JAGEL & PARTNER
IMMOBILIENSACHVERSTÄNDIGE mbB

Immobilienbewertung
Chartered Surveyors

Partner:

Peter Jagel FRICS
Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
Rechtsanwalt
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Manuel Kaltner MRICS
Diplom-Sachverständiger (DIA)
Immobilienökonom (IREBS)
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

G U T A C H T E N

Auftraggeber	Landgericht München I 31. Zivilkammer Prielmayerstraße 7 80335 München
Akten-/Geschäftszeichen	31 O 12132/20
In Sachen	Gültling Susanne ./. Prange Clementine wegen Forderung
Bewertungsobjekt	Einfamilienhaus mit Garage Hofbrunnstraße 5 81479 München
Aufstellender Gutachter	Sachverständiger Peter Jagel FRICS Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB Chartered Surveyors Oberanger 34-36 80331 München
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	03.12.2018

Auftrag

Gemäß Beweisbeschluss vom 07.07.2021, Aktenzeichen 31 O 12132/20, wurde der Auftrag erteilt, ein schriftliches Gutachten zu erstatten.

Beweisbeschluss

Es ist Beweis zu erheben über die Behauptung der Klagepartei,

das Anwesen Hofbrunnstraße 5, 81479 München-Solln, Grundbuch des Amtsgerichts München für Solln, Band 354, Blatt 11788 hatte am 03.12.2018 einen Wert von mindestens 2,6 Mio. Euro.

durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens.

Gemäß Beschluss vom 02.08.2021 wurde zum Sachverständigen bestimmt:

Jagel, Peter
Dipl. Betriebswirt Immobilienökonom
Oberanger 34-36
80331 München.

Anmerkung
Der Gutachter wurde gebeten, auch jeweils den Wert des streitgegenständlichen Einfamilienhauses in mangelbehaftetem und in mangelfreiem Zustand festzustellen. Diese Beurteilung ist jedoch nur durch einen Fachgutachter für Bauschäden zu erstellen.

Zweck der Wertermittlung

Verkehrswert-/Marktwertermittlung nach § 194 BauGB des bewertungsgegenständlichen Einfamilienhauses.

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne von § 194 BauGB ist wie folgt definiert:

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

Wertermittlungsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist (§ 2 Abs.4 ImmoWertV).

Wertermittlungsstichtag ist der 03.12.2018.

Qualitätsstichtag

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist (§ 2 Abs.5 ImmoWertV).

Der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Inhaltsverzeichnis:

Teil A 4

1 Allgemeines 5

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes 7

2.1 Rechtliche Gegebenheiten 7

2.2 Lage 9

2.3 Gebäude 14

2.4 Flächen 19

2.5 Marktdaten 24

3 Bewertung 26

3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 26

3.2 Bodenwert 28

3.2.1 Bodenrichtwert 28

3.2.2 Bodenwertermittlung 29

3.3 Sachwertverfahren 30

3.3.1 Vorläufiger Sachwert 30

3.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale 34

3.3.3 Sachwertermittlung 37

4 Verkehrswert/Marktwert 38

5 Anlagen 41

5.1 Fotodokumentation 41

5.2 Lageplan 45

5.3 Gebäudepläne 46

5.4 NHK-Standardstufen 49

5.5 Allgemeine Auftragsbedingungen 50

Teil A

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart	**Einfamilienhaus mit Garage**
Straße, Hausnummer	**Hofbrunnstraße 5**
PLZ, Ort	**81479 München**

Ortstermin	10.01.2022
Stichtag der Bewertung	03.12.2018
Auftraggeber	Landgericht München I 31. Zivilkammer Prielmayerstraße 7 80335 München
In Sachen	Gültling, S. ./. Prange, C. wegen Forderung

Baujahr des Gebäudes			um 1968
Wirtschaftliches Baujahr			1968
Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer			80 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer			30 Jahre
Nutzung, Anzahl der Gebäude			Wohnwirtschaftlich genutztes Einfamilienhaus mit Garage
Bruttogrundfläche EFH		m²	rund 467
Bruttogrundfläche Garage		m²	rund 32
Bruttogrundfläche Gartenhäuschen		m²	rund 15
	gesamt	**m²**	**rund 514**
Wohnfläche rund	**gesamt**	**m²**	**rund 286**
Stellplätze (Garage)		St.	2
Grundstücksgröße		**m²**	**900 m²**

Bodenwert rund	EUR/m²	1.700
Bodenwert rund	**EUR**	**1.530.000**

Vorläufiger Sachwert rund	EUR	2.077.000
Besondere objektespezifische Grundstücksmerkmale - Erhöhung Bodenwert durch potentiell mögliche bauliche Ausnutzung	EUR	216.000
Sachwert rund	**EUR**	**2.300.000**

Verkehrswert/Marktwert	**EUR**	**2.300.000**

Teil B

1 Allgemeines

Bewertungsgegenstand	Einfamilienhaus mit Garage Hofbrunnstraße 5 81479 München
Eigentümer	Prange Ilse
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung erfolgte am 10.01.2022 durch den Verfasser in Anwesenheit von Frau Susanne Gültling sowie deren Prozessbevollmächtigte Groll, Gross & Steiner Rechtsanwälte und Steuerberater PartmbB (Klägerin) und Frau Clementine Prange mit deren Prozessbevollmächtigtem, Rechtsanwalt Christian M. Steinberger (Beklagte). Die Ortsbesichtigung erfolgte in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maß und umfasste eine Innenbesichtigung der baulichen Anlagen sowie eine Außenbesichtigung des bewertungsgegenständlichen Grundstückes und des direkten Objektumfeldes. Mehrere Wohnräume im 1. Obergeschoss sowie ein Raum im Dachgeschoss konnten nicht besichtigt werden. Laut Auskunft der Eigentümerin bei der Ortsbesichtigung sind die nicht besichtigten Räume in einem mit den besichtigten Räumen vergleichbaren Zustand. Diese Aussage wird als ungeprüfte Annahme für das Gutachten unterstellt.
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	03.12.2018; der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Gutachtenersteller	Peter Jagel FRICS

Bewertungsrelevante Unterlagen vom Auftraggeber	• Grundbuchauszug (unbeglaubigt) des Amtsgerichts München, Grundbuch von Solln, Band 354, Blatt 11788, Ausdruck vom 15.11.2021, zuletzt geändert am 26.11.2020 *Anmerkung:* *Der Ausdruck sowie die letzte Änderung im Grundbuch erfolgten nach dem Wertermittlungsstichtag. Für die Wertermittlung wird daher lediglich auf die zum Wertermittlungsstichtag bestehenden Eintragungen Bezug genommen.* • Eingabeplan (Grundrisse, Schnitte, Ansichten Flächenberechnung) des Freien Architekten Herbert Prange vom 31.07.1967
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen sowie eingeholte Auskünfte	• Auszug aus dem Liegenschaftskataster (Flurkarte 1 : 500) des Amtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München, erstellt am 14.02.2022 *Anmerkung:* *Es wird angenommen, dass die Flurkarte den Stand zum Wertermittlungsstichtag widerspiegelt* • Auskunft aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (nachfolgend „Gutachterausschuss“ genannt) zum Stichtag 03.12.2018 vom 02.02.2022 • Jahresbericht für 2017 sowie Halbjahresbericht 2018 „Der Immobilienmarkt in München“ des Gutachterausschusses • Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses • IVD, Wohn-Preisspiegel 2018/2019

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Nutzungsart

Das Bewertungsobjekt wird zum Wertermittlungsstichtag selbst genutzt (Eigennutzung). Informationen über eventuell bestehende Mietverträge liegen nicht vor.

Nach Feststellungen bei der Ortsbesichtigung sind einzelne Räume im Haus an diverse Mieter vermietet. Diese Tatsache bleibt für die Bewertung unberücksichtigt, da Wohnraummietverhältnisse im eigenen Haus kurzfristig kündbar sind.

Grundbuchrechtliche Angaben

Amtsgericht München, Grundbuch von Solln, Band 354, Blatt 11788, unbeglaubigter Ausdruck vom 15.11.2021, zuletzt geändert am 26.11.2020

Anmerkung
Das Grundbuch wurde letztmals am 26.11.2020 und somit nach dem Wertermittlungsstichtag geändert, weshalb für den nachfolgenden Grundbuchbeschrieb lediglich die Eintragungen berücksichtigt werden, welche zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2018 bestanden.

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:
Gemarkung Solln
Flurstück 403/15
An der Hofraunnstraße[1],
Gartenhaus, Garage, Hofraum, Garten
Größe 900 m²

Abteilung I (Eigentümer):

Lfd. Nr. 2:
Prange Ilse, geb. Rittershofer,
geb. 22.05.1937, München

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In Abteilung II des Grundbuches bestehen keine Eintragungen. Das Grundstück ist demnach frei von Lasten und Beschränkungen.

Baulasten

Es gibt grundsätzlich kein Baulastenverzeichnis in Bayern. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Für die Wertermittlung wird Baulastenfreiheit angenommen.

[1] Hierbei handelt es sich im Grundbuch vermutlich um einen Tippfehler. Korrekterweise müsste es wohl Hofbrunnstraße heißen.

Baurecht	Laut Auskunft der Lokalbaukommission München besteht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), das heißt, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) dargestellt.
Stellplatzsituation	Auf dem Grundstück befindet sich eine Garage mit Stellplatzmöglichkeit für zwei PKW. Zudem befinden sich weitere PKW-Abstellmöglichkeiten im Bereich der umliegenden öffentlichen Straßenflächen. Insgesamt ist die Stellplatzsituation ausreichend.
Abgabenrechtliche Situation	Informationen über die abgabenrechtliche Situation liegen dem Verfasser nicht vor. Für die weitere Bearbeitung wird auftragsgemäß Erschließungsbeitragsfreiheit nach KAG und BauGB angenommen.

