



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

für das Reihenmittelhaus
Veldener Straße 116
nebst Reihengarage
in 81241 München

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

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 49 Seiten (davon 14 Anlagen) und wurde in
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Bewertungsunterlagen	4
1.3 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung	7
2.3 Maß der Baulichen Nutzung für die Bewertung	9
2.4 Sonstige Rechte u. Belastungen (u.a. Nutzung)	9
3. Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1 Lage, Umgebung und Infrastruktur	10
3.2 Verkehrsanbindung	11
3.3 Erschließung	11
3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Wohnhausgrundstücks	12
3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	12
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	13
4.1 Reihenmittelhaus	13
4.1.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau, Ausstattung	13
4.1.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	14
4.1.3 Baulicher Zustand	16
4.2 Außenanlagen	17
4.3 Reihengarage auf einem separaten Flurstück	17
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	18
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	18
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	19
6. Ermittlung des Bodenwertes	20
6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung	20
6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss	21
6.3 Anpassung des Bodenrichtwertes an das Preisniveau zum Stichtag	21
6.4 Berücksichtigung von Lagemerkmalen und Maß der baulichen Nutzung	23
6.5 Angemessener Bodenwert für das Wohnbaugrundstück	24

7. Ermittlung des Sachwertes für das Reihenmittelhaus 25

7.1 Hinweise zum Rechnungsgang und Verfahrensaufbau	25
7.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes	25
7.2.1 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)	25
7.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)	27
7.2.3 Zeitwert des Wohnhauses	27
7.2.4 Zeitwert Außenanlagen	28
7.2.5 Vorläufiger Sachwert	28
7.3 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes	28
7.4 Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV	30
7.5 Festsetzung Sachwert	31

8. Vergleichswert für die Reihengarage 32

8.1 Vorbemerkungen und wertbestimmende Merkmale	32
8.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	32
8.3 Vergleichswert für die Reihengarage	33
8.4 Vergleichswert Gesamt (RMH + Garage)	33

9. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)..... 34

Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München $\approx 1 : 100.000$
Anlage 2	Stadtplanausschnitt mit den Stadtteilen Laim und Pasing M $\approx 1 : 10.000$
Anlage 3	Luftbild v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx 1 : 1.250$
Anlage 4	Lärmkartierung der Hauptverkehrsstraßen des Bayer. Landesamts für Umwelt
Anlage 5	Aktueller Lageplan v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx 1 : 1.000$
Anlage 6	Gebäudequerschnitt laut Baugenehmigung 1960 M $\approx 1 : 100$
Anlage 7	Grundriss Erdgeschoss laut Baugenehmigung 1960 M $\approx 1 : 100$
Anlage 8	Grundriss Obergeschoss laut Baugenehmigung 1960 M $\approx 1 : 100$
Anlage 9	Grundriss Dachgeschoss laut Baugenehmigung 1960 M $\approx 1 : 100$
Anlage 10	Grundriss Kellergeschoss laut Baugenehmigung 1960 M $\approx 1 : 100$
Anlage 11	Schnitt und Grundriss einer Reihengarage exemplarisch M $\approx 1 : 100$
Anlage 12	Fotos Veldener Straße, Außenansichten, Gebäuderückseite (Südseite)
Anlage 13	Fotos Terrasse, Garten, Zugangsweg, Gebäudevorderseite (Nordseite), Lärmschutzwand in Richtung Landesberger Straße
Anlage 14	Fotos Nahansicht Vorderfassade, Hauseingangsbereich, Garagenhof, Garage

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragerteilung

Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 01.06.2023; Geschäftsnr.: AZ 1540 K 16/23.

Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.

Bewertungsobjekte: Das mit einem RMH bebaute Flurstück 1379/33 nebst 1/26 MEA an einem Zugangsweg sowie die Reihengarage auf Flurstück 1379/39 nebst 1/18 MEA an einem Garagenhof; jeweils Gemarkung Pasing; postalische Adresse des RMH: Veldener Str. 116, 81241 München.

Ortsbesichtigungen: Am 03.11.2023 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau R. K... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.

Keine Innenbesichtigung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Reihenmittelhauses und der Reihengarage nicht durchgeführt werden konnte.

Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Bewertungsunterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Grundbuchauszug vom 20.04.2023
- Genehmigte Baupläne von der lokalen Baubehörde
- Flächennutzungsplan der LHST München
- Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
- Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Bodenrichtwerte und Vergleichspreise v. GAA LHST München
- GFZ-Umrechnungskoeffizienten vom GAA LHST München
- Jahresberichte 2019 – 2022 vom GAA LHST München
- Aktuelle Informationen von der Herbstsitzung des Gutachterausschusses am 15. November 2023
- Auskünfte vom zuständigen Kaminkehrermeister
- Aktueller Baupreisindex vom statistischen Bundesamt
- Internetauftritt des MVV
- Daten der Immobilienmarktdatenvertriebs GmbH
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- einschlägige Fachliteratur

1.3 Hinweise zur Bewertung

Behördenauskünfte:

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.

Berechnungen:

Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse:

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altnastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung:

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

Urheberschutz:

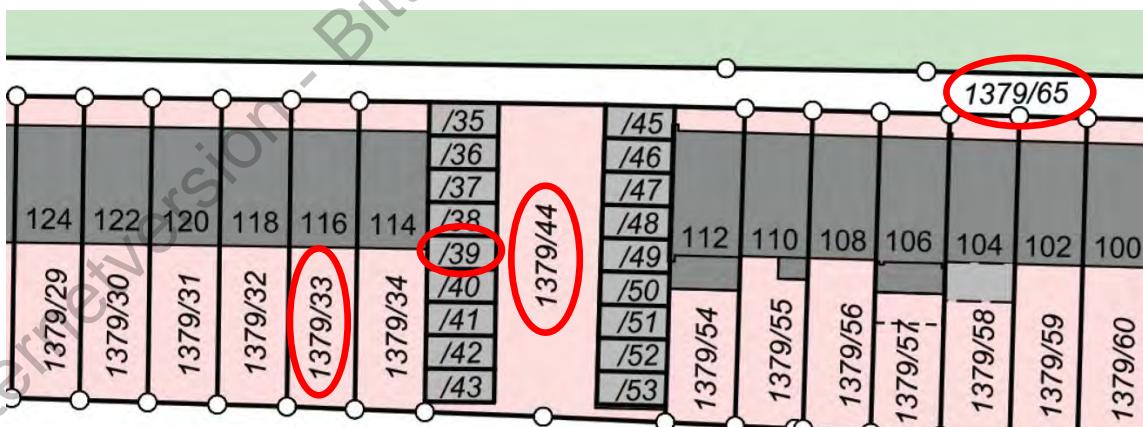
Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.

Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle	Grundbuch von Pasing (Amtsgericht München); Blatt 7588.
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> Gelöscht.
	<u>Lfd. Nr. 2 (= Garagengrundstück)</u> Flurstück 1379/39, Gemarkung Pasing; Bei der Veldener Straße, Garage 14 m ²
	<u>Lfd. Nr. 3 (zu 2; = Garagenhofgrundstück)</u> 1/18 MEA an Flurstück 1379/44, Gemarkung Pasing; An der Veldener Straße, Hofraum 211 m ²
	<u>Lfd. Nr. 4 (zu 1; = Zugangsweggrundstück)</u> 1/26 MEA an Flurstück 1379/65, Gemarkung Pasing; An der Landsberger Straße, Weg, darauf ein Teil der Garage von Flst. 1379/6 533 m ²
	<u>Lfd. Nr. 5 (bisher 1 = Reihenmittelhausgrundstück)</u> Flurstück 1379/33, Gemarkung Pasing; Veldener Str. 116, Wohnhaus, Hofraum, Garten 127 m ²



Hinweis zur Bewertung: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind ein RMH (Fl.st. 1379/33) und eine Reihengarage (Fl.st. 1379/39). Der 1/26 Miteigentumsanteil an dem Weg (1379/65) wird bei der Bewertung des RMH mitberücksichtigt; der 1/18 MEA am Garagenhof (1379/44) wird bei der Bewertung der Reihengarage mitberücksichtigt.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1 – 2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3

E. R.....; eingetragen am 04.05.2021.

Abteilung II (Lasten und

Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1

Gelöscht.

Lfd. Nr. 2 (zu BV 1,2)

Gewerbebetriebsbeschränkung für die Wohnbau München GmbH, gemäß Bewilligung vom 09.02.1960; eingetragen am 15.11.1960.

Anmerkung: Diese Gewerbebetriebsbeschränkung schränkt die Nutzbarkeit der Bewertungsobjekte nicht ein. Ein Werteinfluss ist nicht zu berücksichtigen.

Lfd. Nr. 3-6

Gelöscht.

Lfd. Nr. 7 (zu BV 2,3,4,5)

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1540 K 16/2023); eingetragen am 20.04.2023.

Abteilung III (Hypotheken

und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant

2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt laut aktuellem Flächennutzungsplan der Stadt München im Geltungsbereich eines Reinen Wohngebiets (WR gemäß § 3 der BauNVO).

Definition WR:

Reine Wohngebiete dienen laut § 3 BauNVO dem Wohnen. Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Läden für den täglichen Bedarf und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.

Bauplanungsrecht:

Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die Bebaubarkeit des Grundstücks richtet sich dann nach der Umgebungsbebauung.

Umgebungsbebauung:

Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.

Reihenhauszeile:

Das gegenständliche Reihenmittelhaus ist Bestandteil einer Reihenhauszeile. Selbst bei einer kompletten Neubebauung des Grundstücks müsste ein profilgleicher Anbau realisiert werden. Es werden i.d.R. nur geringfügige Abweichungen zugelassen.

Dachgeschossausbau:

Bei der Besichtigung konnte festgestellt werden, dass trotz des geringen Flächenangebots in dem gegenständlichen schmalen Reihenmittelhaus noch keine Gaube eingebaut ist. Bei den Nachbargebäuden ist zumindest an der Südseite i.d.R. eine Gaube vorhanden. Auch an der Nordseite sind einige Gauben eingebaut worden.

Baureserve DG:

Für die Bewertung ist davon auszugehen, dass noch Gauben auf der Süd- und Nordseite eingebaut werden können, sodass im DG eine höhere Wohnfläche erzielt wird. Dabei ist ein normaler Ausbau genehmigungsfrei. Wenn ein größerer DG realisiert werden soll (z.B. höherer Kniestock), ist eine Baugenehmigung erforderlich.

Bezugsobjekte: Bei den Reihenhäusern 138 + 140 ist ein massiver Dachgeschossausbau realisiert worden. Es wurde ein höherer Kniestock eingebaut und der Ausbau auf die Gebäudebreite ausgedehnt.

Wintergartenanbau:

Weiterhin ist davon auszugehen, dass noch ein Wintergarten angebaut werden kann. Wie aus dem folgenden 3D-Bild vom Geodatenservice erkennbar ist, wurden in der östlich angrenzenden Reihenhauszeile mehrere Wintergärten realisiert.



2.3 Maß der Baulichen Nutzung für die Bewertung

Berücksicht. Baureserve: Das Maß der baulichen Nutzung ist durch den aufstehenden Baukörper noch nicht ausgeschöpft worden. Sowohl ein DG-Ausbau als auch ein Wintergartenanbau können noch realisiert werden. Dieser werterhöhende Effekt schlummert noch im Bodenwert und muss bei der Bewertung berücksichtigt werden.

GFZ für die Bewertung: Für die vorliegende Bewertung wird als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante GFZ von 1,05 zugrunde gelegt, die der derzeitig aufstehenden Bebauung nebst den o.a. möglichen baulichen Erweiterungen, in Relation zur Grundstücksgröße entspricht.

Wertrelevante GFZ: Da für die erforderliche Bodenbewertung des Wohnhausgrundstücks die GFZ-Umrechnungsfaktoren des lokalen Gutachterausschusses berücksichtigt werden, muss – aus Gründen der Modellkonformität – eine sogenannte wertrelevante Geschossflächenzahl errechnet werden, die wie folgt definiert ist.

Erläuterung WGFZ: Die Ermittlung der WGFZ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.

Die wertrelevante Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Bei Dachgeschosse (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden die Flächen analog zur Wohnflächenausnutzung angesetzt.

Hinweise zur Bewertung: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann.

2.4 Sonstige Rechte u. Belastungen (u.a. Nutzung)

Nutzung: Das Reihenmittelhaus konnte nicht besichtigt werden. Es ist nicht bekannt, ob das Anwesen vermietet ist.

