



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

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43
gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Baugrundstücks FINr. 72/6 der Gemarkung Anzing, Hirnerstr. 2a in 85646 Anzing

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung
in das unbewegliche Vermögen
Az.: 1540 K 63/24

Wertermittlungsstichtag: 13.11.2024

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten
München, den 17.11.2024

INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
1 Allgemeines	5
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftrag	5
1.3 Wertermittlungsstichtag	5
1.4 Objekt	5
1.5 Eigentümer	5
1.6 Unterlagen	6
1.7 Ermittlungen	6
1.8 Besichtigung	6
2 Technische Daten	7
2.1 Grundstück	7
2.2 Baugenehmigung	7
3 Grundbuch	8
4 Lagebeschreibung	9
4.1 Landkreis Ebersberg	9
4.2 Gemeinde Anzing	9
4.3 Grundstückslage	10
4.4 Verkehrslage	10
4.4.1 Individualverkehr	10
4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel	10
4.5 Wohn- / Geschäftslage	10
4.6 Nachbarbebauung	11
4.7 Benachbartes Baudenkmal	11
5 Grundstücksbeschreibung	12
5.1 Erschließung	12
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit	12
5.3 Bebaubarkeit	12
5.4 Altlastenverdacht	13
6 Angaben zur Bewirtschaftung	15
6.1 Nutzer	15
6.2 Bewirtschaftungskosten	15
6.3 Grundsteuer	15
7 Wertberechnung	16
7.1 Marktlage	16
7.2 Bewertungsverfahren	16

7.3 Vorläufiger Vergleichswert	17
7.3.1 Bodenwert	17
7.3.2 Vorläufiger Vergleichswert	18
7.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale	18
7.4.1 Abrisskosten	18
7.4.2 Altlastenverdacht	19
7.5 Vergleichswert (Liquidationswert)	21
7.6 Verkehrswert	21
8 Zusammenfassung	22

Anlagen

Abkürzungsverzeichnis

<i>App.</i>	Appartement	<i>LBK</i>	Lokalbaukommission
<i>AG</i>	Amtsgericht	<i>LRA</i>	Landratsamt
<i>BayBO</i>	Bayerische Bauordnung	<i>II. RH</i>	lichte Raumhöhe
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>LZS</i>	Liegenschaftszinssatz
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung	<i>MW</i>	Mauerwerk
<i>BeiWertV</i>	Beleihungswertverordnung	<i>MEA</i>	Miteigentumsanteil
<i>BewertR</i>	Bewertungsrichtlinien	<i>MFH</i>	Mehrfamilienhaus
<i>BewG</i>	Bewertungsgesetz	<i>MF-G</i>	Richtlinie Mietflächen Gewerbe
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan	<i>MF-H</i>	Richtlinie Mietflächen Handel
<i>BGF</i>	Bruttogrundfläche	<i>n. Ang.</i>	nach Angabe
<i>BRI</i>	Bruttoräuminhalt	<i>NF</i>	Nutzfläche
<i>BRW</i>	Bodenrichtwert	<i>NHK</i>	Normalherstellungskosten
<i>II. BV</i>	Zweite Berechnungsverord.	<i>OG</i>	Obergeschoss
<i>DFF</i>	Dachflächenfenster	<i>OT</i>	Ortstermin
<i>DH(H)</i>	Doppelhaus(hälfte)	<i>o.M.</i>	ohne Maßstab
<i>DG</i>	Dachgeschoss	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DN</i>	Dachneigung	<i>RH</i>	Reihenhaus
<i>DS</i>	Dachspitz; Spitzboden	<i>RMH</i>	Reihenmittelhaus
<i>DT</i>	Dachterrasse	<i>RND</i>	wirtsch. Restnutzungsdauer
<i>ebf</i>	erschließungsbeitragsfrei	<i>RoE</i>	Rohertrag
<i>ebp</i>	erschließungsbeitragspflichtig	<i>SoNu</i>	Sondernutzung
<i>EFH</i>	Einfamilienhaus	<i>SW-RL</i>	Sachwert-Richtlinie
<i>EG</i>	Erdgeschoss	<i>TE</i>	Teileinheit
<i>EnEV</i>	Energieeinsparverordnung	<i>TG</i>	Tiefgarage
<i>EW-RL</i>	Ertragswert-Richtlinie	<i>VWS</i>	Vollwärmeschutz
<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan	<i>WE</i>	Wohneinheit
<i>GAA</i>	Gutachterausschuss	<i>WEG</i>	Wohnungseigentümergem.
<i>(W)GF</i>	(wertrelevante) Geschossfläche	<i>WertR</i>	Wertermittlungsrichtlinien
<i>(W)GFZ</i>	(wertrel.) Geschossflächenzahl	<i>WF</i>	Wohnfläche
<i>GR</i>	Grundfläche	<i>Whg.</i>	Wohnung
<i>GRZ</i>	Grundflächenzahl	<i>WoFlV</i>	Wohnflächenverordnung
<i>GIKA</i>	Gipskarton	<i>WST</i>	Wertermittlungsstichtag
<i>GND</i>	wirtsch. Gesamtnutzungsdauer	<i>2-FH</i>	Zweifamilienhaus
<i>HV</i>	Hausverwaltung	<i>3-FH</i>	Dreifamilienhaus
<i>ImmoWertV</i>	Immobilienwertermittlungsverord.	*****	Eigennamen (in separater Liste)
<i>k.A.</i>	keine Angabe		
<i>KG</i>	Kellergeschoss		

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Az.: 1540 K 63/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts i.S.d. § 194 BauGB
im Zwangsversteigerungsverfahren

Beweisbeschluss vom: 12.09.2024

Zustellung der Unterlagen am: 18.09.2024

Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB wie folgt definiert:

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

1.3 Wertermittlungsstichtag

Ortsbesichtigung am: 13.11.2024

1.4 Objekt

Baugrundstück FlNr. 72/6 der Gemarkung Anzing, Hirnerstr. 2a in 85646
Anzing

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

- Ortsplan
- Auszug aus dem Kataster
- Grundbuchauszug v. 12.03.2024
- Bauantrag v. 20.04.2020 u. Tektur v. 23.11.2021
- Eingabepläne v. 16.03.2020 u. Tektur v. 20.10.2021
- Baugenehmigung v. 17.06.2020
- Verfahrenseinstellung Tektur v. 17.02.2022
- Geschäftsstellenbericht 2023 und Bodenrichtwerte 2024 des Gutachterausschusses für den Landkreis Ebersberg
- Flächennutzungsplan der Gemeinde
- einschlägige Fachliteratur (wird an den entsprechenden Stellen zitiert)

1.7 Ermittlungen

- Amtsgericht Ebersberg
- Gutachterausschuss für den Landkreis Ebersberg
- Bauamt Anzing
- Bayerische Vermessungsverwaltung
- Bezirksschornsteinfeger: *****

1.8 Besichtigung

Am 13.11.2024, ca. 10 – 10.20 Uhr

Teilnehmer:

Herr *****

Partei Antragstellerin

Frau *****

Partei Antragstellerin

Herr Uwe Koch

Gutachter

Von der Partei der Antragsgegnerin ist niemand erschienen.

