deshalb bei der Alterswertminderung für die Gebäude vereinfachend eine gemeinsame Gesamtnutzungsdauer und somit eine gemeinsame Restnutzungsdauer angesetzt. Die Rechengenauigkeit liegt dabei im akzeptablen Rundungs- bzw. Schwankungsbereich der Sachwertermittlung.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Vom örtlichen Gutachterausschuss werden keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des objektspezifischen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor in Höhe von 1,03 als angemessen erachtet bzw. geschätzt.

Gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) ist für die ordnungsgemäße Erhaltung zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen etc. pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungs-/Unterhaltungsstaus ein kalkulatorischer Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. durch Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2024:

bei WGFZ 0,60

2.100 €/m²

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,62 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der örtliche Gutachterausschuss empfiehlt, errechnet sich als markt-/lageangepasster (modifizierter), objektspezifischer Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:

UKOE Richtwertgrundstück bei WGFZ 0,60: 0,752

UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,62: 0,764

Somit:

$2.100 \text{ €/m}^2 / 0,752 \times 0,764 = \text{rd.}$ **2.130 €/m²**

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 9 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2024. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners wurden auch im ersten Halbjahr weiterhin Preisabschläge verzeichnet. Laut Halbjahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses lagen die Preise im Mittel rund 6% unter der Bodenrichtwerten 01.01.2024. Insofern wird im hier gegebenen Fall für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -5% als marktgerecht erachtet:

$2.130 \text{ x €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd.}$ **2.020 €/m²**

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist am östlichen Rand der betreffenden Richtwertzone gelegen. Die Richtwertzone ist sehr großzügig gefasst. Nach Abwägung der positiven Lagemerkmale einerseits, wie z. B. Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur, und der negativen objektspezifischen immissionsbeeinflussten Mikrolage andererseits, wird nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt -10% als sachgerecht beurteilt. Damit ergibt sich als markt-/lageangepasster (modifizierter) Richtwert:

$2.020 \text{ €/m}^2 \times 0,90 = \text{rd.}$ **1.820 €/m²**

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die folgenden Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Wohnbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen und hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Lage, Form, Größe und Ausrichtung** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die unterschiedlichen Wertkriterien sind durch entsprechende Zu- und Abschläge nach billigem sachverständigen Ermessen zu berücksichtigen. Somit ergibt sich:

Lfd. Nr.	Datum	Lage	Fläche	Kaufpreis	WGfZ	Mögl. Nutz. Art	KP' €/m ² bei WGfZ 0,62	Indiv.* Zu-/Abschlag	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Feb 24	mittel	593 m ²	1.965 €/m ²	0,62	EMH	1.965 €/m ²	-17%	1.631 €/m ²
2	Feb 24	mittel	245 m ²	2.101 €/m ²	0,59	REH	2.154 €/m ²	-12%	1.896 €/m ²
3	Mai 24	mittel	301 m ²	2.193 €/m ²	0,66	DHH	2.124 €/m ²	-19%	1.720 €/m ²
4	Mai 24	mittel	301 m ²	2.392 €/m ²	0,66	DHH	2.317 €/m ²	-19%	1.877 €/m ²

Mittelwerte rd.:	<u>2.160 €/m²</u>	<u>2.140 €/m²</u>	<u>1.780 €/m²</u>
		min.	1.630 €/m ²
		max.	1.900 €/m ²
		Median:	1.800 €/m ²
		Standardabweichung:	127 €/m ²
			7,13%

*Zu-/Abschlag wegen Minderausnutzung, Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.
 Legende: DHH = Doppelhaushälfte, EMH = Ein-, Doppel- oder Mehrfamilienwohnhaus), REH = Reiheneckhaus

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsgrundstück abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsgrundstücks zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

- zu 1) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; wesentlich größeres ost-/westgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Ein- bis Mehrfamilienhaus
- zu 2) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; kleineres nord-/südgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einem Reiheneckhaus

- zu 3) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; etwa gleich großes nord-/südgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte
- zu 4) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in einem Kleinsiedlungsgebiet; etwa gleich großes nord-/südgerichtetes Grundstück zur Bebauung mit einer Doppelhaushälfte

Ableitung des angemessenen Bodenwerts:

Der qualitäts-/zeitangepasste, objektspezifische Richtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen im gegenständlichen Bereich wurde abgeleitet mit, rd. **1.820 €/m²**

Die Auswertung des angepassten Vergleichspreises in vergleichbarer Lage ergab, dass der markt-/objektspezifische Bodenwert (Mittelwert) für das Bewertungsgrundstück bei rd. **1.780 €/m²** je m² Grundstücksfläche liegt.