Sonstige: Sonstigen Rechte und Belastungen sind nicht erkennbar.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage, Umgebung und Infrastruktur

- Stadt: Landeshauptstadt München mit rd. 1,59 Millionen Einwohnern im Oktober 2023.
- Stadtbezirk / Stadtteil: Stadtbezirk Nr. 21 "Pasing - Obermenzing" westlich des Stadtzentrums. Die Reihenhausanlage befindet sich im östlichen Randbereich des Stadtteil Pasing, etwa 6,6 km von der Stadtmitte entfernt.
- Österreicher-Viertel: Das Reihenmittelhaus liegt im sogenannten "Österreicher-Viertel", einer Reihenhaussiedlung, die in den Nachkriegsjahren südlich der Landsberger Straße entstanden ist. Die Straßen sind überwiegend nach österreichischen Orten benannt wie bspw. Villacher Straße, Schladminger Straße, Steiermarkstraße oder Bad-Ischler-Straße.
- Anmerkung: Die Veldener Straße ist nach dem Luftkurort Velden am Wörther See benannt (Bundesland Kärnten).
- Mikrolage: Das Reihenmittelhaus liegt an der Nordseite der Veldener Straße, die von der Kremser Straße in östlicher Richtung (parallel zur Landsberger Straße) in Richtung Mallnitzer Straße verläuft.
- Veldener Straße: Die Veldener Straße ist eine Anliegerstraße mit geringer Fahrzeugfrequenz. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass die Häuser nur ca. 24 m von der Trasse der Landsberger Straße entfernt liegen, der Hauptverkehrsachse im westlichen Stadtbereich Münchens.
- Verkehrslärmbeeinträcht.: Die tägliche Fahrzeugfrequenz auf der Landsberger Straße liegt in dem gegenständlichen Bereich derzeit bei etwa 40.000 Fahrzeugen pro Tag, womit naturgemäß eine entsprechende Verkehrslärm- und Abgasbelastung verbunden ist (siehe Anlage 4).
- Lärmkartierung: Laut Lärmkartierung liegt die Verkehrslärmbeeinträchtigung trotz einer vorhandenen Lärmschutzwand tagsüber bei 60 – 65 Dezibel, die nachts auf 50 – 55 Dezibel absinkt. Es ist zu berücksichtigen, dass die südlichen Räume naturgemäß nicht so beeinträchtigt sind.
- Umgebungsbebauung: Das gegenständliche Reihenmittelhaus liegt im östlichen Bereich einer Reihenhauszeile, die 10 Reihenhäuser umfasst. Die sonstige Umgebungsbebauung ist durch weitere Reihenhäuser und Doppelhaushälften geprägt, die in den 50er bis 60er Jahren entstanden sind.

- Einkaufsmöglichkeiten: Nördlich der Landsberger Straße befinden sich einige SB-Märkte im Gebiet. Das Stadtteilzentrum Willibaldplatz mit Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangeboten liegt ebenfalls noch im Gebiet. Das großflächige Shopping-Center "Pasing Arcaden" mit einem Komplettangebot liegt etwa 1,5 km entfernt.
- Kindergärten, Schulen: Ein Kindergarten und eine Kindertagesstätte liegen im Gebiet. Die nächste Grundschule liegt etwa 2,0 km entfernt. Das nächstgelegene Gymnasium (Max-Planck-Gymnasium) liegt etwa 1,1 km entfernt im Stadtteil Pasing.
- Freizeitwert: Hervorzuheben ist das im Gebiet liegende Westbad. Nördlich der Landsberger Straße befindet sich der Nymphenburger Schlosspark, der allerdings nicht direkt erreichbar ist, weil es keine Brücke über die S-Bahn-Trasse gibt (Fuß-/Radweg etwa 2,4 km).
- Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

3.2 Verkehrsanbindung

- Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Bushaltestelle (200 m) und die Trambahn-Station (500 m) liegen im Gebiet. Die nächste S-Bahn-Station (Pasing) liegt etwa 1,8 km entfernt. Die Fahrtzeit in die Münchner Innenstadt beträgt ca. 25 Minuten. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als durchschnittlich einzustufen.
- Individualverkehr: Die Landsberger Straße ist die Hauptverkehrsachse im dortigen Stadtbereich. Der Autobahnring A 99 ist in westlicher Richtung gut erreichbar. In östlicher Richtung ist der Mittlere Ring schnell erreichbar. Eine Fahrt in die Innenstadt ist etwas zeitaufwendig.
- Öffentlicher Parkraum: Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als relativ schwierig einzustufen.

3.3 Erschließung

- Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden.
- Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Wohnhausgrundstücks

Flurstück: Flurstück 1379/33, Gemarkung Pasing (s. Lageplan Anlage 5).

Geometrie:

- Größe laut Grundbuch 127 m²
- Mittelgrundstück
- Grundstückszuschnitt rechteckig
- Straßenfront ca. 5,30 m
- Grundstückstiefe ca. 24,00 m

Beschaffenheit:

- Bodenniveau in etwa eben
- keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

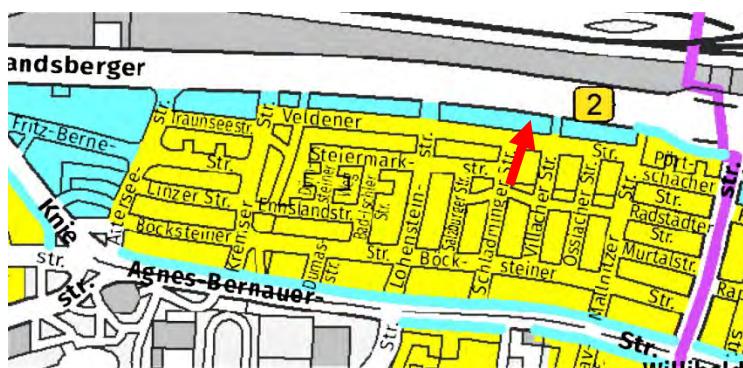
3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Das Bewertungsgrundstück liegt im westlichen Stadtbereich in der sogenannten Österreicher-Siedlung, einer Einfamilienhaussiedlung, die in den 50er/60er Jahren entstanden ist.

Die Infrastruktur ist als durchschnittlich einzustufen. Negativ ist die unmittelbare Nähe zur Hauptverkehrsstraße im Münchener Westen (Landsberger Straße) zu werten. Eine Verkehrslärmbeeinträchtigung war trotz einer Lärmschutzwand deutlich spürbar.

Fazit Lageniveau Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet – aus Sicht des Unterzeichners – als durchschnittlich einzustufen.

Mietspiegel: Im Münchener Mietspiegel (siehe Skizze) wird die Wohnlage ebenfalls als durchschnittlich (blau) klassifiziert. Die südlich angrenzenden – nicht durch den Verkehrslärm beeinträchtigen – Wohnlagen, sind bereits als gute Wohnlage (gelb) eingestuft worden.



4. **Beschreibung der baulichen Anlagen**

Keine Innenbesichtigung: Das gegenständliche Reihenmittelhaus konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung des Gebäudes kann sich deshalb nur auf wenige Angaben beschränken.

Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf den genehmigten Bauplänen und den sonstigen Unterlagen in der Bauakte bei der Lokalbaukommission, den Auskünften des Bezirkskaminkehrermeisters und der äußeren Inaugenscheinnahme des Unterzeichners.

4.1 **Reihenmittelhaus**

4.1.1 **Gebäudeart, Roh- und Ausbau, Ausstattung**

Baujahr: Die Baugenehmigung für das RMH wurde am 17.05.1960 erteilt. Für die Bewertung wird das Baujahr 1961 unterstellt.

Art: Es handelt sich um ein schmales Reihenmittelhaus im Stil der 50er/60er Jahre mit sogenannten Kommunwänden.

Kommunwände: Bei der Bewertung ist zu berücksichtigen, dass es sich bei den Zwischenwänden zu den Nachbargebäuden um sogenannte Kommunwände handelt. Die Flurstücksgrenze verläuft durch die Wand. Das ist noch ein Relikt aus der Vor-/Nachkriegszeit. Man wollte damals Geld sparen und hat nur – eine Wand für beide Gebäude – gebaut.

Anmerkung: Diese Kommunwände wurden später nicht mehr genehmigt. Aufgrund der vorgeschriebenen Brand- und Lärmschutzbestimmungen dürfen nur noch Doppel- und Reihenhäuser errichtet werden, die eigenständige Grenzwände mit dazwischen liegenden Dämmsschichten haben. Für die vorliegende Bewertung ist u.a. die geringere Schalldämmung zu den Nachbargebäuden zu beachten.

Geschosse: Erdgeschoss, Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss, voll unterkellert.

Sonstige Außenwände: Wohngeschosse Ziegel (30 cm), Kellergeschoss Beton.

Innenwände: Ziegel, tlw. Leichtbauweise.

Fassade: Verputzt und gestrichen; teilweise Holzverkleidung im EG und OG; keine zusätzliche Wärmedämmung.

Dachkonstruktion:	Satteldach mit Kehlbalken; Kniestock etwa 30 cm; Dachneigung etwa 35 Grad; Dacheindeckung Pfannen; kein Schneefanggitter; Dachliegefene
Dachstuhl:	Sparrendachstuhl.
Fundamente:	Streifenfundamente Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton, Estrich.
Eingangsbereich:	Eingang an der Nordseite; Eingangsüberdachung als Stahl-/Glaskonstruktion; Hauseingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz; spezielle Schließvorrichtung mit Code (siehe Foto Anlage 13).
Treppen:	Wohngeschossttreppen als Holzkonstruktion mit Holzhandlauf; Treppe zum KG als Stahlbetonkonstruktion.
Heizung:	Laut Kaminkehrermeister ölbefeuerte Zentralheizung, Marke Oertli aus dem Baujahr 1997; Nennleistung 20 kW.
Öltank:	Öltank im Kellergeschoß.
Energieausweis:	Für das gegenständliche Reihenmittelhaus liegt kein Energieausweis vor.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden zur Gebäuderückseite sichtbar; Fensterbänke Aluminium.
Terrasse:	Terrasse mit Holzdielen als Bodenkonstruktion und seitlichen Sichtschutzwänden aus Holz zu den Nachbarterrassen; Markise zur Abdeckung der gesamten Terrassenfläche; auch kurze Sichtschutzwände in südlicher Richtung (siehe Fotos Anlagen 12 und 13).

4.1.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:	Die Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).
Datenbasis:	Die folgenden Flächenangaben der Räume sind aus den genehmigten Bauplänen entnommen worden. Die Gesamtwohnfläche wurde mit der Bruttogrundfläche verprobt.
Putzabzug:	Da den Flächenangaben aus den Bauplänen Rohbaumaße zugrunde lagen, ist gemäß § 3 WoFlV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der mit 3,0 % geschätzt wurde. Beim DG ist der Putzabzug wegen der Schrägen entbehrlich.

WFL im DG:

Im genehmigten Grundriss Dachgeschoss (siehe Anlage 9) ist das nördliche Zimmer als "Schrankkammer" bezeichnet worden. Zum damaligen Zeitpunkt galten noch strengere Bestimmungen in der Bayerischen Bauordnung bezüglich des Dachgeschossausbaus.

Der DG-Ausbau ist mittlerweile in der BayBO erleichtert worden. Für die folgende Wohnflächenberechnung wird davon ausgegangen, dass dieser Raum auch als Wohnraum nutzbar ist. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass durch den Einbau von Gauben weiterer Wohnraum im DG generiert werden kann.

Wohnfläche EG:

Wohnzimmer:	ca.	21,85 m ²
Essdiele:	ca.	7,11 m ²
Küche:	ca.	6,57 m ²
Gäste-WC:	ca.	1,18 m ²
Garderobe:	ca.	<u>2,63 m²</u>
Bruttowohnfläche:	ca.	39,34 m ²
Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	<u>- 1,18 m²</u>
Wohnfläche EG:	ca.	<u>38,16 m²</u>

Wohnfläche OG:

Schlafzimmer Nordseite:	ca.	17,04 m ²
Kinderzimmer 1:	ca.	8,98 m ²
Kinderzimmer 2:	ca.	7,22 m ²
Badezimmer:	ca.	3,13 m ²
Flur:	ca.	<u>4,43 m²</u>
Bruttowohnfläche:	ca.	40,80 m ²
Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	<u>- 1,22 m²</u>
Wohnfläche OG:	ca.	<u>39,58 m²</u>

Wohnfläche DG:

Südliches Zimmer:	ca.	16,88 m ²
Nördliches Zimmer:	ca.	<u>13,64 m²</u>
Wohnfläche DG:	ca.	<u>30,52 m²</u>

Wohnfläche Gesamt:

Wohnfläche EG:	ca.	38,16 m ²
Wohnfläche OG:	ca.	39,58 m ²
Wohnfläche DG:	ca.	<u>30,52 m²</u>
Wohnfläche Gesamt:	ca.	108,26 m ²
	rd.	<u>108 m²</u>

WNF Gesamt:

Wohnfläche:	rd.	108 m ²
Nutzfläche KG:	rd.	<u>43 m²</u>
Wohn-/Nutzfläche Gesamt:	rd.	<u>151 m²</u>

Grundrissbeurteilung:

Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus mit einer lichen Breite von nur 5,0 m. Das Gebäude ist nach Süden und Norden orientiert mit einer angemessenen natürlichen Belichtung.

Das Schlafzimmer im OG ist nach Norden orientiert und zusätzlich einer deutlichen Lärmbeeinträchtigung ausgesetzt (Richtung Landsberger Straße). Die beiden kleineren Zimmer im OG der Südseite (beide unter 10 m²) könnten ggf. zu einem gut nutzbaren Zimmer zusammengelegt werden.

Vom Hauseingang aus läuft man direkt in den Essbereich / Küche. Bei den Zimmern im DG befinden sich Schrägen über die gesamte Hausbreite, wodurch die Stellmöglichkeiten für Möbel merklich eingeschränkt werden. Die Raumsituation im Bad ist begrenzt.