Eine Besichtigung des sich auf dem Grundstück befindenden Gebäudes konnte nicht erfolgen, da ein Zugang nicht ohne weiteres möglich war und es einsturzgefährdet erscheint.

2 Technische Daten

2.1 Grundstück

Grundstück	Fl.Nr. 72/6
Größe lt. Grundbuch	545 m ²
Gemarkung	Anzing
Flächennutzungsplan	Dorfgebiet (MD)
Bebauungsplan	nein
Kubatur Abriss Bestandsgebäude	ca. 2.001 m ³

2.2 Baugenehmigung

Behörde	LRA Ebersberg
• Aktenzeichen	B-2020-1268
• Eingabe vom	20.04.2020
• Baugenehmigung vom	17.06.2020
• Tektur vom	23.11.2021
• Aktenzeichen	N-2021-4577
• Rücknahme am	14.02.2022
• Verfahren eingestellt am	17.02.2022
Gebäudeart	Mehrfamilien-Wohnhaus
• Gebäudeklasse gem. BayBO	4
• Anzahl Wohneinheiten	4 St.
• Geschosse	UG/TG, EG, OG, DG 1, DG 2
• Dach	Satteldach, DN ca. 50°
KFZ-Stpl. auf dem Grundstück	25 St.
Geplante Flächen / Kennzahlen ¹	
• GR / GRZ	ca. 407 m ² / 0,75
• GF / GFZ	ca. 824 m ² / 1,51
• Wohnfläche	ca. 339 m ²
• Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 1.460 m ²
• Bruttonrauminhalt (BRI)	ca. 3.924 m ³
• WGF / WGFZ ² (s. Anl. 1 u. 9)	ca. 763 m ² / 1,40

¹ Angaben aus Baubeschreibung des Architekten (ohne Gewähr)

² Eigene Berechnung anhand der genehmigten Eingabeplanung

3 Grundbuch

Amtsgericht Ebersberg
Gemarkung Anzing
Blatt 3385
Auszug v. 12.03.2024

Bestandsverzeichnis:	<i>Wirtschaftsart und Lage:</i> Gemarkung Anzing, FINr. 72/6 Hirnerstr. 2a, Gebäude- u. Freifläche zu 545 m ²
Erste Abteilung	<i>Eigentümer:</i> *****
Zweite Abteilung	<i>Rechte und Lasten:</i> Keine Einträge
Dritte Abteilung	<i>Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden:</i> Vorhandene Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks

4 Lagebeschreibung

4.1 Landkreis Ebersberg

Lage östlich von München im Regierungsbezirk Oberbayern, ca. 145.000 Einwohner, Teil der Metropolregion München

Gliederung des Landkreises in drei geologische Bereiche: im Westen Münchener Schotterebene mit dem Ebersberger Forst, im Norden und Nordosten Isen-Sempt-Hügelland, im Süden und Osten Inn-Chiemsee-Hügelland

Landkreis bestehend aus zwei Städten, drei Märkten, 16 Gemeinden und drei gemeindefreien Gebieten, Kreisstadt Ebersberg im Südosten des Kreisgebiets

Lt. Zukunftsatlas 2016 gehört der Landkreis zu den Regionen mit „*sehr hohen Zukunftschancen*“

Eigenständige Tourismusregion „*Ebersberger Grünes Land*“

Bahnstrecke München-Rosenheim im Süden des Landkreises, im Norden die Strecke München-Simbach, S-Bahnlinie München-Graffing-Ebersberg und weiter nach Wasserburg mit Zügen der Südostbayernbahn, der gesamte Landkreis gehört zum Münchener Verkehrs- und Tarifverbund

Autobahn A 99 (Autobahnring München) an der Westgrenze des Landkreises, Autobahn A 94 (München-Passau) mit Flughafentangente Ost, Bundesstraßen B 12 und B 304, Fernverkehrsstraßen durch den Berufsverkehr nach München hoch belastet

4.2 Gemeinde Anzing

Lage im Norden des Landkreises, rd. 22 km östlich der Landeshauptstadt München und rd. 14 km nordwestlich der Kreisstadt Ebersberg

19 Gemeindeteile mit ca. 4.500 Einwohnern

Ländlich-dörflich geprägte Gemeinde mit zahlreichen Weilern und Einöden

Autobahn A 94 (München-Passau) im Norden des Gemeindegebiets mit eigener Anschlussstelle für Anzing

Kleine Gewerbegebiete an den Ortsrändern

4.3 Grundstückslage

Im Zentrum des Pfarrdorfs Anzing, direkt benachbart zum denkmalgeschützten Dorfgasthaus (s. 4.7)

Dorfzentrum mit Mischung aus gewerblicher Nutzung und Wohnnutzung

Direkt gegenüber ein Lebensmittel-Supermarkt

Kindergarten, Kindertagesstätte und Grundschule am Ortsrand ca. 300 – 600 m entfernt

Das Grundstück liegt auf der Südseite der Hirnerstraße.

4.4 Verkehrslage

4.4.1 Individualverkehr

Bis zur Ortsverbindungs- und -durchgangsstraße Högerstraße (Staatsstraße 2081) ca. 50 m

Bis zur Autobahnanschlussstelle Anzing der Autobahn A 94 (München-Passau) ca. 1 km

4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel

Regional-Buslinien 446, 459 und 461 mit Anschluss an den S-Bahnhof Poing (S 2), Haltestelle ca. 140 m entfernt

S-Bahnhof Poing (S 2), ca. 4,3 km entfernt

4.5 Wohn- / Geschäftslage

Durchschnittliche Wohn- und Geschäftslage im Ortszentrum

4.6 Nachbarbebauung

Westlich direkt angebaut der denkmalgeschützte 2-gesch. Dorfgasthof (s. 4.7), nördlich ein 1-gesch. Supermarkt mit Parkplatz, östlich ein 2-gesch. Einfamilienhaus, südlich ein 2-gesch. Einfamilienhaus und eine 2-gesch. Bäckerei

4.7 Benachbartes Baudenkmal

Das direkt westlich angebaute Nachbargebäude steht unter Denkmalschutz. Es handelt sich um den im Kern ca. 350 Jahre alten Gasthof „Alte Post“, der im 19. Jh. umgebaut und erweitert wurde (s. Anl. 5).