2.2 Lage

Geographische Einordnung

Übersichtskarte

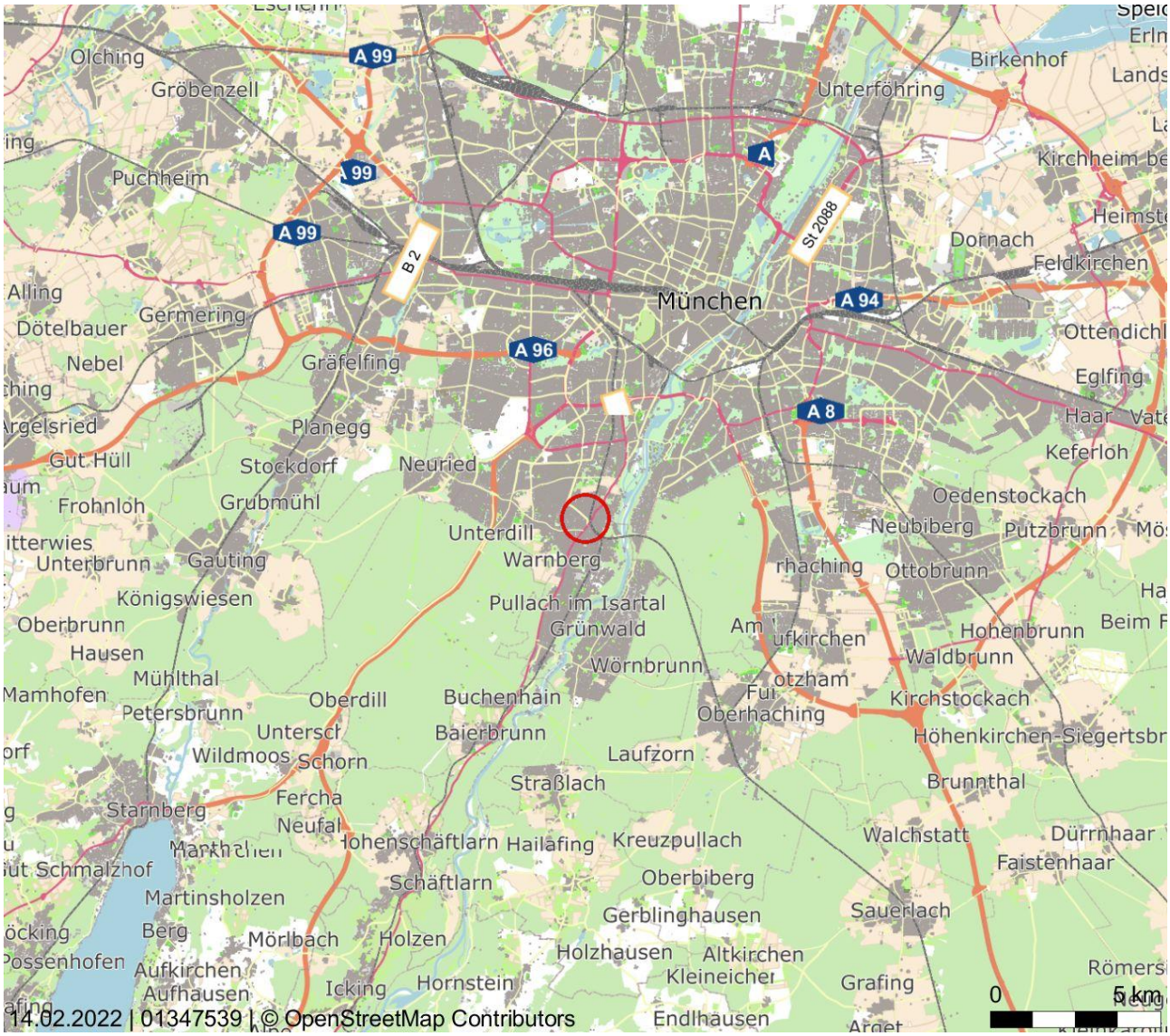
Bundesland: Bayern

Kreis: München, Landeshauptstadt

Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2022

Übersichtskarte

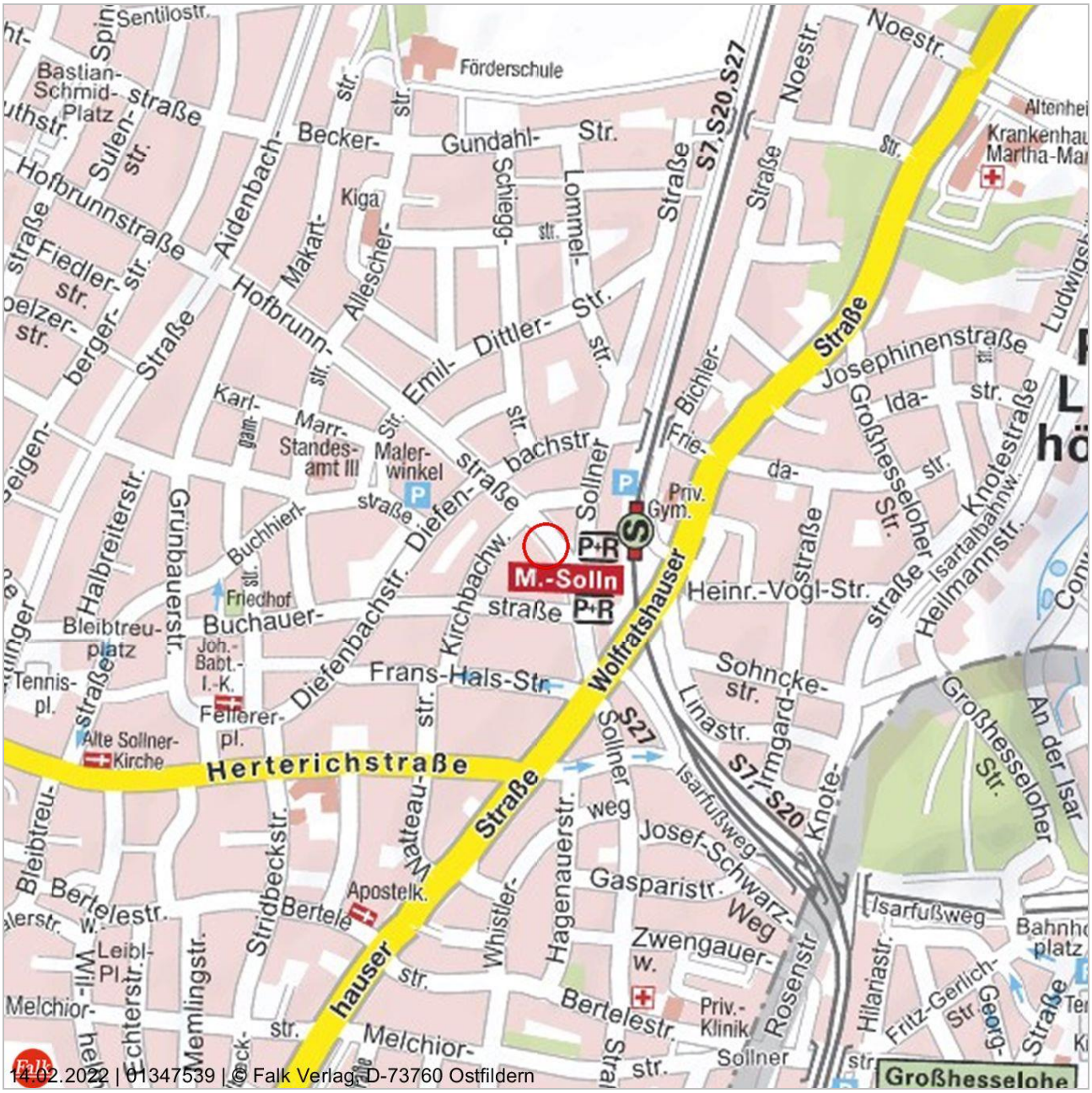
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle München-Fürstenried (2,8 km)
Nächster Bahnhof (km)	S-Bahnhof Solln (0,2 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof München (7,1 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen München (35,7 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (7,5 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	München (7,5 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2021

Straßenkarte



14.02.2022 | 01347539 | © Falk Verlag, D-73760 Ostfildern

Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m

0 1.000 m

Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)
Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle
MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2018

Lageplan Siehe Anlage

Makrolage

Stadt in Zahlen:

Stadtfläche	310,71 km²
Bevölkerungsstand 10/2018 rund	1.539.298
Bevölkerungsdichte 10/2018 rund	4.954 EW/km²
Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2018 rd.	+ 6,18 %
Arbeitslosenquote München 10/2018	3,4 %
Arbeitslosenquote Bayern 10/2018	2,7 %
Arbeitslosenquote Deutschland 10/2018	4,8 %

München ist die Landeshauptstadt und mit rund 1,539 Millionen Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die zwölftgrößte Stadt der Europäischen Union.

Die Stadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik Deutschland und eine der prosperierendsten Städte Europas. München ist Zentrum der Metropolregion München sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern.

Nahegelegene Städte:

Rosenheim	rd. 52 km*
Augsburg	rd. 56 km*
Landshut	rd. 62 km*
Ingolstadt	rd. 70 km*

*Entfernung als gemessene Luftlinie von Zentrum zu Zentrum
Quelle: Google Earth

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich südwestlich des Münchner Stadtzentrums im Stadtbezirk „Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln“. Dieser wird im Osten durch den Verlauf der Isar sowie im Westen teilweise durch die Autobahn A95 begrenzt. Im Süden und Westen stellt der Stadtbezirk die Stadtgrenze dar.

An „Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln“ schließen die Stadtbezirke „Hadern“, „Sendling-Westpark“ und „Sendling“ im Norden sowie „Untergiesing-Harlaching“ im Osten an. Im Süden und Westen grenzen die Gemeinden „Pullach im Isartal“ und „Neuried“ sowie das gemeindefreie Gebiet des Forstenrieder Parks an.

Der Stadtbezirk „Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln“ ist mit rund 5.380 Einwohnern/km² (31.12.2017) ein für Münchner Verhältnisse überdurchschnittlich dicht besiedelter Stadtteil (Ø rd. 4.954 EW/km²) und gehört mit einer Fläche von rd. 17,76 km² zu den größeren Stadtbezirken Münchens.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirksteil „Solln“, welcher sich im Süden des Stadtbezirks befindet und etwa ein Drittel dessen ausmacht.

Das Objekt liegt unweit der Bundesstraße B11 sowie der Bahngleise der S-Bahn und des Regionalverkehrs im Osten (rd. 150-200 m). Die Isar verläuft in rd. 1,20 km östlicher Richtung.

Das Umfeld des Bewertungsobjektes sind überwiegend wohnwirtschaftlich sowie teilweise gewerblich genutzt. Vermehrte gewerbliche Nutzung befindet sich überwiegend entlang der Bundesstraße B11.

Das Stadtzentrum (Marienplatz) ist rund 7,50 km Luftlinie entfernt.

Verkehrsanbindung

ÖPNV

In fußläufiger Entfernung des Bewertungsobjektes (Luftlinie rd. 150 m) befindet sich der S-Bahnhof Solln mit Anbindung an die S-Bahn-Linie S7 sowie Züge des Regionalverkehrs. Von hier ist das Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) mit der S-Bahn in rd. 20 Minuten erreichbar.

Vom Bewertungsobjekt kann der Hauptbahnhof München, mit Anbindung an den Regional- und Fernverkehr sowie weitere S-, U- und Trambahnlinien, in gut 15 Minuten erreicht werden.

Der Flughafen München ist durch Nutzung öffentlicher Verkehrsmittel in rd. 55 Minuten erreichbar.

Individualverkehr

Die Bundesstraße B11 verläuft rd. 200 m östlich des Bewertungsobjektes und stellt eine der Haupteinfallstraßen aus dem Süden in das Stadtzentrum Münchens dar. Sie bietet zudem im weiteren nördlichen Verlauf direkten Anschluss an den Mittleren Ring.

Die nächste Autobahnauffahrt „München-Fürstenried“ auf die A95 ist in gut 10 Minuten erreichbar. Das Stadtzentrum von München (Marienplatz bzw. anfahrbare Parkplätze im Bereich Marienplatz) kann in rd. 25 Fahrminuten erreicht werden.

Fazit

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer, gemessen an der Lage innerhalb der Landeshauptstadt München, gut erschlossenen Lage mit guter Anbindung an den ÖPNV sowie an Haupterschließungsstraßen des Individualverkehrs.

Infrastruktur

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote befinden sich in ausreichender Anzahl in fußläufiger Entfernung, überwiegend entlang der Bundesstraße B11.

Lärmimmissionen

Lärmimmissionen gehen überwiegend von dem Straßenverkehr auf der Hofbrunnstraße aus.

Bei der Ortsbesichtigung (wochentags Mittag) konnten jedoch innerhalb des Bewertungsobjektes keine Lärmimmissionen festgestellt werden, welche ein typisches städtisches Maß überschreiten.

Altlasten (Grundstück)

Dem Verfasser sind keine bestehenden Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise, welche einen Altlastenverdacht begründen. Für die weitere Wertermittlung wird daher Altlastenfreiheit angenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine ungeprüfte Annahme handelt.

Erschließung / Straßenzustand

Das Grundstück ist verkehrlich und mit sonstigen Medienträgern voll erschlossen. Die Zufahrtsstraße (Hofbrunnstraße) ist asphaltiert und mit beidseitigen Gehwegen angelegt.

Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück ist mit regelmäßigem Grenzverlauf, etwa in Rechteckform mit einer dreieckigen Auskragung im Südwesten geschnitten (Lageplan siehe Anlage). Die Straßenfrontbreite im Nordosten (Hofbrunnstraße) beträgt rd. 21 m. Die maximale Grundstückstiefe (nordwestliche Grundstücksgrenze) ist rd. 48 m lang. Die Grundstückstopographie ist nahezu eben.

2.3 Gebäude

Baujahr

Laut vorliegender Unterlagen wurden die baulichen Anlagen um 1968 errichtet.

Nutzungskonzept

Das Gebäude wird wohnwirtschaftlich genutzt.

Gebäude

Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss sowie einem ausgebauten Dachgeschoss mit Dachspitz (Speicher) und ist vollständig unterkellert.

Die Ausrichtung des Einfamilienhauses ist in Nordost-Südwest-Richtung (Firstrichtung). Die Einfahrt befindet sich im Nordosten, über welche die Garage erreichbar ist.

Die Eingangstüre befindet sich an der Nordostseite des Gebäudes. Um das Gebäude herum befinden sich Grünflächen, die Garten- sowie Terrassenflächen befinden sich südlich des Gebäudes. Angebaut an die Garage besteht ein Freisitz.

Grundriss

Der Gebäudezugang führt in eine zentrale Diele, über welche sämtliche Räume, ausgenommen die Küche und das WC, erreichbar sind. So können von der Diele das Arbeitszimmer und der verbundene Wohn- und Essbereich an der Südwestseite, wo sich im Erdgeschoss eine rechteckige Auskragung befindet, betreten werden. Die Küche sowie das WC sind über einen Vorraum erreichbar. Weiterhin ist die Küche mit dem Essbereich verbunden.