Aufgrund der Aktualität der Vergleichspreise wird nachfolgend auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **1.800 €/m²** Grundstücksfläche abgestellt.

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie des realisierten baulichen Nutzungsgrades mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,62 für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, ein Bodenwert in Höhe von rd. **1.800 €/m²** Grundstücksfläche begutachtet:

Objektspezifisch angepasster Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, bei WGFZ rd. **0,62**
abgeleitet aus Vergleichspreisen, rd.: **315 m² x 1.800 €/m² = rd. 567.000 €**
gerundet **567.000 €**

4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		Wohnhaus	Garage
Typennummer		2.11	14.1
Stichtag		22.10.2024	
Baujahr	ca.	2001	2001
Standardstufe	rd.	3,2	3,0
Wohnfläche (WF)	ca.	151 m ²	151 m²
Nutzungsfläche (NUF)	ca.	59 m ²	59 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	300 m ²	18 m ²
Kostenkennwerte	rd.	810 €/m ²	250 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	184,000	
BKI Regionalfaktor für LH München	x	1,549	
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	2.310 €/m²	710 €/m²
Zuzüglich besondere Bauteile	ca.	0 €	0 €
Herstellungskosten (inkl. besonderer Bauteile)	= rd.	693.000 €	12.780 €
Wohnflächenpreis (informativ)	rd.	4.589 €/m ²	4.589 €/m²
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	70 Jahre	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND)	rd.	50 Jahre	50 Jahre
Abzüglich Wertminderung wegen Alters	rd.	29%	29%
	ca.	-200.970 €	-3.710 €
	ca.	492.030 €	9.070 €
Summe der Sachwerte der baulichen Anlagen	= rd.	501.100 €	

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
aus Sachwert der baulichen Anlagen	= rd.	25.060 €
Zuzüglich besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe	= rd.	25.060 €

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	501.100 €
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	rd.	25.060 €
Bodenwert	rd.	567.000 €
Sachwert gesamt	= rd.	1.093.160 €

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,03
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	1.126.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	150 €/m ²
	x	210 m ²
	= rd.	-31.500 €
		1.094.500 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	1.090.000 €

Sachwert/Wohnfläche	rd.	7.219 €/m ²
Sachwert/Grundstücksfläche	rd.	3.460 €/m ²

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag bzw. bei Ausarbeitung/Fertigstellung des Gutachtens veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.05.2024 184,000

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI-Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI-Regionalfaktor Landeshauptstadt München (01.01.2024) 1,549

Sachwertfaktor

Die allgemeine Marktanpassung berücksichtigt das Marktverhalten im Verhältnis des vorläufigen Sachwertes zum Verkehrswert vergleichbarer Objekte. Vom örtlichen Gutachterausschuss wurden bislang keine Sachwertfaktoren veröffentlicht. Im hier gegebenen Fall erfolgt die Ableitung des allgemeinen Sachwertwertfaktors in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München in seinem Jahresbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren, basierend auf den Normalherstellungskosten 2010. Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- Wohnlage
- Baujahrsgruppe
- Wohnfläche
- Gebäudeart
- Grundstücksgröße
- Restnutzungsdauer
- Bodenwertanteil

Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im konkreten Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale sowie eines (eventuell) längeren Vermarktungszeitraums nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,03 gewählt.

