



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Grünwald

Flst. Nr. 555/3

Dr.-Max-Straße 27c
Gebäude- und Freifläche

zu 1.595 m²



Unbebautes Grundstück (Bauplatz)

Aktenzeichen

1540 K 256/22

**Stichtag der
Wertermittlung**

08.02.2023

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

Lfd. Nr. 1.1	anonymisiert, zu 1/3
Lfd. Nr. 1.2	anonymisiert, zu 1/6
Lfd. Nr. 1.3	anonymisiert, zu 1/6
Lfd. Nr. 1.4	anonymisiert, zu 1/3

Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Bodenwert**

Stichtag:

08.02.2023

Objekt:

**Unbebautes Grundstück, Bauplatz
Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald
Grundstücksgröße: 1.595 m²**

Verkehrswert unbelastet: 5.407.000 €

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 09.03.2023

3. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 35 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3
1.0 Allgemeine Angaben	4-5
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	7-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
○ Makrolage	11
○ Mikrolage	12
○ Sonstige Infrastrukturdaten	13
3.2 Gestalt und Form	14-15
3.3 Erschließungszustand	16
3.4 Entwicklungszustand	17
4.0 Bewertungsgegenstand, Bauplatz	18
▪ Fotos	19-21
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	22
5.1 Wertermittlungsverfahrens	22
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	23-24
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	25
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	26-27
7.0 Ermittlung Bodenwert	28-33
8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald am Wertermittlungstichtag 08.02.2023	34
9.0 Verkehrswert für das für das Objekt Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald am Wertermittlungstichtag 08.02.2023	35

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	anonymisiert
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss vom	21.11.2022
Nutzung	Am Stichtag ist das Grundstück verpachtet. Pachtvertrag vom 03.08.2018 Monatlicher Pachtzins: 1.600 € Laut Vertrag wird die Grundsteuer vom Pächter übernommen.
Wertermittlungsgrundlagen	▪ Auskünfte der Gemeindeverwaltung Grünwald ▪ Auskünfte des Gutachterausschusses des Landratsamtes München ▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 14.12.2022 ▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik ▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung ▪ Einschlägige Fachliteratur ▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen ▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Grünwald, Blatt 9291, Ausdruck vom 07.10.2022
- Pachtvertrag vom 03.08.2018, durch die Antragstellerin zur Verfügung gestellt
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen (Pächterin zeitweise, Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss mit Ehefrau)
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 08.02.2023

Qualitätstichtag 08.02.2023

Tag der Ortsbesichtigung 08.02.2023

Benachrichtigt wurden

- Antragstellerin, per Einwurfeinschreiben
- Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss, per Einschreiben
- Antragsgegner Nr. 2 und 3 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Pächterin zeitweise
- Antragsgegner Nr. 2 laut Beschluss mit Ehefrau
- Margit Apitzsch als Sachverständige

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch in der Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Amtsgericht

München

Grundbuch

von

Grünwald

Blatt 9291

Dieses Blatt ist an die Stelle des geschlossenen
Blattes Grünwald Blatt 2383 getreten; eingetragen
am 29.04.2016.



000001
Blatt 02 von 12

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappen) erkennbar ist.

München Grünwald 9291 · Geändert am 07.10.2022 · Amtlicher Ausdruck vom 07.10.2022 · Seite 2/10

Amtsgericht München Grundbuch von Grünwald		Blatt 9291		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
						1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	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			
1	-	555/3	Dr.-Max-Straße 27c, Gebäude- und Freifläche	15	95		

Blatt 03 von 12

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappen) erkennbar ist.

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1.1 anonymisiert, zu 1/3
Lfd. Nr. 1.2 anonymisiert, zu 1/6
Lfd. Nr. 1.3 anonymisiert, zu 1/6
Lfd. Nr. 1.4 anonymisiert, zu 1/3

Zweite Abteilung:

Falls Eintragungen sind, bleiben diese auftragsgemäß unberücksichtigt.

2.1.0

Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Grünwald,
Ausdruck vom 14.12.2022
M 1:1000

2.1.1

Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragung

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Grünwald
Stand 2020: 11.303 Einwohner

Gemarkung

Grünwald

Landkreis

München

Makrolage

Der Landkreis München stellt mit seinen über 319.573 Einwohnern den bevölkerungsstärksten der 71 Landkreise Bayerns dar. Die 29 Städte und Gemeinden des Landkreises München umschließen die Stadt München vom Norden bis in den Südwesten der Stadt und bieten ideale Bedingungen für Unternehmen und Arbeitnehmer, Startups, Traditionsfirmen und Weltkonzerne gleichermaßen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Grünwald. Grünwald liegt im Süden Münchens, angrenzend an den Stadtteil Harlaching.