Das Treppenhaus befindet sich in der Diele und erschließt das Gebäude vertikal vom Keller- bis in das Dachgeschoss.

Im Erd- und im Dachgeschoss werden über einen zentralen Flur sämtliche Räume erschlossen. Im Obergeschoss befinden sich vier Zimmer, zwei WCs sowie zwei Bäder. Das südwestliche Zimmer besitzt eine Terrasse über der vorgenannten Auskragung im Erdgeschoss.

Im Dachgeschoss befinden sich eine Küche, ein Bad sowie zwei Wohnräume, von denen der südliche Raum über einen kleinen Balkon verfügt.

Oberhalb des Dachgeschosses besteht ein Dachspitz, der als Speicher genutzt wird.

Im Kellergeschoss befinden sich der Heizungsraum, ein Abstellraum sowie zwei weitere Räume mit Lager- und Hobbynutzung. In einem Raum befindet sich eine stillgelegte Sauna.

Bauweise

Massivbauweise

Baubeschreibung

Die Baubeschreibung soll einen Überblick über Bauweise sowie Umfang und Qualität der Ausstattung geben.

<u>Baubeschreibung</u>

- Gründung	Vermutlich massive Bodenplatte, Einzel-/Streifenfundamente
- Rohbau	Kellergeschoss in Stahlbeton; Erd- und Dachgeschoss überwiegend Ziegel oder vergleichbar
- Dach	Satteldach als Holzkonstruktion mit Ziegeldeckung (Biberschwanzziegel)
- Fassade	Putzfassade gestrichen
- Decken	Stahlbetondecken
- Fenster	Holzfenster mit Zwei-Scheiben-Verglasung
- Innenwände	Überwiegend Massivwände, verputzt und gestrichen
- Treppe	Massivtreppe mit Natursteinbelag und Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf
- Hauseingang	Holztüre
- Innentüren	Holztüren mit Holzzargen

	- Böden	Erschließung/Flure mit Natursteinbelag Kellerräume mit tlw. Werksteinbelag, tlw. Fliesen, tlw. Laminat; Sanitärräume gefliest; Wohnräume tlw. Parkett, Textil; Küchen mit PVC
	- WC / Bäder	Erdgeschoss mit einer Toilette, bestehend aus Handwaschbecken und WC (Wandfliesen raumhoch); Obergeschoss mit einer Toilette, bestehend aus Handwaschbecken und WC, Bad mit Waschbecken und Dusche sowie Bad mit Wasch- und Handwaschbecken, WC, Dusche und Badewanne (Wandfliesen raumhoch); Dachgeschoss mit einem Bad, bestehend aus Waschbecken, WC und Badewanne (Wandfliesen halbhoch)
	- Sanitär	Zweckmäßige Sanitärausstattung aus dem Ursprungsbaujahr
	- Heizung	Gas-Zentralheizung, Kessel und Brenner im Jahr 2012 erneuert; Wärmeversorgung im Gebäude über Heizkörper
	- Elektro	Bezogen auf das Baujahr 1968 zeitgemäße und zweckmäßige Elektroausstattung
	- Balkon (DG)	Stahlbetonkragplatte mit Holzbodenbelag und Metallgeländer
	- Terrasse (OG)	Werksteinbelag und Metallgeländer
Besondere Ausstattungs-merkmale	- Fenster überwiegend mit Rollläden - Freisitz mit Kaminofen	
Gesamtausstattung	Es handelt sich insgesamt um ein durchschnittlich unterhaltenes Gebäude, bezogen auf das Baujahr, mit durchschnittlicher Gebäudeausstattung. Die Gebäudeart sowie die Grundrisslösung entsprechen aktuellen Wohnbedürfnissen. Insgesamt handelt es sich, bezogen auf den regionalen Teilmarkt, um eine marktfähige Objektart.	
Außenanlagen	- Südgarten mit anschließendem Freisitz (Holzdachstuhl, flach geneigtes Satteldach) und Terrasse aus Betonsteinpflaster - Umlaufende, vollständige Einfriedung (Mauer) des gesamten Grundstücks mit Metall-Gartentüre an der Einfahrt - Zuwegung aus Betonsteinpflaster und Treppe zum Gebäudeeingang - Gepflegte und zweckmäßige Gartengestaltung - An der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich ein Gartenhaus (Lagernutzung)	

Garage	Massivgarage mit Flachdach, elektrisch betriebenem Rolltor und rückwärtiger Metalltüre in den Freisitz. Garage als Doppelgarage für zwei Stellplätze.
Bau- und Unterhaltungszustand	Das Gebäude befindet sich in einem durchschnittlichem Gesamtzustand. Umfangreiche Modernisierungen wurden, soweit augenscheinlich erkennbar, mit Ausnahme der Heizungsanlage bisher nicht durchgeführt. Teilweise bestehen unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen. Ebenfalls wurden Schönheitsreparaturen nicht regelmäßig durchgeführt. Baumängel bzw. Bauschäden wurden bei der Ortsbesichtigung nicht festgestellt. Die aktuell bestehende durchschnittliche Gebäudequalität mit den erforderlichen Instandhaltungs- und setzungsmaßnahmen sowie den nötigen Schönheitsreparaturen ist bereits im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ausreichend berücksichtigt, weshalb ein gesonderter Ansatz hierfür als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nicht erfolgt.
Wirtschaftliche Gesamt- und Restnutzungsdauer	Die Gesamtnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung vom Baujahr an gerechnet üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Für Einfamilienhäuser liegt die Gesamtnutzungsdauer laut ImmoWertV (Anlage 1 zu §12 Abs.5) bei 80 Jahren. Die Restnutzungsdauer bezeichnet die Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Die Restnutzungsdauer wird in der Regel auf Grundlage des Unterschiedsbetrags zwischen der Gesamtnutzungsdauer und dem Alter der baulichen Anlage am maßgeblichen Stichtag unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes ermittelt. Individuelle Gegebenheiten des Wertermittlungsobjektes, wie beispielsweise durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen des Wertermittlungsobjektes, können die sich aus dem Unterschiedsbetrag ergebende Dauer verlängern oder verkürzen. In der ImmoWertV (Anlage 2 zu § 12 Abs. 5) wird ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angegeben. Es wird hierbei jedoch darauf hingewiesen, dass dessen Verwendung nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls ersetzt. Bei dem Modell wird eine Modernisierungspunktezahl durch Punktevergabe für einzelne Modernisierungselemente ermittelt. Im bewertungsgegenständlichen Fall wurde die Heizungsanlage im Jahr 2012 erneuert. Dies entspricht einer maximal zu vergebenden Punktzahl entsprechend des Modells von 2 Punkten. Weitere Modernisierungen erfolgten nicht.

Die Ermittlung der Restnutzungsdauer erfolgt anhand folgender Formel, wobei sich die Variablen a, b und c nach der Punktezahl (2 Punkte) richten[2]:

$$RND = a\ x\ \frac{Alter^2}{GND} - b\ x\ Alter + c\ x\ GND$$

$$= 1{,}0767\ x\ \frac{50^2}{80} - 2{,}2757\ x\ 50 + 1{,}3878\ x\ 80 = 30{,}89$$

Somit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 30,89 Jahren.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und des Gebäudezustandes wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **30 Jahren** festgesetzt.

Energieeinsparung (EnEV) aktuelle Rechtslage zum Bewertungsstichtag

Ein Energieausweis für das Bewertungsobjekt liegt dem Verfasser nicht vor. Es wird daher ungeprüft davon ausgegangen, dass die notwendigen Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) - insbesondere Wärmedämmung, Heizung - zum Bewertungsstichtag eingehalten werden.

Falls die Anforderungen der Energieeinsparverordnung nicht oder teilweise nicht eingehalten werden, wird jedoch grundsätzlich angenommen, dass hieraus zum Wertermittlungsstichtag am Markt keine messbaren Auswirkungen in Form von Wertabschlägen für derartige Gebäude wie das Bewertungsobjekt (unter Berücksichtigung des Baujahres) resultieren.

Anmerkung

Gemäß den augenscheinlichen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung ist die Kellerdecke sowie die Decke des Dachgeschosses (zwischen Dachgeschoss und Dachspitz) nicht gedämmt, wodurch das Gebäude nicht die Anforderungen der EnEV einhält. Auf die Notwendigkeit eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung wird hingewiesen.

[2] RND = Restnutzungsdauer;
GND = Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre)
a = 1,0767; b = 2,2757; c = 1,3878 – entsprechend einer Tabelle bei jeweils bei 2 Modernisierungspunkten

2.4 Flächen

Grundstücksfläche

Eine Auskunft aus dem Liegenschaftskataster liegt dem Verfasser nicht vor. Die Grundstücksfläche wird daher aus dem vorliegenden Grundbuchauszug (unbeglaubigt)[3] wie folgt übernommen:

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Solln; 403/15	900 m²
Gesamt	**900 m²**

Plausibilisierung:

Die Grundstücksfläche wurde durch graphische Maßentnahme aus dem Lageplan (Maßstab 1:500) geprüft und erscheint plausibel.

Bruttogrundfläche (BGF)

Allgemein:

Die Bruttogrundfläche (BGF) nach DIN 277 ist die Summe der, bezogen auf die jeweilige Gebäudeart, marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Bauwerks.

In Anlehnung an die DIN 277-1:2005-2 sind bei den Grundflächen folgende Bereiche 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

Für die Anwendung der Normalherstellungskosten (NHK; siehe Sachwertermittlung) sind im Rahmen der BGF nur die Grundflächen der Bereiche a und b zu Grunde zu legen.

Anmerkung

Die Ermittlung der BGF erfolgt auf Basis der DIN 277-1:2005-2, da diese gemäß ImmoWertV (siehe Anlage 4 zu § 12 Abs. 5 Satz3) die Berechnungsgrundlage für die Ermittlung der Herstellungskosten ist.

BGF-Berechnung:

Eine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) liegt dem Verfasser nicht vor. Die Bruttogrundfläche des Einfamilienhauses wurde anhand der vorliegenden Grundrisspläne ermittelt. Für Flächen die nicht bemaßt waren (Freisitz), wurden die Maße durch graphische Maßentnahme abgeleitet. Demnach ergibt sich die BGF der jeweiligen Gebäudeteile wie folgt:

[3] Grundstücksflächen aus dem Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben

Geschoss	Bauteil	Breite	Tiefe	BGF
KG	Hauptbaukörper	11,00 m	9,84 m	108,24 m²
KG	Auskragung	4,54 m	2,00 m	9,08 m²
KG	Summe			117,32 m²
EG	Hauptbaukörper	11,00 m	9,84 m	108,24 m²
EG	Auskragung	4,54 m	2,00 m	9,08 m²
EG	Freisitz	5,00 m	3,12 m	15,60 m²
EG	Summe			132,92 m²
1. OG	Hauptbaukörper	11,00 m	9,84 m	108,24 m²
1. OG	Summe			108,24 m²
2. OG	Hauptbaukörper	11,00 m	9,84 m	108,24 m²
2. OG	Summe			108,24 m²
Summe				**466,72 m²**
Summe rund				**467,00 m²**

Für die **Garage** ergibt sich die BGF entsprechend der Angaben in den Grundrissplänen wie folgt:

Geschoss	Bauteil	Breite	Tiefe	BGF
EG	Garage	5,00 m	6,48 m	32,40 m²
Summe rund				**32,00 m²**

Für das **Gartenhäuschen** liegen keine Unterlagen vor. Die Bruttogrundfläche wird daher überschlägig anhand des Mess-Tools im Online-Kartendienst BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung ermittelt und beträgt demnach rd. **15,00 m²**.

Geschossfläche (bewertungsrelevant)

Eine Geschossflächenberechnung liegt dem Verfasser nicht vor.

Baurechtliche Geschossfläche:

Gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss der Stadt München übernimmt die Definition eines Vollgeschosses in Anlehnung an Art. 2 Abs. 5 der BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) wie folgt:

> *„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“*

Wertrelevante Geschossfläche:

Gemäß den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt München findet sich im Jahresbericht 2017 auf S. 47 folgender Hinweis zur wertrelevanten Geschossflächenzahl:

„Bei der Bodenwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet.

Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet“

Dem Verfasser liegen die Grundrisspläne aller Geschosse vor. Aufgrund der Gebäudekonzeption sowie der o.g. Ausführungen entspricht die wertrelevante Geschossfläche im **Erd- und im Obergeschoss** des Objektes, inklusive des Freisitzes, der entsprechenden BGF.