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte und -daten durchgeführt, weil sich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowohl an Komplettverkaufspreisen als auch an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem Halbjahresreport 2024 folgende Marktdaten für Doppelhaushälften im Wiederverkauf (alle Ausstattungsstandards) mit durchschnittlich rd. 140 m² Wohnfläche bzw. rd. 370 m² Grundstücksfläche im gesamten Stadtbereich in durchschnittlichen und guten Wohnlagen veröffentlicht:

- Kaufpreis (absolut), durchschnittlich rd. 1.180.000 €
- Kaufpreis (je, m²-Wohnfläche), durchschnittlich rd. 8.750 €/m²

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Objekte niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2023“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel wird wie nachfolgend dargestellt gebildet:

Pos.	Datum	Art	Wohnlage	Baujahr	vermietet	Ausstattung	Flst.	WF	Kaufpreis	*Summe Zu-/Abschlag +/-	markt-/objekt-	
											spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert	
1	Feb 24	DHH	mittel	2011	nein	gehoben	326 m ²	160 m ²	1.381.000 €	-3%	1.340.000 €	
2	Mai 24	REH	mittel	2013	nein	gehoben	223 m ²	140 m ²	1.200.000 €	-3%	1.164.000 €	
3	Jun 24	DHH	mittel	2004	nein	gut	333 m ²	120 m ²	1.135.870 €	-11%	1.011.000 €	
4	Jun 24	DHH	mittel	2004	ja	gut	315 m ²	120 m ²	1.164.130 €	-6%	1.094.000 €	
5	Jul 24	DHH	mittel	2003	nein	mittel	304 m ²	125 m ²	1.200.000 €	-9%	1.092.000 €	
6	Aug 24	DHH	mittel	2005	nein	mittel	334 m ²	135 m ²	1.050.000 €	0%	1.050.000 €	
Arithmetisches Mittel rd.:							<u>2007</u>	<u>306 m²</u>	<u>133 m²</u>	<u>1.190.000 €</u>		<u>1.130.000 €</u>
Kaufpreisspanne:									min. rd. 1.050.000 €		1.011.000 €	
									max. rd. 1.381.000 €		1.340.000 €	
Medianwert:									rd. 1.180.000 €		1.090.000 €	
Standardabweichung:									rd. 109.400 €		117.000 €	
									rd. 9,19%		10,35%	
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':										rd.	-5,04%	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: DHH = Doppelhaushälfte; REH = Reiheneckhaus

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

- zu 1) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich großes, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück; etwa gleich große Doppelhaushälfte jüngerer Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 2) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleineres, nordwest-/südostgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Reiheneckhaus jüngerer Baualterskategorie inklusive Garage

- zu 3) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich großes, ostgerichtetes Grundstück; kleinere Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 4) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich großes, westgerichtetes Grundstück; kleinere Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 5) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich großes, westgerichtetes Grundstück; kleinere Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage
- zu 6) Weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich großes, südgerichtetes Grundstück; kleinere Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie inklusive Garage

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste (absolute) Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 1.010.000 € bis 1.340.000 € liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise, ohne Berücksichtigung des vorne vorgenommenen Abzugs für erforderliche Instandhaltungs-/Erhaltungsmaßnahmen in Höhe von 150 €/m², beträgt rd. 1.130.000 € mit einer relativ geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 10%, der Median liegt bei rd. 1.090.000 €.

Anmerkung:

Die Bandbreite der Verkaufspreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Fazit:

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts in Höhe von rd. 1.090.000 € liegt im mittleren Spannenbereich des unmittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Reginoltstraße 4a in 80933 München, bebaut mit einer Doppelhaushälfte mit rd. 210 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie einer Einzelgarage, wurde anhand des Sachwertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte Wert mittels aktueller Marktdaten auf Plausibilität geprüft. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Sachwert des Grundstücks 1.090.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden, des Grundstücks Fl.Nr. 1411/33, Gemarkung Feldmoching, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.10.2024 auf (gerundet)

1.100.000 €

(m. W. eine Million einhunderttausend Euro)

(dies entspricht (1.100.000 € / rd. 150 m² Wohnfläche) rd. 7.333 €/m²)

begutachtet.

München, den 25. Oktober 2024

Antonio D. Margherito