

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 3,86/1.000 und des 0,10/1.000
Miteigentumsanteils am Grundstück Flurstück Nr. 1529/24,
Gemarkung Perlach, verbunden mit Sondereigentum an
Wohnung Nr. 378 und am TG-Stellplatz Nr. 8299,
Strehleranger 15, 81735 München

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 47/24 · Projekt 24.G.12



Ansicht von Westen

Das Gutachten wurde am 25.11.2024 in Digital-Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 29 Seiten, 9 Anlagen und 88.778 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

signiert von:

Christoph Geuther

am: 25.11.2024

mit:

digiSeal®
by secrypt

Büro München

Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen

Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	8
2.2 Teilungserklärung	9
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	9
2.3 Hausverwaltung	10
2.4 Mietverträge	10
2.5 Bauplanungsrecht.....	10
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	11
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	11
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	11
3. Lagebeschreibung	12
3.1 Großräumige Lage.....	12
3.2 Kleinräumige Lage.....	12
3.3 Objektlage.....	14
4. Objektbeschreibung	16
4.1 Grundstück	16
4.2 Gebäude	16
4.3 Wohnungseigentum	16
4.4 Baubeschreibung.....	17
4.4.1 Bauliche Außenanlagen.....	18
4.4.2 Sonstige Außenanlagen.....	18
4.5 Flächen	18
4.6 Zustand des Objekts.....	19
4.7 Gesamtbeurteilung	20
5. Marktanalyse	21
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	21
5.2 Marktdaten	22
6. Wertermittlung.....	24
6.1 Wertermittlungsverfahren	24
6.1.1 Verfahrenswahl.....	25
6.2 Vergleichswert	26
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
7. Verkehrswert	29

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	3,86/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 1529/24, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 378, Sondernutzungsrecht am Kellerabteil Nr. 15/26; 0,10/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8299, Strehleranger 15, 81735 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	06.06.2024
Wertermittlungsstichtag:	25.11.2024
Qualitätsstichtag:	01.08.2024 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug Wohnung vom 18.04.2024 • Teilungserklärung URNr. 1547 vom 29.07.2011 • Kaufvertrag URNr. 2108 vom 23.12.2014 • Aufteilungspläne M. 1:100 • Flurkartenauszug M. 1:1.500 vom 25.06.2024 • Beschlussammlung 2012-2016, 2023 • Protokolle Eigentümerversammlungen 2017-2023 • Wohngeldabrechnungen 2021-2023 • Energieausweis vom 18.10.2018
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses LH München • Auskunft Lokalbaukommission • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	01.08.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand Wohnung:

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Blatt 41073		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
						1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			Original liegt in
1	-	3,86/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1529/24	Nawiaskystraße 22, 24, 26, Strehleranger 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 378; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 40908 bis Blatt 41388); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwal- ter. Ausnahme: Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsversteigerung, Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1547/11 Notar Thallinger, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 22335; eingetragen am 25.10.2011.	1	88	25	
1	Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 15/26 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 23.12.2014 URNr. 2108 Notar Dr. Michael Fronhöfer, München; eingetragen am 08.01.2015.						

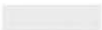
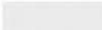
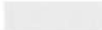
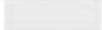
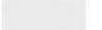
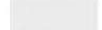
Bestand TG-Stellplatz (Blatt 41274):

Wie oben, jedoch 0,10/1.000 Miteigentumsanteil [...], verbunden mit dem Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 8299 [...]

Lasten und Beschränkungen Wohnung:

1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Netztrafostations-, Kabel-, Betretungs- und Befahrungsrecht, Gefährdungsverbot) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 25.02.1969 URNr. 212 Notar Franken, Köln; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 21.04.1969 und hierher übertragen am 25.10.2011.
2	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Netztrafostations-, Kabel-, Betretungs- und Befahrungsrecht, Gefährdungsverbot) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 06.03.1969 URNr. 270 Notar Franken, Köln; Gleichrang mit Abt. II/1; eingetragen am 21.04.1969 und hierher übertragen am 25.10.2011.
3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Kabel-, Betretungs- und Befahrungsrecht sowie Gefährdungsverbot) für Landeshauptstadt München (Stadtwerke-Elektrizitätswerke); gemäß Bewilligung vom 25.04.1969 URNr. 459 Notar Franken, Köln; eingetragen am 25.06.1969 und hierher übertragen am 25.10.2011.
4	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abwasserkanalrecht und Baubeschränkung) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 23.07.1976; eingetragen am 17.11.1981 und hierher übertragen am 25.10.2011.
5	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1529/90; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/6-11; eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
6	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Recht zur Nutzung des Feuerwehrumfahrs) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1529/90; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/5,7-11; eingetragen am 04.08.2011 und hierher über