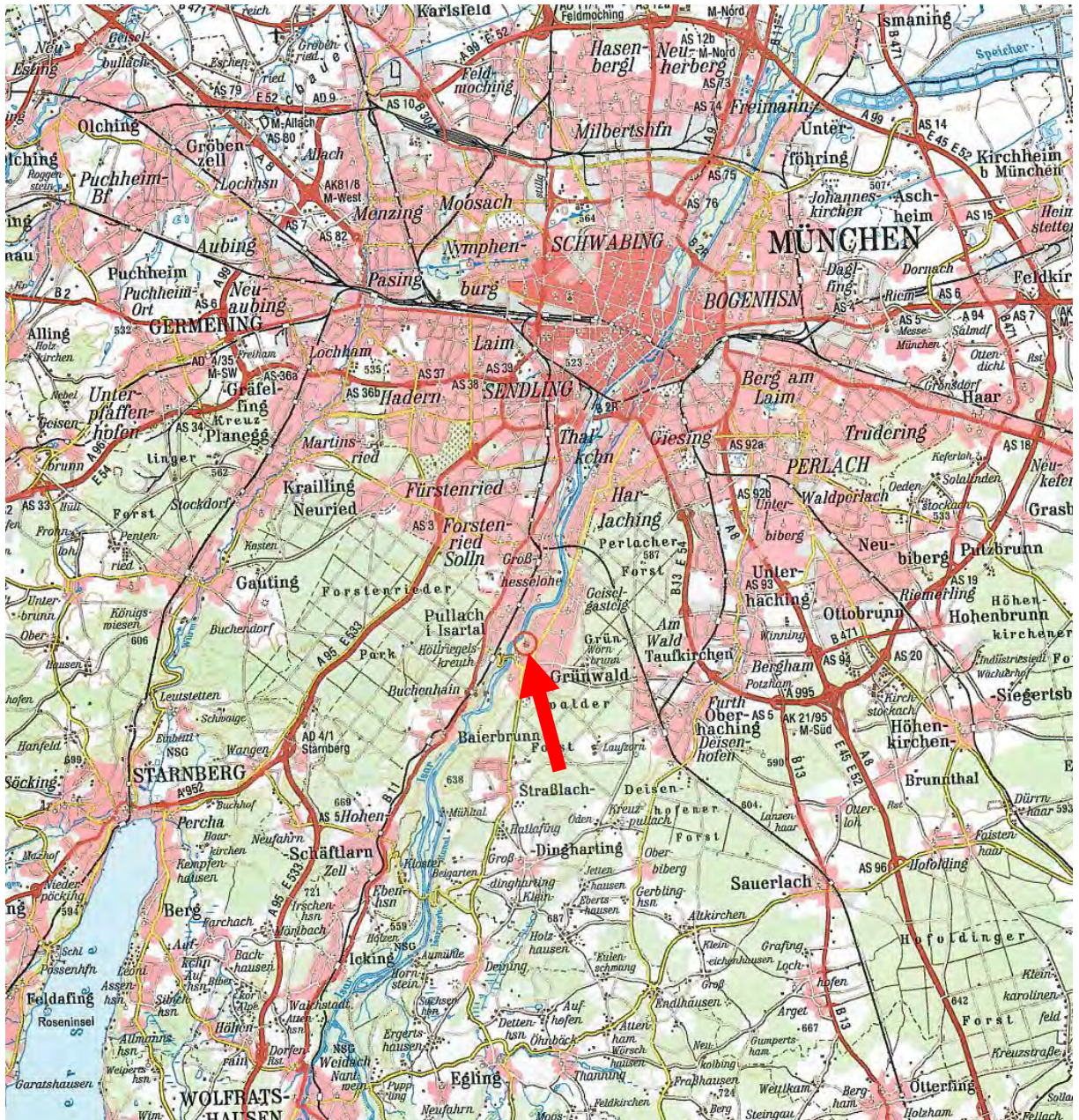
Grünwald ist seit Jahrzehnten ein bevorzugtes Ausflugsziel und staatlich anerkannter Erholungsort, die Gemeinde zählt zu den begehrtesten Wohnorten im näheren Bereich Münchens. Das Wahrzeichen der Gemeinde ist die Grünwalder Burg mit dem Zweigmuseum der Archäologischen Staatssammlung München.

