



## SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.-ING. (FH) GÜNTER RINNER

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München  
Hauptstraße 57 in 82234 Weßling; Tel. 08153/952591 – Fax 08153/952592

# GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München

über den

## Verkehrswert

des

mit einer

**Doppelhaushälfte (nebst Anbau)**

**und einem**

**Garagengebäude**

bebauten Grundstücks der

Gemarkung Großhadern,

Flst. Nr. 75/66

**Kruckenburgstraße 22 in 81375 München**

Gutachten-Nr.: 1111/23

GZ des Amtsgerichts: 1540 K 281/22

Wertermittlungstichtag: 25.08.2023 (s.a. Pkt. 1.3)

(Tag der Besichtigung)

Datum des Gutachtens: 26.09.2023

---

Das für das Amtsgericht München in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 108 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen (s.a. Pkt. 1.6 des Gutachtens).

---

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>GRUNDLAGEN .....</b>	<b>4</b>
1.1	AUFTRAG .....	4
1.2	AUFTRAGGEBER .....	4
1.3	ZWECK DES GUTACHTENS; WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄTSSTICHTAG .....	4
1.4	ARBEITSUNTERLAGEN .....	4
1.5	ORTSTERMINLADUNG / OBJEKTBESICHTIGUNG .....	7
1.6	ANMERKUNGEN / EINSCHRÄNKUNGEN SOWIE URHEBERRECHT DES VERFASSERS .....	7
1.7	GRUNDBUCHVORTRAG GEMÄß VORLIEGENDEM AUSDRUCK VOM 02.11.2022 (AUSZUGSWEISE) .....	9
<b>2</b>	<b>BESCHREIBUNG .....</b>	<b>11</b>
2.1	LAGE UND INFRASTRUKTUR, ETC. ....	11
2.1.1	Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung .....	11
2.1.2	Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.) .....	13
2.1.3	Sonstige Infrastruktur (Schulen, Behörden, etc. im Umkreis von ca. 2 km) .....	13
2.1.4	Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.) .....	13
2.1.5	Regionale und überregionale Straßenanbindung .....	13
2.1.6	Parkplatzsituation .....	14
2.1.7	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	14
2.1.8	Immissionen, etc. ....	14
2.1.9	Sonstige statistische Daten (nachrichtlich) .....	14
2.2	GRUNDSTÜCK(E) .....	15
2.2.1	Luftbilder und Lagepläne .....	15
2.2.2	Grundstückseigenschaften (auszugsweise) .....	18
2.2.3	Bau- / Planungsrechtliche Beurteilung (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise) .....	21
2.2.4	Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen, etc. ....	25
2.2.5	Evtl. Rechte / Dienstbarkeiten, etc. an Nachbargrundstücken .....	26
2.2.6	Nutzung / evtl. Mietverhältnisse .....	27
2.3	BAULICHE ANLAGEN UND AUßENANLAGEN .....	28
2.3.1	Allgemeines (Bebauung, Baujahr, evtl. Sanierungs-/Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen) ...	28
2.3.2	Evtl. festgestellte Planabweichungen, evtl. Genehmigungsproblematik, etc. ....	29
2.3.3	Denkmal- / Ensembleschutz .....	29
2.3.4	Gebäude- / Grundrisskonzeption(en) .....	30
2.3.5	Bauausführung und Ausstattung; Außenanlagen .....	33
2.3.6	Bau- und Unterhaltungszustand, etc. ....	40
2.3.7	Energieausweis / Energieeffizienz .....	41

2.4	BEURTEILUNG.....	43
2.4.1	Zusammenfassung der Objektangaben/-beschreibungen, etc.....	43
2.4.2	Immobilienmarkt / Verwertbarkeit.....	44
<b>3</b>	<b>WERTERMITTLUNG .....</b>	<b>46</b>
3.1	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....	46
3.2	ERMITTLUNG NACH DEM SACHWERTVERFAHREN.....	47
3.2.1	Bodenwertermittlung des Flst. Nr. 75/66 .....	48
3.2.2	Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten .....	53
3.2.3	Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen .....	59
3.2.4	Vorläufiger Sachwert.....	59
3.2.5	Marktanpassung (Sachwertfaktor); marktangepasster (vorläufiger) Sachwert.....	59
3.2.6	Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ggf.); Sachwert .....	61
3.3	VERGLEICHSDATEN ZUR PLAUSIBILISIERUNG (NACHRICHTLICH).....	62
3.4	VERKEHRSWERT(E) .....	64
<b>4</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>65</b>
4.1	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS.....	65
4.2	UMGEBUNGS- / ORTSPLANAUSSCHNITTE .....	66
4.3	LAGEKARTE 2022 DES GAA FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DER LH MÜNCHEN.....	68
4.4	PLANUNTERLAGEN (NACHRICHTLICH).....	69
4.5	TECHNISCHE BERECHNUNGEN (BGF <sub>RED</sub> , WGF UND WGFZ).....	79
4.6	ZUSAMMENSTELLUNG DER WOHNFLÄCHE AB EG.....	80
4.7	BESCHREIBUNG DER GEBÄUDESTANDARDS FÜR FREISTEHENDE EFH, ZFH, DHH UND RHH.....	81
4.8	FOTOS ANLÄSSLICH DER BESICHTIGUNG AM 25.08.2023.....	82

Bzgl. nachfolgend tlw. verwendeter Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis unter 4.1.

## 1 GRUNDLAGEN

### 1.1 Auftrag

Gemäß dem Beschluss (nebst Anschreiben) des Amtsgerichts München vom 20./21.06.2023 ist der derzeitige Verkehrswert nachfolgenden Versteigerungsobjekts<sup>1</sup> im grundsätzlich zu unterstellenden „miet-/lastenfreien Zustand“ (vgl. auch 1.6 und 1.7) zu ermitteln:

#### Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Großhadern

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar	Blatt
Großhadern	75/66	Wohnhaus, Hofraum, Garten, Nebengebäude	Kruckenburgstraße 22	0,0474	5492

### 1.2 Auftraggeber

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht

GZ: 1540 K 281/22

### 1.3 Zweck des Gutachtens; Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ausschließlicher Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen des betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag<sup>2</sup> sind der Tag der Besichtigung, der 25.08.2023 (s.a. 1.5).

### 1.4 Arbeitsunterlagen<sup>3</sup>

Anmerkung: Mit Schreiben vom 27.06.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten<sup>4</sup> um Übersendung der objektrelevanten Unterlagen bis zum 17.07.2023 gebeten.

#### Unterlagen vom Amtsgericht:

- Grundbuchauszug des Bewertungsobjekts vom 02.11.2022 und der Nachbarhaushälfte vom 16.08.2023.
- Beschluss (nebst Anschreiben) vom 20./21.06.2023.

<sup>1</sup> Nachfolgend auch als „Objekt(e)“, „Wertermittlungsobjekt(e)“ bzw. „Bewertungsobjekt(e)“ bezeichnet.

<sup>2</sup> Nachrichtlich: Gemäß § 2 (4) der ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Nach § 2 (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

<sup>3</sup> Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen ggf. anonymisiert.

<sup>4</sup> = Antragsteller(in) bzw. Antragsgegner(in) sowie ggf. deren Vertreter/Prozessbevollmächtigte.

**Antragstellerseits zur Verfügung gestellte Unterlagen<sup>5</sup> (bzw. Angaben):<sup>6</sup>**

- „Chronologische Informationen zum Anwesen Kruckenburgstr. 22 [...]“ vom 06.07.2023 (1 Seite).
- E-Mails vom 07.08., 10.09. und 13.09.2023 sowie ergänzende mündliche Auskünfte anlässlich der Objektbesichtigung.
- Grundbuchauszug vom 14.10.2022.
- Energieausweis vom 10.12.2016.
- Planunterlagen der Doppelhaushälfte (im Maßstab 1 : 50; ohne Datum).
- Planunterlagen des Anbaus (im Maßstab 1 : 100; ohne Datum) nebst „Kenndaten zur Bauvorlage [...]“ vom 03.03.2000 (1 Seite) sowie Baugenehmigung vom 08.06.2000.
- Skizze des Dachgeschossgrundrisses (unvermaßt/unmaßstäblich; ohne Datum).
- Sterbeurkunde von Frau G. K.
- Einverständnis von Frau F. V. W. und V. M. W. vom 18./19.08.2022 zur Teilungsversteigerung.
- Bewilligung vom 02.06.1953 (URNr. 914).
- 3 (digitale) Fotos vom Gäste-WC im EG.

**Antragsgegnerseits eingereichte Unterlagen (bzw. Angaben):<sup>7</sup>**

- Mündliche Auskünfte anlässlich der Objektbesichtigung.

**Seitens des Unterzeichners eingeholte Unterlagen<sup>5</sup>, Auskünfte/Angaben, etc.:<sup>8</sup>**

Beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

- Auszüge aus dem Bayern Atlas Plus (Luftbilder, Orts-/Lagepläne, etc.).

Beim Kommunalreferat der LH München:

- Auszug aus der Stadtgrundkarte (mit Bauliniengefüge).
- Schriftliche (unverbindliche) Auskunft der Abteilung Immobilienservice vom 28.08.2023 bzgl. des im Grundbuch, Abt. II unter lfd. Nr. 1 eingetragenen Benützung- und Betretungsrechts.

Beim Grundbuchamt (bzw. in der Grundakte) des betreffenden Amtsgerichts:

- Entfällt.

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München (bzw. in deren Bauakten<sup>9</sup>):

- Baupläne (Tekturplan Nr. 22501/63; Grundrisse des KG, EG und OG, Schnitt und Ansichten; jeweils im Maßstab 1 : 100) zum Neubau einer Doppelhaushälfte und einer Garage; Genehmigungsbescheid vom 17.07.1963.

---

<sup>5</sup> I.d.R. Kopien bzw. PDFs.

<sup>6</sup> Vgl. (ggf.) auch u.a. evtl. nachfolgende Fußnoten.

<sup>7</sup> Hier aufgeführt sind ggf. lediglich die nicht bereits vorliegenden/oben aufgeführten Unterlagen.

<sup>8</sup> U.a. tlw. Internetrecherchen; vgl. u.a. auch nachfolgende Fußnoten.

<sup>9</sup> Die Bauakteneinsicht erfolgte am 10.08.2023.

- Baupläne (Plan Nr. 2000-12989; Grundrisse des EG und OG, Schnitt und Ansichten; jeweils im Maßstab 1 : 100) zur Errichtung eines erdgeschossigen Anbaus; Genehmigungsbescheid vom 08.06.2000.
- Diverser sonstiger (tlw. „behördeninterner“) Schriftverkehr.<sup>10</sup>
- Flächennutzungsplan der LH München (digitale Fassung).

Bei den Stadtwerken München (SWM):

- Leitungsauskunft (bzgl. der Sparten Strom, Wasser und Gas) vom 09.08.2023 sowie ergänzende Auskunft bzgl. des Verlaufs der Hausanschlussleitung (Wasser) vom 10.08.2023.

Beim Referat für Klima- und Umweltschutz der LH München:

- Grundwasserflurabstand 1989.

Beim zuständigen Schornsteinfeger:

- Schriftliche Auskunft vom 09.08.2023 sowie ergänzende Tel.-Auskünfte (zum Kachelofen) vom 20.09.2023.
- „Bescheinigung über das Ergebnis der Überprüfung der Messung an einer Feuerstätte für flüssige Brennstoffe [...]“ vom 21.10.2022 (Datum der Arbeitsausführung).

Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege:

- Bayerischer Denkmal-Atlas.

Beim Bayerischen Landesamt für Umwelt:

- Umwelt Atlas Bayern.

Bei der Bundesnetzagentur:

- Funkanlagenstandorte.

Beim Gutachterausschuss (GAA):

- Bodenrichtwerte (RW) zum 01.01.2022 sowie tlw. der Vorjahre (vgl. 3.2.1).
- Auszüge (ggf.) aus der Kaufpreissammlung des GAA (vgl. 3.2.1 und 0) vom 23.08.2023.
- Von der Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München herausgegebene Marktberichte (vgl. 2.4.2).

Sonstige Grundlagen/Unterlagen:<sup>11</sup>

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Nebengesetze in der jeweils maßgeblichen Fassung.<sup>12</sup>
- Aufzeichnungen des Unterzeichners anlässlich der Objektbesichtigung (s.a. 1.5) sowie die hierbei erstellten Fotos (vgl. auch 4.8); zum Ortstermin angetroffener baulicher Bestand/Zustand.

---

<sup>10</sup> Vgl. (ggf.) auch nachfolgende Fußnoten.

<sup>11</sup> Vgl. auch sonstige, nachfolgend i.d.R. als Fußnoten aufgeführte Quellen- bzw. Literaturnachweise.

<sup>12</sup> Anwendung in nachfolgender Wertermittlung tlw. nur „in Anlehnung“ sowie u.a. unter Berücksichtigung des „Grundsatzes der Modellkonformität“ (vgl. auch ImmoWertV i.d.F. vom 14.07.2021, §§ 10 und 53).

- Sonstige Quellen: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bundesagentur für Arbeit, etc.

Abschluss der Recherchen: 20.09.2023.

## 1.5 Ortsterminladung / Objektbesichtigung

Die Verfahrensbeteiligten wurden jeweils mit Schreiben vom 08.08.2023 bzgl. der geplanten Objektbesichtigung am 25.08.2023 informiert.

Teilnehmer<sup>13</sup> an der Besichtigung am Freitag, den 25.08.2023:

- Frau Dr. B. C. W. (Antragstellerin),
- Frau Dr. J. W. (Bekannte der Antragstellerin),
- Frau J. W. (Mieterin; vgl. 2.2.6),
- Herr R. K. (Antragsgegner),
- der unterzeichnende Sachverständige und
- dessen Mitarbeiter, der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) X. S.

Das Bewertungsobjekt konnte besichtigt werden (vgl. auch 1.6 und 4.8). Der (bekriechbare) Spitzboden wurde lediglich von der Zustiegsluke aus eingesehen.

Nachrichtlich: Seitens der Teilnehmer an der Objektbesichtigung erfolgten keine Einwände gegen die Fertigung von Fotos (Innenaufnahmen) für den angegebenen Zweck (vgl. 1.3) bzw. im Zusammenhang mit vorliegender Gutachtenerstellung sowie auch für deren Verwendung (u.a. Internetveröffentlichung) durch das Gericht.

## 1.6 Anmerkungen / Einschränkungen sowie Urheberrecht des Verfassers

Bewertungsgrundlage bilden die unter 1.4 aufgeführten „Arbeitsunterlagen“.

Im konkreten Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auftragsgemäß (s.a. 1.1) - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.2 bis 2.2.6) - grundsätzlich im „miet- und lastenfreien Zustand“ ermittelt und zudem davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei von nicht im (vorliegenden) Grundbuch (vgl. 1.7) eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechten ist, die dessen Wert (wesentlich) beeinflussen könnten.

Die verwendeten Planunterlagen stammen aus der betreffenden Bauakte der Lokalbaukommission (vgl. 1.4), insofern wird für die Übereinstimmung aller Maße und Grundrissaufteilungen mit der Wirklichkeit keine Gewähr übernommen (bzgl. anlässlich der Besichtigung evtl. festgestellter Abweichungen vgl. 2.3.2, die unter 4.4 beigefügten, vom Unterzeichner ggf. (tlw.) nachrichtlich/unverbindlich – ohne gesondertes Aufmaß – handschriftlich überarbeiteten Planunterlagen sowie (tlw.) die erstellten Fotos unter 4.8).

Dem Auftrag entsprechend wird grundsätzlich - wenn nachfolgend nicht gesondert vermerkt (vgl. hierzu u.a. 2.3.2!) - die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt,

---

<sup>13</sup> Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden.<sup>14</sup> Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte grundsätzlich nicht.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Gebäudebeschreibungen (vgl. 2.3 ff.) beruhen auf einer Objektbegehung (im möblierten Zustand), bzw. den vorliegenden Unterlagen/Angaben. Sie reflektieren den optisch erkennbaren Gebäudezustand und beziehen sich auf dominierende/wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. Wasser-/Elektroinstallation sowie evtl. Heizungsanlage/Wärmepumpe, Solarthermieanlage/-kollektoren, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner grundsätzlich keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlage, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäudeverunreinigungen, Altlasten, evtl. im Boden befindlicher Bodendenkmäler/-schätze bzw. Kampfmittel sowie bzgl. evtl. schädlicher Umwelteinwirkungen, Elektrosmog, Radon-Belastung, etc. durchgeführt bzw. beauftragt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei weitem. Sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten, ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Ein entsprechender Verdacht auf diesbezügliche Mängel wurde seitens der Verfahrensbeteiligten - wenn nachfolgend nicht gesondert aufgeführt (vgl. 2.2 bis 2.4) - nicht mitgeteilt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck (vgl. 1.3) angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Unterzeichners weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, Fotos, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

---

<sup>14</sup> Anmerkung bzgl. des Anbaus (nachrichtlich/unverbindlich): Im konkreten Fall erfolgte die Baugenehmigung des Bauantrags vom 28.04.2000 (nach Plan Nr. 2000-12989) gem. Art. 72 und Art. 73 BayBO (i.d.F. von 1997) im „vereinfachten Genehmigungsverfahren“. Es erfolgte keine Prüfung, ob das Vorhaben allen Bauvorschriften entspricht. Betreffend des genauen/weiteren Inhalts betreffender Baugenehmigung wird ausdrücklich auf diese verwiesen!

1.7 Grundbuchvortrag gemäß vorliegendem Ausdruck vom 02.11.2022<sup>15</sup> (auszugsweise)

Anmerkungen zum Grundbuchvortrag: Lasten und Beschränkungen, die sich ggf. aus Abt. II des Grundbuchs ableiten, finden bei Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren beim Verkehrswertansatz i.d.R. auftragsgemäß (noch) keine Berücksichtigung, sind also ggf. noch gesondert zu berücksichtigen (s.a. 1.6). Die Abt. III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) wird nachfolgend nicht aufgeführt und bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt. Betreffend des genauen/weiteren Inhalts des hier nur auszugsweise und nachrichtlich aufgeführten Grundbuchs wird ausdrücklich auf dieses verwiesen. Evtl. Namen sind nachfolgend aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“ (schwarzer Balken).

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München						Band 166 Blatt 5492			Bestandsverzeichnis <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1</span>		
Grundbuch von Großhadern						einliegebogen					
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe					
		Gemarkung	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Lage und Wirtschaftsart	ha	a	qm			
1	2	a	b	c/d	e						
1	-	Großhadern	75/66		An der Kruckenburgstrasse, Bauplatz Kruckenburgstr. 22, Wohnhaus, Hofraum, Garten, Nebengebäude	-	04	74			

Amtsgericht München						Band 166 Blatt 5492			Bestandsverzeichnis <span style="border: 1px solid black; padding: 2px;">1 R</span>		
Grundbuch von Großhadern						einliegebogen					
Bestand und Zuschreibungen						Abschreibungen					
Zur lfd. Nr. der Grundstücke						Zur lfd. Nr. der Grundstücke					
5						7					
1	Übertragen aus Band 54 Blatt 2147, Seite 241 am 18. September 1961.										
1	Neubeschrieben lt. VN 789/61 am 6. Juli 1962										
1	Neubeschrieben lt. VN 974/68 eingetragen am 26. Februar 1969.										

Abteilung I (Eigentümer)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen hier nicht abgebildet.

<sup>15</sup> Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass sich gegenüber dem Wertermittlungsstichtag inhaltlich keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Amtsgericht München Grundbuch von Großhadern		Band 166 Blatt 5492	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Jd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke Im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Benützungs- und Betretungsrecht für die Stadtgemeinde München. Die Ausübung der Dienstbarkeit kann Dritten überlassen werden. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 2. Juni 1953, URNr. 914/VII, eingetragen am 9. Juni 1953 und aus Band 54, Blatt 2147, Seite 241 hierher übertragen am 18. September 1961.		