Original nur vor, wenn
 Originaldruck (Wappenstein)

		tragen am 25.10.2011.
		
7	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Nutzung der Feuerwehrumfahrung) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/5,6,8-11; eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
		
8	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Spielplatzmitbenutzungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1529/90; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/5-7, 9-11; eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
		
9	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1529/90; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/5-8,10,11; eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
		
10	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Abstandflächenbebauungsverbot) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1529/90; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/5-9,11; eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
		
11	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abstandsflächenbebauungsverbot) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München; Gleichrang mit Abt. II/5-10; eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
		
12	1	Lastend am ganzen Grundstück: Verzicht des jeweiligen Eigentümers von Grundstück Flst.
		1529/90 auf Überbaurente; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1546/11 Notar Thallinger, München, eingetragen am 04.08.2011 und hierher übertragen am 25.10.2011.
		
13	1	Lastend am ganzen Grundstück: Vorgemerkt nach § 883 BGB: Anspruch auf Bildung von Sondereigentum für  ; gemäß Bewilligung vom 29.07.2011 URNr. T 1547/11 Notar Thallinger, München; eingetragen am 25.10.2011.
15	1	Sanierung wird durchgeführt (Landeshauptstadt München, AZ: PLAN HA III/02); eingetragen am 21.10.2022.
		
16	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 47/2024); eingetragen am 18.04.2024.

Original liegt bei der in der farbigen Aufschrift (Vappen) erkennbar

Lasten und Beschränkungen TG-Stellplatz:

Mangels vorliegendem Grundbuchauszug wird von einem mit der Wohnung identischen Grundbuchstand ausgegangen.

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen wurde nicht recherchiert. Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungsobjekte durch die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis 12 ist nicht erkennbar. Ein wirtschaftlicher Nachteil bzw. ein Werteinfluss besteht nicht.

Die Eintragung lfd. Nr. 13 hat offensichtlich das Recht zur Bildung von weiterem Sondereigentum zum Inhalt. Der Teilungserklärung ist zu entnehmen, dass auf dem Bewertungsgrundstück die Möglichkeit der Errichtung weiterer Gebäude und/oder der Erweiterung oder der Neuerrichtung der Tiefgarage besteht. Es ist davon auszugehen, dass durch den Anspruch auf Bildung von Sondereigentum die Eigentümer der bisherigen Miteigentumsanteile vom möglichen Zugewinn weiterer Sondereigentumseinheiten ausgeschlossen sind. Somit bedarf es keiner gesonderten Berücksichtigung dieser Eintragung. Ob und inwieweit bzw. auf welcher Planungsgrundlage der Anspruch durchgesetzt wird, ist zum Wertermittlungsstichtag nicht bekannt. Zum Wertermittlungsstichtag wirkt sich der Anspruch daher nicht wertmindernd aus.

Der Sanierungsvermerk lfd. Nr. 15 bezieht sich auf das förmlich festgelegte Sanierungsgebiet „Neuperlach-Nord“. Im Rahmen der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB sind sanierungsbedingte Werterhöhungen unberücksichtigt zu lassen. Dies erfolgt im maßgeblichen Vergleichswertverfahren durch die Verwendung von Kaufpreisen von sanierungsunbeeinflussten Objekten. Darüber hinaus besteht durch die Eintragung kein Werteinfluss.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

Tabellarische Aufstellung: Wohnung Nr. 378, WEG 001, Strehleranger 15, Haus Nr. 15, 1. OG rechts, 3,86/1.000 Miteigentumsanteil. TG-Stellplatz 8299, TG II nördlich, 0,10/1.000 Miteigentumsanteil.