Der Gasthof steht seit ca. 2016 leer, soll aber in absehbarer Zeit wieder reaktiviert werden.

Hinweis:

Aufgrund des benachbarten Baudenkmales ist die Bebauung des gegenständlichen Grundstücks mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

5 Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Das Grundstück scheint erschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand (ebf).

Hirnerstraße als relativ ruhige Nebenstraße, zweispurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig befestigte Gehwege, Straßenbreite ca. 9 m

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

L-förmiges Grundstück, Straßenfront an der Hirnerstraße ca. 23 m, Grundstückstiefe ca. 22-29 m, Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau, es besteht ein gewisser Altlastenverdacht (s. 5.4)

5.3 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*Dorfgebiet (MD)*“ (s. Anl. 4). Gem. § 5 BauNVO dienen „*Dorfgebiete*“ der „*Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebiets dienenden Handwerksbetrieben*“, also eine Mischung aus Gewerbe und Wohnen.

Es ist kein Bestandteil eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus 1- bis 2-gesch. Gewerbe- und Wohngebäuden. Daher erscheint eine Bebauung des gegenständlichen Grundstücks sowohl mit einem Wohnhaus, als auch mit einem gewerblich oder gemischt genutzten Gebäude möglich. Das bestehende 2-gesch. Gebäude ist baufällig und soll abgerissen werden.

Hinweis:

Die o.a. Einschätzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks sind unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baugenehmigung zu erreichen. Hierbei ist wegen des benachbarten Baudenkmals eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde notwendig.

Seit 17.06.2020 liegt bereits eine mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmte Baugenehmigung für den Neubau eines 2-gesch. Mehrfamilienhauses mit ausgebautem Dachgeschoss und Tiefgarage sowie einigen Befreiungen aufgrund der beengten Grundstücksituation vor, die 2024 verlängert werden sollte. Da sich aber inzwischen die Stellplatzsatzung der Gemeinde verschärft hat,³ wurde erst einmal eine Verlängerung der Baugenehmigung von der Gemeinde abgelehnt.⁴ An dieser Situation hat sich n. Ang. des Bauamts bisher nichts verändert.⁵

Neben der ursprünglichen Baugenehmigung wurde im Jahr 2021 eine Tektur bei der Gemeinde eingereicht, die das geplante Gebäude hauptsächlich im Inneren verändert hat, während die äußere Erscheinung und der Umriss weitgehend gleich blieben. Diese wurde jedoch am 14.02.2022 wieder zurückgenommen und das Verfahren daraufhin von der Gemeinde eingestellt.

5.4 Altlastenverdacht

Auf eine aktuelle Anfrage beim Landratsamt Ebersberg bzgl. eines Altlastenverdachts für das gegenständliche Grundstück wurde mitgeteilt,⁶

„dass das Grundstück mit der Fl.Nr. 72/6 der Gemarkung Anzing derzeit nicht im Altlastenkataster für den Landkreis Ebersberg eingetragen ist. Wir teilen Ihnen jedoch mit, dass das o.g. Grundstück auf unserer behördlichen Verdachtsliste geführt wird.

Auf dem direkt angrenzenden Nachbargrundstück mit der Fl.Nr. 72 der Gemarkung Anzing, Hirnerstr. 2 befand sich eine Destille (Behandlung und Handel von chemischen Erzeugnissen). Untersuchungen lassen dort Verunreinigungen (Eintrag LHKW)⁷ sowohl der gesättigten als auch der ungesättigten Bodenzone vermuten. Orientierende Untersuchungen und weitere Erkundungsmaßnahmen für den Bereich der ehem. Destille sind erforderlich, bzw. befinden sich in der Durchführung. Das Grundstück mit

³ Stellplatzsatzung v. 20.12.2023

⁴ Gemeinde Anzing, Niederschrift der Sitzung des Gemeinderates v. 06.08.2024

⁵ Bauamt Anzing, Schreiben v. 15.11.2024

⁶ Schreiben v. 05.11.2024

⁷ LHKW: Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe

der vorgenannten Flurnummer ist im Altlastenkataster als Altstandort für den Landkreis Ebersberg eingetragen.“

In dieser Stellungnahme sind dann noch in Bezug auf mögliche zukünftige Arbeiten auf den betroffenen Grundstücken gewisse bodenschutz- und wasserrechtliche Forderungen beschrieben. So müssen z.B. sämtliche Planungen und Bauarbeiten durch einen Bodenschutzgutachter begleitet und kontaminiertes Material bzw. Bausubstanz separiert, untersucht und ordnungsgemäß entsorgt werden. Alle Maßnahmen sind stets mit dem Landratsamt Ebersberg und dem Wasserwirtschaftsamt Rosenheim abzustimmen.

6 Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer

Das bestehende Gebäude ist ungenutzt und baufällig.

Mietverhältnisse sind nicht bekannt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Hierzu wurden keine Angaben gemacht.

6.3 Grundsteuer

Hierzu wurden keine Angaben gemacht.

7 Wertberechnung

7.1 Marktlage

Lt. dem zuletzt veröffentlichten *Grundstücksmarktbericht 2023* des Gutachterausschusses Ebersberg ist die Anzahl der Kaufverträge bei unbebauten Grundstücken im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr spürbar zurückgegangen.⁸ Dabei sanken auch die durchschnittlichen Wohnlandpreise im Bereich des Landkreises Nord, zu dem die Gemeinde Anzing zählt, erheblich.⁹ Dies wird auch durch die Wertentwicklung des spezifischen Bodenrichtwerts für das gegenständliche Grundstück bestätigt, der vom 01.01.2022 bis zum 01.01.2024 um rd. 20 % gefallen ist.

Für das laufende Jahr 2024 gibt es vom GAA Ebersberg hierzu noch keine regionalen Auswertungen. Wegen der Nähe zur Landeshauptstadt München wird daher hilfsweise auf Veröffentlichungen des GAA München zurückgegriffen. In seinem Halbjahresreport 2024 heißt es zur Preisentwicklung bei Wohnimmobilien:¹⁰ „*In fast allen Teilmärkten konnte bei den Wohnimmobilien (...) ein leichter Preisrückgang und/oder Stagnation festgestellt werden.*“ Da sich nach Angabe aus Fachkreisen die Krise der Bauwirtschaft wegen weiterhin rückläufigen Auftragseingängen auch im laufenden Jahr weiter fortgesetzt hat und voraussichtlich erst im nächsten Jahr mit einer Erholung zu rechnen ist, wird für das Jahr 2024 nachfolgend von einem weiteren leichten Preisrückgang bei Wohnimmobilien ausgegangen.

