

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks
Flurstück Nr. 458/16, Gemarkung Thalkirchen,
Aufkirchener Straße 17, 81477 München

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 292/23 · Projekt 23.G.29



Ansicht von Nordwesten

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 05.06.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 27 Seiten, 7 Anlagen und 86.753 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| 1. Allgemeine Angaben | 3 |
| 1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen | 3 |
| 1.2 Hinweise | 4 |
| 2. Rechtliche Gegebenheiten | 5 |
| 2.1 Grundbuch | 5 |
| 2.1.1 <i>Beurteilung der Lasten und Beschränkungen</i> | 5 |
| 2.2 Miet- und Pachtverträge | 5 |
| 2.3 Bauplanungsrecht..... | 6 |
| 2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung | 6 |
| 2.4.1 <i>Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen</i> | 6 |
| 2.4.2 <i>Künftige Grundstücksnutzung</i> | 6 |
| 2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand..... | 7 |
| 2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)..... | 7 |
| 3. Lagebeschreibung | 7 |
| 3.1 Großräumige Lage..... | 7 |
| 3.2 Kleinräumige Lage..... | 8 |
| 3.3 Objektlage..... | 9 |
| 4. Objektbeschreibung | 10 |
| 4.1 Grundstück | 10 |
| 4.2 Gebäude | 10 |
| 4.3 Baubeschreibung..... | 11 |
| 4.3.1 <i>Bauliche Außenanlagen</i> | 11 |
| 4.3.2 <i>Sonstige Außenanlagen</i> | 12 |
| 4.4 Flächen | 12 |
| 4.5 Zustand des Objekts..... | 13 |
| 4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen | 14 |
| 5. Marktanalyse | 15 |
| 5.1 Marktsegment | 15 |
| 5.2 Marktdaten | 16 |
| 6. Wertermittlung..... | 18 |
| 6.1 Wertermittlungsverfahren | 18 |
| 6.1.1 <i>Verfahrenswahl</i> | 19 |
| 6.2 Vergleichswert | 20 |
| 6.2.1 <i>Bodenwert</i> | 20 |
| 6.2.2 <i>Bodenwert nach realisierter Bebauung</i> | 21 |
| 6.3 Sachwert..... | 22 |
| 6.3.1 <i>Sachwert-Ermittlung</i> | 24 |
| 6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale..... | 26 |
| 6.4.1 <i>Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV</i> | 26 |
| 7. Verkehrswert | 27 |

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

| | |
|---------------------------------------|--|
| Auftraggeber: | Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München |
| Auftrag: | Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB; |
| Gegenstand der Wertermittlung: | Grundstück Flurstück Nr. 458/16, Gemarkung Thalkirchen, Aufkirchener Straße 17, 81477 München |
| Verwendungszweck: | Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren |
| Datum Beschluss: | 15.12.2023 |
| Wertermittlungstichtag: | 05.06.2024 |
| Qualitätsstichtag: | 29.02.2024 (Besichtigungstag) |
| Arbeitsunterlagen: | <ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 17.10.2023• Genehmigungspläne M. 1:100 von September 1934, vom 01.09.1952, 19.09.1955• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 12.01.2024 |
| Recherchen: | <ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich der LH München (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Auskunft Lokalbaukommission• Onlinerecherche Immobilienmarkt• Auskunft des Kaminkehrers |
| Objektbesichtigung: | 08.02.2024, 29.02.2024; ein Zutritt zum Grundstück und eine Innenbesichtigung waren jeweils nicht möglich; |

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den vorliegenden Genehmigungsplänen konnte mangels Innenbesichtigung nicht abgeglichen werden. Es wird von einem Bestand entsprechend der vorliegenden Pläne ausgegangen. Hinsichtlich der Ausstattung und des Zustands wird von einer durchschnittlichen Ausstattung, einem funktionsfähigen Zustand sowie Freiheit von Instandsetzungs- und Modernisierungsbedarf ausgegangen. Vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbare Abweichungen von den vorliegenden Plänen werden im Gutachten beschrieben.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

| Amtsgericht München | | Grundbuch von Thalkirchen | | Band 199 Blatt 6564 | Bestandsverzeichnis | Einlagebogen 1 |
|--------------------------|---------------------------------|---|---|---------------------|---------------------|----------------|
| Lfd. Nr. der Grundstücke | Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte | | Größe | | |
| | | Gemarkung Flurstück a/b | Wirtschaftsart und Lage c | ha | a | qm |
| 1 | 2 | 3 | | 4 | | |
| 1 | - | Thalkirchen 458/16 | Aufkirchener Straße 17, Wohnhaus, Garten Hofraum, Garten , Nebengebäude, Garten (VM 2180) | - | 05 | 30 |

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

| | | |
|---|---|---|
| 3 | 1 | Leibgeding für [REDACTED] ; gemäß Bewilligung vom 08.04.1999 -URNr. 665/Notar [REDACTED] ; eingetragen am 10.06.1999. |
| 5 | 1 | Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 292/2023); eingetragen am 17.10.2023. |

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Gemäß Angabe des Auftraggebers war der/die Berechtigte an der Eintragung lfd. Nr. 3 zum Wertermittlungsstichtag bereits verstorben. Die Eintragung ist damit lösungsfähig und hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelnden Verkehrswert nach § 194 BauGB.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Miet- und Pachtverträge

Ob Miet- oder Pachtverhältnisse bestehen, konnte nicht recherchiert werden.

2.3 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO dargestellt. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Das Bauliniengefüge ergibt im Abstand von 5 m zur Straße einen 12 m tiefen Bauraum, der jedoch durch die Bebauung in der näheren Umgebung im Süden überschritten wurde. Das Baurecht ergibt sich aus § 34 BauGB und der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück mit einem Einfamilienhaus (E+1+D, unterkellert) sowie mit einer nicht unterkellerten Garage bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,29.

Soweit vom öffentlichen Straßenraum aus erkennbar wurde der südöstliche Gebäuderücksprung im Erdgeschoß ausgebaut und ein „Wintergarten“ im Süden des Wohnhauses angebaut. Genehmigungsunterlagen hierzu waren dem Bauakt der LBK nicht zu entnehmen. Diese Abweichungen werden bei der Bewertung daher nicht berücksichtigt.

Das Dachgeschoß ist dem äußeren Anschein nach ausgebaut, was im Rahmen der Bewertung berücksichtigt wird. Ein Grundrissplan ist dem Bauakt nicht zu entnehmen. Die Annahmen zur wertrelevanten Geschosßfläche und Wohnfläche erfolgen überschlägig.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Dem Genehmigungsakt sind keine Bauauflagen, Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan und der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück auszugehen. Nach Beurteilung der im Geviert realisierten Bebauung, insbesondere südlich entlang der Aufkirchener Straße, bestehen Wohngebäude mit deutlich größerer Grundfläche bei ebenfalls Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoß. Die Gebäude weisen östlich und westlich Abstandsflächen von mind. 3 m auf und sind bis zu rd. 14 m tief. Als Referenzobjekte dienen die Nachbarobjekte Aufkirchener Straße 15 und 19. Ein ähnlicher Baukörper wird auf dem Bewertungsgrundstück als zulässig erachtet. Unter Berücksichtigung der seitlichen Abstandsflächen von 3 m und einer Gebäudetiefe von 14 m bei Ansatz von Erd- und Obergeschoß sowie 75 % der Grundfläche als

Terrassen- oder Dachgeschoß ergibt sich eine realisierbare, wertrelevante Geschoßfläche von rd. 308 m² und eine wertrelevante Geschoßflächenzahl **WGFZ** inkl. Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen von rd. **0,58**. Diese unterschreitet die WGFZ des geltenden Bodenrichtwerts von 0,6 nur geringfügig. Die Art der möglichen Bebauung reicht vom Einfamilien- über Doppelhaus bis zu einem Dreispänner bzw. Quattro-Haus oder kleinem Mehrfamilienhaus.

Diese Beurteilung simuliert lediglich eine marktübliche Beurteilung durch potenzielle Interessenten. Eine Garantie auf ein gewisses Baurecht sowie eine diesbezügliche Haftung des Sachverständigen ist damit nicht verbunden. Eine verbindliche Klärung ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid möglich, wobei die tatsächlich realisierbare Nutzung vom planerischen Geschick und der Auslegung des Planungsrechts abhängt. Die tatsächlich realisierbare Nutzung kann deshalb von der hier rein bewertungstechnisch zugrunde gelegten abweichen.

