



Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Bünge

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied im Gutachterausschuss der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17  
81479 München

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: [www.gutachten-buenger.de](http://www.gutachten-buenger.de)

E-Mail: [info@gutachten-buenger.de](mailto:info@gutachten-buenger.de)

Datum: 15.12.2023

Az.: WGA 739-23

**Az. des Gerichts: 1540 K 135/22**

## GUTACHTEN



über den Verkehrswert (Marktwert) i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Versteigerungsobjekts des im Grundbuch von München eingetragenen **mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks in 81479 München, Frans-Hals-Straße 19a**

Der **Verkehrswert** des **Grundstücks** wurde zum Stichtag 07.12.2023 ermittelt zu

**rd. 3.030.000,00 €**

Dieses Gutachten besteht aus 19 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 5 Seiten.  
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	<b>Inhaltsverzeichnis</b> .....	<b>2</b>
1	Allgemeine Angaben .....	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt .....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung .....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung .....	4
2.1	Lage .....	4
2.2	Gestalt und Form .....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc. ....	5
2.4	Privatrechtliche Situation .....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation .....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz .....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht .....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht .....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation .....	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation .....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen .....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung .....	7
3.2	Beschreibung Wohnhaus .....	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht .....	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) .....	7
3.2.3	Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche .....	8
3.2.4	Allgemeine technische Gebäudeausstattung .....	8
3.2.5	Raumausstattungen und Ausbauzustand .....	9
3.3	Außenanlagen .....	9
3.4	Allgemeinbeurteilung des Objektes .....	9
4	Ermittlung des Verkehrswerts .....	10
4.1	Grundstücksdaten .....	10
4.2	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren .....	10
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung .....	11
4.4	Bodenwertermittlung .....	11
4.4.1	Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks .....	11
4.4.2	Beschreibung des Bewertungsgrundstücks .....	11
4.4.3	Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks .....	11
4.4.4	Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung: .....	12
4.5	Sachwertermittlung .....	13
4.5.1	Sachwertberechnung .....	13
4.5.2	Erläuterung zur Sachwertberechnung .....	13
4.6	Verkehrswert .....	17
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software .....	18
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug) .....	18
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur .....	18
6	Verzeichnis der Anlagen .....	19
7	Hinweise zum Urheberrecht .....	19

## 1 Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Grundstück, bebaut mit Einfamilienhaus
Objektadresse:	Frans-Hals-Straße 19a, 81479 München
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Solln, Band 376, Blatt 12567
Katasterangaben: (lt. Grundbuch vom 12.06.1985)	Gemarkung Solln, Flurstück 418/30, Frans-Hals-Straße 19a, Gebäude- und Freifläche zu 668 m <sup>2</sup>
<b>Besonderheiten:</b>	<b><i>Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden</i></b>

### 1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 02.01.2023 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben bezeichneten Beschlagnahmeobjektes angeordnet
Wertermittlungsstichtag:	07.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	07.12.2023 entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Ortsbesichtigung:	<p>Eine Ortsbesichtigung war lange Zeit nicht möglich, weil keine Bauunterlagen beschafft werden konnten (diese waren bei der Stadt München nicht auffindbar); erst Ende Oktober 2023 konnte Einsicht in die Unterlagen genommen werden. Wie sich bei Telefongesprächen mit der Eigentümerin herausstellt, waren die von der Zentralregistratur zur Verfügung gestellten Bauunterlagen nicht aktuell – das dargestellte Fertighaus ist zwischenzeitlich durch einen Neubau ersetzt worden, nur der Keller ist geblieben.</p> <p>Die Eigentümerin hatte dem Unterzeichner zugesichert, aktuelle Baupläne zur Verfügung zu stellen, was aber trotz mehrfacher Erinnerung nicht geschehen ist; entsprechend wurden mehrere Termine zur Ortsbesichtigung verschoben. Schließlich fand eine Außenbesichtigung des Wohnhauses ohne aktuelle Pläne am 07.12.2023 statt, allerdings nur vom Zuweg aus; das Grundstück selbst durfte nicht betreten werden und eine Innenbesichtigung wurde nicht gestattet.</p>
Teilnehmer am Ortstermin:	die Eigentümerin und der Sachverständige Helmut Büniger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none"><li>• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 24.03.2023</li><li>• Grundbuchauszug vom 03.06.2022</li><li>• veraltete Bauunterlagen, die nur noch für das Kellergeschoss zutreffen</li><li>• Bodenrichtwerte</li><li>• Auskünfte bei der Lokalbaukommission</li></ul>

## 2 Grund- und Bodenbeschreibung

### 2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt München (ca. 1,6 Mio Einwohner), Stadtteil Solln
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<p><u>Autobahnzufahrt:</u> A 95 München – Garmisch-Partenkirchen (ca. 3,4 km entfernt)</p> <p><u>Bundesstraße:</u> B 11 (Wolfratshauser Straße, ca. 0,4 km entfernt) B 2R (Heckenstaller Straße, ca. 4,5 km entfernt)</p> <p><u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof München (ca. 8,0 km entfernt); S-Bahnhof Solln (ca. 650 m entfernt)</p> <p><u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß (ca. 47 km entfernt)</p>
innerörtliche Lage:	<p>im südlichen Stadtbereich von München im Stadtteil Solln gelegen; die Entfernung zum Stadtzentrum (Marienplatz) beträgt ca. 10 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs und Ärzte im näheren Wohnumfeld vorhanden; alle Schulformen im Stadtteil vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) fußläufig entfernt; beste Wohnlage (gemäß Mietspiegel)</p>
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, 2-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben; Erschließung von Norden über das Nachbargrundstück FlNr. 418/12, wofür ein Geh- und Fahrrecht besteht; Hauptgarten mit Südausrichtung

