



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](mailto:gutachter-koch@t-online.de)

## **GUTACHTEN**

über den miet- und lastenfreien Verkehrswert des Wohnbaugrundstücks  
Fl.Nr. 284/55 der Gemarkung Berg am Laim, Hohenbrunner Str. 13 in 81825  
München, bebaut mit älterem Einfamilienhaus und Garage

Auftraggeber: Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung  
in das unbewegliche Vermögen  
Az.: 1540 K 280/24

Wertermittlungsstichtag: 13.02.2025

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 an-  
gegebenen Zweck verwendet werden.

Das Gutachten besteht aus 32 Seiten  
München, den 14.02.2025

## INHALTSVERZEICHNIS

	<u>Seite</u>
<b>1 Allgemeines</b>	5
1.1 Auftraggeber	5
1.2 Auftrag	5
1.3 Objekt	5
1.4 Eigentümer	5
1.5 Besichtigung	6
1.6 Wertermittlungsstichtag	6
1.7 Unterlagen	6
1.8 Ermittlungen	6
<b>2 Technische Daten</b>	7
2.1 Grundstück	7
2.2 Bestand	7
2.3 Baurechtsreserve	7
<b>3 Grundbuch</b>	8
<b>4 Lagebeschreibung</b>	9
4.1 München	9
4.2 Berg am Laim	9
4.3 Grundstückslage	10
4.4 Verkehrslage	10
4.4.1 Individualverkehr	10
4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel	10
4.5 Wohnlage	10
4.6 Nachbarbebauung	11
<b>5 Grundstücksbeschreibung</b>	12
5.1 Erschließung	12
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit	12
5.3 Bebauung	12
5.4 Außenanlagen	12
5.5 Abstandsflächenübernahme	13
5.6 Bebaubarkeit	13
<b>6 Gebäudebeschreibung</b>	15
6.1 Wohnhaus	15
6.2 Garage / Geräte	16
6.3 Mängel und Schäden	16
<b>7 Angaben zur Bewirtschaftung</b>	17

7.1 Nutzer	17
7.1.1 Energieausweis	17
7.1.2 Brandversicherung	17
8 Wertberechnung	18
8.1 Marktlage	18
8.2 Bewertungsverfahren	18
8.3 Liquidationswert	19
8.3.1 Bodenwert	19
8.3.2 Abrisskosten	20
8.3.3 Liquidationswert	21
8.3.4 Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften	21
8.4 Verkehrswert	21
9 Zusammenfassung	22

Anlagen

### Abkürzungsverzeichnis

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

## 1 Allgemeines

### 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Az.: 1540 K 280/24

### 1.2 Auftrag

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

Beweisbeschluss vom: 29.10.2024

Zustellung der Unterlagen am: 08.11.2024

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 Objekt

Wohnbaugrundstück FlNr. 284/55 der Gemarkung Berg am Laim,  
Hohenbrunner Str. 13 in 81825 München

Altbaubestand, bestehend aus kleinem 2-gesch. Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1922, einfacher und schmuckloser Vorkriegsbau ohne Denkmalschutz sowie Garage mit Gartengerätehaus von ca. 1961, Gebäude wirtschaftlich überaltert

### 1.4 Eigentümer

\*\*\*\*\*

### **1.5 Besichtigung**

Am 13.02.2025, ca. 10 – 10.15 Uhr

Teilnehmer:

Herr Koch

Gutachter

Von den Parteien ist niemand erschienen und es wurde nicht geöffnet.

Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

### **1.6 Wertermittlungsstichtag**

Ortsbesichtigung am:

13.02.2025

### **1.7 Unterlagen**

- Ortsplan
- Auszug aus dem Kataster
- Grundbuchauszug v. 29.08.2024
- Genehmigte Eingabepläne für das Wohnhaus v. 1922
- Genehmigter Eingabeplan für die Garage v. 1961
- Gutachterausschuss München: Marktberichte und Bodenrichtwerte
- Flächennutzungsplan
- Skizzen der Ortsbegehung
- einschlägige Fachliteratur

### **1.8 Ermittlungen**

- Amtsgericht München
- Gutachterausschuss München
- LBK München
- Bayerische Vermessungsverwaltung
- Bezirkskaminkehrer: \*\*\*\*\*

## 2 Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Grundstück	Fl.Nr. 284/55
Größe lt. Grundbuch	990 m <sup>2</sup>
Gemarkung	Berg am Laim
Flächennutzungsplan (s. Anl. 4)	reines Wohngebiet (WR)
Bebauungsplan	nein