Fazit Grundriss:

Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners als knapp durchschnittlich einzustufen. Grundrissänderungen sind möglich.

4.1.3 Baulicher Zustand

Vorbemerkung:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist naturgemäß keine fundierte Aussage über den baulichen Unterhaltungszustand innerhalb des Gebäudes möglich.

Dacheindeckung:

Wie das folgende Foto zeigt, ist die Dacheindeckung erneuert worden. Es ist zu beachten, dass bei den anderen RMH in der Reihenhauszeile (zumindest an der Südseite) Gauben eingebaut worden sind. Dies ist nur beim Bewertungsobjekt nicht der Fall.



Fenster:

Im Gebäude befinden sich dem äußeren Anschein nach Kunststofffenster. Es ist dementsprechend davon auszugehen, dass die Fenster schon einmal ausgetauscht worden sind.

Heizungsanlage:

Die Heizungsanlage stammt laut den Angaben des Kaminkehrermeisters aus dem Baujahr 1997. Ein potenzieller Erwerber wird von einem kurz- bis mittelfristig erforderlichen Austausch ausgehen müssen (ggf. andere Lösung; z.B. Wärmepumpe).

Fazit:

Für die vorhandene Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1997 und wegen der aktuellen politischen Situation (kommendes GEG) muss eine gewisse Wertminderung i. S. des § 8 Absatz 3 ImmoWertV angesetzt werden (siehe weitere Erläuterungen in Punkt 7.4).

Prämissen:

Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist keine fundierte Aussage über den sonstigen baulichen Unterhaltungszustand im Wohngebäude möglich. Es wird für den nicht besichtigen Innenbereich ein durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand unterstellt.

4.2 Außenanlagen

Vorbemerkung:

Das gegenständliche Reihenhausgrundstück hat nur eine Grundstücksfläche von 127 m². Die eigentliche Gartenfläche beträgt lediglich 66 m² (siehe Foto Anlage 13).

Gartenfläche:

Einfriedung Maschendrahtzaun; an der Veldener Straße befindet sich eine Hecke als Sichtschutz; die kleine Gartenfläche ist mit Rasen und Gestaltungsgrün angelegt worden.

4.3 Reihengarage auf einem separaten Flurstück

Garagengrundstück:

Zum Bewertungsobjekt gehört das Flurstück 1379/39 mit einer Fläche von 14 m², auf dem sich eine Reihengarage befindet. Die Reihengaragenanlage befindet sich östlich der Reihenhauszeile.

Reihengarage:

Es handelt sich um eine einfache Reihengarage aus Betonfertigteilen mit einem leicht geneigten Flachdach und manuell bedienbarem Metallschwenktor aus dem Baujahr 1961. Die Garage befindet sich in einem renovierungsbedürftigen Zustand (siehe Foto Anlage 14).

Geometrie:

Die Raumsituation in der Garage ist begrenzt. Die Einfahrbreite beträgt lediglich 2,45 m. Bei einer lichten Raumhöhe von nur 2 m ist die Garage u.U. nicht für größere SUVs geeignet. Die Tiefe der Garage ist mit 5,60 m ermittelt worden (siehe Schnitt und Grundriss der Garage auf Anlage 11).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung:

Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung aus dem Jahr 2010.

Stichtagsregelung:

Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden (auch wenn sie sich auf einen zurückliegenden Stichtag beziehen), nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen.

Neue ImmoWertV:

Die im Gutachten zitierten Paragrafen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1:

"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen."

§ 6 Absatz 1 Satz 2:

"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen."

§ 6 Absatz 2:

In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 6 Absatz 3:

Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Anmerkung: Beim Vergleichswertverfahren ist naturgemäß keine Marktanpassung erforderlich. Beim Sachwertverfahren spielt dagegen diese Marktanpassung eine wesentliche Rolle.

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind ein Reihenmittelhaus nebst einer Reihengarage, jeweils mit dem Miteigentumsanteil an einer Verkehrsfläche im Münchner Stadtteil Pasing.
- Markt Einfamilienhäuser: Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt i.d.R. von Selbstnutzern erworben. Für Selbstnutzer spielen Renditegesichtspunkte nur eine untergeordnete Rolle. Die potenziellen Erwerber orientieren sich im Wesentlichen am Sachwert (Substanzwert).
- Sachwertverfahren: Der Verkehrswert für das gegenständliche Reihenmittelhaus nebst Reihengarage wird deshalb aus dem Sachwertverfahren, gemäß den §§ 35 – 39 ImmoWertV – abgeleitet.
- Boden- und Gebäudewert: Gemäß § 35 Absatz 1 ImmoWertV setzt sich der vorläufige Sachwert zusammen aus dem Bodenwert und dem Sachwert der baulichen Anlagen (siehe Punkt 7.2)
- Anmerkung: Dabei wird der Bodenwert aus bewertungstechnischen Gründen vorab ermittelt (siehe Punkt 6).
- Marktanpassungsfaktor: Wie bereits ausgeführt wurde, ist bei der Anwendung des Sachwertverfahrens grundsätzlich zu untersuchen, ob gegebenenfalls ein Sachwertfaktor oder ein Marktanpassungsfaktor i.S. des § 7 Absatz 1 und 2 ImmoWertV zu berücksichtigen ist (siehe Punkt 7.3).
- Marktangepasster SW: Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit dem Marktanpassungsfaktor (ggf. Sachwertfaktor).
- Objektspezif. Besonderh.: In einem letzten Schritt muss überprüft werden, ob zusätzlich eine Wertanpassung – aufgrund besonderer objektspezifischer Wertmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV – vorzunehmen ist (siehe Ausführungen in Punkt 7.4).
- Verkehrswert Reihengarage: Der Verkehrswert für die Reihengarage wird aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung

§ 40 Abs. 1+2 ImmoWertV: "Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."

Ableitung vom BRW:

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

Der Bodenwert des Bewertungsobjekts muss deshalb vom Bodenrichtwert abgeleitet werden. Es handelt sich somit um ein sogenanntes indirektes Vergleichswertverfahren.

Periodizität:

Die Bodenrichtwerte (BRW) der LHST München werden vom zuständigen Gutachterausschuss normalerweise alle zwei Jahre zu den – geraden – Jahreszahlen zum jeweils 31.12. ermittelt.

Anmerkung: Der Unterzeichner ist selbst seit vielen Jahren Mitglied in dem Gremium, das diese Bodenrichtwerte festsetzt.

Stichtag 01.01.2022:

Diese – seit Jahrzehnten – bestehende Periodizität wurde zum ersten Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer eine Grundlage geschaffen werden sollte.

Hierzu wird in Bayern ein Flächenmodell eingesetzt, für das zusätzlich neue Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 festgesetzt worden sind.

Anmerkung: Die Verlegung des Stichtages vom 31.12.2021 auf den 01.01.2022 hatte die bayerische Staatsregierung vorgegeben.

Fazit:

Das Bewertungsgrundstück ist zum Wertermittlungsstichtag 3. November 2023 zu bewerten. Die Durchbrechung der Periodizität hat dazu geführt, dass zum 31.12.2022 kein Bodenrichtwert festgestellt worden ist.

Insofern ist für die gegenständliche Bodenbewertung der zuletzt ermittelte Bodenrichtwert vom Stichtag 01.01.2022 heranzuziehen.

6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Definition Bodenrichtwert: *"Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen und Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.*

Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Lasten freie Grundstücke. Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächlich bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Bodenrichtwertzone: Für die Reihenhauszeile im nördlichen Bereich der sogenannten "Österreicher-Siedlung" mit insgesamt 39 Reihenhäusern ist eine eigene Bodenrichtwertzone gebildet worden. Insofern sind alle Grundstücke der gleichen Verkehrslärm- und Abgasbelastung durch die vorbeiführende Landesberger Straße ausgesetzt.



BRW 01.01.2022:

Für diese Richtwertzone ist zum Stichtag 01.01.2022 für Wohnbebauung ein Bodenrichtwert von 2.700 €/m², bezogen auf eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,70, festgesetzt worden.

6.3 Anpassung des Bodenrichtwertes an das Preisniveau zum Stichtag

Preisanpassung:

Der zum 01.01.2022 festgesetzte Bodenrichtwert wurde naturgemäß aus Verkäufen im Jahr 2021 abgeleitet. Für die gegenständliche Bewertung zum Stichtag im November 2023 ist zu untersuchen, ob sich der – seit vielen Jahren anhaltende – Preissteigerungstrend auch in den letzten 1 3/4 Jahren fortgesetzt hat.

Schätzung erforderlich:	Die Preisanpassung kann nur vom Unterzeichner geschätzt werden, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen empirische Untersuchungen hinsichtlich der Preisentwicklung vorliegen. Dabei sind u.a. die folgenden Entwicklungen zu berücksichtigen.
Ukraine-Krise:	Am 24. Februar 2022 begann die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine. Im Zuge dieser Krise sind massive Flüchtlingsbewegungen ausgelöst worden. Durch die Sanktionen und Gegenreaktion der russischen Regierung sind die Energiepreise drastisch gestiegen.
Stark steigende Baukosten:	Die Baukosten hatten bereits vor der Ukraine-Krise deutlich angezogen. Dieser Trend verschärft sich, weil gerade für Baumaterialien viel Energie erforderlich ist. Mittlerweile sind die Baukosten um rund 25 % innerhalb von 2 Jahren angestiegen. Hinzu kommt die Problematik hinsichtlich des Facharbeitermangel im Bereich Bauwesen, womit tendenziell höhere Baukosten verbunden sind.
Steigende Zinsen:	Europa hat mittlerweile die höchste Inflationsrate der letzten Jahrzehnte. Die Europäische Zentralbank hat daraufhin den Leitzins bereits mehrmals erhöht. Die Finanzierungskosten sind entsprechend stark angestiegen. Dies betrifft insbesondere auch das gegenständliche RHM, da der Unterzeichner davon ausgeht, dass derartige Objekte mit einem höheren Fremdkapitalanteil gekauft werden.
Markteinschätzung:	Aus Sicht des Unterzeichners hat sich im Laufe des Jahres 2022 nach einer leichten Preissteigerung im 1. Quartal eine Seitwärtsentwicklung ergeben. Durch die immer stärker steigenden Zinsen sind die Preise ab dem Herbst 2022 kontinuierlich zurückgegangen.
Herbstsitzung GAA:	Der Unterzeichner ist selbst Mitglied im GAA der LHST München. In der Herbstsitzung am 14.11.2023 sind Daten für die ersten drei Quartale in 2023 dargestellt worden. Demnach ist die Zahl der Grundstücksverkäufe sehr deutlich zurückgegangen (etwa 40 %). Die Preise für Baugrundstücke liegen durchschnittlich 13 % unter dem zuletzt festgestellten Bodenrichtwert.
Fazit / Schätzung:	Für die vorliegende Bewertung eines kleinen Wohnbaugrundstücks wird ein Preisrückgang von 10 %, bezogen auf den Bodenrichtwert 2022, für angemessen erachtet.
Preisangepasster BW	$2.700 \text{ €m}^2 \times 0,90 = \underline{\underline{2.430 \text{ €m}^2}}$

6.4 Berücksichtigung von Lagemerkmale und Maß der baulichen Nutzung

Hinweis:

Der Bodenrichtwert ist nur ein Durchschnittswert. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks (wie u.a. Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung besonders berücksichtigt werden müssen.

Lagefaktoren:

Im vorliegenden Fall ist die Besonderheit zu beachten, dass es sich um eine kleine Richtwertzone an der Nordseite der Veldener Straße handelt (s.o.). Bei allen Grundstücken in der Richtwertzone sind etwa vergleichbare Lagemerkmale zu berücksichtigen.

Fazit:

Alle Grundstücke haben die gleiche Ausrichtung und sind einer vergleichbaren Verkehrslärm-/Abgasbelastung ausgesetzt. Bei einer Gesamtbetrachtung der wertbestimmenden Merkmale ist – aus Sicht des Unterzeichners – keine weitere Lageanpassung erforderlich.

Maß d. baulichen Nutzung:

In Wohngebieten mit einem relativ hohen Bodenpreisniveau – wie in München – steigt und fällt der jeweilige Bodenwert mit dem Maß der baulichen Nutzung (GFZ), weil dies der wichtigste Indikator für die erzielbare Wohnfläche und damit des Ertragspotenzials ist.

§ 12 ImmoWertV:

"Unterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden."

Maß d. baulichen Nutzung:

Da es sich um ein kleines RMH-Grundstück handelt (127 m²), errechnet sich ein relativ hohes bauliches Nutzungsmaß, das in Punkt 2.3 mit einer WGFZ 1,05 ermittelt wurde. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 0,70. Der Quadratmeterpreis muss auf die höhere bauliche Nutzung umgerechnet werden.

Umrechnungsfaktor:

Dabei werden die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der LHST München für individuelle Wohnbebauung zu grunde gelegt, die auf empirischen Untersuchungen basieren.