Der Gutachterausschuss unterstellt, wenn keine Pläne für das Gebäude vorhanden sind, für die Geschossfläche im Dachgeschoss je nach Art und Bauweise unter Berücksichtigung der realisierbaren Wohnfläche meist einen Berechnungssatz von ein Halb bis zwei Drittel.

Das **Dachgeschoss** des Gebäudes verfügt über Flächen mit einer lichten Höhe unter 1 m sowie über 2 m. Da in den Planungsunterlagen lediglich ein Gebäudeschnitt in Süd-West-Richtung enthalten ist, erfolgt aufgrund mangelnder weiterer Planungsunterlagen, die eine konkrete Ableitung der wertrelevanten Geschossfläche im Dachgeschoss ermöglichen, ein Ansatz in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses von **66 %** der Bruttogrundfläche.

Dieser Ansatz erscheint unter Berücksichtigung der bestehenden Gauben sowie der bestehenden Dachform (Walmdach) und nach überschlägiger Ermittlung durch die Angaben im Grundrissplan sowie im Gebäudeschnitt grundsätzlich realistisch.

Bei dem **Kellergeschoss** sowie dem **Dachspitz** (Speicher) handelt es sich um keine wertrelevante Geschossfläche.

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich demnach wie folgt zu rd. **313,00 m²**:

Geschoss	BGF	Ansatz	WGF
EG	132,92 m²	100%	132,92 m²
OG	108,24 m²	100%	108,24 m²
DG	108,24 m²	66%	71,44 m²
Summe			**312,60 m²**
Summe rund			**313,00 m²**

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind bzw. bei bestehenden Gebäuden überbaut wurden. Sie wird aus dem Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der bewertungsrelevanten Geschossfläche ermittelt.

Bei einer Grundstücksfläche von rd. 900 m² und einer ermittelten wertrelevanten Geschossfläche von rund 313 m² beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd. 0,35.

Berechnung:

Geschossfläche	:	Grundstücksgröße	=	Geschossflächenzahl
313 m²	:	900 m²	=	0,35
WGFZ rund			**=**	**0,35**

Wohnflächenberechnung

Es liegt keine Flächenberechnung vor. Die Wohnflächen werden daher den vorliegenden Grundrissplänen mit Flächenangaben entnommen. Für die Außenflächen (Terrassen, Balkone, Freisitz) bestehen keine Flächenangaben.

Die anteiligen Wohnflächen dieser Flächen werden deshalb anhand der Maßketten in den Grundrissplänen überschlägig ermittelt.

Nachdem es sich bei den Flächenangaben um Rohbaumaße handeln dürfte, erfolgt bei der Ermittlung der Wohnfläche ein pauschaler, marktüblicher Putzabschlag von 3,00 %.

Somit ergibt sich eine Wohnfläche von rd. **286 m²** wie folgt:

Geschoss	Zimmer	Breite	Tiefe	Ansatz	Fläche
EG	Diele				19,80 m²
EG	V. PL.				4,32 m²
EG	WC				1,20 m²
EG	Küche				11,25 m²
EG	Essen				27,72 m²
EG	Wohnen				26,00 m²
EG	Arbeit				9,00 m²
EG	**Summe**				**99,29 m²**
EG	*Putzabschlag*		*3,00%*		*-2,98 m²*
EG	Freisitz	4,76 m	3,12 m	50%	7,43 m²
EG	Terrasse	11,22 m	2,00 m	50%	11,22 m²
EG	**Summe**				**114,96 m²**
1. OG	Diele				10,62 m²
1. OG	Dusche				5,04 m²
1. OG	Mädchen				13,44 m²
1. OG	Flur				5,04 m²
1. OG	WC				1,08 m²
1. OG	Kind 1				13,64 m²
1. OG	Kind 2				13,64 m²
1. OG	Flur				1,20 m²
1. OG	Schlafen				18,00 m²
1. OG	WC				1,08 m²
1. OG	Bad				6,40 m²
1. OG	**Summe**				**89,18 m²**
1. OG	*Putzabschlag*		*3,00%*		*-2,68 m²*
1. OG	Terrasse	4,54 m	2,00 m	50%	4,54 m²
1. OG	**Summe**				**91,04 m²**
2. OG	Flur				11,02 m²
2. OG	Bad				5,15 m²
2. OG	Schlafen				16,22 m²
2. OG	Wohnen				40,77 m²
2. OG	Küche				7,07 m²
2. OG	**Summe**				**80,23 m²**
2. OG	*Putzabschlag*		*3,00%*		*-2,41 m²*
2. OG	Dachbalkon	1,50 m	2,90 m	50%	2,18 m²
2. OG	**Summe**				**80,00 m²**
	Gesamtsumme				**286,00 m²**

Plausibilisierung:

Die Flächenangaben wurden anhand graphischer Maßentnahme überprüft und erscheinen insgesamt plausibel.

Der Nutzflächenfaktor zwischen der Wohnfläche (oberirdisch) abzüglich der Terrassen- (inkl. Freisitz) und Balkonflächen (286,00 m² - 7,43 m² - 11,22 m² - 4,54 m² - 2,18 m² = 260,63 m²) sowie der oberirdischen BGF (ohne Freisitz: 466,72 m² - 15,60 m² - 117,32 m² = 333,80 m²) beträgt rd. 0,78.

Wohnfläche oberirdisch ohne Außenflächen	NFF*	BGF oberirdisch ohne Freisitz
260,63 m²	0,78	333,80 m²

* Nutzflächenfaktor

Gemäß Fachliteratur, siehe hierzu Kleiber, *Verkehrswertermittlung von Grundstücken*, 7. Auflage 2014, Seite 245, Rand-Nr. 557 liegen die Nutzungskennzahlen für Wohn- und Wohn- und Geschäftsgebäude in folgenden Bereichen:

- schlechtes Flächenverhältnis 0,62
- mittleres Flächenverhältnis 0,70
- gutes Flächenverhältnis 0,78

Aufgrund des Baujahres, der vorgenannten Veröffentlichungen aus einschlägiger Fachliteratur und eigener Erfahrungswerte erscheinen die ermittelte BGF sowie die angegebene Wohnfläche unter Berücksichtigung der bestehenden Dachschrägen plausibel.

Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Stellplätze in der Garage.

2.5 Marktdaten

Immobilienmarkt

Allgemein:

Die Landeshauptstadt München weist nach wie vor eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. So wird laut Bevölkerungsprognose 2015 der Landeshauptstadt München bis zum Jahr 2035 mit einer Zunahme der Einwohner um rund 19,3 % auf dann 1.851.027 Einwohner gerechnet.

Die Neubautätigkeit am Wohnungsmarkt kann die erhöhte Nachfrage nach Wohnungen aufgrund von Zuzügen nicht decken. Bereits seit einigen Jahren ist ein Mangel an Wohnraum im Großraum München festzustellen. Bei gleichbleibend hoher Nachfrage und gleichzeitig relativ geringen Fertigstellungszahlen von Wohngebäuden am regionalen Markt wird sich dieser Trend fortsetzen, was voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Wohnraumpreise sowie Wohnraummieten führen kann.

Wohn-Investmentmarkt:

Obwohl München insgesamt seit Jahren als hochpreisiger Wohnungsmarkt in Deutschland gilt, gibt es innerhalb der Stadt große Preisunterschiede.

Nach Erhebungen des IVD, Wohn-Preisspiegel 2018/2019 (Veröffentlichung September 2018), betragen die durchschnittlichen Kaufpreise für freistehende Einfamilienhäuser (inkl. Garage und ortsüblich großem Grundstück, bezugsfrei) im gesamten Stadtgebiet von München mit

-	einfachem Wohnwert	rd. 750.000 €
-	mittlerem Wohnwert	rd. 1.005.000 €,
-	gutem Wohnwert	rd. 1.550.000 €,
-	sehr gutem Wohnwert	rd. 2.800.000 €.

Erläuterung laut IVD:

Die der Preisbemessung zugrunde gelegten freistehenden Einfamilienhäuser haben eine Wohnfläche von 100 m² bei einfachem, 125 m² bei mittlerem, 150 m² bei gutem und 200 m² bei sehr gutem Wohnwert.

Laut dem Jahresbericht 2017 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die durchschnittlichen Preise für freistehende Einfamilienhäuser der Baujahresgruppe 1950-1969 (ohne Niedrig- und Hochpreisobjekte) in durchschnittlichen guten Wohnlagen bei rd. 8.900 €/m², bei einer Spanne von rd. 7.500 €/m² bis 12.000 €/m².

Die absoluten Kaufpreise werden dabei von 950.000 € bis 2.000.000 € (Durchschnitt 1.420.000 €) bei Wohnflächen von 115 m² bis 185 m² (Durchschnitt 160 m²) angegeben.

Für die Baujahresgruppe 1970 bis 1989 liegen die Kaufpreise bei 6.000 €/m² bis 10.000 €/m² sowie im Mittel bei rd. 7.900 €/m². Absolut beträgt die Spanne 900.000 € bis 1.600.000 € sowie der Durchschnittswert 1.300.000 €.

Der Gutachterausschuss weist für die Landeshauptstadt München die Lagequalitäten „durchschnittlich“, „gut“, „gut-zentral“ sowie „beste“ aus. Für den Bereich des Bewertungsobjektes wird die Lagequalität als „beste“ Lage angegeben.

In der Wohnlagekarte des Münchner Mietspiegels ist die allgemeine Wohnlagequalität ebenfalls als „beste“ definiert, bei möglichen Lagequalitäten „durchschnittlich“, „gut“, „beste“, „zentral-durchschnittliche“ „zentral-gute“ und „zentral-beste“.

Quellen: IVD, Gutachterausschuss Landeshauptstadt München

3 Bewertung

3.1 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Verfahrenswahl

Nach § 6 Abs.1 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) sind für die Wertermittlung das Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertverfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke. Außerdem eignet sich dieses Verfahren sehr gut für die Wertermittlung marktgängiger Immobilien wie Eigentumswohnungen, Teileigentum und Garagen bzw. Abstellplätze, bei welchen eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Verkäufen vorliegen muss.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden, und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines marktüblichen Ertrages gerichtet ist.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die marktübliche Erzielung eines Ertrages geht wie bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken.

Das jeweils anzuwendende Verfahren ist nach der Art des Wertermittlungsobjektes unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen sind.

Vergleichswertverfahren/ Sachwertverfahren

Eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichskaufpreisen für die Ermittlung des Verkehrswertes im Vergleichswertverfahren konnte vom Gutachterausschuss nicht zur Verfügung gestellt werden.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus, welches eigengenutzt wird. Derartige Immobilien werden am regionalen Markt üblicherweise nach vergleichbaren Gestehungskosten gehandelt. Aus diesem Grund kommt zur Verkehrswertermittlung das Sachwertverfahren zur Anwendung.

Grundlagen des Sachwertverfahrens

§ 35 Grundlagen des Sachwertverfahrens
(Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV))

(1) Im Sachwertverfahren wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie aus dem Bodenwert ermittelt.

(2) Der vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Bildung der Summe aus

1. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Anlagen im Sinne des § 36,*
2. *dem vorläufigen Sachwert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 37 und*
3. *dem nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwert.*

(3) Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor im Sinne des § 39. Nach Maßgabe des § 7 Absatz 2 kann zusätzlich eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

(4) Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert und der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts.

Ermittlung des Sachwertes

- Im Sachwertverfahren wird der Sachwert auf der Grundlage vergleichbarerer Herstellungskosten ermittelt.
- Der vorläufige Sachwert ergibt sich aus der Ermittlung
  1. des Bodenwerts,
  2. der Herstellungskosten der baulichen Anlage durch Multiplikation der durchschnittlichen Herstellungskosten mit dem Regional- und Alterswertminderungsfaktor (Gebäudesachwert),
  3. der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen bezogen auf die Herstellungskosten der alterswertgeminderten baulichen Anlage.
- Der vorläufige Sachwert ergibt sich durch Addition der Herstellungskosten der baulichen Anlage, der baulichen Außenanlagen sowie des Bodenwerts.
- Die Marktanpassung des vorläufigen Sachwertes durch Anwendung der durch den Gutachterausschuss veröffentlichten Sachwertfaktoren ergibt den marktangepassten vorläufigen Sachwert.
- Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.
- Nach Berücksichtigung dieser objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Sachwert.