7.2 Bewertungsverfahren

Nach der *ImmowertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehen-

⁸ Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, Kurzüberblick, S. 3

⁹ Grundstücksmarktbericht Landkreis Ebersberg 2023, Entwicklung der durchschnittlichen Wohnlandpreise, Tabelle S. 16

¹⁰ Der Immobilienmarkt München, Halbjahresreport 2024, Markttrends und Preisentwicklungen, S. 2

den Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

- Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24 - 26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken, bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden und Eigentumswohnungen in Betracht.
- Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27 – 30 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist. Dies betrifft also Renditeobjekte, wie z.B. gewerblich und gemischt genutzte Grundstücke sowie Mietshäuser und Mietwohnungen.
- Das **Sachwertverfahren** (§§ 35 – 39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt, wie z.B. bei selbst genutzten Ein- und Zweifamilienhäusern.

Gem. § 3 (4) *ImmoWertV* handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um „baureifes Land“, das alsbald freigelegt werden kann. Dabei ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Gem. § 40 (1) u. (2) *ImmoWertV* kann neben oder anstelle von Vergleichspreisen ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. Da das vorhandene baufällige Gebäude alsbald abgerissen werden kann, handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um ein sogenanntes „Liquidationsobjekt“, bei dem sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten ergibt.

7.3 Vorläufiger Vergleichswert

7.3.1 Bodenwert

Für den Bereich des Grundstücks liegen gem. seiner Lage in einem gemischt bebauten Dorfgebiet zwei Bodenrichtwerte des GAA Ebersberg zum 01.01.2024 vor:

Bodenrichtwert für Wohnbauflächen (baureifes Land, ebf.) der „Zone 11001010“ bei einer WGFZ von 0,60: 1.200 €/m²

Bodenrichtwert für Gewerbebauflächen (baureifes Land, ebf.) der „Zone 11001040“: 400 €/m²

Da auf dem gegenständlichen Grundstück bereits eine Wohnbebauung in Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde genehmigt wurde (s. 2.2 u. 5.3), wird für die Bewertung primär von einer derartigen (höherwertigen) Nutzung ausgegangen, d.h. es wird der höhere Bodenrichtwert für Wohnbauflächen bei der Verkehrswertermittlung zugrunde gelegt.

Der Wertermittlungsstichtag liegt fast ein Jahr später in einer Phase leichten bzw. stagnierenden Preisverfalls auf dem Immobilienmarkt (s. 7.1). Genaue Angaben über dessen Höhe sind hierzu offiziell noch nicht verfügbar, daher wird ein Wertabschlag hierfür sachverständig geschätzt; Ansatz pauschal:

1.200 €/m² x 0,95 = 1.140 €/m² rd. 5 %

Die Anpassung an die mögliche WGFZ, die aus der vorliegenden Baugenehmigung vom 17.06.2020 ermittelt wurde (s. Anl. 1 u. 9), wird mit Hilfe der hierfür vom GAA veröffentlichten Faktoren vorgenommen:¹¹

WGFZ 0,60 = Faktor 0,78

WGFZ 1,40 = Faktor 1,19

1.140 €/m² / 0,78 x 1,19 = rd. 1.740 €/m²

7.3.2 Vorläufiger Vergleichswert

Bodenwert des Baugrundstücks am WST:

1.740 €/m² x 545 m² = rd. 948.000 €

7.4 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere und allgemeine objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. § 8 *ImmowertV*, denen der Grundstücksmarkt einen Werteinfluss beimisst, sind hier Kosten für Abbruch und Freimachen des Grundstücks sowie mögliche Altlasten.

7.4.1 Abrisskosten

Bei dem bestehenden Gebäude handelt es sich, soweit von außen erkennbar, um ein weitgehend konventionell errichtetes Bauwerk („normale

¹¹ GAA Ebersberg, Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024, Pkt. (16)

Bauart). Es wird (unverbindlich) davon ausgegangen, dass das vorhandene Gebäude (wie der benachbarte Gasthof) nicht unterkellert ist und die vorhandenen Bauteile weitgehend unbelastet sind, d.h., dass keine Schad- und Gefahrenstoffe, wie Asbest o.ä. beim Abbruch freigesetzt werden.

Für den Kostenansatz wird auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen:¹²

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

Baukostenindizes:¹³

Index III/2024: 130,3

Index II/2020: 92,6

Kostensteigerung:

130,3 / 92,6 x 26 €/m³ = rd. 37 €/m³

Abrisskosten (überschlägig, unverbindlich):

2.001 m³ x 37 €/m³ = rd. **74.000 €**

7.4.2 Altlastenverdacht

Das gegenständliche Grundstück ist n. Ang. des Landratsamts Ebersberg zwar nicht offiziell im Altlastenkataster verzeichnet, wird jedoch in einer „behördeninternen Verdachtsliste“ geführt (s. 5.4). Dies liegt lt. behördlicher Stellungnahme daran, dass auf dem direkt angrenzenden Grundstück Fl.Nr. 72 eine Destille betrieben worden ist und entsprechende Untersuchungen Verunreinigungen des Bodens vermuten lassen. Dieses benachbarte Grundstück ist dann auch im Altlastenkataster als „Altstandort“ eingetragen.

Der vorhandene „inoffizielle“ Altlastenverdacht für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 72/6 führt in Bezug auf mögliche zukünftige Bauarbeiten zu weitreichenden Auflagen in Bezug auf Planung, Ausführung und Überwachung (s. 5.4). Für diesen erhöhten Arbeitsaufwand, der vorab

¹² Schmitz / Krings / Dahlhaus / Meisel: Baukosten 2020/21, Instandsetzung / Sanierung / Modernisierung / Umnutzung, Verlag für Wirtschaft und Verwaltung, 24. Aufl., S. 201: Kostengruppe 394-01-02 (obere Preisspanne), Preisindex II/2020

¹³ Statistisches Bundesamt, Preisindizes für die Bauwirtschaft, Wohngebäude

nur schwer einzuschätzen ist, wird (unverbindlich) ein pauschaler Wertabschlag angesetzt von: rd. 5 %
948.000 € x 0,05 = rd. 47.000 €

Da Untersuchungen zum Ausmaß der möglichen Kontamination des Bodens auf dem gegenständlichen Grundstück voraussichtlich erst nach einem Abriss des bestehenden Altbau möglich sind und dann ggf. von entsprechend qualifizierten Fachleuten separat durchzuführen sind, können hierzu und den ggf. dadurch entstehenden Kosten in diesem Gutachten keine konkreten Aussagen gemacht werden.

Hinweis:

Eine genaue Bestimmung des Ausmaßes der ggf. vorhandenen Altlasten auf dem Grundstück ist nur im Rahmen eines separaten Bodengutachtens durch einen Sachverständigen für Altlasten möglich, jedoch nicht in einem Verkehrswertgutachten.

Bereits der bestehende und nahe liegende Verdacht auf die Belastung eines Grundstücks mit Altlasten wirkt sich auf den tatsächlich zu erzielenden Kaufpreis negativ aus und ist somit bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen. Außerdem bleibt selbst nach erfolgter Sanierung ein Minderwert des Grundstücks bestehen, der sich aus dem Verdacht eines eventuell verborgen gebliebenen Schadens oder eines möglicherweise zukünftig eintretenden Schadens begründet. Ein einmal mit Mängeln behaftetes Grundstück wird erfahrungsgemäß auch trotz sorgfältiger Reparatur im Geschäftsverkehr i.d.R. niedriger bewertet. Dieser sogenannte „merkantile Minderwert“ gehört zu den tatsächlichen Eigenschaften und der sonstigen Beschaffenheit des Grundstücks i.S.d. Verkehrswertdefinition des § 194 BauGB.

Bei der Ermittlung des merkantilen Minderwerts spielen psychologische Faktoren eine erhebliche Rolle. Dabei ist auf einen „durchschnittlichen Kaufinteressenten“ abzustellen. Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass die Sensibilität mit dem Wert der Nutzung steigt. Im Falle von Altlasten im Zusammenhang mit Wohnbaunutzung ist von einer besonderen Sensibilität der Öffentlichkeit auszugehen.

Aus Untersuchungen ist bekannt, dass der merkantile Minderwert auch nach der Durchführung von Sanierungsmaßnahmen bei Wohnbaunut-

zung zwischen rd. 5 – 20 % liegen kann.¹⁴ Hierbei handelt es sich aber um einen nicht messbaren, psychologisch verursachten Minderwert, der unter Berücksichtigung der jeweiligen Umstände geschätzt werden muss.

Für den vorhandenen Altlastenverdacht (ohne konkreten Nachweis) wird ein merkantiler Minderwert pauschal geschätzt mit: rd. 10 %

Dies entspricht einem Wertabschlag von:

948.000 € x 0,10 = rd. 95.000 €

Summe der Abzüge wg. Altlastenverdacht:

95.000 € + 47.000 € = 142.000 €

7.5 Vergleichswert (Liquidationswert)

Vorläufiger Vergleichswert	s. 7.3.2	948.000 €
./. Abrisskosten	s. 7.4.1	74.000 €
./. Altlastenverdacht	s. 7.4.2	142.000 €
Vergleichswert		732.000 €
gerundet ¹⁵		730.000 €

7.6 Verkehrswert

Der Vergleichswert (Liquidationswert) wurde aus marktnahen Daten ermittelt, weitere Anpassungen sind hier nicht mehr notwendig.

Verkehrswert Baugrundstück FlNr. 72/6,
Hirnerstr. 2a, 85646 Anzing: 730.000 €

¹⁴ GuG 2001, Heft 5, S. 261

¹⁵ Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

8 Zusammenfassung

Das zu bewertende Baugrundstück Hirnerstr. 2a liegt in durchschnittlicher Wohn-/Geschäftslage im Zentrum des Pfarrdorfs Anzing. Die Gemeinde liegt im Landkreis Ebersberg östlich von München.

Das Grundstück hat eine Fläche lt. Grundbuch von 545 m² und ist noch mit einem unbewohnten baufälligen 2-gesch. Gebäude bebaut, das direkt an das benachbarte denkmalgeschützte Gasthaus angebaut ist.

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem Dorfgebiet, ein Bebauungsplan ist nicht vorhanden.

Für das Grundstück liegt eine Baugenehmigung für ein 2-gesch. Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage aus dem Jahr 2020 vor, die 2024 verlängert werden sollte. Die Gemeinde lehnt die Verlängerung aber bisher ab, da sich zwischenzeitlich die Stellplatzsatzung geändert hat.

Daneben wurde 2021 eine Tektur eingereicht, die aber 2022 zurückgezogen und das Verfahren hierzu eingestellt wurde.

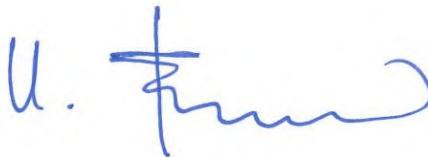
Wegen einer lt. Landratsamt Ebersberg auf dem Nachbargrundstück betriebenen Destille besteht ein gewisser („behördeninterner“) Altlastenverdacht auch auf dem gegenständlichen Grundstück, der aber bisher noch nicht näher untersucht wurde.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Baugrundstück FINr. 72/6 der Gemarkung Anzing, Hirnerstr. 2a in 85646 Anzing am Wertermittlungsstichtag im miet- und lastenfreien¹⁶ Zustand am 13.11.2024 bewertet zu:

730.000 €

(i.W. siebenhundertdreißigtausend Euro)

München, den 17.11.2024

U. 

Uwe Koch



¹⁶ Lasten aus Abt. II im Grundbuch

Anl. 1: Berechnungen

Grundlage der Berechnungen ist die Baugenehmigung von 2020. Soweit keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Aufgrund des Rechenprogramms kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Grundstück	Fl.Nr. 72/6	545,00 m ²	545 m²
-------------------	-------------	-----------------------	--------------------------

Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

EG	19,25*13,05	251,21 m ²	
OG	wie EG	251,21 m ²	
DG 1	16,95*10,95-16,95*(1,20+0,80/2)	158,48 m ²	
DG 2	16,95*10,95-16,95*(3,70+0,80/2+0,40+0,80/2)	102,55 m ²	
Summe		<hr/> 763,46 m ²	763 m²