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Versorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden von der Aufkirchener Straße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

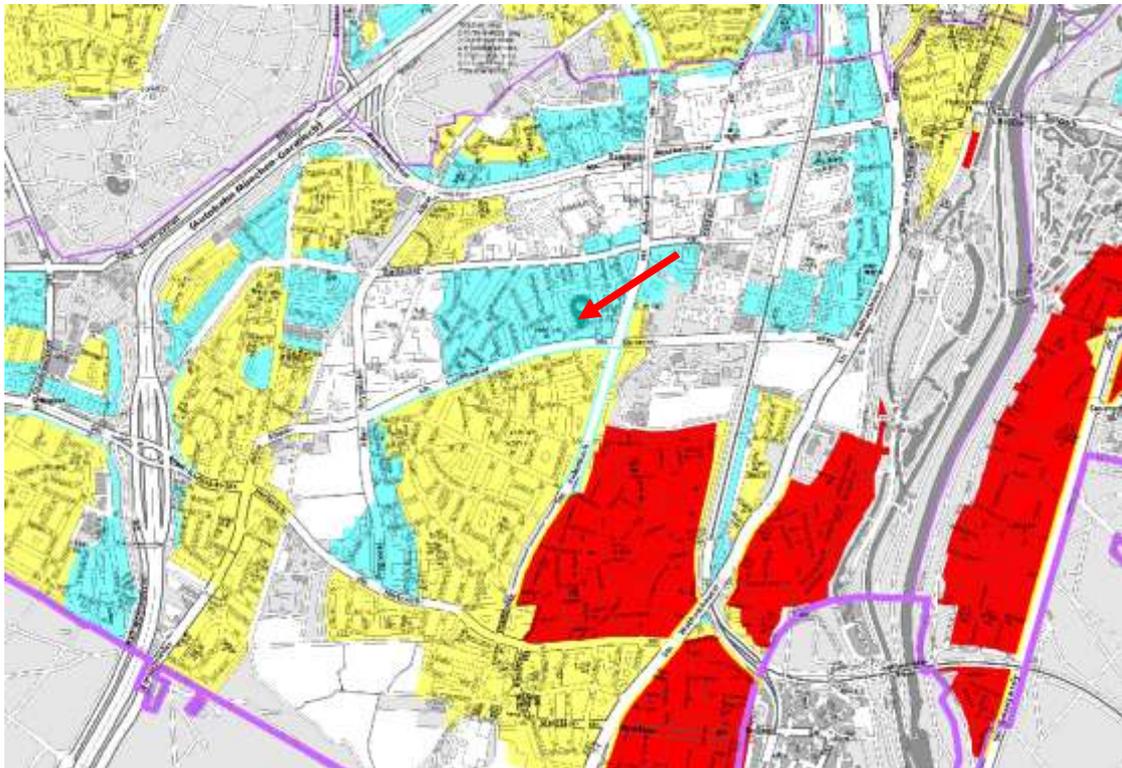
3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,5 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionenmetropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß.

München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 „Forstenried-Fürstenried-Obersendling-Solln“, in der Gemarkung Thalkirchen, jedoch im Stadtbezirksteil Obersendling. Der Stadtbezirk 19 reicht von der Isar (Thalkirchen) im Osten bis zum Südpark im Westen (Forstenried). Die nördliche Grenze verläuft zum Stadtbezirk Sendling-Westpark. Im Süden grenzt der Stadtteil an Solln. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die U3 Richtung Fürstenried West und die S7 bzw. 27 Richtung Siemenswerke.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

Obersendling reicht von der Isarhangkante im Osten, die zu Thalkirchen gehört, bis zum Südpark im Westen. Sendling-Westpark liegt im Norden und im Süden der Stadtteil Solln. Obersendling ist durch die U3 Richtung Fürstenried und die S7 und S20 gut angebunden. Obersendling wurde stark vom Unternehmen Siemens geprägt. Mittlerweile ist Obersendling aber auf dem Weg vom Gewerbe- zum Wohngebiet. Das ehemalige Areal des Industriestandorts wurde zum Wohnquartier „Südseite“ umgewandelt.

Der Stadtbezirk 19 verfügt über eine Fläche von rund 1.777 Hektar. Dort leben derzeit rd. 96.700 Menschen. Der 19. Stadtbezirk ist somit der drittgrößte in der bayerischen Landeshauptstadt. Es gibt zahlreiche Kindertageseinrichtungen, neun Grundschulen und drei Mittel- und Hauptschulen. Eine der Volksschulen hat eine sonderpädagogische Förderung. Zudem befinden sich hier zwei Realschulen, zwei Gymnasien, eine Allgemeinbildende Schule und fünf Berufliche Schulen. (Zahlen: Statistisches Amt 2019). Die Altersgruppe zwischen 18 und 65 stellt mit 65 % den größten Anteil, der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 23 % und der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis

18 Jahre rd. 12 %. Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen.

Die Arbeitsplätze konzentrieren sich zum Großteil auf den Gewerbe- und Industriestandort Obersendling. Von den insgesamt 52.000 Arbeitsplätzen sind nahezu 60 Prozent im produzierenden Gewerbe angesiedelt. Der Dienstleistungssektor hat an Bedeutung gewonnen. Jeder fünfte Arbeitsplatz entfällt inzwischen auf diesen Wirtschaftsbereich.

Die Wohnlagequalitäten des heterogenen Stadtbezirks sind gemäß Mietspiegel München als „durchschnittlich“ bis „beste“ bewertet.

3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt zentral im Stadtbezirk Stadtbezirksteil Obersendling bzw. im Viertel St. Joachim, westlich der Aidenbachstraße, südlich der Kistlerhof- und nördlich der Lochhamer Straße. Die Entfernung zur U-Bahn-Station „Aidenbachstraße“ beträgt rd. 1 km, zur S-Bahn-Station „Siemenswerke“ rd. 1,4 km, zum Mittleren Ring rd. 2,4 km, zur Isar rd. 2,3 km, zur Anschlussstelle „Fürstenried“ der A 95 München-Garmisch rd. 2,7 km, ins Stadtzentrum rd. 8 km.

Das Objekt gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind ein offener und ein Garagenstellplatz vorhanden. Für Besucher ist gebührenfreier Parkraum vorhanden. Die Bushaltestellen mit Anbindung an die U- und S-Bahn liegen in geringer Entfernung. Im Umkreis von 2 km sind alle vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen. Die Infrastruktur ist gut.

Die Objektumgebung ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilien-, Doppel- und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Aufkirchener Straße dient lediglich der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Durchfahrtsverkehr besteht nicht. Die Lage ist als ruhig zu bewerten. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen. Stadtypische Hintergrundgeräusche, etwa von der Lochhamer- oder der Aidenbachstraße aus sind möglich.

Die Wohnlage wird im in der Wohnlagekarte 2022 als „durchschnittlich“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Obersendling“ mit guter bis gehobener Wohnlage beschrieben, die Straßenbewertung speziell für die Aufkirchener Straße weist drei Sterne „gute Wohnlage“ aus. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „faire“ Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich durchschnittlich.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich gut. Südpark, Isar und Forstenrieder Park sind schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Nord-Süd-Richtung (exakt Nordnordwest-Südsüdost), einer Frontbreite im von rd. 14 m und einer Tiefe von im Mittel rd. 38 m. Die Nachbargrundstücke sind in offener Bauweise mit Einfamilien- bzw. kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut.

Das Wohnhaus steht in rd. 5 m Abstand zur Straße in etwa auf der Längsmittelachse. Westlich angebaut ist eine Garage, die auf der westlichen Grenze steht. Die Freiflächen ergeben sich hauptsächlich südlich als Gartenfläche mit Wintergarten und einer Tiefe von rd. 22 m. Die Fläche nördlich ist weitgehend Hoffläche befestigt ausgeführt. Hier steht ein kleines Nebengebäude.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Gemäß Geoportal der LH München beträgt der Grundwasserflurabstand zwischen 20 bis 22 m. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1935 in Massivbauweise mit steil geneigtem Walmdach erstellt. Gemäß den vorliegenden Genehmigungsunterlagen wurde die Garage ca. 1952 angebaut, ca. 1955 erfolgte ein Umbau im Erdgeschoß. Aufgrund des äußeren Anscheins kann von weiteren Umbauten bzw. Modernisierungen ausgegangen werden. Das Wohnhaus verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein mutmaßlich ausgebautes Dachgeschoß. Die Garage ist erdgeschoßig mit flach geneigtem Pultdach und nicht unterkellert.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Osten über eine vierstufige Differenzterrasse mit Vordach, im Gebäude über ein natürlich belichtetes Treppenhaus. Im Erdgeschoß gibt es gemäß den vorliegenden Plänen ein südorientiertes Wohnzimmer, ein WC, ein nordorientiertes Zimmer, eine „gefangene“ Küche als Durchgangsraum zu einem Vorraum und einem Bad. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,55 m. Aufgrund des mutmaßlich angebauten Wintergartens kann davon ausgegangen werden, dass ein Gartenzugang realisiert wurde. Im Obergeschoß gibt es im Norden zwei Zimmer, im Süden ein Zimmer mit Zugang zur Dachterrasse. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,55 m. Die Grundrisskonzeption im Dachgeschoß ist nicht bekannt, es wird von einer Wohnfläche von rd. 18 m² ausgegangen. Es ist von Dachschrägen auszugehen. Die Belichtung erfolgt über Dachgauben. Gemäß Plan gibt es einen kleinen Dachspitz. Im Keller liegen ein Waschraum als Durchgangsraum zu einem (ggf. ehemaligen) Bad sowie ein Lagerraum mit Bereich für die Heizung. Die Garage wird von Norden erschlossen.

4.3 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf den Feststellungen der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

| | |
|------------------------|---|
| Baujahr: | ca. 1935 |
| Gründung: | Beton, Stahlbeton |
| Tragende Konstruktion: | Keller-Außenwände Stahlbeton, ab EG Mauerwerk |
| Innenwände: | Mauerwerk, ggf. Trockenbau |
| Geschossdecken: | über KG Stahlträger-Betondecken, über EG/OG/DG Holzbalkendecke |
| Dachterrasse: | vermutlich Stahlbeton, Geländer Stahl |
| Fassade: | Putz, gestrichen |
| Dach: | Walmdach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung nicht bekannt, Deckung Tonziegel Biberschwanz (mutmaßlich erneuert), Rinnen/Fallrohre und Kaminkopf Kupferblech, Gauben, Schneefanggitter |
| Treppen: | nicht bekannt |
| Wandoberflächen: | nicht bekannt |
| Bodenbelag: | nicht bekannt |
| Deckensichtflächen: | nicht bekannt |
| Hauseingang: | Türblatt mit Sprossen-Glasausschnitt, Zugangsstufen Stahlbeton, Belag Steinzeug, Geländer Stahl, Vordach Kragplatte Stahlbeton |
| Innentüren: | nicht bekannt |
| Fenster: | Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämm-Sprossenverglasung, Fensterbänke Aluminium, Dachflächenfenster |
| Heizung: | gasbefeuerte Brennwertheizung (Baujahr 2008), Regelung witterungsgeführt |
| Elektroausstattung: | nicht bekannt |
| Sanitärräume: | nicht bekannt |
| Besondere Bauteile: | Holzofen |
| Garage: | Massivkonstruktion verputzt, flach geneigtes Pultdach |

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

| | |
|---------------|---------------|
| Hof/Zugang: | Naturstein |
| Terrasse: | nicht bekannt |
| Wintergarten: | nicht bekannt |

Einfriedung: straßenseitig Holzlattenzaun, Betonpfeiler und -Sockel, Stahltores

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baumbestand

4.4 Flächen

Grundlage sind die Genehmigungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

| Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004): | | | | | |
|--|--------|-----------|------------|-------------|---------------|
| Erdgeschoß | Anteil | Länge [m] | Breite [m] | Fläche [m²] | Fläche [m²] |
| Flur | 1 | 3,850 | 1,200 | 4,62 | |
| " | 1 | 2,700 | 1,300 | 3,51 | |
| WC | 1 | 1,100 | 0,850 | 0,94 | |
| Zimmer Süd | 1 | 5,480 | 3,750 | 20,55 | |
| " | -1 | 0,600 | 0,350 | -0,21 | |
| Zimmer Nord | 1 | 3,620 | 2,850 | 10,32 | |
| Küche | 1 | 3,620 | 1,700 | 6,15 | |
| Vorraum | 1 | 1,480 | 1,440 | 2,13 | |
| Bad | 1 | 2,100 | 1,480 | 3,11 | |
| Obergeschoß Flur | 1 | 3,850 | 1,200 | 4,62 | |
| " | 1 | 2,700 | 1,300 | 3,51 | |
| Zimmer Süd | 1 | 3,900 | 3,820 | 14,90 | |
| " | -1 | 0,600 | 0,350 | -0,21 | |
| Zimmer Nordwest | 1 | 3,700 | 3,020 | 11,17 | |
| Zimmer Nordost | 1 | 3,700 | 3,200 | 11,84 | |
| Zwischensumme | | | | | 96,95 |
| Abzüglich Wandbeläge | 3% | | | | -2,91 |
| Dachterrasse | 50% | 6,700 | 1,350 | | 4,52 |
| Dachgeschoß (geschätzt) | | | | | 18,00 |
| Wohnfläche gesamt | | | | | 116,56 |
| Nutzungsfläche (DIN 277) KG | | | | | |
| Flur | 1 | 3,850 | 1,200 | 4,62 | |
| " | 1 | 2,700 | 1,300 | 3,51 | |
| Keller Süd (anteilig ohne Heizung) | 1 | 4,000 | 3,800 | 15,20 | |
| Waschkeller | 1 | 4,500 | 3,400 | 15,30 | |
| Bad | 1 | 3,400 | 1,450 | 4,93 | |
| Nutzungsfläche gesamt | | | | | 43,56 |

| Geschoßfläche wertrelevant (WGF) | Anteil | Länge [m] | Breite [m] | Fläche [m²] | Fläche [m²] |
|--|--------|-----------|------------|-------------|---------------|
| Erdgeschoß | 1 | 10,000 | 7,100 | 71,00 | |
| " | -1 | 1,500 | 1,500 | -2,25 | |
| Geschoßfläche EG | | | | | 68,75 |
| Obergeschoß | 1 | 8,500 | 7,100 | 60,35 | |
| Geschoßfläche EG | | | | | 60,35 |
| Dachgeschoß | 1 | 6,400 | 4,000 | 25,60 | |
| Geschoßfläche DG | | | | | 25,60 |
| Geschoßfläche gesamt | | | | | 154,70 |
| Grundstück | | | | | 530 |
| Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ) | | | | | 0,29 |
| (inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen) | | | | | |

| Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2016) | Anteil | Länge [m] | Breite [m] | Fläche [m²] | Fläche [m²] |
|---|--------|-----------|------------|-------------|---------------|
| Kellergeschoß | 1 | 10,000 | 7,100 | 71,00 | |
| " | -1 | 1,500 | 1,500 | -2,25 | |
| Brutto-Grundfläche KG | | | | | 68,75 |
| Erdgeschoß | 1 | 10,000 | 7,100 | 71,00 | |
| " | -1 | 1,500 | 1,500 | -2,25 | |
| Brutto-Grundfläche EG | | | | | 68,75 |
| Obergeschoß | 1 | 8,500 | 7,100 | 60,35 | |
| Brutto-Grundfläche OG | | | | | 60,35 |
| Dachgeschoß | 1 | 8,500 | 7,100 | 60,35 | |
| Brutto-Grundfläche DG | | | | | 60,35 |
| Brutto-Grundfläche (R) | | | | | 258,20 |
| | | | | | |
| Bruttogrundfläche Garage | 1 | 4,800 | 3,400 | | 16,32 |
| | | | | | |

| Bruttorauminhalt (BRI) nach DIN 277 (2005) | Anteil | Länge [m] | Breite [m] | Fläche [m²] | Höhe [m] | Inhalt [m³] |
|---|--------|-----------|------------|-------------|----------|---------------|
| Kellergeschoß | 1 | 10,000 | 7,100 | 71,00 | 2,45 | 173,95 |
| " | -1 | 1,500 | 1,500 | -2,25 | 2,45 | -5,51 |
| Erdgeschoß | 1 | 10,000 | 7,100 | 71,00 | 2,82 | 200,22 |
| " | -1 | 1,500 | 1,500 | -2,25 | 2,82 | -6,35 |
| Garage | 1 | 4,800 | 3,400 | 16,32 | 2,60 | 42,43 |
| Obergeschoß | 1 | 8,500 | 7,100 | 60,35 | 2,82 | 170,19 |
| Dachgeschoß/Dachspitz | 0,5 | 5,900 | 7,100 | 20,95 | 3,60 | 75,40 |
| Bruttorauminhalt (BRI_R) gesamt | | | | | | 650,33 |
| | | | | | | |

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Nicht bekannt; mangels Innenbesichtigung wird ein mängelfreier Zustand unterstellt;

Zustand/Ausstattung:

Mangels Innenbesichtigung nicht bekannt. Im Rahmen dieser Bewertung wird eine teilweise modernisierte Ausstattung, ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein funktionsfähiger Zustand unterstellt.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des mutmaßlichen Bestandes und seiner Konstruktion ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht vermutlich an der gesamten Gebäudehülle (Dach, Fassade, Fenster/Außentüren, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für die 1930er Jahre stadttypisches, rd. 90 Jahre altes unterstellt tlw. modernisiertes Einfamilienhaus mit Garage in durchschnittlicher Wohnlage Lage von München. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (verputzte Lochfassade) und Formensprache (steiles Walmdach ohne Dachüberstand) baulich noch bedingt in das Ortsbild ein, jedoch wurde in der näheren Umgebung die Erstbebauung bereits vielfach ersetzt oder zumindest erweitert wurde. Die architektonische Qualität des Objekts ist durchschnittlich. Das Angebot an Wohnflächen (rd. 116 m²) und Räumen (mutmaßlich 5-6 Zimmer) ist vor dem Hintergrund des Objekttyps und der Grundstücksgröße unterdurchschnittlich.

Die Grundrisskonzeption gemäß den vorliegenden Plänen ist teilweise bedingt zweckmäßig. Im Erdgeschoß wirken die Gefangene Küche und das Bad nachteilig, im Obergeschoß ist ebenfalls ein gefangenes Zimmer dargestellt. Die Aufenthaltsqualität des Wohnzimmers und der drei Zimmer im Obergeschoß wird als gut unterstellt. Die leicht überdurchschnittliche Raumhöhe wirkt positiv. Im Keller besteht ein hinreichendes Flächenangebot, die lichte Raumhöhe ist jedoch mit rd. 2 m knapp. Das Angebot an Freiflächen ist für heutige Verhältnisse überdurchschnittlich. Es ist anzunehmen, dass das Bewertungsobjekt zum Wertermittlungsstichtag geeignet ist, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen.

Trotz der angenommenen, teilweise erfolgten Modernisierungen handelt es sich zum Stichtag um eine rd. 90 Jahre alte Immobilie mit teilweise nicht mehr zeitgemäßer Konzeption. Bei einem Eigentümerwechsel ist davon auszugehen, dass potenzielle Käufer weitere Modernisierungen und konzeptionelle Änderungen, ggf. auch Erweiterungen in Erwägung ziehen, um zeitgemäßen und dem Bodenwertniveau entsprechend hohe Nutzungsanforderungen gerecht zu werden. Dem steht jedoch das baujahresbedingte Investitionsrisiko in eine zum Stichtag in der Substanz rd. 90 Jahre alte Immobilie sowie die deutliche Unterausnutzung des Grundstücks (WGFZ) von nur rd. 50 % entgegen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes bietet sich wegen des Gebäudealters und der Konzeption nicht an. Der energetisch mutmaßlich unterdurchschnittliche Gebäudezustand erfordert Investitionen, insbesondere vor dem Hintergrund steigender Energiekosten. Inwieweit die erforderlichen Investitionen zur Anpassung des Objekts an marktüblich erwartete, zeitgemäße Nutzeranforderungen in einem angemessenen Verhältnis zur Substanz und zum Nutzungs- und Wertentwicklungspotential des Grundstücks stehen, ist kritisch zu hinterfragen. Separat nutzbare Grundstücksflächen liegen aufgrund der Situierung des Wohnhauses und des (fiktiven) Bauliniengefüges nicht vor.

In diesem Zusammenhang ist wegen des Gebäudealters, der Konzeption und der nicht mehr lagetypischen Grundstücksnutzung eine Überplanung des Grundstücks in Erwägung zu ziehen, wie sie auf zahlreichen Grundstücken in der näheren Umgebung bereits erfolgte. Diesbezüglich sind die Grundstückseigenschaften, insbesondere die Lage und der Zuschnitt, gut.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Für das fiktiv unbebaute Wohngrundstück ist die Drittverwendungsmöglichkeit gut. Wie die in der näheren Umgebung auf Grundstücken ähnlicher Abmessungen realisierte Bebauung zeigt, sind vielfältige

Gebäudevarianten denkbar, von Einfamilien- und Doppelhaus über Mehrspanner bis zu einem kleinen Mehrfamilienhaus.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Eigenheim bzw. Wohngrundstück zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände seit 2022 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 zeichnet sich jedoch wieder eine Trendwende am Zinsmarkt ab, deren Nachhaltigkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht absehbar ist.

Nachteilig auf die Vermarktungschancen wirken das hohe Gebäudealter, die teilweise nicht mehr zeitgemäße Konzeption, das geringe Angebot an Wohnflächen und Räumen im Verhältnis zur Grundstücksgröße und zum Bodenwertniveau und das mit dem Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko. Im fiktiv unbebauten Zustand handelt es sich um ein gut nutzbares Wohngrundstück. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Der Bedarf an Wohneigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat.

Der Gutachterausschuss ordnet Einfamilienhäuser den Sachwertobjekten zu, bei denen die Eigennutzung bei der Kaufpreisentstehung die maßgebliche Rolle zukommt. Ertragsgesichtspunkte stehen marktüblich nicht im Vordergrund.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 20 % auf 212 Kauffälle zurückgegangen. Der Geldumsatz sank um 24 %. Bei den unbebauten Grundstücken ging die Zahl der Verkäufe um 35 % zurück, der Geldumsatz um 43 %. Gemäß Frühjahrsticker 2024 setzte sich dieser Trend fort (EFH/DHH/RH Rückgang Verträge 12 %, Geldumsatz 19 %, jeweils gegenüber Vorjahreszeitraum).

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2022 entfällt auf den Teilmarkt von bebauten Grundstücken ein Anteil von 11 % der Verträge und von 48 % des Geldumsatzes. Der Anteil des Geldumsatzes von Ein- bis kleinen Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbau beträgt rd.

20 %. Auf den Teilmarkt der unbebauten Grundstücke entfallen 5 % der Verträge und 12 % des Geldumsatzes.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Thalkirchen bei 15 wiederverkauften bebauten Objekten des individuellen Wohnungsbaus einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 1.773.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 333 m² aus. Für unbebaute Wohngrundstücke in der Gemarkung Thalkirchen (4 Stück) ist ein Durchschnittspreis von 3.500 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 1.000 m² abzuleiten. Für Wohnbauland für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in durchschnittlichen Wohnlagen wird gegenüber 2021 keine Preisveränderung ausgewiesen. Gemäß Frühjahrsticker 2024 wird auf Basis von wenigen Auswertungen ausgeführt, dass die Preise für unbebaute Wohngrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel um 20 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 lagen.

Für wiederverkaufte Einfamilienhäuser der Baujahre bis 1939 in durchschnittlichen und guten Lagen (6 Stück) wird im Immobilienmarktbericht 2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 2.050.000 € bei einer Grundstücksfläche von 560 m², einer Wohnfläche von 135 m² und einem Wohnflächenpreis von 15.300 €/m² WF (Spanne 13.550 bis 17.100 €/m²) genannt (Tab. 19).

Im Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses werden zudem Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser ausgewiesen, die als Datengrundlage für die Bewertungsverfahren nach Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) dienen können.

Der Preisspiegel Bayern des IVD für Wohnimmobilien (Quellen: Preisfeststellungen von Marktberichterstattern des IVD sowie Sekundärmaterial wie z. B. amtliche Berichte und Statistiken) weist für die Stadt München folgende Daten aus:

| Stadt München | | Herbst 2022 | Frühjahr 2024 | Veränderung |
|-----------------------------|---------------------|-------------|---------------|-------------|
| Einfamilienhäuser (Bestand) | einfacher Wohnwert | 1.050.000 € | 850.000 € | -19% |
| | mittlerer Wohnwert | 1.450.000 € | 1.140.000 € | -21% |
| | guter Wohnwert | 2.200.000 € | 1.840.000 € | -16% |
| | sehr guter Wohnwert | 3.925.000 € | 3.300.000 € | -16% |

Eine Recherche in der Datenbank der „Immobilien-Marktdaten Vertriebs GmbH (IMV)“ auf Grundlage von Marktangebotsdaten im Internet und in Printmedien ergibt für baujahresähnliche Einfamilienhäuser folgende Kaufangebotspreise:

| Kaufangebote EFH ab 2023, Grd. 400-700 m ² , Baujahr < 1960, WF 90-140 m ² | | | | | | | | | | |
|--|-------------|-----------------|------------------------------|-----|-------------|------------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------|
| Datum | Stadtteil | Straße | Grundstück [m ²] | Typ | Baujahr | Wohnfläche [m ²] | Angebotspreis | Preis/m ² WF | Preis/m ² WF | BRW €/m ² |
| 01.04.2024 | Blumenau | Veilchenstr. 35 | 439 | EFH | 1948 | 96 | 1.195.000 € | 12.448 € | 2.722 € | 2900 |
| 18.01.2023 | Thalkirchen | | 422 | EFH | 1933 | 100 | 1.350.000 € | 13.500 € | 3.199 € | 2300-4800 |
| 02.10.2023 | Thalkirchen | | 674 | EFH | 1956 | 107 | 1.390.000 € | 12.991 € | 2.062 € | 2300-4800 |
| 18.07.2023 | Westpark | | 574 | EFH | 1952 | 120 | 1.450.000 € | 12.083 € | 2.526 € | 2400-3600 |
| Mittelwert | | | 527 | | 1947 | 106 | 1.346.250 € | 12.756 € | 2.627 € | |

Das Objekt in Blumenau liegt in guter Wohnlage. Die Lage der Objekte Thalkirchen ist nicht bekannt. Hier sind jedoch auch gute oder beste Wohnlagen vorhanden. Im Stadtteil Westpark dominieren gute Wohnlagen. Zwei Objekte sind rd. 20 Jahre jünger als das Bewertungsobjekt. Die Wohnflächen und die Grundstücksgrößen sind annähernd vergleichbar. Die Ausstattung bzw. der Modernisierungsgrad sowie die Lage der Objekte sind weitgehend nicht bekannt. Die absoluten Angebotspreise und die sich ergebenden Wohnflächenpreise liegen in einer homogenen Spanne. Die sich ergebenden Angebotspreise je Quadratmeter Grundstücksfläche liegen teilweise unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 bzw. am unteren Rand der Spanne (Nr. 4). Dies deutet darauf hin, dass baulichen Anlagen höheren Alters kaum ein Wert beigemessen wird, zumal unter Berücksichtigung des zum Stichtag erhöhten Verhandlungspotentials.

Für unbebaute Wohngrundstücke in „Thalkirchen“ sind folgende Kaufpreisangebote recherchierbar, wobei nicht bekannt ist, ob diese im Stadtbezirksteil oder der Gemarkung Thalkirchen liegen. Letztere umfasst auch Obersending und Teile von Solln.

| Kaufangebote Grundstücke ab 2023, Fläche 400-650 m² | | | | | |
|---|-------------|--------------|------------------------------|---------------|---------------------------|
| Datum | Stadtteil | Bebaubarkeit | Grundstück [m ²] | Angebotspreis | Preis/m ² Grd. |
| 21.03.2023 | Thalkirchen | EFH | 400 | 1.330.000 € | 3.325 € |
| 06.10.2023 | Thalkirchen | EFH | 441 | 1.695.000 € | 3.844 € |
| 25.01.2024 | Thalkirchen | EFH | 475 | 745.000 € | 1.568 € |
| 17.08.2023 | Thalkirchen | EFH | 480 | 1.590.000 € | 3.313 € |
| 15.03.2024 | Thalkirchen | EFH | 497 | 1.550.000 € | 3.119 € |
| 12.07.2023 | Thalkirchen | EFH | 518 | 2.250.000 € | 4.344 € |
| 13.10.2023 | Thalkirchen | EFH | 519 | 1.490.000 € | 2.871 € |
| 17.07.2023 | Thalkirchen | EFH | 520 | 1.998.980 € | 3.844 € |
| 08.05.2023 | Thalkirchen | EFH | 570 | 2.100.000 € | 3.684 € |
| 03.04.2023 | Thalkirchen | EFH | 645 | 1.998.000 € | 3.098 € |
| Mittelwert | | | 507 | | 3.301 € |
| Median | | | | | 3.319 € |

Der Mittelwert der Angebotspreise liegt in etwa in der Mitte der Bodenrichtwertspanne des Stadtbezirksteils Thalkirchen.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses keine Kaufpreise für vergleichbare Einfamilienhäuser entnommen werden. Das Vergleichswertverfahren kann daher für das bebaute Grundstück nicht angewandt werden. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV kommt in Betracht, da es sich um ein Einfamilienhaus handelt, bei dem es für die Werteschätzung nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Gemäß Wertermittlungsrichtlinien (WertR) gilt dies überwiegend bei individuell gestalteten Ein- und Zweifamilienhausgrundstücken. Der Gutachterausschuss der LH München ordnet Einfamilienhäuser ebenfalls den Sachwertobjekten zu. Es liegen über die vorliegenden Marktangebotsdaten und Sachwertfaktoren Erkenntnisse darüber vor, in welcher Relation Kaufpreise zum Sachwert von Einfamilienhäusern liegen. Eine marktgerechte Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert ist in Anlehnung an diese Daten möglich. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Sachwertverfahren angewendet.

Das Sachwertmodell ermöglicht bei marktorientierter Anwendung die Überprüfung, ob den vorhandenen baulichen Anlagen noch ein Wert mehr beizumessen ist. Ist dem nicht der Fall, sehen die Immobilienwertermittlungsverordnung das Liquidationsverfahren vor. Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV ist der Verfahrenswert unter den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen um die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu mindern, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht.

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Einfamilienhäusern, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Eine marktgerechte Ableitung des Liegenschaftszinssatzes ist jedoch mangels objektspezifischer Marktdaten nicht gesichert möglich. Zudem ist das Bewertungsobjekt ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird daher verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bodenwert

Der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind folgende Kaufpreise von unbebauten Grundstücken zu entnehmen. Die Kaufpreise werden hinsichtlich der realisierbaren, wertrelevanten Geschoßflächenzahl WGFZ auf die Eigenschaften des jeweiligen Richtwertgrundstücks angepasst. Sonstige wertrelevante Abweichungen vom durchschnittlichen Richtwertgrundstücke sind nicht feststellbar. Die Abweichung der angepassten Kaufpreise zum Bodenrichtwert vom 01.01.2022 wird dargestellt:

Kaufpreissammlung Wohnbaugrundstücke

| Nr. | Datum | Ort/Lage | Bebaubarkeit | Größe | WGFZ | Kaufpreis | Kaufpreis | BRW zum 01.01.2022 | Abweichung |
|------------------------------|---------|---------------|--------------|-------|------|-------------------|----------------|-----------------------|------------|
| | | | | | | je m ² | WGFZ-angepasst | | |
| 1 | 11/2023 | Mittersending | EMH | 880 | 0,49 | 2.432 € | 2.456 € | 2.400 € | 102% |
| 2 | 11/2023 | Forstenried | EMH | 615 | 0,78 | 2.512 € | 2.188 € | 2.800 € | 78% |
| 3 | 10/2023 | Obersending | DH | 539 | 0,58 | 2.273 € | 2.312 € | 3.200 € | 72% |
| 4 | 11/2023 | Obersending | EMH | 422 | 0,70 | 3.235 € | 2.989 € | 3.200 € | 93% |
| Arithmetisches Mittel | | | | 614 | | 2.613 € | 2.486 € | 2.900 € | 87% |
| Median | | | | | | | 2.384 € | | 86% |

Die Grundstücke Nr. 1 und 2 befinden sich in guten, die übrigen in durchschnittlichen Wohnlagen. Über die realisierbare WGFZ hinaus sind keine Abweichungen vom Richtwertgrundstück feststellbar. Objekt Nr. 1 weicht hinsichtlich der Grundstücksgröße deutlich nach oben ab.

Der Median der WGFZ-angepassten Kaufpreise liegt bei 86 % der jeweiligen Bodenrichtwerte vom 01.01.2022, was die Ausführungen des Gutachterausschuss im Frühjahrsticker 2024 bestätigt, wonach Kaufpreise für individuelle, unbebaute Wohngrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel um 20 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 lagen.

Eine direkte Vergleichbarkeit der dargestellten Grundstücke mit dem Bewertungsgrundstück ist nicht gegeben. Die Datensätze dienen jedoch einem marktgerechten Ansatz des Bodenwertindex' zur Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **3.200 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf die Nutzungsart Wohnen sowie auf eine wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ von 0,6. Diese WGFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

Abweichungen des Richtwertgrundstückes vom Bewertungsobjekt sind zu prüfen und ggf. zu berücksichtigen.

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktentwicklung und der oben dargestellten tatsächlichen Kaufpreise für Grundstücke in durchschnittlichen Wohnlagen im Jahr 2023 ist vor dem Hintergrund der zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag eine Indexierung um **- 18 %** marktgerecht.

Die realisierbare WGFZ wurde unter Nr. 2.4.2 mit rd. **0,58** ermittelt. Die Umrechnung erfolgt gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Der Umrechnungskoeffizient bei Umrechnung der WGFZ von 0,6 auf 0,58 beträgt 0,746/0,752.

Die Lage des Bewertungsgrundstücks wird innerhalb der Richtwertzone als durchschnittlich erachtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

$$3.200 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,746/0,752 \qquad \qquad \qquad \mathbf{2.603 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert: } 530 \text{ m}^2 \times 2.603 \text{ €/m}^2} \qquad \qquad \qquad \mathbf{\text{rd. } 1.380.000 \text{ €}}$$

Bezogen auf die vorhandene Wohnfläche von rd. 117 m² entspricht der Bodenwert rd. 11.800 €/m² WF, was nur rd. 8 % unter dem Mittel der Wohnflächenpreise der recherchierten Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser liegt. Der Wert liegt rd. 23 % unter dem im Immobilienmarktbericht 2022 genannten Durchschnittswert für wiederverkaufte Einfamilienhäuser bis Baujahr 1939, der jedoch für Objekte in durchschnittlichen und guten Wohnlagen gilt. Zudem ist das rückläufige Preisniveau seit Anfang 2022 hier noch nicht berücksichtigt. Der Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück legt daher nahe, dass kein Wertanteil für die baulichen Anlagen begründbar ist.

6.2.2 Bodenwert nach realisierter Bebauung

Im Hinblick auf einen modellkonformen Bodenwertansatz im Sachwertmodell gemäß Gutachterausschuss ist die realisierte wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ zu berücksichtigen. Diese beträgt 0,29. Der Umrechnungskoeffizient beträgt extrapoliert 0,553/0,752. Unter Ansatz der realisierten Bebauung ergibt sich folgender Bodenwert:

$$3.200 \text{ €/m}^2 \times 0,82 \times 0,553/0,752 \qquad \qquad \qquad \mathbf{1.929 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert: } 530 \text{ m}^2 \times 1.929 \text{ €/m}^2} \qquad \qquad \qquad \mathbf{\text{rd. } 1.022.000 \text{ €}}$$

6.3 Sachwert

Um die Heranziehung der im Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der LH München abgeleiteten Sachwertfaktoren im Grundsatz zu ermöglichen, ist aus Gründen der Modellkonformität das zugrunde gelegte Sachwertverfahren nach ImmoWertV (2010) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) anzuwenden.