### 2.2 Bestand

Einfamilienhaus:	KG, EG, OG, Speicher konventioneller Massivbau ca. 1922 nein ca. 52 m <sup>2</sup> ca. 104 m <sup>2</sup> ca. 75 m <sup>2</sup> ca. 61 m <sup>2</sup> ca. 530 m <sup>3</sup>
Garage / Geräte:	konventioneller Massivbau ca. 1961 ca. 28 m <sup>2</sup> ca. 21 m <sup>2</sup> ca. 69 m <sup>3</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,08
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,10

### 2.3 Baurechtsreserve

z.B. Doppelhaus:	KG, EG, OG, DG ca. 178 m <sup>2</sup> ca. 462 m <sup>2</sup> ca. 356 m <sup>2</sup>
2 Einzelgaragen:	ca. 36 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,22
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,47

### 3 Grundbuch

Amtsgericht München, Gemarkung Berg am Laim  
Band 347, Blatt 11215, Auszug v. 29.08.2024

Bestandsverzeichnis:	Fl.Nr. 284/55, Hohenbrunner Straße 13 Wohnhaus, Hofraum, Garten zu 990 m <sup>2</sup>
Erste Abteilung ( <i>Eigentümer</i> ):	*****
Zweite Abteilung ( <i>Rechte und Lasten</i> ):	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet; eingetragen am 29.08.2024
Dritte Abteilung ( <i>Hypotheken</i> ):	Die Eintragungen in der dritten Abteilung üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

## **4 Lagebeschreibung**

### **4.1 München**

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentralen und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

### **4.2 Berg am Laim**

Stadtbezirk 14 mit ca. 47.000 Einwohnern, Lage im Osten des Stadtgebiets,

neben mittelständischen Industrie- und Gewerbebetrieben zahlreiche Dienstleistungs- und Verwaltungsunternehmen,

Umbau von Industriegelände rund um den Ostbahnhof zu großflächigen Wohn- und Gewerbequartieren („Werksviertel“),

zentrale Verkehrsader Berg-am-Laim-Straße (B 304) mit zahlreichen Geschäften,

Stadtbezirk im öffentlichen Nahverkehr durch S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Bus erschlossen, Münchner Ostbahnhof am westlichen Rand von Berg am Laim mit direktem Anschluss an das Regional- und Fernbahnnetz der Deutschen Bahn,

der Stadtbezirk verfügt über zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten sowie mehrere Schulen, darunter drei Grundschulen, zwei Mittelschulen, zwei Realschulen und ein Gymnasium,  
zahlreiche öffentliche Parks und Grünflächen.

#### **4.3 Grundstückslage**

Lage im Stadtbezirksteil „14.3 Berg am Laim Ost“ in einem großflächigen Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter,  
Grundstück an eine Grünanlage angrenzend,  
Lage auf der Nordseite der ruhigen Anliegerstraße Hohenbrunner Straße

#### **4.4 Verkehrslage**

##### **4.4.1 Individualverkehr**

Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße St.-Veit-Straße ca. 170 m,  
bis zur Hauptverkehrsstraße Heinrich-Wieland-Straße ca. 620 m,  
bis zur Hauptverkehrsstraße Kreiller Straße (B 304) ca. 790 m,  
bis zum Mittleren Ring (Innsbrucker Ring) ca. 2,1 km,  
bis zur Autobahn A 8 (München-Salzburg) ca. 3,1 km,  
bis zur Stadtmitte von München (Marienplatz) ca. 5,5 km Luftlinie

##### **4.4.2 Öffentliche Verkehrsmittel**

Straßenbahnlinie 21 mit Anschluss an die Innenstadt und den U-Bahn-Bahnhof Kreillerstraße (U 2) sowie Buslinie 195 mit Anschluss an den U-Bahn-Bahnhof Michaelibad (U 5, 7, 8) und die Innenstadt, Haltestelle St.-Veit-Straße ca. 300 m entfernt

#### **4.5 Wohnlage**

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München „*gute Wohnlage (gelb)*“ als „*ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter mit ausreichender Infrastruktur und positivem Image*“.