3.2 Bodenwert

3.2.1 Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale der zugrunde gelegten Richtwertgrundstücke hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

Der Bodenwert wird daher aus dem Bodenrichtwert abgeleitet.

Bodenrichtwert

Gemäß vorliegender Bodenrichtwertauskunft des Gutachterausschusses beträgt der Bodenrichtwert im Bereich des Bewertungsobjektes für unbebaute Grundstücke zum **31.12.2016**

1.800,00 €/m²
Art der Nutzung: Wohnbauflächen (W),
bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,60,
erschließungsbeitrags- und kostenerstattungsbeitragsfrei.

WGFZ-Anpassung

Das baurechtlich realisierte Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist mit einer WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 0,35 niedriger als die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende bauliche Ausnutzung von 0,60.

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses erfolgt die Anpassung an die bauliche Ausnutzung bei individuellen Wohnbaugebieten (Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser mit i.d.R. max. 2 Vollgeschossen) mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

WGFZ	Umrechnungs-koeffizient	WGFZ	Umrechnungs-koeffizient
0,35	0,596	0,80	0,876
0,40	0,627	0,85	0,907
0,45	0,658	0,90	0,938
0,50	0,690	0,95	0,969
0,55	0,721	1,00	1,000
0,60	0,752	1,05	1,031
0,65	0,783	1,10	1,062
0,70	0,814	1,15	1,093
0,75	0,845		

WGFZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung
Quelle: Jahresbericht 2017 des Gutachterausschusses

Der Umrechnungskoeffizient bei einer WGFZ von 0,60 beträgt 0,752 (Bodenrichtwert) sowie bei einer WGFZ von 0,35 rd. 0,596 (Bewertungsgrundstück).

Angepasster Bodenrichtwert:
Bodenrichtwert WGFZ 0,60 → Umrechnungskoeffizient 0,752
Bewertungsobjekt WGFZ 0,35 → Umrechnungskoeffizient 0,596

1.800,00 € : 0,752 x 0,596 = rund **1.430 €/m²**

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert stellt das Preisniveau zum 31.12.2016 dar. Zur Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden daher die Veränderungen laut den aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses verwendet.

Der Bodenrichtwert zum 31.12.2018 beträgt laut Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses, bei sonst unveränderten Kriterien, **2.150 €/m²**.

Somit beträgt die Wertsteigerung innerhalb von zwei Jahren rd. 19,44 %. Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag 03.12.2018 eine anteilige konjunkturelle Entwicklung für 23 Monate von 18,63 % (19,44 % : 24 Monate x 23 Monate).

Um den konjunkturellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, erfolgt daher in Anbetracht der vorliegenden Marktdaten ein **Zuschlag** zum Wertermittlungsstichtag (03.12.2018) gegenüber dem Bodenrichtwert (31.12.2016) von **19 %**.

Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

3.2.2 Bodenwertermittlung

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m²	Gesamtwert
900 m²	Solln; 403/15	1.430 €	1.287.000 €
900 m²	**Zwischensumme Bodenwert**	**1.430 €**	**1.287.000 €**
	Zuschlag	19 %	244.530 €
900 m²	**Gesamtwert**	**1.702 €**	**1.531.530 €**
	Rundung		-1.530 €
	Bodenwert gerundet		**1.530.000 €**

3.3 Sachwertverfahren

3.3.1 Vorläufiger Sachwert

Methodik

Das Sachwertverfahren kommt zur Anwendung, wenn im gewöhnlichen Geschäftsverkehr der verkörperte Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen für die Preisbildung ausschlaggebend ist. Hierbei ist der Wert der baulichen Anlagen wie Gebäude, Außenanlagen und sonstigen Anlagen, getrennt vom Bodenwert, nach Herstellungskosten zu ermitteln.

Herstellungskosten zum Stichtag

Gemäß § 36 Abs. 2 ImmoWertV sind der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten in der Regel modellhafte Kostenkennwerte zugrunde zu legen, die auf eine Flächen-, Raum- oder sonstige Bezugseinheit bezogen sind (Normalherstellungskosten), und mit der Anzahl der entsprechenden Bezugseinheiten der baulichen Anlage zu multiplizieren.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen stehen für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungsstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. Von den Normalherstellungskosten nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile sind durch marktübliche Zuschläge zu den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen.

Zur Umrechnung auf den Wertermittlungsstichtag ist der für den Wertermittlungsstichtag aktuelle und für die jeweilige Art der baulichen Anlage zutreffende Preisindex für die Bauwirtschaft des Statistischen Bundesamtes (Baupreisindex) zu verwenden. Ausnahmsweise können die durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach den durchschnittlichen Kosten einzelner Bauleistungen ermittelt werden.

Auswahl der Normalherstellungskosten (NHK)

Mit Veröffentlichung am 18.10.2012 im Bundesanzeiger sind die NHK 2010 in Kraft getreten. Diese folgen damit den bisherigen NHK 2000 und stellen zum Wertermittlungsstichtag die aktuellsten Normalherstellungskosten dar. Diese werden daher zur Ermittlung des Sachwertes herangezogen.

Gebäudetyp

Einfamilienhaus

Es erfolgt ein Ansatz der Normalherstellungskosten (NHK 2010 gem. Sachwertrichtlinie) für freistehende Einfamilienhäuser, Typ 1.01, Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, voll ausgebautes Dachgeschoss.

Garage/ Gartenhäuschen

Für die Garage werden die Kostenkennwerte für Einzelgaragen/ Mehrfachgaragen (Typ 14.1) sowie für das Gartenhäuschen die Kostenkennwerte für Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager (Typ 16.1) zu Grunde gelegt.

Standardstufe	1	2	3	4	5
Kostenkennwert 1.01	655 €/m²	725 €/m²	835 €/m²	1.005 €/m²	1.260 €/m²
Kostenkennwert 14.1	-	-	245 €/m²	485 €/m²	780 €/m²
Kostenkennwert 16.1	-	-	350 €/m²	490 €/m²	640 €/m²

Sonstige Herstellungskosten

Das bewertungsgegenständliche Grundstück ist vollständig mit einer Mauer eingefriedet. Diese besteht aus massivem Mauerwerk, ist unterschiedlich hoch und nach Maßnahme mit Hilfe des Messtools im Online-Kartendienst BayernAtlas rund 130 m lang. Für die Herstellungskosten der Mauer werden in Anlehnung an Angaben in der Fachliteratur rd. 250 €/m² in Ansatz gebracht, was Herstellungskosten von in Summe rd. **32.500 €** entspricht (130 m x 250 €/m²).

Im Freisitz des Bewertungsobjektes befindet sich ein Kaminofen. Die Herstellungskosten für diesen Kaminofen werden aufgrund eigener Erfahrungswerte sowie gemäß Angaben von Fachfirmen mit pauschal **5.000 €** angesetzt.

Ausstattungsstandard

Einfamilienhaus

Der Ausstattungsstandard des Gebäudes entspricht überwiegend der Standardstufe 3 (siehe Anlage). Vereinzelt entspricht die Gebäudeausstattung den Stufen 2 und 4.

Gewichtet nach den entsprechenden Standardstufen ergibt sich für das Bewertungsobjekt ein Kostenansatz für die Herstellungskosten (Typ 1.01), Kostengruppe 300 und 400 (DIN 276), von rund **820,00 € pro m² BGF** inkl. Baunebenkosten und inkl. Mehrwertsteuer.

Garage/ Gartenhäuschen

Das Gartenhäuschen entspricht einem durchschnittlichen Ausbaustandard.

Gemäß ImmoWertV entsprechen Garagen in Massivbauweise der Standardstufe 4. Daher wird unter Berücksichtigung der Bauweise ein Kostenansatz für die Herstellungskosten, Kostengruppe 300 und 400 (DIN 276), für die Garage (Typ 14.1) von rund **485,00 € pro m² BGF** sowie für das Gartenhäuschen (Typ 16.1) von rund **490 € pro m² BGF**, jeweils inkl. Baunebenkosten und inkl. Mehrwertsteuer, angesetzt.

Korrekturfaktoren (Baukosten-Regionalfaktor)

Gemäß ImmoWertV ist zur Ableitung des Sachwertes eine Marktanpassung durch Sachwertfaktoren vorzunehmen. Die Marktanpassung wird in dieser Wertermittlung anhand der Sachwertfaktoren des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2017, vorgenommen.

Der Gutachterausschuss veröffentlicht zur Anwendung dieser Sachwertfaktoren die Vorgehensweise, welche zur Ableitung dieser Sachwertfaktoren aus dem Immobilienmarkt geführt haben. Unter anderem veröffentlicht der Gutachterausschuss einen Baukosten-Regionalfaktor von 1,419 (nach BKI[4]). Vorgenannter Baukostenansatz wird daher um den Regionalfaktor 1,419, je nach Gebäudeteil, wie folgt erhöht.

Erklärung	EFH	Garage	Gartenhäuschen
Baupreis NHK 2010	**820 €/m²**	**485 €/m²**	**490 €/m²**
Baukosten-Regionalfaktor (München Stadt)	1,419	1,419	1,419
NHK angepasst	1.163,58 €/m²	688,22 €/m²	695,31 €/m²
NHK gerundet	**1.160 €/m²**	**690 €/m²**	**700 €/m²**

Baunebenkosten

Die Baunebenkosten sind in den Kostenansätzen der NHK 2010 bereits inklusive. Für die gewählten Gebäudetypen sind diese mit 17 % (Einfamilienhaus, Typ 1.01), 12 % (Garage, Typ 14.1) sowie 16 % (Gartenhäuschen, Typ 16.1) berücksichtigt.

Konjunkturelle Wertsteigerung

Die Kosten in Anlehnung an die NHK 2010 beziehen sich auf ein Preisniveau aus dem Jahre 2010 (Jahresdurchschnitt). Um das Baupreisniveau zum Wertermittlungsstichtag wiederzugeben, erfolgt eine Anpassung auf Grundlage der Baupreisindizes für den Neubau von Wohngebäuden einschließlich Umsatzsteuer, veröffentlicht durch das Statistische Bundesamt Wiesbaden.

Für das Jahr 2010 beträgt der Baupreisindex für Wohngebäude, bezogen auf das Basisjahr 2015 (2015 = 100), 90,10 sowie für das zum Wertermittlungsstichtag veröffentlichte 3. Quartal 2018 110,6. Somit ergibt sich eine konjunkturelle Wertsteigerung von rd. 23 %.

[4] Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKI)

Alterswertminderung

Der auf der Grundlage der NHK 2010 bezogene Wert entspricht dem eines neu errichteten Gebäudes. Soweit es sich um ein älteres Gebäude handelt, muss dieser Wert entsprechend dem Alter des Gebäudes gemindert werden.

Gemäß § 38 ImmoWertV entspricht der Alterswertminderungsfaktor dem Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer. Entsprechend der Vorgehensweise des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren wird eine lineare Alterswertminderung angesetzt.

Außenanlagen

Für die Außenanlagen wird ein prozentualer Ansatz, bezogen auf den alterswertgeminderten Herstellungswert, vorgenommen. Aufgrund der bestehenden Außenanlagen sowie der Angaben des Gutachterausschusses im Immobilienmarktbericht 2017 werden **5 %** für angemessen erachtet. Dieser Ansatz entspricht auch dem gewählten Ansatz des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren.

Sonstige bauliche Anlagen

Die sonstigen baulichen Anlagen (Garage, Gartenhäuschen) sind in vorgenannten Ansätzen bereits berücksichtigt.

Marktanpassung

Bei Ansatz der NHK 2010 handelt es sich um bundesdurchschnittliche Kostenansätze, welche durch regionale Marktanpassungsfaktoren den örtlichen Marktverhältnissen angepasst werden müssen.