1,031 (WGFZ 1,05) / 0,814 (WGFZ 0,70) = 1,267

Bodenwert pro m²:

2.430 €/m² x 1,267 = 3.079 €/m²

6.5 Angemessener Bodenwert für das Wohnbaugrundstück

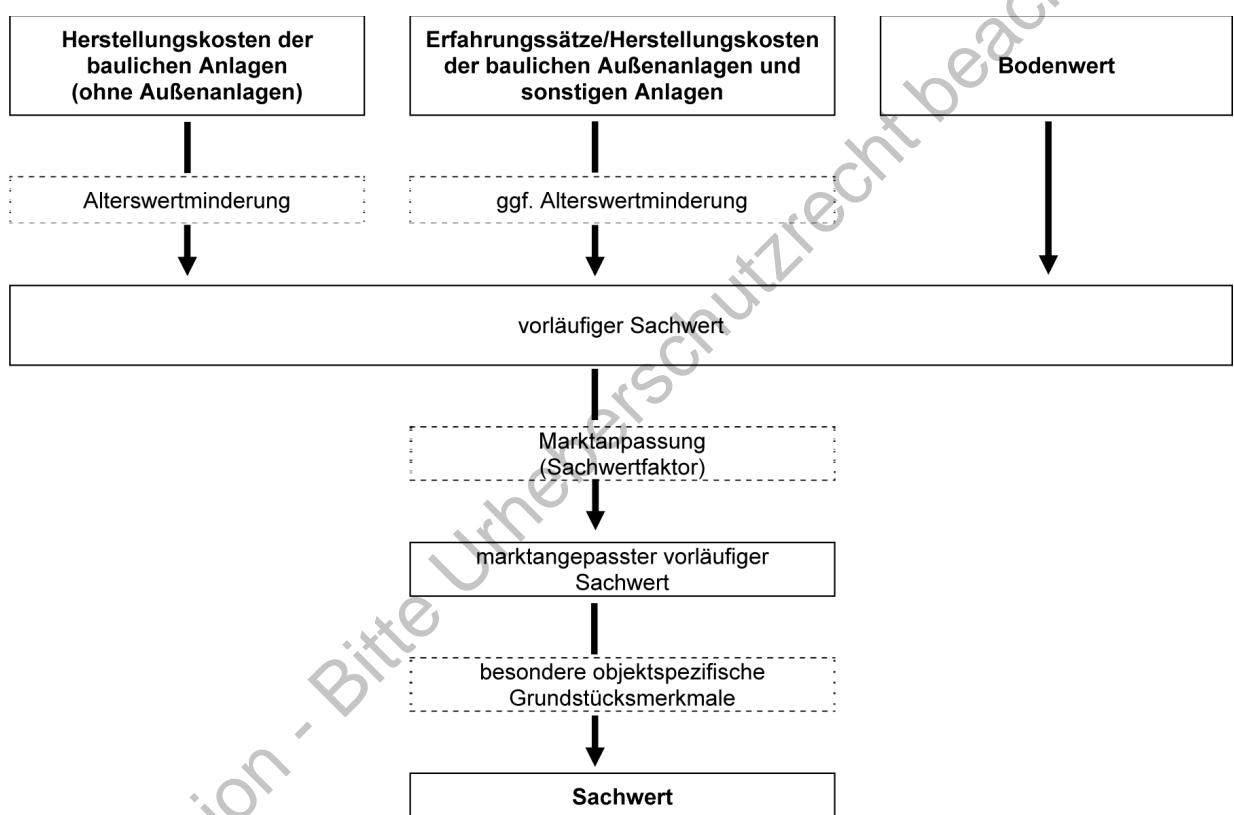
Grundstück:	Das Wohnhausgrundstück, Flurstück 1379/33, Gemarkung Pasing, hat laut Grundbuch eine Fläche von 127 m ² . Der Bodenwert für das Wohnhausgrundstück beträgt somit.	
Bodenwert:	127 m ² x 3.079 €m ² =	rd. <u>391.000 €</u>
Miteigentumsanteil Weg:	Zum Gegenstand der Wertermittlung gehört neben dem Einfamilienhausgrundstück auch der 1/26 MEA an Flurstück 1379/65. Es handelt sich dabei um den Zugangsweg zu den einzelnen Reihenhäusern. Für diesen Miteigentumsanteil ist – laut Schätzungsanordnung des Amtsgerichts – ein separater Wert zu ermitteln.	
Nutzbarkeit Zufahrt:	Der gegenständliche befestigte Privatweg ist ca. 3 m breit und hat eine Fläche von 533 m ² . Die Nutzbarkeit erschöpft sich im Wesentlichen darin, an das Haus ranzugehen und -fahren zu können.	
Wertigkeit:	Normalerweise haben Reihenhäuser einen Vorgarten und befinden sich <u>direkt</u> an einer öffentlichen Straße. Für den hier vorhandenen Privatweg wird eine Wertigkeit von 10 %, bezogen auf den Bau-landwert, für angemessen erachtet.	
	3.079 €m ² x 10 % =	rd. <u>308 €m²</u>
Wegrundstück:	Das Flurstück 1379/65 hat eine Fläche von 533 m ² . Der MEA beträgt 1/26. Der Anteil am Weggrundstück beträgt somit:	
	533 m ² x 308 €m ² =	164.164 €
	164.164 € x 1/26 Miteigentumsanteil =	rd. <u>6.000 €</u>
Bodenwert Gesamt:	Bodenwert Reihenmittelhausgrundstück:	391.000 €
	Bodenwert MEA am Weggrundstück:	<u>6.000 €</u>
	Bodenwert Gesamt für die Sachwertermittlung:	397.000 €
		<u>400.000 €</u>
Anmerkungen:	Der Miteigentumsanteil am Weg wird i.d.R. zusammen mit dem Einfamilienhaus veräußert. Für die vorliegende Bewertung wird zunächst ein Gesamtwert ermittelt.	
	Der Wert für den gegenständlichen Miteigentumsanteil am Zugangsweg wird im Punkt Verkehrswert zusätzlich als Teilwert dargestellt (siehe Ausführungen in Punkt 9).	

7. Ermittlung des Sachwertes für das Reihenmittelhaus

7.1 Hinweise zum Rechnungsgang und Verfahrensaufbau

Aufbau gemäß § 35:

Der Verfahrensaufbau für die Anwendung des Sachwertverfahrens wird in § 35 ImmoWertV beschrieben und zum besseren Verständnis – wie folgt – grafisch dargestellt:



7.2 Ermittlung des vorläufigen Sachwertes

7.2.1 Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

§ 36 Abs. 2 ImmoWertV: *"Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden".*

§ 36 Abs. 2 ImmoWertV: *"Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren".*

Basis NHK 2010:

Als Berechnungsgrundlage werden die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, differenziert nach Wohnhausgebäudetyp und Ausstattungsstandard, zugrunde gelegt, die auch auf Anlage 4 der ImmoWertV dargestellt werden.

Bezugsgröße BGF:

Die Kostenkennwerte beziehen sich auf den m^2 Bruttogrundfläche (BGF) und erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276. Die BGF ist die Summe der für die jeweilige Gebäudeart nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks in Anlehnung an die DIN 277. In den Kostenkennwerten der NHK 2010 sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten eingerechnet.

Standardstufen:

Die Normalherstellungskosten sind für 5 Standardstufen festgesetzt worden. Für die Einordnung zu einer speziellen Standardstufe sind insbesondere der Gebäudetyp, der realisierte Ausstattungsstandard und die aktuelle technische Entwicklung zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird die Standardstufe 3 für angemessen erachtet.

€m^2 BGF:

Für die Bewertung wird der Gebäudetyp 3.11 zugrunde gelegt, da aufgrund der geringen WFL davon auszugehen ist, dass das DG komplett ausgebaut wurde. Unter Berücksichtigung des Baujahres 1961, der BGF und der unterstellten Ø Ausstattung werden die NHK 2010 mit einem Ausgangswert von 735 €m^2 BGF angesetzt.

§ 36 Abs. 2 ImmoWertV:

"Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden."

Indexierung:

Für den August 2023 ist laut Statistischem Landesamt ein Baukostenindex für Wohnbau, bezogen auf das Basisjahr 2015, mit 160,60 festgesetzt worden. Umgerechnet auf das hier relevante Basisjahr 2010 errechnet sich ein Umrechnungsfaktor von 178,33.

Aktueller BGF-Wert:

735 €m^2 BGF x 1,7833 =

1.311 €m^2 BGF

Baukosten München:	Der ermittelte Kostenkennwert bezieht sich auf die durchschnittlichen Baukosten in der Bundesrepublik Deutschland. Die Baukosten im Großraum München sind die höchsten in Deutschland.	
Regionalfaktor:	Für die regionale Anpassung werden die Daten des Baukosteninformationszentrum (BKI) in Stuttgart zugrunde gelegt, die auf empirischen Untersuchungen basieren. Für die LHST München ist für das Jahr 2023 ein Anpassungsfaktor von 1,606 ermittelt worden.	
	1.311 €/m ² BGF x 1,606 =	<u>2.105 €/m² BGF</u>
Bruttogrundfläche:	Die Brutto-Grundfläche gemäß DIN 277 wurde für das gegenständliche Objekt mit 201 m ² ermittelt.	
Normalherstellkosten:	201 m ² x 2.105 €/m ² BGF =	<u>423.105 €</u>

7.2.2 Alterswertminderungsfaktor (§ 38 ImmoWertV)

§ 38 ImmoWertV:	<i>"Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer".</i>	
Ausgangsdaten:	Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus in Massivbauweise aus dem Baujahr 1961 für das die übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angesetzt wird.	
Renovierungen:	Von außen ist erkennbar, dass die Fenster mittlerweile ausgetauscht wurden (jetzt Kunststofffenster) und dass das Dach neu eingedeckt worden ist (siehe Ausführungen in Punkt 4.1.3).	
Linearmethode:	Die Alterswertminderung wird gemäß § 38 ImmoWertV nach der Linearmethode ermittelt.	
Alterswertminderung:	Aufgrund der durchgeführten Renovierungen errechnet sich eine ausstattungsorientierte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 27 Jahren. Die Alterswertminderung beträgt 66,3 %.	
	423.105 € x 66,3 % =	<u>280.519 €</u>

7.2.3 Zeitwert des Wohnhauses

Gebäudezeitwert:	Herstellungswert Wohngebäude	423.105 €
	- Alterswertminderung	<u>- 280.519 €</u>
	= Gebäudesachwert zum Wertermittlungsstichtag	142.586 €
	rd.	<u>143.000 €</u>

7.2.4 Zeitwert Außenanlagen

Bewertung Außenanlagen: Der Zeitwert der Außenanlagen wird pauschal ermittelt, wobei die Höhe v. Zeitwert des Wohngebäudes abgeleitet wird. Bei den Außenanlagen handelt es sich u.a. um die Einfriedung und die Gartenanlage. Es wird ein Wertansatz von 4,0 %, für angemessen erachtet.

Zeitwert Außenanlagen: $143.000 \text{ €} \times 4,0 \% =$ rd. 6.000 €

7.2.5 Vorläufiger Sachwert

§ 35 Abs. 2 ImmoWertV: *"Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus*

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen i.S. des § 36*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen*
3. *dem nach den §§ 40-43 zu ermittelnden Bodenwert*

Vorläufiger Sachwert:	Bodenwert (siehe Punkt 6.5):	400.000 €
	Zeitwert Reihenmittelhaus:	143.000 €
	Zeitwert Außenanlagen:	<u>6.000 €</u>
	Vorläufiger Sachwert	549.000 €
		rund <u>550.000 €</u>

7.3 Ermittlung des marktangepassten Sachwertes

§ 35 Abs. 3 ImmoWertV: *"Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- und Abschläge erforderlich sein."*

§ 21 Abs. 3 ImmoWertV: *Sachwertfaktoren geben das Verhältnis des vorläufigen marktangepassten Sachwerts zum vorläufigen Sachwert an. Die Sachwertfaktoren werden nach den Grundsätzen des Sachwertverfahrens nach den §§ 35 bis 38 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden vorläufigen Sachwerten ermittelt.*

Allgemeine Hinweise: Der Wohnimmobilienmarkt in München ist eindeutig durch ETW geprägt (85 % der Transaktionen). Einfamilienhäuser werden nur sehr selten gehandelt. München ist die Großstadt Deutschlands mit der geringsten Zahl von Einfamilienhäusern. Das geringe Angebot trifft auf eine sehr hohe Nachfrage.

Allgemeine Hinweise:

Bei dieser Marktkonstellation sind die potenziellen Erwerber i.d.R. bereit, einen Kaufpreis zu zahlen, der deutlich über dem Sachwert liegt. Dies gilt umso mehr für ältere Einfamilienhäuser auf kleinen Grundstücken. Begründung:

Hinweis:

Die viele Jahre positive Preisentwicklung ist bei normalen EFH, DHH oder REH tlw. bereits in Form des hohen Bodenwertes im Sachwert enthalten. Für die Reihenmittelhäuser – mit einer sehr kleinen Grundstücksfläche – ist dies naturgemäß etwas anders zu sehen. Der Wert eines Reihenmittelhauses steht immer auch in Relation zum Kaufpreis einer größeren Eigentumswohnung.

Fazit:

Der Sachwertfaktor für ein Reihenmittelhausgrundstück in München muss aufgrund der besonderen Marktkonstellation im Stadtgebiet relativ hoch ausfallen. Dies hat sich durch die seit etwa 1 ½ Jahren geltenden Abwärtstrend nur geringfügig geändert.

Anmerkung: Im Übrigen ist der derzeitige Abwärtstrend bei der Bodenbewertung bereits berücksichtigt worden.