#### **4.6 Nachbarbebauung**

Westlich ein 2-gesch. Einfamilienhaus, östlich ein 2-gesch. Reihenhaus-Dreispänner, südlich gegenüber ein 2-gesch. Doppelhaus

## 5 Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

### 5.1 Erschließung

Grundstück erschlossen, alle Versorgungsleitungen vorhanden, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand

Hohenbrunner Straße hier ca. 8,5 m breit, zweispurig, asphaltiert, beleuchtet, beidseitig befestigter Bürgersteig, Parkmöglichkeiten einseitig am Straßenrand, verkehrsberuhigt (30 km/h-Zone)

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Rechteckiges Grundstück, Straßenfront an der Hohenbrunner Straße ca. 20 m, Grundstückstiefe ca. 49,5 m,

Grundstück nahezu eben auf Gehsteigniveau

Am Ortstermin wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

### 5.3 Bebauung

Ein älteres 2-gesch. Einfamilienhaus, Baujahr ca. 1922, kein Denkmalschutz, Einzelgarage und Geräteraum, Baujahr ca. 1961

Gebäude wirtschaftlich überaltert

### 5.4 Außenanlagen

Grundstück eingefriedet, an der Straße eine hohe Hecke, Metallgittertor, großer Vorgarten, begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen,

auf der Südseite des Hauses befestigte Terrasse, 5-stufige Außentreppe, rückwärtiger kleiner Gartenbereich begrünt mit Rasen,

Außenanlagen in einem ungepflegten Zustand

## 5.5 Abstandsflächenübernahme

Im Jahr 2005 wurde vom damaligen Eigentümer des gegenständlichen Grundstücks einer Abstandsflächenübernahme nach *Art. 7 Abs. 5 BayBO* vom östlichen Nachbargrundstück FINr. 285/8 (Hohenbrunner Str. 13a) zugestimmt. Hierbei handelt es sich um einen Grundstücksstreifen von 13,95 m Länge und 0,295 m Breite in der Haustiefe des Nachbarhauses, also um eine Fläche von rd. 4,12 m<sup>2</sup> (s. *Anl. 5*).

Diese Fläche ist gem. *BayBO* von baulichen Anlagen und eigenen Abstandsflächen freizuhalten. Diese Zustimmung gilt auch für alle Rechtsnachfolger.

## 5.6 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*reinen Wohngebiet (WR)*“ (s. *Anl. 4*). Gem. § 4 *BauNVO* dienen „*reine Wohngebiete*“ dem Wohnen.

Es existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 *BauGB* nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus 2-gesch. Einfamilienhäusern zumeist mit ausgebauten Dachgeschossen, entweder freistehend oder als Doppel- und Reihenhäuser.

Das bestehende 2-gesch. Einfamilienhaus ist bei einer Grundfläche von ca. 52 m<sup>2</sup> und einer Wohnfläche von ca. 75 m<sup>2</sup> sehr klein und darüber hinaus mit über 100 Jahren wirtschaftlich überaltert. Benachbarte bzw. gegenüberliegende Grundstücke wurden bereits geteilt und z.B. mit Doppelhäusern auf wesentlich größeren Grundflächen bebaut. Dies wäre auch bei dem gegenständlichen Grundstück denkbar.

Dabei könnte unter Einhaltung der vorhandenen Gebäudefluchten in der Umgebung und der notwendigen Abstandsflächen mit Berücksichtigung der Abstandsflächenübernahme (s. 5.5) beispielsweise ein 2-gesch. Doppelhaus mit ausgebautem Dachgeschoss und einer Grundfläche von ca. 178 m<sup>2</sup> realisiert werden (s. *Anl. 6*). Diese Einschätzung der Bebaubarkeit des Grundstücks wurde durch eine telefonische Bauberatung bei der LBK München im Wesentlichen bestätigt.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> LBK telefonische Bauberatung v. 29.01.2025, Hr. Schmid

Damit besteht eine erhebliche Baurechtsreserve auf dem Grundstück, die nur durch einen Neubau, wie oben beschrieben, sinnvoll genutzt werden könnte. Bei dem gegenständlichen Grundstück handelt es sich somit im gewöhnlichen Geschäftsverkehr um ein sogenanntes „Liquidationsobjekt“, bei dem sich der Verkehrswert aus dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten für den Altbaubestand ergibt.

***Hinweis:***

*Die Einschätzungen zur Bebaubarkeit des Grundstücks sind unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu kann nur durch eine Bauvoranfrage oder Baueingabe erzielt werden.*

## 6 Gebäudebeschreibung

Wohnhaus und Garage konnten nicht besichtigt werden.

Alle Angaben hierzu unter Vorbehalt nach äußerem Anschein und den vorliegenden Planunterlagen.