Eine erste Anpassung erfolgte bereits durch Anwendung des Baukosten-Regionalfaktors. Ergänzend veröffentlicht der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München zusätzliche Sachwertfaktoren für Einfamilienhäuser. Um den objektspezifischen Sachwertfaktor zu ermitteln, bedarf es einer Wertung anhand von acht Kriteriengruppen. Unter Berücksichtigung der Gegebenheiten des Bewertungsobjektes wird bei den ansetzbaren Spannen jeweils der vom Gutachterausschuss ermittelte Mittelwert für marktkonform eingeschätzt. Somit ergibt sich ein Sachwertfaktor von **1,14** wie folgt:

Sachwertfaktor für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser			
Bezeichnung	**Mittelwert**	**Standardabw.**	**Ansatz**
Beste Wohnlage	1,34	0,42	1,34
Baujahr 1960-1969	1,08	0,12	1,08
Wohnfläche > 150 m²	1,16	0,22	1,16
Vorläufiger Sachwert > 1.000.000 €	1,12	0,21	1,12
Gebäudeart EFH	1,17	0,14	1,17
Grundstücksgröße > 500 m²	1,08	0,16	1,08
Restnutzungsdauer 25 bis 35 Jahre	1,08	0,13	1,08
Bodenwertanteil >80 %	1,07	0,14	1,07
Ergebnis	**1,14**	**0,19**	**1,14**

3.3.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung der baurechtlich möglichen baulichen Ausnutzung

Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist durch heterogene Wohnbebauung geprägt. In den letzten Jahren und Jahrzehnten erfolgte aufgrund des stetigen Bevölkerungswachstums der Stadt München eine Nachverdichtung des Umfeldes von einem rein mit individueller Wohnbebauung (überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser) geprägten Gebiet hin zu mehrgeschossigen Mehrparteienhäusern.

Bei diesen handelt es sich größtenteils um Häuser mit einer oberirdischen dreigeschossigen Bebauung, bestehend aus Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss oder Staffelgeschoss.

Das Maß der baulichen Ausnutzung dieser Objekte liegt deutlich über dem des Bewertungsobjektes.

Das Bewertungsobjekt unterschreitet mit einer WGFZ von 0,35 das ortsübliche Maß der baulichen Nutzung, welches dem Bodenrichtwert zu Grunde gelegt ist (WGFZ 0,60).

Die wertrelevante Geschossfläche des bewertungsgegenständlichen Grundstücks (Grundstücksfläche 900 m²) entspräche bei einer WGFZ von 0,60 rd. 540 m² (900 m² x 0,60). Bei einer, wie bei der umliegenden Bebauung, angenommenen Geschossigkeit von drei Vollgeschossen (EG, 1. OG, SG) wäre ein Gebäude mit einer Grundfläche von rund 12 m x 15 m realisierbar (540 m² = 12 m x 15 m x 3).

Es wird darauf hingewiesen, dass dies eine unverbindliche Annahme ist. Eine rechtlich gesicherte Feststellung des möglichen Baurechtes kann nur durch eine konkrete Bauvoranfrage bei der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München erreicht werden.

Für die Wertermittlung erfolgt jedoch, aufgrund der unterdurchschnittlichen baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks im Vergleich zur ortsüblichen Bebauung im direkten Umfeld, eine wertmäßige Berücksichtigung der potentiell möglichen höheren baulichen Ausnutzung.

Hierbei wird auf das für den Bodenrichtwert ortstypische Maß der baulichen Ausnutzung mit einer WGFZ von 0,60 abgestellt, da eine solche Bebauung in Anbetracht der umliegenden Bebauungen als realisierbar eingeschätzt wird (siehe oben).

Der Bodenwert des Grundstücks ergibt sich bei einem Bodenrichtwert von 1.800 €/m² bei einer WGFZ von 0,60 sowie konjunktureller Anpassung (siehe 3.2.1) mit insgesamt rd.
1.930.000 €.

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m²	Gesamtwert
900 m²	Solln; 403/15	1.800 €	1.620.000 €
900 m²	**Zwischensumme Bodenwert**	**1.800 €**	**1.620.000 €**
	Zuschlag	19 %	307.800 €
900 m²	**Gesamtwert**	**2.142 €**	**1.927.800 €**
	Rundung		2.200 €
	Bodenwert gerundet		**1.930.000 €**

Bei Kleiber, *Marktwertermittlung nach ImmoWertV*, 9. Aufl. S. 1806, ist hierzu Folgendes ausgeführt:

RdNr. 216:
Die Bodenwertdifferenz ist im Falle einer Unterschreitung der maßgeblichen GFZ ein vermögenswerter Nachteil, der aber nur solange von Bestand ist, wie die bauliche Anlage genutzt wird. Der „Wertnachteil" muss deshalb über die zu erwartende Restnutzungsdauer (wirtschaftliche Restnutzungsdauer) *abgezinst werden. Der Barwert ist bei der Marktwertermittlung ein ergänzend zu berücksichtigendes, „besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal" (boG).*

RdNr. 217:
Der Zeitraum, über den der Wertnachteil abzuzinsen ist, muss je nach Fallgestaltung unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen und rechtlichen Rahmenbedingungen abgeschätzt werden. So kann im Falle einer Unterschreitung der maßgeblichen Nutzung davon ausgegangen werden, dass die realisierte Nutzung grundsätzlich langfristig ggf. einhergehend mit Modernisierungsmaßnahmen fortgesetzt wird. Im Falle einer Unterschreitung der maßgebenden Nutzung bestimmt sich der Zeitraum danach, wie es bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise geboten erscheint, die bisherige Nutzung fortzusetzen.

Fazit:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein 50 Jahre altes Gebäude. Die Planung und Grundrisse entsprechend den Anforderungen an Wohnbedürfnisse der 60er Jahre.

Das Gebäude macht insgesamt einen unterdurchschnittlich unterhaltenen Eindruck. Die Gebäudeausstattung hinsichtlich Belichtung, Raumausrichtung, Grundrissen entspricht ebenfalls nicht mehr gehobenen Wohnansprüchen, welche in dieser Wohnlage (beste Wohnlage) von Nachfragern gefordert wird.

Selbst wenn ein Nachfrager für das Gebäude gefunden wird, ist eine Kernsanierung notwendig. Diese Sanierung entspricht etwa nahezu den Kosten für einen Neubau.

Im Bereich der Einstufung beste Wohnlage liegt das Objekt jedoch im durchschnittlichen Bereich. Etwaige Erwerber, die bereit wären, einen mehrstelligen Millionenbetrag zu bezahlen, werden sich jedoch für eine andere Lage entscheiden.

Daher ist davon auszugehen, dass nach Ablauf der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer das Objekt abgerissen wird und das Grundstück – wie die unmittelbaren Nachbargrundstücke – mit einem Mehrfamilienhaus bebaut wird.

Die Differenz des Bodenwerts der potentiell möglichen baurechtlichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstücks bezogen auf die aktuell realisierte bauliche Ausnutzung entspricht somit rd. **400.000 €** (1.930.000 € - 1.530.000 €).

Als Zinssatz für die Diskontierung wird hierbei auf die veröffentlichten Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses für Einfamilienhäuser abgestellt. Diese werden im Jahresbericht 2017 im Mittel mit 1,6 % sowie in einer Spanne von 1,1 % bis 2,1 % angegeben.

Aufgrund des Zeitpunkts bis zur möglichen Realisierung der potentiell möglichen baulichen Ausnutzung in 30 Jahren mit bestehenden Unsicherheiten bezogen auf die Entwicklung des Immobilienmarktes in München wird der obere Spannenwert der angegebenen Liegenschaftszinssätze von 2,1 % gewählt.

Somit ergibt sich zum Wertermittlungsstichtag ein Wertzuschlag für die potentiell mögliche höhere bauliche Ausnutzung von rd. **216.000 €** wie nachfolgend dargestellt, welcher entsprechend als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal werterhöhend berücksichtigt wird.

Diskontierter Bodenwert

Disk. Zeitraum	Disk. Zins	Disk. Faktor	Barwert
30,00 Jahre	2,10 %	0,54	216.000,00 €
			216.000,00 €

3.3.3 Sachwertermittlung

Die Baukosten sind wegen der Wohnnutzung inklusive Mehrwertsteuer.

Gebäudeart:	Einfamilienhaus mit Garage
Baujahr:	1968
Wirtsch. Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Wirtsch. Restnutzungsdauer:	30 Jahre
BGF:	ca. 464 m²
Wohnfläche:	ca. 286 m²

BGF/ Stück	Kostengruppen	Wert	Gesamtwert
467 m²	Herstellungskosten Gebäude	1.160 €/m²	541.720 €
32 m²	Herstellungskosten Garage	690 €/m²	22.356 €
15 m²	Herstellungskosten Gartenhäuschen	700 €/m²	10.500 €
130 m	Herstellungskosten Einfriedung	250 €/m	32.500 €
1 Stück	Herstellungskosten Kaminofen	5.000 €/St.	5.000 €
	Herstellungskosten inkl. Baunebenkosten		**612.076 €**
	Baupreisindex Deutschland (2015=100) - Wohngebäude - Ø-2010	90,10	
	Baupreisindex Deutschland (2015=100) - Wohngebäude - Q3-2018	110,60	
	Herstellungskosten zum Wertermittlungsstichtag		**751.339 €**
	Alterswertminderung linear	62,50 %	-469.587 €
	Gebäudewert am Wertermittlungsstichtag		**281.752 €**
	Bauliche Außenanlagen	5 %	14.088 €
	Bodenwert		1.530.000 €
	Vorläufiger Sachwert		**1.825.840 €**
	Marktanpassung (Sachwertfaktor)	1,14	251.053 €
	Marktangepasster vorläufiger Sachwert		**2.076.893 €**
	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale - Erhöhung Bodenwert durch potentiell mögliche bauliche Ausnutzung		216.000 €
	Sachwert		**2.292.893 €**
	Sachwert gerundet		**2.300.000 €**

Sachwert pro m² Grundstücksfläche	2.556 €
Bodenwertanteil	66,52 %
Sachwert pro m² BGF	4.925 €
Sachwert pro m² Wohnfläche	8.042 €

4 Verkehrswert/Marktwert

Definition gemäß § 194 BauGB

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

Gesamtbeurteilung (Zusammenfassung)

Das Bewertungsobjekt befindet sich in München Solln, das einer guten bis sehr guten Wohnlage von München entspricht.

Im Umfeld befinden sich überwiegend wohnwirtschaftlich genutzte Gebäude. Die verkehrliche Anbindung sowie die Infrastruktur insgesamt sind gut. Nachteilig wirkt sich der Straßenverkehr auf der angrenzenden Hofbrunnstraße auf das Bewertungsobjekt aus.

Bei den baulichen Anlagen handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit einer Garage. Das Gebäude wurde 1968 errichtet und verfügt über eine durchschnittliche Ausstattung. Teilweise bestehen unterlassene Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen. Wesentliche Baumängel bzw. Bauschäden waren jedoch nicht erkennbar.

Der Grundriss sowie die Zimmeraufteilung werden heutigen Wohnansprüchen noch gerecht. Mit einer Wohnfläche von insgesamt rd. 286 m² handelt es sich um eine typisch ortsübliche Größe für ein Einfamilienhaus. Auch die Grundstücksfläche von insgesamt 900 m² entspricht einer marktgängigen Größe.

Ergebnis

Der Verkehrswert wird aus dem ermittelten Sachwert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten sowie aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren, insbesondere der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungsstichtag, wird der **Verkehrs-/Marktwert** des

Einfamilienhauses mit Garage
Hofbrunnstraße 5
81479 München
Gemarkung Solln; Flurstück 403/15

zum **Wertermittlungsstichtag 03.12.2018** wie folgt festgestellt:

2.300.000 €

(in Worten: zwei Millionen dreihunderttausend Euro)

Plausibilisierung des Verkehrswertes

Gemäß Jahresbericht 2017, Der Immobilienmarkt in München, des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden Preise von freistehenden Einfamilienhäusern im Wiederverkauf für durchschnittliche gute Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards, für die Baujahrsklasse 1950-1969 im Durchschnitt mit 8.900 €/m² Wohnfläche, mit einer Spanne von 7.500 € bis 12.000 €/m² Wohnfläche, angegeben. Die durchschnittliche Grundstücksfläche beträgt 620 m² und die durchschnittliche Wohnfläche 160 m².

Bei der Baujahrsklasse 1970-1989 liegt der Preis bei durchschnittlich 7.900 €/m² Wohnfläche, mit einer Spanne von 6.000 € bis 10.000 €/m² Wohnfläche.

Darüber hinaus ermittelte der Gutachterausschuss zwei Verkaufsfälle in bester Wohnlage für zwei Einfamilienhäuser mit Baujahr 1966 und 1974, einer Wohnfläche von 225 m² und 370 m² und einer Grundstücksgröße von 842 m bzw. 650 m², mit einer Preisspanne von 10.800 €/m² bzw. 11.700 €/m² Wohnfläche.

Hierzu ist jedoch anzumerken, dass es sich um bessere Wohnlagen handelt, da keine Lärmbeeinträchtigung besteht; und die Gebäude befinden sich in bestem Neubauzustand bzw. in einem gut bis sehr gut renovierten Zustand.