Vorbemerkungen:

Die Geschäftsstelle des GAA München ermittelt derartige Sachwertfaktoren, wobei zu beachten ist, dass sich diese Sachwertfaktoren immer auf das gesamte Stadtgebiet beziehen. Aufgrund des heterogenen Marktes mit großen Wertunterschieden werden für verschiedene Objektmerkmale wie Wohnlage, Baujahr, Grundstücksgröße und Bodenwertanteil gesondert Sachwertfaktoren ermittelt.

Ausgangslage:

Das gegenständliche Reihenmittelhaus stammt bautechnisch noch aus der Nachkriegszeit (u.a. Kommunwände) und befindet sich in einer Ø Wohnlage. Das Grundstück hat eine Fläche von nur 130 m² und die Wohnfläche ist mit 106 m² ermittelt worden

Sachwertfaktoren RMH:

Objektmerkmal	Sachwertfaktor	Standardabw.
Ø Wohnlage:	1,27	0,22
BJ 1946-1959:	1,23	0,23
BJ 1960-1969:	1,26	0,24
Grundstück bis 200 m ² :	1,36	0,16
Wohnfläche 100-130 m ² :	1,24	0,20

Zwischenfazit:

Aufgrund der wertbestimmenden Merkmale muss der Sachwertfaktor für das gegenständliche Reihenmittelhausgrundstück mit einer geringen Grundstücksgröße zwischen 1,25 und 1,30 liegen.

Vergleichspreise:	Der Marktanpassungsfaktor muss vom Unterzeichner geschätzt werden. Aufgrund der größeren Spannbreite der o.a. Sachwertfaktoren wurden zusätzlich Vergleichspreise für zeitnah verkaufte Reihenmittelhäuser aus der näheren Umgebung angefordert.									
Verkäufe:	In dem Zeitraum 10/19 – 07/23 sind sechs derartige Reihenmittelhäuser mit kleiner Grundstücksgröße und geringerer Wohnfläche verkauft worden, davon stammen vier aus der gegenständlichen Reihenhaussiedlung an der Veldener Straße.									
Daten Vergleichsobjekte:	<table border="0"> <tr> <td>Ø Grundstücksgröße:</td> <td>154 m²</td> </tr> <tr> <td>Ø Wohnfläche:</td> <td>107 m²</td> </tr> <tr> <td>Ø Verkaufspreis (preisbereinigt):</td> <td>720.000 €</td> </tr> </table>		Ø Grundstücksgröße:	154 m ²	Ø Wohnfläche:	107 m ²	Ø Verkaufspreis (preisbereinigt):	720.000 €		
Ø Grundstücksgröße:	154 m ²									
Ø Wohnfläche:	107 m ²									
Ø Verkaufspreis (preisbereinigt):	720.000 €									
Vergleichsanalyse:	Das Grundstück hat mit 127 m ² eine merklich kleinere Fläche als der o.a. Durchschnittswert. Hinzu kommt die aktuell zunehmende Verunsicherung durch das kommende Gebäudeenergiegesetz (GEG). Der marktangepasste Sachwert muss – aus Sicht des Unterzeichners – etwas unter dem Ø Kaufpreis liegen.									
Fazit:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird ein Marktanpassungszuschlag von 25 % (= Sachwertfaktor 1,25), bezogen auf den vorläufigen Sachwert, für angemessen erachtet.									
Marktangepasster Sachwert:	<table border="0"> <tr> <td>Vorläufiger Sachwert:</td> <td>550.000 €</td> </tr> <tr> <td>Plus Marktanpassungsfaktor 25 %:</td> <td><u>137.500 €</u></td> </tr> <tr> <td>Marktangepasster Sachwert:</td> <td>687.500 €</td> </tr> <tr> <td></td> <td><u>690.000 €</u></td> </tr> </table>		Vorläufiger Sachwert:	550.000 €	Plus Marktanpassungsfaktor 25 %:	<u>137.500 €</u>	Marktangepasster Sachwert:	687.500 €		<u>690.000 €</u>
Vorläufiger Sachwert:	550.000 €									
Plus Marktanpassungsfaktor 25 %:	<u>137.500 €</u>									
Marktangepasster Sachwert:	687.500 €									
	<u>690.000 €</u>									

7.4 Besonderheiten gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV

§ 8 Abs. 3:	<i>"Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei</i>
Ausgangslage:	Das gegenständliche Wohngebäude (Baujahr 1961) konnte nicht von innen besichtigt werden. Von außen war erkennbar, dass die Fenster bereits ausgetauscht wurden. Es war auch erkennbar, dass eine neue Dacheindeckung vorhanden ist.

Heizungsanlage:

Im KG befindet sich – laut Angabe des Kaminkehrers – noch eine Ölzentralheizung aus dem Baujahr 1997. Ein potenzieller Erwerber wird von einem kurz- bis mittelfristig erforderlichen Austausch der Heizungsanlage nebst der Beseitigung des Öltanks ausgehen müssen. Dabei sind die neuen Regelungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu beachten, das ab dem 01.01.2024 gilt.

Exkurs GEG:

Demnach soll jede neu eingebaute Heizung mit mindestens 65 % erneuerbarer Energie betrieben werden. Es gibt großzügige Übergangsfristen und Ausnahmen. Außerdem werden staatliche Förderprogramme in Aussicht gestellt, die allerdings teilweise neu formuliert werden müssen, weil die Finanzierung durch das Urteil des Bundesverfassungsgerichts noch nicht abschließend geklärt ist.

Sichtweise Erwerber:

Ein potenzieller Erwerber muss grundsätzlich von einem Heizungsaustausch nebst Beseitigung des Öltanks ausgehen und diese Kosten zusätzlich bei seinen Kaufpreisüberlegungen berücksichtigen.

Hinweis:

Bei der Bemessung der Wertminderung ist allerdings davon auszugehen, dass die anderen Wohngebäude aus der gegenständlichen Baujahrklasse auch nicht komplett mängelfrei sind. In einigen Gebäuden befinden sich neuere Brennwertheizungen, die nicht ausgetauscht werden müssen.

Wertminderung:

Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird aufgrund des erforderlichen Heizungsaustauschs eine Wertminderung von 3,0 %, bezogen auf den marktangepassten Sachwert, für erforderlich erachtet.

690.000 € x 3,0 % = rund 20.000 €

7.5 Festsetzung Sachwert

Sachwert unbelastet:

Marktangepasster Sachwert: 690.000 €

- Wertminderung erforderl. Heizungsaustausch: - 20.000 €

= Sachwert: 670.000 €

Festsetzung:

Für das Reihenmittelhaus auf dem Flurstück 1379/33, Gemarkung Pasing, nebst Verkehrsfläche an dem Zugangsweg, wird zum Wertermittlungstichtag im November 2023 – unter Berücksichtigung des Bodenwertes, der vorgefundenen Baukörper, des erforderlichen Heizungsaustausches und der sonstigen wertrelevanten Einflüsse – ein Sachwert von 670.000 € – festgesetzt.

8. Vergleichswert für die Reihengarage

8.1 Vorbemerkungen und wertbestimmende Merkmale

Reihengarage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist auch die Reihengarage auf dem Flurstück 1379/39.

Eigener Verkehrswert: Das Reihengaragengrundstück ist separat veräußerbar und muss deshalb – laut Vorgabe des Amtsgerichts – getrennt bewertet werden (siehe Lageplan Anlage 5).

Garagentyp: Es handelt sich um eine einfache Reihengarage aus Betonfertigbauteilen mit leicht geneigtem Flachdach und manuell bedienbarem Metallschwenktor aus dem Baujahr 1960.

Wertigkeit Allgemein: Die Wertigkeit von Garagen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnung bzw. Einfamilienhäusern.

Zu den weiteren wesentlichen wertbeeinflussenden Einflussfaktoren gehören die Situation im öffentlichen Parkraum und die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.

8.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

Sehr seltene Verkäufe: Einzelverkäufe von Garagen kommen sehr selten vor. Entweder befindet sich die Garage bereits direkt auf dem Hausgrundstück oder die auf einem anderen Grundstück befindliche Garage (wie hier) wird i.d.R. zusammen mit dem Einfamilienhaus verkauft.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Garagentyp</u>	<u>KP rd.</u>
1	04/23	Österreicherviertel	Reihengarage	22.000 €
2	02/23	Laim	Reihengarage	25.000 €
3	01/22	Österreicherviertel	Reihengarage	28.000 €

Verkaufspreise München: Laut Jahresbericht 2022 liegen die Verkaufspreise für Garagen im Stadtgebiet Münchens in einer Spannbreite von 20.000 – 35.000 € bei einem Mittelwert von 26.000 €

8.3 Vergleichswert für die Reihengarage

Wertfaktoren:

Es handelt sich um eine einfache Reihengarage aus Betonfertigteilen (Baujahr 1960) mit geringer Breite, sodass die Garage für größere Fahrzeuge nicht geeignet ist. Das Ein- und Aussteigen ist bei einer lichten Breite von nur 2,45 m deutlich erschwert. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als schwierig einzustufen.

Vergleichsanalyse:

Aus den direkten Verkäufen für Reihengaragen aus dem näheren Umfeld ist ein arithmetischer Mittelwert von 25.000 € errechnet worden. Der durchschnittliche Verkaufspreis für Garagen im Stadtgebiet lag 2022 bei 26.000 €

Vergleichswert:

Aufgrund der vorliegenden Vergleichspreise, der schwierigen Situation im öffentlichen Parkraum und des Garagentyps, wird für die Reihengarage auf Flurstück 1379/39, ein Vergleichswert von 25.000 € für angemessen erachtet. Der folgende Miteigentumsanteil an der Garagenhoffläche ist dabei berücksichtigt worden.

MEA Garagenhoffläche:

Zum Bewertungsgegenstand gehört auch der 1/18 Miteigentumsanteil an dem Garagenhofgrundstück, Flurstück 1379/44, für den laut Vorgabe des Gerichts, ein eigener Wert ermittelt werden muss.

Wert MEA Garagenhof:

Die Wertigkeit wird auf 5 % des o.a. Baulandwertes geschätzt. Der Garagenhof hat laut Grundbuch eine Fläche von 211 m². Der Anteil am Garagenhofgrundstück beträgt somit:

$$211 \text{ m}^2 \times 154 \text{ €/m}^2 (5 \% \text{ von } 3.079 \text{ €/m}^2) = 32.494 \text{ €}$$

$$32.494 \text{ €} \times 1/18 \text{ Miteigentumsanteil} = \text{rd. } \underline{\underline{2.000 \text{ €}}}$$

Wertbestandteile Garage:

Wert der Reihengarage: 23.000 €

MEA am Garagenhof: 2.000 €

Vergleichswert Gesamt: 25.000 €

8.4 Vergleichswert Gesamt (RMH + Reihengarage)

Vergleichswert Reihenmittelhaus: 670.000 €

Vergleichswert Reihengarage: 25.000 €

Vergleichswert Gesamt: 695.000 €

9. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)

Definition:

"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Reihenmittelhaus nebst Reihengarage im westlichen Stadtgebiet der Landeshauptstadt München im Stadtteil Pasing. Ob das Wohngebäude vermietet ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Für die Bewertung wurde ein unvermietetes Wohngebäude unterstellt.

Lagefaktoren:

Das Reihenmittelhaus befindet sich in einer lärmelasteten Wohnlage im sogenannten Österreicher-Viertel. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

Reihenmittelhaus:

Es handelt sich um ein Reihenmittelhaus in Ziegelbauweise aus dem Baujahr 1961 mit drei Wohngeschossen. Bei der Bewertung waren Kommunwände mit den Nachbargebäuden zu berücksichtigen, womit bautechnische Nachteile verbunden sind.

Grundrisslösung:

Das Reihenmittelhaus verfügt über eine durchschnittliche Grundrisslösung mit einer Wohnfläche von rund 108 m². Die Nutzfläche im Kellergeschoss ist mit 43 m² ermittelt worden.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das gegenständliche Reihenmittelhaus **nicht** von innen besichtigt werden konnte.

Bewertungsprämissen:

Aufgrund vorliegender Informationen ist davon auszugehen, dass die ölbetriebene Heizungsanlage (BJ 1997) kurz- bis mittelfristig auszutauschen ist. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung wird ansonsten davon ausgegangen, dass sich der sonstige Bereich des Sondereigentums in einem Ø baulichen Zustand befindet.

Reihengarage:

Zum Bewertungsobjekt gehört eine sanierungsbedürftige Reihengarage aus den 60er Jahren auf einem separaten Flurstück.

Bewertungsverfahren:

Die Verkehrswerte für das RMH nebst Reihengarage sind marktüblich aus dem Sachwertverfahren abgeleitet worden.