### 2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<p><u>Straßenfront:</u> keine zu einer öffentlichen Straße</p> <p><u>Grundstücksgröße:</u> Flurst.Nr.: 418/30      Größe: 668 m<sup>2</sup> (gem. Grundbuch)</p> <p><u>Bemerkungen:</u> nahezu rechteckige Grundstücksform</p>
--------------------------------------	--

## 2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Straße mit geringem Anliegerverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut, Fahrbahnen aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt aus Bitumen; Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser und Gas aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Fernseekabelanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; das Grundstück ist eingefriedet durch Zäune und Hecken
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

## 2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 03.06.2022 vor, darin steht in Abteilung II des Grundbuchs von Solln, Blatt Nr. 12567 nur der Zwangsversteigerungsvermerk; dieser hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert
Anmerkungen:	Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und werden deshalb nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.
nicht eingetragene Rechte und Lasten:	laut Aussage der Eigentümerin sollen 3 möblierte Zimmer vermietet sein

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:	Baulasten bestehen nicht
Denkmalschutz:	Denkmalschutz besteht nicht

### 2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:	Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als reine Wohnbaufläche (WA) dargestellt.
Festsetzungen im Bebauungsplan:	Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen Bebauungsplan; Vorhaben sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

### 2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung konnte nicht geprüft werden. Das vorhandene Wohnhaus stimmt außer dem Kellergeschoss offensichtlich nicht mit den zur Verfügung gestellten Bauunterlagen überein.

## 2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand:	baureifes Land
abgabenrechtlicher Zustand:	Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabepflichtig.

## 2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus bebaut (vgl. nachfolgende Gebäudebeschreibung). Das Objekt wird von der Eigentümerin selbst bewohnt, nach deren Aussage sind 3 möblierte Zimmer vermietet.

### 3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

#### 3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

##### **Anmerkung: Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden**

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Außenbesichtigung vom Zuweg über das Vordergrundstück FINr. 418/11 aus, einige Angaben der Eigentümerin sowie die vorliegenden – veralteten – Bauakten, die nur noch das Kellergeschoss betreffen. Das in den Bauakten beschriebene Fertighaus wurde vor rund 20 Jahren abgerissen und durch einen Neubau ersetzt, der auf das alte Kellergeschoss errichtet wurde. Für diesen Neubau liegen keine Bauunterlagen vor.

Das Gebäude und die Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist bzw. wie es ohne Innenbesichtigung möglich ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Über Baumängel und -schäden kann in diesem Gutachten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Aussage gemacht werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

#### 3.2 Beschreibung Wohnhaus

##### 3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	offensichtlich ein Einfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; überwiegend eingeschossig, im mittleren Bereich zweigeschossig; vollständig unterkellert; freistehend
Baujahr:	ursprüngliches Baujahr 1972 (dies trifft nur noch auf das Kellergeschoss zu, das darüberstehende Fertighaus wurde zwischenzeitlich abgerissen); das jetzige Gebäude im Erd- und Obergeschoss wurde ab 2005 errichtet
Modernisierungen:	<i>keine Aussage möglich</i>
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt nicht vor
Außenansicht:	insgesamt verkleidet mit Naturholz

##### 3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Keller: Massivbau
Fundamente:	Streifenfundamente aus Stampfbeton
Kellerwände:	Mauerwerk

Umfassungswände:	vermutlich Holzständerbauweise
Innenwände:	<i>keine Aussage möglich</i>
Geschossdecke:	Kellerdecke in Stahlbeton
Treppen:	Kellertreppe: Stahlbeton
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdach mit Aufbauten im mittleren Giebelbereich
	<u>Dachform:</u> Giebel- oder Satteldach
	<u>Dacheindeckung:</u> Ziegel aus Ton; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Kupfer

### 3.2.3 Nutzungseinheiten, Raumaufteilung, Wohnfläche

#### Anmerkung:

Für das aufstehende Gebäude liegen keine Pläne und Beschreibungen vor; es können daher keine Aussagen über die Wohnfläche und die Raumaufteilung von Erdgeschoss und Obergeschoss gemacht werden.

Aufteilung Kellergeschoss:	das Kellergeschoss bestand ursprünglich (1972) aus 5 Kellerräumen und einem Heizungsraum.
Gebäude-Grundfläche KG:	Gebäudegrundfläche KG: 12,78 m × 14,00 m = rd. 180 m <sup>2</sup>
Brutto-Grundfläche (BGF):	KG + EG + DG/4 = 405 m <sup>2</sup>
Anbauten/Nebengebäude	auf der Nordostseite befindet sich ein eingeschossiger Anbau; Baujahr, Ausstattung, Nutzung usw. sind nicht bekannt

### 3.2.4 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	aus 2005; nach Aussage der Eigentümerin besonders abgeschirmte Elektroverkabelungen gegen Elektrosmog
Heizung:	<i>über die Heizungsart ist keine Aussage möglich</i>
Warmwasserversorgung:	soll über die Heizung erfolgen
Lüftung:	keine besonderen Lüftungsanlagen erkennbar, vermutlich überall herkömmliche Fensterlüftung

### 3.2.5 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Bodenbeläge:	<i>keine Aussage möglich</i>
Wandbekleidungen:	<i>keine Aussage möglich</i>
Deckenbekleidungen:	<i>keine Aussage möglich</i>
Fenster:	(teilweise bodentiefe) Fenster mit Isolierverglasung
Haustür:	massive Holztür mit Rundbogen und Farbanstrich sowie vergittertem kleine Fenster im oberen Türbereich
sanitäre Installation:	<i>keine Aussage möglich</i>
besondere Einrichtungen:	<i>keine Aussage möglich</i>
Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung vorhanden
Grundrissgestaltung:	<i>keine Aussage möglich</i>
Bauschäden / Baumängel und wirtschaftliche Wertminderungen:	<i>keine Aussage möglich</i>

### 3.3 Außenanlagen

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen; Einfriedungen (Zäune und Hecken)

### 3.4 Allgemeinbeurteilung des Objektes

Äußerlich macht das Wohnhaus einen guten Eindruck, weitere Aussagen sind nicht möglich.

