

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB

für das bebaute

Grundstück mit Wohngebäude und Garagen

Wildenfelser Straße 23, 81249 München

Gemarkung: Aubing

Flurstück: 1506/22



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1540 K 365/23

Wertermittlungsstichtag: 6. August 2024

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: € 1.000.000,00

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA240200
Ausgefertigt am: 31.10.2024
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	11
4.4.2	Altlasten	11
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	11
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	11
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.2	Gebäudeversicherung	12
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	12
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	12
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	13
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	13
4.6.4	Sanierungsgebiet	13
4.6.5	Bebauungsmöglichkeit bei Neubebauung	14
4.7	Baugenehmigung	16
4.8	Denkmalschutz	16
5	Baubeschreibung	17
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus	17
5.1.1	Innenausstattung	18
5.1.2	Energieeffizienz	18
5.2	Bautechnische Beschreibung – Garage	18
5.3	Zubehör	19
5.4	Außenanlagen	19
6	Beurteilung	20
6.1	Grundstücksnutzungsmöglichkeiten	20
6.2	Belichtung / Besonnung	20
6.3	Immissionsbelastung	20
6.4	Risiken	20
6.5	Marktsituation	21
7	Bauzahlen	22
7.1	Brutto-Grundfläche (BGF)	22
7.2	Brutto-Rauminhalt (BRI)	23
8	Verkehrswertermittlung	25
8.1	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	25
9	Bodenwert	26
9.1	Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)	26
9.1.1	Bodenwertberechnung (Vergleichspreise)	28
9.2	Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV)	28
9.2.1	Bodenrichtwertermittlung	28
9.2.2	Bodenwertberechnung (Bodenrichtwert)	30
9.3	Liquidationswertverfahren	31
9.3.1	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	31
9.3.2	Berechnung des Liquidationswertes	32

10	Verkehrswert	33
10.1	Ergebnis.....	33
10.2	Versicherung.....	34
11	Anlagen zum Gutachten	35
11.1	Bilddokumentation	35
11.2	Flurkarte.....	39
11.3	Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung.....	40
11.4	Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung.....	41
11.5	Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung.....	42
11.6	Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung.....	43
11.7	Eingabeplan zum Anbau einer Dachgaube	44
11.8	Eingabeplan zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes.....	45
11.9	Auszug aus der Stadtkarte	47
11.10	Auszug aus der Umgebungskarte	48
11.11	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	49

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am **6. August 2024** war dem unterzeichnenden Sachverständigen keine vollständige Inaugenscheinnahme aller aufstehenden Gebäude möglich. Ein Zugang zum Wohngebäude und den Garagen wurde dem Unterzeichner nicht ermöglicht. Die aufstehenden Gebäude konnten lediglich von außen besichtigt werden. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Die baulichen Anlagen befanden sich zum Wertermittlungsstichtag nach dem äußeren Eindruck in einem stark veralteten Zustand. Für die weitere Wertermittlung wird von einem Abbruch der aufstehenden Gebäude ausgegangen. Eine Sanierung des Bestandsgebäudes ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht sinnvoll und würde auch nicht dem Marktgeschehen entsprechen. Zwar ist nicht davon auszugehen, dass nach einem Abbruch ein wesentlich größerer Baukörper errichtet werden kann, jedoch zeigt das Gebäude einen erheblichen Instandhaltungsstau verbunden mit sehr schlechten Wärmeschutzeigenschaften, so dass die zu erwartenden Sanierungs- und Ausbaukosten in keinem Verhältnis zu einem Neubau stehen würden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass das Gebäude in 6 Bauabschnitten zwischen 1937 und 1983 errichtet wurde und nach Angaben der Nachbarn seit circa einem Jahr leer steht. Da dies bereits bei der Ortsbesichtigung ersichtlich war, wurde bei der Erstellung des Gutachtens auf eine umfangreiche Bau- und Gebäudebeschreibung sowie eine Sachwertermittlung verzichtet.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert vom dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Immobilie zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 29.02.2024 Aktenzeichen: 1540 K 365/23
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	6. August 2024
Qualitätsstichtag	6. August 2024
Gegenstand der Bewertung	<p>Bewertungsgegenstand ist das Grundstück der Gemarkung Aubing, Flurstück Nr. 1506/22, mit einer Fläche von 582 m². Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, welches um 1937 errichtet wurde. In den Jahren 1949, 1952, 1954, 1979 und 1983 erfolgten Erweiterungen in fünf Abschnitten. Im Wohngebäude befinden sich gemäß vorliegendem Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung (1983) zwei Wohneinheiten. Nach dem äußeren Eindruck ist das Dachgeschoss ebenfalls zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Wohngebäude stellt sich als zweigeschossiges Gebäude mit Unterkellerung und Dachgeschoss dar. Die beiden Garagen wurden in den Jahren 1961 und 1971 errichtet.</p> <p>Bei der weiteren Bewertung wird vom Abbruch der auf dem Grundstück befindlichen Bauwerke ausgegangen.¹ Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans.</p>
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	<p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 6. August 2024 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend</p> <ul style="list-style-type: none">- für die Beteiligten: kein Teilnehmer- für den Sachverständigen: der Unterzeichner Kathrin Pfeffer <p>Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.</p>

¹ Vgl. Pkt. 1, Abs. 3 – Vorbemerkung

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift, Abdruck vom 11.01.2024

Vom Verfasser eingeholte Auskünfte und Unterlagen

Gutachterausschuss:

- Bodenrichtwertauskunft zum Stichtag 01.01.2024 durch den örtlichen Gutachterausschuss
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (unbebaute Grundstücke) durch den örtlichen Gutachterausschuss
- Jahresmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Halbjahresticker 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

Bauamt:

- Eingabeplan zur Errichtung eines Wohnhauses vom 26.02.1937, Plan-Nr. 10/43636
- Eingabeplan Wohnhauserweiterung vom 07.07.1949
- Eingabeplan Anbau Zimmer vom 01.07.1952
- Eingabeplan zum Aufbau einer Dachgaube vom 23.04.1079
- Eingabeplan zur Aufstockung des Wohngebäudes vom 16.06.1983
- Eingabeplan Garage vom 14.12.1960
- Tekturplan Garage vom 13.02.1961
- Eingabeplan Garagenneubau vom 10.08.1971

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten (BayernAtlas)
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM Online-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal München)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht München

Grundbuch von Aubing

Gemarkung Aubing

Blatt 6487

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
2	1506/22	Wildenfelser Straße 23, Gebäude- und Freifläche	582 m ²

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1: *gelöscht*

Lfd. Nr. 2: *gelöscht*

Lfd. Nr. 3: *gelöscht*

Lfd. Nr. 4: *gelöscht*

Lfd. Nr. 5: *gelöscht*

Lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 365/2023); eingetragen am 11.01.2024.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

11.01.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,53 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. Im Großraum München, der sich aus der Kernstadt München und acht Landkreisen zusammensetzt, leben mehr als 2,7 Millionen Menschen. München ist eine kreisfreie Stadt und zudem Sitz des Landratsamts München sowie der Bezirksregierung von Oberbayern. Die Stadt ist außerdem Zentrum der Planungsregion München und der Europäischen Metropolregion München.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 3,1 %² (Stand 02/2024), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Autobahnen sowie regionale, nationale und internationale Zugverbindungen sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit. Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in Freising zu erreichen, welcher als einer der modernsten Airports Europas gilt.

München hat eine außerordentlich gute und vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Insgesamt haben rund 96.000 Unternehmen in München ihren Firmensitz. Aber auch der Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Elektro- wie auch die Unterhaltungsindustrie sind ein wichtiger Wirtschaftszweig. Nach London und Paris steht München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Samt Umland ist die bayerische Landeshauptstadt der drittgrößte Bürostandort Europas mit über 22,5 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand.

Mit mittlerweile rund 120.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Kommunale Kosten:³

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbsteuer	490 %

Statistische Infos über München:⁴

Kaufkraft München in € je Einwohner (2023):	34.423
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2023):	26.039
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2023):	960.354
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2023):	4,1 %

² Bundesagentur für Arbeit - Statistik

³ Quelle: www.muenchen.de

⁴ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2024, Heft Nr. 362

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt an der Südwestseite der Wildenfelser Straße im Stadtbezirk 22 (Aubing-Lochhausen-Langwied) im Stadtbezirksteil Aubing-Süd, etwa 12 Kilometer westlich vom Stadtzentrum entfernt. Der Stadtteil Aubing-Süd liegt zwischen Freiam im Westen und Pasing im Osten. Im Norden wird der Stadtteil von Altaubing und im Süden von der Gemeinde Gräfelfing umschlossen. Die Wildenfelser Straße verbindet die Aufseßer Straße im Nordwesten mit der Limesstraße im Osten.

Verkehrslage:

Der Stadtbezirk 22 wird von der A 96 Richtung Lindau sowie der Umgehungsautobahn A 99 der Landeshauptstadt München durchquert. Die Bodenseestraße (B 2) bietet eine schnelle Verbindung stadtauswärts zur Anschlussstelle München-Freiam-Mitte des Autobahnringes A 99. Von dort aus sind überregionale Ziele über die Autobahnen A 96, A 8, A 92 und A 9 schnell erreichbar.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der S-Bahnhof Neuauubing liegt in etwa 750 Meter Entfernung zum Bewertungsobjekt und bietet regulär im 20-Minuten-Takt Verbindungen in die Münchener Innenstadt. Zu Berufsverkehrszeiten gibt es morgens und abends eine Taktung von 10 Minuten. In der Limes- und Altenburgstraße befinden sich Haltepunkte der Buslinie 57, 267 und N77.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einrichtungen für den täglichen Bedarf, insbesondere Supermärkte, Waren des Einzelhandels und Fachgeschäfte, befinden sich vorwiegend entlang der Bodensee-, Limes- und Brunhamstraße. Zudem ist die medizinische Versorgung durch Ärzte und Apotheken im Stadtteil gewährleistet. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind im Bereich des Pasinger Bahnhofs mit dessen angrenzendem Stadtteilzentrum (Pasinger Marienplatz) vorzufinden.

Schulen- und Kindergärten:

Kindergärten und Grundschulen sowie weiterführende Schulen sind in unmittelbarer Umgebung angesiedelt. Sie befinden sich in einem Umkreis von circa 1,5 Kilometer.

Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet, das im Wesentlichen durch eine offene Bauweise in Form einer individuellen Wohnhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Wohnanlagen bis zu zwei Vollgeschossen, geprägt ist. Das Waldgebiet Aubinger Lohe sowie der Kreuzlinger Forst liegen jeweils zwei Kilometer entfernt. Die Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz und die Nähe zu Einkaufsmöglichkeiten sind als gut zu bewerten.