Lfd. Nr. 2: Gelöscht.

Amtsgericht München Grundbuch von Großhadern		Blatt 5492	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke Im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
3	1	Nacherbfolge ist angeordnet; Nacherben sind die Abkömmlinge der Vorerben, dies sind derzeit für Dr. [REDACTED] [REDACTED]; Eintritt durch Tod des Vorerben; gemäß Erbschein vom [REDACTED] -; eingetragen am 28.06.2002.		
4	1	Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für [REDACTED], geb. [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 5.12.2002 -URNr. 4897/Notar [REDACTED] Gleichrang mit Abt. II/5/6; eingetragen am 10.02.2003.		
5	1	Rückauflassungsvormerkung -bedingt/befristet- für [REDACTED] Abt. I/1e [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 5.12.2002 -URNr. 4897/Notar [REDACTED] Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 10.02.2003.		
6	1	Rückauflassungsvormerkung -bedingt/befristet- für [REDACTED] Abt. I/1f [REDACTED]; gemäß Bewilligung vom 5.12.2002 -URNr. 4897 [REDACTED] Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 10.02.2003.		
7	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 281/2022); eingetragen am 02.11.2022.		

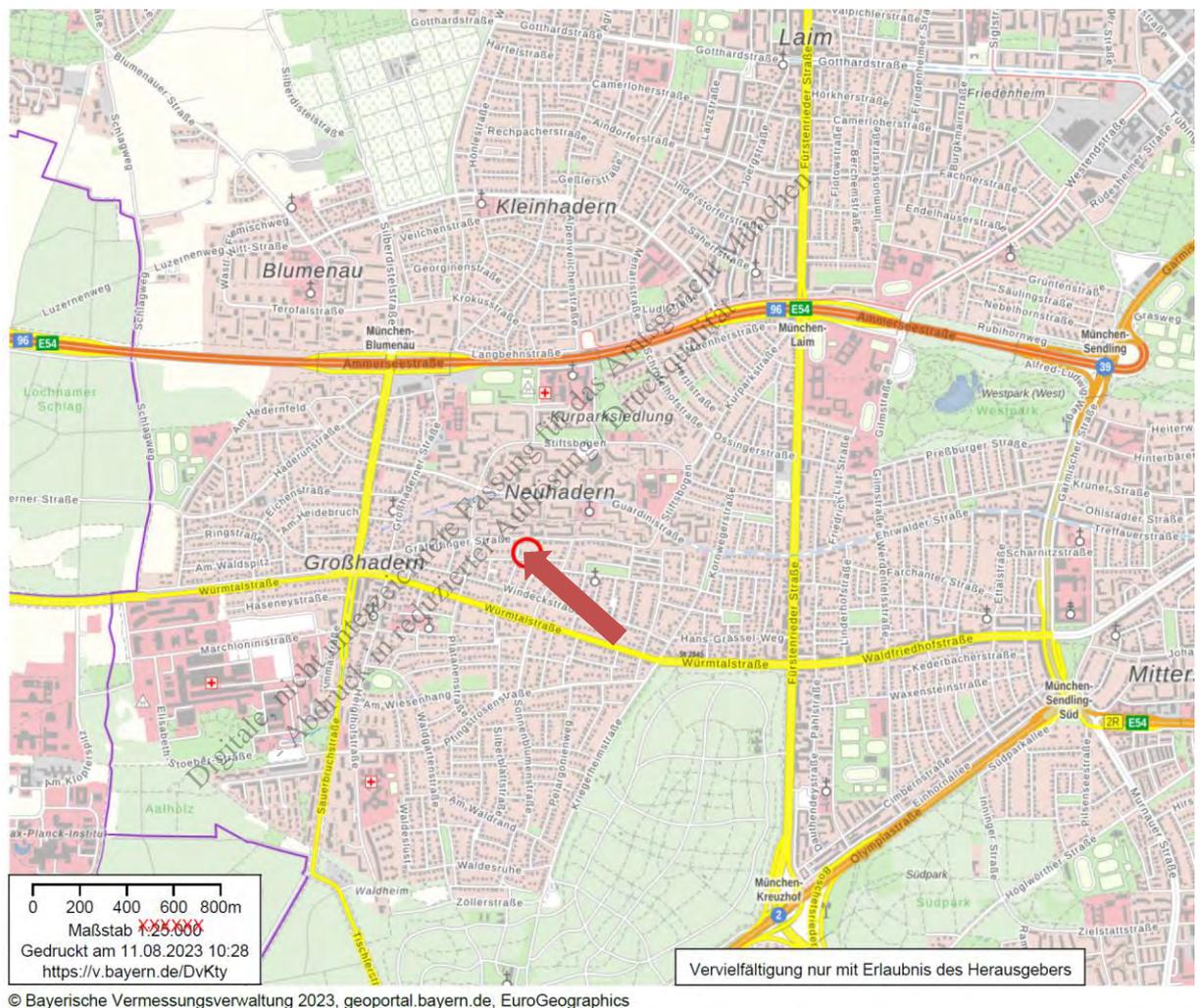
## 2 BESCHREIBUNG

### 2.1 Lage und Infrastruktur, etc.

#### 2.1.1 Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung

Das Wertermittlungsobjekt befindet sich im 20. Münchner Stadtbezirk (Hadern), Bezirksviertel Neuhadern, ca. 7 km (LL) südwestlich des Stadtzentrums (Marienplatz), ca. 0,8 km (LL) südlich der A 96 und ca. 1,1 km (LL) westlich der Fürstenrieder Straße, an der Nordseite der Kruckenburgstraße.

Stadtplanausschnitt (vgl. auch 2.2.1 und 4.2):



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;  
www.geoportal.bayern.de; Pfeil markiert den Objektstandort

#### 20. Stadtbezirk:

*Westlich der Fürstenrieder Straße, zwischen der Senftenauerstraße im Norden und der Autobahn A 96 (München-Garmisch) im Süden, bildet der Stadtbezirk Hadern (von „haderun“ – „Hart“ = Wald) den südwestlichen Stadtrand. Urkundlich erstmals 1066 erwähnt, konnte Hadern im Jahr 2016 sein 950-jähriges Bestehen feiern. Im Süden des Stadtbezirks, unmittelbar an die Autobahn anschließend, wird ein großer Teil der Bezirksfläche vom Waldfriedhof, Münchens größtem Friedhof, eingenommen.*

*Ursprünglich ein altes Bauerndorf wurde Hadern 1938 eingemeindet. Strukturen der früheren bäuerlichen Siedlung sind in Großhadern, rund um den alten Dorfkern an der Heiglhof-/Würmtalstraße, noch deutlich zu erkennen. In weiten Bereichen Haderns, vor allem in der südlichen Bezirkshälfte, bestimmt lockere Einfamilienhausbebauung das städtebauliche Erscheinungsbild. Auf vormaligen Kiesabbau- und landwirtschaftlichen Nutzflächen entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg, bis in die 1980er Jahre hinein, Großwohnanlagen mit jeweils einem hohen Anteil an öffentlich geförderten Wohnungen (in Kleinhadern an der Senftenauerstraße, in der Blumenau, westlich der Silberdistel- und Waldwiesenstraße und nördlich der Gräfelinger Straße, die Siedlung Neuhadern). Durch die Verlängerung der U-Bahnlinie 6 zum Klinikum Großhadern (1993) ist der Stadtbezirk (mit vier Haltepunkten) mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erschlossen; die künftige Verlängerung dieser Linie nach Martinsried befindet sich in der Planungsphase. Das 1974 in Betrieb genommene Klinikum Großhadern der Universität bildet den größten geschlossenen Krankenhauskomplex Münchens und ist gleichzeitig größte Uniklinik Bayerns. Sukzessive wird der markante Komplex im Lauf der nächsten 20 Jahre durch mehrere Neubauten in unmittelbarer Nachbarschaft ersetzt und der Altbau am Ende komplett abgerissen. [...] Mit dem Kinderzentrum des Bezirks Oberbayern und angeschlossener Montessori-Schule sowie dem Altenwohnstift Augustinum mit zugehöriger Stiftsklinik sind weitere soziale Einrichtungen im Stadtbezirk angesiedelt, die zusammen mit dem Klinikum Großhadern einen Großteil der Arbeitsplätze bereitstellen. Im Stadtvergleich gibt es im Bezirk einen etwas höheren Anteil von Haushalten mit Kindern, aber auch einen hohen Anteil von Personen über 65 Jahren.“<sup>16</sup>*

Die Grundstücke im näheren Umfeld des Objekts sind<sup>17</sup> in offener Bauweise mit Wohngebäuden in Form von (überwiegend) Doppelhäusern sowie tlw. auch freistehenden Einfamilienhäusern bzw. kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Baujahresklassen bebaut. Nördlich der Gräfelinger Straße trifft man u.a. auf die einleitend bereits beschriebene Mehrfamilienhausbebauung.

Zusammenfassend wird die Wohnlagequalität des Bewertungsobjekts als gut beurteilt.

Anmerkungen: Im Mietspiegel 2023 der LH München<sup>18</sup>, welcher in seinen „Wohnlagekarten“ zwischen durchschnittliche, gute, beste, zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Wohnlage unterscheidet, ist der betreffende Bereich mit „gute Lage“ eingestuft. Der Bereich nördlich der Gräfelinger Straße ist (auf Höhe des Objekts) als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.

In der Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München (vgl. 4.3), die zwischen durchschnittliche, gute, beste, zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage unterscheidet, wird die Wohnlage ebenfalls mit „gute Lage“ angegeben.

<sup>16</sup> „Direktes (wörtliches) Zitat“ (auszugsweise) aus dem Stat. Taschenbuch 2022 der LH München (Hrsg. Direkt., Stat. Amt).

<sup>17</sup> Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen bzw. von der Straße aus ersichtlich (vgl. auch 2.2.1 und 4.8).

<sup>18</sup> <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Mietspiegel.html>.

### 2.1.2 Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.)

- Im Bereich Gardinistraße/Stiftsbogen, ab ca. 0,3 km (LL) nordöstlich (des Objekts): U.a. Einkaufszentrum „Haderner Stern“; Supermarkt, Discounter, Metzgerei, Gastronomiebetriebe, Friseur, Arztpraxen, Apotheken, Optiker, Bäckereien, Blumenladen, Kreditinstitut, Deutsche Post, Sonnenstudio, Fahrschule, Reinigung, etc.
- Entlang der ca. 0,2 km (LL) westlich verlaufenden Karl-Witthalm-Straße bzw. im Kreuzungsbereich Stiftsbogen/Gardinistraße: Getränkemarkt, Gemüse-/Obststand.
- Im näheren Umfeld Großhaderner Str./Gräfelinger Str./Würmtal-/Waldwiesen-/Sauerbruch/Heiglhofstraße, ab ca. 0,6 km (LL) westlich/südwestlich: Supermarkt, Biomarkt, Getränkemarkte, Bäcker-/Konditoreien, Metzgereien, Obst-/Gemüsehandel, Bio-Laden, Gastronomiebetriebe, Apotheken, Arztpraxen, Kreditinstitute, Friseur, Fitnessstudio, Reisebüro, Tankstellen, usw.

### 2.1.3 Sonstige Infrastruktur (Schulen, Behörden, etc. im Umkreis von ca. 2 km)

- Kindergärten/-tagesstätten,
- Grund- und Mittelschulen,
- Georg-Büchner-Realschule,
- Erasmus-Grasser- sowie Ludwigsgymnasium,
- Senioreneinrichtungen,
- Klinikum Großhadern,
- Max-Planck-Institut, usw.

### 2.1.4 Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.)

- Sportanlagen, ca. 0,6 km (LL) nördlich, ca. 0,8 km (LL) südwestlich und ca. 1,5 km (LL) westlich (des Objekts)
- Von Fuß-/Fahrradwegen durchzogener Westpark (u.a. mit Gastronomiebetrieben, Kinderspielflächen, usw.), ab ca. 1,5 km (LL) östlich.
- Von Fuß-/Fahrradwegen durchzogener Fürstenrieder Wald nebst daran südlich anschließendem Forstenrieder Park, ab ca. 3 km (LL) südlich.
- Starnberger See, Ammersee, Wörthsee, Pilsensee und Weßlinger See, ab ca. 16 bis 26 km (LL) südwestlich/westlich.
- Usw.

### 2.1.5 Regionale und überregionale Straßenanbindung

Sehr gute Anbindung an den Individualverkehr.

Entfernungen (Fahrtstrecke mit Kfz) z.B. zur/zum

- A 96 (München – Lindau; Anschlussstelle Blumenau) ca. 1,4 km,
- Mittleren Ring ca. 2,6 km,
- Hauptbahnhof München ca. 9 km und
- Flughafen MUC: Ca. 41 km (über den Mittleren Ring, die A 9 und A 99).

### 2.1.6 Parkplatzsituation

Zum Besichtigungszeitpunkt (Freitag 25.08.2023, ab ca. 10.00 Uhr, vgl. 1.5) ausreichendes Angebot an Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Straßengrund im näheren Umfeld des Objekts.

### 2.1.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)<sup>19</sup>

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, z.B. über

- U-Bahn (Linie U 6; Station Haderner Stern) mit Zustiegsmöglichkeit im Bereich der Gardinistraße, ca. 0,3 km (LL) nordöstlich; hier auch Haltestelle der Nachtbuslinie N40.
- Bus (Linien 160 und 268) mit Haltestellen entlang der Würmtalstraße, ca. 0,3 km (LL) südlich.

Vom Objekt aus erreicht man i.d.R. (je nach Tageszeit) mit dem ÖPNV nach insgesamt

- ca. 20 Minuten den Marienplatz,
- ca. ½ Stunde den Hauptbahnhof und
- ca. 1 – 1 ¼ Stunden den Flughafen MUC.

### 2.1.8 Immissionen, etc.

- Zum Besichtigungszeitpunkt wurden vom Unterzeichner keine als wesentlich wertrelevant erachteten Schallimmissionen wahrgenommen.<sup>20</sup>
- Die nächste (oberirdische) Mobilfunkstation befindet sich, soweit behördlicherseits recherchiert werden konnte,<sup>21</sup> etwa 0,2 km (LL) nordöstlich des Objekts.

### 2.1.9 Sonstige statistische Daten (nachrichtlich)

- Einwohner von München (Stand: 30.06.2022): Rd. 1,58 Mio.
- Kaufkraftindex je Einwohner in München (Prognose für 2023):<sup>22</sup> 128,9  
(im Vergleich: BRD 100, Bayern 108,3)
- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung München  
im Zeitraum 2021 bis 2041:<sup>23</sup> „Zunehmend“ (+ 7,3 %)
- Arbeitslosenquote in München (Stand 07/2023): Rd. 4,4 %  
(im Vergleich: Bayern rd. 3,3 % und BRD rd. 5,7 %)

---

<sup>19</sup> Vgl. Fahrplanauskunft des MVV; Zeitangaben ggf. inkl. Fußweg.

<sup>20</sup> Vgl. u.a. auch „UmweltAtlas“ des Bayerischen Landesamts für Umwelt unter <https://www.umweltatlas.bayern.de>.

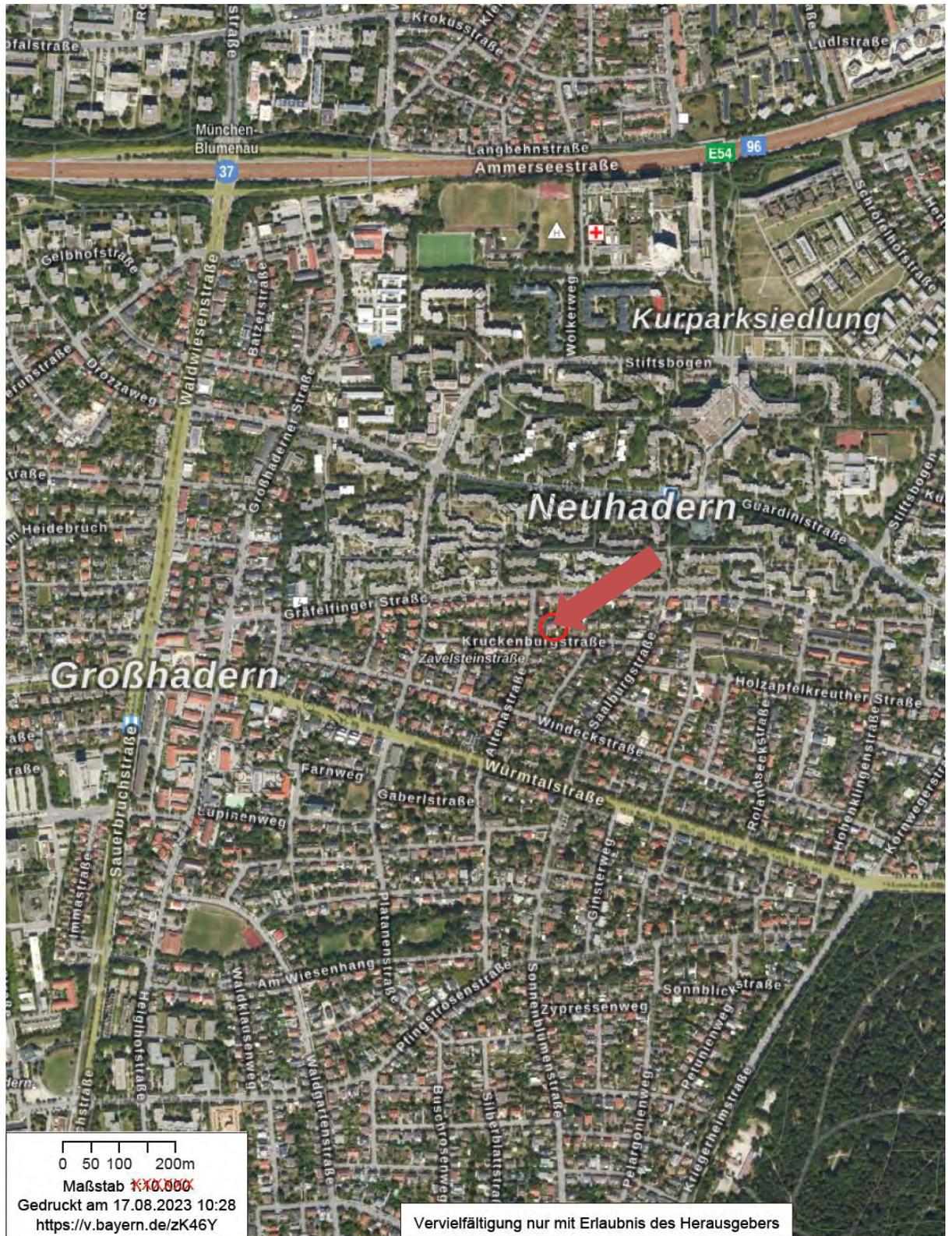
<sup>21</sup> Quelle: Bundesnetzagentur; <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/default.aspx>.

<sup>22</sup> Quelle: GfK-Pressemitteilung vom 15.12.2022.

<sup>23</sup> Quelle: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern“.

## 2.2 Grundstück(e)

### 2.2.1 Luftbilder und Lagepläne







Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;  
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022

### 2.2.2 Grundstückseigenschaften (auszugsweise)<sup>24</sup>

Flst. Nr.:	75/66.
Größe, Zuschnitt/Form:	474 m <sup>2</sup> (lt. Grundbuch; s.a. 1.7); Mittelgrundstück; rechteckiger Zuschnitt.
Grundstückstiefe:	Ca. 39 m von Süden (bzw. der Kruckenburgstraße aus) nach Norden.
Grundstücksbreite/ Straßenfront:	Ca. 12 m.