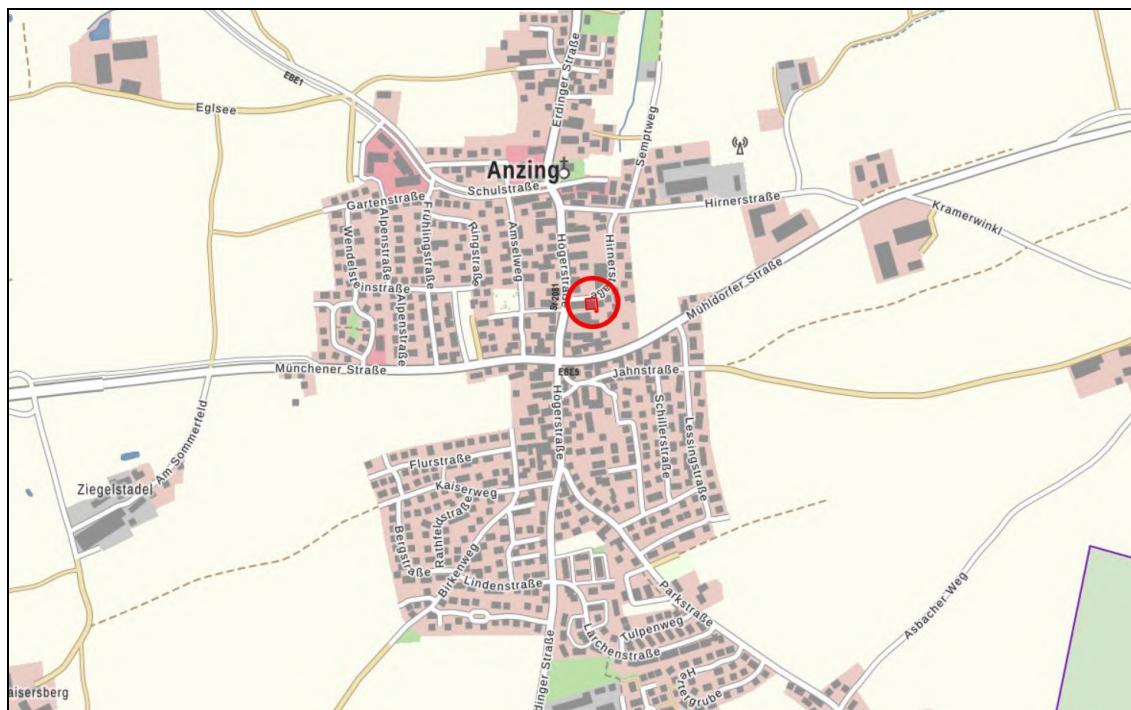
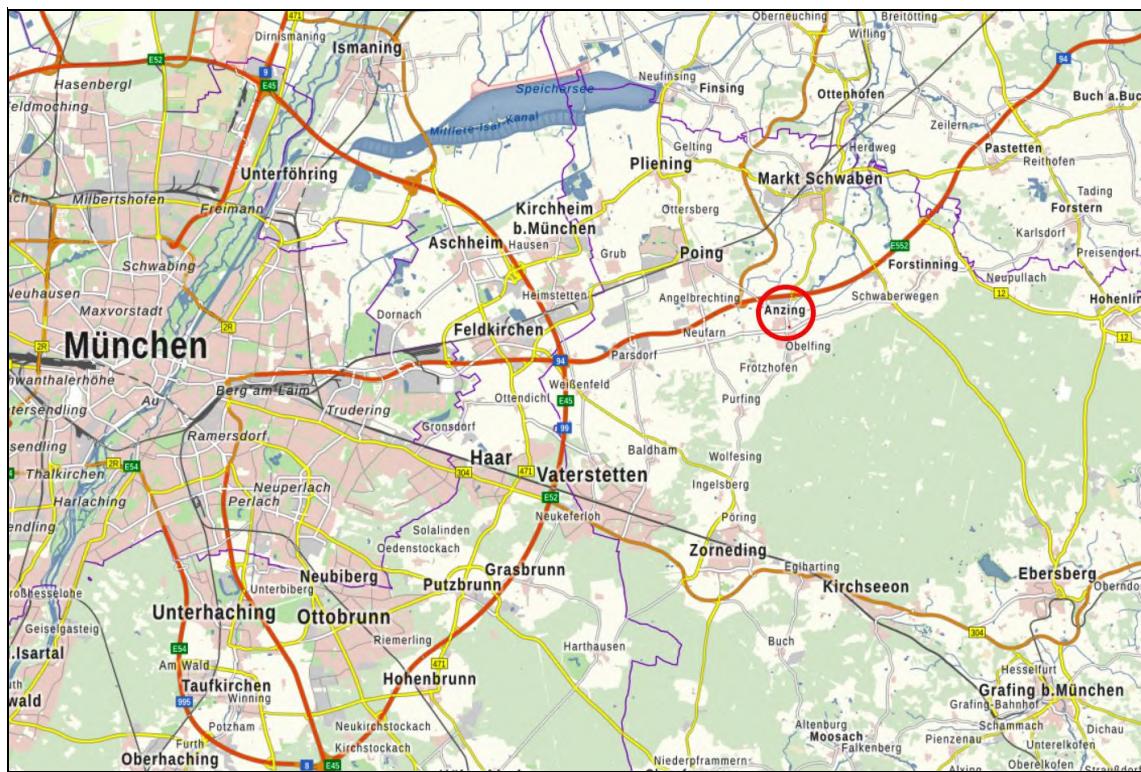
WGFZ	763,46 / 545,00		1,40
-------------	-----------------	--	-------------

Kubatur Abriss (überschlägig)

Altbau	18,00*13,00*(5,75+5,60/2)	2.000,70 m ³	2.001 m³
--------	---------------------------	-------------------------	----------------------------

Anl. 2: Ortspläne

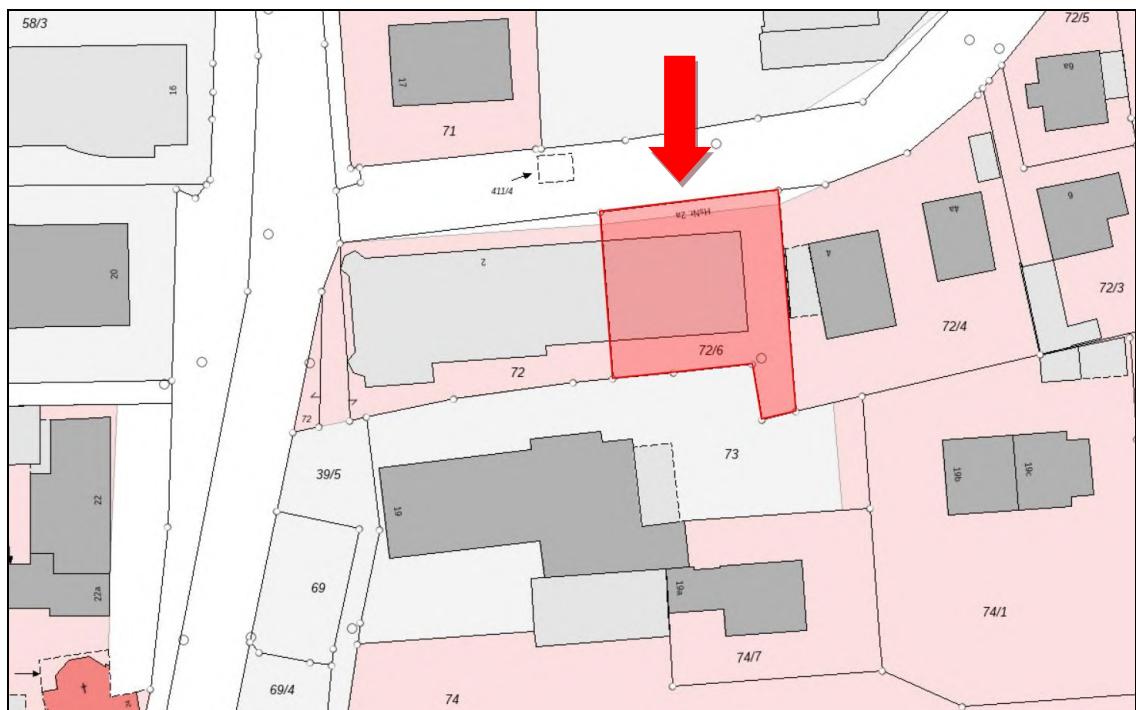
(o.M.)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