Für die im Rahmen einer möglichen Erweiterung zuzuweisende Miteigentumsanteile wurden diese im Wege der Vorratshaltung zunächst der Sondereigentumseinheit Nr. 8259 mit 111,80/1.000 Miteigentumsanteilen zugewiesen. Von der Nutzung und dem Gebrauch diverser Flächen und Bereiche (Keller, Gärten, oberirdischer Flächen, Dachflächen, Kellerflächen) sind die Miteigentümer ausgeschlossen. Die erstmalige Herstellung der Erweiterungen bedarf keiner Zustimmung durch die übrigen Miteigentümer.

Es sind Sondernutzungsrechte an Gärten begründet.

Die teilende Eigentümerin ist zur Abänderung der Teilungserklärung in diversen Punkten befugt. Eigentümer haben die Einwirkungen im Rahmen der Erstellung neuer Einheiten zu dulden.

Gemeinschaftsordnung:

Eine Vermietung ist dem Verwalter anzuzeigen. Die Ausübung eines Gewerbes bedarf der Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt oder widerrufen werden kann.

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, außer bei Veräußerung durch Insolvenzverwalter oder durch Zwangsversteigerung. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Innerhalb der WEG wurden Untereinheiten gebildet. Die Bewertungswohnung liegt in der „Untereinheit II“, der TG-Stellplatz in der „Untereinheit IV“. Die Abrechnung erfolgt, soweit möglich, getrennt nach Untereinheiten.

Kaufvertrag:

Im Kaufvertrag vom 23.12.2014 wurde der Bewertungswohnung das Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 15/26 zugewiesen.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 378		
	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	398,71 €	333,14 €	347,62 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	969,99 €	725,49 €	360,87 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	952,59 €	952,59 €	952,59 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt			396.423,85 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig			8.782,12 €
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Abrechnung 2023			431,00 €

Bewirtschaftungskosten	TG-Stellplatz Nr. 8299		
	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	28,83 €	27,76 €	33,69 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	26,43 €	12,26 €	267,50 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	82,74 €	82,74 €	294,01 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt			119.487,25 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig			564,95 €
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Abrechnung 2023			28,00 €

Der Beschlusssammlung und den Protokollen der Eigentümerversammlungen sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Mietverträge

Die Wohnung ist nach Angabe auf unbestimmte Dauer zu einem Mietpreis von 1.349 € monatlich vermietet. Ob es sich um die Grundmiete oder Miete inkl. Nebenkosten handelt und ob der TG-Stellplatz enthalten ist, ist nicht bekannt.

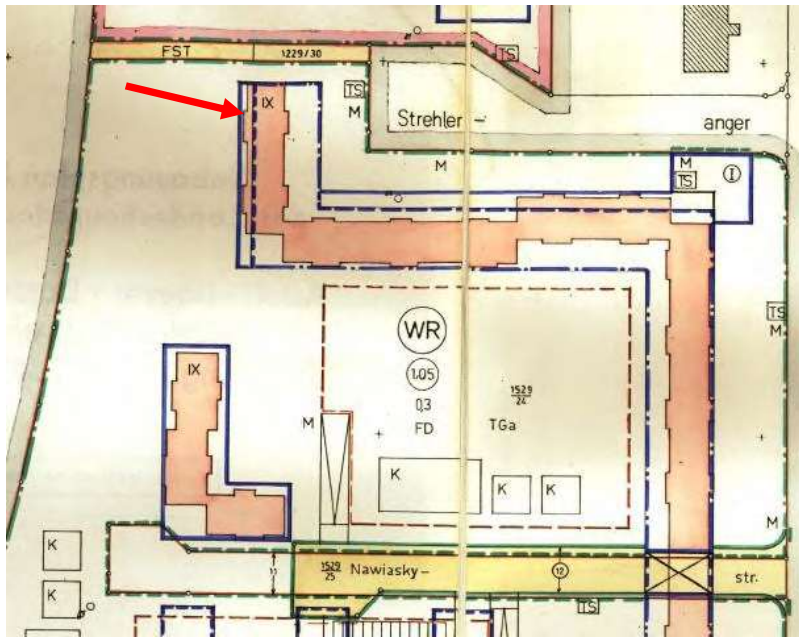
2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 520 vom 14.04.1970. Es handelt sich offensichtlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Festgesetzt ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.