(Anmerkungen: Die hier nur nachrichtlich/unverbindlich angegebenen ca.-Maße (Rundung auf ca. 1 m) wurden anhand des vorliegenden Lageplans (vgl. 2.2.1) überschlägig/grafisch ermittelt. Die Übereinstimmung der tatsächlichen Lage der Grenzsteine bzw. des Grenzverlaufs vor Ort mit dem Liegenschaftskataster wurde vom Unterzeichner nicht geprüft. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der „öffentliche Glaube des Grundbuchs“ nicht auf die Grundstücksfläche erstreckt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich deren Richtigkeit unterstellt und zudem (ohne weitere Prüfung) davon ausgegangen, dass auch keine Flächenabtretungen anstehen.)

Topografie, etc.: Das Bewertungsgrundstück liegt augenscheinlich in weitestgehend ebener Lage zu den Nachbargrundstücken und Verkehrsflächen.

Grundwasserflurabstand (nachrichtlich): Gemäß des Kartendienstes der LH München ist im betreffenden Bereich ein Grundwasserflurabstand von 10 m bis 12 m einzukalkulieren (Stand Juli 1989).<sup>25</sup>

In den Bauunterlagen vom März 2020 (zum Neubau des Anbaus) wird der „vermutliche Höchstgrundwasserstand (HHW 1940)“ im Bereich des Baugrundstücks mit 535,1 m ü.NN und die Höhenlage der Straße (auf Höhe des Objekts) mit 542,88 m ü.NN also ebenfalls weit unterhalb des betreffenden Kellerfußbodens) angegeben.

Bodendenkmäler: In dem vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege veröffentlichten „Bayerischen Denkmal-Atlas“<sup>26</sup> sind auf dem betreffenden Grundstück keine Bodendenkmäler erfasst.

---

<sup>24</sup> Anmerkungen: Das Vermessungsamt weist allgemein auf Folgendes hin: Die Auszüge aus der Digitalen Flurkarte (DFK) stellen keinen amtlichen Katasterauszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge aus der DFK ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudenachweis kann vom örtlichen Bestand abweichen.

<sup>25</sup> Quelle: Referat für Klima- und Umweltschutz der LH München unter <https://geoportal.muenchen.de/portal/umwelt>. Gemäß den ergänzenden Informationen der LH München ergibt sich (u.a.) Folgendes: „Die Karte zeigt schematisch den Flurabstand des Grundwasserspiegels des oberen Grundwasserstockwerkes im Juli 1989. Sie ist jedoch nicht geeignet, belastbare Daten für lokale Bauvorhaben zu liefern. [...] Flurabstand ist nicht konstant, sondern ändert sich ständig. Ursache hierfür sind zum einen die natürlichen jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels. Daneben sind aber auch langfristige Schwankungen der Jahresmittelwerte festzustellen.“

<sup>26</sup> S.a. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html> sowie die dort veröffentlichten „Benutzerhinweise“.

Untergrund,

evtl. Altlasten, etc.:

Seitens der Verfahrensbeteiligten wurden keine evtl. Altlasten/Bodenverunreinigungen bzw. gestörte Untergrundverhältnisse (z.B. Auffüllungen, etc.) im Bereich der zu beurteilenden Grundstücksfläche mitgeteilt.

Gemäß der digitalen Ingenieurgeologischen Karte 1 : 25.000 (dIGK25)<sup>27</sup> ergibt sich (auszugsweise) Folgendes (nachrichtlich/unverbindlich):

**Baugrundklassifikation nach der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25)**



Nichtbindige Lockergesteine, mitteldicht bis dicht gelagert

Allgemeiner Baugrundhinweis
lokal z. T. mäßig frostempfindlich

Mittlere Tragfähigkeit
mittel bis hoch

Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung:

Vor obigem Hintergrund wird - unter dem grundsätzlichen Vorbehalt diesbezüglicher vertiefender Untersuchungen - nachfolgend ein tragfähiger Untergrund von „ortsüblicher“ Beschaffenheit unterstellt.

Bodenuntersuchungen wurden vom Unterzeichner auftragsgemäß nicht durchgeführt/beauftragt; es werden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse angenommen (s.a. 1.6). Grundsätzlich ist in vorliegender Wertermittlung eine lageübliche Baugrundsituation - wenn nicht anderweitig besonders vermerkt - lediglich insoweit berücksichtigt, wie sie in die (ggf. vorliegenden) Vergleichskaufpreise bzw. den Bodenrichtwert eingeflossen ist.

<sup>27</sup> Quelle: Umwelt Atlas Geologie; Hrsg. Bayerisches Landesamt für Umwelt (LfU).

Das LfU weist u.a. auf Folgendes hin: “[...] Die digitale Ingenieurgeologische Karte von Bayern 1:25.000 (dIGK25) ist eine thematische Karte im Übersichtsmaßstab. Sie ist hinsichtlich der Abgrenzung der Einheiten direkt aus dem aktuellen Stand der digitalen Geologischen Karte von Bayern 1:25.000 (dGK25) abgeleitet [...]. Das Kartenbild gibt die Baugrundtypen der an der Geländeoberfläche anstehenden geologischen Haupteinheiten wieder (Oberflächenkarte). [...] Die Zuordnung der geologischen Haupteinheiten zu Baugrundtypen und die Angabe der Baugrundinformationen erfolgt durch Auswertung und Interpretation der zur Verfügung stehenden geowissenschaftlichen Fachdaten [...] Mögliche lokale Besonderheiten, wie Topographie, Faziesübergänge oder gegebenenfalls komplexe Schichtlagerung werden nicht berücksichtigt. [...] Der Datensatz der dIGK25 stellt die Grundlage für großräumige Betrachtungen oder eine grobe ortsbezogene Vorabinformation im Übersichtsmaßstab dar und soll auf möglicherweise sensible Baugrundverhältnisse aufmerksam machen. Die ausgewiesenen Flächen entsprechen denen der geologischen Haupteinheiten der dGK25. Dementsprechend zeigen sie die räumliche Verbreitung der oberflächennahen Gesteine unterhalb der Bodenzone in ca. 2 m Tiefe. Die Genauigkeit der Darstellung ist abhängig von den geologischen Verhältnissen, sie liegt entsprechend dem Bearbeitungsmaßstab bestenfalls bei 25 m und ist daher in der Regel nicht flurstückgenau. Aus der digitalen Ingenieurgeologischen Karte (dIGK25) können somit keine parzellenscharfen Detailbeschreibungen oder konkrete Hinweise auf tiefer liegende Gesteine und baugrundeologische Eigenschaften direkt abgeleitet werden. [...] Die Fachdaten entsprechen dem aktuellen Stand des Wissens des Bayerischen Landesamts für Umwelt. Obwohl sie regelmäßig überarbeitet und aktualisiert werden, kann keine Gewähr auf ihre Vollständigkeit und Richtigkeit gegeben werden. Die Ingenieurgeologische Karte enthält somit keine verbindlichen Beurteilungen der baugrundeologischen Situation und ersetzt in keinem Fall eine fallbezogene Baugrunduntersuchung [...]“

Kruckenburgstraße:<sup>28</sup>

Wenig befahrene, asphaltierte Ortsstraße (Zone 30-Gebiet) mit nordseitiger Straßenbeleuchtung und beidseitigen, asphaltierten bzw. tlw. mit Gehwegplatten befestigten Gehwegen; Parkmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufs.

Die Ausbaubreite (inkl. Gehwege) beträgt lt. Angabe ca. 9 m (vgl. Lageplan unter 2.2.3).



Blick entlang der Kruckenburgstraße in Richtung Osten.

Erschließung:

Das betreffende Flst. Nr. 75/66 grenzt mit seiner Südseite an die Kruckenburgstraße.

Lt. Angabe<sup>29</sup> ist das Grundstück an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und (vgl. auch 2.3.5).

Erschließungs-  
beitragsituation:

Hinsichtlich evtl. noch offener bzw. in absehbarer Zeit noch anfallender Erschließungsbeiträge nach §§ 127 ff. BauGB wurden seitens des Unterzeichners behördlicherseits keine Recherchen angestellt.

Für die Wertermittlung wird (unter dem grundsätzlichen Vorbehalt diesbezüglich vertiefender Untersuchungen) angenommen, dass sich - soweit derzeit absehbar - für den jeweiligen Eigentümer des Bewertungsobjekts keine wesentlich wertrelevanten Beiträge im vorgenannten Sinn ergeben bzw. es wird davon ausgegangen, dass deren Einfluss ggf. bereits weitestgehend in die herangezogenen Vergleichskaufpreise eingeflossen ist.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Die Beschreibung(en) bezieht(en) sich i.d.R. auf den betreffenden Straßenabschnitt auf Höhe des/der Bewertungsobjekt(e).

<sup>29</sup> Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4) unverbindlich recherchiert wurde.

<sup>30</sup> Nachrichtlich: Hiervon unberührt bleibt ggf. das Recht der Kommune, für weitergehende Erschließungsmaßnahmen Erschließungsbeiträge im Rahmen der §§ 123 ff. BauGB zu verlangen. Dies gilt inhaltlich jedoch auch für die herangezogenen Vergleichsdaten.

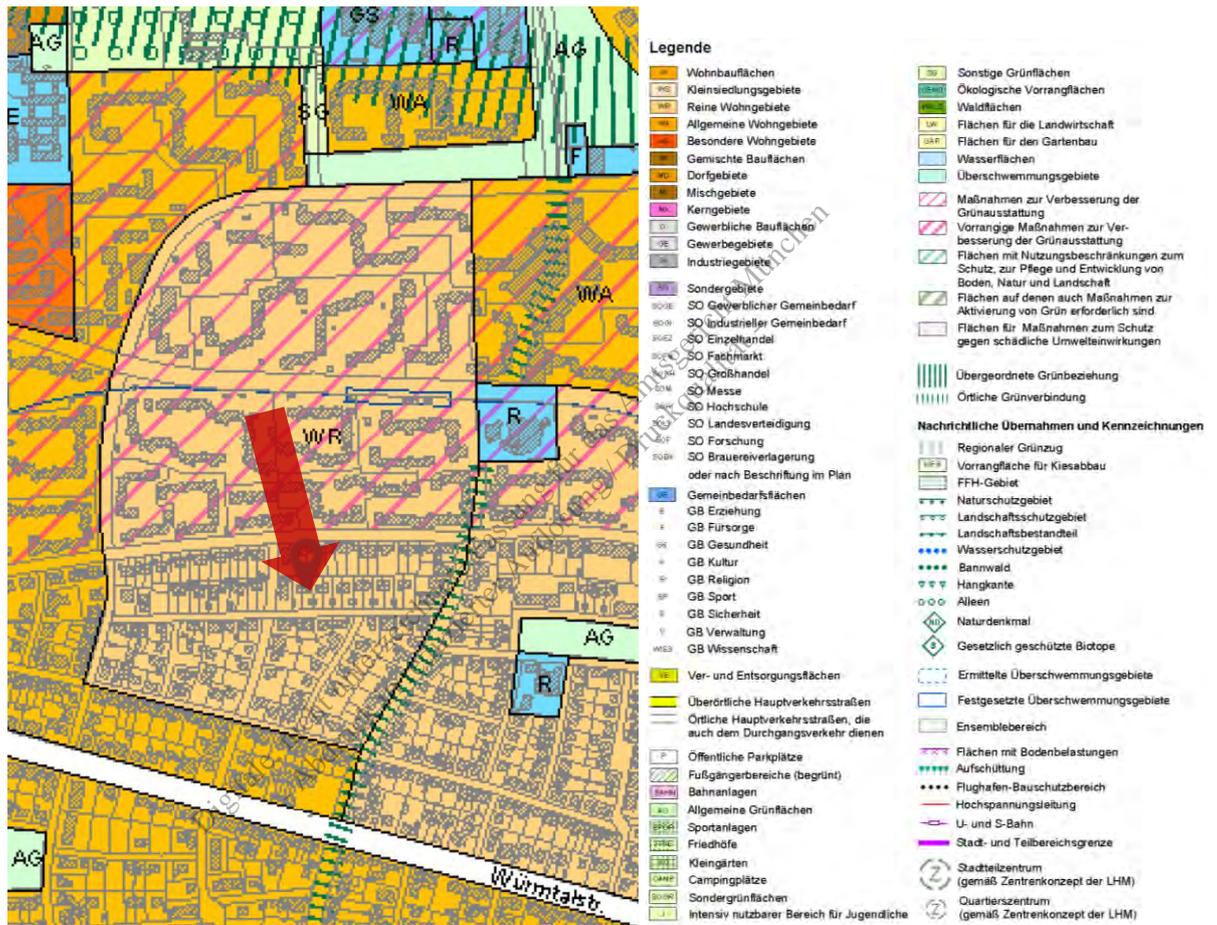
### 2.2.3 Bau- / Planungsrechtliche Beurteilung (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)

Soweit beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München recherchiert wurde,<sup>31</sup> ergibt sich aktuell und auch zum Stichtag (25.08.2023) für den betreffenden Bereich folgende bau-/planungsrechtliche Situation:

Darstellung im „Digitalen Flächennutzungsplan (FNP)“:

- Reines Wohngebiet (WR).

Flächennutzungsplanausschnitt:<sup>32</sup>



Digitaler FNP der LH München:

© Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung

© PLAN



<sup>31</sup> I.d.R. Internetrecherchen bzw. (ggf.) unverbindliche Tel.-Auskünfte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (i.d.R. Info-/Beratungszentrums der Lokalbaukommission).

<sup>32</sup> Quelle „Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung“; s.a. <http://www.fnp-muenchen.de/index.html>.

Hinweis der LH: „Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt die Daten mit der erforderlichen Sorgfalt bereit. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der überlassenen Daten wird nicht übernommen. Insoweit besteht auch keine Haftung für unrichtige Angaben, Übertragungsfehler, Folgeschäden oder sonstige Schäden jeglicher Art. Verbindliche Auskünfte zum aktuellen Stand der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sind ausschließlich über eine gezielte Anfrage beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung I/4 möglich.“

Das betreffende Grundstück (Flst. Nr. 75/66) befindet sich nicht im Umgriff eines rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 (1) BauGB. Es ist auch kein Bebauungsplan in Aufstellung.<sup>33</sup>

Es existiert lediglich ein „einfacher Bebauungsplan“ („Baulinienplan“) mit folgenden Festsetzungen (vgl. auch nachfolgenden Auszug aus der Stadtgrundkarte):

- Straßenbegrenzungslinie (grün) entlang der südlichen Grundstücksgrenze.
- Baulinie (rot), welche 5 m nördlich parallel zu o.a. Straßenbegrenzungslinie verläuft.



**Legende**

**Auszug aus der Stadtgrundkarte**

—○—	Flurstücksgrenze	▲▲▲	Geltungsbereich rechtsverbindlicher Bebauungsplan
1234/5	Flurstücksnummer	▲▲▲	Umgriff Bebauungsplan in Aufstellung
		1312(8104)	Nummer des Bebauungsplans (VA Nr. ...)
II	Gebäude mit Dachfirstlinie	---	Baulinie (rote Linie) durchgezogene Linie --> Grundlinie
13	Hausnummer (13) zur Straße ausgerichtet	---	Baugrenze (blaue Linie) durchgezogene Linie --> Grundlinie
II	Stockwerkszahl (II) (nicht Vollgeschoss)	---	Seitliche und rückwärtige Baugrenze (violette Linie) durchgezogene Linie --> Grundlinie
II	Erdgeschossiges Nebengebäude	---	Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie)
II	Vordach oder freistehende Überdachung	---	Abgrenzung öffentlicher Grünflächen (dunkelgrüne Linie)
II	Durchfahrt	---	Grünfläche, Grfl. Festgesetzte Grünfläche
II	Grube		
II	Loggia, Arkade		

<sup>33</sup> Vgl. <https://geoportal.muenchen.de/portal/plan>.

Ansonsten erfolgt die baurechtliche Beurteilung u.a. nach § 30 (3) BauGB in Verbindung mit § 34 BauGB.<sup>34</sup>

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“<sup>35</sup> zu beachten, wie z.B. u.a. die

- Baumschutzverordnung (BaumschutzV) vom 18.01.2013,
- Stellplatzsatzung (StPlS) vom 19.12.2007,
- Fahrradabstellplatzsatzung (FabS) vom 26.06.2020 und
- Einfriedungssatzung (EinfriedungsS) vom 18.04.1990.

Beschreibung der näheren Umgebungsbebauung (vgl. auch 2.1.1 und 2.2.1):

Die Grundstücke des betreffenden Straßengevierts „Kruckenburg-/Gräfelinger/Altena-/Saalburgstraße“ sind<sup>36</sup> in „offener Bauweise“ mit Wohngebäuden bebaut. Diese weisen i.d.R. ein KG, EG, OG und ausgebaut DG (bzw. Dachterrassengeschoss) auf. Stellenweise sind die Baulichkeiten auch nur 1- bzw. 1 ½-geschossig.

Die im o.a. „einfachen Bebauungsplan“ festgesetzte Baulinie wird vom Bewertungsobjekt und den Nachbargebäuden überwiegend nicht eingehalten<sup>37</sup> (vgl. o.a. Stadtgrundkartenausschnitt sowie Luftbilder/Lagepläne unter 2.2.1).

---

<sup>34</sup> Nachrichtlich/unverb.: § 30 (3) BauGB trifft folgende Regelungen (auszugsweise): „Im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der die Voraussetzungen des Absatzes 1 nicht erfüllt (einfacher Bebauungsplan), richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben im Übrigen nach § 34 oder § 35“.

Gemäß § 34 (1) ergibt sich das Folgende: „Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. [...]“

<sup>35</sup> Vgl. Verordnungen/Satzungen unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht.html>.

<sup>36</sup> Soweit anhand der vorliegenden Luftbilder und von der Straße aus ersichtlich.

<sup>37</sup> Nachrichtlich: Gemäß dem betreffenden Genehmigungsbescheid der DHH vom 17.07.1963 wurde im konkreten Fall eine „Befreiung von der Einhaltung des übergeleiteten Bebauungsplans gemäß § 31 BBauG [...] für die Nichteinhaltung der roten Baulinie [...]“ erteilt.

### Zusammenfassung/Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung:

In vorliegender Wertermittlung wird das betreffende Grundstück als „baureifes Land“ eingestuft.<sup>38</sup>

Nach den vorliegenden Unterlagen ergibt sich für den zu bewertenden Gebäudebestand – bezogen auf das Flst. Nr. 75/66 mit 474 m<sup>2</sup> – eine „wertrelevante GFZ“ (WGFZ)\* von ca. 0,46 (inkl. DG).<sup>39</sup>

\*Anmerkung zur Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) (nachrichtlich):<sup>40</sup>

„[...] Der Begriff ‚Geschossflächenzahl‘ kommt aus dem Baurecht. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert - diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin: ‚Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.‘

Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten – bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn. [...]“

Anmerkung (nachrichtlich):

Erfahrungsgemäß ist davon auszugehen, dass potentielle Käufer, wenn überhaupt, dann nur solche („theoretischen“) Baurechtsreserven (zusätzlich) honorieren, die bei „wirtschaftlicher Betrachtungsweise“ unter Einbindung des Gebäudebestandes in absehbarer Zeit (sowie ggf. auch ohne Zustimmung des/der Nachbarn) noch realisiert werden können. Im konkreten Fall ergibt sich für das betreffende Wohnhaus (nebst Anbau), nach Einschätzung des Unterzeichners (u.a. auch unter Berücksichtigung dessen Gesamtkonzeption) jedoch keine derartige „wirtschaftlich realisierbare“ Erweiterungsmöglichkeit (in wesentlich relevanter Höhe).<sup>41</sup>

---

<sup>38</sup> Vgl. auch § 3 (4) der ImmoWertV: Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.

<sup>39</sup> S.a. Technische Berechnungen unter 4.5. Nachrichtlich: Der GAA bei der LH München (an dessen Sachwertfaktoren sich der Unterzeichner nachfolgend orientiert; vgl. 3.2.2 und 3.2.5) geht bei seinen Sachwert- bzw. Sachwertfaktorenermittlungen (i.d.R.) auch von der „realisierten WGFZ“ aus.