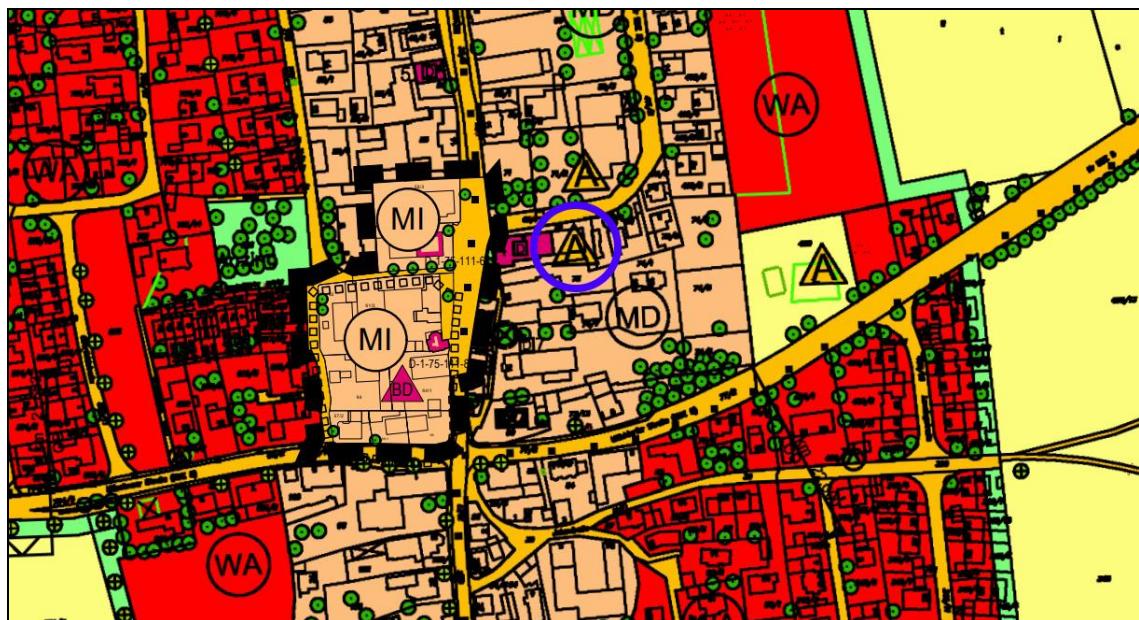
Anl. 3: Lageplan und Luftbild

(o.M.)



Anl. 4: Flächennutzungsplan

(o.M.)



Wohnbaufläche



Gemischte Baufläche

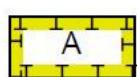


Gewerbliche Baufläche



Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung:

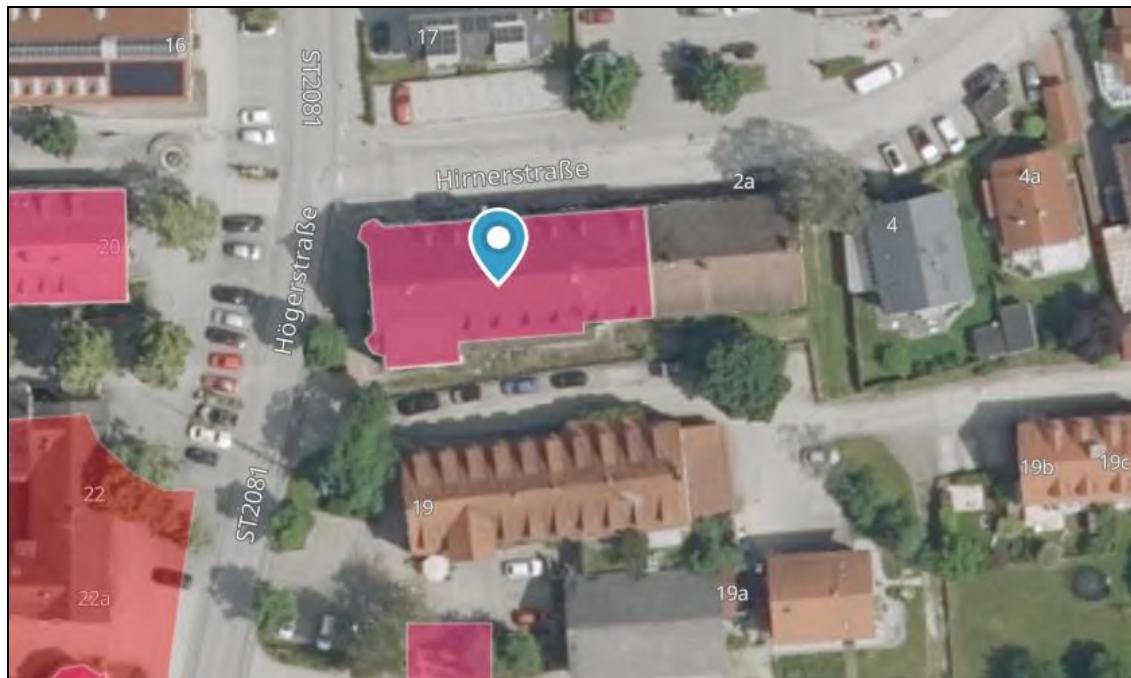
Geothermie, Einzelhandel (Lebensmittel), Parkplatz,
PKW-Stellplätze, Bergtierpark



K Umgrenzung von bestehenden Flächen für Maßnahmen
zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Anl. 5: Baudenkmal auf Nachbargrundstück

(o.M.)



Gasthaus

Objektbezeichnung	Alte Post
Aktennummer	D-1-75-111-4
Lage	Bezirk Oberbayern Landkreis Ebersberg Anzing
Adresse	Hirnerstraße 2
Funktion	Gasthaus, syn. Wirtshaus, syn. Gaststätte, syn. Gasthof, syn. Gastwirtschaft, syn. Restaurant, syn. Lokal, Posthalterei, syn. Pferdewechselstation

Bilder



Beschreibung	Gasthof Alte Post und ehem. Poststation, zweigeschossiger verputzter Giebelbau mit zwei Bodenerkern, barockem Portal und steilem Satteldach, 1676 (dendro.-dat.) mit Kern wohl des 16. Jh., Umbauten und Erweiterung 19.Jh.
---------------------	---

Verfahrensstand	Benehmen hergestellt
------------------------	----------------------

Denkmalart	Baudenkmal
-------------------	------------

Anl. 6: Baugenehmigung / Grundrisse EG u. UG

(o.M.)