Insgesamt handelt es sich, analog zur Einschätzung des Gutachterausschusses der Stadt München, um eine durchschnittliche Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

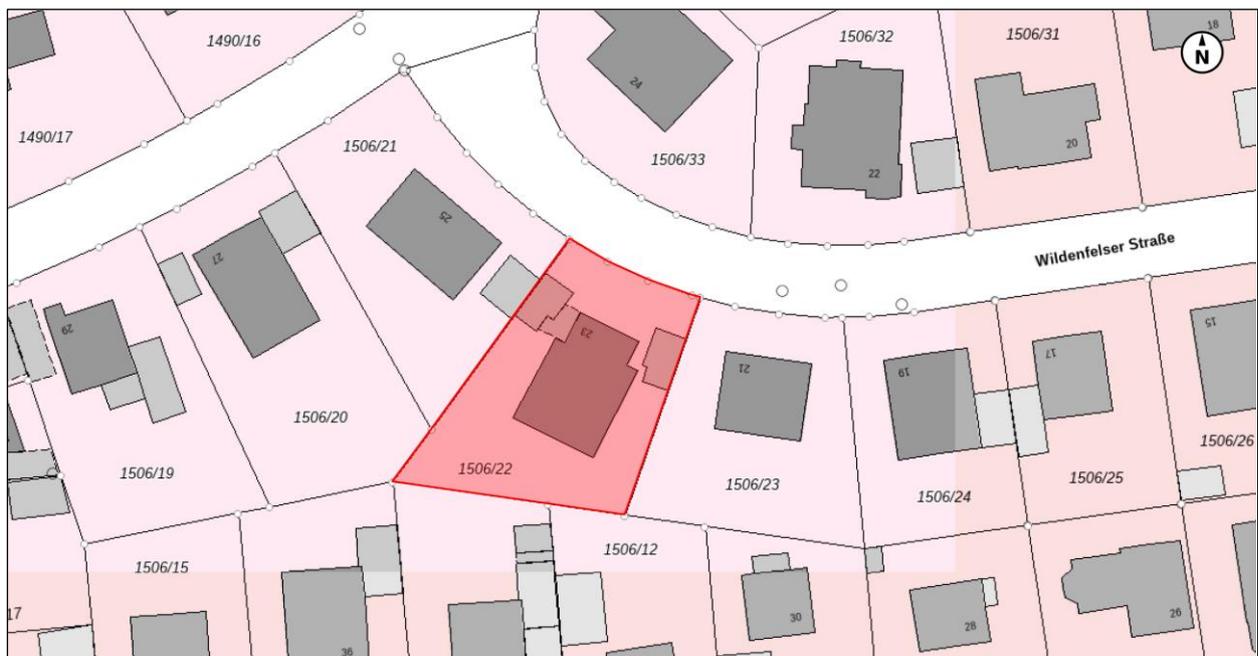
Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück mit einer normalen Höhenlage zur angrenzenden Straße. Es hat eine mittlere Breite von etwa 21 Meter sowie eine mittlere Tiefe von etwa 28 Meter. Die Straßenfrontbreite liegt bei etwa 16 Metern.

Der genaue Zuschnitt des Bewertungsgrundstücks ergibt sich aus der nachfolgenden Flurkarte (Bayern Atlas).⁵



⁵ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.500 (nicht maßstabsgetreu)

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

Gemäß schriftlicher Auskunft der Landeshauptstadt München – Referat für Klima- und Umweltschutz, Abteilung Abfallrecht, Altlasten, Wasserrecht, RKU-IV-11 – ist das Bewertungsgrundstück nicht im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) aufgeführt. Der Fachbereich hat nach derzeitigem Stand auch keine Kenntnis, die einen Altlastenverdacht begründen könnte.

Nach Begutachtung der vorliegenden Unterlagen und der örtlichen Gegebenheiten kann der Unterzeichner ebenfalls keinen begründeten Verdacht auf Altlasten bestätigen. In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt. Es sei jedoch darauf hingewiesen, dass der Garagenvorplatz mit einer Werkstattgrube (Arbeitsgrube) ausgestattet ist. Ob hierbei durch frühere Grundeigentümer und Mieter im Zuge der Nutzung alle Umweltauflagen eingehalten wurden, konnte im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht in Erfahrung gebracht werden. Hierzu wäre die Hinzuziehung eines Sachverständigen für Bodenschutz und Altlasten erforderlich.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamtes für Umwelt⁶ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das hier zu bewertende Grundstück der Gemarkung Aubing, Flurstück-Nr. 1506/22, ist mit einem um 1937 errichteten Einfamilienhaus und zwei Garagen bebaut. Das Gebäude wurde in 5 Bauabschnitten in den Jahren 1949, 1952, 1954, 1979 und 1983 erweitert und aufgestockt. Die Erschließung erfolgt von der Wildenfelser Straße. Das Grundstück ist von der Straße aus nach Südwesten orientiert.

⁶ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

Die Nutzung zum Stichtag erfolgt als Zweifamilienhaus, wobei das Gebäude Wildenfelser Straße 23, laut vorliegendem Kenntnisstand, seit etwa einem Jahr unbewohnt ist. Eine Innenbesichtigung dieses Wohngebäudes mit den dazugehörigen Garagen war dem Unterzeichner nicht möglich. Gesicherte Angaben liegen daher nicht vor.

Der zuletzt genehmigte Planstand zur Wohnhauserweiterung (Genehmigungsstempel vom 16.06.1983) sieht im Erdgeschoss eine 4-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, Wintergarten und Terrasse vor. Das Obergeschoss ist als 5-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia konzipiert. Im Kellergeschoss befindet sich, neben den Erschließungsfluren und dem Heizungs- und Tankraum, drei Kellerräume und vier kleinteilige Kellerräume.

Der Zuschnitt des Hauses ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Zum Wertermittlungszeitpunkt war das Grundstück samt aufstehenden Gebäuden augenscheinlich unbewohnt. Ob Mietverhältnisse bestehen, konnte vom Unterzeichner nicht eruiert werden. Die Garagenvorplätze dienen jeweils dem Abstellen eines abgemeldeten Fahrzeuges.

4.5.2 Gebäudeversicherung

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Der Flächennutzungsplan⁷ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines reinen Wohngebiets (WR)⁸ dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine offene Wohnhausbebauung

⁷ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁸ Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO, dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

mit bis zu 2 Vollgeschossen auf. Das vorhandene Bauliniengefüge zeigt längs der Wildenfelser Straße eine um 5 Meter von der Grundstücksgrenze (Straßenbegrenzungslinie) zurückversetzte vordere Baugrenze auf. Eine rückwärtige Baugrenze oder Baulinie ist im Baulinienplan nicht verzeichnet.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Grundstück ist als baureifes Land⁹ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.¹⁰

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt im Sanierungsgebiet Neuaubing / Westkreuz.¹¹

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen werden in § 136 Abs. 2 BauGB als Maßnahme definiert, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verändert oder umgestaltet wird.

Bis 2016 wurde das Sanierungsgebiet „Neuaubing – Westkreuz“ im Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ (festgelegt am 09.04.2014) gefördert. Im Jahr 2017 fand ein Programmwechsel zum Programm „Soziale Stadt“ statt. 2019 hat der Stadtrat beschlossen, das Sanierungsgebietes " Neuaubing – Westkreuz " um die Teilmaßnahme "Ortskern Aubing" zum Sanierungsgebiet "Aubing-Neuaubing-Westkreuz" zu erweitern.

Im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes sind insbesondere folgende Handlungsschwerpunkte festgesetzt worden:

- Stärkung und Vernetzung der Nahversorgungszentren und Geschäftsstraßen
- Ausbau und Aufwertung öffentlicher Grünflächen und Plätze
- Verschönerung des Stadtbildes
- Erhalt und Entwicklung identitätsstiftender historischer Ensembles
- Stärkung der sozialen und kulturellen Infrastruktur
- Förderung einer nachhaltigen und energetischen Stadtteilentwicklung

Erstmals wurde in einem Sanierungsgebiet das Thema Energie integriert und großflächig bearbeitet. Ein Großteil der Gebäude in Neuaubing-Westkreuz stammt aus den 1960er und 1970er Jahren und weist einen schlechten energetischen Standard auf. Seit 2015 ist das Sanierungsgebiet „Neuaubing – Westkreuz“ auch Pilotgebiet für das EU-Projekt und Münchens erstes Smart-City Projekt „Smarter Together“, um in Kooperation mit Lyon und Wien neue Technologien für einen zukunftsweisenden Stadtteil zu entwickeln.

⁹ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

¹⁰ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

¹¹ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

Nach § 154 BauGB hat der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks zur Finanzierung der Sanierung an die Gemeinde einen Ausgleichsbetrag in Geld zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspricht, wobei Miteigentümer im Verhältnis ihrer Anteile an dem gemeinschaftlichen Eigentum heranzuziehen sind.

Die Durchführung der Sanierung erfolgte im vereinfachten Sanierungsverfahren. In diesem Fall können ggf. nur Erschließungsbeiträge gemäß dem Kommunalen Abgabengesetz (KAG) von den Straßenanliegern bei einer neuen Straße oder einer wesentlichen Aufwertung der Straße erhoben werden.

Nach telefonischer Auskunft der Stadt München wird das Sanierungsgebiet im Jahr 2029 aufgehoben.

Eventuelle Steuervorteile durch die Lage im Sanierungsgebiet wurden vom Sachverständigen nicht weiter berücksichtigt.

4.6.5 Bebauungsmöglichkeit bei Neubebauung

Eine rechtsverbindliche Aussage kann nur durch eine formelle Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde erteilt werden, da es sich um ein Gebiet ohne rechtskräftigen Bebauungsplan nach § 30 BauGB handelt und sich die zulässige bauliche Nutzung somit nach der Zulässigkeit von baulichen Anlagen innerhalb der im Zusammenhang bebauter Ortsteile gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) richtet.

Wie in diesem Fall, wo das Baurecht nach § 34 BauGB beurteilt wird, sind maßgeblich zur Beurteilung des Baurechts, u.a. die Grundfläche und die Höhenentwicklung der geplanten Gebäude im Vergleich zum Bestand auf vergleichbar großen Grundstücken. Dabei muss auch auf die Traufhöhe und Dachform geachtet werden. Grundsätzlich gilt, dass Abstandsflächen von allen Seiten eines Gebäudes zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen und zu weiteren Gebäuden freigehalten werden müssen. Die freigehaltenen Flächen (Abstandsflächen) müssen grundsätzlich auf dem Baugrundstück selbst liegen und dürfen in der Regel nicht von Abstandsflächen anderer Gebäude überdeckt werden (Überdeckungsverbot).

Die Bebauung kann nach § 34 BauGB aus der Nachbarbebauung abgeleitet werden. Der Sachverständige geht davon aus, dass ein Baukörper mit einer Grundfläche von rund 154 m² (11 m x 14 m) auf dem Bewertungsgrundstück realisierbar ist. Maßgeblich zur Beurteilung des Baurechts ist unter anderen die realisierte Grundfläche auf den Flurstücken 1506/27 und 1506/53 (Wildenfelser Straße 13, 13 a). Abgeleitet aus der Nachbarbebauung, sind zwei Vollgeschosse und ein zusätzliches Dachgeschoss, das wahrscheinlich nicht als Vollgeschoss ausgebildet sein darf, denkbar. Baukörper in zweiter Baureihe sind in der umliegenden Bebauung nicht vorhanden. Geeignet wäre das Grundstück für die Bebauung mit einer individuellen Wohnhausbebauung in Form eines Einfamilien-, Zweifamilien- oder Doppelhauses.

Bei der Richtwertermittlung 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) in 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 Sinn mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von min. 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 Tiefgaragenabfahrten 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 die nach der BauNVO als Geschossfläche gelten.¹²

Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) muss daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn sein.

Zur Vereinfachung werden demnach Geschossflächen ausgebauter und ausbaufähiger Dachgeschossflächen pauschal mit einhalb bis zweidrittel, ausgehend von der Grundfläche, berücksichtigt.¹³ Flächen im Keller zählen nicht als Vollgeschossflächen und bleiben daher außer Acht.

Die anrechenbare wertrelevante Geschossflächenzahl kann wie folgt angenommen werden:

Grundrissebene	Maße	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Erdgeschoss	11,00 m x 14,00 m =	154,00 m ²		154,00 m ²
Obergeschoss	11,00 m x 14,00 m =	154,00 m ²		154,00 m ²
Dachgeschoss	11,00 m x 14,00 m =	154,00 m ²	2/3	102,67 m ²
Wertrelevante Geschossfläche			rund	411,00 m²

Bei einer Grundstücksgröße von 582 m² und einer möglichen wertrelevanten Geschossfläche von rund 411 m², ergibt sich eine **WGFZ** (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rund **0,70**.

Verbindliche Angaben zum Baurecht können vom Sachverständigen nicht getroffen werden. Dieses ist erst nach einer formellen Bauvoranfrage bei der zuständigen Baubehörde möglich, die darauf eine verbindliche Auskunft erteilt. Daher kann für die Angaben zur Bebaubarkeit und zur möglichen realisierbaren Geschossfläche auch keine Haftung übernommen werden.

¹² Erläuterung der Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2024

¹³ Aufgrund der Traufhöhe und Dachform der umliegenden Bebauung wird ein Berechnungsansatz mit zweidrittel, ausgehend von der Grundfläche, gewählt.

4.7 Baugenehmigung

Nach Einsicht in die Bauakte konnten keine behördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen festgestellt werden. Im Rahmen der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission wurden folgende Genehmigungsbescheide und Eingabepläne aus der Bauakte entnommen:

- Eingabeplan zum Wohnhausneubau, Bauplanverzeichnis Nr. 10/43636 (Genehmigungstempel vom 26.02.1937);
- Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung (Anbau von Wohnräumen), Bauplanverzeichnis Nr. 52729 (Genehmigungstempel vom 07.07.1949);
- Eingabeplan Anbau eines Zimmers, Bauplanverzeichnis Nr. 13168/52 (Genehmigungstempel vom 01.07.1952);
- Eingabeplan zur Erweiterung des Anwesens, Bauplanverzeichnis Nr. 15983/54 (Genehmigungstempel vom 24.05.1954);
- Baugenehmigungsbescheid vom 13.02.1961 samt Tekturplan zur Garagenerweiterung, Bauplanverzeichnis Nr. 00399/61;
- Baugenehmigungsbescheid vom 10.08.1971 samt Eingabeplan zum Neubau einer Garage, Bauplanverzeichnis Nr. 29322/71;
- Baugenehmigungsbescheid vom 23.04.1979 samt Eingabeplan zum Aufbau einer Dachgaube, Bauplanverzeichnis Nr. 01876;
- Baugenehmigungsbescheid vom 16.06.1983 samt Eingabeplan zur Aufstockung des Wohngebäudes, Bauplanverzeichnis Nr. 03092/X (Genehmigungstempel vom 16.06.1983);

Der Unterzeichner konnte die vorliegenden Eingabe- und Tekturpläne nicht mit den aufstehenden baulichen Anlagen vergleichen, da ihm der Zutritt zum Wohngebäude verweigert wurde.

4.8 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege¹⁴ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

¹⁴ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie den ggf. vorliegenden Schriftstücken und Bauplänen aus der Bauakte.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohngebäude
Geschosse	Unterkellerung, 2 Vollgeschosse, Dachgeschoss
Baujahr	Baujahr 1937, Umbau und Erweiterung 1949, 1952, 1954, 1979 und 1983
Konstruktionsart	Massivmischbauweise
Keller	Vermutlich Beton
Umfassungswände	Vermutlich Mauerwerk
Decken	Holzbalkendecken
Fassade	Außenputz mit Anstich
Innenwände	Vermutlich Mauerwerk
Treppen	keine Angaben
Hauseingangstür	Metallrahmentür mit Ornamentglas
Dach	Pfettendach mit First- und Mittelpfette, Dachneigung 25 °, Dachziegeleindeckung vermutlich Betonpfannen in braun
Fenster	Teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teils alte Holzfenster mit Doppelverglasung; Außenrollläden teilweise vorhanden
Heizung / Warmwasser	Vermutlich wird das Gebäude mittels einer Ölheizung beheizt. Genauere Angaben konnten nicht ermittelt werden.

5.1.1 Innenausstattung

Eine Innenbesichtigung des Wohnhauses war nicht möglich, sodass keine Angaben zur Innenausstattung getroffen werden können.

Bodenbeläge	keine Angaben
Wandgestaltung	keine Angaben
Deckengestaltung	keine Angaben
Innentüren	keine Angaben
Elektroinstallation	keine Angaben
Sanitärinstallation	keine Angaben
Balkon / Loggia / Terrasse	Vorhanden / Pergola mit Welleternitplatten gedeckt
Rauchwarnmelder	keine Angaben

5.1.2 Energieeffizienz¹⁵

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff Energiesparverordnung zum Energieverbrauch wurde nicht in Vorlage gebracht. Es ist davon auszugehen, dass das Wohnhaus einen im Mittel erhöhten End- bzw. Primärenergiebedarf aufweist, was der Konstruktionsweise und der Ermangelung durchgeführter Energieeinsparmaßnahmen geschuldet ist.

5.2 Bautechnische Beschreibung – Garage

Garage	Die Garagen wurden jeweils in Massivbauweise aus Betonsteinen oder Bims-Hohlblocksteinen auf einem Betonfundament errichtet. Dacheindeckung augenscheinlich mit Dachpappe.
--------	--

¹⁵ Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Da dem Sachverständigen keine Möglichkeit zur Besichtigung des Gebäudes gegeben wurde, kann er keine Angaben zu eventuell vorhandenem Zubehör machen.

5.4 Außenanlagen

Das Grundstück ist zur Straße hin mit einem Stahlstabzaun auf Betonsockel eingefriedet. Der Vorplatz zu den Garagen kann mit je einem zweiflügligen Einfahrtstor abgeschlossen werden und ist zu beiden Seiten mit einer Mauer abgeschlossen. Zwischen den beiden Garagen führt ein Gartentor zum Vorgarten und Eingangsbereich. Das Gartentor ist zwischen zwei Betonpfeilern angebracht, an denen sich die Klingel- und Briefkastenanlage sowie das Mülltonnenhäuschen befinden. Die restlichen Grundstücksgrenzen sind überwiegend mit einer Zaunkonstruktion (Stahlkonstruktion mit Drahtglas Elementen, Stahlkonstruktion mit Wellblechbekleidung) auf einem Betonsockel eingezäunt.

Die Zuwegung im Vorgartenbereich besteht aus teils aus betonierten Wegeflächen oder Terrassenplatten. Die Garagenvorplätze sind mit Betonflächen befestigt. Die Wegeführung auf dem Grundstück besteht aus großflächig betonierten Flächen, die Terrasse ist mittels Terrassenplatten befestigt.

Auf dem Grundstück befinden sich zudem zwei Wasserbehälter aus Beton, ein Gartenhaus (Holz) und ein Freisitz mit Gartenmauer aus Beton, Reben-Pergola und Kleinteichbecken. Entlang der Grundstücksgrenzen sind zudem Bepflanzungen mit Ziersträuchern und Ziergehölzen sowie hochgewachsene Laub- und Nadelbäume vorhanden.

Auf dem Grundstück liegen die Ver- und Entsorgungsanschlüsse für Wasser, Strom, Schmutz- und Regenwasser.

6 Beurteilung

6.1 Grundstücksnutzungsmöglichkeiten

Das Baugrundstück mit 582 m² ist unregelmäßig geschnitten und erweitert sich von der Straße in Richtung Südwesten. Nicht optimal ist die geringe Grundstücksbreite von rund 16 Meter entlang der Straße. Im Liegenschaftskataster ist, nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, nur eine vordere Baugrenze (5 m von der Straßenbegrenzungslinie) verzeichnet. Aufgrund der Beurteilung des Baurechts nach § 34 BauGB ist zudem auf die Bebauungstiefe zu achten.

Die zu realisierende wertrelevante Geschossfläche ermöglicht unter Berücksichtigung der Abstandsflächen die Bebauung mit einem Doppelhaus oder einer kleinen individuellen Eigentumswohnanlage mit maximal zwei Vollgeschossen.

Besonderheiten, die zu den erhöhten Baukosten führen könnten, liegen offensichtlich nicht vor. Zusammenfassend lässt sich sagen, dass die Grundstücksform aufgrund des vorgefundenen Länge-Breiten-Verhältnisses nur durchschnittliche Bebauungsvoraussetzungen für diese Grundstücksgröße bietet. Bei einer Bebauung mit einem Doppelhaus stellt die geringe Grundstücksbreite von rund 16 Metern entlang der Straße jedoch einen Nachteil dar.

6.2 Belichtung / Besonnung

Das Grundstück ist von der Straße aus nach Südwesten orientiert. Sollte das Maß der baulichen Nutzung im Zuge der Neubebauung voll ausgenutzt werden, ist die Ausrichtung des Baukörpers aufgrund des Grundstückszuschnitts bereits vorgegeben und entspricht der jetzigen Bebauung auf dem Grundstück.

Insgesamt ist von einer durchschnittlichen bis guten Belichtung auszugehen.

6.3 Immissionsbelastung

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw. wurden beim Besichtigungstermin, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms, nicht festgestellt.

6.4 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungsart als Wohnbaufläche.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in

den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für bebaute und unbebaute Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine niedrige Nachfrage mit nachlassenden Grundstückspreise vorlag. Die steigenden Zinsen und die rezessive Wirtschaftslage wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus.

6.5 Marktsituation

Auf dem Münchner Immobilienmarkt konnte im Jahr 2023 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen durch den örtlichen Gutachterausschuss festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2023 war neben den rückläufigen Preistendenzen auch ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 12 %) und des Geldumsatzes (minus 37 %), im Vergleich zum Vorjahreszeitraum, festzustellen. Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe), in durchschnittlichen und guten Wohnlagen, eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 %, bei Wohnbaugrundstücken von rund minus 20 % und bei Reihen- und Doppelhäusern von minus 11 % auf.

Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwände, in allen Einzelmarktsegmenten, hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer verkaufen will, muss mit deutlichen Preisabschlägen rechnen! Insbesondere unsanierte Immobilien mit schlechten Energieeffizienzklassen und Bauträgergrundstücke sind von dem Preisverfall betroffen.

7 Bauzahlen

Beim Ortstermin konnte vom Sachverständigen kein Aufmaß des Gesamtobjektes vorgenommen werden. Die folgenden Angaben basieren im Wesentlichen auf den der Bauakte entnommenen Eingabe- und Tekturpläne. Maße, die nicht eindeutig aus dem Plan zu entnehmen sind, wurden herausgemessen. Die Angaben erfolgen in Metern und Quadratmetern. Anhand einiger vor Ort genommener Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und es wurden keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der folgenden Maßangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

7.1 Brutto-Grundfläche (BGF)

Die Brutto-Grundfläche ist die Summe der bezogen auf die jeweilige Gebäudeart marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks. Die Berechnung erfolgt nach den äußeren Maßen eines Bauwerkes einschließlich Bekleidung (z. B. Außenseite von Putzschichten oder Außenschalen mehrschaliger Wandkonstruktionen). Nicht zur BGF i. S. der DIN 277 gehören z. B. nicht nutzbare Dachflächen, Flächen von Lufträumen über Atrien und in Galeriegeschossen, Kriechkeller, Flächen die ausschließlich der Wartung, Inspektion und Instandsetzung dienen sowie Flächen der außerhalb des Bauwerks befindlichen und nicht mit dem Bauwerk konstruktiv verbundener Baukonstruktionen. In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-02 sind die Grundflächen nach ihrer Zugehörigkeit zu folgenden Bereichen zu unterscheiden:

- Bereich a: überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen,
- Bereich b: überdeckt, jedoch nicht allseitig in voller Höhe umschlossen
- Bereich c: nicht überdeckt.

Bezugsgrundlage der Normalherstellungskosten (NHK 2010) ist nicht die Brutto-Grundfläche i. S. der DIN 277, sondern eine reduzierte BGF (BGF_{red}), die sich in Anlehnung an die DIN-Vorschrift nach Maßgabe der Sachwertrichtlinie (Ziff. 4.1.1.4 SachwertR) ermittelt. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen ist ihre Nutzbarkeit (Ziff. 4.1.1.5 SachwertR).

Wohnhaus:

Grundrissebene	Maße				Einzelfläche	Gesamtfläche	
Erdgeschoss	9,98 m	x	9,26 m	=	92,41 m ²		
	10,10 m	x	4,24 m	=	42,82 m ²		
	-1,28 m	x	2,60 m	=	-3,33 m ²		
	3,24 m	x	2,90 m	=	9,40 m ²	141,31 m ²	
Obergeschoss	9,98 m	x	9,26 m	=	92,41 m ²		
	10,10 m	x	4,24 m	=	42,82 m ²	135,24 m ²	
Dachgeschoss	9,98 m	x	9,26 m	=	92,41 m ²		
	10,10 m	x	4,24 m	=	42,82 m ²	135,24 m ²	
Kellergeschoss	9,98 m	x	9,20 m	=	91,82 m ²		
	10,10 m	x	4,30 m	=	43,43 m ²		
	-1,40 m	x	4,12 m	=	-5,77 m ²	129,48 m ²	
Brutto-Grundfläche Wohnhaus						541,26 m ²	
						rund	541,00 m²

Garage 1:

Grundrissebene	Maße			Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	3,48 m x	5,48 m	=	19,07 m ²	21,45 m ²
	0,72 m x	3,30 m	=	2,38 m ²	
Brutto-Grundfläche Garage 1				rund	21,00 m²

Garage 2:

Grundrissebene	Maße			Einzelfläche	Gesamtfläche
Erdgeschoss	3,80 m x	6,00 m	=	22,80 m ²	21,43 m ²
	-1,90 m x	0,72 m	=	-1,37 m ²	
Brutto-Grundfläche Garage 2				rund	21,00 m²

7.2 Brutto-Rauminhalt (BRI)

Der Brutto-Rauminhalt (BRI) definiert sich nach der DIN 277 von 2016 als das Gesamtvolumen des Bauwerks. Zum Brutto-Rauminhalt (BRI) gehören die Rauminhalte aller Räume und Baukonstruktionen, die sich über den Brutto-Grundflächen (BGF) des Bauwerks befinden. Der Brutto-Rauminhalt (BRI) ergibt sich aus den ermittelten Brutto-Grundflächen multipliziert mit den zugehörigen Höhen. Als Höhen für die Ermittlung des Brutto-Rauminhalts (BRI) gelten die vertikalen Abstände zwischen den Oberflächen der Deckenbeläge in den jeweiligen Grundrissebenen bzw. bei Dächern die Oberflächen der Dachbeläge. Beim untersten Geschoss des Bauwerks gilt als Höhe der Abstand von der Unterseite der Unterböden und Bodenplatten, die nicht der Fundamentierung dienen, bis zur Oberseite des Deckenbelags der darüber liegenden Grundrissebene. Nicht zum BRI gehören die Rauminhalte von Fundamenten und untergeordneten Bauteilen. Wenn das Dach im Querschnitt ein Dreieck ist, darf die Höhe für den Dachraum nur zur Hälfte berücksichtigt werden.

Für die Gebäude ist es erforderlich, neben der Brutto-Grundfläche auch den Brutto-Rauminhalt zu ermitteln, da sich die Freilegungskosten auf diese Größe beziehen.

Wohnhaus:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt	
Kellergeschoss	129,48 m ²	2,50 m	1,00	323,70 m ³	
Erdgeschoss	141,31 m ²	2,70 m	1,00	381,54 m ³	
Obergeschoss	135,24 m ²	2,70 m	1,00	365,15 m ³	
Dachgeschoss	135,54 m ²	2,50 m	0,50	169,43 m ³	
Brutto-Rauminhalt Wohnhaus				rund	705,24 m³

Garage 1:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt	
Erdgeschoss	21,45 m ²	2,55 m	1,00	54,70 m ³	
Brutto-Rauminhalt Garage 1				54,70 m ³	
				rund	55,00 m³

Garage 2:

Grundrissebene	Bebaute Fläche	Geschosshöhe	Faktor	Brutto-Rauminhalt	
Erdgeschoss	21,43 m ²	2,55 m	1,00	54,65 m ³	
Brutto-Rauminhalt Garage 2				54,65 m ³	
				rund	55,00 m³

∑ Brutto-Rauminhalt aller aufstehenden Gebäude rund 815,00 m³

8 Verkehrswertermittlung

8.1 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetrieben.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Bewertungsfall steht zwar die Selbstnutzung der Liegenschaft durch den jeweiligen Eigentümer im Vordergrund, aber es wird hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit vom Abbruch der baulichen Anlagen ausgegangen, sodass der **Liquidationswert** als Sonderfall der Bodenwertermittlung (ImmoWertV § 40 Absatz 5 Nummer 3 und § 8 Absatz 3) Anwendung findet.

9 Bodenwert

Nach §§ 40 bis 43 ist der Bodenwert in der Regel durch Preisvergleich zu ermitteln. Es wird dabei auf §§ 24 bis 26 ImmoWertV (Vergleichswertverfahren) verwiesen. Dazu bietet sich, neben dem unmittelbaren Preisvergleich durch bekannte Kaufpreise von Vergleichsgrundstücken, der mittelbare Preisvergleich durch geeignete Bodenrichtwerte an. Gemäß § 25 ImmoWertV sind Bodenrichtwerte zum Vergleich geeignet, wenn sie entsprechend den örtlichen Verhältnissen gegliedert und nach Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließungszustand und jeweils vorherrschender Grundstücksgestalt hinreichend bestimmt sind.

9.1 Vergleichspreise (§ 25 ImmoWertV)¹⁶

Nach den Vorschriften der ImmoWertV ist der Bodenwert regelmäßig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dem Sachverständigen konnten vom örtlichen Gutachterausschuss 7 Verkaufsfälle für unbebaute Grundstücke im näheren Umfeld mitgeteilt werden. Die Verkäufe stammen aus den Jahren 2022 und 2023.

Zeitpunkt Verkauf:

Bei Wohnimmobilien konnten im Jahr 2023 durch den örtlichen Gutachterausschuss in fast allen Teilmärkten (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Somit setzte sich der Trend gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 fort. Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Jahr 2023 eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 18 % zum Vorjahr auf. Zu den Bodenrichtwerten zum Stichtag 01.01.2024, welche im August 2024 veröffentlicht wurden, liegen die Preise im Mittel rund 6 % unter dem Richtwert.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten, Unsicherheiten im Zuge der Energiewende und eine rezessive Wirtschaftslage sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 18 % im Jahr 2023 und von 6 % im 1. Halbjahr 2024 vorgenommen. Dabei wird jeweils ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

WGFZ-Umrechnung:

Unterschiede ergeben sich zwischen den Vergleichsgrundstücken und dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich der möglichen bzw. realisierbaren wertrelevanten Geschossflächenzahl, die mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten – die der Bodenrichtwertkarte des örtlichen Gutachterausschusses entnommen wurden – auf die WGFZ des Bewertungsgrundstücks umgerechnet wird. Wie bereits unter Pkt. 4.6.5 ermittelt, kann das Grundstück nach Abbruch der aufstehenden Gebäude mit einer WGFZ von rund 0,70 bebaut werden.

¹⁶ Alle Vergleichsgrundstücke werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsgrundstücke hinweisen, zu vermeiden. Dieses ist gerade in Hinblick auf den sehr begrenzten Markt der Bauträgergrundstücke der Fall, da viele Marktteilnehmer sonst relativ schnell anhand der genaueren Beschreibung, vor allem der Grundstücksgröße, einzelne Grundstücke wiedererkennen könnten. Zudem verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

Lage:

Die Vergleichsgrundstücke befinden sich alle in der Gemarkung Aubing, ebenso wie das Bewertungsobjekt. Trotz dieser gemeinsamen Lage innerhalb derselben Gemarkung weisen die Grundstücke unterschiedliche Lagekriterien auf, die entsprechend über den Korrekturfaktor "Lage" berücksichtigt werden.

Grundstücksgröße:

Die durchschnittliche Grundstücksgröße aller Vergleichsobjekte beträgt 695 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Größe von 582 m² und kann als lagetypische Grundstücksgröße angesehen werden. Auf eine Größenanpassung wird daher verzichtet.

Sonstiges:

Weitere wertrelevante Merkmale wie die Bebaubarkeit (Bebauung im vorderen und hinteren Grundstücksbereich, Baufenster, faktische Baulinien etc.), Grundstücksform, -zuschnitt und -art sowie die Ausrichtung des Gartens werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge (Korrekturen), nach Ermessen des Sachverständigen, an das zu bewertende Objekt angepasst.

Vergleichspreisauskünfte - unbebaute Grundstücke								
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Grundstücks- fläche	Verkaufspreis pro m ²	WGFZ	Art	Bodenpreis bei WGFZ 0,70		
1	2023		2.833 €	1,02	EMH	2.277 €		
2	2023		2.039 €	0,93	EMH	1.735 €		
3	2023		1.630 €	0,71	RHä	1.618 €		
4	2023		2.804 €	0,78	EMH	2.643 €		
5	2023		1.867 €	0,77	DHä	1.772 €		
6	2022		2.455 €	0,71	DHH	2.436 €		
7	2022		2.322 €	0,85	RHä	2.083 €		
						2.081 €		
Korrekturen								
lfd. Nr.	Zeitpunkt Verkauf	Wohn- lage	Bebaubar- keit	Grundstücks- form / Schnitt	Eckgrund- stück	Ausrichtung Garten	Grund- stücksart	Zu-/Ab- schlag
1	-8%	0%	0%	-5%	5%	5%	0%	-3%
2	-8%	5%	0%	-5%	0%	5%	0%	-3%
3	-9%	0%	5%	-5%	0%	5%	0%	-4%
4	-13%	0%	0%	-5%	0%	5%	0%	-13%
5	-14%	-5%	0%	-5%	0%	0%	0%	-24%
6	-19%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-24%
7	-19%	5%	0%	0%	5%	0%	0%	-9%
Bereinigter Vergleichspreis pro m² Grundstücksfläche								
Vergleichsobjekt 1							2.209 €	
Vergleichsobjekt 2							1.682 €	
Vergleichsobjekt 3							1.553 €	
Vergleichsobjekt 4							2.299 €	
Vergleichsobjekt 5							1.347 €	
Vergleichsobjekt 6							1.852 €	
Vergleichsobjekt 7							1.896 €	
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)							1.834 €	
Standardabweichung							316 €	
Variationskoeffizient							17,24%	

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, könne alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter liegt bei 1.347,- EUR bis 2.299,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsgrundstück, folgender Baulandwert in Ansatz gebracht werden:

Basisbaulandwert rund = 1.830,00 €/m²

9.1.1 Bodenwertberechnung (Vergleichspreise)

Grundstücksgröße	582 m ²		
davon			
Bauland	582 m ²		
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:	1830,00 €/m²		
	Sonstiges		
Bauland	582 m ² x 1830,00 €/m ²	0,00%	1.065.060,00 €
Gesamt			1.065.060,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:			1.065.000,00 €

9.2 Bodenrichtwerte (§ 14 ImmoWertV)

Neben dem Vergleichsverfahren kann der Bodenwert auch, wie bereits unter Pkt. 9 beschrieben, durch Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **2.250,00 €/m²** zum **Stichtag 01.01.2024**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Beitragszustand	= erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	= W - Wohnbaufläche
Maß der baulichen Nutzung	= WGFZ 0,70

9.2.1 Bodenrichtwertermittlung

Beschreibung des Bewertungsgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	= 6. August 2024
Entwicklungszustand	= Baureifes Land
Beitragszustand	= erschließungsbeitragsfrei
Art der baulichen Nutzung	= Reines Wohngebiet (WR)

Maß der baulichen Nutzung = WGFZ 0,70 bei Neubebauung
Grundstücksgröße = 582 m²

Nachfolgend wird überprüft, inwieweit das Bewertungsgrundstück von den Merkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks abweicht und entsprechend Korrekturen vorgenommen.

Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwertes auf den Wertermittlungsstichtag (Zeitbezug):

- Der Sachverständige hält aufgrund der konjunkturellen Entwicklung einen Marktanpassungsabschlag von 6 % (Faktor 0,94) für gerechtfertigt.

WGFZ-Umrechnung (Ausnutzung):

- Das Grundstück kann mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von etwa 0,70 bebaut werden, was dem Maß der baulichen Nutzung des Richtwertgrundstücks entspricht.

Entwicklungszustand:

- Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land einzustufen und entspricht somit dem Richtwertgrundstück.

Lage:

- Die Lage des Bewertungsgrundstücks entspricht innerhalb der Bodenrichtwertzone den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Das Grundstück ist von der Straße aus nach Südwesten orientiert. Hierfür hält der Unterzeichner einen Zuschlag von 3 % gegenüber dem Richtwertgrundstück für gerechtfertigt.

Bebaubarkeit (überbaubare Grundstücksfläche):

- Die Festsetzung einer überbaubaren Grundstücksfläche definiert, auf welchem Grundstücksteil ein Gebäude errichtet werden darf. Durch Baugrenze und Baulinien können sich Beeinträchtigungen bei der Bebauung ergeben. Die überbaubare Grundstücksfläche des Bewertungsgrundstücks entspricht innerhalb der Bodenrichtwertzone den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks.

Zuschnitt / Form:

- Das Bewertungsgrundstück zeigt eine unregelmäßige Form und ist zudem im vorderen Grundstücksbereich mit 16 Metern Breite sehr schmal geschnitten. Es entspricht damit nicht den durchschnittlichen Eigenschaften des Richtwertgrundstücks. Der Sachverständige hält für die atypische Form einen Wertanpassungsabschlag von 5 % für gerechtfertigt.

Abgabenrechtliche Situation:

- Das Bewertungsgrundstück ist als technisch erschlossen und abgabenrechtlich als beitragsfrei einzustufen, sodass insofern keine Wertänderungen gegenüber dem Richtwert erforderlich sind.

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung der obigen Einflüsse aus der nachfolgenden Berechnung abgeleitet:

9.2.2 Bodenwertberechnung (Bodenrichtwert)

Grundstücksgröße		582 m ²	
davon			
Bauland		582 m ²	
<hr/>			
Bodenrichtwert (erschließungsbeitragsfrei)			2250,00 €/m ²
• Wertanpassung Zeitbezug (konjunkturelle Entwicklung)		-6,0%	-135,00 €/m ²
marktangepasster Bodenrichtwert:			<hr/> 2115,00 €/m ²
<hr/>			
WGFZ Umrechnung (Ausnutzung)			
Bodenrichtwert (WGFZ 0,70)	UK	0,814	
Vergleichsgrundstück (WGFZ 0,70)	UK	0,814	
An das Maß der baulichen Nutzung angepasster Bodenrichtwert:			<hr/> 2115,00 €/m ²
<hr/>			
Wertanpassungen			
• Lage / Ausrichtung Garten		3,0%	63,45 €/m ²
• Bebaubarkeit (Baufenster, faktische Baulinien / -grenzen)		0,0%	0,00 €/m ²
• Zuschnitt / Form		-5,0%	-105,75 €/m ²
• Eckgrundstück		0,0%	0,00 €/m ²
• Überschwemmungsgebiet / Hochwassergefahrenfläche		0,0%	0,00 €/m ²
<hr/>			
Angepasster Bodenrichtwert gesamt:			2072,70 €/m ²
Wert der Erschließung bereits enthalten			<hr/> 0,00 €/m ²
Baulandwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:			2073,00 €/m²
<hr/>			
Somit errechnet sich der Bodenwert wie folgt:			
Bauland	582 m ²	x	2073,00 €/m ²
			<hr/> 1.206.486,00 €
Bodenwert (erschließungsbeitragsfrei), rund:			1.200.000,00 €

Da ausreichend Vergleichsobjekte zur Verfügung standen und der Bodenrichtwert sich immer auf ein größeres Gebiet ohne Berücksichtigung individueller Eigenschaften des Bewertungsgrundstücks bezieht, wird der Bodenwert aus dem Vergleichswert (Pkt. 9.1.1 Bodenwert Vergleichspreise) abgeleitet. Der Vergleichswert weicht mit rund 12 % deutlich vom aus dem Bodenrichtwert abgeleiteten Bodenwert ab. Dies ist darauf zurückzuführen, dass es sich bei den Kaufpreisauskünften (Auszug aus der Kaufpreissammlung) um Bauträgergrundstücke handelt, die diese dann beplanen und entweder fertig bebaut als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen oder in Kombination mit einem Bauvertrag, aufgeteilt in kleinere Grundstücke, weiterverkaufen.

9.3 Liquidationswertverfahren

Unter dem Liquidationswertverfahren wird sowohl in der Verkehrswertlehre als auch im Bereich der Unternehmensbewertung eine Wertermittlung auf der Grundlage des sofortigen oder zumindest eines alsbaldigen Abbruchs der baulichen und sonstigen Anlagen eines Grundstücks, d.h. auf der Grundlage ihrer „Liquidation“, verstanden. Das Liquidationswertverfahren stellt somit einen Sonderfall der Bodenwertermittlung dar.

Verfahrensmäßig stellt sich die Ermittlung des Liquidationswertes wie folgt dar:

$$\begin{array}{l} \text{Bodenwert eines unbebaut gedachten Grundstücks} \\ - \text{ Freilegungskosten einschließlich Nebenkosten} \\ + \text{ Verwertungserlöse wiederverwendbarer Bauteile} \\ \hline = \text{ korrigierter Bodenwert (Liquidationswert)} \end{array}$$

9.3.1 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Freilegungskosten:

Unter Freilegungskosten sind die Kosten für alle Maßnahmen zu verstehen, die aufzuwenden sind, um die Grundstücke bebaubar zu machen. Dazu gehören z. B. das Roden von Bäumen und Buschwerk, das Beseitigen von alten Bauwerksresten, das Planieren der Geländeoberfläche, Abbruchmaßnahmen, Altlastenbeseitigung und Sicherungsmaßnahmen.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Wohnhaus mit zwei Garagengebäude in Massivbauweise, bei dem weitestgehend bei den Baustoffen noch beim Boden selbst von besonderen Belastungen durch Schadstoffe auszugehen ist. Asbesthaltige Baustoffe, vor allem in Bodenbelägen, Fliesenklebern, Fassadendämmungen, Dacheindeckungen etc., können jedoch aufgrund des Baujahres nicht ausgeschlossen werden. Weiterhin befinden sich auf dem Grundstück diverse Nebenanlagen in Massiv- und Holzbauweise (Außenbecken aus Beton, Geräteschuppen aus Holz etc.). Verwertungserlöse für wiederverwendbarer Bauteile sind nicht zu erwarten. Nebenanlagen und Außenanlagen werden dabei pauschal berücksichtigt.

➤ **90,00 €/m³ Brutto-Rauminhalt (BRI)**

Weitere allgemeine und besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nach § 8 ImmoWertV, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

9.3.2 Berechnung des Liquidationswertes

Bodenwert bei Neubebauung					1.065.000,00 €
<hr/>					
vorläufiger Liquidationswert					1.065.000,00 €
1. Freilegungskosten einschließlich Nebenkosten + Verwertungserlöse					
815 m ³ BRI	x	-90,00 €/m ³ BRI	Freilegungskosten		-73.350,00 €
			Rodungsarbeiten		0,00 €
0 m ³ BRI	x	0,00 €/m ³ BRI	Verwertungserlöse		0,00 €
<hr/>					
Freilegungskosten + Verwertungserlöse					-73.350,00 €
2. Markanpassung					
			0,0%		0,00 €
			aus dem vorl. VW		
<hr/>					
Allgemeine u. besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, gesamt					-73.350,00 €
Liquidationswert					991.650,00 €
Liquidationswert, gerundet					1.000.000,00 €

10 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielenden Preises zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Alle besonderen Merkmale des Objektes wurden bereits bei den Berechnungen zum Boden-/Liquidationswert berücksichtigt, sodass keine weiteren Anpassungen vorgenommen werden müssen.

10.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert in Anlehnung an den Boden-/Liquidationswert zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

€ 1.000.000,00

(Euro: eine Million)

10.2 Versicherung

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Pkt. 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 31.10.2024



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

11 Anlagen zum Gutachten

11.1 Bilddokumentation



Straßenansicht



Blick in die Wildenfelser Straße



Nordostfassade



Eingang zum Hauseingang



Südostfassade



Südost- und Südwestseite



Südwestfassade mit Wintergarten und
Terrasse



Nordwestfassade



Seiteneingang zum Windfang im Erd-
geschoss



Nebenanlagen, teilweise betoniert

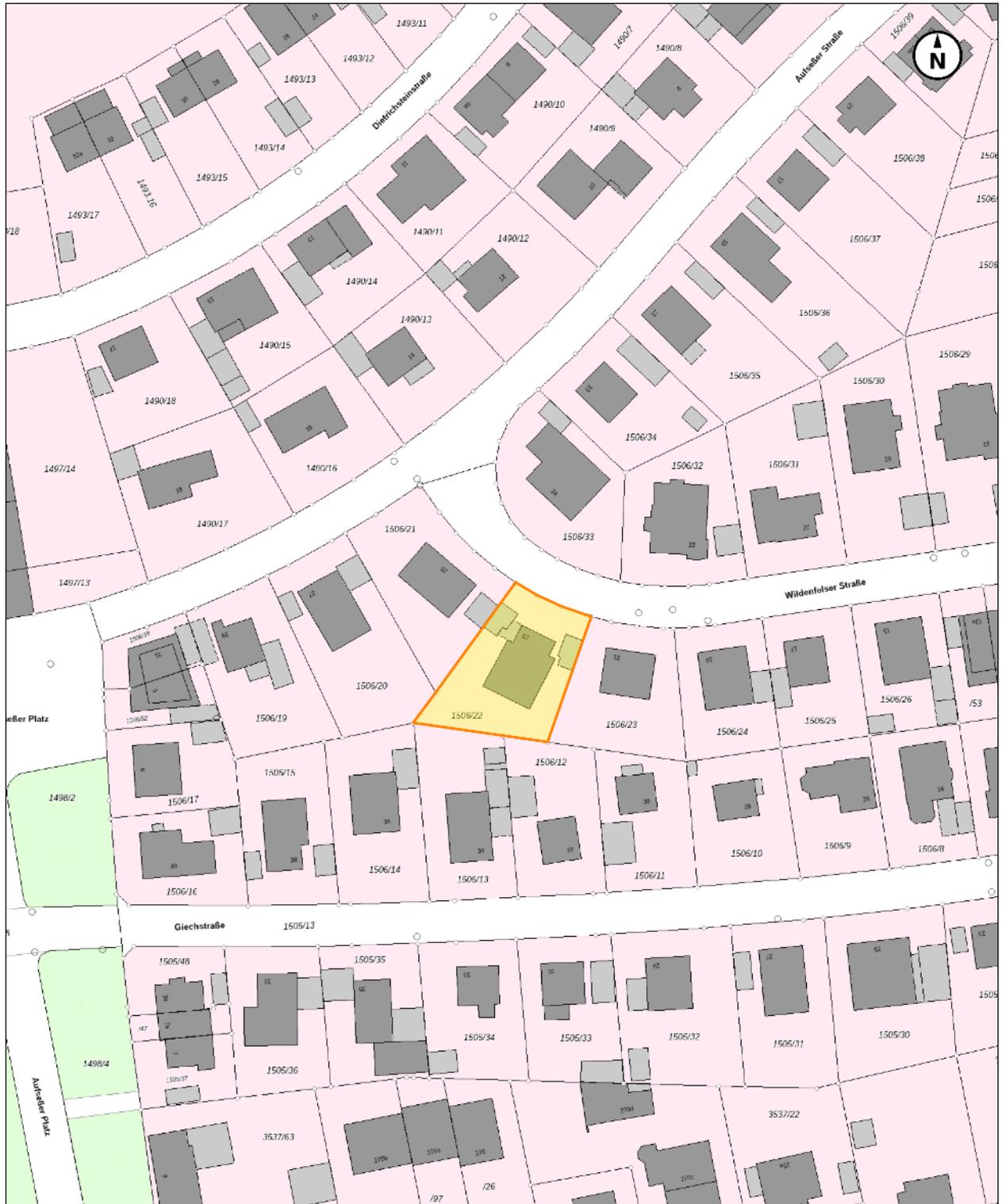


Feuchtigkeitsschäden am südlichen Gebäudeeck



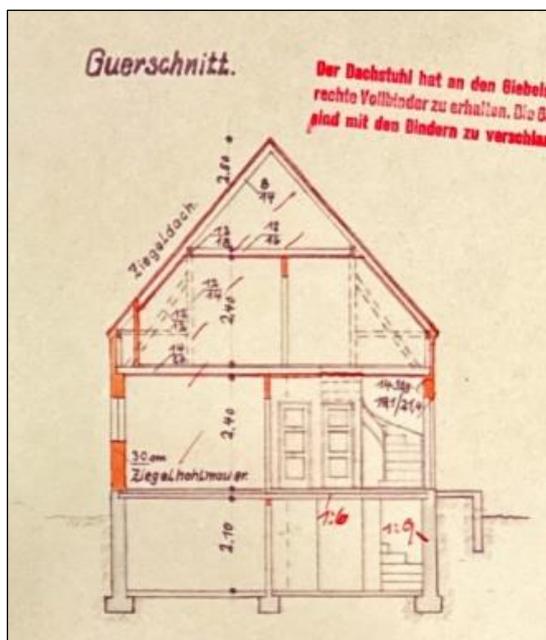
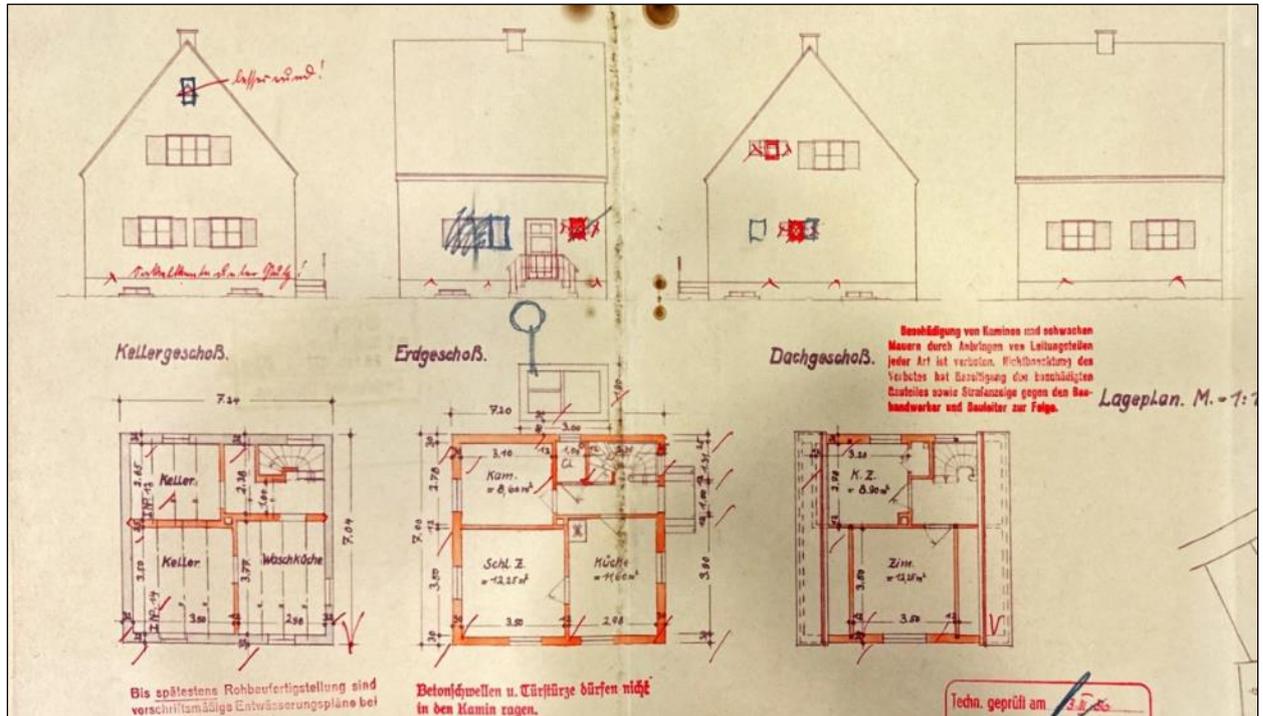
Werkstattgrube (Garagenvorplatz)

11.2 Flurkarte¹⁷



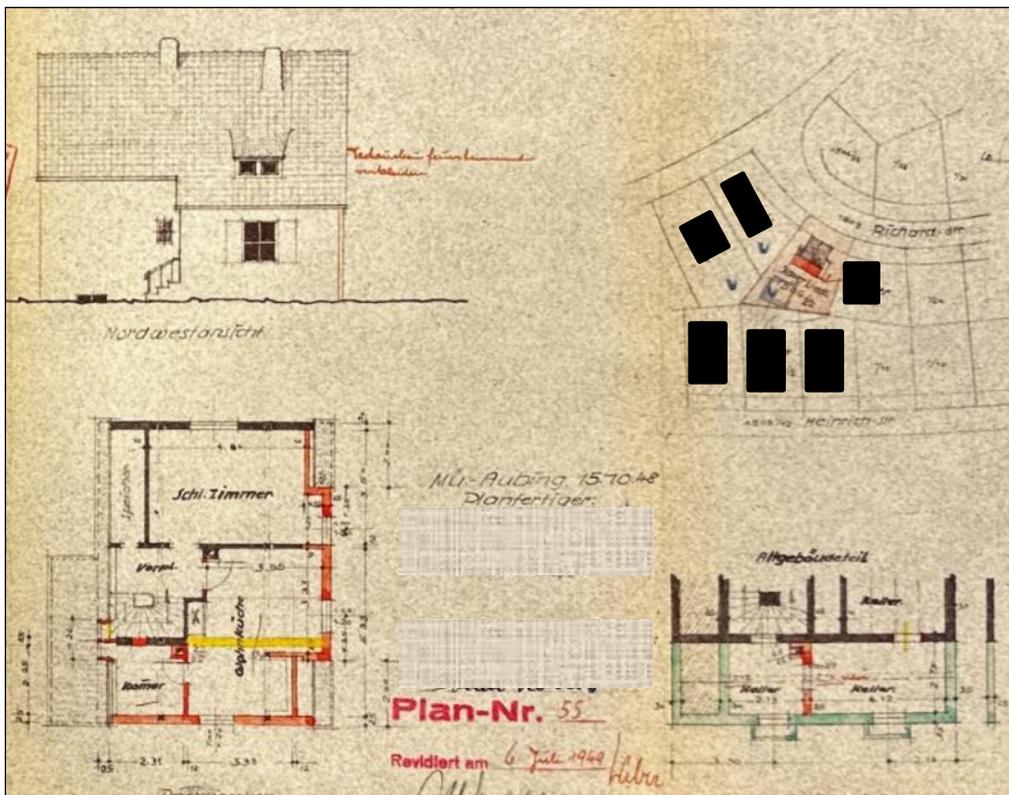
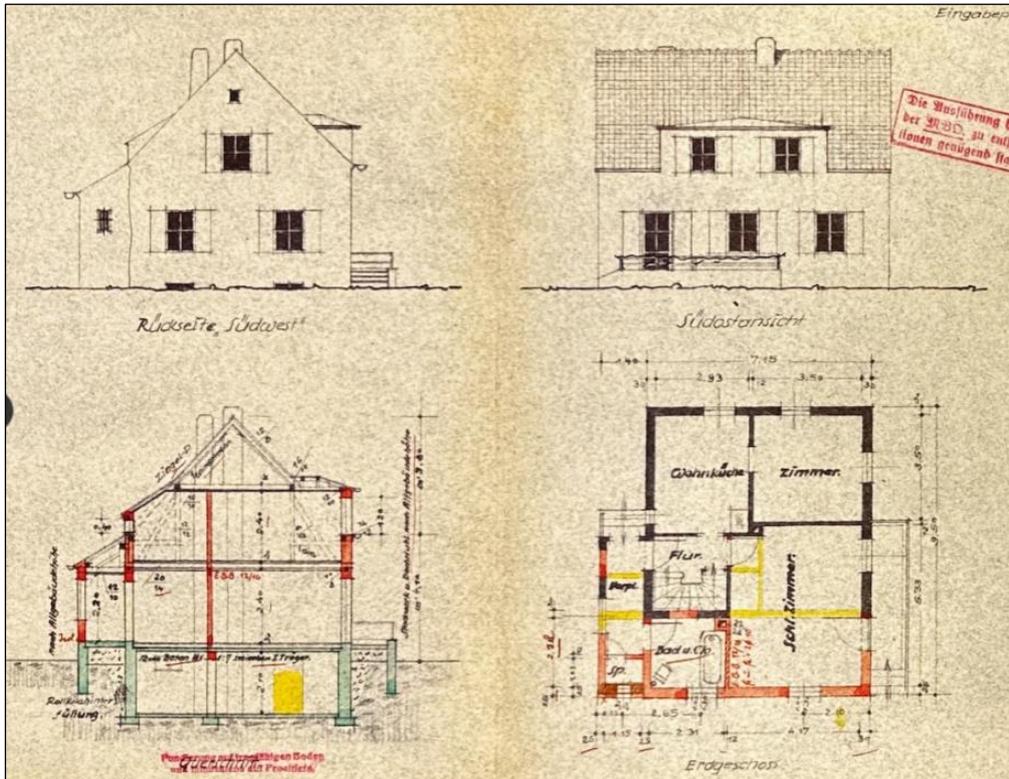
¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

11.3 Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung¹⁸



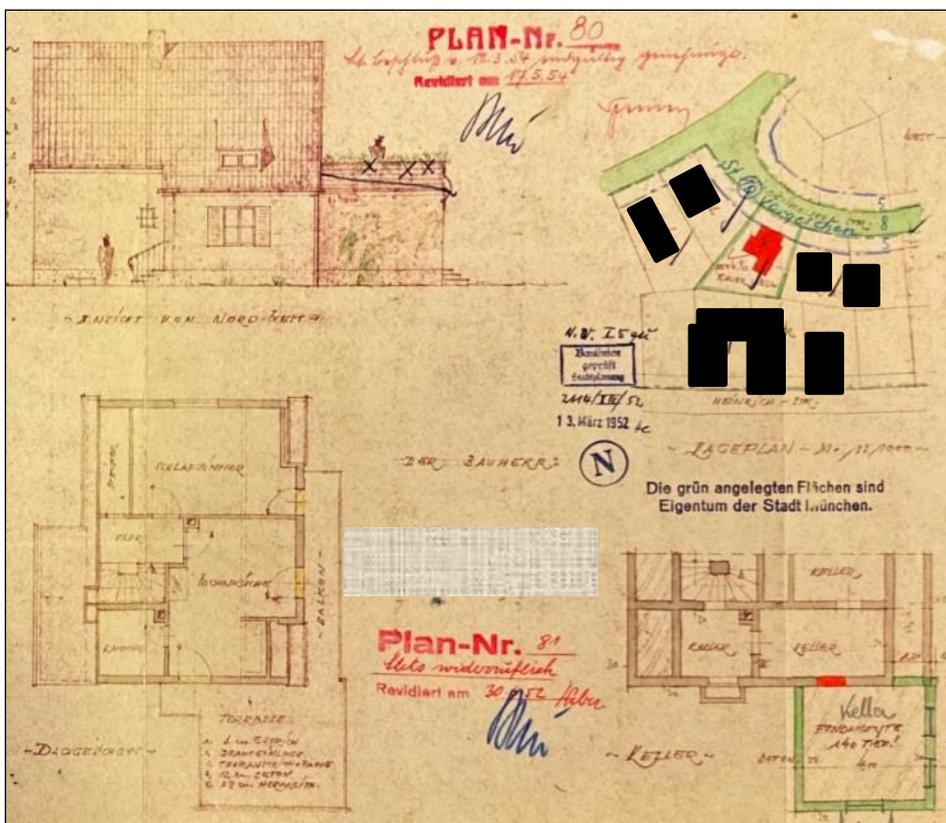
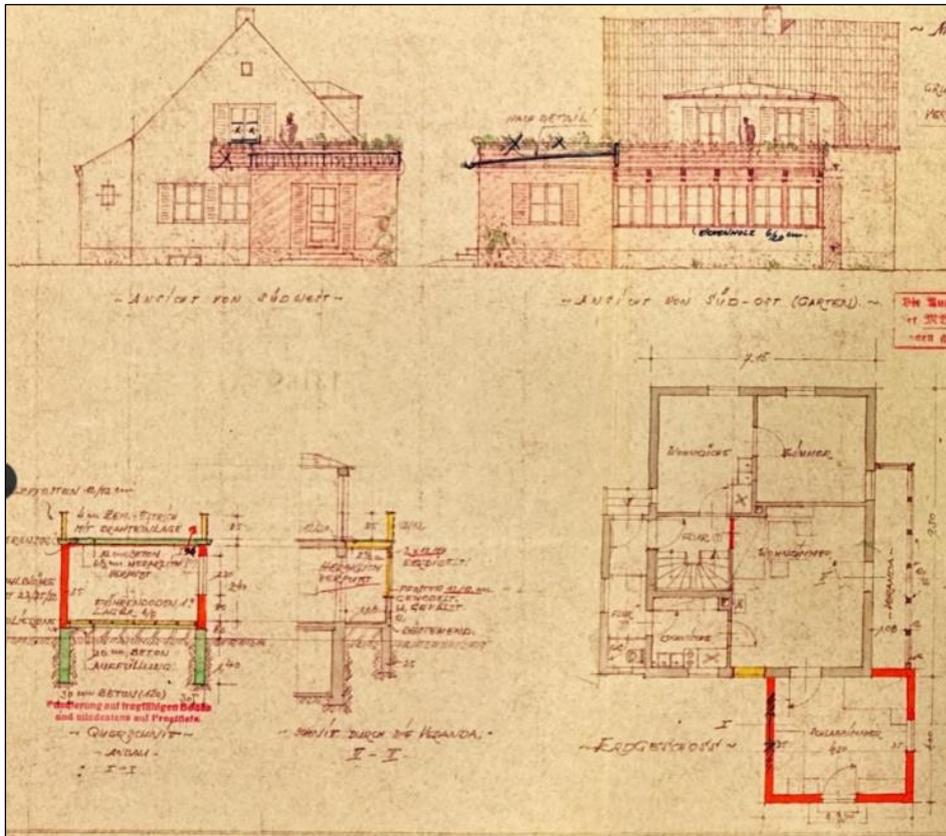
¹⁸ Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung mit Genehmigungsstempel vom 26.02.1937, Plan-Nummer 10/43636

11.4 Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung¹⁹



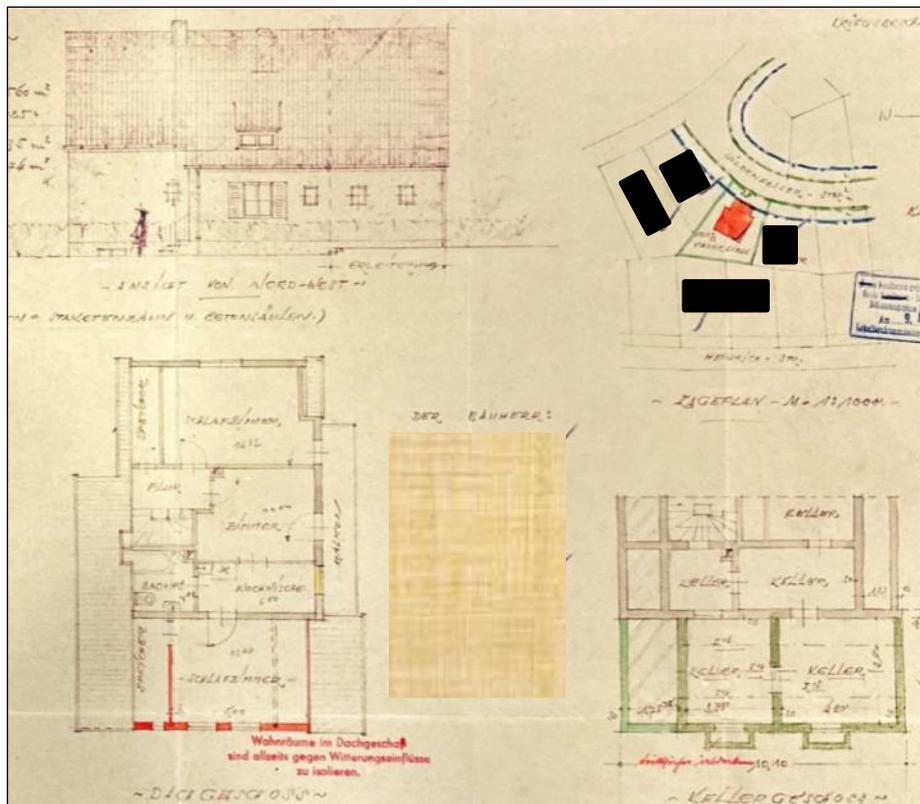
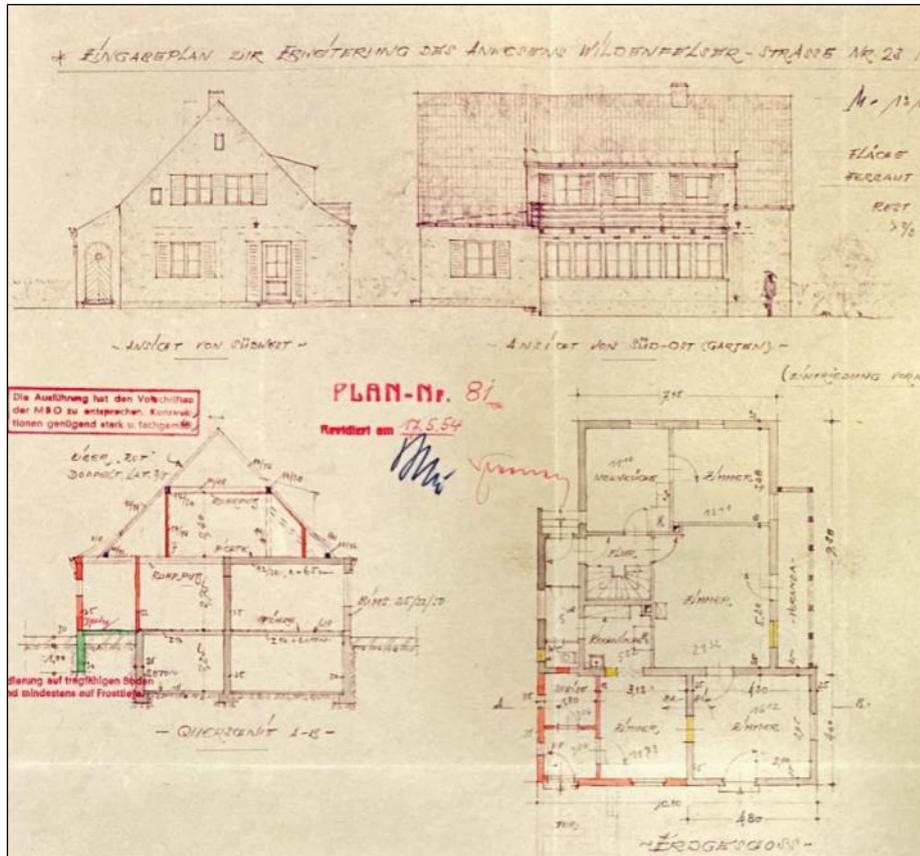
¹⁹ Eingabeplan Wohnhauserweiterung (Anbau v. Wohnräumen) mit Genehmigungsstempel vom 07.07.1949, Plan-Nummer 52729

11.5 Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung²⁰



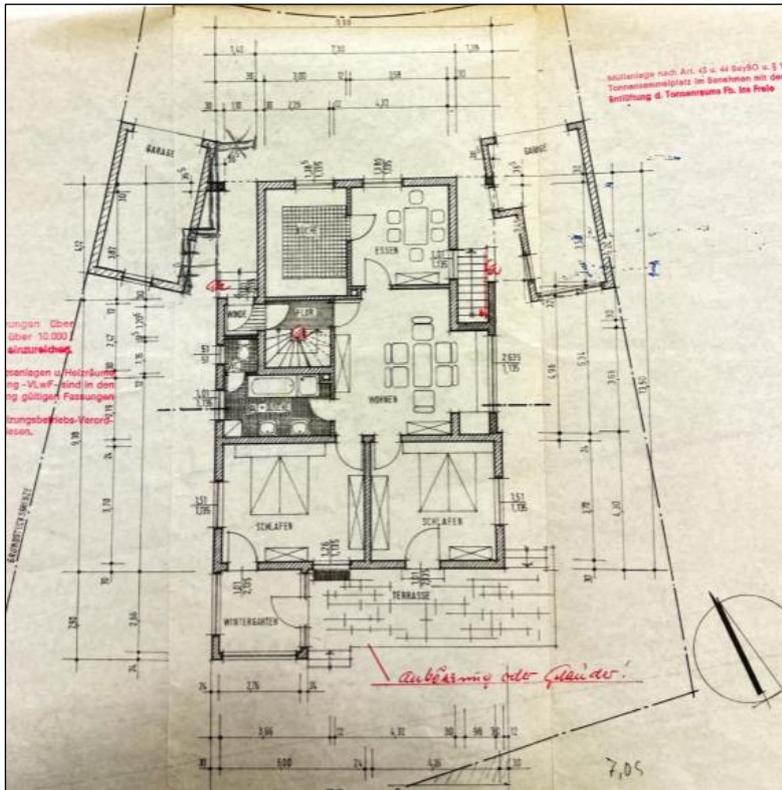
²⁰ Eingabeplan Wohnhauserweiterung (Anbau eines Zimmers) mit Genehmigungsstempel vom 01.05.1952, Plan-Nummer 13168

11.6 Eingabeplan zur Wohnhauserweiterung²¹

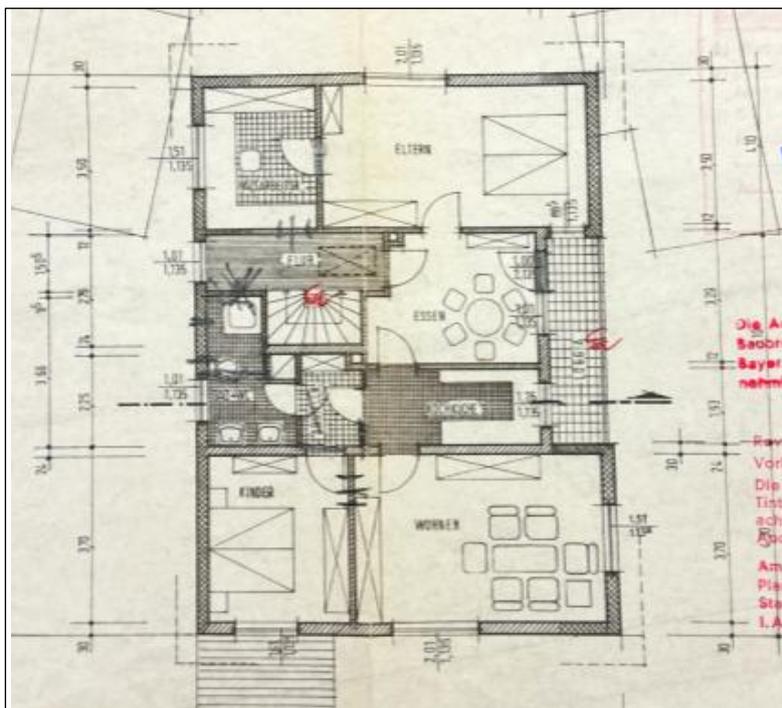


²¹ Eingabeplan Wohnhauserweiterung mit Genehmigungsstempel vom 24.05.1954, Plan-Nummer 15983

11.8 Eingabeplan zur Aufstockung des bestehenden Wohngebäudes²³

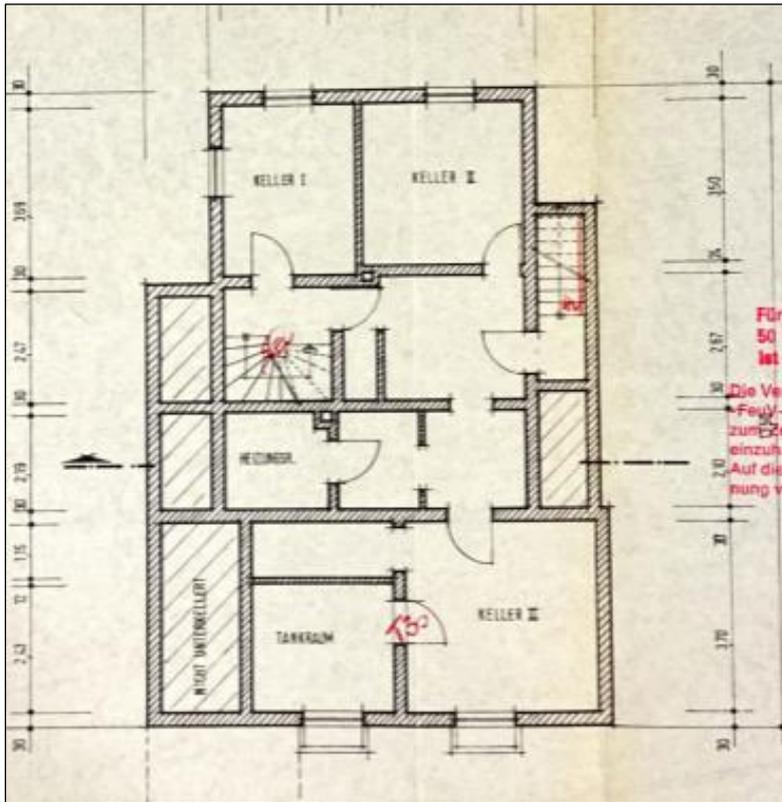


Erdgeschoss

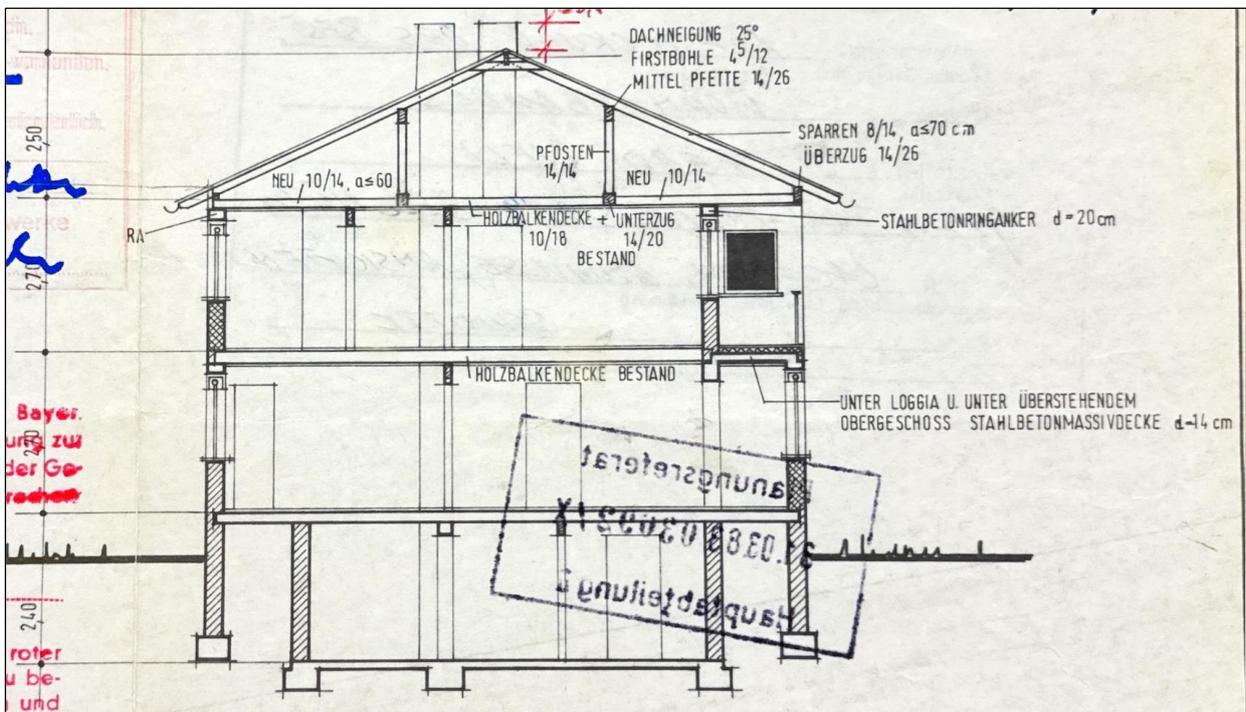


Obergeschoss

²³ Eingabeplan Wohnhauserweiterung Aufstockung Genehmigungsstempel vom 16.06.1983, Plan-Nummer 03092



Kellergeschoss



Schnitt