### 6.1 Wohnhaus

Nur Kurzbeschreibung ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

Art	2-gesch. EFH, unterkellert, Speicher im DG
Baujahr	ca. 1922
Grundriss	<p><b>EG:</b> Hauszugang auf der Ostseite, 5 Stufen über Außen-niveau, kleiner angebauter Windfang, Diele mit einläufiger Geschosstreppe, WC nach Osten, Küche nach Norden und Westen, Wohnzimmer nach Süden und Westen</p> <p><b>OG:</b> Flur mit Zugang zum Bad (?) nach Osten, zwei Schlafzimmer nach Norden und Westen bzw. nach Süden und Westen</p> <p><b>DG:</b> über Leitertreppe angebunden, Speicher</p> <p><b>KG:</b> Flur, Abstellraum und Waschküche</p>
Konstruktion	konventioneller Massivbau im Stil der Bauzeit: <ul style="list-style-type: none"><li>• Außenwände im KG Beton, ca. 35 cm stark</li><li>• Innenwände im KG Beton, ca. 20 cm stark</li><li>• Streifenfundamente aus Beton</li></ul> Außenwände ab EG Mauerwerk, ca. 25 - 30 cm stark <ul style="list-style-type: none"><li>• Innenwände ab EG Mauerwerk ca. 12 cm stark</li><li>• Betondecke zum Keller, ansonsten Holzbalkendecken</li><li>• Massivtreppe in den Keller, Holztreppe ins OG</li><li>• Fassaden verputzt und gestrichen, auf der West- und Südseite mit Plattenverkleidung</li><li>• Holzdachstuhl, Satteldach mit Ziegeldeckung</li></ul>
Ausstattung	Zur Ausstattung können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine näheren Angaben gemacht werden. So weit von außen erkennbar sind alte Holzfenster mit außen aufgesetzten Rollläden vorhanden.

## **6.2 Garage / Geräte**

Es handelt sich um eine niedrige, konventionell errichtete Einzelgarage mit Metall-Schwingtor und Pultdach, Baujahr ca. 1961, daran angebaut ein Gartengeräteschuppen mit Fenster.

## **6.3 Mängel und Schäden**

Von außen machen die vorhandenen Gebäude einen ungepflegten Eindruck.

Eine Innenbesichtigung war nicht möglich, so dass nähere Angaben zu vorhandenen Mängeln und Schäden nicht gemacht werden können.

## **7 Angaben zur Bewirtschaftung**

### **7.1 Nutzer**

Nach Angabe des Gerichts ist die Eigentümerin unter dieser Adresse gemeldet.

Wer das Grundstück nutzt, konnte aber nicht sicher festgestellt werden.  
An Klingel und Briefkasten war kein Name vorhanden.

Ob Mietverhältnisse bestehen, ist unklar.

#### **7.1.1 Energieausweis**

k. A.

#### **7.1.2 Brandversicherung**

k. A.

## 8 Wertberechnung

### 8.1 Marktlage

In der zuletzt erschienenen *Herbstanalyse 2024* des GAA München heißt es zur Preisentwicklung bei unbebauten Wohnbaugrundstücken:<sup>2</sup>

*„Auf Basis der bisher vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rd. 21 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Zu den aktuellen Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen die Preise im Mittel rund 8 % unter dem Richtwert.“*

### 8.2 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 bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

- 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.

---

<sup>2</sup> Der Immobilienmarkt in München, Herbstanalyse 2024, Weitere Preisentwicklungen / Unbebaute Wohnbaugrundstücke, S. 9

Wie im Kap. 5.6 beschrieben, wird das gegenständliche Grundstück als Wohnbaugrundstück bewertet, das alsbald freigelegt und in gewissem Umfang neu bebaut werden könnte (s. Anl. 6). Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr werden derartige Grundstücke gem. § 8 (3) *ImmoWertV* als sogenannte „*Liquidationsobjekte*“ gehandelt. Der „*Liquidationswert*“ wird im Vergleichswertverfahren ermittelt und ergibt sich aus dem Bodenwert abzüglich der Abrisskosten.

### 8.3 Liquidationswert

#### 8.3.1 Bodenwert

Gem. § 3 (4) *ImmoWertV* handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um „*baureifes Land*“. Dabei ist gem. § 40 (1) u. (2) *ImmoWertV* der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden i.d.R. durch eine hinreichende Anzahl geeigneter Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke ermittelt, die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone gelegen sind, die innerhalb des Erhebungszeitraums veräußert und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Bodenrichtwert des GAA München zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke in diesem Wohngebiet bei einer WGFZ von 0,4: 1.950 €/m<sup>2</sup>

Die Wertentwicklung bis zum WST Mitte Februar 2025 wird anhand der in der zuletzt erschienenen *Herbstanalyse 2024* veröffentlichten Änderungsrate für 2024 ermittelt (s. 8.1). Diese lag für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen bis zum Herbst 2024 (ca. ein  $\frac{3}{4}$  Jahr) bei -8%, d.h. bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung pro Monat bei:

-8% / 3 x 4 / 12 = rd. -0,9 %.