## 4 Ermittlung des Verkehrswerts

### 4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das mit einem Wohnhaus bebaute Grundstück in 81479 München, Frans-Hals-Straße 19a zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 ermittelt.

Grundstücksdaten:

Grundbuch	Band	Blatt
<i>Solln</i>	376	12567
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Solln</i>	418/30	668 m <sup>2</sup>

### 4.2 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich 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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, welcher sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar wäre. Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

Die Anwendung des **Vergleichswertverfahrens** (gem. § 15 ImmoWertV) ist bei bebauten Grundstücken problematisch, weil die Gebäude in der Regel stark voneinander abweichen und nicht direkt miteinander vergleichbar sind. Genauere Informationen über die Vergleichsobjekte liegen in der Regel nicht vor und Besichtigungen sind nicht möglich, so dass keine Anpassungen wegen Abweichungen in Ausstattung und Qualität vorgenommen werden können.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der vorläufige Sachwert (d.h. der Substanzwert des Grundstücks) wird als Summe von Bodenwert, Gebäudesachwert (Wert des Normgebäudes sowie dessen besonderen Bauteilen und besonderen Einrichtungen) und Sachwert der Außenanlagen (Sachwert der baulichen und nichtbaulichen Außenanlagen) ermittelt. Es eignet sich insbesondere für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung von Erträgen gerichtet ist (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser).

Der **Ertragswert** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) ergibt sich als Summe von Bodenwert und Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen. Es eignet sich vorrangig für die Ermittlung von Immobilien, die unter Renditeaspekten erworben werden (u.a. Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte).

### 4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und der sonstigen Umstände dieses Einzelfalls (vgl. § 8 Abs. 1 Satz 2 Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV) ist der Verkehrswert von Grundstücken mit der Nutzbarkeit des Bewertungsobjekts mit Hilfe des **Sachwertverfahrens** zu ermitteln, weil diese üblicherweise zur Eigennutzung erworben werden.

### 4.4 Bodenwertermittlung

Der **Bodenwert** ist jeweils getrennt vom Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bzw. vom Ertragswert der baulichen Anlagen i.d.R. auf der Grundlage von Vergleichskaufpreisen im Vergleichsverfahren (vgl. §16 ImmoWertV) so zu ermitteln, wie er sich ergeben würde, wenn das Grundstück unbebaut wäre.

Liegen geeignete **Bodenrichtwerte** (BRW) vor, so können auch diese zur Bodenwertermittlung herangezogen werden (vgl. § 16 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche.

Es liegt der zuletzt vor dem Stichtag veröffentlichte Bodenrichtwert vor, der für die Bodenwertermittlung geeignet ist. Die nachstehende Bodenwertermittlung erfolgt deshalb auf der Grundlage des Bodenrichtwerts. Abweichungen des Bewertungsgrundstücks in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen von dem durchschnittlichen Grundstück in der Richtwertzone werden durch entsprechende Anpassungen des Bodenrichtwerts berücksichtigt.

#### 4.4.1 Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt für den Bereich des Bewertungsobjekts **4.100,00 €/m<sup>2</sup>** zum **Stichtag 01.01.2022**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,60

#### 4.4.2 Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	07.12.2023
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	=	0,54 <sup>1</sup>
Grundstücksfläche	=	668 m <sup>2</sup>

#### 4.4.3 Bodenwertermittlung des Bewertungsgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 07.12.2023 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bewertungsgrundstücks

---

<sup>1</sup> vgl. hierzu die Erläuterungen in Kap. 4.4.4

angepasst.

<b>I. Bodenrichtwert</b>		Erläuterung
<b>Abgaben- und erschließungsfreier Bodenrichtwert</b>	= 4.100,00 €/m <sup>2</sup>	01.01.2022

<b>II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts</b>				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	01.01.2022	07.12.2023	× 0,87	B1

<b>III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen</b>				
angepasster BRW am Wertermittlungsstichtag			= 3.567,00 €/m <sup>2</sup>	
GFZ	0,60	0,54	× 0,96	B2
<b>relativer Bodenwert</b>			= 3.424,32 €/m <sup>2</sup>	

<b>IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts</b>			Erläuterung
relativer Bodenwert		3.424,32 €/m <sup>2</sup>	
Zuschlag zum vorläufigen beitragsfreien relativen Bodenwert		+ 0,68 €/m <sup>2</sup>	zur Rundung
relativer Bodenwert		3.425,00 €/m <sup>2</sup>	
Fläche		× 668 m <sup>2</sup>	
<b>abgabefreier Bodenwert</b>		= 2.287.900,00 € rd. <b><u>2.290.000,00 €</u></b>	

Der **Bodenwert** beträgt zum **Wertermittlungsstichtag 07.12.2023** insgesamt rd. **2.290.000,00 €**.

#### 4.4.4 Erläuterungen zur Bodenrichtwertanpassung:

##### B1 (Stichtaganpassung)

Die Umrechnung des Bodenrichtwerts auf die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Herbstanalyse 2023. Danach liegen die Preise von individuellen Wohnbaugrundstücken im 1.- 3. Quartal 2023 rd. 13 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022, was hier angewendet wird.

##### B3 (WGFZ-Anpassung)

Die vom Sachverständigen ermittelte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) für das Grundstück weicht von der des Richtwertgrundstücks ab. Eine Anpassung ist daher erforderlich. Die Umrechnung von der WGFZ des BRW auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks erfolgt unter Verwendung der vom Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten [4].