<sup>40</sup> Quelle: „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht 2022“, S. 47; herausgegeben von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich des LH München (hier nur auszugsweise zitiert).

<sup>41</sup> Generell ist anzumerken, dass eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung z.B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage (Antrag auf Vorbescheid) bzw. einen Bauantrag zu erhalten ist. Dies umfasst jedoch auftragsgemäß nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Überprüfung und ggf. Modifizierung des Gutachtens erforderlich!

#### 2.2.4 Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen, etc.

Wie unter 1.1 und 1.6 ausgeführt, wird der Verkehrswert im Rahmen betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß im lastenfreien Zustand ermittelt, also grundsätzlich auch (noch) ohne (evtl.) im Grundbuch (GB), in Abt. II eingetragene Lasten/Beschränkungen (vgl. 1.7) sowie evtl. sonstige Belastungen.

Anmerkungen (nachrichtlich/unverbindlich):

Im konkreten Fall ist im betreffenden GB, Abt. II, unter lfd. Nr. 1 ein „Benützens- und Betretungsrecht für die Stadtgemeinde München [...] eingetragen.

Seitens der LH München, Kommunalreferat (Immobilienervice) wurde dem Unterzeichner mit Schreiben vom 28.08.2023 mitgeteilt, dass o.a. Recht „löschungsreif“ ist.

Ansonsten ist, abgesehen von der Anordnung der Nacherbfolge (unter lfd. Nr. 3), einem Wohnungs- und Mitbenützensrecht nebst Rückauffassungsvormerkungen (vgl. lfd. Nrn. 4 bis 6) für die angabegemäß jedoch bereits 2019 verstorbene Frau G. K.<sup>42</sup> nur noch der Zwangsversteigerungsvermerk (unter lfd. Nr. 7) eingetragen.

Eventuelle sonstige weiteren Belastungen/Beschränkungen wurden seitens der Verfahrensbeteiligten nicht mitgeteilt.

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München  
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

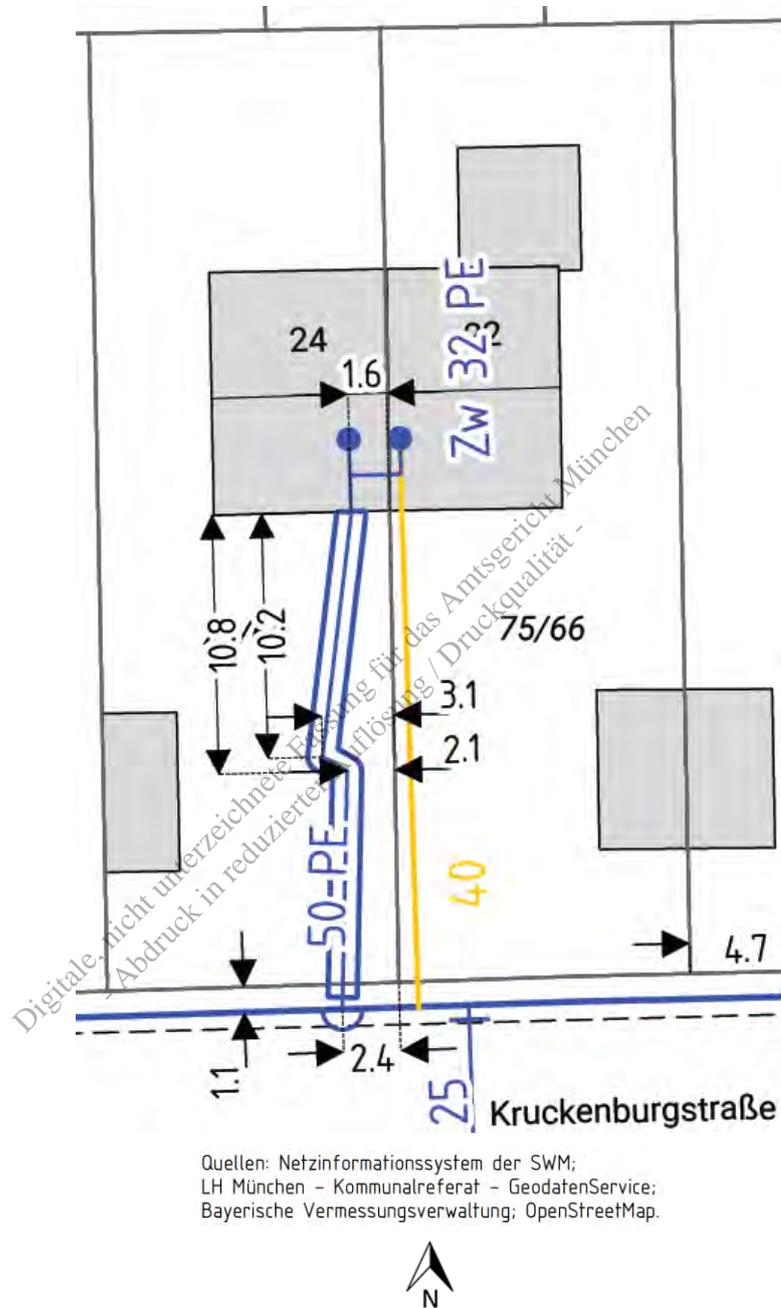
---

<sup>42</sup> Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

### 2.2.5 Evtl. Rechte / Dienstbarkeiten, etc. an Nachbargrundstücken

Gemäß Auskunft der Stadtwerke München (SWM)<sup>43</sup> erfolgt die Wasserversorgung<sup>44</sup> des zu bewertenden Grundstücks über das (westliche) Nachbargrundstück (Flst. Nr. 75/65; Hs. Nr. 24).

Planausschnitt:<sup>45</sup>



<sup>43</sup> Schriftliche (i.d.R. unverbindliche) Auskunft vom 10.08.2023.

<sup>44</sup> Im Planausschnitt „blau“ dargestellt. Die „gelbe“ Leitung ist lt. SWM stillgelegt.

<sup>45</sup> Die SWM weisen u.a. auf Folgendes hin: „Freistellungsvermerk: Es wird darauf hingewiesen, dass die in den Plänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen hinsichtlich Lage und Verlegungstiefe unverbindlich sind. Mit Abweichungen muss gerechnet werden. Dabei ist zu beachten, dass erdverlegte Leitungen nicht zwingend geradlinig sind und auf dem kürzesten Weg verlaufen. [...] Die genaue Lage und der Verlauf der Leitungen sind in jedem Fall durch fachgerechte Erkundungsmaßnahmen [...] festzustellen. Die abgegebenen Pläne geben den Bestand zum Zeitpunkt der Auskunftserteilung wieder. [...] Die Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für eigene Leitungen des Versorgungsunternehmens, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Versorgungsunternehmen gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen. Die Entnahme von Maßen durch Abgreifen aus dem Plan ist nicht zulässig. Außer Betrieb befindliche Leitungen sind in den Plänen nicht dargestellt, können u. U. in der Örtlichkeit vorhanden sein.“

Soweit seitens des Unterzeichners (unverbindlich) recherchiert wurde, ist im GB, Abt. II des o.a. Nachbargrundstücks keine entsprechende Grunddienstbarkeit zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer des Bewertungsgrundstücks eingetragen. Gemäß Auskunft der SWM können die (betreffenden) Eigentümer untereinander (ohne Mitwirkung der SWM) die Wasserversorgung regeln.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird – unter dem Vorbehalt einer diesbezüglichen (verbindlichen) juristischen Überprüfung/Klärung – (vorerst) unterstellt, dass die Wasserversorgung des Bewertungsgrundstücks über das Nachbargrundstück auch weiterhin – u.a. auch bei Eigentümerwechsel – (unentgeltlich) „gesichert“ ist, also seitens der Nachbarn (ggf.) nicht (mehr) rechtlich durchgesetzt werden kann, dass für das Bewertungsobjekt eine eigene Hausanschlussleitung verlegt werden muss.

Sollte das Ergebnis einer entsprechenden verbindlichen Prüfung - die grundsätzlich auch empfohlen wird - wesentlich von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre eine Überprüfung und ggf. eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Seitens des Unterzeichners konnten anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben auch keine evtl. sonstigen Rechte/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken recherchiert werden (s.a. 1.4 bis 1.6).

#### **2.2.6 Nutzung / evtl. Mietverhältnisse**

Wie unter 1.1 und 1.6 ausgeführt, wird der Verkehrswert auftragsgemäß im mietfreien Zustand, also grundsätzlich auch (noch) ohne Berücksichtigung eventuell bestehender Mietverhältnisse ermittelt.

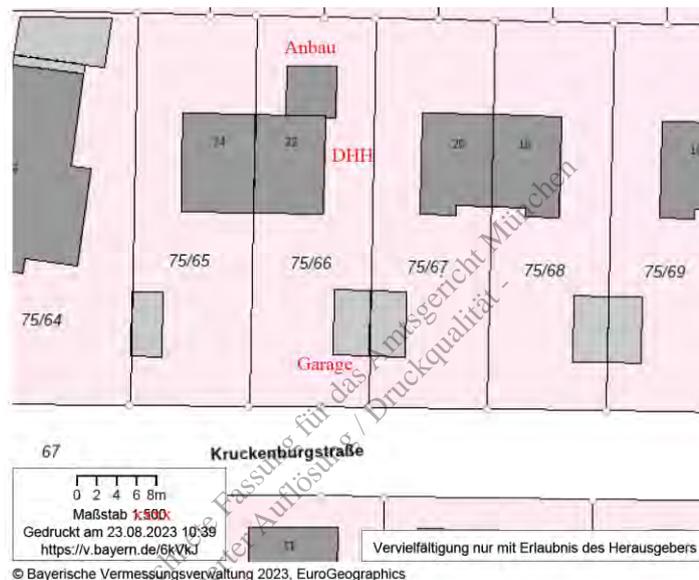
(Anmerkung (nachrichtlich/unverbindlich): Der Wohnbereich im OG war zum Besichtigungszeitpunkt angabegemäß noch (bis Oktober 2023) vermietet. Ansonsten ist das Anwesen lt. Angabe seit 2019 „leerstehend/unvermietet“.

## 2.3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen<sup>46</sup>

### 2.3.1 Allgemeines (Bebauung, Baujahr, evtl. Sanierungs-/Modernisierungs-/Renovierungsmaßnahmen<sup>47</sup>)

Das Grundstück (Flst. Nr. 75/66; vgl. 2.2.1 ff.) wurde 1963/64<sup>48</sup> im mittleren Grundstücksbereich mit einer östlichen (westseitig grenzständigen) Doppelhaushälfte (DHH) bebaut. Das im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnete (ostseitig grenzständige) Garagengebäude wurde 1965 erstellt.<sup>49</sup> Ca. 1974/75 wurde das Dachgeschoss der DHH „*nutzbar gemacht*“ und 2001 der nordseitige Anbau errichtet.<sup>50</sup>

Gebäudeübersicht:



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;  
www.geoportal.bayern.de



Angabegemäß wurden in den letzten ca. 20 Jahren - u.a. folgende Sanierungs-/Modernisierungs- bzw. Renovierungsmaßnahmen vorgenommen:

- Ca. 2004/2005: „*Neues Dach und neues Bad im 1. OG.*  
*Holz-Trennwände zur Abtrennung Treppenhaus EG und 1. OG.*“  
*Erneuerung der Terrassentüre im EG sowie der Balkontüren und der Türelemente zur Dachterrasse im 1. OG; Einbau von Dachflächenfenstern.*  
*„Nutzbarmachung des Anbaudaches als Dachterrasse.“*
- Ca. 2007: „*Neues Garagendach.*“

<sup>46</sup> Angaben/Beschreibungen soweit vom Unterzeichner anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4) bzw. tlw. vor Ort (vgl. 1.5) unverbindlich nachvollzogen bzw. recherchiert werden konnte.

<sup>47</sup> Gem. schriftlicher Aufstellung der Antragstellerin sowie ergänzender Auskünfte der Antragstellerin bzw. des Antragsgegners anlässlich der Objektbesichtigung.

<sup>48</sup> Nachrichtlich: Gemäß Antragstellerin wurde das Wohnhaus im Sommer 1964 bezogen.

<sup>49</sup> Nachrichtlich: Der Schlussabnahmeschein für das „Wohnhaus mit Garage und Einfriedung“ datiert auf den 13.09.1965.

<sup>50</sup> Nachrichtlich: In den Unterlagen der LBK-Akte wird der Beginn der Bauarbeiten (des Anbaus) mit „voraussichtlich 03/01“ und das Datum der beabsichtigten Aufnahme der Nutzung mit „11.6.2001“ angegeben.

Ca. 2016 bis 2018: „[...] Renovierung 1. OG [...].

*Neue Heizung (Gas), neuer Kellerablauf.*

*Trockenlegung einer feuchten Wand im Keller [...].*

*Glasfasererschließung (m-Net/SWM) bis zum Haus (Keller)“.*

*Im DG Erneuerung von Bodenbelägen und Duscheinbau (nebst Fliesenspiegel).*

### 2.3.2 Evtl. festgestellte Planabweichungen, evtl. Genehmigungsproblematik, etc.

Anlässlich der Besichtigung (s.a. 1.5) konnten vom Unterzeichner - ohne jeglichen Anspruch auf Vollständigkeit - u.a. folgende Abweichungen des betreffenden Bestandes gegenüber den vorliegenden genehmigten Plänen festgestellt (bzw. unverbindlich recherchiert) werden (vgl. auch 2.3.1 sowie tlw. Pläne/Fotos unter 4.4 bzw. 4.8):

- Dachgeschoss „wohnraumartig“ ausgebaut (u.a. Einbau von Dachflächenfenstern).
- Unterteilung des als Einfamilienhaus genehmigten Gebäudes in 3 „Wohnbereiche“ und damit verbunden diverse Grundrissänderungen.
- Nordseitiger Anbau verfügt über eine Wendeltreppe zur Dachterrasse und von dieser führt eine „Brücke“ zur Küche (im OG).
- Im OG nordseitige Fenster zu Fenster-/Türelementen umgestaltet.
- Garagengebäude etwas breiter (Außenmaß ca. 3,6 m statt 3,37 m), rückwärtig mit Kipptor.

#### Anmerkung(en):

Entsprechende Unterlagen für o.a. Abweichungen sowie evtl. aktuelle baubehördliche Beanstandungen konnten in der LBK-Bauakte und auch bei den Verfahrensbeteiligten nicht recherchiert werden. Wie bereits ausgeführt, wurde die Garage bereits Mitte der 1960er-Jahre erstellt und erfolgte der (überwiegende) DG-Ausbau angeblich bereits Mitte der 1970er-Jahre.

#### Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung:

Ob die o.a. Maßnahmen genehmigungspflichtig/-frei bzw. evtl. verfahrensfrei im Sinne der (aktuellen) BayBO<sup>51</sup> sind (bzw. zum Zeitpunkt deren Durchführung – nach damaligem Rechtsstand – waren) wurde vom Unterzeichner behördlicherseits nicht geklärt (vgl. auch 1.6). Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich vom derzeitigen „Bestand/Istzustand“ ausgegangen und unterstellt, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt, bzw. dass o.a. „Änderungen/Abweichungen“ ggf. auch weiterhin wenigstens „geduldet“ werden. Sollte das Ergebnis einer entsprechenden verbindlichen Prüfung - die grundsätzlich auch empfohlen wird - wesentlich von den getroffenen Annahmen abweichen, wäre eine Überprüfung und ggf. eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

### 2.3.3 Denkmal- / Ensembleschutz

Die aufstehenden Baulichkeiten sind nicht im „Bayerischen Denkmal-Atlas“ eingetragen.<sup>52</sup>

---

<sup>51</sup> Nachrichtlich: Vgl. auch Art. 55 ff. BayBO.

<sup>52</sup> S.a. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html/> sowie die hier veröffentlichten Benutzerhinweise.

### 2.3.4 Gebäude- / Grundrisskonzeption(en)

(Anmerkungen: Nachfolgende Beschreibungen basieren i.d.R. auf den vorliegenden Planunterlagen (vgl. 1.4 und 4.4). Bzgl. der hier angegebenen ca.-Flächen und deren Ermittlung vgl. Aufstellung nebst Anmerkungen unter 4.6. Für verbindliche/exakte Flächenangaben wäre ggf. ein entsprechendes (detailliertes) Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Dies gilt inhaltlich auch für nachfolgende (evtl.) sonstige ca.-Maß-/Höhenangaben. Nachfolgende Angaben sind grundsätzlich ausschließlich als Grundlage vorliegender Wertermittlung verwendbar.)

#### **Doppelhaushälfte nebst Anbau**<sup>53</sup>



Süd- und Ostansicht.



Nordansicht.

Geschosse:

DHH mit KG, EG, OG, DG;  
nicht unterkellertes Anbau mit EG und Dachterrasse.

---

<sup>53</sup> Vgl. auch Gebäudeübersicht unter 2.3.1.

Wfl. (ab EG):	Ca. 175 m <sup>2</sup> (inkl. überdeckter Terrassenbereich und Balkon zu ½ sowie Dachterrasse zu ¼; zzgl. Treppenhausbereich im EG/OG).
Äußere und innere Erschließung:	Ostseitiger Hauszugang mit 3-stufigem, überdecktem Zugangspodest.  Vertikale Erschließung vom KG bis DG über im nordöstlichen Eckbereich (der DHH) angeordnete, einläufige, halbgewendelte Geschosstreppen. Zugang zum bekriechbaren Spitzboden (Speicher) über Einstiegs Luke (im Duschbad des DG).
Lichte Raumhöhen: <sup>54</sup>	KG: Ca. 2,2 m. EG: Ca. 2,4 m bis 2,45 m. OG: Ca. 2,35 m. DG: Ca. 0,85 m bis 2,3 m.
<u>Grundrissbeschreibungen:</u> <sup>55</sup>	
KG:	Treppenvorplatz/-aufgang, Heizungsraum und Waschküche (mit Hausanschlüssen); Hobby-/Abstellraum (ca. 14 m <sup>2</sup> ).
EG:	Hauseingangsbereich mit Treppenauf-/abgang.  Wohnbereich mit Diele (ca. 13 m <sup>2</sup> ), Küche (ca. 13 m <sup>2</sup> ), DU/WC (ca. 5 m <sup>2</sup> ), kleinem Gäste-WC, Schlafzimmer (ca. 13 m <sup>2</sup> ) sowie Wohnzimmer (ca. 27 m <sup>2</sup> ) mit vorgelagerter Südterrasse (insg. etwa 25 m <sup>2</sup> ; davon ca. 8 m <sup>2</sup> durch Balkon überdeckt). Wohnfläche (anteilig) insgesamt: Ca. 76 m <sup>2</sup> .
OG:	Treppenvorplatz mit Treppenauf-/abgang.  Wohnbereich mit Diele (ca. 4 m <sup>2</sup> ), Bad/WC (ca. 4 m <sup>2</sup> ) und Küche (ca. 12 m <sup>2</sup> ) mit vorgelagerter Dachterrasse (ca. 25 m <sup>2</sup> ) sowie 2 Zimmer (ca. 14 m <sup>2</sup> bzw. 16 m <sup>2</sup> ) mit Zugang zum Südbalkon (ca. 8 m <sup>2</sup> ). Wohnfläche (anteilig) insgesamt: Ca. 60 m <sup>2</sup> .
DG: <sup>56</sup>	Wohnbereich mit Treppenvorplatz/-abgang sowie Flur (insg. ca. 6 m <sup>2</sup> ), kleine Küche, kleines WC, Duschbad (ca. 4 m <sup>2</sup> ) sowie 2 Zimmer (Unterteilung durch Leichtbauwand; insgesamt ca. 24 m <sup>2</sup> ). Wohnfläche (anteilig) insgesamt: Ca. 39 m <sup>2</sup> .