Da sich seither an den wirtschaftlichen Randbedingungen nur wenig verändert hat, wird unterstellt, dass sich dieser Trend bis zum Wertermittlungsstichtag stetig fortgesetzt hat. In den 13,5 Monaten von der Ermittlung des Bodenrichtwerts bis zum WST verlor er somit:

$$13,5 \times 0,9 \% = \text{rd. } 12 \%$$
$$1.950 \text{ €/m}^2 \times 0,88 = \text{rd. } 1.720 \text{ €/m}^2$$

Dieser Bodenrichtwert muss mit Hilfe der WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Wohnbebauung an die mögliche WGFZ des gegenständlichen Grundstücks angepasst werden. Diese liegt überschlägig bei (s. Anl.1):

$$(12,7 \text{ m} \times 14,0 \text{ m} \times 2,6) / 990 \text{ m}^2 = \text{rd. } 0,47$$

Umrechnung mit den empfohlenen Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung (W):<sup>3</sup>

WGFZ 0,40: Faktor 0,627

WGFZ 0,47: Faktor 0,671

$$1.720 \text{ €/m}^2 / 0,627 \times 0,671 = \text{rd. } 1.840 \text{ €/m}^2$$

Bodenwert Bauland:

$$1.840 \text{ €/m}^2 \times 990 \text{ m}^2 = \text{rd. } 1.822.000 \text{ €}$$

### 8.3.2 Abrisskosten

Beim Bestand handelt es sich offensichtlich um konventionell errichtete Gebäude („normale Bauart“). Es wird (unverbindlich) davon ausgegangen, dass die vorhandenen Bauteile unbelastet sind und keine Schad- und Gefahrenstoffe, wie Asbest o.ä. beim Abbruch freigesetzt werden.

Für den Kostenansatz wird auf Veröffentlichungen in der Fachliteratur zurückgegriffen:<sup>4</sup>

Ansatz für Abbruch des Bestands (normale Bauart, Maschineneinsatz), inkl. Laden, Abfahren und Gebühren:  $\text{rd. } 26 \text{ €/m}^3$

Baukostenindices:<sup>5</sup>

Index IV / 2024: 130,8

Index II / 2020: 92,6

Kostensteigerung:

$$26 \text{ €/m}^3 / 92,6 \times 130,8 = \text{rd. } 37 \text{ €/m}^3$$

$$37 \text{ €/m}^3 \times 599 \text{ m}^3 = \text{rd. } 22.000 \text{ €}$$

<sup>3</sup> Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2024, Erläuterungen

<sup>4</sup> 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

<sup>5</sup> Statistisches Bundesamt, Preisindices für die Bauwirtschaft (2021=100)

### 8.3.3 Liquidationswert

Bodenwert Bauland:	s. 8.3.1	1.822.000 €
Abrisskosten:	s. 8.3.3	- 22.000 €
Liquidationswert (vor Abbruch u. Freimachen):		<b>1.800.000 €</b>

### 8.3.4 Besondere objektspezifische Grundstückseigenschaften

Besondere objektspezifische Eigenschaften sind hier offensichtlich nicht zu berücksichtigen.

## 8.4 Verkehrswert

Der Liquidationswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt. Eine Anpassung aufgrund vorhandener objektspezifischer Grundstückseigenschaften (s. 8.3.4) ist nicht notwendig:

Verkehrswert Wohnbaugrundstück  
Fl.Nr. 284/55, Gmkg. Berg am Laim,  
Hohenbrunner Str. 13, 81825 München,  
zum Stichtag 13.02.2025  
(vor Abbruch und Freimachen),  
im miet- u. lastenfreiem Zustand,  
unter Vorbehalt: **1.800.000 €**

## 9 Zusammenfassung

Das zu bewertende Wohnbaugrundstück Hohenbrunner Str. 13 liegt in guter Wohnlage im Stadtteil Berg am Laim im Osten von München mit guter Infrastruktur.

Es hat eine Fläche lt. Grundbuch von 990 m<sup>2</sup> und ist mit einem kleinen 2-gesch. Einfamilienhaus von ca. 1922 und einer Garage mit Geräteraum von ca. 1961 bebaut. Die bestehenden Gebäude sind wirtschaftlich überaltert und könnten vermutlich alsbald abgerissen werden. Laut Flächennutzungsplan befindet sich das Grundstück in einem reinen Wohngebiet. Ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan ist nicht vorhanden. Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus 2-gesch. Einfamilienhäusern mit zumeist ausgebauten Dachgeschossen. Danach besteht auf dem Grundstück eine erhebliche Baurechtsreserve, die nur durch einen Neubau sinnvoll umgesetzt werden kann. Hier erscheint z.B. der Neubau eines 2-gesch. Doppelhauses mit ausgebautem Dachgeschoss möglich.

Es handelt sich demnach im gewöhnlichen Geschäftsverkehr um ein sogenanntes Liquidationsobjekt, dessen Verkehrswert sich aus dem Bodenwert abzüglich Abrisskosten ergibt.

Grundstück und Haus konnten nicht besichtigt werden. Ob Mietverhältnisse bestehen, ist unklar. Die Bewertung erfolgt unter Vorhalt nach äußerem Anschein.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird das Wohnbaugrundstück Fl.Nr. 284/55 der Gemarkung Berg am Laim, Hohenbrunner Str. 13 in 81825 München, miet- und lastenfrei, vor Abbruch und Freimachen am Wertermittlungsstichtag 13.02.2025 unter Vorbehalt bewertet zu:

**1.800.000 €**

(i.W. eine Million und achthunderttausend Euro)

München, den 14.02.2025



Uwe Koch



### Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage waren die genehmigten Eingabepläne von 1922 und 1961. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm entstehen ggf. geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen.

**Grundstück** Fl.Nr. 284/55 (Größe lt. Grundbuch) 990 m<sup>2</sup>

#### Bestand

##### Grundfläche (GR)

Wohnhaus:	7,00*7,40	51,80 m <sup>2</sup>	<b>52 m<sup>2</sup></b>
Garage/Geräte:	3,41*8,10	<u>27,62 m<sup>2</sup></u>	<b>28 m<sup>2</sup></b>
Summe GR:		79,42 m <sup>2</sup>	<b>79 m<sup>2</sup></b>

##### Wertrelevante Geschossfläche (WGF)

EG:	w.o.	51,80 m <sup>2</sup>	
OG:	wie EG	<u>51,80 m<sup>2</sup></u>	
Summe WGF:		103,60 m <sup>2</sup>	<b>104 m<sup>2</sup></b>

<b>GRZ</b>	Bestand	<b>0,08</b>
<b>WGFZ</b>	Bestand	<b>0,10</b>

#### Wohnfläche

EG:	Diele	2,08*5,48-1,00*2,90	8,50 m <sup>2</sup>
	WC	2,08*1,20	2,50 m <sup>2</sup>
	Küche	4,20*3,18	13,36 m <sup>2</sup>
	Wohnzimmer	4,20*3,50-0,40*0,80	14,38 m <sup>2</sup>
OG:	Diele	2,08*4,68-1,00*3,20	6,53 m <sup>2</sup>
	Bad	2,08*2,00	4,16 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	4,20*3,18	13,36 m <sup>2</sup>
	Schlafzimmer	4,20*3,50-0,40*0,80	14,38 m <sup>2</sup>
			<u>77,16 m<sup>2</sup></u>
	abzügl. 3 % Putz		<u>2,31 m<sup>2</sup></u>
Summe WF:			74,85 m <sup>2</sup> <b>75 m<sup>2</sup></b>

#### Nutzfläche

##### Wohnhaus

KG:	Diele	2,04*5,44-1,10*2,20	8,68 m <sup>2</sup>
	Keller	4,16*3,14	13,06 m <sup>2</sup>
	Waschküche	4,16*3,46-0,30*0,80	<u>14,15 m<sup>2</sup></u>
			<u>35,89 m<sup>2</sup></u>
	abzügl. 3 % Putz		<u>1,08 m<sup>2</sup></u>

Summe NF KG: 34,82 m<sup>2</sup> **35 m<sup>2</sup>**

Speicher: 6,90\*6,50-6,90\*(0,80+1,00/2)\*2-0,50\*1,00 26,41 m<sup>2</sup> **26 m<sup>2</sup>**