Verkehrswert RMH:

Am Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 wird das, mit einem Reihenmittelhaus bebaute Grundstück, Flurstück 1379/33 nebst 1/26 MEA am Flurstück 1379/65 (Zugangsweg), je Gemarkung Pasing (Veldener Straße 116, 81241 München), – unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen – mit einem Gesamtverkehrswert von

670.000 €

(in Worten: sechshundertsiebzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Verkehrswert Reihengarage: Am Wertermittlungsstichtag 03.11.2023 wird das mit einer Reihengarage bebaute Flurstück 1379/39 nebst 1/18 MEA am Flurstück 1379/44 (Garagenhof), je Gemarkung Pasing, mit einem Gesamtverkehrswert von

25.000 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Werte für das Amtsgericht:

Von den ermittelten Verkehrswerten entfallen auf:

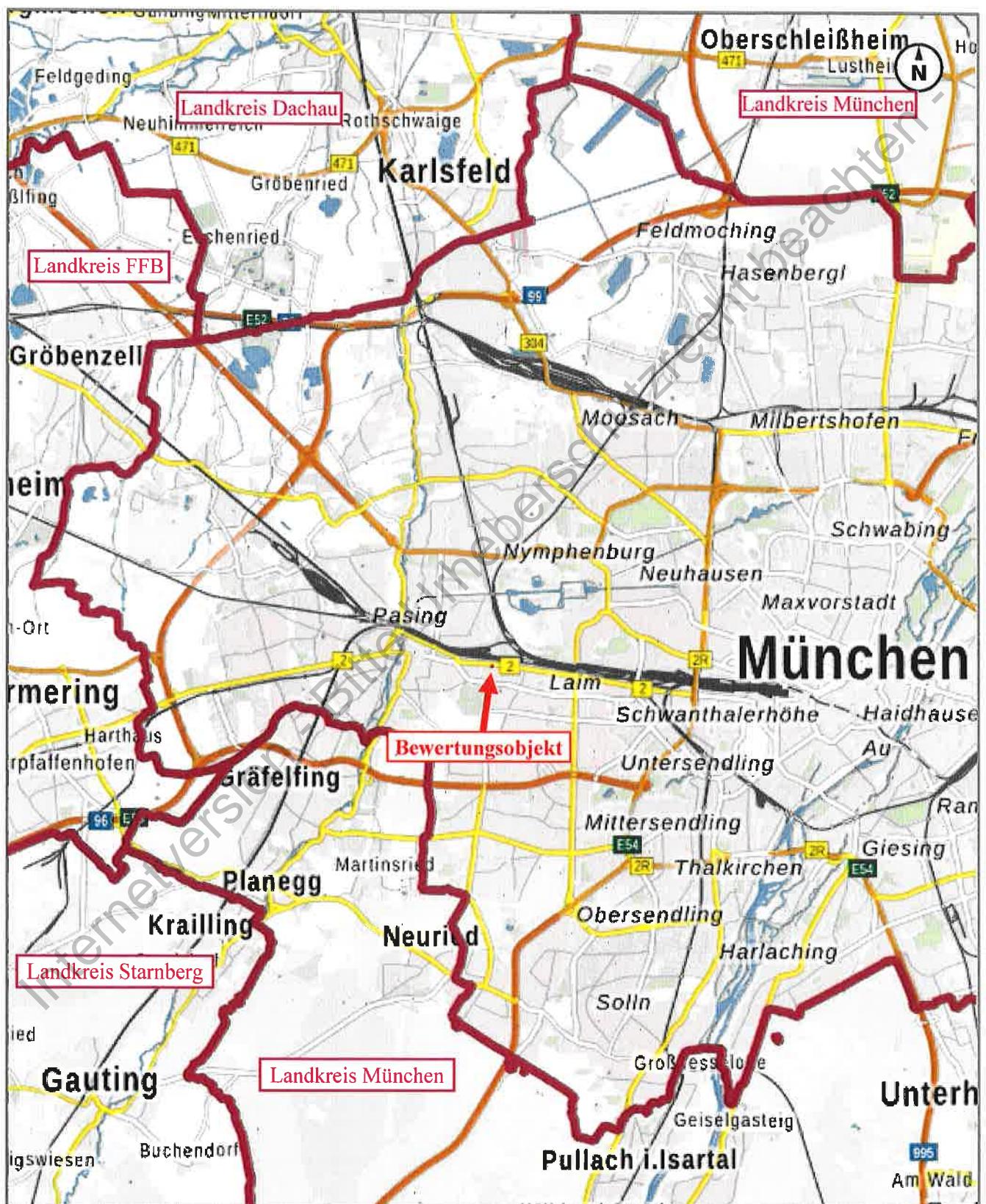
a) Flurstück 1379/33 (RMH-Grundstück):	664.000 €
b) 1/26 MEA an Fl.st. 1379/65 (Zugangsweg):	<u>6.000 €</u>
	<u>670.000 €</u>
a) Flurstück 1379/39 (Reihengaragengrundstück):	23.000 €
b) 1/18 MEA an Fl.st. 1379/44 (Garagenhof):	<u>2.000 €</u>
	<u>25.000 €</u>

München, den 2. Dezember 2023

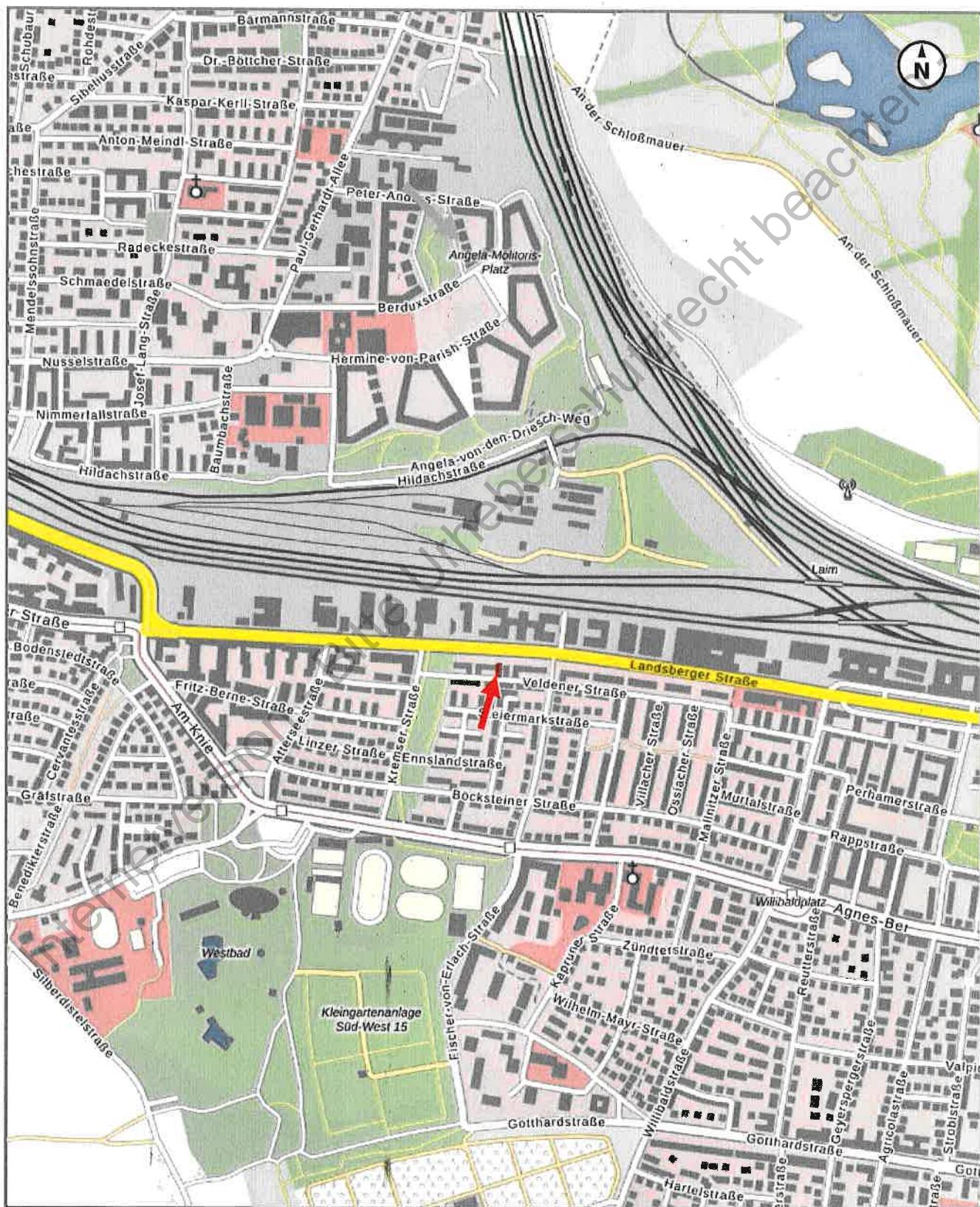
Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)

Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München
(Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



Stadtplanausschnitt mit den Stadtteilen Laim und Pasing
(M \approx 1 : 10.000)



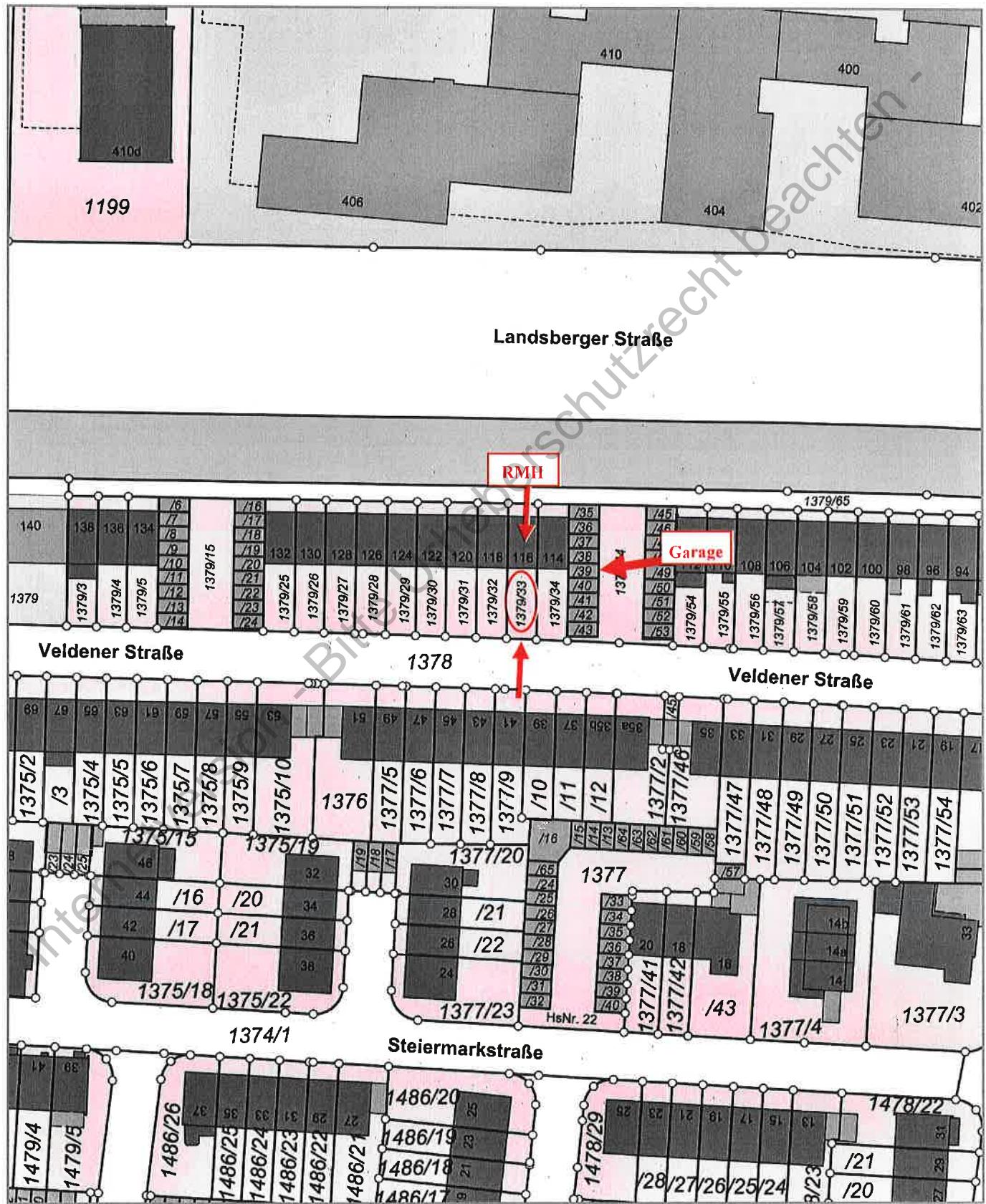
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(M \approx 1 : 1250)