Grünwald ist außerdem von der Filmstadt Geiseltal geprägt, die mit 370.000 qm das größte Film- und Fernsehzentrum Europas ist. Das "Haus der Musik" mit der Musikschule Grünwald und dem namhaften August-Everding-Saal ist ebenso fester Bestandteil des kulturellen Lebens in der Gemeinde und auf dem Gelände des Grünwalder Freizeitparks beheimatet.

Die Gemeinde Grünwald besteht aus den Ortsteilen Brunnhaus, Geiseltal, Grünwald, Oberdill, Sauschütt, Wörnbrunn.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Grünwald.

Makroplan



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Westen von Grünwald, nördlich der Ortsmitte nahe dem Isarhochufer an der Dr.-Max-Straße.



Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 14 km entfernt. Der Ortskern von Grünwald ist ca. 8 Minuten Fußweg vom Bewertungsobjekt entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Straßenbahnhaltestelle der Tram 25 Grünwald Derbolfinger Platz in ca. 8 Minuten Fußweg in Richtung München und Bus 222 sowie 271.
S-Bahn-Stationen in Höllriegelskreuth (S7) und Deisenhofen (S3).

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen und längerfristigen Bedarfs in der Umgebung
- Ämter in Grünwald
- Kindergärten und Kinderkrippen in Grünwald
- Gymnasium, Martin-Kneidl-Grundschule in ca. 50 m Luftlinie, Hauptschule im Nachbarort Pullach.
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in Grünwald
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten vorhanden

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen. Gelegentliche Immissionen durch die nahe gelegene Schule können nicht ausgeschlossen werden.

Art der Bebauung

unbebautes Grundstück

Umgebende Bebauung

Wohnungsbau, Grundschule, Villengegend

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 555/3 hat annähernd die Form eines Parallelogramms.
Straßenfront	Flurstück Nr. 555/3 grenzt im Südosten mit einer Länge von ca. 33 m an die Dr.-Max-Straße an.
Grundstücksgröße	1.595 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**

Prinzregentenstraße 5
80538 München

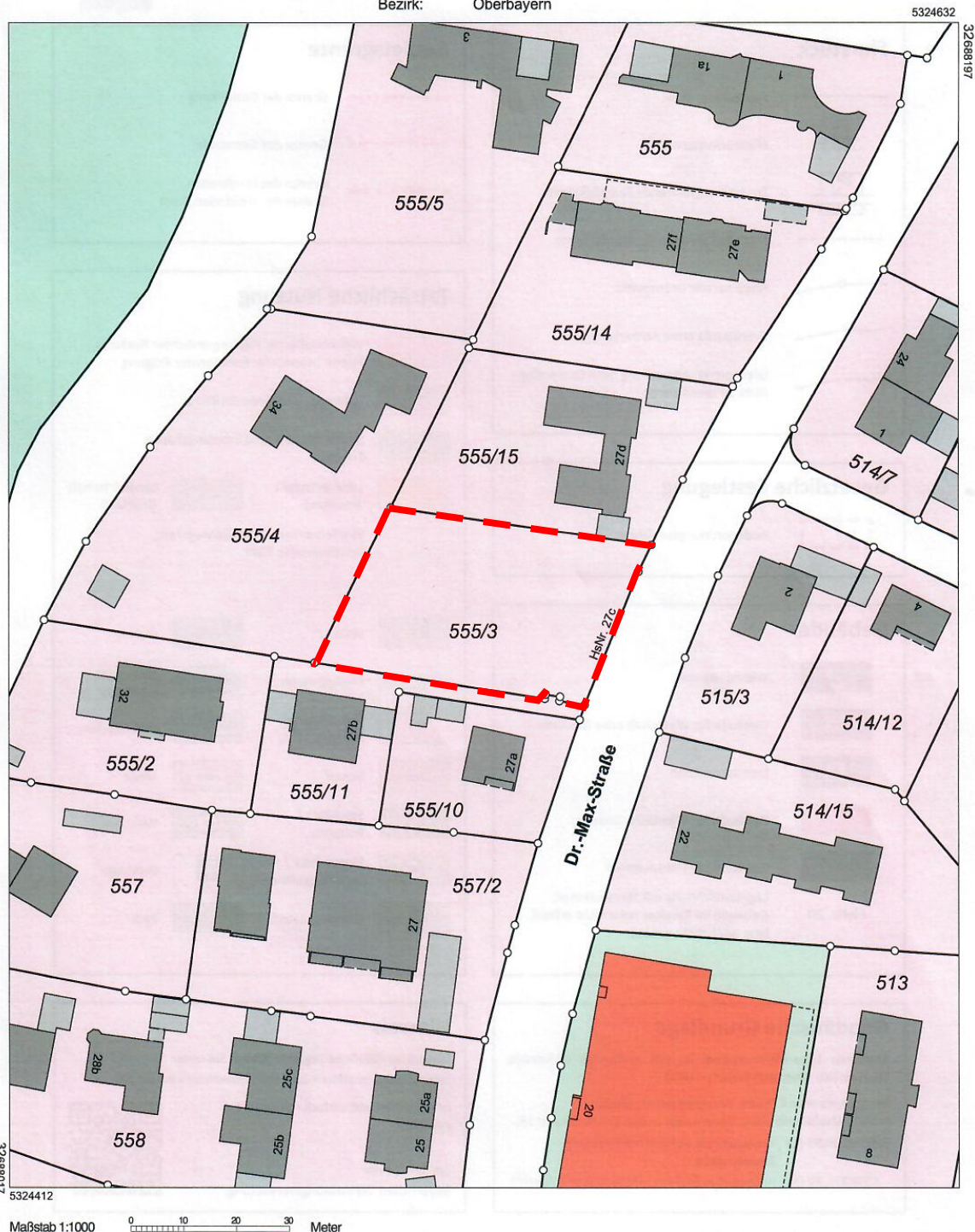
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.12.2022