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „freistehendes Ein-/Zweifamilienhaus“ ergibt sich unter Annahme teilweiser in den zurückliegenden Jahren erfolgter Modernisierungen (z. B. Dach, Heizung, Fenster, Innenausbau, Sanitärräume) folgender Gebäudestandard:

| Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012) | | | |
|--|-------------|-----------|-------------|
| Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben) | | | |
| Kostengruppe | Anteil in % | Bewertung | gewogen |
| Außenwände | 23 | 1 | 2,07 |
| Dach | 15 | 3 | 4,05 |
| Fenster/Außentüren | 11 | 3 | 2,97 |
| Innenwände und -Türen | 11 | 2,5 | 2,48 |
| Deckenkonstruktion und Treppen | 11 | 2,5 | 2,48 |
| Fußböden | 5 | 4 | 1,80 |
| Sanitäreinrichtungen | 9 | 4 | 3,24 |
| Heizung | 9 | 3 | 2,43 |
| Sonstige technische Ausstattung | 6 | 3 | 1,62 |
| | 100 | 2,89 | 2,57 |

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards 2 bei 65 Jahren, des Standards 3 bei 70 Jahren. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 70 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag rd. 90 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Den angenommenen Modernisierungen (Dacherneuerung und -Dämmung, Erneuerung der Heizung, der Fenster, Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus) sind nach Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung zurückliegender Zeitpunkte der Maßnahmen rd. **8** Modernisierungspunkte und eine modifizierte Restnutzungsdauer von 28 Jahren zuzuordnen. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird daher mit **28 Jahren** festgestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,40**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 1.11 „Einfamilienhaus freistehend“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,57 in Höhe von **788 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Garage erfolgt entsprechend des NHK-Typs 14.1 (Standard 4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **485 €/m² BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (I/2024) für Wohnhäuser mit 111,1 % x 163,3 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) zwar nicht vorgesehen. Jedoch wurden die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren unter Ansatz eines Regionalfaktors von 1,573 (gem. BKI 2022) abgeleitet. Eine modellkonforme Anwendung des Sachwertverfahrens erfordert daher ebenfalls den Ansatz eines Regionalfaktors von 1,573.

Somit ergeben sich folgende Herstellungswerte:

| | |
|--|------------------------|
| EFH: 788 €/m ² x 1,111 x 1,633 x 1,573 | 2.249 €/m ² |
| Garage: 485 €/m ² x 1,111 x 1,633 x 1,573 | 1.384 €/m ² |

Für die vorhandenen, nicht in der Bruttogrundfläche enthaltenen, besonderen Bauteile (z. B. Keller-außentreppe, Lichtschächte, Balkon, Dachgaube) erfolgt bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens nach Berechnungsmethode des Gutachterausschusses kein Ansatz.

Die **besondere Einrichtung** wird empirisch pauschal zum Zeitwert berücksichtigt.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung, Terrasse, Einfriedung) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt. Bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens gem. Immobilienmarktbericht 2022 hat ein Ansatz von 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, mindestens 5.000 € zu erfolgen.

Sonstige Außenanlagen:

Nach herrschender Auffassung und den Gepflogenheiten am Grundstücksmarkt werden übliches Schutz- und Gestaltungsgrün und Rasenflächen bereits mit dem Grundstückspreis abgegolten. Darüber hinaus werthaltige Außenanlagen sind nicht vorhanden.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung

Gebäudewert:

| | |
|---|------------------|
| Baujahr | ca. 1935 |
| Übliche Gesamtnutzungsdauer | 70 Jahre |
| Wirtschaftliche Restnutzungsdauer (modifiziert) | 28 Jahre |
| Alterswertminderungsfaktor | 0,40 |
| Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV: | |
| EFH: 258,20 m ² (BGF) x 2.249 €/m ² | 580.692 € |
| Garage: 16,32 m ² (BGF) x 1.384 €/m ² | 22.587 € |
| | <hr/> |
| Gesamt-Herstellungskosten | 603.279 € |
| Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV: | x 0,40 |
| Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag | 241.312 € |

Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)

| | |
|---|-----------------|
| Erschließung, Hoffläche, etc., psch. 5 %, | 12.066 € |
|---|-----------------|

Besondere Einrichtung (Zeitwert)

| | |
|----------------------|----------------|
| Holzofen: psch. 5 %, | 2.000 € |
|----------------------|----------------|

| | |
|--|--------------------|
| Bodenwert (nach realisierter Nutzung) | 1.022.000 € |
|--|--------------------|

| | |
|-----------------------------|--------------------|
| Vorläufiger Sachwert | 1.277.378 € |
|-----------------------------|--------------------|

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 1.277.000 € liegt rd. 7,5 % unter dem Bodenwert des fiktiv unbebauten Grundstücks (1.380.000 €). Zur Darstellung eines marktangepassten vorläufigen Sachwerts über dem Niveau des Werts des fiktiv unbebauten Grundstücks wäre ein Sachwertfaktor von über 1,08 erforderlich.

Der Gutachterausschuss der LH München hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren für „Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser“ abgeleitet. Im Mittel aller 173 ausgewerteten Sachwertobjekte aus dem Jahr 2022 liegt der Sachwertfaktor bei 1,17. Zudem werden Faktoren, getrennt nach verschiedenen Merkmalen, ausgewiesen, die jeweils sachverständig auf das Bewertungsobjekt anzuwenden und zu gewichten sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertfaktoren auf Grundlage der nicht indexierten Bodenrichtwerte vom 31.12.2022 ermittelt wurden.

Bei den Merkmalen des Bewertungsobjekts ergeben sich folgende mittlere Sachwertfaktoren: durchschnittliche Wohnlage: 1,15, Gebäudeart EFH: 1,03, Baujahr bis 1945: 1,09, Wohnfläche 100

bis 150 m²: 1,14, vorläufiger Sachwert 1 bis 1,5 Mio. €: 1,12, Grundstücksgröße > 500 m²: 0,95, Restnutzungsdauer 25-35 Jahre: 1,07, Bodenwertanteil > 80 %: 1,06. Bei gleicher Gewichtung der Faktoren für alle Objektmerkmale ergäbe sich ein mittlerer Faktor von rd. 1,08. Zu berücksichtigen ist einerseits, dass das zugrundeliegende Sachwertmodell von nicht indexierten Bodenrichtwert ausgeht, der modellkonforme vorläufige Sachwert somit um rd. 225.000 € höher wäre. Andererseits wurden die Sachwertfaktoren auf Grundlage von Kaufpreisen aus dem Jahr 2022 abgeleitet, die nicht mehr die Marktgegebenheiten zum Wertermittlungsstichtag widerspiegeln. Aus allen vorliegenden Marktberichten des Gutachterausschusses ergibt sich eine rückläufige Preistendenz bei bebauten Einfamilienhausgrundstücken, die in den Sachwertfaktoren noch keine Berücksichtigung fand. Bei bebauten Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäusern ging die Vertragszahl im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 27 % zurück, der Geldumsatz um 55 %. Dies lässt auf eine deutlich rückläufige Preistendenz im Jahr 2023 schließen. Eine Trendumkehr ist auch für Anfang 2024 bis zum Wertermittlungsstichtag nicht begründbar. So liegen die Kaufpreise für Einfamilienhäuser mittlerer Wohnqualität gemäß Preisspiegel des IVD im Frühjahr 2024 um 21 % unter denen vom Herbst 2022.

Die recherchierten Kaufpreisangebote für Einfamilienhäuser älterer Baujahre liegen bei vergleichbarer Grundstücksgröße und Wohnfläche im Mittel bei rd. 1.350.000 €, damit knapp unter dem Bodenwert für das fiktiv unbebaute Grundstück und nur rd. 6 % über dem ermittelten, vorläufigen Sachwert. Zu berücksichtigen ist jedoch das zum Wertermittlungsstichtag aufgrund der moderaten Nachfrage erhöhte Verhandlungspotential, insbesondere bei Grundstücken mit Altbestand vor dem Hintergrund der sich verschärfenden energetischen Anforderungen und damit verbundenen Investitionen.

Aufgrund der vorliegenden Marktdaten und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts wird zum ein Wertermittlungsstichtag ein **objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor** von über **1,0** als nicht begründbar erachtet.

Schlussfolgerung:

Rechnerisch hat das Gebäudealter bereits die übliche Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer Gebäude überschritten. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Beim Objekt können teilweise Modernisierungen unterstellt werden, wobei die Zeitpunkte womöglich zurückliegen. Es erfüllt wegen der Konzeption nicht mehr heute marktübliche Wohnanforderungen, insbesondere im Hinblick auf das in den letzten Jahren stark gestiegene Bodenwertniveau und den damit verbundenen, hohen Anspruch potenzieller Käufer von Immobilien in München. Unterlassene Instandhaltungen und Instandsetzungen wirken vermindern auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer. Die Grundstücksausnutzung beträgt nur rd. 50 %. Einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer infolge Modernisierungen sind Grenzen gesetzt, wenn der Abriss und eine Neubebauung wirtschaftliche vernünftiger ist oder die bauliche Anlage aufgrund der Marktverhältnisse auch in einem modernisierten Zustand keine wirtschaftliche Nutzung gewährleistet. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird somit nicht nur nach dem Erhaltungszustand des

Gebäudes, sondern maßgeblich durch die Lage auf dem Immobilienmarkt bestimmt und setzt eine entsprechende Nachfrage für eine Nutzung voraus. (vgl. *Kleiber in Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, § 4 Rn. 43 ff.*) Da das Gebäude zeitgemäße und dem Bodenwertniveau angemessene Wohnanforderungen nicht mehr erfüllen kann, spricht man gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV von einer wirtschaftlichen Überalterung.

Die baulichen Anlagen nutzen das Bewertungsgrundstück, bezogen auf die realisierbare WGFZ, zu rd. 50 % aus. Erweiterungsmaßnahmen werden wegen überdurchschnittlicher Baukosten für Bauen im Bestand als unwirtschaftlich erachtet. Wegen der Situierung des Gebäudes und der einzuhaltenden Abstandsflächen und (fiktiven) Baugrenzen sind wirtschaftlich selbständig verwertbare Grundstücksteilflächen nicht vorhanden. Die Marktdaten für Einfamilienhäuser deuten zweifelsfrei darauf hin, dass das Objekt zu einem Preis über dem reinen Bodenwert nicht veräußerbar ist. Das bedeutet, dass den baulichen Anlagen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr kein Wert mehr beigemessen wird. Eine Nutzungsfortführung ist zwar technisch möglich, vor dem Hintergrund der Marktdaten jedoch unwirtschaftlich. Daraus folgt, dass eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer nicht mehr angenommen werden kann.

Im Sachwertverfahren führt eine fehlende wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu einem Alterswertminderungsfaktor von Null. Somit ist kein Sachwert der baulichen Anlagen darstellbar.

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

6.4.1 Liquidationsobjekt gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

Das angewandte Bewertungsverfahren zeigt, dass dem vorhandenen Gebäude kein Wert mehr beizumessen ist, da keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer festgestellt werden kann. Für derartige Fälle sieht die Immobilienwertermittlungsverordnung in § 8 Abs. 3 Nr. 3 das Liquidationsverfahren vor.

Gem. § 6 Abs. 3 ImmoWertV sind bei der Ermittlung des Verfahrenswerts die gewöhnlichen (Abbruch-) bzw. Freilegungskosten zu berücksichtigen, die aufzuwenden wären, damit das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken entspricht. Voraussetzung ist eine sofort mögliche Freilegung. Dies ist vorliegend der Fall, da das Objekt im mietfreien Zustand zu bewerten ist.

Die Freilegungskosten werden aufgrund stichtagsnaher Recherchen bei Abbruchunternehmen und aus Erfahrungswerten für den vorliegenden Objekttyp mit üblicherweise rd. 70,00 €/m³ Bruttorauminhalt angenommen. Die abzubrechenden baulichen Anlagen umfassen einen Bruttorauminhalt von gesamt ca. 650 m³. Für die Freilegungskosten wird im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnisrundung ein Ansatz in Höhe von rd. **77 €/m³** gewählt:

Freilegungskosten: 644 m³ x rd. 77 €/m³

- 50.000 €

7. Verkehrswert

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

Vorläufiger Vergleichswert

rd. **1.380.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV (Liquidation)

- 50.000 €

Wegen des Gebäudealters, der Größe, der Konzeption und der deutlichen Unterausnutzung des Grundstücks ist eine Nutzung des Bewertungsobjekts für einen wirtschaftlich handelnden Marktteilnehmer nicht mehr rentabler als die Freilegung des Grundstücks. Es liegt eine wirtschaftliche Überalterung vor. Am gewöhnlichen Grundstücksmarkt bemisst sich der Verkehrswert derartiger Objekte daher am Liquidationswert, worauf auch die Marktdaten hindeuten. Unabhängig davon können sich einzelne Marktteilnehmer entgegen einer rein wirtschaftlichen Betrachtung dazu entscheiden, das Objekt instand zu setzen und zu modernisieren. Auch hierfür bietet der Liquidationswert eine marktgerechte Preisgrundlage.

In das Liquidationsverfahren gingen marktgerechte Freilegungskosten sowie ein angemessener Bodenwert auf Grundlage des vom Gutachterausschuss festgesetzten Bodenrichtwerts ein. Die Abweichungen des Bewertungsgrundstückes vom Richtwertgrundstück wurden angemessen berücksichtigt. Eine Marktanpassung zum Liquidationswert ist nicht erforderlich.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum

Wertermittlungstichtag 5. Juni 2024 (Qualitätsstichtag 29.02.2024)

für das Grundstück Flurstück Nr. 458/16, Gemarkung Thalkirchen,
Aufkirchener Straße 17, 81477 München,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

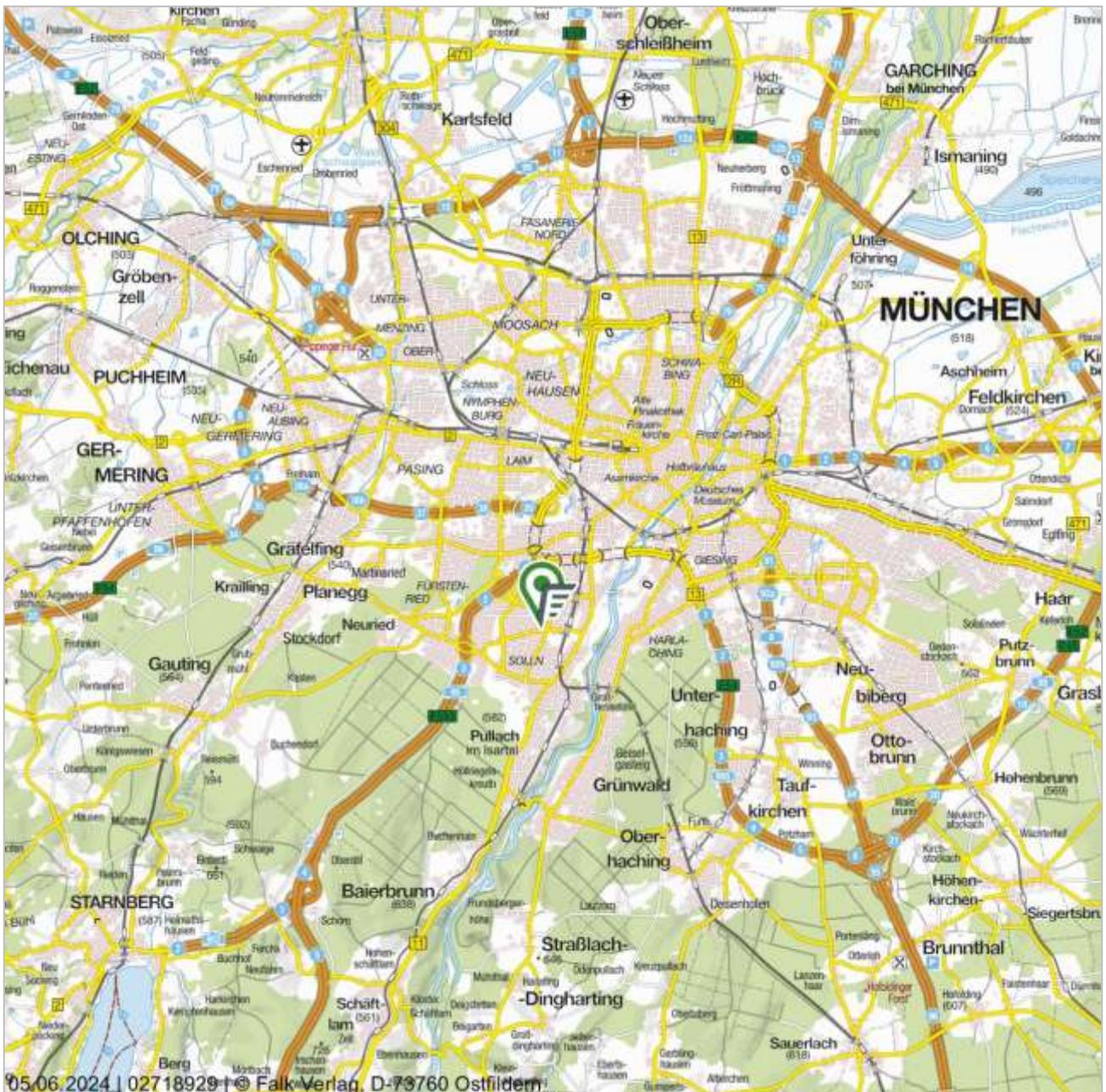
1.330.000 €

(in Worten: einmilliondreihundertdreißigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