##### Ermittlung der WGFZ des Bewertungsobjekts (BWO):

zulässige Bruttogrundfläche Wohngebäude: 14,00 m × 12,82 m = rd. 180 m<sup>2</sup>

2 Vollgeschosse sind zulässig: 180 × 2 = 360 m<sup>2</sup>

WGFZ = 360 m<sup>2</sup> ÷ 668 m<sup>2</sup> = **0,54**

WGFZ<sub>BWO</sub> = 0,60 U.-Koeffizienten: 0,60 = 0,752

WGFZ<sub>BRW</sub> = 0,54 0,70 = 0,715 => Anpassungsfaktor WGFZ= 0,715 ÷ 0,752 = 0,96

## 4.5 Sachwertermittlung

### 4.5.1 Sachwertberechnung

<b>Gebäudebezeichnung</b>		Einfamilienhaus
<b>Normalherstellungskosten (Basisjahr 2010)</b>	=	835,00 €/m <sup>2</sup> BGF
<b>Berechnungsbasis</b>		
• Brutto-Grundfläche (BGF)	x	405,00 m <sup>2</sup>
<b>Zuschlag für nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile</b>	+	0,00 €
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen im Basisjahr 2010</b>	=	338.175,00 €
<b>Baupreisindex (BPI) 07.12.2023 (2010 = 100)</b>	x	178,3/100
<b>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	602.966,03 €
<b>Regionalfaktor</b>	x	1,573
<b>Regionalisierte Herstellungskosten der baulichen Anlagen am Stichtag</b>	=	948.465,53 €
<b>Alterswertminderung</b>		
• Modell		linear
• Gesamtnutzungsdauer (GND)		80 Jahre
• Restnutzungsdauer (RND)		55 Jahre
• prozentual		31,25 %
• Faktor	x	0,6875
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	652.070,07 €

<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen)</b>		<b>652.070,07 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen</b>	+	<b>32.603,50 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen</b>	=	<b>684.673,57 €</b>
<b>beitragsfreier Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)</b>	+	<b>2.290.000,00 €</b>
<b>vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>2.974.673,57 €</b>
<b>Sachwertfaktor</b>	x	<b>1,04</b>
<b>marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	=	<b>3.093.660,51 €</b>
<b>besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale</b>	-	<b>60.000,00 €</b>
<b>Sachwert</b>	=	<b>3.033.660,51 €</b>
	<b>rd.</b>	<b>3.030.000,00 €</b>

### 4.5.2 Erläuterung zur Sachwertberechnung

#### Berechnungsbasis

Die Gebäudeflächen (Bruttogrundflächen – BGF) wurden vom Unterzeichner auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen für das Kellergeschoss entnommen. Die Berechnungen weichen teilweise von der diesbezüglichen Vorschrift (DIN 277 – Ausgabe 1987 bzw. WoFIV) ab; sie sind deshalb nur als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar.

#### Herstellungskosten

Die Normalherstellungskosten (NHK) werden nach den Ausführungen in der Wertermittlungsliteratur auf der Basis der Preisverhältnisse im Basisjahr 2010 angesetzt.

## Ermittlung der Normalherstellungskosten bezogen auf das Basisjahr 2010 (NHK 2010)

### Ermittlung des Gebäudestandards:

Bauteil	Wägungsanteil [%]	Standardstufen				
		1	2	3	4	5
Außenwände	23,0 %			1,0		
Dach	15,0 %			1,0		
Fenster und Außentüren	11,0 %			1,0		
Innenwände und -türen	11,0 %			1,0		
Deckenkonstruktion und Treppen	11,0 %			1,0		
Fußböden	5,0 %			1,0		
Sanitäreinrichtungen	9,0 %			1,0		
Heizung	9,0 %			1,0		
Sonstige technische Ausstattung	6,0 %			1,0		
insgesamt	100,0 %	0,0 %	0,0 %	100,0 %	0,0 %	0,0 %

### Beschreibung der ausgewählten Standardstufen:

Außenwände	
Standardstufe 3	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z.B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)
Dach	
Standardstufe 3	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)
Fenster und Außentüren	
Standardstufe 3	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)
Innenwände und -türen	
Standardstufe 3	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen
Deckenkonstruktion und Treppen	
Standardstufe 3	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z.B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz
Fußböden	
Standardstufe 3	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten
Sanitäreinrichtungen	
Standardstufe 3	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest
Heizung	
Standardstufe 3	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel
Sonstige technische Ausstattung	
Standardstufe 3	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen

### Bestimmung der standardbezogenen NHK 2010 für das Gebäude: Einfamilienhaus

Nutzungsgruppe:	Ein- und Zweifamilienhäuser
Anbauweise:	freistehend
Gebäudetyp:	KG, EG, ausgebautes DG

**Berücksichtigung der Eigenschaften des zu bewertenden Gebäudes:**

Standardstufe	tabellierte NHK 2010 [€/m <sup>2</sup> BGF]	relativer Gebäudestand- dardanteil [%]	relativer NHK 2010-Anteil [€/m <sup>2</sup> BGF]
1	655,00	0,0	0,00
2	725,00	0,0	0,00
3	835,00	100,0	835,00
4	1.005,00	0,0	0,00
5	1.260,00	0,0	0,00
gewogene, standardbezogene NHK 2010 = gewogener Standard = 3,0			835,00

Die Ermittlung des gewogenen Standards erfolgt durch Interpolation des gewogenen NHK-Werts zwischen die tabellierten NHK.

**NHK 2010 für das Bewertungsgebäude** = 835,00 €/m<sup>2</sup> BGF

**Baupreisindex**

Die Anpassung der NHK aus dem Basisjahr an die allgemeinen Wertverhältnisse am Wertermittlungsstichtag erfolgt mittels des Verhältnisses des Baupreisindex am Wertermittlungsstichtag und dem Baupreisindex im Basisjahr (= 100). Der Baupreisindex zum Wertermittlungsstichtag wurde beim Statistischen Bundesamt erfragt und mit den Angaben in [1], Kapitel 4.04.1 verglichen.