Die Vergleichbarkeit mit dem bewertungsgegenständlichen Objekt ist daher nicht gegeben.

Unter Berücksichtigung der vorgegebenen Marktdaten erscheint der ermittelte Verkehrs-/Marktwert von rund 8.000 €/m² Wohnfläche marktgerecht. Hierbei ist berücksichtigt, dass sich das Gebäude in einem nur durchschnittlichen bis leicht unterdurchschnittlichen Zustand befindet.

Stellungnahme zum Beweisbeschluss	Im Beweisbeschluss wird dem Sachverständigen aufgegeben, bei der Begutachtung auch die vorliegenden Privatgutachten bzw. Kurzbewertungen (Anlagen B02, B07) sowie die „Anmerkungen zu dem Gutachten in Anlage B 2“ (Anlage K 8 zu Bl, 29/27) der Klagepartei, die Stellungnahme hierzu seitens des Sachverständigen Robert Härter (VALORIS Immobilien Sachverständigen GmbH – Anlage B 15) und die Stellungnahme der Klagepartei hierzu (Schriftsatz vom 16.06.2021, Bl. 42/47) sowie die sonstigen Ausführungen der Parteien diesbezüglich mit zu berücksichtigen. Die vorgegebenen Schriftstücke wurden vom Sachverständigen durchgesehen und in seiner Einschätzung für die Beurteilung des Objektes geprüft und soweit notwendig mit berücksichtigt.

München, den 23. März 2022

Peter Jagel FRICS

5 Anlagen

5.1 Fotodokumentation

Straßenansicht

Gebäudeeingang

Eingangsbereich

Küche EG

WC (EG)

Essbereich

Flur (OG)

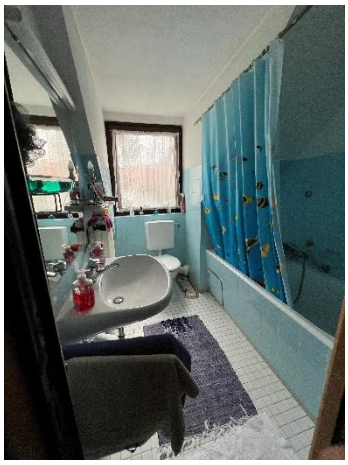
Exemplarisches Zimmer

Terrasse (OG)

Bad

Treppe (OG-DG)

Küche (DG)



Bad (DG)

Ansicht Garten von Balkon (DG)

Exemplarischer Kellerraum

Exemplarischer Kellerraum

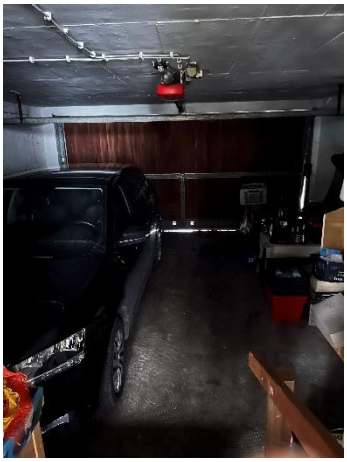
Technikraum (UG)

Gartenansicht Gebäude

Gartenhäuschen

Freisitz

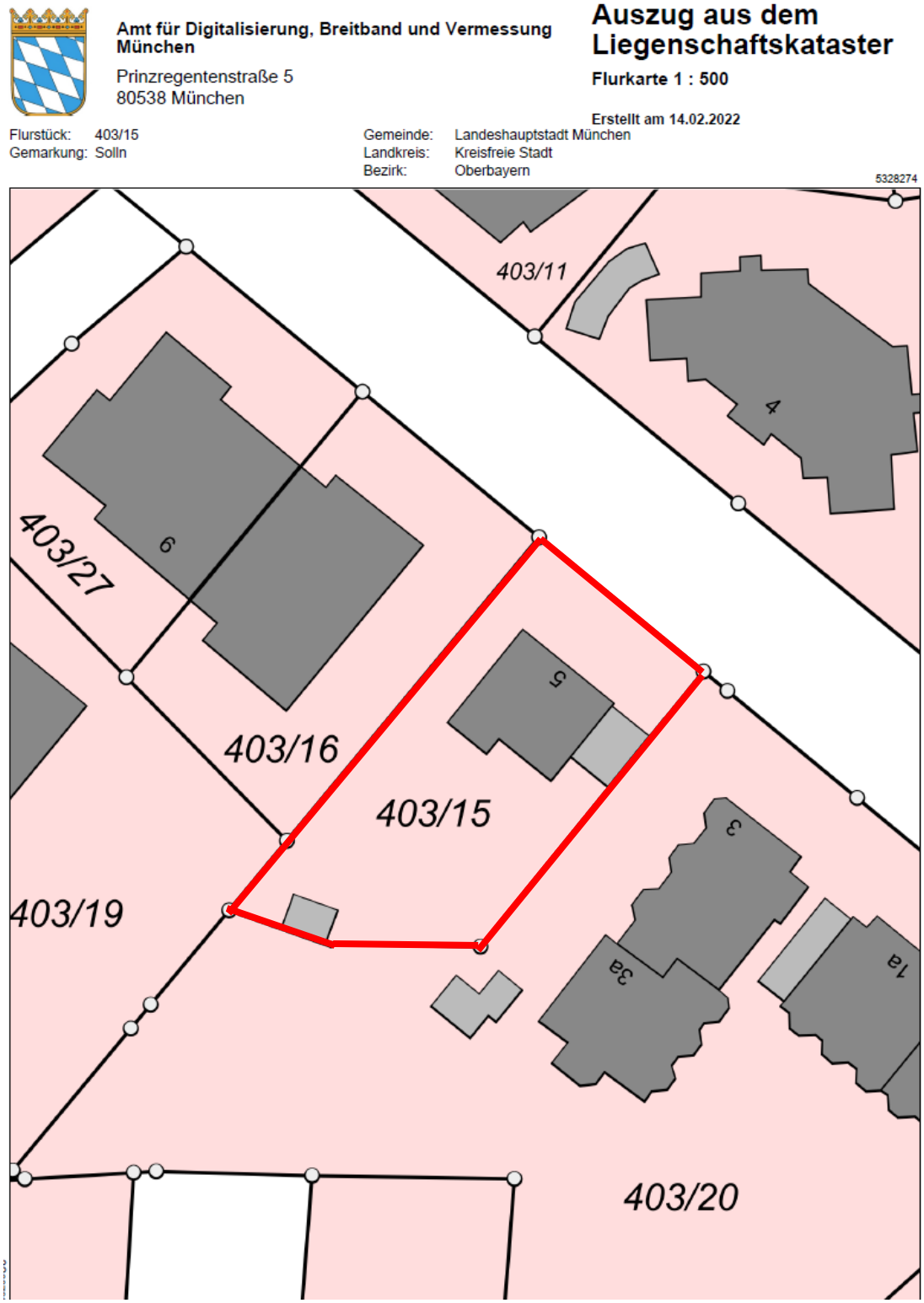
Kaminofen (Freisitz)