Summe NF Wohnhaus: 61,23 m<sup>2</sup> **61 m<sup>2</sup>**

**Garage/Geräte**

Garage: 2,93\*5,50 16,12 m<sup>2</sup>

Geräte: 2,93\*2,005 5,87 m<sup>2</sup>

21,99 m<sup>2</sup>

abzügl. 3 % Putz 0,66 m<sup>2</sup>

Summe NF Garage / Geräte: 21,33 m<sup>2</sup> **21 m<sup>2</sup>**

**Bruttonrauminhalt (BRI)**

Wohnhaus: KG 7,10\*7,50\*3,20 170,40 m<sup>3</sup>

EG+OG 7,00\*7,40\*5,20 269,36 m<sup>3</sup>

Dach 7,00\*7,40\*3,50/2 90,65 m<sup>3</sup>

530,41 m<sup>3</sup> **530 m<sup>3</sup>**

Garage/Geräte: 3,41\*8,10\*2,50 69,05 m<sup>3</sup> **69 m<sup>3</sup>**

Summe BRI: 599,46 m<sup>3</sup> **599 m<sup>3</sup>**

**Baurechtsreserve** (unverbindlich)

**Grundfläche (GR)**

Wohnhaus: 12,7\*14,0 178 m<sup>2</sup> **178 m<sup>2</sup>**

Garagen: 3,0\*6,0\*2 36 m<sup>2</sup> **36 m<sup>2</sup>**

Summe GR: 214 m<sup>2</sup> **214 m<sup>2</sup>**

**Wertrelevante Geschossfläche (WGF)**

EG: w.o. 178 m<sup>2</sup>

OG: wie EG 178 m<sup>2</sup>

DG: geschätzt 12,7\*14,0\*0,6 107 m<sup>2</sup>

Summe WGF: 462 m<sup>2</sup> **462 m<sup>2</sup>**

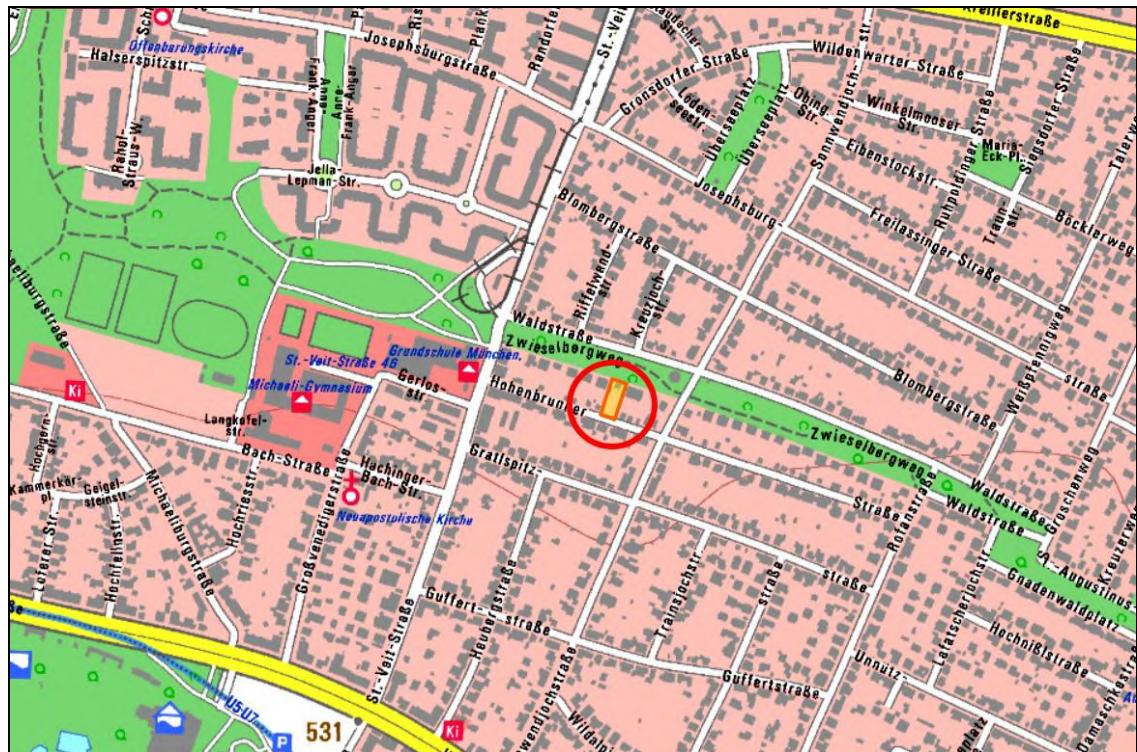
**Wohnfläche** geschätzt 462\*0,77 356 m<sup>2</sup> **356 m<sup>2</sup>**