**Baukostenregionalfaktor**

Der Regionalfaktor (Baukostenregionalfaktor) ist eine Modellgröße im Sachwertverfahren. Aufgrund der Modellkonformität (vgl. § 10 Abs. 1 ImmoWertV 21) wird bei der Sachwertberechnung der Regionalfaktor der Stadt München angesetzt, der auch bei der Ermittlung des Sachwertfaktors zugrunde liegt.

**Normobjekt, besonders zu veranschlagende Bauteile und Einrichtungen**

Besondere Bauteile und Einrichtungen sind nicht bekannt, deshalb erfolgen keine Zuschläge.

**Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist entsprechend der Zuordnung zur Art der baulichen Anlage und den in Anlage 1 ImmoWertV 21 dargestellten Gesamtnutzungsdauern entnommen.

**Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus 'üblicher Gesamtnutzungsdauer' abzüglich 'tatsächlichem Lebensalter am Wertermittlungsstichtag' zugrunde gelegt. Diese wird allerdings dann verlängert (d. h. das Gebäude fiktiv verjüngt), wenn beim Bewertungsobjekt wesentliche Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden. Das ursprünglich 1972 erbaute Wohnhaus wurde ab 2005 oberhalb des Kellergeschosses neu errichtet. Damit verlängert sich die Restnutzungsdauer und es ergibt sich hieraus ein fiktives neues Baujahr für das Gesamtgebäude. Zur Bestimmung der Restnutzungsdauer, insbesondere unter Berücksichtigung von durchgeführten oder zeitnah durchzuführenden wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen, wird das in [1], Kapitel 3.02.4 beschriebene Modell angewendet.

**Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Einfamilienhaus**

Der oberirdische Gebäudeteil des 1972 errichteten Gebäudes wurde im Jahr 2005 abgerissen und durch einen Neubau auf dem alten Kellergeschoss ersetzt. Aufgrund der durchgeführten Erneuerungen wird zunächst das „vorläufige fiktive Baujahr“ in Ansatz gebracht.

Zur Ermittlung des „vorläufigen fiktiven Baujahrs“ aufgrund der durchgeführten Erneuerungen werden folgende Einflussgrößen herangezogen:

- Jahr der Kernsanierung/Erneuerungen: 2005,
- übliche Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre.

Da bei der Erneuerung einige Gebäudeteile erhalten geblieben sind, wird nicht das Jahr der Erneuerungen als „vorläufiges fiktives Baujahr“ angesetzt. In Abhängigkeit vom Umfang der erhalten gebliebenen Gebäudeteile wird dem Gebäude nachfolgend ein „vorläufiges fiktives Alter im Jahr der Kernsanierung“ zugeordnet.

erhalten gebliebenen Gebäudeteile	prozentuale Anteile
• Für Fundamente, Kellergeschoss	10 %

Daraus ergibt sich folgender Abschlag am bzw. folgendes fiktives Alter im Erneuerungsjahr:  
 $80 \text{ Jahre Gesamtnutzungsdauer} \times 10 \% = 8 \text{ Jahre}$ .

Das „vorläufige fiktive neue Baujahr“ des Gebäudes beträgt somit: Jahr der Erneuerungen 2005 – fiktives Alter im Erneuerungsjahr 8 Jahre = 1997.

In Abhängigkeit von der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und dem („vorläufigen fiktiven neuen“) Gebäudealter ( $2023 - 1997 = 26 \text{ Jahre}$ ) ergibt sich eine (vorläufige fiktive) Restnutzungsdauer von ( $80 \text{ Jahre} - 26 \text{ Jahre} =$ ) 54 Jahren und aufgrund der Modernisierung des bestehenden Kellergeschosses ergibt sich für das Gebäude gemäß der Punktrastermethode „Anlage 2 ImmoWertV 21“ eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 55 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (55 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von ( $80 \text{ Jahre} - 55 \text{ Jahre} =$ ) 25 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein fiktives Baujahr ( $2023 - 25 \text{ Jahren} =$ ) 1998. Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Einfamilienhaus“ in der Wertermittlung eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 55 Jahren und ein fiktives Baujahr 1998 zugrunde gelegt.

### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung des Gebäudes erfolgt nach dem linearen Abschreibungsmodell.

### Außenanlagen

Die wesentlich wertbeeinflussenden Außenanlagen werden entsprechend dem Sachwertmodell des Gutachterausschusses der Stadt München pauschal mit 5,0 % der Gebäudesachwerte geschätzt.

### Sachwertfaktor

Der angesetzte objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor wird auf der Grundlage der verfügbaren Angaben des Gutachterausschusses der Stadt München bestimmt [4]. Dort sind Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser veröffentlicht.

Der Durchschnitt der Mittelwerte der ansetzten Kriterien für:

1. beste Wohnlage (0,94)
2. Baujahr (1,17)
3. Wohnfläche (1,02)
4. vorläufiger Sachwert (0,96)
5. Gebäudeart (1,03)
6. Grundstücksfläche (0,95)
7. RND (1,20) und
8. Bodenwertanteil (1,06)

ergibt einen arithmetisch gemittelten Durchschnittswert von 1,04.

### Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG)

Hier werden üblicherweise die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Sachwertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt.

Weil das Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnte, bestehen Risiken hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands des Gebäudes sowie eventueller wertbeeinflussender Schäden und/oder Mängel. Auch sind die genauen Ausbaumaße des Neubaus nicht bekannt.