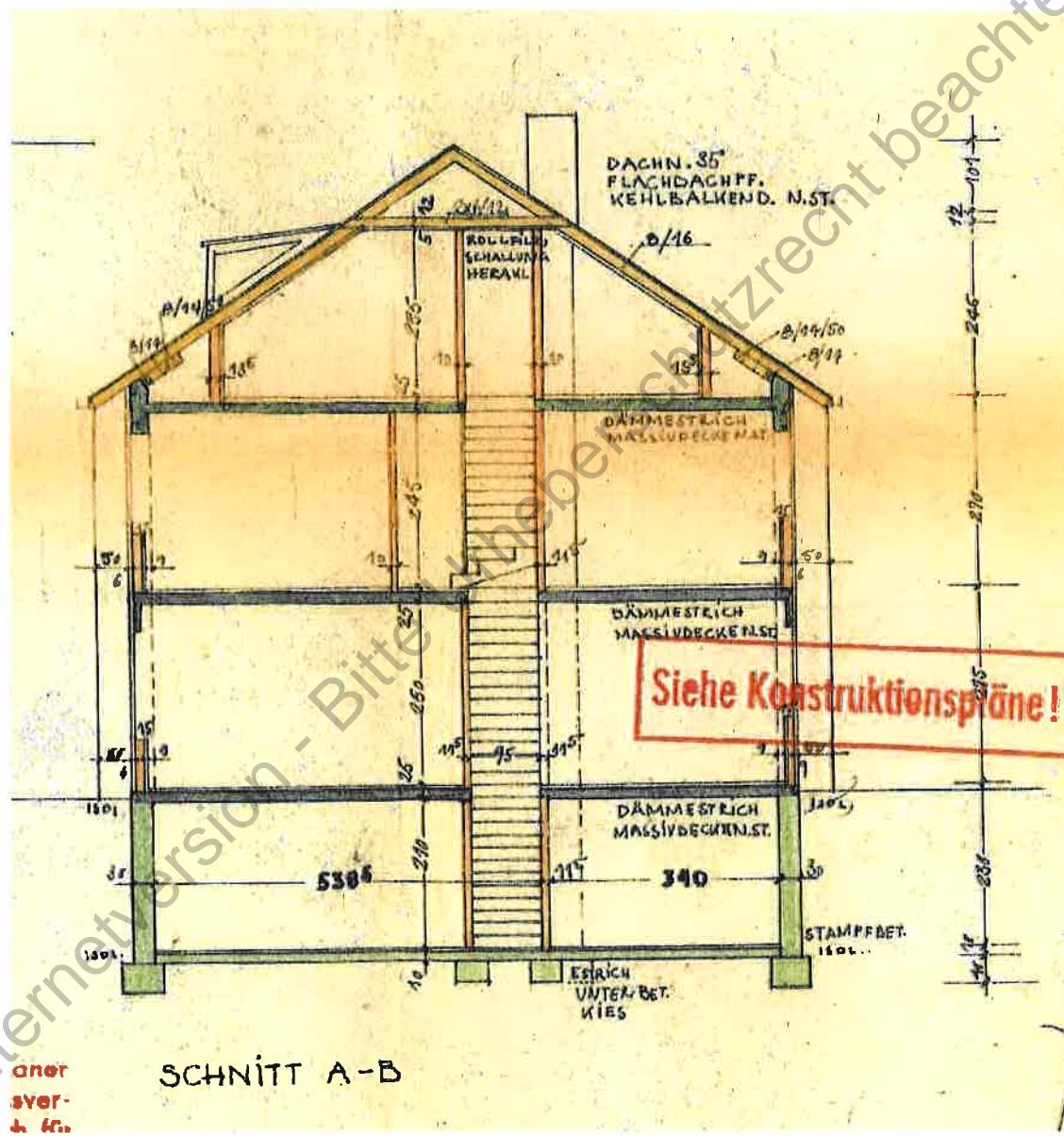
Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt für Hauptverkehrsstraßen gemäß Umgebungslärmrichtlinie der EU aufgeteilt in Tagesbelastung (LDen) und Nachtbelastung (LNight)



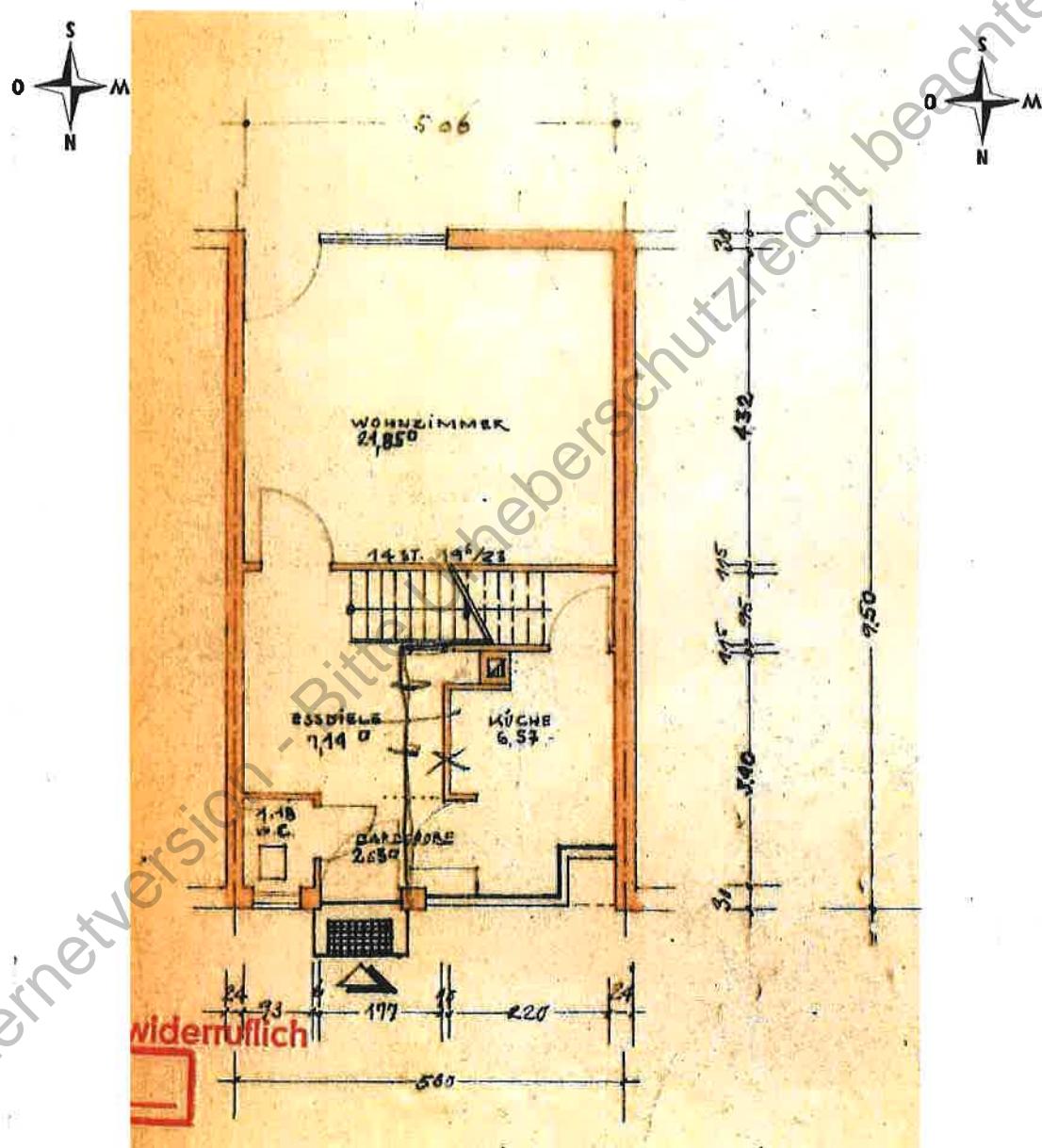
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(M \approx 1 : 1.000)



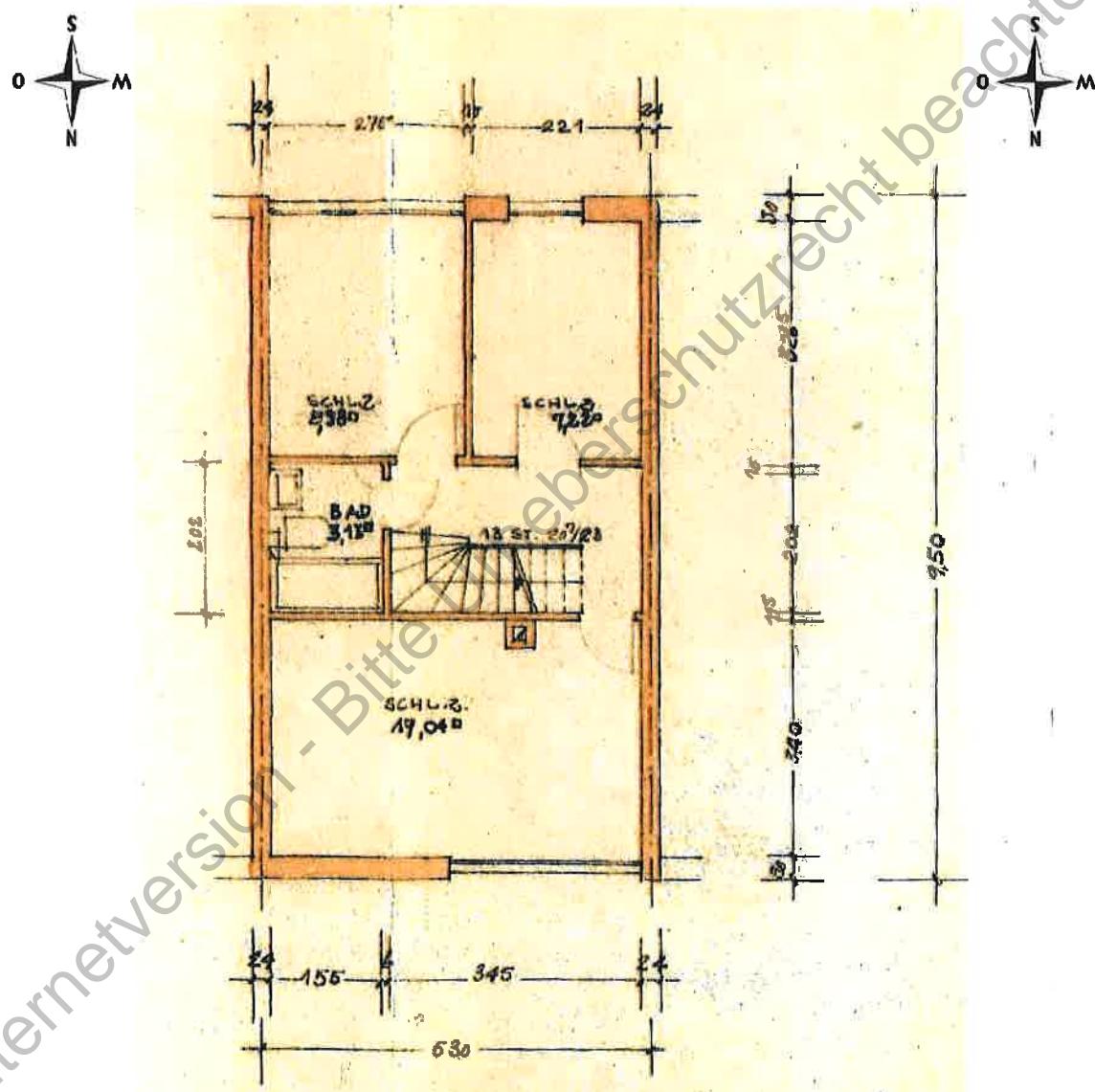
Gebäudequerschnitt laut
Baugenehmigung vom 17.05.1960
(M \approx 1 : 100)



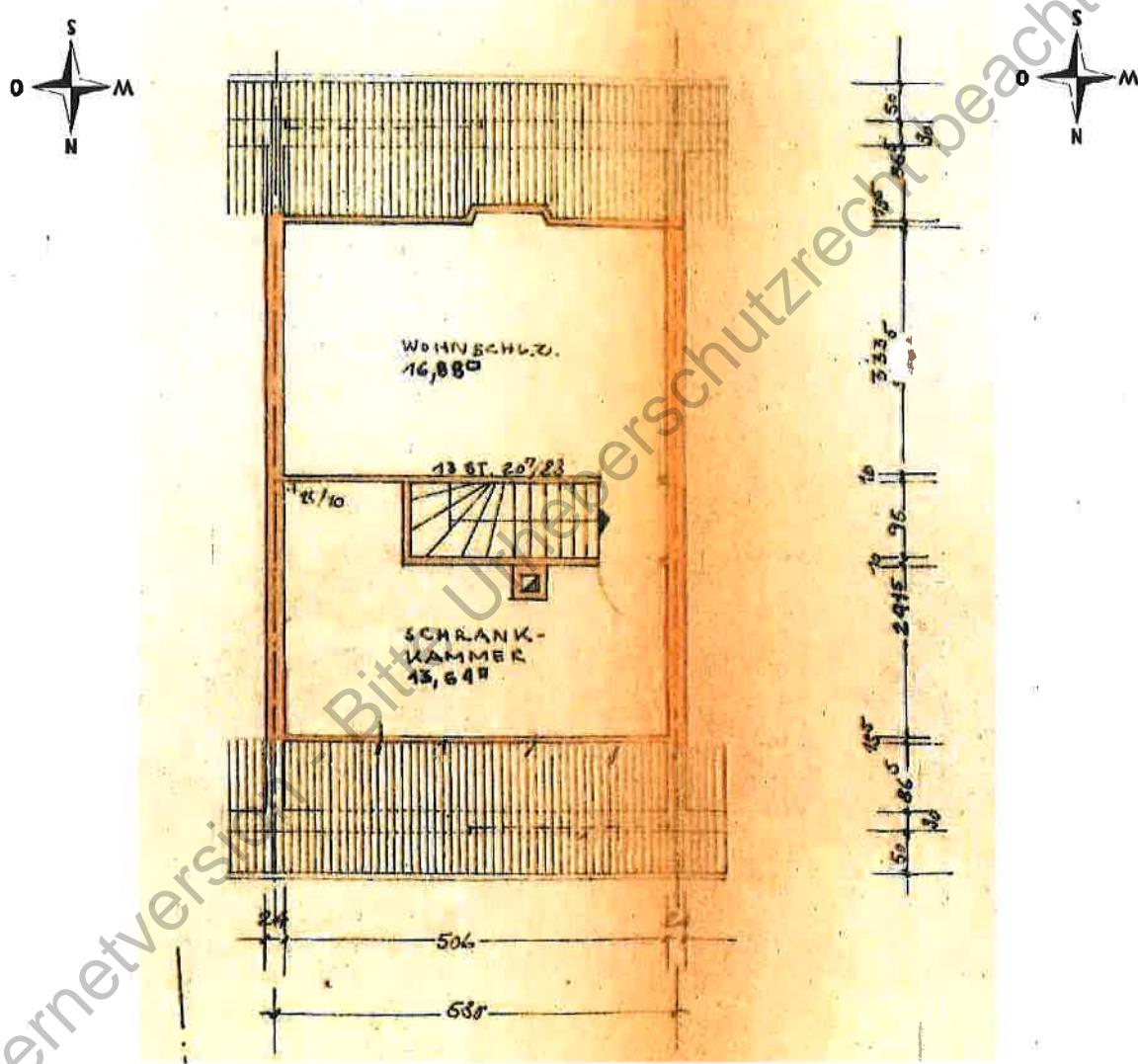
Grundriss Erdgeschoss laut
Baugenehmigung vom 17.05.1960
(M \approx 1 : 100)