**GRZ** Baurecht (unverbindlich) **0,22**

**WGFZ** Baurecht (unverbindlich) **0,47**

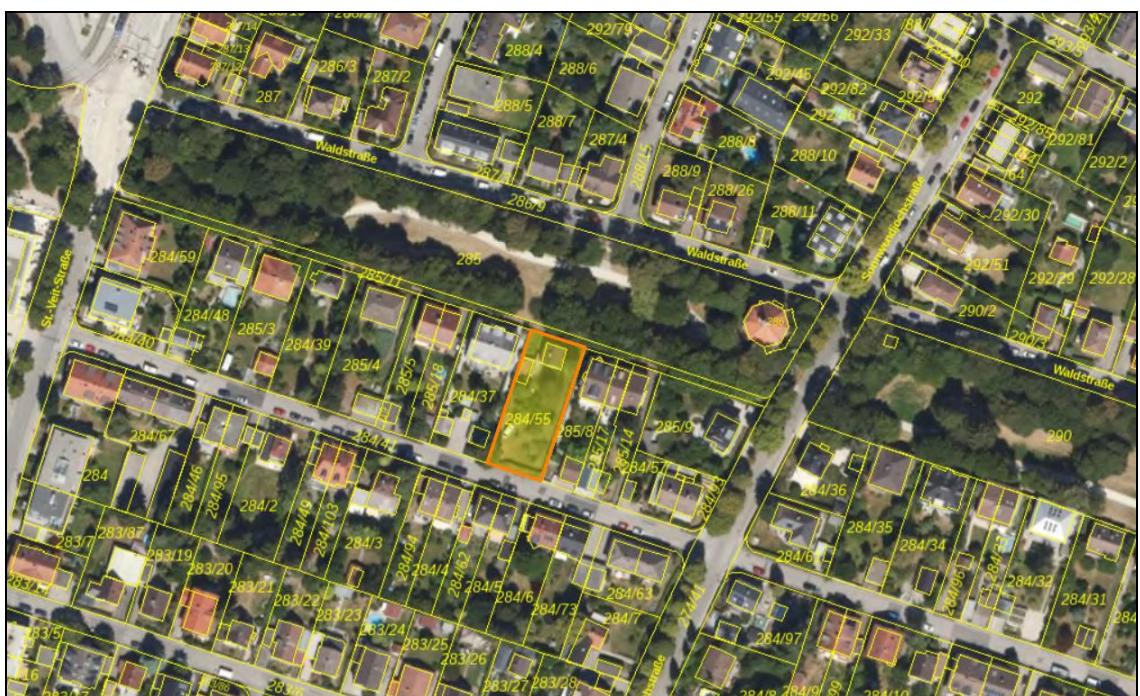
Anl. 2: Ortspläne (Grundstück markiert)

(o.M.)



**Anl. 3: Lageplan und Luftbild (Grundstück markiert)**

(o.M.)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

**Anl. 4: Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)**

(o.M.)



W	Wohnbauflächen	AG	Allgemeine Grünflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiete	SPOR	Sportanlagen
WR	Reine Wohngebiete	FRIE	Friedhöfe
WA	Allgemeine Wohngebiete	GB	Gemeinbedarfsflächen
WB	Besondere Wohngebiete	E	GB Erziehung
M	Gemischte Bauflächen	SG	Sonstige Grünflächen
MD	Dorfgebiete	OEKO	Ökologische Vorrangflächen
MI	Mischgebiete	WALD	Waldflächen
MU	Urbane Gebiete	VE	Ver- und Entsorgungsflächen
MK	Kerngebiete	SP	GB Sport
G	Gewerbliche Bauflächen		
GE	Gewerbegebiete		
GI	Industriegebiete		
SO	Sondergebiete		

**Anl. 5: Abstandsflächenübernahme v. 2005**

(o.M.)

*An ZR 21/42  
Zum Akt Hohenbrunner Str. 13  
Os 23.5.2005*

An (untere Bauaufsichtsbehörde)

LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN  
REFERAT FÜR STADTPLANUNG  
UND BAUORDNUNG  
BLUMENSTRASSE 28 b  
80331 MÜNCHEN

Anlage 5  
Dieser Vordrucksatz besteht aus 2 Blatt in jeweils  
3facher Ausfertigung + Erläuterungsblatt.

Zutreffendes bitte ankreuzen  oder ausfüllen!

**Zustimmung zur Abstandsflächenübernahme  
gem. Art. 7 Abs. 5 Bayer. Bauordnung**

**1. Darstellung**  
In dem Plan sind im Maßstab 1 : 200 (1 cm = 2 m) darzustellen:  
Grenzverlauf zwischen Grundstück und Nachbargrundstück, auf den Grundstücken bereits vorhandene Gebäude,  
geplante(s) Gebäude (in rot), notwendige Abstandsfläche(n).

*Rechts Nr. 1904 (Blatt 1) Original Verlag J. Main GmbH, Postf. 26 01 52, 80008 München, Hausanschrift: Niederrad, 26, 80339 München (01029) PDF*

**Anl. 6: Skizze Bebaubarkeit (unverbindlich)**

(o.M.)



## Anl. 7: Grundrisse Wohnhaus und Garage (Bestand)

(o.M.)