Aus diesem Grund werden jeweils 5 % des marktangepassten vorläufigen Sachwerts als angemessener Risikoabschlag in Abzug gebracht:

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		Wertbeeinflussung insg.
Bauschäden		-30.000,00 €
* Baumängel / Bauschäden rd. 5 %	-30.000,00 €	
Weitere Besonderheiten		-30.000,00 €
* Unsicherheit der Gebäudeberechnungen wegen fehlender Baupläne und ohne Besichtigung rd. 5 %	-30.000,00 €	
Summe		-60.000,00 €

#### 4.6 Verkehrswert

Grundstücke mit der Nutzbarkeit des Bewertungsgrundstücks werden üblicherweise zu Kaufpreisen gehandelt, die sich am Sachwert orientieren.

Der **Sachwert** wurde zum Wertermittlungsstichtag mit rd. **3.030.000,00 €** ermittelt.

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für das mit einem Einfamilienhaus bebaute Grundstück in 81479 München, Frans-Hals-Straße 19a:

Grundbuch	Band	Blatt
<i>Solln</i>	<i>376</i>	<i>12567</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Solln</i>	<i>418/30</i>	<i>668 m<sup>2</sup></i>

wird zum **Wertermittlungsstichtag 07.12.2023** aus dem Sachwert abgeleitet und mit rd.

**3.030.000,00 €**

in Worten: dreimillionendreißigtausend Euro

geschätzt.

Gräfelfing, den 15. Dezember 2023

---

Dipl.-Ing. Helmut Büniger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

## 5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur und Software

### 5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

**BauGB:**

Baugesetzbuch

**ImmoWertV:**

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

**BauNVO:**

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

**BGB:**

Bürgerliches Gesetzbuch

**WoFIV:**

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

**EnEV:**

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

### 5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich des Landeshauptstadt München: Grundstücksmarktbericht für 2022 und Herbstanalyse 2023

## 6 Verzeichnis der Anlagen

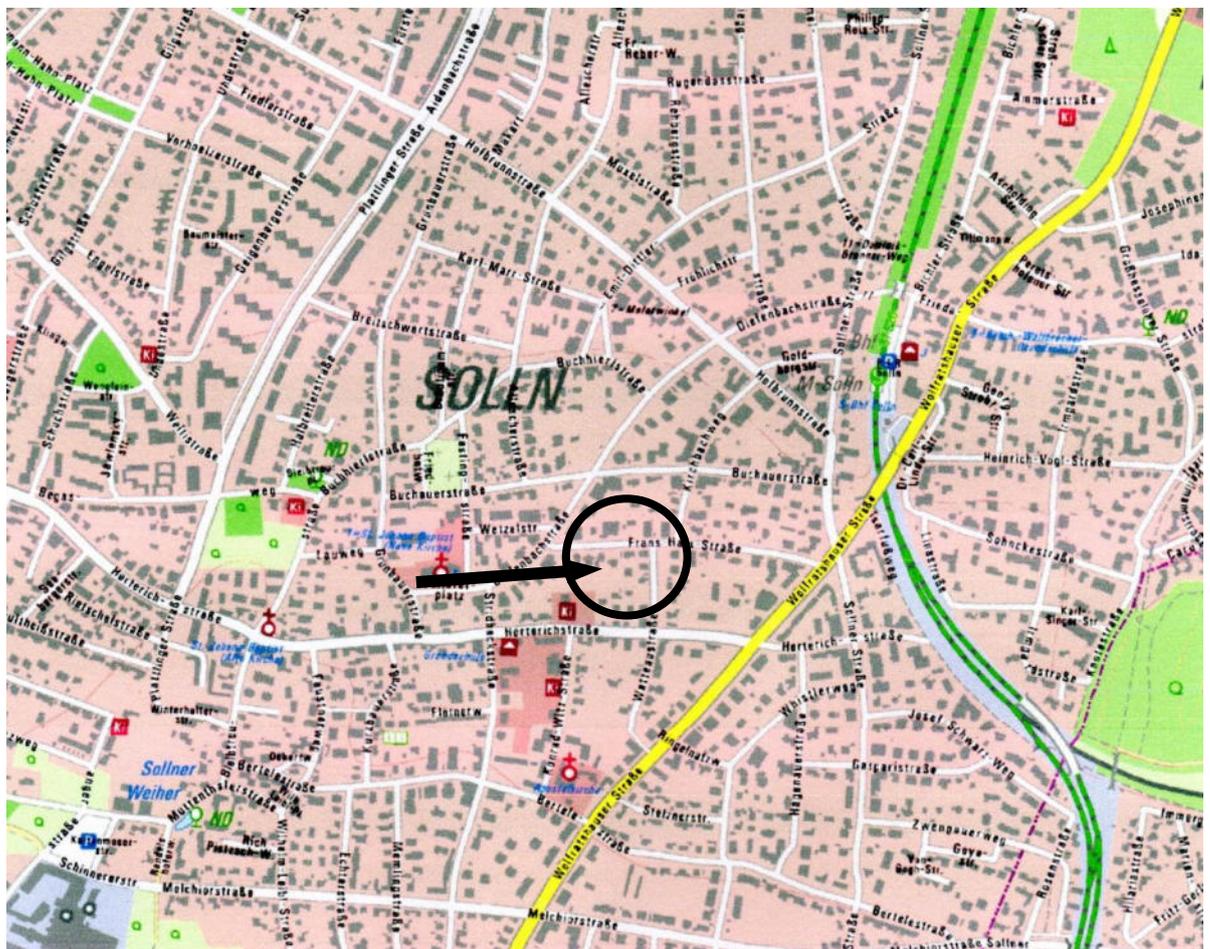
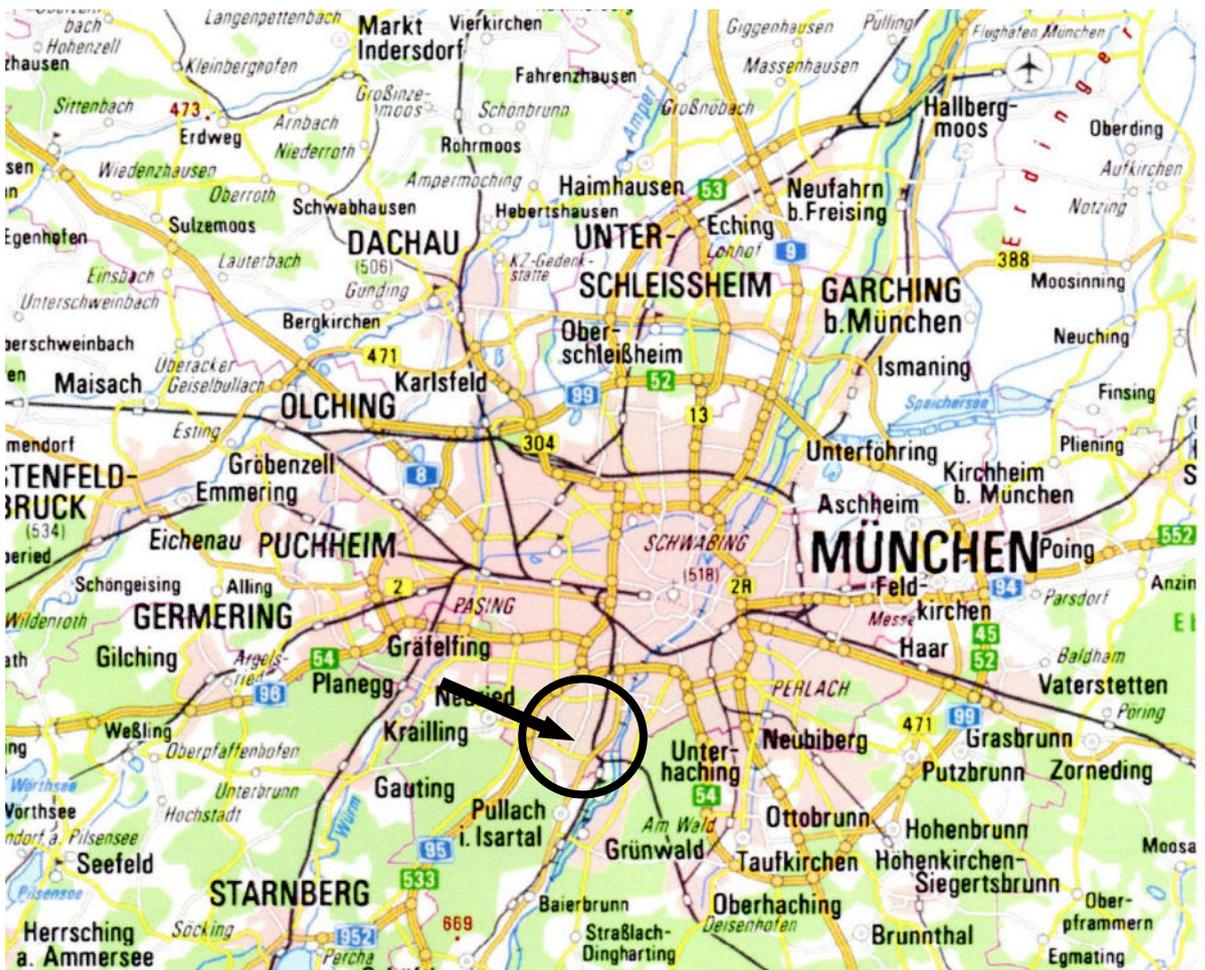
- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
  - 4-2: Fotos Außenansichten 2