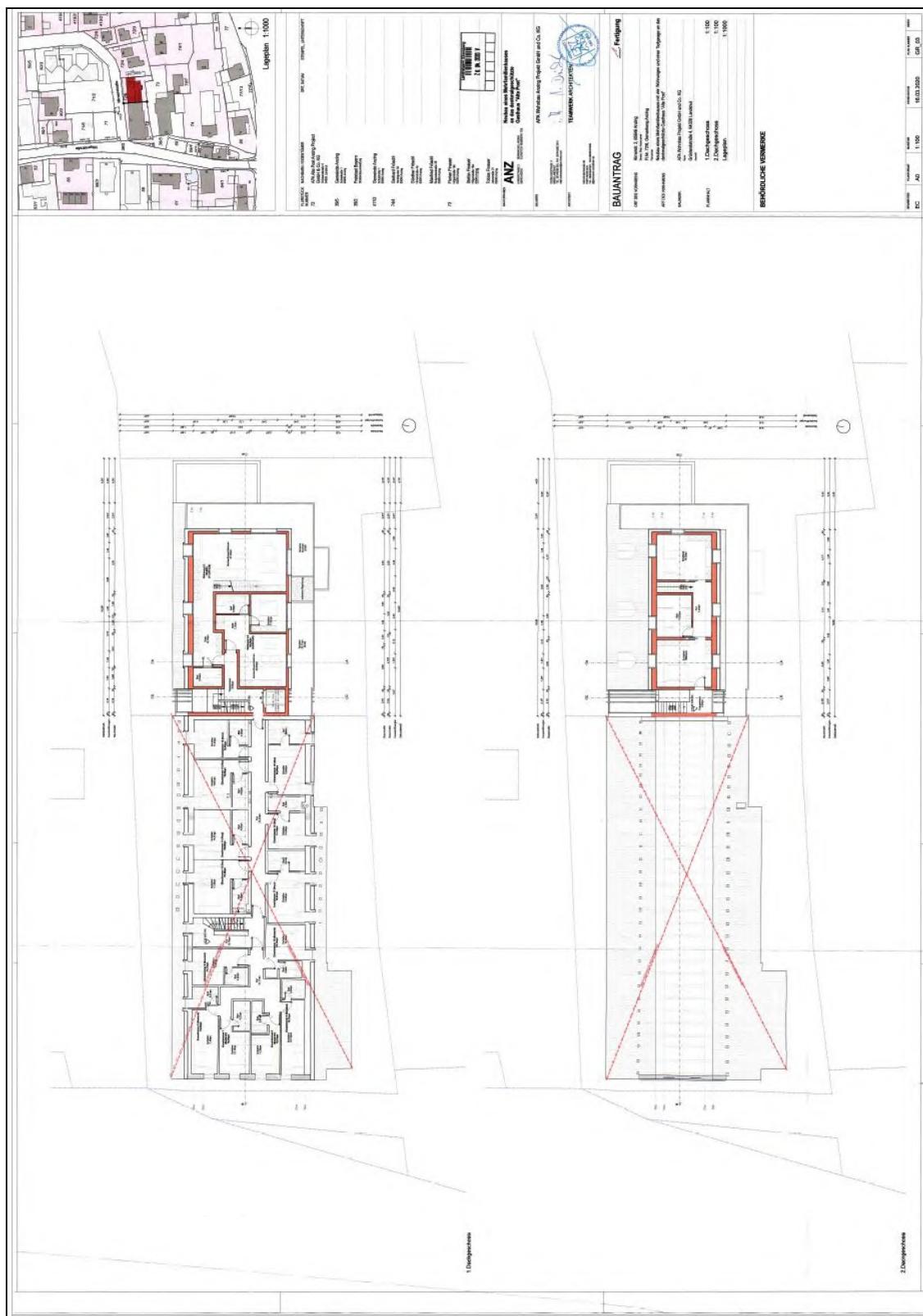
Anl. 7: Baugenehmigung / Grundrisse EG und OG

(o.M.)

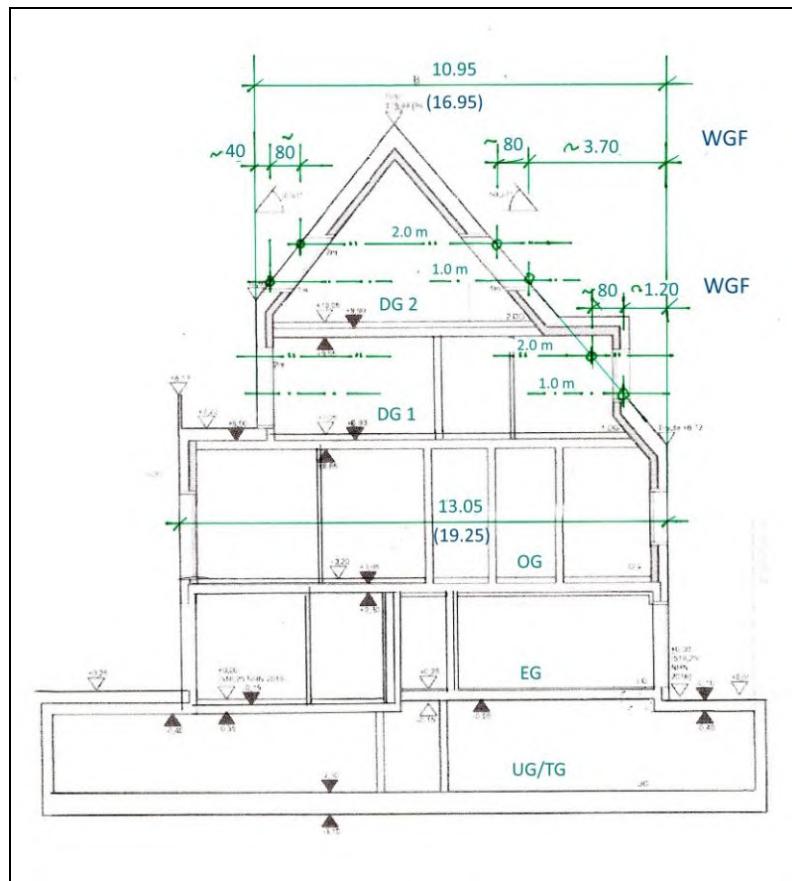


Anl. 8: Baugenehmigung / Grundriss DG 1 u. DG 2

(o.M.)



Anl. 9: Baugenehmigung / Schnitte, Ansichten (o.); Schnittskizze WGF (u.) (o.M.)



Anl. 10: Fotos: Grundstück von Nordosten (o.) und Südosten (u.)