<sup>54</sup> Angaben i.d.R. lt. vorliegenden Planunterlagen (Gebäudeschnitt; vgl. 4.4) bzw. stellenweise auch (überschlägig) aufgemessen. Z.B. im Bereich (evtl.) abgehängter Rohre (KG) / abgehängter Decken, etc. ergeben sich ggf. entsprechend reduzierte lichte Raumhöhen; Rundung der Höhenangaben auf 0,05 m; Angaben erfolgen nur nachrichtlich/unverbindlich.

<sup>55</sup> Die angegebenen ca.-Flächen berücksichtigen ggf. bereits einen evtl. Abzug für Putz/Beschichtungen und sind hier i.d.R. auf 1 m<sup>2</sup> gerundet.

<sup>56</sup> Für den Dachgeschossausbau konnte kein (genehmigter) Grundrissplan recherchiert werden (vgl. auch 2.3.2).

## Garagengebäude



Südansicht



Nordansicht.

Kurzbeschreibung:	Kfz-Stellplatz.
Erschließung:	Zufahrt von Süden, von der Kruckenburgstraße aus; süd- und nordseitig je 1 Kipptor.
Geschoss(e):	EG.
Innenabmessungen der Stellplatzfläche(n): <sup>57</sup>	Ca. 3,3 m x 6,0 m; Höhe ca. 2,1 – 2,3 m.

---

<sup>57</sup> I.d.R. Abmessungen gemäß der vorliegenden Planunterlagen (Abrundung auf 0,1 m); im Durchfahrtsbereich (auf Höhe der Tore) ergeben sich entsprechend geringere Abmessungen.

### 2.3.5 Bauausführung und Ausstattung; Außenanlagen

Die nachfolgenden Angaben sollen lediglich einen generellen Überblick über die Bauweise und Ausstattung vermitteln, ohne sich in einer detaillierten Bau-/Raumbeschreibung zu verlieren. Sie basieren tlw. auf der durchgeführten Besichtigung (vgl. 1.5), tlw. - insbesondere bei den nicht zugänglichen bzw. einsehbaren Bauteilen/Bereichen sowie den Materialien/Baustoffen und Wandarten/-stärken<sup>58</sup> - auf den vorliegenden Unterlagen/Angaben (s.a. 1.4) und tlw. auch auf Annahmen. Ergänzend wird auf die unter 4.4 bzw. 4.8 beigefügten Objektunterlagen/Fotos verwiesen. Die lediglich auf Unterlagen/Angaben bzw. Annahmen basierenden - nachfolgend nur nachrichtlich/unverbindlich aufgeführten - Beschreibungen werden i.d.R. kursiv dargestellt.

#### Doppelhaushälfte (DHH) nebst Anbau

- Bauweise/Wände: *Streifen- (DHH) bzw. Punktfundamente (Anbau).*
- KG: Kellerumfassungswände (der DHH) in *Beton* (gestrichen); Kellerinnenwände in *Beton* (gestrichen) bzw. *tlw. in Mauerwerk* verputzt/gestrichen.
- Ab EG: Außenwände der DHH in *Ziegelmauerwerk (30 cm)*, 2-schalige Kommunwand in *Ziegelmauerwerk (2 x 11,5 cm)*; tragende Innenwände in *Ziegelmauerwerk*, sonstige Trennwände tlw. in *Gasbeton* bzw. in *Leichtbauweise (Holz bzw. Gipskarton)*. Wände überwiegend verputzt/gestrichen bzw. tlw. *verspachtelt/gestrichen, tapeziert/gestrichen oder verflies*; Fassaden verputzt/gestrichen.
- Anbau als „*auf Einzelfundamenten aufgeständerter Holz-Pfosten-Riegel Bau [...]; Außenwand Holzkonstruktion aus horizontaler Schalung, Brüstungsgeländer aus horizontalen Holzlatten mit offener Fuge.*“ Innenwände in *Leichtbauweise (Gipskarton)*, *verspachtelt/gestrichen* bzw. *tlw. verflies*.
- Decke(n)/Dachschrägen: KG: *Massivdecken (Stahlbeton)*, gestrichen.
- EG/OG: DHH mit *Massivdecken (Stahlbeton)*;  
Anbau mit *Holzbalkendecke*.
- DG: *Holzbalkendecke* (zum Spitzboden); Dachschrägen (des ausgebauten Bereichs) i.d.R. mit *Holzbekleidung (Nut-/Federschalung)* und stellenweise mit *Leichtbauplatten*.
- Dach: Satteldach der DHH in *Holzkonstruktion mit Aufdachdämmung* und Pfanneneindeckung (*Ziegel*) mit *Schneefänger*; Spenglerarbeiten in *Kupferblech*. Flachdach des Anbaus als *Foliendach* mit *Betonplattenbelag*.
- Treppe(n): *Geschosstreppen als Massivtreppen (Stahlbeton)*; Treppe zum KG mit *PVC-Belag* und Treppen vom EG bis DG mit *Holzbelag*;

<sup>58</sup> Ein in den Plänen (evtl.) angegebener Wandaufbau sowie die Wandstärken wurden vom Unterzeichner vor Ort nicht aufgemessen/kontrolliert.

- Metallstabgeländer mit aufgesetztem Kunststoffhandlauf. Außenseitige Spindeltreppe des Anbaus in (*verzinkter*) Metallkonstruktion mit Gitterroststufen und Metallstabgeländer.
- Fenster/-türen: KG: Einfachverglaste Holzfenster (tlw. vergittert) bzw. Metallfenster (mit Mäusegitter); Betonlichtschächte mit Gitterrostabdeckungen.
- Ab EG: DHH tlw. mit Holzverbundfenstern und tlw. mit isolierverglasten Holzfenstern/-türen (zum südseitigen Balkon als Schiebetüren) bzw. Holzdachflächenfenstern (tlw. mit Sonnenschutz); tlw. Natursteinfensterbänke; tlw. Holzrollläden.
- Anbau mit isolierverglasten Holzfenstern/-türen.
- Hauszugangstüre: Holztüre mit Glasfüllungen in Holztürstock.
- Innentüren: KG: Zum Heizungsraum Stahltüre in Stahleckzarge, ansonsten glatte Holztüren in Holztürrahmen (weiß gestrichen).
- Ab EG: Abtrennung der beiden Wohnbereiche im EG und OG gegenüber dem Treppenhaus durch Trennwände in Holzkonstruktion mit Glas- bzw. Holzfüllungen nebst integrierter, glatter, furnierter Holztüre (mit Oberlicht). Sonstige Innentüren i.d.R. als glatte Holztüren in Holzzargen/-türrahmen (furniert bzw. weiß gestrichen); Türblätter tlw. mit Glasauschnitt; zum Duschbad im DG Stahltüre in Stahleckzarge.
- Anbau mit furnierten Holztüren/-zargen.
- Fußböden: KG: Betonboden/Estrich.
- EG: Hauseingangs-/Treppenvorplatzbereich mit Naturstein- bzw. *Linoleumbelag*. Sanitärbereiche mit Fliesen, ansonsten *PVC-/Linoleumböden (o.ä.)* bzw. Parkettbeläge.
- OG: Bad/WC mit Fliesenbelag, ansonsten *PVC-/Linoleumböden (o.ä.)*.
- DG: *PVC-Beläge (o.ä.)*.
- Spitzboden: Holzfaserplatten.
- Sanitärbereiche, Küche,<sup>59</sup>  
Waschküche, etc.: KG: Waschküche mit Wasserzapfstellen/-ablauf; Rohre/Leitungen auf Putz geführt; betoniertes Podest für die Waschmaschine.
- EG: Küche mit Wasserzapfstelle/-ablauf; Fliesenspiegel im Bereich der Arbeitsplatte.

---

<sup>59</sup> Anmerkung: Die Kücheneinrichtungen bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung (auftragsgemäß) unberücksichtigt.

Gäste-WC mit Hängeklosettkörper, Spülkasten sowie Handwaschbecken (Kaltwasser); Fliesenspiegel im Bereich der Sanitärgegenstände.

Im Anbau ein den Bedürfnissen einer(s) Behinderten angepasstes Duschbad mit Duschecke/Handbrause, Haltestangen/Klappsitz, Waschbecken und Hängeklosettkörper/Unterputzspülkasten; Wände mit Teilverfliesung.



OG: Küche mit Wasserzapfstelle/-ablauf.

Sanitärbereich mit individuell geformter, abgerundeter Eckeinbauwanne mit aufgesetzter, einklappbarer, 3-teiliger Duschkabinenwand und Handbrause, Doppelwaschbecken sowie Hängeklosettkörper/Unterputzspülkasten; Wände mit Teilverfliesung.



DG:

Küche mit Wasserzapfstelle/-ablauf.

WC mit Standklosettkörper, Tiefspülkasten sowie Handwaschbecken.

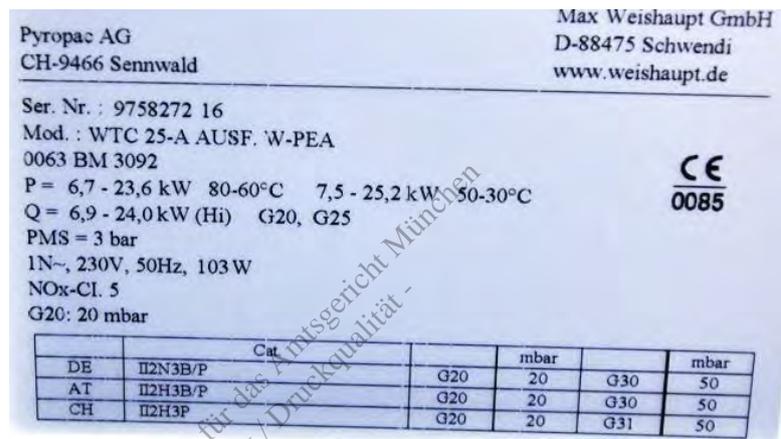
Duschbad mit abgemauerter Brausetasse nebst Handbrause; Waschmaschinenanschluss/-ablauf; Wände im Duschbereich gefliest.



Heizung/Warmwasser, etc.: Gasbefeuerte Zentralheizung (Gas-Brennwertgerät) mit Brauchwasserbereitung. (Wärmetauscher: Hersteller/Typ *Weishaupt, WTC 25 A Ausführung W-PEA mit 25,2 kW Nennleistung; Errichtung 2016;*  
 Brenner: Hersteller/Brennerart *Weishaupt Art C - LAS; Errichtung 2016.*  
 Brauchwasserspeicher: Hersteller/Typ *Weishaupt, Mod. WAS 200*).

Wärmeabgabe über Heizkörper (in den Sanitärbereichen tlw. als Handtuchwärmer); Sanitärbereich im Anbau (*zusätzlich*) mit *elektrisch betriebener Fußbodenheizung*.

Typenschild o.a. Heizungsanlage:



Elektroinstallation: Augenscheinlich (aus heutiger Sicht) mittlere Ausstattung mit Brennstellen/Steckdosen.

Sonstiges: Hauszugangstreppe/-podest mit Natursteinbelag und Metallstabgeländer (gestrichen). Überdachung mit Kupferblecheindeckung.

Eingebaute, raumhohe Schränke im Dielen-/Küchenbereich des EG.  
 Terrasse mit Markise.

Balkon mit Betonbodenplatte/Estrich; Brüstungsgeländer in Metallkonstruktion (gestrichen) mit Holzbekleidung.

Alter, *stillgelegter* Kachelofen im Wohnzimmer des EG.<sup>60</sup>

Außenwasseranschluss.

<sup>60</sup> Nachrichtlich: Lt. Ang. des Bezirkskaminkehrers musste der Ofen bereits 2016 stillgelegt werden („Feinstaub-Auflagen“).

### **Garagegebäude**

**Bauweise/Ausstattung:** Wände in Massivbauweise (verputzt/gestrichen); flach geneigtes Dach (*Stahlbeton*; gestrichen) mit *Blecheindeckung*; straßenseitig Stahlkipptor und rückwärtig Metallrahmenkipptor mit Holzbekleidung; Betonboden/Estrich und Stromanschluss.

### **Außenanlagen:<sup>61</sup>**

Straßenseitige Einfriedung durch Metallstabzaun (gestrichen) auf Betonsockel sowie Gartentürchen/Zufahrtstor (gleicher Ausführung), zwischen massiven Pfeilern bzw. Betonmülltonnenbox. Pfeiler neben dem Gartentürchen mit Briefkasten und Klingelschild.

Grundstück gegenüber den Nachbargrundstücken<sup>62</sup> durch Maschendrahtzäune<sup>63</sup> (diese i.d.R. mit Sträuchern hinterpflanzt) eingefriedet.

Westseitige Sichtschutzwand (im Terrassenbereich) in Metallkonstruktion mit Drahtglasfüllungen.

Hauszuweg/Gartenwege, Terrasse und Garagenvorplatz i.d.R. mit Naturstein- oder Betonplatten bzw. stellenweise mit Natursteinpflaster befestigt.

Sonstige Freiflächen mit Rasen, diversen Laub-/Nadelgehölzen – u.a. einem alten Zwetschgenbaum und einer Eibe – sowie diversen Bodendeckern, etc. angelegt.

### **Versorgungsanschlüsse/**

#### **Abwasserbeseitigung:**

Das betreffende Wohnhaus hat Anschluss an das Versorgungsnetz für *Wasser*,<sup>64</sup> *Strom*, *Gas* und *Telekommunikation/Glasfaser*.

Die *Abwasserbeseitigung* erfolgt über den *öffentlichen Kanal*.

---

<sup>61</sup> Vgl. u.a. auch Luftbilder unter 2.2.1.

<sup>62</sup> Soweit ersichtlich bzw. lt. Ang.

<sup>63</sup> Diese angabegemäß tlw. nachbarseits erstellt.

<sup>64</sup> Vgl. auch 2.2.5.

### 2.3.6 Bau- und Unterhaltungszustand, etc.

Der Bau- und Unterhaltungszustand der aufstehenden Baulichkeiten beschreibt sich (augenscheinlich; vgl. auch 1.5 und 1.6) nach Einschätzung des Unterzeichners im Großen und Ganzen – unter Beachtung der jeweiligen Baujahrsklasse/Standdauer – überwiegend als durchschnittlich und stellenweise als schadhaft/abgenutzt (bzw. instandsetzungs-/reparaturbedürftig).

Anlässlich der Besichtigung konnte vom Unterzeichner u.a. das Folgende recherchiert werden (vgl. auch die unter 4.8 beigefügten Fotos):

#### **Doppelhaushälfte (nebst Anbau)**

KG:

- Betonboden/Estrich tlw. abgenutzt/fleckig, Leitungen stellenweise nicht wärme gedämmt, tlw. anstehende Schönheitsreparaturen/Malerarbeiten, etc.

EG bis DG:

- Bodenbeläge tlw. abgenutzt/schadhaft (u.a. PVC-Beläge stellenweise leicht „wellig“); Holzbeläge tlw. überarbeitungsbedürftig, etc.
- Angrenzende Holzschalung im Bereich der Dachflächenfenster tlw. mit Feuchtigkeitsflecken.
- Insbesondere im Rahmen eines Neubezugs tlw. anstehende Schönheitsreparaturen/Malerarbeiten.

Außenbereich:

- Fassaden tlw. verwittert; Putz stellenweise mit kleineren Schäden/Rissebildungen.
- Hauszugangstreppe/-podest verwittert; Geländer tlw. korrodiert; Podest im Eckbereich mit Rissebildung/Betonabplatzung.
- Metallkonstruktion des Balkons tlw. korrodiert, Holzbekleidung verwittert.
- Dachterrassenbelag verwittert, Fugen tlw. mit Unkraut.

#### **Garagengebäude**

- Betonboden/Estrich tlw. abgenutzt/fleckig.
- Fassaden tlw. verwittert und tlw. mit „Efeu wurzelresten“.
- Tlw. Feuchtigkeitsflecken/Beschichtungs-/Putzabplatzungen im Wandbereich.
- Anstehende Schönheitsreparaturen/Malerarbeiten.

#### **Außenanlagen**

- Plattenbeläge verwittert, tlw. etwas uneben und stellenweise schadhaft, Fugen tlw. mit Unkraut.
- Metallkonstruktion der Sichtschutzwand (im Bereich der Terrasse) korrodiert und Verglasungen schadhaft.
- Straßenseitiger Metallzaun (nebst Gartentürchen/Zufahrtstor) korrodiert; Betonpfeiler tlw. schadhaft.

Des Weiteren befindet sich im Vorgartenbereich lt. Angabe vermutlich noch ein kleiner (voraussichtlich aufgeschütteter) Schacht der ursprünglichen Klärgrube.

### 2.3.7 Energieausweis / Energieeffizienz

Energieausweis:<sup>65</sup> Es liegt ein energiebedarfsorientierter Energieausweis vom 13.12.2016 vor.  
Der Endenergiebedarf wird hier mit 174,5 kWh/(m<sup>2</sup> a) angegeben.

Auszug aus o.a.

Energieausweis:<sup>66</sup>

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom<sup>1</sup> 18. November 2013

---

Gültig bis: **12.12.2026**
Registriernummer<sup>2</sup> **BY-2016-001137858**
1

#### Gebäude

Gebäudetyp	Doppelhaushälfte mit Anbau		
Adresse	Kruckenburgstr. 22, 81375 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude <sup>3</sup>	1963, 2000 Anbau		
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>3,4</sup>	2016 Gas-Brennwert Heizung		
Anzahl Wohnungen	3		
Gebäudenutzfläche (A <sub>W</sub> )	218,8 m <sup>2</sup> <input type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt		
Wesentliche Energieträger für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	Erdgas E, Stückholz		
Erneuerbare Energien	Art: Kachelofen mit Holz	Verwendung: Heizung	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Schächtlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung		
Anlass der Ausstellung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig) <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf		

#### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des **Energiebedarfs** unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des **Energieverbrauchs** ermittelt werden. Als Bezugsfläche dient die energetische Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wohnflächenangaben unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägige Vergleiche ermöglichen. **(Erläuterungen – siehe Seite 5)**. Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des **Energiebedarfs** erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 2** dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des **Energieverbrauchs** erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf **Seite 3** dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch  Eigentümer     Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

#### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

<sup>65</sup> Hier nur nachrichtlich zitiert (inhaltlich ohne Gewähr).

<sup>66</sup> Evtl. Namen sind nachfolgend aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“ (schwarzer Balken).

Berechneter Energiebedarf des Gebäudes

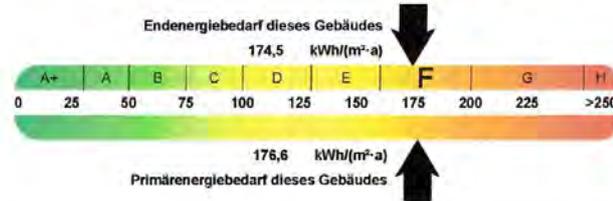
Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2016-001137858

2

**Energiebedarf**

CO<sub>2</sub>-Emissionen<sup>3</sup> 32,4 kg/(m<sup>2</sup>·a)



**Anforderungen gemäß EnEV<sup>4</sup>**

**Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren**

- Primärenergiebedarf**  
Ist-Wert 176,6 kWh/(m<sup>2</sup>·a) Anforderungswert 89,9 kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>**  
Ist-Wert 0,94 W/(m<sup>2</sup>·K) Anforderungswert 0,63 W/(m<sup>2</sup>·K)
- Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau)**  eingehalten
- Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10  
 Verfahren nach DIN V 18599  
 Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV  
 Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV

**Endenergiebedarf dieses Gebäudes**

174,5 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

**Angaben zum EEWärmeG<sup>5</sup>**

Nutzung erneuerbarer Energien zur Deckung des Wärme- und Kältebedarfs auf Grund des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG)

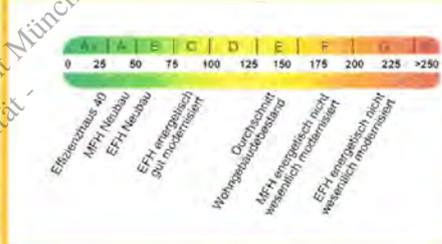
Art: \_\_\_\_\_ Deckungsanteil: \_\_\_\_\_ %

**Ersatzmaßnahmen<sup>6</sup>**

Die Anforderungen des EEWärmeG würden durch die Ersatzmaßnahme nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG erfüllt.

- Die nach § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Die in Verbindung mit § 8 EEWärmeG um verschärften Anforderungswerte der EnEV sind eingehalten.
- Verschärfter Anforderungswert Primärenergiebedarf: \_\_\_\_\_ kWh/(m<sup>2</sup>·a)
- Verschärfter Anforderungswert für die energetische Qualität der Gebäudehülle H<sub>t</sub><sup>1</sup>: \_\_\_\_\_ W/(m<sup>2</sup>·K)

**Vergleichswerte Endenergie**



**Erläuterungen zum Berechnungsverfahren**

Die Energieeinsparverordnung lässt für die Berechnung des Energiebedarfs unterschiedliche Verfahren zu, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen können. Insbesondere wegen standardisierter Randbedingungen erlauben die angegebenen Werte keine Rückschlüsse auf den tatsächlichen Energieverbrauch. Die ausgewiesenen Bedarfswerte der Skala sind spezifische Werte nach der EnEV pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>), die im Allgemeinen größer ist als die Wohnfläche des Gebäudes.

<sup>1</sup> siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>2</sup> siehe Fußnote 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
<sup>3</sup> freiwillige Angabe  
<sup>4</sup> nur bei Neubau sowie bei Modernisierung im Fall des § 16 Absatz 1 Satz 3 EnEV  
<sup>5</sup> nur bei Neubau  
<sup>6</sup> nur bei Neubau im Fall der Anwendung von § 7 Absatz 1 Nummer 2 EEWärmeG  
<sup>7</sup> EFH: Einfamilienhaus, MFH: Mehrfamilienhaus

Empfehlungen des Ausstellers

Registriernummer<sup>2</sup>

BY-2016-001137858

4

**Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung**

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind  möglich  nicht möglich

**Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen**

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Wände	Dämmung der Außenwände	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Fenster	Erneuerung der bisher nicht ausgewechselten Fenster - bei Durchführung dieser Maßnahme ist ein Lüftungskonzept notwendig!	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt

**Hinweis:** Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.

Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter: Dipl.-Ing. Architekt [Redacted] Sachverständiger §2 ZVEEnV [Redacted]

## 2.4 Beurteilung

### 2.4.1 Zusammenfassung der Objektangaben/-beschreibungen, etc.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Münchner Stadtbezirksviertel Neuhadern, ca. 7 km (LL) südwestlich des Stadtzentrums, ca. 0,8 km (LL) südlich der A 96 und ca. 1,1 km (LL) westlich der Fürstenrieder Straße, an der Nordseite der Kruckenburgstraße, in guter, ruhiger Wohnlage (vgl. auch 2.1.1 bis 2.1.8 und 2.2.1).

Das lt. Grundbuch 474 m<sup>2</sup> große Mittelgrundstück (Flst. Nr. 75/66; vgl. 2.2.2) wurde (lt. Angabe) 1963/64 mit einer östlichen Doppelhaushälfte (DHH) bebaut (vgl. 2.3.1). Das im südöstlichen Grundstücksbereich angeordnete Garagengebäude wurde 1965 erstellt. Ca. 1974/75 wurde das Dachgeschoss der DHH „nutzbar gemacht“ und 2001 der nordseitige Anbau errichtet. Bzgl. der tlw. festgestellten Planabweichungen (gegenüber den genehmigten Plänen) sowie der in diesem Zusammenhang getroffenen Annahmen vgl. 2.3.2!

Der Garten ist überwiegend nach Süden (zur wenig befahrenen Straße) und tlw. nach Osten bzw. Norden ausgerichtet.

Die in Massivbauweise erstellte DHH (mit KG, EG, OG, DG) und der in Holzbauweise errichtete Anbau (mit EG und Dachterrasse) weisen eine durchschnittliche, weitgehend dem (jeweiligen) Baujahr entsprechende äußere Gestaltung (vgl. 4.8) auf.

Das ursprünglich als Einfamilienhaus genehmigte Wohnhaus wurde nachträglich intern in 3 „Wohnbereiche“ unterteilt, wobei der DG-Wohnbereich zum (gemeinschaftlichen) Treppenhaus hin „offen“ ist. Das EG wurde teilweise (Anbau) entsprechend den Bedürfnissen der ehemaligen Bewohner behindertengerecht gestaltet. Ansonsten beschreibt sich die „Barrierefreiheit“ – wie bei vergleichbaren Wohngebäuden aber „üblich“ – als stark eingeschränkt (u.a. Differenzstufen beim Hauszugangsbereich, Verteilung der nutzbaren Flächen auf mehrere Ebenen, usw.). Belichtung/Besonnung der Räumlichkeiten sind nach Wahrnehmung des Unterzeichners – bedingt durch den südseitigen Balkon, die Dachüberstände sowie den derzeit vorhandenen Bewuchs – eher mittel.

Die Gesamtwohnfläche (ab EG) beträgt ca. 175 m<sup>2</sup> (inkl. überdeckter Terrassenbereich und Balkon zu ½ sowie Dachterrasse zu ¼; zzgl. Treppenhausbereich im EG/OG).<sup>67</sup>

Bauweise/-ausführung beschreiben sich, soweit recherchiert werden konnte (s.a. 1.4 bis 1.6 sowie 2.3.5), überwiegend als baujahrestypischer Standard.

Ausbau und Ausstattung stammen lt. Angabe bzw. soweit erkennbar tlw. aus der (jeweiligen) Bauzeit bzw. wurden tlw. im Laufe der Jahre erneuert (vgl. auch 2.3.1, 2.3.5 sowie tlw. Fotos unter 4.8). Im Vergleich zu heutigen Neubauten wird die Energieeffizienz als unterdurchschnittlich eingeschätzt (vgl. 2.3.7).

Der Bau- und Unterhaltungszustand der aufstehenden Baulichkeiten beschreibt sich (augenscheinlich; vgl. auch 1.5, 1.6 und 2.3.6) nach Einschätzung des Unterzeichners im Großen und Ganzen – unter

<sup>67</sup> Anmerkung: Hinsichtlich der hier angegebenen, „wertermittlungsrelevanten“ Wohnfläche (ab EG) und deren Ermittlung/Zusammenstellung vgl. 2.3.4 und 4.6.

Beachtung der jeweiligen Baujahrsklasse/Standdauer – überwiegend als durchschnittlich und stellenweise als schadhaft/abgenutzt (bzw. instandsetzungs-/reparaturbedürftig).

## 2.4.2 Immobilienmarkt / Verwertbarkeit

### Immobilienmarkt

Der GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München beschreibt in seinem letzten **Jahresbericht für 2022**<sup>68</sup> den **Münchner Immobilienmarkt** (auszugsweise) wie folgt:

#### **„Vertragsanzahl und Geldumsatz**

*Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2022 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz stark zurückgegangen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang der Vertragsanzahlen zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. [...] Insgesamt wurden rund 9.300 Immobilientransaktionen [...] registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 35 %. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 29 %. Der Geldumsatz [...] lag 37 % unter dem historischen Rekordergebnis des Vorjahres. [...]*

#### **Individueller Wohnungsbau**

*Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser ist die Anzahl der Kaufverträge insgesamt gegenüber dem Vorjahr stark zurückgegangen. Der Geldumsatz lag mit minus 34 % ebenfalls deutlich unter dem Vorjahresniveau. Bei den bebauten Grundstücken des individuellen Wohnungsbaus (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser) ist die Anzahl der Kaufverträge gegenüber dem Vorjahr gesunken (minus 26 %). Dabei gab es einen Umsatzrückgang von minus 27 %.*

Lt. den Auswertungen des GAA zur **unterjährigen Marktentwicklung**<sup>69</sup> sind im Jahr 2022 die Wiederverkaufspreise von Doppelhaushälften im 2. Halbjahr gegenüber dem 1. Halbjahr i.M. um ca. 2,5 % gefallen.

In seinem letzten **Frühjahrsticker 2023**<sup>70</sup> beschreibt der o.a. GAA den **Münchner Immobilienmarkt** (auszugsweise) wie folgt:

#### **„Erste Marktinformationen 2023**

*Nachfolgend sind erste Ergebnisse der Daten zum aktuellen Münchner Immobilienmarktgeschehen für den Zeitraum Januar und Februar 2023 dargelegt. Berücksichtigt sind alle beim Gutachterausschuss München eingegangenen Kaufverträge der ersten zwei Monate 2023. [...] Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die*

---

<sup>68</sup> S.a. „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, veröffentlicht im Juni 2023; Hrsg. Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München.

<sup>69</sup> Vgl. Tab. 22 a und 24a des o.a. Berichts.

<sup>70</sup> S.a. „Der Immobilienmarkt in München – Frühjahrsticker 2023“ (veröffentlicht im Mai 2023); Hrsg. Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München.

*Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen jedoch im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien rückläufige Preistendenzen.*

*Anzahl Kaufverträge und Geldumsatz*

*Für die ersten zwei Monate 2023 ist weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 45%) und des Geldumsatzes (minus 50%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. [...]“*

Gemäß den **Angaben sonstiger „Marktteilnehmer“** (u.a. Makler/-verbände,<sup>71</sup> Kreditinstitute, etc.) hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Laufe des vergangenen Jahres gravierend – vom bisher vorherrschenden „Verkäufermarkt“ hin zu einem „Käufermarkt“ – verändert. Die Nachfrage ist deutlich zurückgegangen, der Vermarktungszeitraum der angebotenen Kaufobjekte hat sich dementsprechend deutlich verlängert und der Spielraum für Preisverhandlungen vergrößert.

Maklerseits wird für die LH München bei Wohnimmobilien im Halbjahresvergleich Herbst 2022 bis Frühjahr 2023 von Preisnachlässen bis zu ca. 10 % ausgegangen. Auch in den Folgemonaten haben die Preise tendenziell noch weiter nachgegeben. Angabegemäß werden insbesondere modernisierungs-/sanierungsbedürftige Immobilien bzw. Objekte mit schlechter Energiebilanz Käuferseits derzeit skeptisch betrachtet.

Als Ursache für obige Entwicklung werden u.a. die **erheblich gestiegenen Kreditzinsen**, der deutliche Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungskosten (insbesondere Energiekosten) und der Baukosten sowie die Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges genannt.

### **Verwertbarkeit**

Erfahrungsgemäß haben potentielle Kaufinteressenten i.d.R. eigene Vorstellungen bzgl. der Gesamtkonzeption, Bauweise, Innenausstattung, etc. Sie sind deshalb grundsätzlich auch nur in begrenztem Maße bereit Vorhandenes zu honorieren.

Zusammenfassend wird die Verwertbarkeit der in guter Wohnlage befindlichen, relativ großen Doppelhaushälfte (nebst Anbau und Garagengebäude), u.a. unter Beachtung der zum Stichtag (25.08.2023) vorherrschenden Marktsituation („Käufermarkt“) – im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand (s.a. 1.1) – aktuell als mittel eingeschätzt.

---

<sup>71</sup> Vgl. u.a. Pressemeldungen des Immobilienverbands Deutschland [...] (IVD Süd / IVD Institut) vom 20.06. und 24.07.2023.

### 3 WERTERMITTLUNG

#### 3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.<sup>72</sup>

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung desselben zwar auch grundsätzlich für die Ermittlung des Verkehrswerts bebauter Grundstücke denkbar, da diese jedoch i. d. R. (abgesehen von z.B. Eigentumswohnungen) nur schwer vergleichbar sind, hat das Vergleichswertverfahren hier bisher noch keine dominierende Bedeutung erlangt.

Das Sachwertverfahren eignet sich insbesondere für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden bzw. deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung von Erträgen gerichtet ist. Hier sind insbesondere Eigenheime zu nennen.

Das Ertragswertverfahren ist für die Verkehrswertermittlung von Objekten geeignet, für welche die Verzinsung des investierten Kapitals bei der Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausschlaggebend ist (z.B. i.d.R. Mehrfamilienwohnhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser, Bürogebäude und sonstige Gewerbeobjekte, etc.).

Vor obigem Hintergrund wird im vorliegenden Fall - entsprechend den Marktgepflogenheiten - der Verkehrswert des mit einer Doppelhaushälfte (nebst Anbau) und einem Garagengebäude (vgl. 2.3.1) bebauten Grundstücks (Flst. Nr. 75/66) aus dem Sachwert abgeleitet.

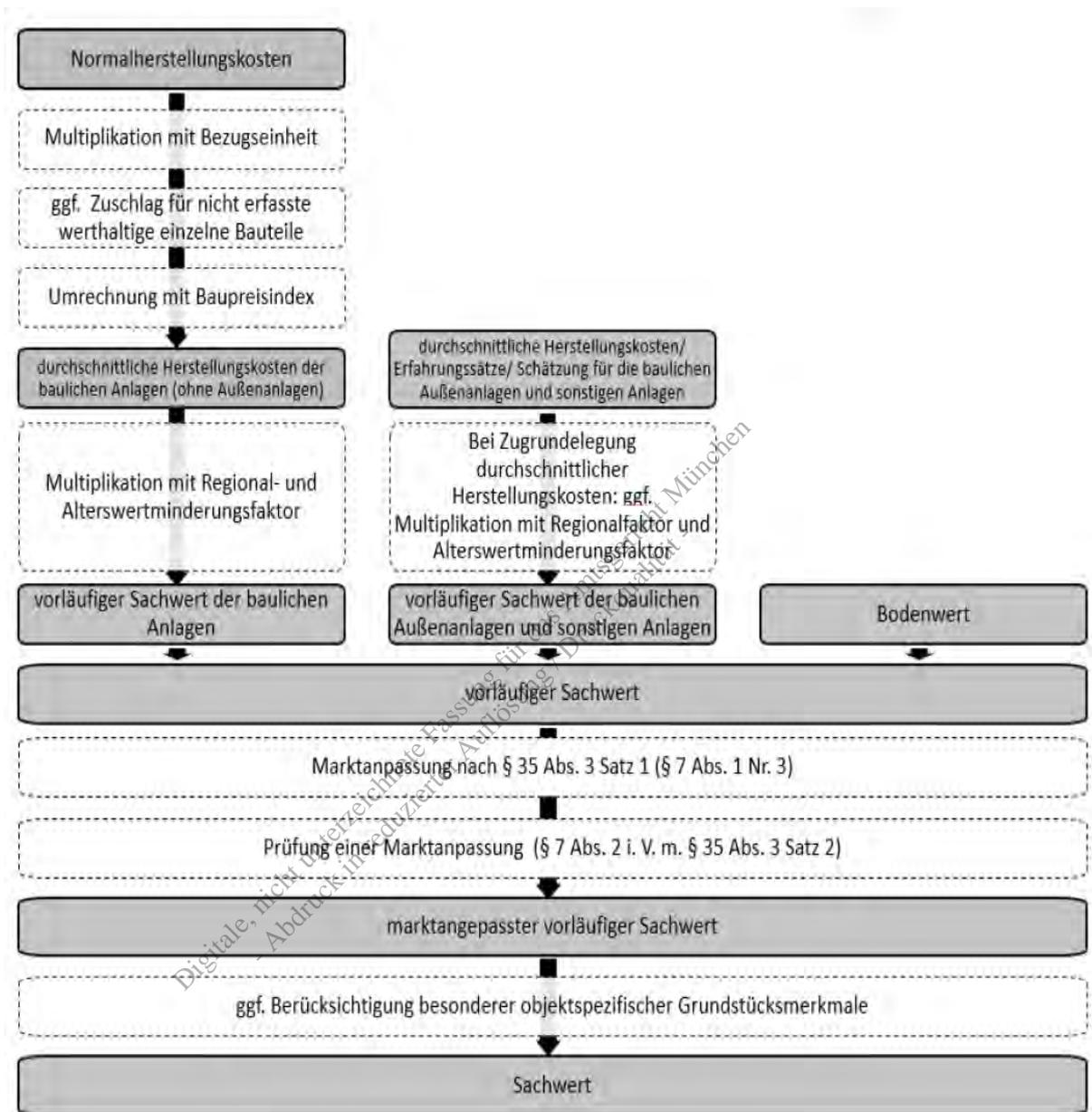
Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens scheidet bei der Bewertung aus, da seitens des betreffenden GAA keine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zur Verfügung gestellt werden kann. Vorliegende Vergleichsfälle des GAA werden jedoch zur Plausibilitätskontrolle des ermittelten Sachwerts herangezogen (s.a. 3.3).

---

<sup>72</sup> Vgl. auch § 6 ImmoWertV.

### 3.2 Ermittlung nach dem Sachwertverfahren

Allgemeines Schema <sup>73</sup> für das Sachwertverfahren nach ImmoWertA (nachrichtlich):



© Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

<sup>73</sup> Vgl. ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf zum Stand 03.05.2023), 35.1.

### 3.2.1 Bodenwertermittlung des Flst. Nr. 75/66

Der Bodenwert ist grundsätzlich u.a. vom Maß der baulichen Nutzung<sup>74</sup> abhängig.

„Der Bodenwert ist [...] vorrangig im Vergleichswertverfahren [...] zu ermitteln. [...]

Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung [...] zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen [...] an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann [...] ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden. [...] Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Bodenrichtwerts sind die [...] ermittelten Bodenrichtwerte auf ihre Eignung [...] zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen [...] an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.“<sup>75</sup>

#### **Mittelbarer (indirekter) Preisvergleich mit dem Bodenrichtwert (RW):**

Es stehen die Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses (GAA) für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zur Verfügung.

Der bezogen auf den Stichtag (25.08.2023) letztmals veröffentlichte Bodenrichtwert per **01.01.2022** beträgt für baureife, erschließungsbeitragsfreie Baugrundstücke für „**individuelle Wohnbebauung**“<sup>76</sup> betreffender Richtwertzone:

	<b>3.600 €/m<sup>2</sup></b>	<b>bei WGFZ 0,7</b>
Zum Vergleich: RW zum 31.12.2020:	3.200 €/m <sup>2</sup>	(bei o.a. WGFZ)
31.12.2018:	2.750 €/m <sup>2</sup>	

Lt. den (hier nur auszugsweise zitierten) Erläuterungen zu den Bodenrichtwerten ergibt sich Folgendes:

„*Begriffsdefinition:*

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen [...] freie Grundstücke, die ohne wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bebaut werden können. Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre. [...]

<sup>74</sup> Geschossflächen-, Grundflächen-, Baumassenzahl, usw.

<sup>75</sup> Vgl. auch §§ 9, 25, 26 und 40 der ImmoWertV.

<sup>76</sup> = Wohnbaugebiete/-flächen für Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. max. 2 Vollgeschossen.

Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (wertrelevante Geschossflächenzahl - WGFZ<sup>77</sup>) bezogen. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen. In der Bodenrichtwertkarte ist jeweils die WGFZ angegeben, die nach unverbindlicher Einschätzung des Gutachterausschusses bei einer Neubebauung von Grundstücken in diesem Gebiet durchschnittlich erreicht wird. [...]

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes (für das Richtwertgebiet - im Vergleich zu einer typischen Neubebauung - atypische Bebauung oder Nutzungsart; Form, Größe, Bodenbeschaffenheit; abweichender Erschließungszustand; Immissionen; werterhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst; sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. [...] Bodenrichtwerte werden grundsätzlich altlastenfrei angegeben. [...]"

### **Ableitung aus dem o.a. Bodenrichtwert (RW):**

#### Vorweg:

Die Qualitätsmerkmale Wohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand, etc. stimmen nach Einschätzung des Unterzeichners beim Bewertungsobjekt im Großen und Ganzen mit denen der Grundstücke innerhalb betreffender Richtwertzone weitgehend überein, so dass diesbezüglich keine Anpassung erforderlich ist.<sup>78</sup>

#### Preisentwicklung:

Der betreffende Bodenrichtwert bezieht sich auf den 01.01.2022. Soweit recherchiert werden konnte (vgl. 2.4.2) sowie nach Einschätzung des Unterzeichners, liegen die Preise vergleichbarer Grundstücke zum Stichtag (25.08.2023) deutlich unter den aktuellen Bodenrichtwerten.

Im konkreten Fall wird ein Abschlag von (geschätzt) ca. 10 % bis 15 % bzw. Anpassungsfaktor von i.M. ca. 0,875 als marktüblich erachtet.

#### „Wertrelevante GFZ“ (WGFZ):

Der GAA wendet für die Umrechnung der unterschiedlichen Geschossflächenzahlen Umrechnungskoeffizienten an.<sup>79</sup> Die betreffenden Koeffizienten können nach folgender Formel ermittelt werden:

$$\text{Faktor} = 0,621 \times \text{WGFZ} + 0,379.$$

Es ergeben sich im konkreten Fall somit folgende Umrechnungskoeffizienten (rd.):

Bei RW-WGFZ von 0,70:	0,814
Bei angenommener Objekt-WGFZ von ca. 0,46 (inkl. DG):	0,665

---

<sup>77</sup> Bzgl. der Ermittlung der WGFZ vgl. auch Anmerkung unter 2.2.3.

<sup>78</sup> Anmerkung (nachrichtlich): Innerhalb betreffender RW-Zone befinden sich u.a. auch zahlreiche Grundstücke, die mit Doppelhäusern bebaut sind und das Gebiet mitprägen.

<sup>79</sup> S.a. Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2021, S. 50 (Tab. 45) a.a.O. Anmerkung: Die betreffenden WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind für die WGFZ-Anpassung „individueller Wohnbauflächen“ (für einen WGFZ-Bereich von 0,35 bis 1,15) vorgesehen.

Anpassungsfaktor für das Objekt aufgrund vom Bodenrichtwert abweichendem  
Maß der Nutzung („WGFZ-Abweichung“) somit:  $0,665 : 0,814 =$  rd. 0,817

Evtl. sonstige Zu-/Abschläge aufgrund „spezieller Gegebenheiten“:

Im konkreten Fall handelt es sich um ein Grundstück für eine östliche DHH, welches u.a. einen normalen (rechteckigen) Zuschnitt aufweist. Der Garten ist schwerpunktmäßig nach Süden – zur wenig befahrenen Straße – ausgerichtet. Insgesamt ergibt sich aus Sicht des Unterzeichners im Großen und Ganzen kein weiterer Anpassungsbedarf beim RW.

**„Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“ (RW):**

Zusammenfassend ergibt sich unter Beachtung der (tlw. abweichenden) als wertbeeinflussend erachteten Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts sowie unter Berücksichtigung der zum Stichtag (25.08.2023) vorherrschenden allgemeinen Wertverhältnisse folgender „objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert“:

$3.600 \text{ €/m}^2 \times 0,875 \times 0,817 = 2.573,55 \text{ €/m}^2 =$  **rd. 2.574 €/m<sup>2</sup>**

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München  
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

**Unmittelbarer (direkter) Preisvergleich mit Kaufpreisen von Vergleichsgrundstücken:**

Aus der Kaufpreissammlung<sup>80</sup> des GAA liegen dem Unterzeichner aus der betreffenden Gemarkung Großhadern für den Zeitraum ab Mitte 2022 bis zum Stichtag nachfolgende Kaufvorgänge/-preise (KP) von baureifen, erschließungsbeitragsfreien Baugrundstücken für „individuelle Wohnbebauung“ vor:

Lfd. Nr.	Kaufpreisdatum (Monat/Jahr)	Kauffläche (ca. m²)	Kaufpreis (KP) (ca. €/m²)	bei WGFZ (ca.)	KP bei WGFZ (ca.)	Kurzbeschreibung der Vergleichsgrundstücke	Zu-/Abschläge insgesamt; geschätzter Werteeinfluss (ca.)	Vergleichspreis (VP) (rd. €/m²)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
1	Mrz. 23	960	3.896	0,73	3.111	Mittelgrundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt; Hauptausrichtung des Gartens nach Nordwesten, der Straße abgewandt; Wohnlagequalität (des Vergleichsgrundstücks) etwas schlechter; Bebauung mit kleinem Mehrfamilienhaus (MFH) geplant; Preise etwas gefallen.	0%	<b>3.111</b>
2	Okt. 22	580	3.897	0,88	2.799	Mittelgrundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt; Hauptausrichtung des Gartens nach Südwesten, der Straße abgewandt; Wohnlagequalität besser; Bebauung mit kleinem MFH geplant; Preise gefallen.	-15%	<b>2.379</b>
3	Aug. 22	990	3.505	0,60	3.100	Mittelgrundstück mit nahezu rechteckigem Zuschnitt; Hauptausrichtung des Gartens nach Südosten, der Straße abgewandt; Wohnlagequalität besser; voraussichtlich Bebauung mit kleinem MFH oder DH; Preise gefallen.	-15%	<b>2.635</b>
4	Jul. 22	820	3.433	0,74	2.721	Mittelgrundstück mit einseitig leicht schiefwinkligem Zuschnitt; Hauptausrichtung des Gartens nach Süden/Westen, überwiegend der Straße abgewandt; Wohnlagequalität besser; Bebauung mit DH und EFH geplant; Preise gefallen.	-16%	<b>2.286</b>
5	Jul. 22	630	4.183	1,03	2.729	Mittelgrundstück mit rechteckigem Zuschnitt; Hauptausrichtung des Gartens nach Süden, der Straße abgewandt; Wohnlagequalität schlechter; Bebauung mit kleinem MFH geplant; Preise gefallen.	-5%	<b>2.593</b>
<b>Mittelwert(e):</b>		796			2.892	<b>Arithmetisches Mittel: rd. 2.601</b> Minimalwert: rd. 2.286 € Maximalwert: rd. 3.111 € Standardabweichung (+/-): rd. 320 Variationskoeffizient (+/-): rd. 12% Wertebereich gemäß "2-Sigma-Regel": rd. 1.961 € bis rd. 3.241 € Median: rd. 2.593		

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen ist im GA die genaue Lageangabe der Vergleichsgrundstücke unzulässig (vgl. § 11 (3) GutachterausschussV). Vor diesem Hintergrund wurden die o.a. Grundstücksflächen aus Anonymisierungsgründen ggf. tlw. gerundet.

<sup>80</sup> Vgl. auch § 195 BauGB.

Allgemeine Anmerkungen/Quellennachweise zur Auswertungstabelle auf vorhergehender Seite:

- Spalten (2) bis (5): Angaben des GAA (aus dessen Kaufpreissammlung). Die in der Spalte (4) angegebenen KP (je m<sup>2</sup> Grundstücksfläche) wurden ggf. um evtl. vom Käufer zu tragende (überschlägig geschätzte) Abbruch-/Freimachungskosten, etc. bereinigt.
- Spalte (6): Umgerechnet anhand der vom GAA angegebenen Umrechnungskoeffizienten auf die angenommene Objekt-WGFZ (vgl. 2.2.3).
- Spalte (7): Soweit vom Unterzeichner (unverbindlich) recherchiert wurde.
- Spalte (8): Geschätzter Gesamtwerteinfluss wegen evtl. Abweichungen aufgrund der Wohnlagequalität, zwischenzeitlich (evtl.) eingetretener Preisentwicklung zwischen dem Verkaufsdatum (des Vergleichsobjekts) und dem Wertermittlungsstichtag (hier 25.08.2023)<sup>81</sup> sowie evtl. sonstiger wertbeeinflussender Grundstücksmerkmale (im Vergleich zum Bewertungsobjekt).<sup>82</sup>
- Spalte (9): Um o.a. Gesamtwerteinfluss (Spalte 8) angepasster Kaufpreis (vgl. Spalte 6).

Ergänzende Anmerkungen zu den Auswertungsergebnissen:

- Die hier angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert streuen.
- Der Variationskoeffizient („Streuung“) ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert.
- Der Median (oder Zentralwert) halbiert eine Verteilung oder eine Anzahl von Werten in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Gegenüber dem arithmetischen Mittel hat er grundsätzlich den Vorteil, „robuster“ gegenüber sogenannten „Ausreißern“ (extrem abweichenden Werten) zu sein.
- Nach Einschätzung des Unterzeichners weicht keiner der aufgeführten Vergleichspreise „erheblich“ („Ausreißer“) von den übrigen VP ab.<sup>83</sup> Die Streuung von rd. 12 % bewegt sich im „marktüblichen Rahmen“.
- Das arithmetische Mittel der VP beträgt rd. 2.601 €/m<sup>2</sup>. Es liegt nur unwesentlich über dem „objektspezifisch angepassten“ Bodenrichtwert i. H. von rd. 2.574 €/m<sup>2</sup> und dem Median der VP i.H. von rd. 2.593 €/m<sup>2</sup>.

---

<sup>81</sup> U.a. vor dem Hintergrund, dass diesbezügliche exakte empirische Untersuchungen des konkreten Teilmarktes seitens des GAA (i.d.R.) nicht vorliegen, werden erforderliche Preisadjustierungen i.d.R. – u.a. unter Beachtung der unter 2.4.2 zitierten Veröffentlichungen – nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

<sup>82</sup> Vgl. auch § 9 ImmoWertV.

<sup>83</sup> Nachrichtlich: In der Wertermittlungspraxis gelten VP i.d.R. als Ausreißer, wenn sie z.B. außerhalb des Bereichs der doppelten Standardabweichung (sog. „2-Sigma-Regel“) liegen (vgl. auch Kleiber - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar [...], 9. Auflage, S. 796, Rd. Nr. 27 ff. bzw. S. 1060, Rd. Nr. 103 ff.; Hrsg. Bundesanzeiger-Verlag). Die ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf zum Stand 03.05.2023) führt hierzu unter 9.(2).1 ff. u.a. Folgendes aus: „[...] Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es jedoch nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht. [...] Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden [...]“

### **Bodenwertansatz:**

Bei Beachtung der Ergebnisse des mittelbaren und unmittelbaren Preisvergleichs wird zum Bewertungsstichtag (25.08.2023) für ein erschließungsbeitragsfreies Wohnbaugrundstück ähnlicher Wohnlage/Infrastruktur, Größe/Zuschnitts, Nutzungsmaßes, etc. (s.a. 2.1 und 2.2) ein Bodenwertansatz in Höhe von **rd. 2.600 €/m<sup>2</sup>** als marktüblich eingeschätzt.

### **Bodenwert des Flst. Nr. 75/66 demnach:**

Ca. 474 m<sup>2</sup> à rd. 2.600 €/m<sup>2</sup> = 1.232.400 € = **rd. 1.232.000 €**

### **3.2.2 Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen; durchschnittliche Herstellungskosten**

*„Zur Ermittlung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen, ohne bauliche Außenanlagen, sind die durchschnittlichen Herstellungskosten mit einem Regionalfaktor zu multiplizieren und um die Alterswertminderung zu verringern“<sup>84</sup> (vergleiche auch allgemeines Schema unter 3.2).*

#### **Herstellungskosten:**

*„Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden.*

*Der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten sind in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.*

*Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.*

*Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. [...].*

*Der Regionalfaktor ist ein vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Modellparameter zur Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt.“<sup>85</sup>*

Im konkreten Fall erfolgt die Ermittlung der Herstellungskosten in Anlehnung an die NHK 2010, u.a. da auch der in nachfolgender Wertermittlung zitierte GAA diese bei der Ableitung seiner Sachwertfaktoren zugrunde gelegt hat.

---

<sup>84</sup> Vgl. auch § 36 (1) ImmoWertV.

<sup>85</sup> S.a. § 36 (2) ImmoWertV.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 sind in €/m<sup>2</sup> Brutto-Grundfläche (BGF) angegeben. Sie erfassen die Kostengruppen 300 und 400 der DIN 276-11:2006. In ihnen sind die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 der DIN 276) eingerechnet. Sie sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt) und demnach mit Hilfe geeigneter Baupreisindexreihen des statistischen Bundesamtes an die Preisverhältnisse am Wertermittlungsstichtag anzupassen.

Die NHK 2010 unterscheiden bei den einzelnen Gebäudearten zwischen verschiedenen Standardstufen<sup>86</sup>. Das Wertermittlungsobjekt ist dementsprechend auf der Grundlage seiner Standardmerkmale zu qualifizieren.

Korrekturfaktoren erlauben (ggf.) eine Anpassung des jeweiligen Kostenkennwerts an die speziellen Merkmale des Bewertungsobjekts.

Alter, Gesamt- und Restnutzungsdauer:

„(1) Das Alter einer baulichen Anlage ergibt sich aus der Differenz zwischen dem Kalenderjahr des maßgeblichen Stichtags und dem Baujahr.

(2) Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

(3) Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts ermittelt.

Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts [...] können die sich aus dem Unterschiedsbetrag nach Satz 2 ergebende Dauer verlängern oder verkürzen.“<sup>87</sup>

Alterswertminderungsfaktor:

„Der Alterswertminderungsfaktor entspricht dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer.“<sup>88</sup>

---

<sup>86</sup> Vgl. auch Anlage 2 der SW-RL. Anmerkung: Die Beschreibung der Standardmerkmale ist beispielhaft und umfasst nicht alle in der Praxis vorkommende Standardmerkmale.

<sup>87</sup> Vgl. auch § 4 ImmoWertV.

<sup>88</sup> Vgl. auch § 38 ImmoWertV.

Sachwertermittlung in Anlehnung an das Bewertungsmodell des GAA bei der LH München:

Der GAA bei der LH München hat für den Bereich der Landeshauptstadt u.a. auch Sachwertfaktoren für freistehende Einfamilien- sowie Doppel- und Reiheneckhäuser ermittelt, an die sich der Unterzeichner im Rahmen dieser Wertermittlung „anlehnt“ (vgl. auch 3.2.5).

Die Verwendung dieser Faktoren setzt grundsätzlich voraus, dass der (vorläufige) Sachwert im Wesentlichen nach den gleichen Kriterien ermittelt worden ist, wie sie der GAA bei seiner Auswertung der Kaufverträge anwendet („Modellkonformitätsgrundsatz“).

O.a. Kriterien sind (in tlw. Abweichung zur Sachwertrichtlinie) im Wesentlichen:<sup>89</sup>

- *Der Gebäudesachwert wurde mit den NHK 2010 ermittelt. Dazu wurden die Wohnhäuser nach Gebäudetyp und Ausstattungsstandard bewertet.<sup>90</sup>*
- *Regionalisierung der NHK nach BKI.<sup>91</sup>*
- *Baupreisindex für Wohngebäude des Statistischen Bundesamtes (2010 = 100).*
- *Die Alterswertminderung erfolgt als lineare Altersabschreibung basierend auf der wirtschaftlichen Gesamtnutzungs- und Restnutzungsdauer.*
- *In Abweichung zur Sachwertrichtlinie wurde weiter*
  - *für bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile (z.B. Dachgauben, Kelleraußentreppen, Lichtschächte oder Vordächer) kein gesonderter pauschaler Wertansatz angesetzt*
  - *bei nicht ausgebautem und nur eingeschränkt nutzbarem Dachgeschoss kein Abschlag auf den Kostenkennwert vorgenommen*
  - *bei Teilunterkellerung die tatsächlich unterkellerte Fläche zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt der Kostenkennwert mit Vollunterkellerung wurde für das gesamte Gebäude unterstellt und auf die gesamt ermittelte BGF angewendet*
  - *bei einem nicht unterkellerten Gebäudeanbau die tatsächliche Fläche des Anbaus zur BGF gerechnet, jedoch keine Mischkalkulation zur Ermittlung des Kostenkennwerts vorgenommen. Das heißt, der Kostenkennwert des Hauptgebäudes wurde auch für den Anbau unterstellt und auf die gesamte BGF angewendet*
- *Bodenwert: Wert des unbebauten Grundstücks nach realisierter WGFZ.*
- *Außenanlagen wurden pauschal mit 5 % des altersgeminderten Gebäudesachwerts berücksichtigt bzw. es wurden mindestens 5.000 € unterstellt.*

---

<sup>89</sup> Bzgl. der weiteren Kriterien vgl. auch „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, S. 57 ff., a.a.O.

<sup>90</sup> Anmerkung: Hier kamen u.a. die in der Sachwertrichtlinie (SW-RL) angegebenen „Orientierungswerte für die übliche Gesamtnutzungsdauer [...]“ zum Ansatz (also nicht die in der aktuellen ImmoWertV in der Anlage 1 angegebenen „Modellansätze [...]“).

<sup>91</sup> = Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKl).

Die o.a. SW-RL<sup>92</sup> geben folgende „Orientierungswerte“ für die übliche GND (bei ordnungsgemäßer Instandhaltung) an:

Freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser  
und Reihenhäuser (je nach Standardstufe): 60<sup>93</sup> bis 80<sup>94</sup> Jahre

Einzelgaragen: 50 bis 70 Jahre

Für das Bewertungsobjekt ergeben sich folgende Ausgangsdaten:

- Wertermittlungsstichtag: 25.08.2023
- Objektart (vgl. 2.3.1 ff.): Doppelhaushälfte nebst Anbau und Garagengebäude

Doppelhaushälfte mit Anbau:

- Geschoss(e): KG, EG, OG, DG  
Anbau mit EG (nebst Dachterrasse)
- Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>; vgl. 4.5): Rd. 323 m<sup>2</sup>  
(hiervon entfallen rd. 7,7 % auf den Anbau)
- Objekttyp lt. NHK 2010: (weitestgehend) 2.11
- Baujahr: Doppelhaushälfte 1963/64 bzw. Anbau 2001
- Erfolgte (wesentliche) Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc.: Vgl. 2.3.1

Garagengebäude:

- Geschoss(e): EG
- Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>; vgl. 4.5): Rd. 23 m<sup>2</sup>
- Baujahr: 1965
- Erfolgte (wesentliche) Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc.: Vgl. 2.3.1

Die NHK 2010 unterscheiden bei vergleichbaren Wohngebäuden 5 Gebäudestandardstufen (vgl. 4.7), wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht.<sup>95</sup> Es ergeben sich für den betreffenden Gebäudetypen (je nach Standard) folgende Kostenkennwerte (auszugsweise):

Bei Standardstufe 1:	615 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>
Bei Standardstufe 2:	685 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>
Bei Standardstufe 3:	785 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>
Bei Standardstufe 4:	945 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>

<sup>92</sup> Siehe SW-RL, Anlage 3.

<sup>93</sup> = übliche GND für Standardstufe 1.

<sup>94</sup> = übliche GND für Standardstufe 5.

<sup>95</sup> Siehe SW-RL, Anlage 2, Tabelle 1.

Die NHK 2010 unterscheiden bei Garagen 3 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 3 dem einfachsten (Fertigaragen) und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Es ergeben sich folgende Kostenkennwerte (auszugsweise):

Bei Standardstufe 3: <sup>96</sup>	245 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>
Bei Standardstufe 4: <sup>97</sup>	485 €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>

Im konkreten Fall werden nach sachverständiger Einschätzung folgende Einstufungen/Ansätze<sup>98</sup> zum Stichtag 25.08.2023 als angemessen erachtet:

Doppelhaushälfte (nebst Anbau):

- „Gewogene“ Gebäudestandardstufe (vgl. 2.3.5 und 4.7): Rd. 3
- Kostenkennwert (geschätzt): Rd. 785 €/m<sup>2</sup> BGF<sub>red</sub>
- Korrekturfaktor (ggf. geschätzt): Ca. 1,03<sup>99</sup>
- Wirtschaftliche GND:<sup>100</sup> Ca. 70 Jahre
- Tatsächliches Gebäudealter zum Wertermittlungsstichtag: Doppelhaushälfte 59 Jahre  
(anteilige BGF rd. 92,3 %)  
Anbau 22 Jahre  
(anteilige BGF rd. 7,7 %)  
somit im Mittel („gewichtet“) ca. 56 Jahre
- Rechnerische RND („gewichtet“ nach BGF): Ca. 14 Jahre
- Angesetzte (ggf. modifizierte) wirtschaftliche RND (u.a. unter Beachtung evtl. bereits durchgeführter (vgl. 2.3.1) bzw. im Rahmen dieser Wertermittlung evtl. unterstellter Modernisierungsmaßnahmen, etc. (vgl. 3.2.6)) - geschätzt:<sup>101</sup> rd. 30 Jahre

Sonstige Ansätze:<sup>102</sup>

- Baukosten-Regionalfaktor 2023: 1,606
- Alterswertminderung: Linear
- Baunebenkosten: In den NHK 2010 enthalten
- Maßgeblicher Baupreisindex für Wohngebäude (2010 = 100)<sup>103</sup> zum Stichtag 25.08.2023: Rd. 177,9

<sup>96</sup> Fertiggaragen.

<sup>97</sup> Garagen in Massivbauweise.

<sup>98</sup> Tlw. „modelltheoretische Rechenwerte“.

<sup>99</sup> Begründung: Zuschlag aufgrund „Unterteilung“ in 3 Wohnbereiche.

<sup>100</sup> In Anlehnung an die SW-RL, Anlage 3.

<sup>101</sup> Nachrichtlich: Vgl. auch z.B. die SW-RL, Anlage 4, gemäß der sich im konkreten Fall ebenfalls eine „modifizierte“ RND in etwa o.a. Höhe ergäben.

<sup>102</sup> I.d.R. in Anlehnung an die „Modellvorgaben“ des betreffenden GAA (im Rahmen dessen Ermittlung von Sachwertfaktoren).

<sup>103</sup> = Letzter veröffentlichter Index zum Stichtag; Quelle: Statistisches Bundesamt.

<b><u>Ausgangsdaten / Bezugseinheiten:</u></b>				
Gesamtnutzungsdauer (GND):	Wohnhaus	ca.	70	Jahre
Restnutzungsdauer (RND):	Wohnhaus	ca.	30	Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF <sub>red</sub> ):	Wohnhaus	ca.	323	m <sup>2</sup>
NHK zum Basisjahr 2010:	Wohnhaus	rd.	785 €	je m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>
	x (ggf.) Korrekturfaktor	ca.	1,03	
	ggf. angepasste NHK	rd.	809 €	je m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>
Baupreisindex (2010 = 100): rd.	177,9	bzw.	1,779	
Regionalfaktor (ggf.):			1,606	
Alterswertminderungsfaktor (= RND/GND):	Wohnhaus		0,429	
<b><u>Durchschnittliche Herstellungskosten der baulichen Anlagen - vorläufiger Sachwert:</u></b>				
<u>Wohnhaus</u>				
	323 m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub> x €/m <sup>2</sup> BGF <sub>red</sub>	809	=	261.307 €
Ggf. Anpassung/Zuschlag für besondere, in den NHK 2010 (bzw. den sonstigen Modellansätzen) evtl. noch nicht (ausreichend) erfasste (werthaltige) einzelne Bauteile, etc. (Hier: Z.B. Balkon, Wendeltreppe zur Dachterrasse, etc.; vgl. u.a. "Sonstiges" unter 2.3.5):	Geschätzt (ca.) x	1,03	269.146 €	
Anpassung an <u>Baupreisentwicklung/-index</u> :	x	1,779		
Durchschnittliche Herstellungskosten somit:	Wohnhaus		478.811 €	
Anpassung mit <u>Regionalfaktor</u> :	x	1,606	768.970 €	
Anpassung mit <u>Alterswertminderungsfaktor</u> :	x	0,429		329.888 €
Zuschlag für <u>Garagengebäude</u> (vgl. u.a. 2.3.4) - geschätzter "Zeitwert" (pauschal):			rd.	10.000 €
Somit insgesamt:				339.888 €
<b>Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) somit insgesamt:</b>				<b>rd. 340.000 €</b>

### 3.2.3 Vorläufiger Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen

Garten-/Freiflächengestaltung, Terrassen-/Bodenbefestigungen, etc. sowie Ver- und Entsorgungsanschlüsse, usw.

Der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen (Aufwuchs) wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis bzw. dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr (pauschal) nach Erfahrungssätzen<sup>104</sup> in v.H. des vorläufigen Gebäudesachwerts (vgl. 3.2.2) abgeleitet.

Der Wertanteil der baulichen und sonstigen Außenanlagen beträgt i.d.R. bei „einfachen bis durchschnittlichen Anlagen“ – je nach konkreter Ausführung der Anlagen – etwa 2 % bis 6 %.

Im konkreten Fall wird für die aus Sicht des Unterzeichners im Großen und Ganzen durchschnittlich gestalteten Außenanlagen (vgl. 2.3.5 und 4.8) - unter Beachtung der Alterswertminderung, des angetroffenen Zustands (vgl. 2.3.6), etc. - ein Wertansatz in Höhe von ca. 5 % als angemessen erachtet.<sup>105</sup>

Vor obigem Hintergrund wird der vorläufige Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen pauschal geschätzt auf

**rd. 17.000 €**

### 3.2.4 Vorläufiger Sachwert

Bodenwert des Flst. Nr. 75/66 (s.a. 3.2.1) = rd. 1.232.000 €

Vorläufiger Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen; s.a. 3.2.2) = rd. 340.000 €

Vorläufiger Sachwert der Außenanlagen (s.a. 3.2.3) = rd. 17.000 €

**Vorläufiger Sachwert = rd. 1.589.000 €**

### 3.2.5 Marktanpassung (Sachwertfaktor); marktangepasster (vorläufiger) Sachwert

Vorweg:

*„Zur Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse ist der vorläufige Sachwert des Grundstücks<sup>106</sup> mit dem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (§ 39) zu multiplizieren. Eine Marktanpassung nach § 7 Absatz 2 ist erforderlich, wenn der objektspezifisch angepasste Sachwertfaktor oder die verwendeten sonstigen Daten die allgemeinen Wertverhältnisse auch nach einer ggf. erfolgten Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht detailliert oder aktuell genug abbilden. [...]“<sup>107</sup>*

<sup>104</sup> Vgl. auch § 37 ImmoWertV.

<sup>105</sup> Vgl. auch „Modellparameter“ des betreffenden GAA bei der Ermittlung dessen „Sachwertfaktoren“.

<sup>106</sup> = „Modelltheoretischer Rechenwert“.

<sup>107</sup> Vgl. auch ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf), 35.2 und 35.3 sowie ImmoWertV §§ 7 (1) Nr. 3, 21 (3), 35 (3) und 39.

Marktanpassung:

Vom betreffenden GAA der LH München liegen (zum Wertermittlungsstichtag 25.08.2023) Sachwertfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser vor, die auf ausgewerteten Kaufverträgen aus dem Jahr 2022 basieren.<sup>108</sup>

Im konkreten Fall werden von den ausgewiesenen Sachwertfaktoren nach sachverständigem Ermessen folgende Faktoren (jeweils arithmetische Mittelwerte) grundsätzlich für geeignet bzw. besonders wertrelevant erachtet:

- Gute Wohnlage: 1,09
- Baujahrsgruppe 1960 bis 1969: 1,04
- Wohnfläche > 150 m<sup>2</sup>: 1,02
- Vorläufiger Sachwert > 1,5 Mio. €: 0,96
- Doppelhaushälfte: 1,09
- Restnutzungsdauer 25 bis 35 Jahre: 1,07
- Bodenwertanteil > 70 bis 80 %: 1,08

Bei gleicher Gewichtung o.a. Faktoren „errechnet“ sich ein gemittelter Sachwertfaktor („Gesamtfaktor“) von rd. 1,05. Die Standardabweichungen<sup>109</sup> o.a. Einzelfaktoren schwanken zwischen 0,17 und 0,21.<sup>110</sup> Ausgehend von einer gemittelten Standardabweichung von ca. 0,19 ergibt sich für betreffenden Faktor ein Wertebereich von ca. 0,86 bis 1,24.

Obige Faktoren basieren – wie bereits einleitend ausgeführt – noch auf Kaufverträgen des Jahres 2022. Der Wohnimmobilienmarkt hat sich aber im Laufe des Jahres 2022 bis zum Stichtag (25.08.2023) vom bisher vorherrschenden „Verkäufermarkt“ hin zu einem „Käufermarkt“ (mit entsprechend rückläufigen Preisen) entwickelt (vgl. 2.4.2).

Zusammenfassend wird vor obigem Hintergrund im konkreten Fall – u.a. auch unter Beachtung der bisherigen Ansätze im Rahmen der Ableitung des vorläufigen Sachwerts – zum Stichtag ein Sachwertfaktor in Höhe von ca. 1,0 – 1,05, bzw. i.M. 1,025 als marktüblich erachtet (bzw. geschätzt).

U.a. auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Vergleichsdaten (vgl. 3.3) ergibt sich nach Einschätzung des Unterzeichners zum Stichtag kein weiterer Marktanpassungsbedarf i.S. des § 7 (2) ImmoWertV.

Es ergibt sich demnach ein **marktangepasster, vorläufiger Sachwert**

in Höhe von: 1.589.000 € x 1,025 = 1.628.725 €

**rd. 1.629.000 €**

(Nachrichtlich: Dies entspricht bezogen auf die Wfl. von ca. 175 m<sup>2</sup> (vgl. 2.3.4) rd. 9.309 €/m<sup>2</sup>.)

<sup>108</sup> Vgl. auch „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, S. 57 ff., a.a.O.

<sup>109</sup> Der GAA München führt im o.a. Jahresbericht hinsichtlich der Standardabweichung Folgendes (auszugsweise) aus: „[...] ist darunter der Wertebereich zu verstehen, in dem ca. 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen [...]“

<sup>110</sup> Bzgl. der Standardabweichungen der jeweiligen Einzelfaktoren vgl. o.a. Jahresbericht, Tab. 49 ff. auf S. 58.

### 3.2.6 Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (ggf.); Sachwert

Vorweg: <sup>111</sup>

*„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. [...] Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.“<sup>112</sup>*

Wie unter 2.3.6 und 2.4.1 ausgeführt, beschreibt sich der Bau-/Unterhaltungszustand stellenweise als schadhaft/abgenutzt (bzw. instandsetzungs-/reparaturbedürftig).

Vor obigem Hintergrund wird, u.a. auch unter Berücksichtigung der Objektart sowie der Immobilienmarktsituation am Stichtag (vgl. 1.3), aufgrund des angetroffenen Zustands - zusätzlich zur bereits vorgenommenen Alterswertminderung (vgl. 3.2.2) - ohne Auflistung von Einzelwerten ein pauschaler Abschlag (überschlägig geschätzter Werteeinfluss<sup>113</sup>) in Höhe von (-) ca. 25.000 € als angemessen erachtet.

(Anmerkung (nachrichtlich: Dieser Abschlag entspricht z.B. bezogen auf

- die Gesamt-Wfl. (ca. 175 m<sup>2</sup>; vgl. 2,3,4) rd. 143 €/m<sup>2</sup>,
- die Wfl. ohne Balkon/Terrassen (ca. 160 m<sup>2</sup>) rd. 156 €/m<sup>2</sup>,
- den vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen (rd. 340.000 €) rd. 7,3 % und
- den marktangepassten, vorläufigen Sachwert (rd. 1.629.000 €) rd. 1,5 %.)

Diesbezüglich (ggf.) <b>angepasster Sachwert</b> somit: (1.629.000 € - 25.000 € =)	1.604.000 €
	<b>rd. 1.600.000 €</b>

<sup>111</sup> Vgl. auch § 8 (3) ImmoWertV.

<sup>112</sup> Diese können insbesondere vorliegen bei z.B. besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, Bodenverunreinigungen, usw.

<sup>113</sup> Der getroffene Ansatz entspricht - wie ausgeführt - dem aktuell geschätzten „Werteinfluss“. Er ist grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit den i.d.R. deutlich höheren Kosten, die z.B. im Rahmen einer (u.a. auch die Restnutzungsdauer wesentlich verlängernden) Komplettsanierung/Modernisierung des Gesamtanwesens anfallen würden. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechend spezialisierter Sachverständiger für Baumängel/-schäden erforderlich, die ggf. auch empfohlen werden (vgl. auch 1.6).

### 3.3 Vergleichsdaten zur Plausibilisierung (nachrichtlich)

Aus der Kaufpreissammlung des zuständigen GAA liegen nachfolgende Kaufvorgänge/-preise (KP) von mit Doppelhaushälften bebauten Grundstücken vor, die folgende Vorgaben erfüllen:

- Gemarkung Großhadern,
- Baujahr ca. 1960 bis 1979,
- Verkaufszeitraum ab Mitte 2022.

Lfd. Nr.	KP-Datum (Monat/Jahr)	Grundstücksgröße (ca. m <sup>2</sup> )	Baujahr	Kaufpreis (KP) (€)	Wfl. (ca. m <sup>2</sup> )	KP je m <sup>2</sup> Wfl. (€/m <sup>2</sup> )	Angaben zum Vergleichsobjekt - Gesamtbeurteilung - (bzgl. Wohnlagequalität, Architektur, etc. im Vergleich zum Bewertungsobjekt)	Zu-/Abschläge - geschätzter Werteinfluss insgesamt (ca. %)	Vergleichspreis (VP) (ca. €/m <sup>2</sup> Wfl.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Mai. 23	400	1970 (tlw. saniert)	1.540.000	205	7.512	Nordöstliche DHH mit Garage; Wohnlagequalität (des Vergleichsobjekts) schlechter; weniger ansprechende Architektur; Grundstück/Garten im Verhältnis zur Wfl. kleiner; "im Gegenzug" Preise etwas rückläufig	15%	<b>8.639</b>
2	Jul. 22	450	1976 (tlw. saniert)	1.700.000	135	12.593	Nördliche DHH mit Garage; Wohnlagequalität etwas schlechter; "im Gegenzug" anspruchsvollere Architektur, Grundstück/Garten im Verhältnis zur Wfl. etwas größer und Preise gefallen.	-13%	<b>10.956</b>
3	Jun. 22	350	1965 (tlw. saniert)	1.500.000	150	10.000	Östliche DHH (unterteilt in 3 Einheiten); Wohnlagequalität besser, Preise gefallen und Garten der Straße abgewandt; "im Gegenzug" weniger ansprechende Architektur, Grundstück/Garten im Verhältnis zur Wfl. etwas kleiner.	-10%	<b>9.000</b>

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen ist im Gutachten die genaue Lageangabe der(s) Vergleichsobjekte(s) unzulässig (vgl. auch § 11 (3) GutachterausschussV). Vor diesem Hintergrund wurde(n) die o.a. Angabe(n) bzgl. der Grundstücksfläche aus Anonymisierungsgründen ggf. entsprechend (stark) gerundet.

Allgemeine Anmerkungen/Quellennachweise zu o.a. Auswertungstabelle:

- Spalten (2) bis (7): I.d.R. Angaben des GAA (aus dessen Kaufpreissammlung; vgl. auch § 195 BauGB).
- Spalte (8): Soweit vom Unterzeichner (unverbindlich) recherchiert wurde („äußere Eindrucksbeurteilung“, Internetrecherchen, etc.); tlw. auch basierend auf Angaben aus der Kaufpreissammlung. Dem betreffenden GAA liegen i.d.R. keine genauen/verbindlichen Informationen über den Zustand/Ausstattungsstandard (insbesondere im Innenbereich) der Vergleichsobjekte vor (weshalb ggf. tlw. Annahmen getroffen wurden).
- In o.a. Kauf-/Vergleichspreis(en) (Spalten 5, 7 und 10) sind evtl. zugehörige Kfz-Stellplätze/Garagen (vgl. Spalte 8) ggf. enthalten. Nicht enthalten ist evtl. vorhandenes Inventar.
- Spalte (9): Überschlägig geschätzter Gesamtwerteinfluss aufgrund eventueller (als wertrelevant erachteter) Abweichungen bzgl. der Wohnlagequalität, der Preisentwicklung (zwischen dem Verkaufsdatum des Vergleichsobjekts und dem Wertermittlungstichtag, hier 25.08.2023),<sup>114</sup> etc. im Vergleich zum Bewertungsobjekt. Noch nicht berücksichtigt sind evtl. erforderliche Anpassungen aufgrund des konkreten Zustands des (jeweiligen) Vergleichsobjekts, da hierzu – wie bereits ausgeführt – i.d.R. entsprechende (detaillierte) Angaben des GAA (bzw. der Verkäufer/Käufer) fehlen. Dies gilt inhaltlich auch hinsichtlich evtl. bestehender „Baurechtsreserven“, die ggf. in o.a. Kauf-/Vergleichspreis(en) „inkludiert“ sind.
- Spalte (10): Um o.a. Gesamtwerteinfluss (Spalte 9) angepasster KP je m<sup>2</sup> Wfl. (vgl. Spalte (7)).
- Grundsätzlich lässt o.a. Datenbasis (3 Verkaufsfälle) nur entsprechend eingeschränkte Rückschlüsse zu.

**Fazit:**

Für das „Bewertungsobjekt“ (Doppelhaushälfte nebst Anbau mit insgesamt ca. 175 m<sup>2</sup> Wfl. (ab EG), Garagengebäude, 474 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche; etc.; vgl. u.a. 2.4.1) wurde ein marktangepasster, vorläufiger Sachwert<sup>115</sup> in Höhe von rd. 1.629.000 € (vgl. 3.2.5) ermittelt. Dies entspricht rd. 9.309 €/m<sup>2</sup> Wfl.

Die o.a. Vergleichspreise bewegen sich innerhalb einer Bandbreite von rd. 8.639 bis 10.956 €/m<sup>2</sup> Wfl. Hierin beinhaltet ist u.a. die Nutzung vorhandener KG- und (evtl.) Speicherflächen, der Kfz-Stellplätze/Garagen sowie der Frei- und nicht überdeckten Terrassenflächen.

Zusammenfassend plausibilisieren obige Vergleichspreise nach Einschätzung des Unterzeichners im Großen und Ganzen das Wertermittlungsergebnis.

---

<sup>114</sup> U.a. vor dem Hintergrund, dass diesbezügliche exakte empirische Untersuchungen des konkreten Teilmarktes seitens des GAA (i.d.R.) nicht vorliegen, werden erforderliche Preisanpassungen i.d.R. – u.a. unter Beachtung der unter 2.4.2 zitierten Veröffentlichungen – nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

<sup>115</sup> Noch ohne Berücksichtigung evtl. besonderer objektspezifischer Merkmale.

### 3.4 Verkehrswert(e)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Nach bestehender Bewertungspraxis wurde das Sachwertverfahren angewandt (vgl. auch 3.1).

Abweichend zur einleitenden Verkehrswertdefinition und den Bestimmungen der ImmoWertV erfolgte gegenständliche Verkehrswertermittlung auftragsgemäß im unterstellten „miet-/lastenfreien Zustand“ (s.a. 1.1, 1.6 und 1.7).

Der nachfolgende Verkehrswert bezieht sich also grundsätzlich - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. u.a. 2.2.4 ff.) - auf das unbelastete/unbeeinflusste Objekt, u.a. frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch anfallenden/ausstehenden Erschließungs- bzw. KAG-Beiträgen, Grundstücksabtretungen, etc. sowie u.a. unter Beachtung der Vorbehalte/Anmerkungen unter 1.6, 2.2 ff. und 2.3 ff. Dem Auftrag entsprechend wurden vom Unterzeichner diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Merkmale und der vorbeschriebenen Kriterien wird der sachgemäß gerundete Verkehrswert des Anwesens Kruckenburgstraße 22 in 81375 München, Gemarkung Großhadern, Flst. Nr. 75/66, per 25.08.2023 mit

**1.600.000 €**

(i.W.: eine Million sechshunderttausend Euro)

begutachtet.

Weßling, den 26.09.2023

.....  
Dipl.-Ing. (FH) Günter Rinner

Rundstempel