Garage

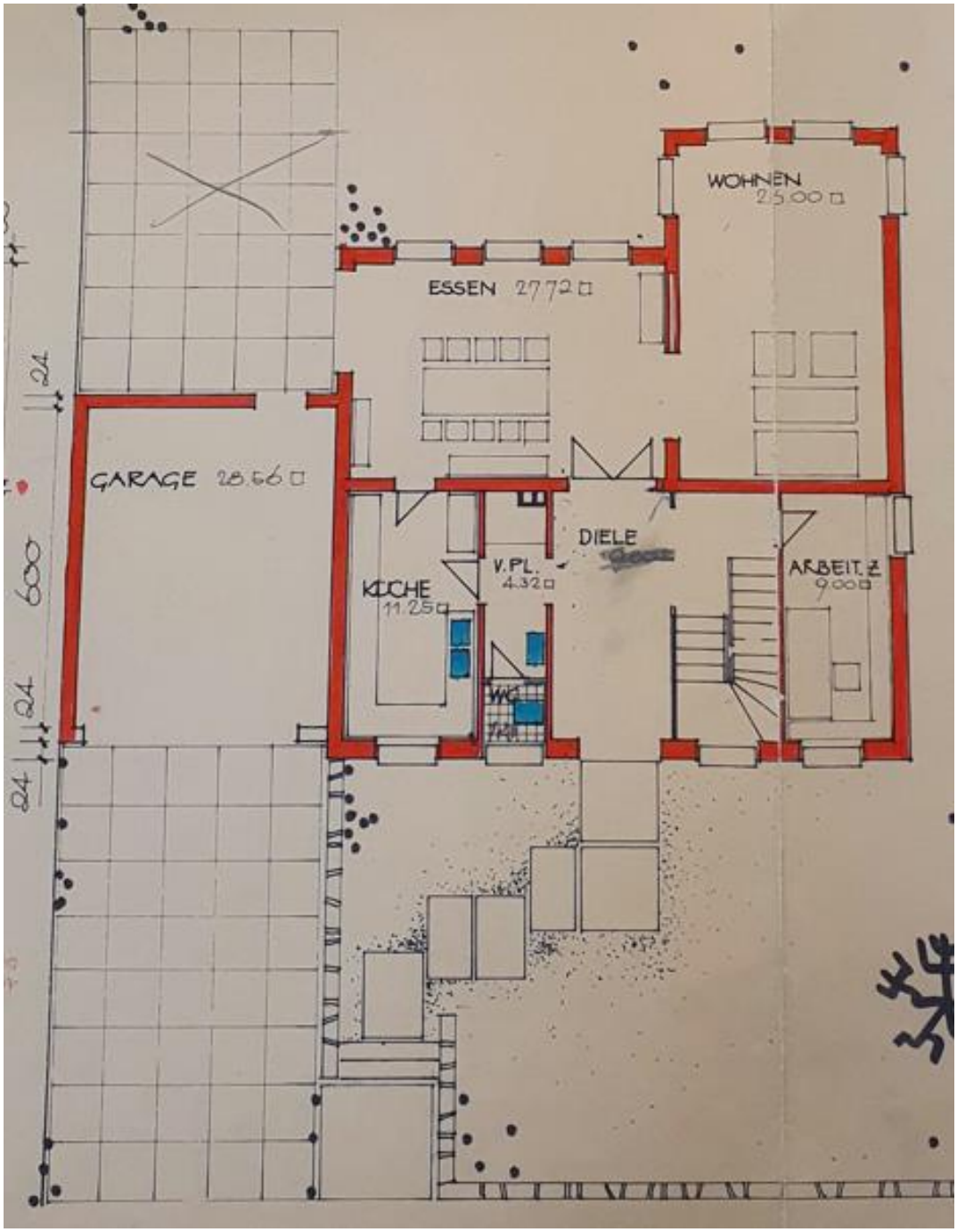
Einfahrt und Zuwegung zum Gebäude

5.2 Lageplan

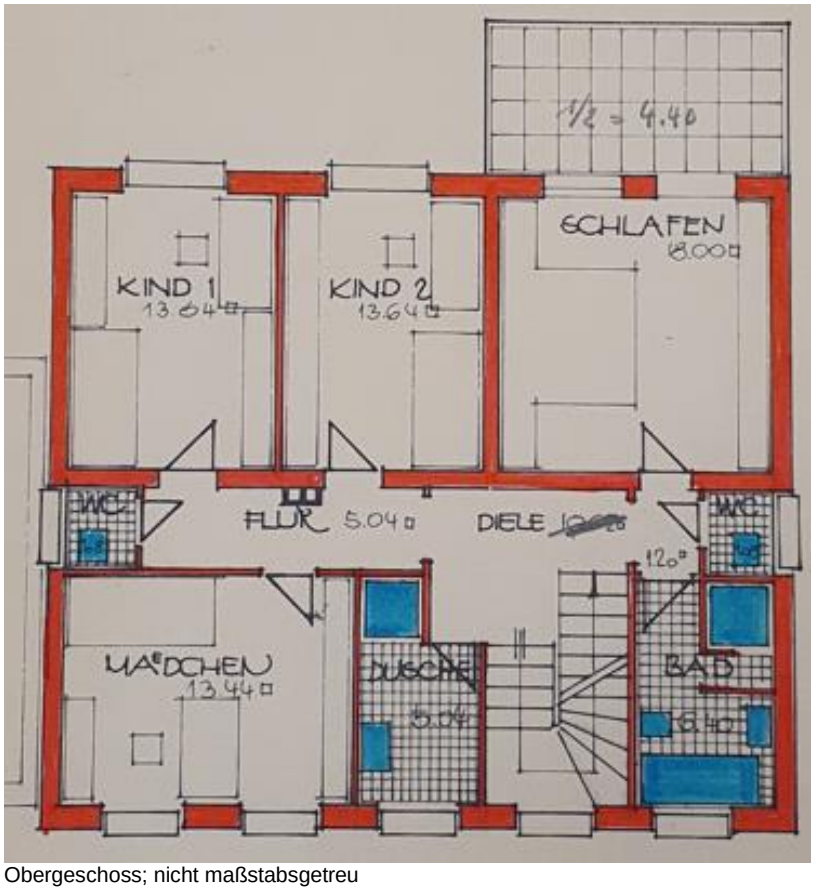


Nicht maßstabsgetreu

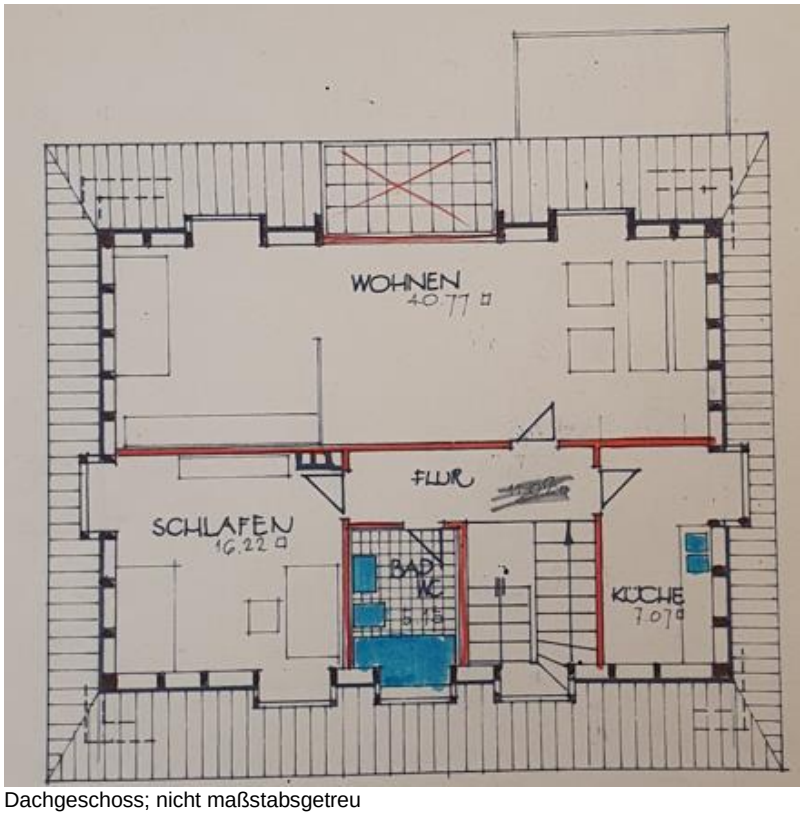
5.3 Gebäudepläne



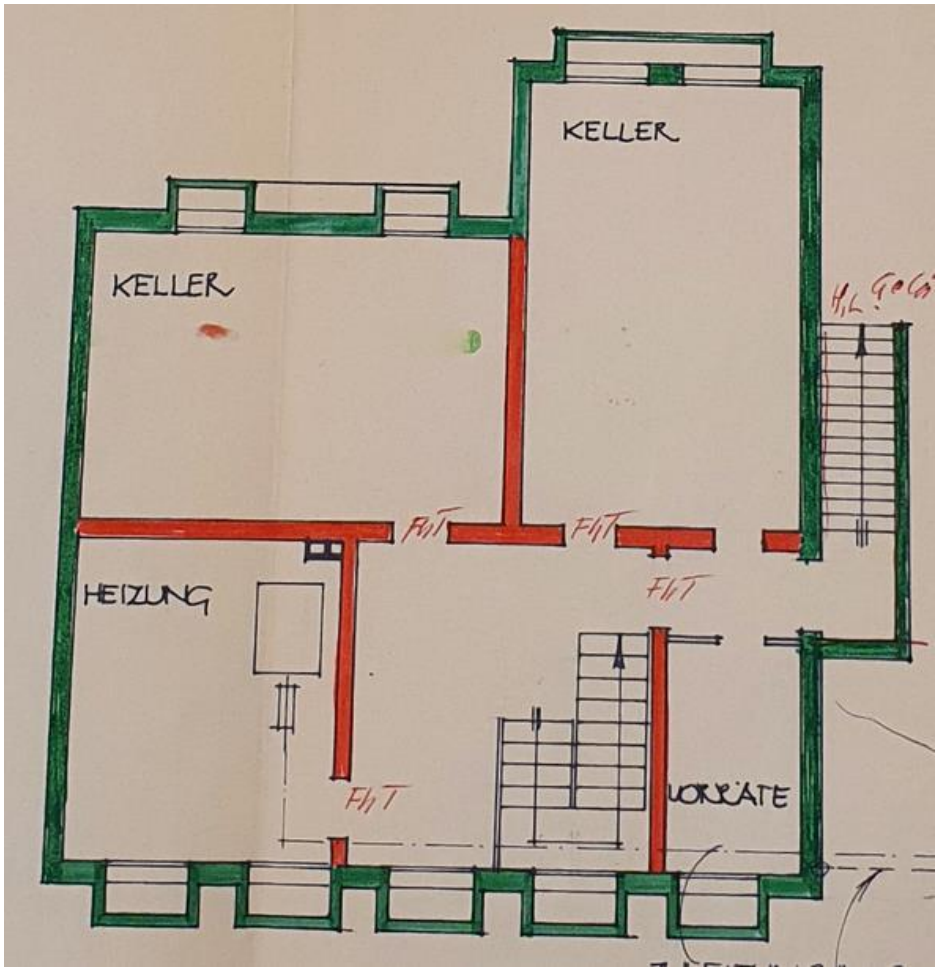
Erdgeschoss; nicht maßstabsgetreu



Obergeschoss; nicht maßstabsgetreu



Dachgeschoss; nicht maßstabsgetreu



Kellergeschoss; nicht maßstabsgetreu

5.4 NHK-Standardstufen

	Standardstufe 1	Standardstufe 2	Standardstufe 3	Standardstufe 4	Standardstufe 5	Kostenansatz
Kostenkennwerte bei Gebäudetyp 1.01	655 €/m² BGF	725 €/m² BGF	835 €/m² BGF	1.005 €/m² BGF	1.260 €/m² BGF	
Korrekturfaktor	1	1	1	1	1	
Kostenkennwert	**655 €/m² BGF**	**725 €/m² BGF**	**835 €/m² BGF**	**1.005 €/m² BGF**	**1.260 €/m² BGF**	
Außenwände	Holzfachwerk, Ziegelmauerwerk; Fugenglattstrich, Putz, Verkleidung mit Faserzementplatten, Bitumenschindeln oder einfachen Kunststoffplatten; kein oder deutlich nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1980)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. Gitterziegel oder Hohlblocksteine; verputzt und gestrichen oder Holzverkleidung; nicht zeitgemäßer Wärmeschutz (vor ca. 1995)	ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandstein, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Elo-xalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; Dämmung im Passivhausstandard	
Wägungsanteil						
23%		50%	50%			179,40 €/m² BGF
Dach	Dachpappe, Faserzementplatten/Wellplatten; keine bis geringe Dachdämmung	einfache Betondachsteine oder Tondachziegel, Bitumenschindeln; nicht zeitgemäße Dachdämmung (vor ca. 1995)	Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Rinnen und Fallrohre aus Zinkblech; Dachdämmung (nach ca. 1995)	glasierte Tondachziegel, Flachdachausbildung tlw. als Dachterrassen; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachformen, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrpünung, befahrbares Flachdach; aufwendig gegliederte Dachlandschaft, sichtbare Bogendachkonstruktionen; Rinnen und Fallrohre aus Kupfer; Dämmung im Passivhausstandard	
Wägungsanteil						
15%		50%	50%			117,00 €/m² BGF
Fenster und Außentüren	Einfachverglasung; einfache Holztüren	Zweifachverglasung (vor ca. 1995); Haustür mit nicht zeitgemäßem Wärmeschutz (vor ca. 1995)	Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlage z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien	
Wägungsanteil						
11%		50%	50%			85,80 €/m² BGF
Innenwände und -türen	Fachwerkwände, einfache Putze/Lehmputze, einfache Kalkanstriche; Füllungstüren, gestrichen, mit einfachen Beschlägen ohne Dichtungen	massive tragende Innenwände, nicht tragende Wände in Leichtbauweise (z.B. Holzständerwände mit Gipskarton), Gipsdielen; leichte Türen, Stahlzargen	nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmaterial gefüllte Ständerkonstruktionen; schwere Türen, Holzzargen	Sichtmauerwerk, Wandvertäfelungen (Holzpaneele); Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Vertäfelungen (Edelholz, Metall), Akustikputz, Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente	
Wägungsanteil						
11%			100%			91,85 €/m² BGF
Deckenkonstruktion und Treppen	Holzbalkendecken ohne Füllung, Spalierputz; Weichholztreppe in einfacher Art und Ausführung; kein Trittschallschutz	Holzbalkendecken mit Füllung, Kappendecken; Stahl- oder Hartholztreppen in einfacher Art und Ausführung	Beton- und Holzbalkendecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); geradläufige Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Harfentreppe, Trittschallschutz	Decken mit größerer Spannweite, Deckenverkleidung (Holzpaneele/Kassetten); gewendelte Treppen aus Stahlbeton oder Stahl, Hartholztreppenanlage in besserer Art und Ausführung	Decken mit großen Spannweiten, gegliedert, Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall); breite Stahlbeton-, Metall- oder Hartholztreppenanlage mit hochwertigem Geländer	
Wägungsanteil						
11%			100%			91,85 €/m² BGF
Fußböden	ohne Belag	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden einfacher Art und Ausführung	Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	
Wägungsanteil						
5%		25%	75%			40,38 €/m² BGF
Sanitäreinrichtungen	einfaches Bad mit Standard-WC, Installation auf Putz, Ölfarbenanstrich, einfache PVC-Bodenbeläge	1 Bad mit WC, Dusche oder Badewanne; einfache Wand- und Bodenfliesen, teilweise gefliest	1 Bad mit WC, Dusche und Badewanne, Gäste-WC; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 - 2 Bäder mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/ Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen; jeweils in gehobener Qualität	mehrere großzügige, hochwertige Bäder, Gäste-WC; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächenstrukturiert, Einzel- und Flächendekors)	
Wägungsanteil						
9%				100%		90,45 €/m² BGF
Heizung	Einzelöfen, Schwerkraftheizung	Fern- oder Zentralheizung, einfache Warmluftheizung, einzelne Gasaußenwandthermen, Nachtstromspeicher, Fußbodenheizung (vor ca. 1995)	elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung, zusätzlicher Kaminanschluss	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme; aufwendige zusätzliche Kaminanlage	
Wägungsanteil						
9%			100%			75,15 €/m² BGF
Sonstige technische Ausstattung	sehr wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen, kein Fehlerstromschutzschalter (FI.Schalter), Leitungen teilweise auf Putz	wenige Steckdosen, Schalter und Sicherungen	zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen, Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage, Bussystem	
Wägungsanteil						
6%			100%			50,10 €/m² BGF
	Kostenansatz nach Gewichtung Standardstufe					**821,98 €/m² BGF**
	Kostenansatz für Berechnung gerundet					**820,00 €/m² BGF**

5.5 Allgemeine Auftragsbedingungen

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgen aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und aufgrund der Ortsbesichtigung.

2. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.

3. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.

4. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.

5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden und werden.

6. Es wird zum Wertermittlungsstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.

7. Die Flächenangaben wurden soweit möglich anhand der überlassenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Eine detaillierte Überprüfung (z. B. Aufmaß) der Flächen erfolgte nicht. Flächenmehrungen oder -minderungen können dementsprechend Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes haben.

8. Es wird auftragsgemäß ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen und sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.

9. Das Gutachten ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt; eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.

10. Die Haftung wird auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Der Haftungsbetrag wird auf 20 % des Wertes - maximal 10.000.000 € - begrenzt.

11. Für Mängelansprüche gilt die regelmäßige Verjährungsfrist (§ 634a BGB Abs. 1 Ziff. 3). Abweichend beginnt die Verjährung mit der Abnahme. Als Abnahme gilt die Übergabe des Gutachtens.