Flurstück: 555/3
Gemarkung: Grünwald

Gemeinde: Grünwald
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Hinweis: es handelt sich um keinen amtlichen Lagenplan, sondern um einen Auszug aus der Digitalen Flurkarte. Zur Maßentnahme ist dieser Auszug nicht geeignet.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenart

Flurstück Nr. 555/3 wird im Südosten über die Dr.-Max-Straße erschlossen.

Straßenzustand

Die Dr.-Max-Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße, asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.

Abwasserbeseitigung

Annahme: Kanalanschluss

Erschließungskosten

Laut Auskunft der Gemeinde Grünwald sind keine Beiträge offen.

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 555/3 ist als baureifes Land einzustufen.

4.0 Bewertungsgegenstand

4.1 Unbebautes Grundstück, Bauplatz

Beschreibung:

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Westen von Grünwald, nahe dem Ortskern und dem Isarhochuferweg.

Am Bewertungsstichtag ist das Grundstück verpachtet.

Laut Auskunft beim Ortstermin gehören die sich auf dem Bewertungsgrundstück befindlichen Kinderpielgeräte und das Gartenhaus der Pächterin.

Entlang der Straße ist das Grundstück durch eine Hecke und ein zweiflügeliges Gartentor begrenzt. Zwischen Flurstück Nr. 555/3 und 555/15 gibt es keine räumliche Abtrennung.

Auf dem Grundstück befinden sich alter Baumbestand, Rasen und Sträucher und Wildwuchs.

Laut Auskunft beim Ortstermin und E-Mail-Schriftverkehr der Antragstellerin mit der Pächterin ist eine automatische Bewässerungsanlage vorhanden. Diese ist derzeit noch mit der Bewässerungsanlage auf dem Grundstück der Pächterin verbunden.

Im Westen ist ein Maschendrahtzaun, im Süden überwiegend Hecke und ein Annahme Holzzaun. Der Vorplatz des Metallgartenhauses (nicht Bewertungsgegenstand) ist eine Kiesfläche.



Blick von der Dr.-Max-Straße zum Bewertungsgrundstück





Zugang des Bewertungsgrundstück vom Grundstück



Blick in Richtung Westen



Westen



Blick in Richtung Osten

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien		
	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser		
	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	
		→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„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.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Unbebaute Grundstücke sind bevorzugt im Vergleichswertverfahren zu bewerten. Im Bewertungsfall liegen inhomogene Vergleichspreise vor, die zum direkten Vergleich nicht geeignet sind.