Festgesetzt sind Baugrenzen, innerhalb derer die realisierte Bebauung liegt. Zudem sind neun Vollgeschoße, Flachdach, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,05, eine Tiefgarage und Kinderspielflächen festgesetzt.

Es gelten die Baumschutzverordnung und Stellplatzsatzung.

Das Bewertungsobjekt liegt im förmlich festgesetzten Sanierungsgebiet „Neuperlach-Nord“.



Ausschnitt Bebauungsplan

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in teilweise geschlossener Bauweise mit zwei Hausgruppen bebaut, wobei eine aus drei Gebäuden, die größere aus sieben aneinandergebauten Gebäuden besteht (jeweils E+8, unterkellert). Zudem gibt es eine Tiefgarage. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 266 Wohnungen, zwei Gewerbeeinheiten und 213 Tiefgaragenstellplätzen.

Die baulichen Anlagen stellen weitgehend auf eine Wohnnutzung ab.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden vom Strehleranger und von Süden von der Nawiaskystraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

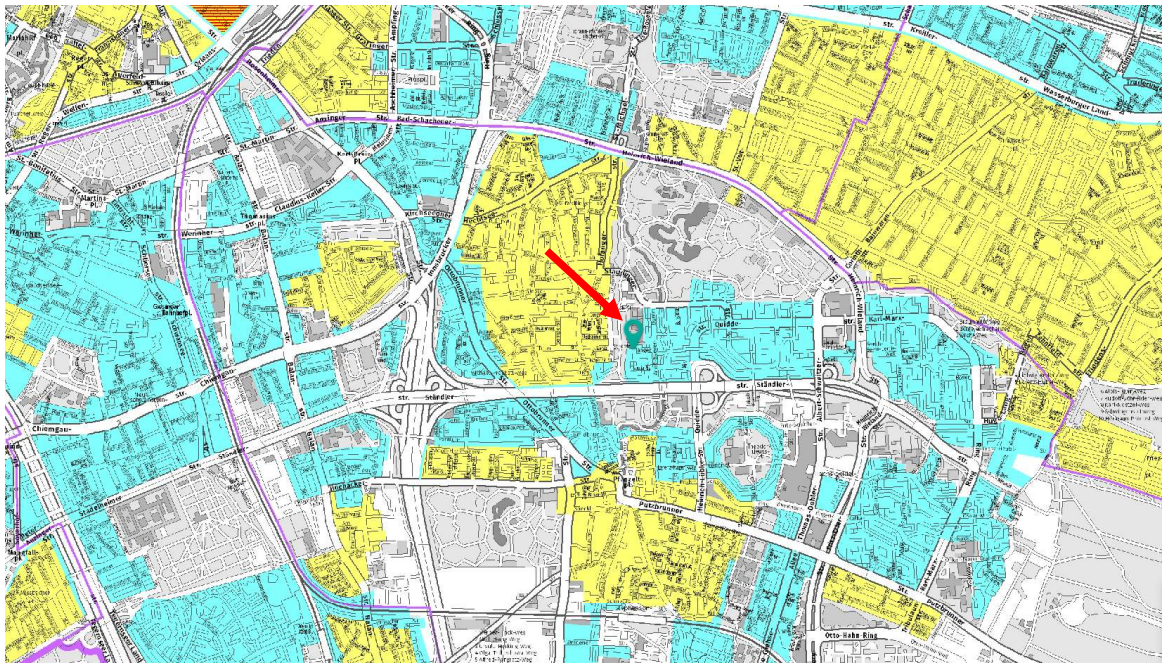
3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,6 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionen-Metropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 16 „Ramersdorf-Perlach“, hier im Stadtbezirksteil „Perlach“.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

Perlach besteht überwiegend aus Wohngebieten. Altperlach und Waldperlach sind historisch gewachsene Stadtteile. In den 1960er Jahren wurde mit Neuperlach ein völlig neues Stadtquartier auf der „grünen Wiese“ geschaffen. Dort fehlt zwar eine zentrale Ortsmitte, dafür gibt es moderne Wohnungen. Perlach bildet im Südosten die Stadtgrenze zu Neubiberg. Westlich davon schließen