## 7 Hinweise zum Urheberrecht

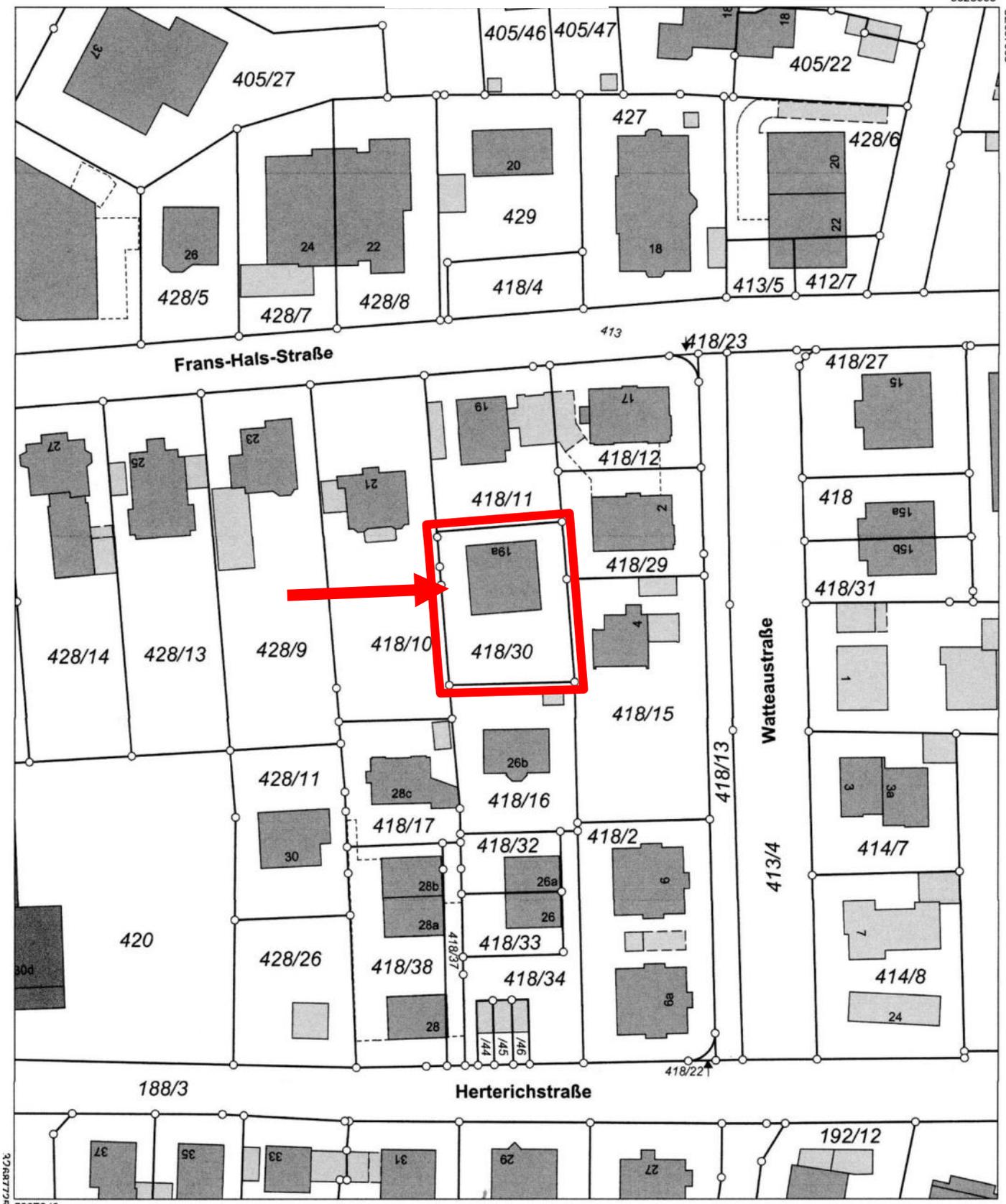
*Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.*

*Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.*

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



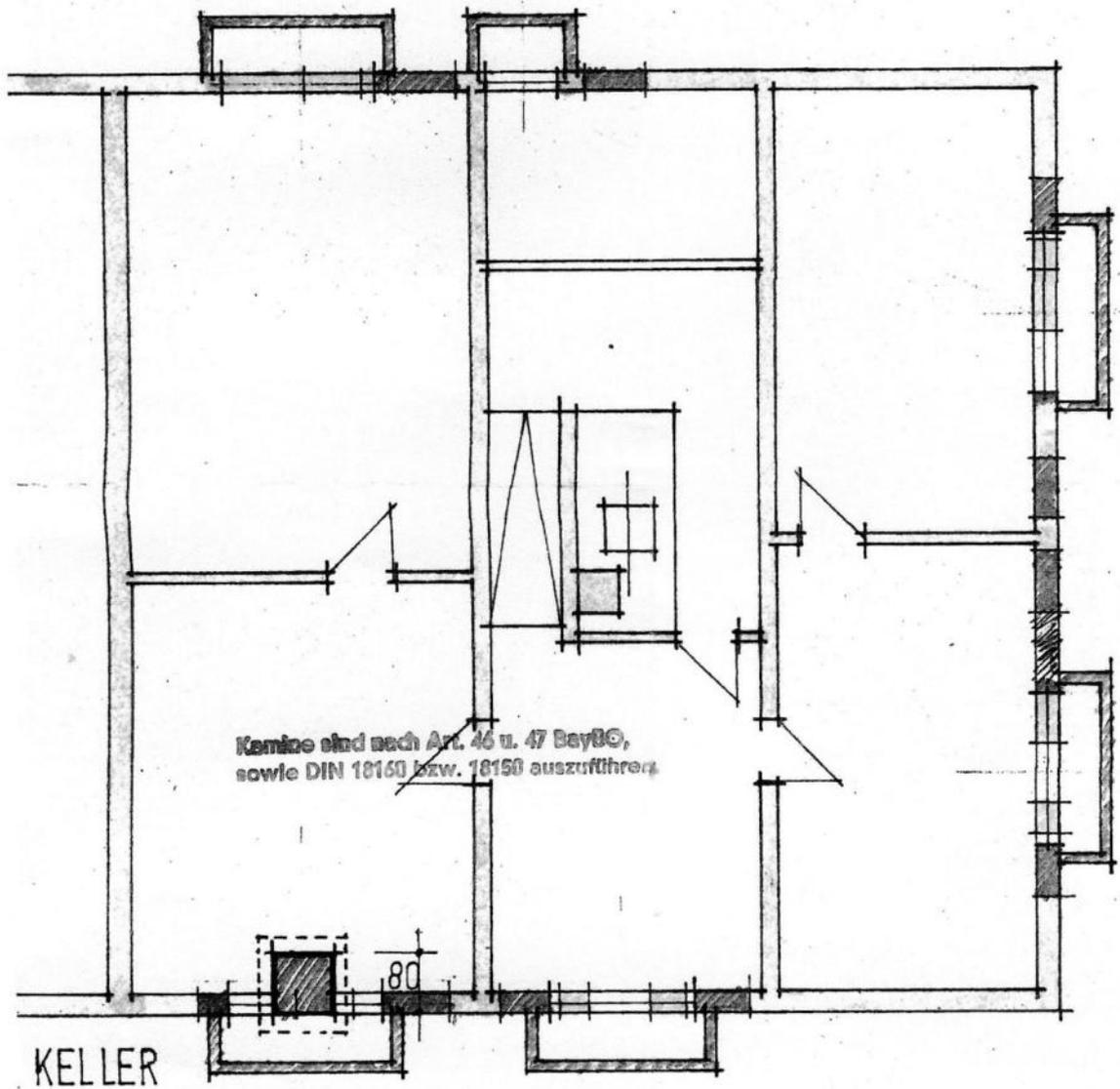
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000  
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



5327843

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 3: Grundriss Kellergeschoss



Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Zugang zum Grundstück  
Frans-Hals-Straße 19a  
über FINr. 418/30  
von Norden



Zugang zum  
Bewertungsobjekt  
von Norden



Bewertungsobjekt  
von Norden



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Bewertungsobjekt  
von Norden



Gebäude-Westseite



Gebäude-Nordseite