Im Bewertungsfall wird der Verkehrswert vom Bodenwert abgeleitet.

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt**. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

7.0 Ermittlung Bodenwert

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichsverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

Bodenwert des Bewertungsobjektes

**Wertermittlungs-
stichtag**

08.02.2023

Bodenrichtwert

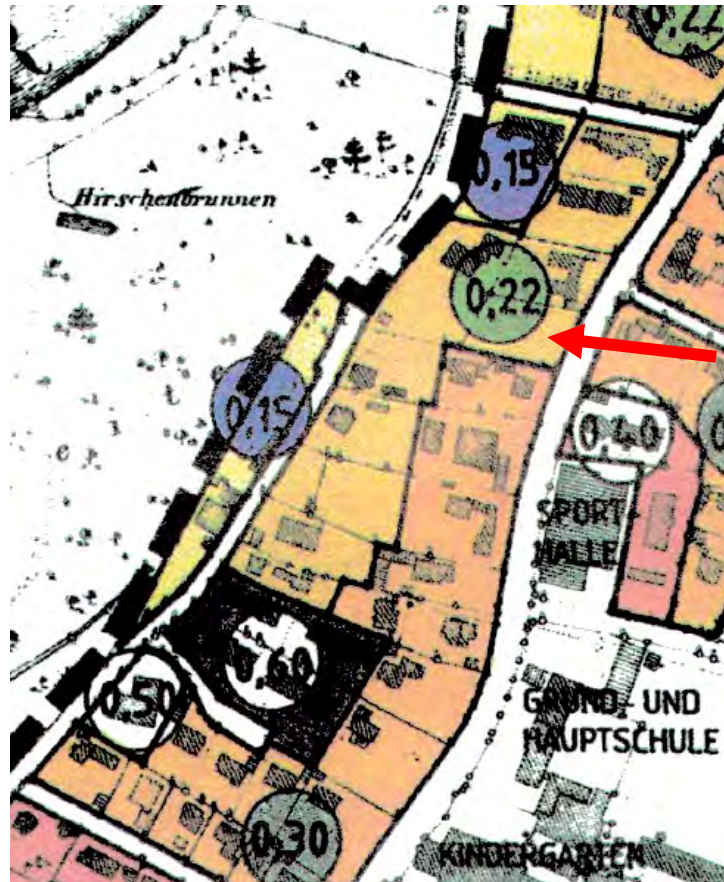
Stand 01.01.2022 3.700,- €/m² inklusive Erschließung
Zone 12203 Grünwald-West
wGFZ 0,3

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für den Bereich des Landkreises München entnommen.

Flächennutzungsplan Als Wohnbaufläche dargestellt.

Baurecht

Einfacher Bebauungsplan Nr. B 35 der Gemeinde Grünwald (Gemeindeteile Grünwald und Geiseltasteig), Fassung vom 31.07.2012 sowie Baulinienplan Nr. 91 B 11. Darüber hinaus § 34 BauGB sowie Gemeindecatsungen.



GFZ 0,22, Grundflächenzahl 0,18

Textliche Änderung des Bebauungsplanes B 35:

„ACHTUNG: Der Bebauungsplan B35 befindet sich derzeit in einem Änderungsverfahren. Inhalt der in Kürze in Kraft tretenden Änderung ist die Regelung der Grundfläche mit den Nebenanlagen wie folgt:

„¹Die nach Buchstabe A) „Festsetzungen“ Ziffer 4.1 zu ermittelnde zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 S. 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich Garagen und Stellplätzen um bis zu 50 vom Hundert und zusätzlich durch die Grundflächen von Zufahrten i.S.d § 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 1 BauNVO - soweit jene versickerungsfähig hergestellt werden - um weitere bis zu 20 vom Hundert, somit um insgesamt bis zu 70 vom Hundert, überschritten werden.

²Die Grundflächen von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (§ 19 Abs. 4 S. 1 Ziff. 3 BauNVO), sind unabhängig von der Stärke der Erdüberdeckung entsprechend der Regelung des vorstehenden Satzes 1 zu berücksichtigen.

³Die Regelung des § 19 Abs. 4 S. 4 BauNVO findet keine Anwendung.

Die Regelung ist noch nicht in Kraft getreten, für aktuell laufende Planungen sollten diese aber berücksichtigt werden, damit bei einer künftigen Einreichung das Maß entsprechend berücksichtigt ist.