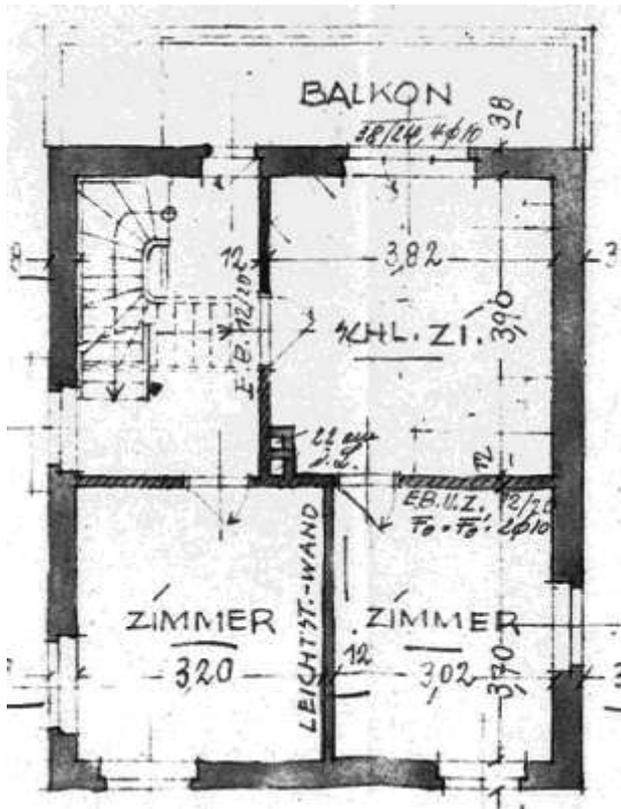


Stadtplan

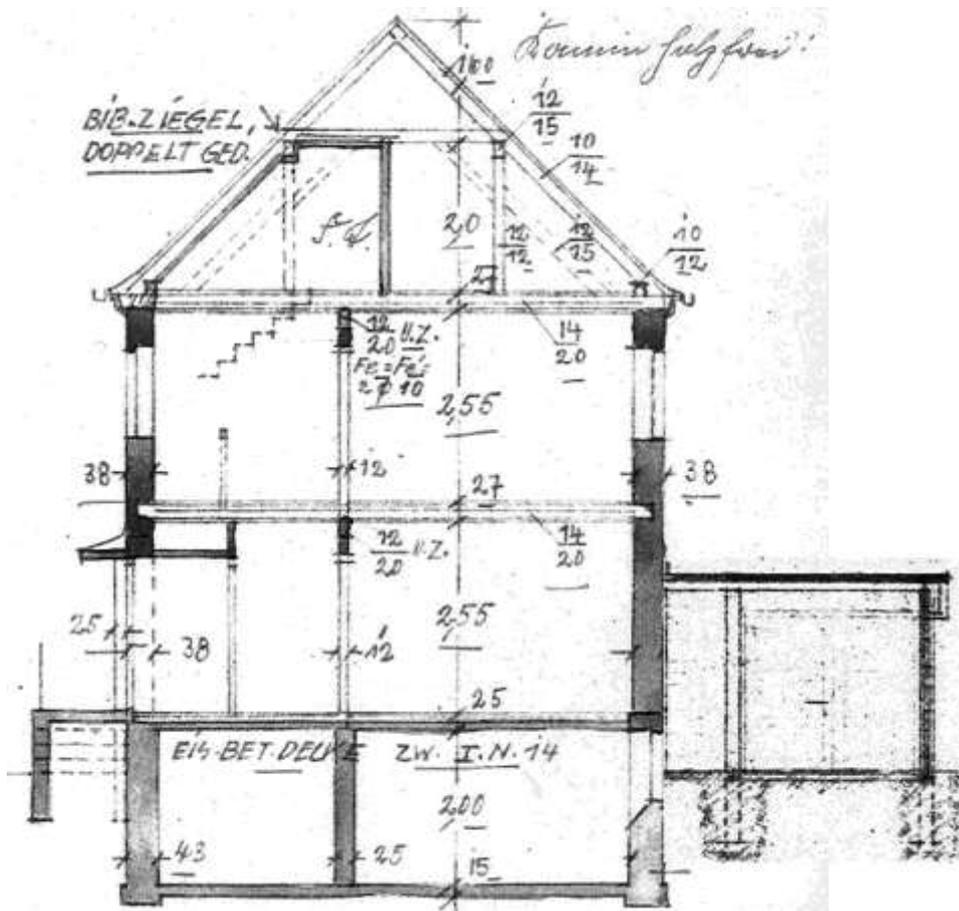


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

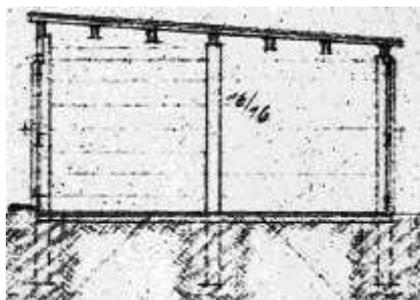
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



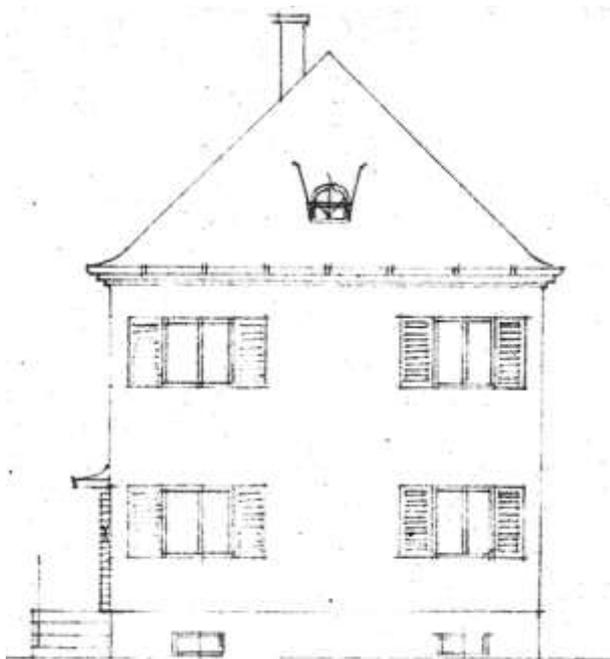
Grundriss Obergeschoß



Schnitt



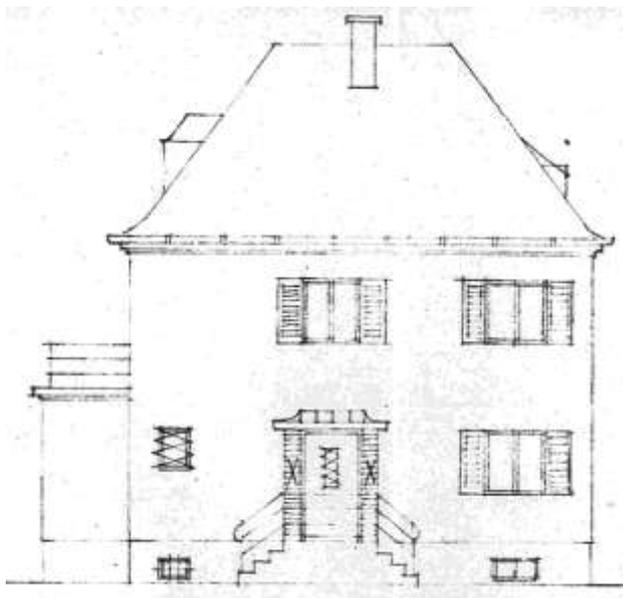
Schnitt Garage



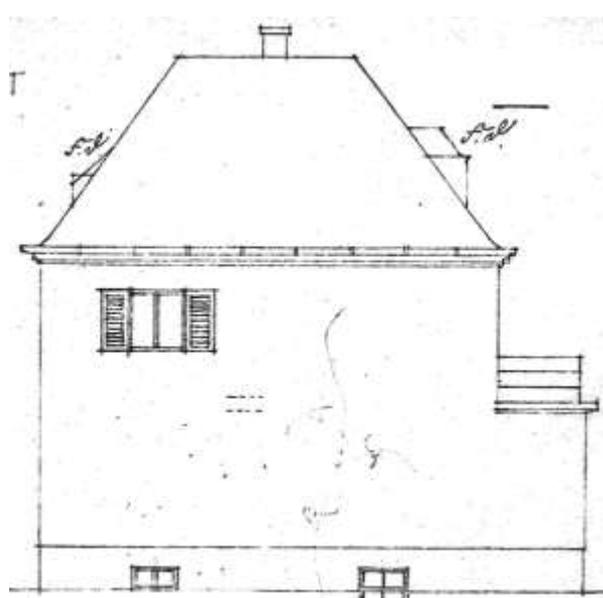
Ansicht Nord



Ansicht Süd



Ansicht Ost



Ansicht West



Zugang von Norden



Eingangsbereich von Norden



Hoffläche von Norden



Ansicht von Nordosten