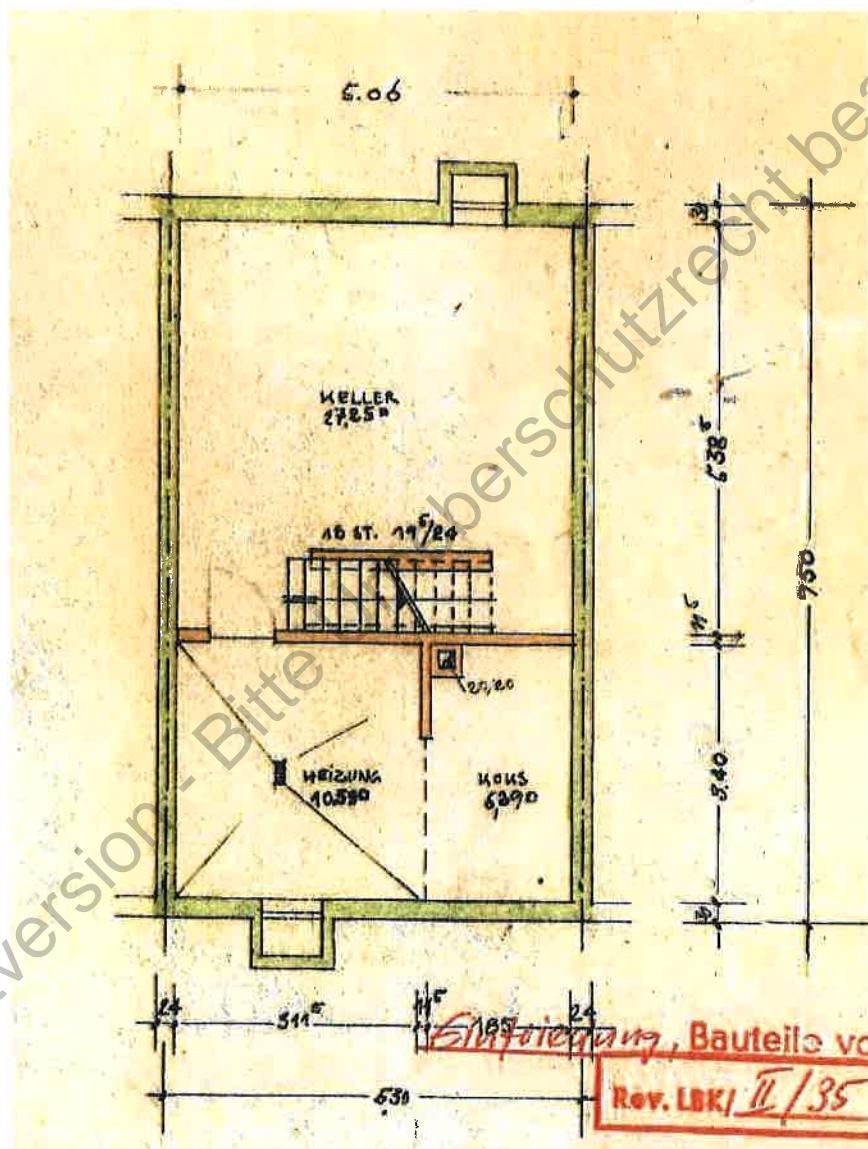
Grundriss Obergeschoß laut
Baugenehmigung vom 17.05.1960
(M \approx 1 : 100)



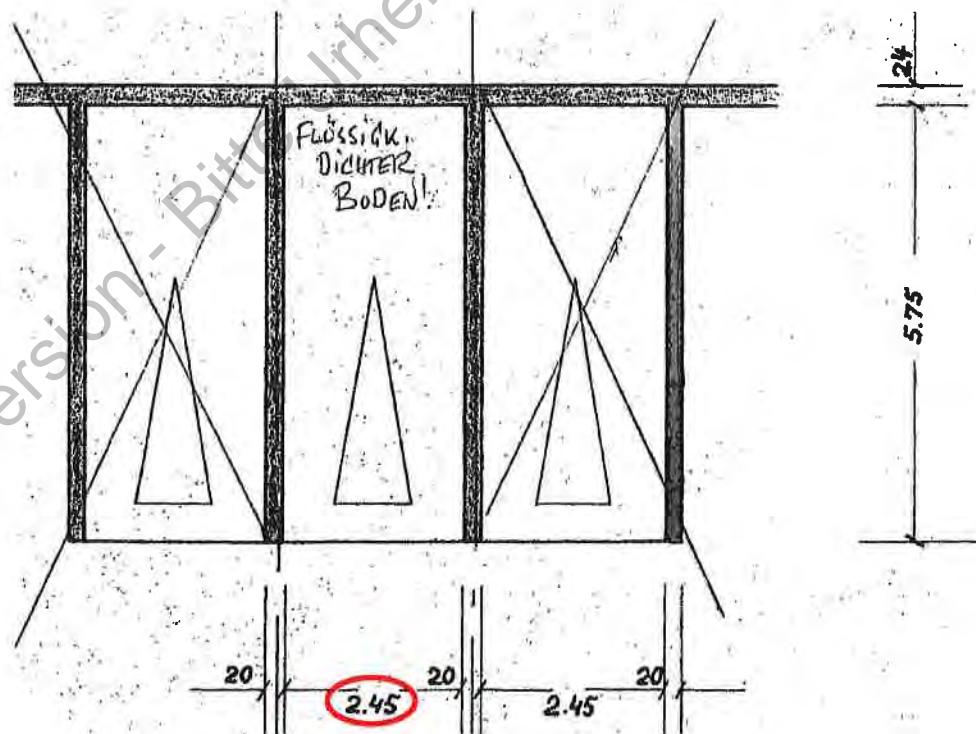
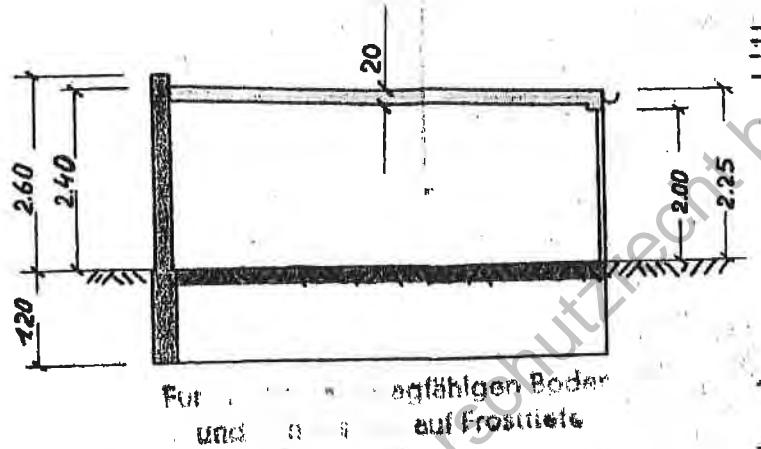
Grundriss Dachgeschoß laut
Baugenehmigung vom 17.05.1960
(M \approx 1 : 100)



Grundriss Kellergeschoß laut
Baugenehmigung vom 17.05.1960
(M \approx 1 : 100)

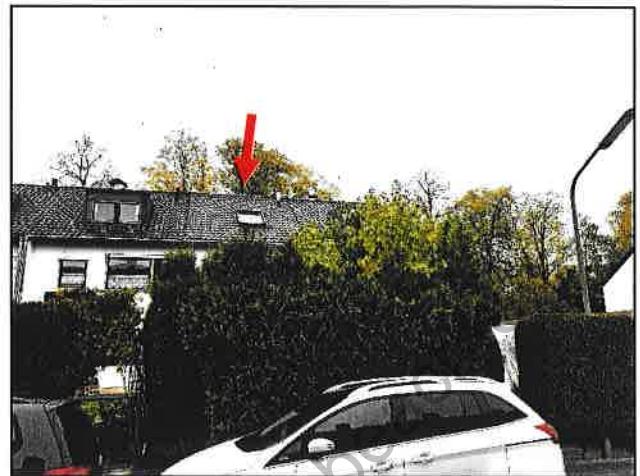


Schnitt und Grundriss einer
Reihengarage exemplarisch
(M \approx 1 : 100)





Blick in die Veldener Straße in Richtung Osten; das Bewertungsobjekt liegt an der Nordseite



Nahansicht auf das RMH von der Veldener Straße; Zugang z. Grundstück über ein Gartentor möglich



Veldener Straße, Blick Richtung Westen; die Situation im öffentlichen Parkraum ist als schwierig zu werten



Blick von dem Garagenhofgrundstück auf die südliche Dachseite des gegenüberliegenden RMH



Blick vom Gartentor in Richtung Terrasse



Gebäuderückseite; Terrasse als einfache Holzkonstruktion mit Markise



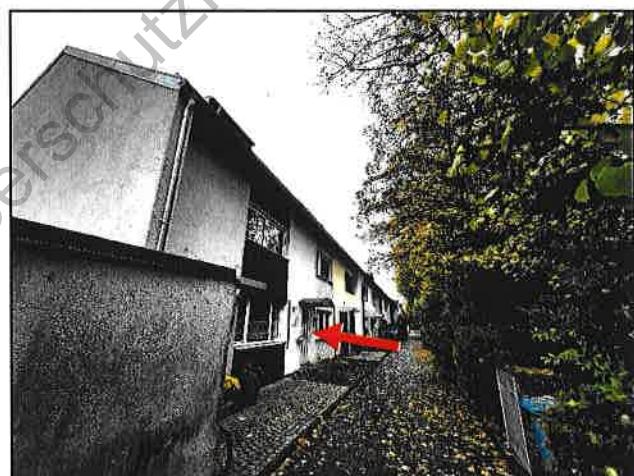
Nahansicht Terrasse; Holzkonstruktion mit sichtbaren Witterungsschäden



Blick von der Terrasse in den Garten; es ist kein Gartenhaus vorhanden



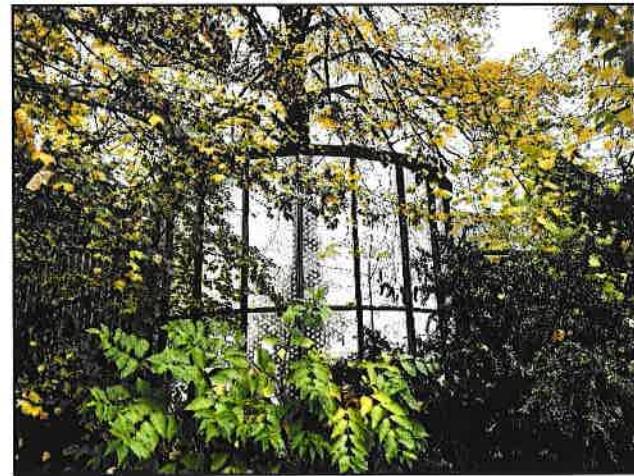
Nahansicht südliche Dachseite; nur Dachliegefenster, keine Gaube, wie bei den Nachbargebäuden



Blick in den Zugangsweg, Flurstück 1379/65; zum Bewertungsobjekt gehört der 1/26 MEA



Zugangsweg, Blick in östliche Richtung; links Lärmschutzwand zur Landsberger Straße



Nahansicht Lärmschutzwand zur Landsberger Straße



Gebäudevorderseite (Nordseite);



Nahansicht Holzkonstruktion an der nördlichen Hausseite



Blick in den Garagenhof (Flurstück 1379/44); zum Bewertungsobjekt gehört der 1/18 MEA gegenständliche Reihengarage (siehe Pfeil)



Nahansicht der einfachen Reihengarage aus dem Baujahr 1961 auf dem Flurstück 1379/39