Weitere gemeindliche Satzungen für das Bewertungsobjekt:

- Ortsgestaltungssatzung in der 2. Geänderten Fassung vom 31.07.2012 (auszugsweise):

Präambel

Die Gemeinde Grünwald will durch gestalterische Maßnahmen das besondere Grünwalder Straßen-, Orts- und Landschaftsbild bewahren und eine nachhaltige Ortsbildgestaltung sicherstellen. Dies gilt sowohl für die schon bestehenden Baugebiete, als auch für die neu auszuweisenden Bereiche, auch wenn diese neben dem Wohnen anderen Funktionen dienen. Insbesondere wird angestrebt:

Die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen soll sich in das für Grünwald typische Ortsbild einfügen. Das gewachsene und in Teilbereichen durch den historisch begründeten Grünwalder Villenstil geprägte Ortsbild soll damit erhalten und gefördert werden. Mit dieser Satzung soll aufbauend auf der im Zuge der Rahmenplanung erstellten Ortsbildanalyse und im Sinne einer positiven Gestaltungspflege gewährleistet werden, dass die Gebäude in Proportion und Gestaltung auf die bereits vorhandenen, orts-, straßen- und landschaftsbildprägenden Elemente Rücksicht nehmen.

Insbesondere soll erreicht werden, dass das aufgelockerte Ortsbild erhalten bleibt. Auch eine angemessene Durchgrünung soll sichergestellt und eine Beeinträchtigung der Topographie durch eine unangemessene Gestaltung der Baukörper verhindert werden.

Geregelt sind in der Satzung Wand- und Firsthöhe, Höhenlage der Kellerrohdecke, Gestaltung von Hauptgebäuden, Dachneigung, Dachgestaltung, Kniestock, Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Nebenanlagen, Zufahrten, Freiflächen Werbeanlagen.

- Garagen- und Stellplatzsatzung der Gemeinde Grünwald vom 12.01.2008
- Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen der Gemeinde Grünwald in der ab 12.01.2008 gültigen Fassung (auszugsweise):

Anlage 1 zur Satzung über die Herstellung von Garagen und Stellplätzen (Garagen und StellplatzS - GaStS) der Gemeinde Grünwald in der ab 12.01.2008 gültigen Fassung

Richtzahlenliste zu § 2 Abs. 1 GaStS

Nr.	Verkehrsquelle	Zahl der Stellplätze (St.)	hiervon für Besucher
1.0	Wohngebäude		
1.1	Einfamilienhäuser bis 120 m² WF	1 St./Wohneinheit (WE)	
	Einfamilienhäuser größer als 120 m² WF	2 St./WE	
	Einliegerwohnung in Einfamilienhaus	1 St./WE	
1.2	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten bis 120 m² WF	1 St./WE	10 %
	Mehrfamilienhäuser mit Wohneinheiten größer als 120 m² WF	2 St./WE	10 %

- Verordnung der Gemeinde Grünwald über den Schutz des Bestandes von Bäumen vom 01.11.2004
- Amtliche Bekanntmachung der Gemeinde Grünwald über den Erlass einer Satzung über abweichende Maße der Abstandsflächentiefe in der 1. Geänderten Fassung vom 23.11.2021 und Anlage 2

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Grundstücksgröße 1.595 m²

Bewertung:

Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine wGFZ von 0,3. Auf der zu bewertenden Fläche ist nach dem Bebauungsplan B 35 eine GFZ von 0,22 festgesetzt.

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Grünwald ...“ der Bebauungsplan setzt ganz klare Grenzen, die in unterschiedlichen Bereichen unterschiedliche Zahlen festlegen. Dabei gibt es eben immer wieder Grundstücke, die exakt an der Grenze liegen.

Da das Maß der baulichen Nutzung durch den B 35 festgelegt ist, entfällt in diesen Einzelpunkten der § 34 BauGB.

Die GFZ wird durch den rechtsgültigen B 35 mit 0,22 festgesetzt.“

Es lagen 8 Verkäufe aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses seit der Richtwertfestsetzung 01.01.2022 in zwei verschiedenen Richtwertgebieten vor. Die Bodenrichtwerte beziehen sich beide auf eine wGFZ von 0,3.

Nach Umrechnung der Verkaufspreise auf eine wGFZ von 0,22 (Bewertungsgrundstück) liegen die Verkäufe im Richtwertgebiet des Bewertungsobjektes weit unter dem Bodenrichtwert.

Die Verkäufe in einem niedrigeren Richtwertgebiet liegen nach Umrechnung auf die wGFZ von 0,22 teilweise weit über und zum Teil unter dem Bodenrichtwert.

Zur Wertfindung sind die Preise aufgrund der sehr großen Spanne nicht anwendbar. Die Kaufpreise ergeben kein einheitliches Bild. Die 3 Preise, welche sich im gleichen Bodenrichtwertgebiet befinden, lagen alle unter dem Bodenrichtwert.

Deshalb ist der Verkehrswert sachverständig zu schätzen.

Internetangebote von unbebauten Grundstücken (Größen zwischen 730 m² und 1.730 m²) liegen in Grünwald derzeit zwischen 3.398 €/m² und 3.948 €/m².

Aktuell ist zur beobachten, dass der Immobilienmarkt verhalten ist. Fachanalysen belegen diese Einschätzung:

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar.

Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

Laut Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München auszugsweise: „Die aktuellen Analysen zeigen vor allem bei Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren“.

Der Gutachterausschuss des Landkreises München stellt keine Prognosen zur Verfügung.

Beurteilung

Das Bewertungsgrundstück hat einen guten Zuschnitt und liegt nahe dem Ortskern und dem Isarhochuferweg von Grünwald.

Inwieweit der Baumbestand für eine Bebauung einschränkend sein kann, ist abschließend erst nach einer Entwurfsplanung einschätzbar.

Auch kann nur über eine schriftliche Bauvoranfrage das abschließende Maß der baulichen Nutzung und ggf. Teilbarkeit des Grundstücks beurteilt werden.

Aufgrund der Marktsituation, Lage und Zustandsmerkmale wird im Weiteren davon ausgegangen, dass der Bodenrichtwert umgerechnet auf die Höhe der möglichen wGFZ angemessen ist. Nachdem die Vergleichspreise aus dem Richtwertgebiet unter dem Bodenrichtwert vom 01.01.2022 lagen, wird keine Preissteigerung geschätzt.

Die in dieser Bewertung verwendete wGFZ bezieht sich auf die Definition des örtlichen Gutachterausschusses.

Ausgangswert:

Stand 01.01.2022 3.700,- €/m² inklusive Erschließung
Zone 12203 Grünwald-West
wGFZ 0,3

wGFZ-Umrechnungsfaktoren des Gutachterausschusses für den Landkreis München:

Bodenrichtwert	0,30	Umrechnungsfaktor:	0,565
Bewertungsgrundstück	0,22		0,518

$3.700 \text{ €/m}^2 * 0,518 / 0,565 = \text{rd. } 3.390 \text{ €/m}^2$

Bodenwert am Wertermittlungstichtag 08.02.2023

1.595 m ²	x	3.390 €/m ²	5.407.050 €
		rd.	5.407.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Flurstück Nr. 555/3, Gemarkung Grünwald, Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald am Wertermittlungstichtag 08.02.2023

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Bewertungsgegenstand ist ein unbebautes Grundstück in guter Lage im Westen von Grünwald, nahe dem Ortskern und dem Isarhochuferweg.

Inwieweit der Baumbestand für eine Bebauung einschränkend sein kann, ist abschließend erst nach einer Entwurfsplanung einschätzbar.

Auch kann nur über eine schriftliche Bauvoranfrage das abschließende Maß der baulichen Nutzung und ggf. Teilbarkeit des Grundstücks beurteilt werden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen, wobei aufgrund der derzeitigen Marktlage die Vermarktungsdauer mehr Zeit in Anspruch nehmen kann.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 08.02.2023:

**Flurstück Nr. 555/3, Gemarkung Grünwald
Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald**

Unbelasteter Verkehrswert: 5.407.000 €

9.0 Verkehrswert für das Objekt Dr.-Max-Straße 27c in 82031 Grünwald am Wertermittlungsstichtag 08.02.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Bodenwert**

für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Grünwald

Flist. Nr. 555/3	Dr.-Max-Straße 27c		
	Gebäude- und Freifläche	zu	1.595 m²

zum Wertermittlungsstichtag 08.02.2023 mit

5.407.000,- €

in Worten: fünf Millionen vierhundertsiebentausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 09.03.2023

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch