

Gutachten über den Verkehrswert

i.S.d. § 194 BauGB

über ein Grundstück,
bebaut mit einem
Reihenmittelhaus

XXXXX
81377 München



Verkehrswert (Marktwert), rd:

631.000 €

sechshunderteinunddreissigtausend Euro

Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag: **04.10.2024**

Objektbesichtigung: 30.04.2026

Gutachtenzweck: Verkehrswertermittlung im Rahmen einer Nachlassregelung

Auftraggeber:



Hinweis zur Ausfertigung:

Gutachten Nr. 324385 vom 07.07.2026
Textteil mit 41 Seiten, Anlagen mit 45 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 1

Erstellt durch:

Paul Pletsch
Zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung
Marktwertermittlung von Standardimmobilien - Wohnen
(Eiposcert)



expecta GmbH

www.expecta.de / post@expecta.de / +49 89 47078880
Schumannstr. 2, 81679 München

Handelsregister-Nr.: HRB 284450

Geschäftsführer:

M. Helmreich, P. Pletsch

USt-ID.: DE361378399 / St-Nr.: 143/135/62612

1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten Nr. 324385 vom 07.07.2026 –

1.1 Objektart

Reihenmittelhaus

RMH, 135 m² WF, Zustand fiktive Sanierung

1.2 Grundstück

Grundbuch:

München, [REDACTED]

Grundstücksgröße:

234 m²

Lagebewertung:

durchschnittliche Wohnlage

1.3 Bauliche Anlagen

Gebäude:

Reihenmittelhaus

Anzahl Einheiten:

1 Wohneinheit

Anzahl PKW-Stellplätze:

Keine

Wohn- /Nutzfläche:

134,8 m² Wfl., 51,2 m² Nfl.

Gesamtfläche:

186 m²

Endenergieverbrauch:

k. A.

Baujahr:

1925 (fiktiv 2000, nach Modernisierung)

Nutzungsdauer:

80 Jahre (GND), 56 Jahre (RND)

Ausstattungsstandard:

Stufe 3 gemäß ImmoWertV

1.4 Ergebnis

Wertm.- / Qualitätsstichtag: 04.10.2024

Verkehrswert:

631.000 €

Verkehrswert / m²:

4.681 €/m² Wfl., 3.392 €/m² W-/Nfl.

1.5 Kennzahlen

Rohrertrag / Jahr:

31.684 €

Bewirtschaftungskosten / Jahr:

2.845 €

Reinertrag / Jahr:

28.839 €

Liegenschaftszinssatz:

2,30 % / Jahr

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Ertragswert (unterstützendes Verfahren):	1.040.839 €	658.239 €
Rohertrag, Faktor:	32,9	20,8
Reinertrag, Faktor:	36,1	22,8
Ertragswert d. baul. Anlagen:	548.092 €	52,7%
Bodenwert:	492.747 €	47,3%

	Vorläufig, vor boG*	Endergebnis
Sachwert (vorrangiges Verfahren):	1.013.959 €	631.359 €

Zusammenfassung der Wertermittlung

Bitte beachten Sie die Hinweise auf den einzelnen Seiten.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 41 Seiten | Anlagen mit 45 Seiten –

Ergebnisübersicht

1.	Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung	2
2.	Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung	6

Abschnitt I – Wertrelevante Merkmale

3.	Lage	8
3.1	Kartendarstellung – GoogleMaps	8
3.2	Lageplan – Flurkarte	9
3.3	Lagebeschreibung	10
4.	Grundbuchstand	11
5.	Rechtliche Gegebenheiten (Öffentliches Recht)	13
6.	Grundstück – Beschreibung	17
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	19

Abschnitt II – Wertermittlung

8.	Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl	25
9.	Bodenwertermittlung	27
9.	Bodenwertermittlung – Berechnung	27
10.	Sachwertverfahren	29
10.1	Sachwertverfahren – Grundsätze	29
10.2	Einwertung Gebäude	31
10.3	Sachwertverfahren – Berechnung	34
11.	Ertragswertverfahren	35
11.1	Ertragswertverfahren – Grundsätze	35
11.2	Jahresreinertrag	37
11.3	Ertragswertverfahren – Berechnung	38
12.	Schlussklärung	39

Abschnitt III – Anlagen

A1	Luftbild	42
A2	Objektbilder	43
A3	Pläne	49
A4	Flurkarte	54
A5	Lagekarte Wohnlage	55
A6	Flächennutzungsplan	57
A7	Bebauungsplan	59

A8	Denkmalschutz	61
A9	Erhaltungssatzung	62
A10	Grundbuchauszug	63
A11	Bodenrichtwert	66
A12	Übersicht Sanierungskosten	70
A13	Geschossfläche	71
A14	Brutto-Grundfläche	72
A15	Wohn- /Nutzfläche	73
A16	Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert	75
A17	Sachwertfaktor – Ermittlung	77
A18	Sachwertfaktor RMH 202	78
A19	Liegenschaftszinssatz	79
A20	Bewirtschaftungskosten	80
A21	Umweltrisiko – Kartendarstellung	81
A22	Rechtsgrundlagen	82
A23	Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung	84
A24	Glossarium	85
A25	Haftungsausschluss	86

2. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

2.1 Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Reihemittelhaus (RMH, 135 m² WF, Zustand fiktive Sanierung) in München. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 04.10.2024 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Alle in diesem Gutachten aufgeführten wertrelevanten Merkmale des Wertermittlungsobjekts beziehen sich auf diesen Stichtag. Die wertrelevanten Merkmale werden in Abschnitt 1 des Gutachtens beschrieben. Die Wertermittlung erfolgt in Abschnitt 2.

2.2 Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird [REDACTED]

2.3 Besonderheiten des Auftrags

Auftragsgemäß wird der 04.10.2024 als Wertermittlungsstichtag festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt ist das Objekt zwar vermietet, weist jedoch einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungstau auf und ist in diesem Zustand nicht marktgängig verwertbar. Der hieraus resultierende Zustandsnachteil wird nicht im Liegenschaftszinssatz, sondern gesondert über den Abzug der zur Herstellung eines marktüblichen Zustands erforderlichen Sanierungskosten als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) berücksichtigt.

2.4 Besichtigungstermin

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 30.04.2026 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

[REDACTED]

2.5 Besichtigungsablauf

Nach einem kurzen Austausch zwischen den Anwesenden startete die Begehung des Objekts von innen. Vorab wurde die Erlaubnis zum Fotografieren eingeholt. Während des Termins wurden Fotos gemacht, um den Zustand und wichtige Details für die Bewertung festzuhalten. Danach sahen wir uns die Außenbereiche an.

2.6 Dokumente und Informationen zur Wertermittlung

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, ebenfalls objektspezifische Unterlagen gesichtet und berücksichtigt. Diese Arbeit enthält eine tabellarische Übersicht zu den verwendeten Unterlagen in den Anlagen.

2.7 Übereinstimmung

Die Übereinstimmung des bewertungsrelevanten Grundstücks mit den vorliegenden Angaben und Kennziffern konnte anhand des Grundbuchauszugs, der Flurkarte sowie im Rahmen der Objektbesichtigung eindeutig verifiziert werden. Die angegebene Grundstücksgröße wurde mithilfe der Flurkarte grafisch überprüft und im Hinblick auf ihre Plausibilität als zutreffend eingestuft.

2.8 Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag vermietet.

2.9 Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

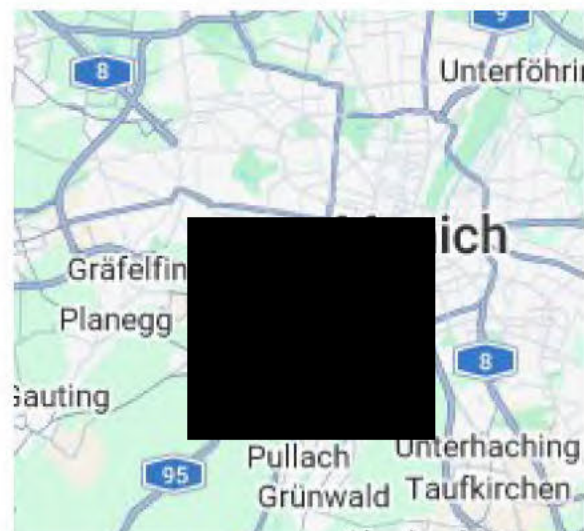
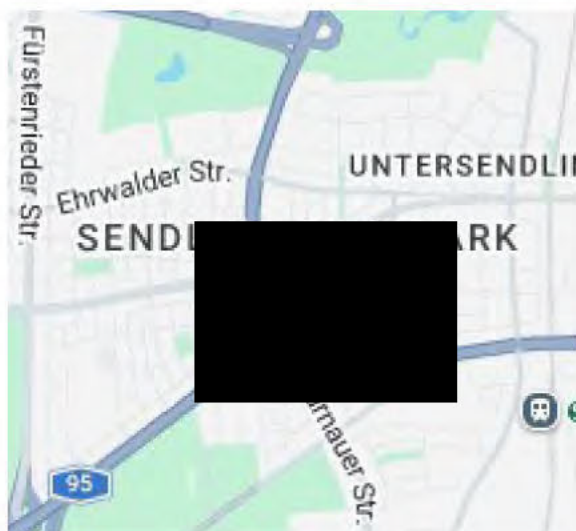
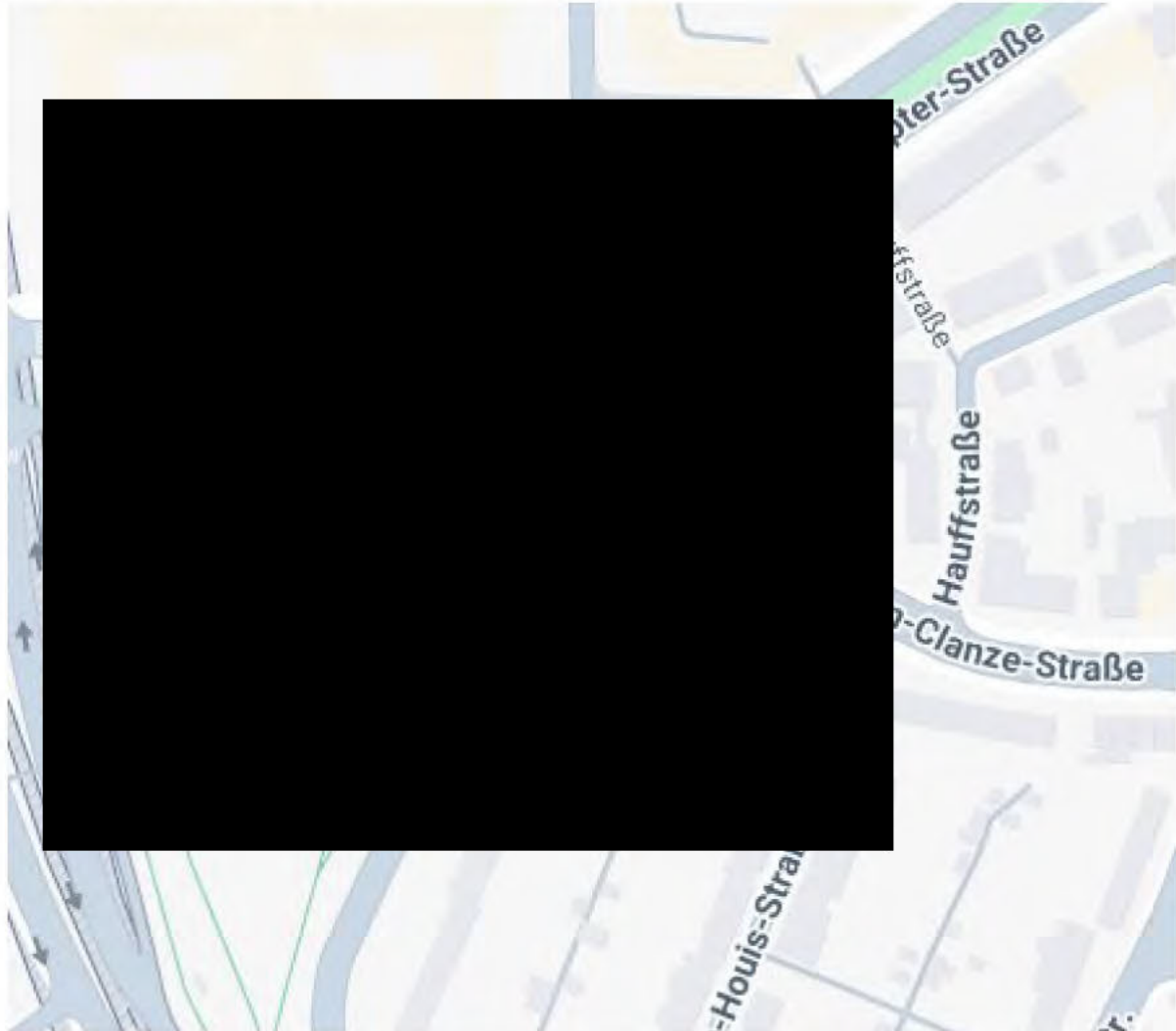
Das Grundstück ist mit einem Reihemittelhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1925 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 286 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche).

3. Lage

3.1 Kartendarstellung

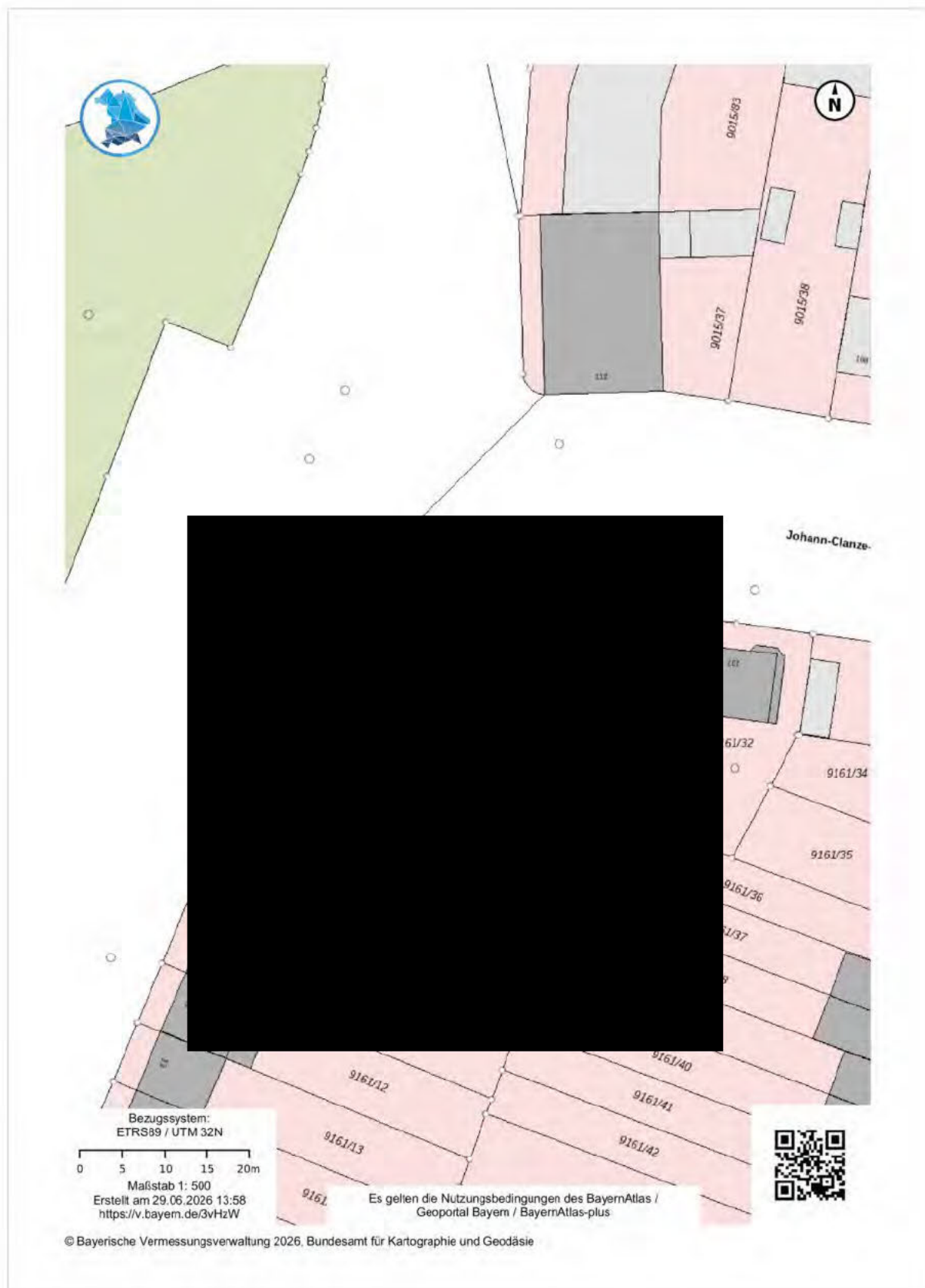
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

XXXXX, 81377 München, BY



3.2 Lage – Lageplan

– Die nachfolgende Darstellung ist nicht maßstabsgerecht –



3.3 Lagebeschreibung

– Beurteilung der Makro- und Mikrolage –

3.3.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaats Bayern und zählt zu den wirtschaftlich stärksten, kaufkraftstärksten und nachfragestärksten Immobilienstandorten Deutschlands. Die Stadt ist Sitz zahlreicher national und international bedeutender Unternehmen und verfügt über einen breit diversifizierten Arbeitsmarkt, der insbesondere durch Technologie, Industrie, Forschung, Verwaltung, Dienstleistungen, Medien, Medizin und den Hochschulsektor geprägt ist. Die überregionale Verkehrsanbindung ist durch mehrere Autobahnanschlüsse, den Hauptbahnhof mit Fernverkehrsverbindungen sowie den internationalen Flughafen München sehr gut. Ergänzend besteht ein leistungsfähiges Netz aus U-Bahn, S-Bahn, Tram- und Buslinien.

Die Stadt bietet eine sehr gute Versorgung mit Bildungs-, Kultur-, Freizeit-, Gesundheits- und Verwaltungseinrichtungen. Aufgrund der hohen Lebensqualität, der wirtschaftlichen Stärke und des begrenzten Angebots an Wohnraum ist der Münchner Wohnimmobilienmarkt seit Jahren durch eine hohe Nachfrage geprägt. Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtbezirk Sendling-Westpark im südwestlichen Münchner Stadtgebiet. Der Stadtbezirk stellt einen etablierten Wohnstandort mit guter infrastruktureller Einbindung, Nähe zur Innenstadt sowie dem Westpark als bedeutender Grün- und Erholungsfläche dar. Innerhalb des Münchner Stadtgebiets ist die Lage nicht den Spitzenlagen zuzuordnen, sondern als durchschnittliche bis solide Wohnlage mit urbaner Prägung, guter Nachfragefähigkeit und grundsätzlich guter Marktfähigkeit einzuschätzen.

3.3.2 Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück befindet sich am XXXXX im Münchner Stadtbereich Untersending/Westpark. Die nähere Umgebung ist durch eine gewachsene innerstädtische Wohnlage geprägt, in der Reihenhausbauung, kleinere Wohngebäude, mehrgeschossige Wohnbauung sowie punktuell ergänzende gewerbliche Nutzungen vorhanden sind. Das Umfeld weist damit eine für den Stadtbereich typische gemischte Struktur auf, wobei die Wohnnutzung überwiegt. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs ist aufgrund der innerstädtischen Lage als gut zu beurteilen. Einkaufsmöglichkeiten, Dienstleistungsangebote, Schulen, Kindergärten, medizinische Versorgung sowie gastronomische Angebote sind im weiteren Umfeld vorhanden.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das übergeordnete Straßennetz ist gut. Positiv wirkt sich zudem die Nähe zum Westpark aus, der als größere Grün- und Erholungsfläche einen wichtigen Lagevorteil für die Wohnqualität darstellt. Lagebedingt bestehen jedoch verkehrsbedingte Immissionen durch den Luise-Kiesselbach-Platz bzw. die umliegenden Verkehrsachsen. Diese beeinflussen die Wohnqualität und sind bei der Lagebeurteilung zu berücksichtigen. Die gewerbliche Nachbarschaft wird als Bestandteil der örtlichen Umfeldprägung qualitativ gewürdigt, mangels belastbarer Quantifizierung jedoch nicht gesondert wertmindernd angesetzt. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche innerstädtische Wohnlage mit guter Infrastruktur, guter Erreichbarkeit, Nähe zu Grünflächen und lagebedingten Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr.

4. Grundbuchstand

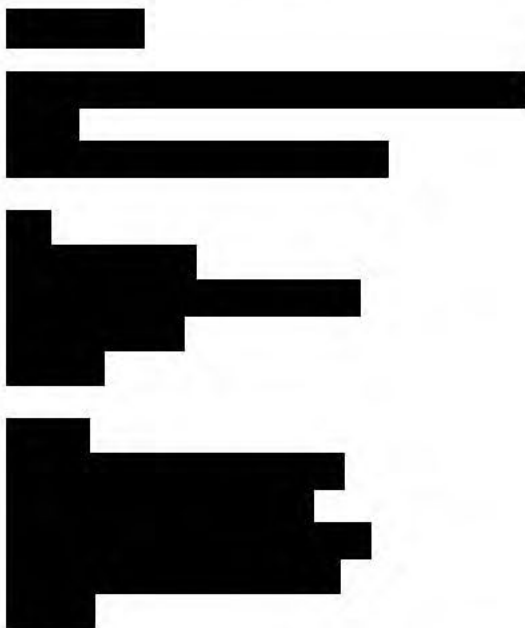
- Tabellarische Zusammenfassung –
- Grundbuch des Amtsgerichts von München –

Grundbuch von München, [REDACTED] zum Stand 30.06.2026

Lfd.	Gemarkung	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	Anteile	Gesamt (m²)
[REDACTED]		[REDACTED]	234 [REDACTED]	– gesamt –	234,0
Grundstücksfläche:					234,0

Ergänzungen zum Bestandsverzeichnis

XXXXX, Wohnhaus, Hofraum, Garten



Abteilung II

Baubeschränkung für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 5.8.1920 ; eingetragen am 4.9.1920; hierher übertragen am 8.2. 1985 .

Die Baubeschränkung hat für das Wertermittlungsobjekt keine Wertrelevanz

Abteilung III

Belastungen des Grundstücks durch im Grundbuch verzeichnete Schuldverhältnisse in Abteilung III bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass diese Belastungen

entweder beim Verkauf des Grundstücks beseitigt (z.B. durch Löschung im Grundbuch), abgegolten bzw. bei einer Beleihung des Grundstücks bereits durch die Bank berücksichtigt wurden.

5. Rechtliche Gegebenheiten (Öffentliches Recht)

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

5.1 Miet-, Pacht- und sonstige Nutzungsverhältnisse

Das Objekt ist zum Wertermittlungstichtag sanierungsbedürftig und daher weit unter Marktmiete vermietet.

5.2 Angabe im Flächennutzungsplan

Gemäß dem § 3 ImmoWertV ist der Entwicklungszustand des Grundstücks ein baureifes Land .

5.3 Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

5.4 Baureserve

Eine Baureserve konnte sachverständig nicht festgestellt werden.

5.5 Baugenehmigung

Aus den vorliegenden Unterlagen zur Bauakte geht hervor, dass eine Baugenehmigung für die vorhandene Bebauung vorliegt. Soweit aus den vorliegenden Plänen erkennbar ist, wurde das Gebäude entsprechend der genehmigten Pläne errichtet.

5.6 Erschließungszustand / abgabenrechtliche Situation

Das Grundstück ist über die Luise-Kiesselbach-Platz verkehrstechnisch erschlossen. Ein Erschließungsbeitrag wird nicht mehr erhoben. Bei der [REDACTED] handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser und Telefon angeschlossen. Zum Wertermittlungstichtag konnten keine weiteren öffentlich-rechtlichen Beiträge und nichtsteuerlichen Abgaben festgestellt werden, die noch zu entrichten wären. Daher wird davon ausgegangen, dass derartige Beiträge und Abgaben am Stichtag nicht mehr zu entrichten waren.

5.7 Denkmal- und/oder Ensembleschutz

Es besteht weder Denkmal- noch Ensembleschutz.

5.8 Kriegslastenverzeichnis

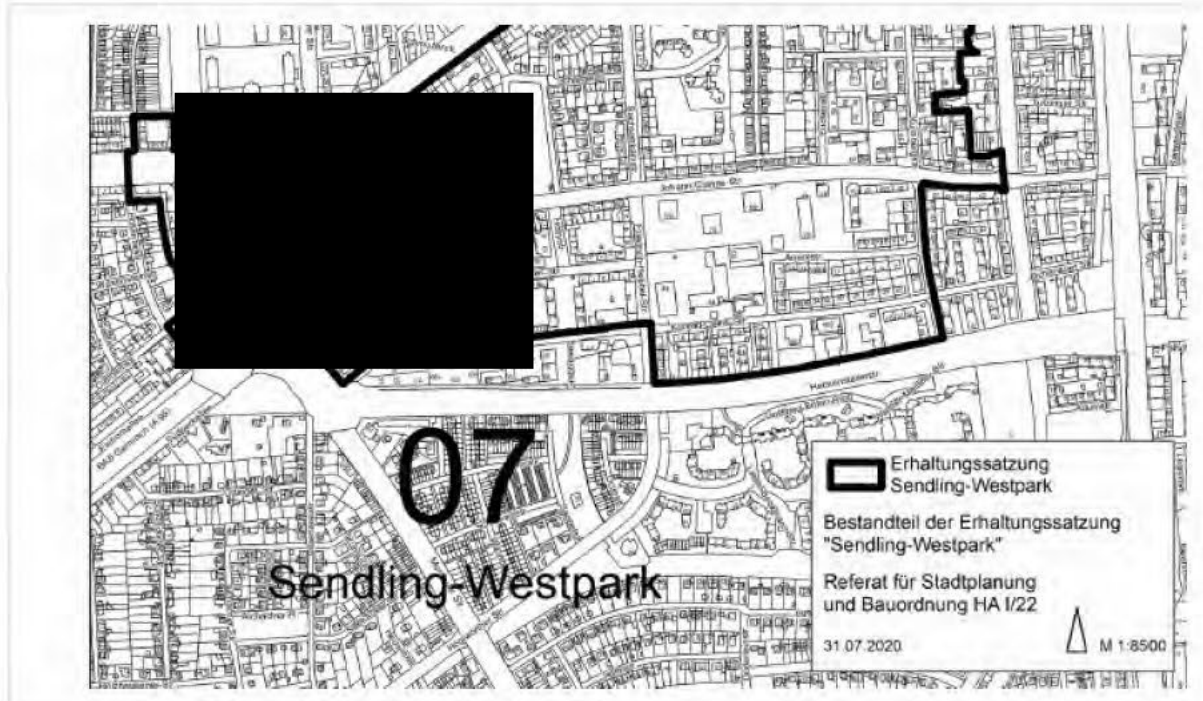
Die Einsichtnahme in das Kriegslastenverzeichnis wurde mangels jeglicher Verdachtsmomente bezüglich etwaiger Kriegslasten beim vorliegenden Objekt nicht durchgeführt. Es liegen keine Anzeichen vor, die auf eine Belastung des Objekts mit Kriegslasten hindeuten.

5.9 Erhaltungssatzung

Für das Wertermittlungsobjekt gilt die Erhaltungssatzung "Sendling-Westpark" (Milieuschutzsatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB), vom Stadtrat am 16.12.2020 beschlossen, am 21.01.2021 ausgefertigt und unbefristet in Kraft. Das Objekt liegt innerhalb des Geltungsbereichs. Rechtsfolge ist nach § 2 der Satzung eine Genehmigungspflicht für Rückbau, Änderung und Nutzungsänderung baulicher Anlagen; ergänzend bestehen das gemeindliche Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB sowie – nur für Mehrfamilienhäuser ab elf Wohnungen (§ 250 BauGB i. V. m. § 2 GBestV-Bau, bundesrechtlich bis Ende 2030, landesrechtlich derzeit bis 31.12.2026) – ein Umwandlungsvorbehalt.

Für das bewertete, fiktiv sanierte Reihenmittelhaus ergibt sich hieraus keine Verkehrswertminderung. Der Umwandlungsvorbehalt greift mangels Mehrfamilienhauses nicht, und ein aufteilungs- oder aufwertungsbedingtes Wertpotenzial, das die Satzung beschränken könnte, besteht bei diesem Objekttyp nicht. Die unterstellte fiktive Sanierung entspricht einer Modernisierung auf zeitgemäßen Standard und damit dem im Milieuschutz genehmigungsfähigen Regelfall; sie steht nicht im Widerspruch zur Satzung und rechtfertigt keine Kürzung der abgeleiteten Restnutzungsdauer. Ein besonderes objektspezifisches Merkmal nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV liegt nicht vor. Ein gesonderter Abschlag unterbleibt auch aus Gründen der Modellkonformität (§ 10 ImmoWertV), da die vom Gutachterausschuss abgeleiteten Bodenrichtwerte und Anpassungsfaktoren die Lage im Satzungsgebiet bereits abbilden und ein zusätzlicher Ansatz zu einer Doppelerfassung führen würde. Die Erhaltungssatzung wird daher nachrichtlich dokumentiert, ohne die Wertermittlung zu beeinflussen.

5.10 Lage in der Erhaltungssatzung



5.11 Mietpreisbremse

Gemäß § 556d Abs. 1 BGB darf bei Bestandswohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt die Miete zu Beginn eines neuen Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10 % überschreiten. Die Landeshauptstadt München, einschließlich des Lagebereichs des Wertermittlungsobjekts, ist als entsprechendes Gebiet ausgewiesen, sodass die Regelungen der sogenannten Mietpreisbremse Anwendung finden.

Darüber hinaus bestimmt § 558 Abs. 3 BGB, dass die Miete innerhalb eines bestehenden Mietverhältnisses innerhalb von drei Jahren grundsätzlich um höchstens 20 % erhöht werden darf (Kappungsgrenze). In München gilt aufgrund der Kappungsgrenzenverordnung für Gebiete mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt eine reduzierte Grenze von 15 % innerhalb von drei Jahren.

Mieterhöhungen sind somit sowohl bei Neuvermietungen als auch im laufenden Mietverhältnis nur in dem gesetzlich vorgegebenen und entsprechend begrenzten Rahmen zulässig.

5.12 Sanierungsvermerk

Im Grundbuch ist kein Sanierungsvermerk eingetragen.

5.13 Wohnungsbindung

Das Objekt unterliegt nicht der Wohnungsbindung gemäß Wohnungsbindungsgesetz WoBindG.

5.14 Öffentlich-rechtliche Gefahrengebiete und Versicherbarkeit (Naturgefahren)

Überhöhte Umweltrisiken können (rechtliche) Konsequenzen zur Folge haben. Zum Beispiel sind Neubauten auf die Risiken auszurichten und können unter Umständen teurer werden. Versicherungen machen Policen und Banken die Beleihbarkeit abhängig vom anliegenden Risiko. Eine Information zu den vier wesentlichen Naturgefahren wurde am 25.06.2026 bei der Datenanbieterin Geoveris abgerufen. Das Ergebnis des Abrufs ist wie folgt:

- Schneelastzone: 1a (1 gering - 3 hoch)
- Erdbebenzone: keine Gef. (Intensität <6)
- Hochwasser Gefahrenklasse: GK 1 (keine Gefährdung)
- Starkregen Gefahrenklasse: SGK 1 (geringe Gefährdung)

5.15 Abstandsflächenübernahmen , Baulasten

Von einer Abstandsflächenübernahmen ist aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten nicht auszugehen. Verdachtsmomente oder Hinweise sind nicht vorhanden.

Ein Baulastenverzeichnis wird in Bayern nicht geführt. Im Grundbuch sind keine Eintragungen vorhanden. Dem AG sind hierzu ebenfalls keine Tatsachen bekannt.

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1 Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

Das Grundstück ist regelmäßig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Das Grundstück ist 36m lang und knapp 7 m breit. Die Gesamtfläche aus den Grundbuchangaben beträgt 234 m².

6.2 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Das vom Gutachterausschuss ausgewiesene Bodenrichtwertgrundstück ist mit dem Bewertungsgrundstück grundsätzlich vergleichbar.

Bei der Bewertung wird der Bodenrichtwert einer Anpassung gemäß den Umrechnungskoeffizienten zur wertrelevanten Geschossflächenzahl nach den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses sowie einer konjunkturellen Anpassung unterzogen. Siehe hierzu den nachfolgenden Berechnungsteil des Gutachtens.

6.3 Aufteilung

Das Haus ist ein typisches Reihenheim. Es verfügt über ein enges, schmales Grundstück, wo das Wohnhaus straßenseitig angeordnet ist.

6.4 Einfriedung

Der Garten ist einerseits mit einer Mauer eingefast, andererseits mit Hecken und am Kopf mit einem Holzzaun.

6.5 Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen waren beim Ortstermin nicht erkennbar. Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.6 Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden vom unterzeichnenden Sachverständigen sehr deutliche Belästigung durch Straßenlärm am Luise-Kisselbach_Platz festgestellt. Die am Objekt unmittelbar anliegende Lautstärke wurde im Termin mehrmals mit einem Dezibelmesser aufgenommen und überprüft. Aus sachverständiger Sicht beeinflussen die nachweisbaren und messbaren Immissionen den Verkehrswert, und sind bei der Bewertung des Objekts zu berücksichtigen.

In diesem Gutachten geht der Sachverständige damit von negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV gilt: Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteeinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Immissionen treten regelmäßig auf und werden im Sach- und Ertragswertverfahren bereits in der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt.

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1 Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die im Rahmen der Ortsbesichtigung durchgeführten Erhebungen (vgl. Fotodokumentation in den Anlagen), die vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten bzw. ergänzend beschafften Unterlagen sowie die im Zuge des Ortstermins erteilten Auskünfte.

Es werden die augenscheinlich erkennbaren und prägenden baulichen Gegebenheiten sowie die vorhandenen Ausstattungsmerkmale beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen auftreten. Aussagen zu konstruktiven Bestandteilen, die nicht sichtbar waren, beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, auf Hinweisen während der Besichtigung oder auf sachverständigen Annahmen entsprechend baujahrestypischer Erfahrungswerte.

Die Funktionsfähigkeit technischer Anlagen, Installationen und Bauteile wurde nicht oder nur stichprobenhaft überprüft. Sie wird im Rahmen dieses Gutachtens grundsätzlich unterstellt. Bautechnische Mängel wurden nur insoweit aufgenommen, wie sie bei der zerstörungsfreien Ortsbesichtigung eindeutig erkennbar waren. Mögliche Auswirkungen solcher Mängel auf den Verkehrswert wurden in dieser Wertermittlung pauschal berücksichtigt.

Weitergehende Untersuchungen, etwa auf pflanzliche oder tierische Schädlinge, auf Feuchte- oder Schimmelproblematiken oder auf gesundheitsgefährdende Baustoffe, wurden nicht durchgeführt. Sollten detaillierte Feststellungen hierzu gewünscht sein, wird empfohlen, eine vertiefende Begutachtung durch einen entsprechend qualifizierten Bausachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. durch Fachunternehmen des jeweiligen Gewerks vornehmen zu lassen.

7.2 Energetische Eigenschaften des Gebäudes

Untersuchungen zur Energieeffizienz des Gebäudes im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz (GEG) wurden – soweit nicht ausdrücklich erwähnt – nicht vorgenommen. Ein Energieausweis lag zum Zeitpunkt der Wertermittlung nicht vor. Aufgrund des Baujahres und der vor Ort vorgefundenen Bausubstanz ist eine energetische Modernisierung, wie im Gutachten unterstellt, erforderlich, um einen zeitgemäßen Wohnkomfort herzustellen und eine marktgerechte Vermietung oder Eigennutzung zu gewährleisten.

7.3 Struktur und Nutzung des Gebäudes

Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein kleines, typisches Reihenmittelhaus, schmal geschnitten und mit einem zentralen Treppenhaus zu Wohnzwecken errichtet. Der Baukörper ist funktional und flächeneffizient angelegt.

7.4 Beurteilung der Belüftungsverhältnisse

Die Belüftungsverhältnisse sind gut. Die Küche, das Bad und alle Aufenthaltsräume verfügen über Fensteröffnungen und können somit manuell be- und entlüftet werden. Einzig die Lagerräume im Keller sind innenliegend und haben keine Lüftungsmöglichkeiten ins Freie. Das Gebäude verfügt baujahrkonform nicht über mechanische Lüftungsanlage. Eine Ausnahme stellt die mechanische Abluft ins Freie, der Küche dar.

7.5 Vertikale Erschließung und Nutzung der Geschosse

Sämtliche oberirdischen Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Das Kellergeschoss dient als Nutzfläche der Versorgung und Unterbringung der haustechnischen Anlagen.

7.6 Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Die Ortsbesichtigung erfolgte während einer laufenden Kernsanierung des Wertermittlungsobjekts. Da der Wertermittlungsstichtag rund zwei Jahre vor dem Besichtigungszeitpunkt liegt, war für die Wertermittlung nicht der bei der Besichtigung vorgefundene Zustand, sondern der Zustand zum Wertermittlungsstichtag maßgeblich. Zu diesem Zeitpunkt befand sich das Gebäude in einem unsanierten und schlechten baulichen Erhaltungszustand. Dieser wurde anhand vorliegender zeitnaher Bilddokumentationen nachvollziehbar belegt und der Bewertung zugrunde gelegt.

7.7 Alterswertminderung

Die Alterswertminderung beschreibt den Wertverlust einer Immobilie, der sich unvermeidbar mit zunehmendem Alter einstellt. Sie ist Folge des Verschleißes und der technischen Abnutzung der Bausubstanz sowie der allgemeinen Wertentwicklung von Immobilien im Laufe der Zeit. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer der Immobilie berechnet. Diese gibt an, wie viele Jahre die Immobilie voraussichtlich noch genutzt werden kann.

7.8 Abgrenzung von Alterswertminderung und Instandhaltungsstau

Alterswertminderung und Instandhaltungsstau sind zwei wichtige Faktoren, die bei der sachverständigen Bewertung von Immobilien den Wert mindern. Es ist jedoch wichtig, diese beiden Begriffe klar voneinander abzugrenzen, da sie unterschiedliche Auswirkungen auf die Bewertung haben. Die Alterswertminderung ist ein altersbedingter Wertverlust, der bei allen Immobilien eintritt. Der Instandhaltungsstau hingegen ist ein wertmindernder Faktor, der durch vernachlässigte Instandhaltung entsteht.

Bei der Immobilienbewertung müssen beide Faktoren berücksichtigt werden. Die Alterswertminderung wird anhand der Restnutzungsdauer berechnet, während die Wertminderung durch Instandhaltungsstau anhand der Kosten für die Beseitigung des Rückstaus berechnet wird.

7.9 Beurteilung des Instandhaltungszustands

Zum Wertermittlungsstichtag wies das Gebäude infolge einer über Jahre unzureichenden Instandhaltung einen erheblichen Instandhaltungs- und Modernisierungsstau auf. Der bauliche Zustand war derart beeinträchtigt, dass nach dem Wertermittlungsstichtag eine umfassende Kernsanierung durchgeführt wurde.

7.10 Beurteilung der Modernisierungsmaßnahmen

Nach dem Wertermittlungsstichtag wurde das Gebäude einer umfassenden Kernsanierung unterzogen. Für die Beurteilung des fiktiv sanierten Gebäudezustands hat der Sachverständige auf Grundlage der vorgelegten Planunterlagen, der Fotodokumentation sowie des im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellten Baufortschritts einen aus seiner fachlichen Sicht marktüblichen und plausiblen Sanierungsumfang abgeleitet. Dieser umfasst insbesondere Maßnahmen an der Gebäudehülle, die Erneuerung der Fenster und des Daches, die Modernisierung der Innenausstattung einschließlich Wand-, Decken- und Bodenoberflächen, die vollständige Erneuerung der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Sanitär und Elektro) sowie die Modernisierung der Sanitärbereiche.

Der der Wertermittlung zugrunde gelegte Sanierungsumfang stellt eine sachverständige Annahme für die Bewertung des fiktiv sanierten Zustands zum Wertermittlungsstichtag dar. Er erhebt keinen Anspruch auf eine vollständige Übereinstimmung mit sämtlichen tatsächlich ausgeführten oder künftig noch ausgeführten Bauleistungen. Maßgeblich ist vielmehr, dass die unterstellten Maßnahmen nach Art und Umfang geeignet sind, einen marktüblichen, umfassend modernisierten Gebäudezustand abzubilden. Die zugrunde gelegten Annahmen und Kostenansätze sind in Anlage A12 dargestellt.

7.11 Beurteilung der Grundrissqualität

Die Grundrissqualität ist als funktional und gut zu bezeichnen.

7.12 Beurteilung der Belichtungsverhältnisse

Die Belichtungsverhältnisse, sind für ein Reihenhauses typisch und als ausreichend zu bezeichnen.

7.13 Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.14 Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.15 Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

In den Anlagen zu dieser Arbeit ist eine Aufstellung der wesentlichen Merkmale des Gebäudes hinzugefügt.

7.16 Barrierefreiheit - Wohnungsbau

Barrierefreiheit im Wohnungsbau bedeutet, dass Gebäude und Wohnungen so gestaltet sind, dass sie von Menschen mit unterschiedlichen körperlichen oder sensorischen Einschränkungen grundsätzlich ohne fremde Hilfe genutzt werden können.

Wesentliche Anforderungen betreffen insbesondere einen stufenlosen Zugang zum Gebäude, ausreichend breite Türen und Verkehrsflächen, geeignete Bewegungsflächen innerhalb der Räume sowie eine entsprechend ausgestattete Sanitär- und Küchenplanung. Maßgebliche technische Anforderungen ergeben sich in Deutschland insbesondere aus der DIN 18040-2 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 2: Wohnungen“. Ergänzend enthalten die jeweiligen Landesbauordnungen Vorgaben zur barrierefreien Ausgestaltung von Wohngebäuden.

Es wird zwischen barrierefrei nutzbaren Wohnungen und rollstuhlgerecht nutzbaren Wohnungen unterschieden. Barrierefreie Wohnungen ermöglichen eine weitgehend schwellenarme und komfortable Nutzung für Personen mit eingeschränkter Mobilität. Rollstuhlgerechte Wohnungen erfüllen darüber hinaus weitergehende Anforderungen, insbesondere größere Bewegungsflächen, unterfahrbare Einrichtungen sowie ausreichende Wendeflächen von regelmäßig mindestens 1,50 m × 1,50 m.

Das Wertermittlungsobjekt erfüllt diese Anforderungen nicht.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt ausschließlich über mehrere Stufen. Ein stufenloser Zugang ist nicht vorhanden. Die vertikale Erschließung der Geschosse erfolgt über eine innenliegende Treppe. Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

In den maßgeblichen Aufenthaltsräumen stehen zudem nicht durchgängig die für eine barrierefreie Nutzung erforderlichen Bewegungsflächen zur Verfügung. Weder der Zugang zum Garten noch der Austritt auf den Balkon sind schwellenlos ausgebildet. Auch die vorhandenen Badezimmer entsprechen weder den Anforderungen einer barrierearmen noch einer barrierefreien Ausgestaltung.

Das Gebäude erfüllt daher insgesamt nicht die Voraussetzungen einer barrierefreien Nutzung und ist insbesondere nicht für eine rollstuhlgerechte Nutzung geeignet.

7.17 Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Wertermittlungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

7.18 Gebäude

Gebäudeart:	Reihenmittelhaus		
Baujahr:	1925		
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	≈ 134,8 m ²	
	Nutzfläche:	≈ 51,2 m ²	
	Wohn-/Nutzfläche:	≈ 186 m ²	
	Brutto-Grundfläche:	≈ 264 m ²	
Geschosse:	Unter-, Erd, Ober- und Dachgeschoss		
Gründung:	Bei Besichtigung nicht feststellbar		
Geschossdecken:	Stahlbeton und Holzbalkendecken		
Geschosshöhen:	Normale Deckenhöhe		
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel		
Fassade:	Einfache Putzfassade		
Fenster:	Kunststofffenster		
Verschattung:	Rollläden, einfache Ausführung		
Dach:	Satteldach – Ziegel		
Treppenhaus:	Massivtreppe		

7.19 Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Öl
Raumluftechnik:	Keine

7.20 Besondere Bauteile

Besondere Bauteile:	Keine
---------------------	-------

7.21 Stellplatz

Stellplatz:	Nicht vorhanden
-------------	-----------------

7.22 Garage

Garage:	Keine Garage
---------	--------------

7.23 Außenanlagen

Außenanlagen: Einfache Außenanlagen

8. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

- Gemäß § 6 ImmoWertV –
 - Schema zu den normierten Verfahren siehe Anlage A23 –
-

8.1 Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit A23 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung angefügt.

8.2 Grundsätze der Verfahrenswahl

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen.

Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt. Die Wahl ist zu begründen.

Eine Übersicht über die Bewertungsschemata ist dieser Arbeit mit angefügt.

8.3 Sachwertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

In diesem Gutachten wird das Sachwertverfahren als vorrangiges Verfahren eingesetzt.

8.4 Ertragswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Objekt dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Eigentumswohnungen, Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken und ähnlichen.

In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als unterstützendes Verfahren eingesetzt.

8.5 Vergleichswertverfahren – Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist die grundsätzlich anzuwendende Methode zur Wertermittlung sowohl bei unbebauten als auch bei bebauten Grundstücken. Dies gilt insbesondere für Wertermittlungsobjekte mit weitgehend typisierten Eigenschaften, wie beispielsweise Wohnungs- und Teileigentum.

Da der Marktwert solcher Objekte in hohem Maße von den Verkaufspreisen vergleichbarer Immobilien abhängt, ist das Vergleichswertverfahren besonders geeignet. Voraussetzung ist jedoch, dass der örtliche Gutachterausschuss über eine ausreichende Anzahl an Vergleichsdaten verfügt.

In diesem Gutachten wird das Vergleichswertverfahren nicht durchgeführt.

8.6 Begründung der Verfahrenswahl

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens richtet sich gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV nach der Art des Wertermittlungsobjekts, den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten sowie der Verfügbarkeit geeigneter Marktdaten zum Wertermittlungstichtag. Bei dem Wertermittlungsobjekt handelt es sich um ein Reihennittelhaus, das nach der zum Stichtag begonnenen Kernsanierung einer Eigennutzung zugeführt werden soll. Für eigengenutzte Ein- und Zweifamilien- sowie Reihenhäuser bildet der Grundstücksmarkt die Preisbildung typischerweise über die Herstellungskosten und den daraus abgeleiteten Sachwert ab, weshalb das Sachwertverfahren nach §§ 35 bis 39 ImmoWertV als vorrangiges Verfahren angewendet wird. Es trägt der Substanz des Gebäudes, dem Ausstattungsstandard und der über das Modernisierungsmodell abgeleiteten Restnutzungsdauer Rechnung und lässt sich über den vom Gutachterausschuss veröffentlichten, objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor an das Marktgeschehen anbinden.

Ergänzend wird das allgemeine Ertragswertverfahren nach §§ 27 bis 34 ImmoWertV als unterstützendes Verfahren durchgeführt. Es bildet das aus einer marktüblichen Vermietung erzielbare Ertragsaufkommen ab und dient der Absicherung des Sachwertergebnisses aus der Ertragsperspektive; ihm kommt bei dem hier gegebenen, auf Eigennutzung ausgerichteten Objekttyp keine vorrangige Aussagekraft zu.

Das Vergleichswertverfahren nach §§ 24 bis 26 ImmoWertV wird nicht als eigenständiges Verfahren angewendet. Zwar veröffentlicht der Gutachterausschuss für wiederverkaufte Reihennittelhäuser aggregierte Kaufpreiskennwerte; diese liegen jedoch nicht als stichtagsnahe, hinsichtlich Zustand und Modernisierungsgrad hinreichend vergleichbare Einzelkauffälle für den hier maßgeblichen Sonderfall der zum Stichtag unsanierten, fiktiv sanierten Bewertung vor. Die veröffentlichten Vergleichskennwerte werden daher nicht zur unmittelbaren Wertableitung, sondern ausschließlich zur Plausibilisierung des Bewertungsergebnisses herangezogen.

9. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

9.1 Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

Merkmale	Bodenrichtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück
Bodenrichtwert vom:	01.01.2024	04.10.2024
Bodenrichtwert / m²:	1.900 €	
Grundstücksgröße (m²):		234 m²
Grundstücksgröße zur WGFZ- Ermittlung (m²):		234 m²
Maß der baulichen Nutzung (WGFZ):	0,5	0,78
Entwicklungszustand:	Baureifes Land	Baureifes Land
Nutzungsart:	ind. Wohngeb.	WA (allg. Wohngt.)
Erschließungszustand:	Beitragsfrei	beitragsfrei
Gemeindename:	München	München
Gemarkungsname:	München, Sektion V	München, Sektion V
Ortsteil:		Untersending / Westpark
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		36
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		6,8
Bauweise:	k. A.	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	k. A.	2,5
Grundstücksform:		regelmäßig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Straßenlärm

9.2 Anpassung des Bodenrichtwerts (über Umrechnungskoeffizienten)

9.2.1 Konjunkturelle Anpassung

Marktanpassung (siehe Hinweis):	1,000	0,930
Konjunkturell angepasster Bodenrichtwert:		1.767 €

9.2.2 Objektspezifische Anpassung

Anpassung – Maß der baul. Nutz. (WGFZ):	0,690	0,863
Objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert:		2.213 €
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:		517.842 €

9.3 Ermittlung von Zu-/Abschlägen

Anpassung wegen Immissionen:	-25.095 €
------------------------------	-----------

Bodenwert des Grundstückes:

492.747 €

Hinweis zur Berechnung:

zu 9.2.: Der Bodenrichtwert vom 01.01.2024 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine lineare Marktanpassung in Höhe von -7 % (Als Referenz: Bodenrichtwert vom 01.01.2026 ist 1.550 €).

10. Sachwertverfahren

10.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 3, §§ 35 39 ImmoWertV –

10.1.1 Anwendung und Grundsätze

Es wird zuerst der vorläufige Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln. Der Wert der Außenanlagen (bauliche und sonstige Außenanlagen) kann auch mittels pauschaler Zeitwerte erfasst werden.

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Die anschließende Berücksichtigung von besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen führen zum Sachwert.

10.1.2 Normalherstellungskosten

Grundlage für die Herstellungskosten sind der Gebäudestandard, Kostenkennwerte und Normalherstellungskosten. Der Gebäudestandard ist ein Gradmesser für die Qualität des Gebäudes, der für Ein- und Zweifamilienhäuser in fünf Standardstufen unterteilt wird. In der Anlage 4 zur ImmoWertV werden die Merkmale der Standardstufen in einem umfangreichen Tabellenwerk näher beschrieben.

10.1.3 Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) ist die typische technische und wirtschaftliche Lebensspanne eines Gebäudes (Anlage 1 ImmoWertV). Sie ist abhängig von der Gebäudeart und Konstruktion. Die GND dient als Grundlage zur Berechnung der altersbedingten Wertminderung und der Restnutzungsdauer.

10.1.4 Alterswertminderungsfaktor

Mit zunehmendem Alter sinkt der Wert eines Gebäudes. Dies liegt zum einen daran, dass die Nutzung eines gebrauchten Gebäudes im Vergleich zu einem neuen Gebäude unwirtschaftlicher wird. Zum anderen entsprechen die verwendeten Bau- und Ausstattungsmaterialien eines gebrauchten Gebäudes oft nicht mehr den modernen Standards. Im Sachwertverfahren muss dieser Wertverlust durch den Alterswertminderungsfaktor berücksichtigt werden. Um diesen Faktor zu berechnen, müssen zunächst die Gesamtnutzungsdauer und die Restnutzungsdauer des Wertermittlungsobjekts ermittelt werden.

10.1.5 Modernisierungspunktzahl

Die Modernisierungspunktzahl (Anlage 2 ImmoWertV) berücksichtigt wertsteigernde Maßnahmen, die über die reine Instandhaltung hinausgehen. Punkte werden für verschiedene Modernisierungselemente (z.B. Dämmung, Fenster, Heizung) vergeben. Die Gesamtpunktzahl beeinflusst die Berechnung der Restnutzungsdauer. Die maximal erreichbare Gesamtpunktzahl durch Addition der Einzelpunkte beträgt 20 Punkte.

10.1.6 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer (RND) gibt an, wie viele Jahre ein Gebäude unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten noch genutzt werden kann. Sie wird aus der Gesamtnutzungsdauer abzüglich des Alters des Gebäudes ermittelt (§ 4 ImmoWertV). Durch Modernisierungen kann sich die RND verlängern (Anlage 2 ImmoWertV). Liegt das relative Alter (Alter des Gebäudes in Prozent der Gesamtnutzungsdauer) unterhalb bestimmter Schwellenwerte (siehe Tabelle in Anlage 2 ImmoWertV), so wird die Restnutzungsdauer linear anhand Gesamtnutzungsdauer und Alter ermittelt. Wenn das relative Alter die in der Tabelle der Anlage 2 genannten Schwellenwerte überschreitet, kommt eine differenziertere Formel zur Anwendung, die die Modernisierungspunktzahl berücksichtigt.

10.1.7 Außenanlagen

Gemäß § 37 ImmoWertV gehören zu den Außenanlagen die Grundstücksbereiche außerhalb von Gebäuden, die der Nutzung dienen oder das Erscheinungsbild prägen. Dazu zählen befestigte Flächen, Wege, Zäune, Gartenanlagen und ähnliches.

10.1.8 Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor)

Der marktangepasste vorläufige Sachwert des Grundstücks ergibt sich durch Multiplikation des vorläufigen Sachwerts mit einem objektspezifisch angepassten Sachwertfaktor (Marktanpassungsfaktor). Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Sachwertfaktors ist der ermittelte Sachwertfaktor auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Im Bewertungsfall wurde ein Sachwertfaktor von 1,13 herangezogen.

10.1.9 Sachwert

Der marktangepasste vorläufige Sachwert ergibt sich aus dem Produkt aus "vorläufiger Sachwert x Sachwertfaktor" und bildet die marktgerechte Grundlage für die weitere Wertermittlung. Nach dem standardisierten Verfahren gemäß ImmoWertV sind im Anschluß zum marktangepassten vorläufigen Sachwert ggf. noch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Abschluss der Berechnung steht der Sachwert.

10.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

10.2 Einwertung Gebäude

– Ermittlung der wichtigsten Rechengrößen zum Gebäude –

10.2.1 Ermittlung der Kostenkennwerte

Typ / Kategorie: 3.11 Reihenmittelhaus

Baujahr: 1925

Brutto-Grundfläche: 264,5 m²

Standardstufen:	1	2	3	4	5
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	80	80
Kostenkennwert / Typ / Stufe:	575	640	735	885	1.105 €

Bauteil	1	2	3	4	5	Wäg.*	€
Außenwände:			100 %			23 %	169 €
Dächer:			100 %			15 %	110 €
Außentüren und Fenster:			100 %			11 %	81 €
Innenwände und -Türen:			100 %			11 %	81 €
Deckenkonstruktion und Treppen:			100 %			11 %	81 €
Fußböden:			100 %			5 %	37 €
Sanitäreinrichtungen:			100 %			9 %	66 €
Heizung:			100 %			9 %	66 €
Sonstige technische Ausstattung:			100 %			6 %	44 €
Kostenkennwert vor Anpassungen:							735 €
Anpassung Baupreisindex:							1,828
Regionalfaktor:							1,549
Kostenkennwert nach Anpassungen:							2.081 €
Gesamtnutzungsdauer:							80 J
Standardstufe:							ImmoWertV – Stufe 3

Hinweise zur Berechnung:

Die zeitliche Anpassung des Kostenkennwerts basiert auf dem Baupreisindex mit Basisjahr 2021, welcher vom Statistischen Bundesamt (destatis.de) täglich per API veröffentlicht und abgerufen wird. Dem unangepassten Wert der ImmoWertV wird für die Nutzungsart des Gebäudetyps ein Baupreisindex von 70,8 unterstellt (Normalherstellungskosten 2010). Der Index zum WEST liegt bei 129,4. Daraus ergibt sich ein Anpassungsfaktor von 1,828.

Die regionale Anpassung gemäß § 36 ImmoWertV erfolgt anhand des zum den Wertermittlungsstichtag gültigen Regionalfaktors des BKI (Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH).

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils

10.2.2 Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	max.	real.	unterst.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	0,0	4,0	4,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	0,0	2,0	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0	2,0	2,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	0,0	2,0	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	0,0	4,0	4,0
Modernisierung von Bädern:	2	0,0	2,0	2,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,0	2,0	2,0
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0	2,0	2,0
Modernisierungspunktzahl:			20,0	20,0

10.2.3 Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungstichtag:	04.10.2024
Baujahr der baulichen Anlagen:	1925
Baujahr, modifiziert:	2000
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:	56 J

Hinweise zur Modernisierung

Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als umfassend modernisiert. Für die Maßnahmen wurden 20 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) zu einer Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 56 Jahre und zu einem modifizierten Baujahr von 2000 führen.

Rechenweg: $(a * \text{Gebäudealter}^2 / \text{GND} - b * \text{Gebäudealter} + c * \text{Gesamtnutzungsdauer}) = (0,2000 * 80^2) / 80 - 0,4400 * 80 + 0,9420 * 80 \approx 56 \text{ Jahre}$. Als rechnerisches Gebäudealter ist maximal die Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ansetzbar.

Die Modernisierungspunkte werden für einen fiktiv kernsanierten Zustand unterstellt (umfassende Modernisierung, 20/20 Punkte gem. ImmoWertV 2021, Anlage 2). Die zur Erreichung dieses Zustands erforderlichen Sanierungskosten werden im Verkehrswert gesondert in Abzug gebracht.

10.2.4 Wert der baulichen Anlagen (Wohnhaus)

Bezeichnung	Fläche BGF	Kostenkw.	Herst.-Kosten
Wohnhaus	264,5	2.081 €	550.425 €
Herstellungskosten:			550.425 €
Abzgl. Alterswertminderung (30 % = 1 - 56 J / 80 J):			-165.128 €
Vorläufiger, alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			385.297 €

10.3 Sachwertverfahren – Berechnung

- Vorrangig angewandtes Verfahren –
- Gemäß § 35 bis § 39 ImmoWertV –

10.3.1.1 Wert der baulichen Anlagen

Gebäudebezeichnung	Herstellungskosten	Alterswertminderung	vorl. Geb.-Sachwert
Wohnhaus	550.425 €	-165.128 € 30,0 %	385.297 €
Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:			385.297 €

10.3.1.2 Wert der Außenanlagen

Zeitwert der Außenanlagen (pauschalisiert, siehe Hinweis):	19.265 €
Wert der Außenanlagen :	19.265 €

10.3.2 Ermittlung des vorläufigen, marktangepassten Sachwertes

Alterswertgeminderter Gebäudesachwert:		385.297 €
	45,0%	
Zeitwert der Anbauten und Außenanlagen:		19.265 €
Bodenwert:	55,0%	492.747 €
Vorläufiger Sachwert:	100,0%	897.309 €
Sachwertfaktor (Anpassung an Marktgegebenheiten):		1,13
Marktangepasster vorläufiger Sachwert:		1.013.959 €

10.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Sachwert:	1.013.959 €
Anpassung wg. Kernsanierung (siehe Hinweistext):	-382.600 €
Sachwert der Immobilie zum Stichtag 04.10.2024:	631.359 €

Hinweis zur Ermittlung

zu 3.: Anpassung wg. Kernsanierung . detaillierte Aufstellung siehe Anlagen

11. Ertragswertverfahren

11.1 Grundsätze

– Gemäß Teil 3, Abschnitt 2, §§ 27 34 ImmoWertV –

11.1.1 Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 ImmoWertV wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug der kapitalisierten Bodenwertverzinsung ermittelt wurde, und dem Bodenwert.

11.1.2 Rohertrag

Der Rohertrag umfasst die Summe der jährlichen Mieteinnahmen und sonstigen Einnahmen (z.B. Pachteinahmen, Einnahmen aus Werbeflächen), die durch die Immobilie marktüblich erzielt werden können (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV). Hierbei sind die aktuellen Mietverträge und die ortsüblichen Vergleichsmieten (§ 558 BGB) zu berücksichtigen. Leerstände und Mietrückstände sind angemessen zu berücksichtigen, um einen realistischen Rohertrag zu ermitteln.

11.1.3 Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten umfassen alle Aufwendungen, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung und zur Erhaltung der Immobilie erforderlich sind (§ 32 Abs. 2 ImmoWertV). Dazu zählen Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten (nicht jedoch Modernisierungskosten) und das Mietausfallwagnis. Gegebenenfalls sind Betriebskosten zu berücksichtigen soweit diese nicht auf den Mieter umgelegt sind.

11.1.4 Reinertrag

Der Reinertrag ergibt sich aus der Differenz zwischen dem ermittelten Rohertrag und den jährlichen Bewirtschaftungskosten. Er stellt den jährlich marktüblich erzielbaren Überschuss dar. Der Reinertrag bildet die Basis für die weitere Kapitalisierung zur Ermittlung des Ertragswertes.

11.1.5 Wertbeeinflussende Merkmale

Im Ertragswertverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere die Höhe der marktüblich erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten. Wesentlich ist zudem ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz.

11.1.6 Kapitalisierung von Erträgen

Die Kapitalisierung des marktüblichen Reinertrags erfolgt mittels des nachfolgend erläuterten Liegenschaftszinssatzes (§ 7 ImmoWertV) und der Restnutzungsdauer. Es gilt der Grundsatz: je kürzer die Restnutzungsdauer, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt. Je höher der Liegenschaftszinssatz, desto niedriger der Kapitalisierungsfaktor und umgekehrt.

11.1.7 Liegenschaftszinssatz (Marktanpassungsfaktor)

Der Liegenschaftszinssatz ist ein Kapitalisierungszinssatz. Er gibt an, mit welchem Prozentsatz der Verkehrswert von Grundstücken je nach Grundstücksart durchschnittlich auf dem Markt verzinst wird. Er spiegelt die Renditeerwartung wider, die Investoren für eine bestimmte Immobilienart in einer bestimmten Lage haben. Damit ergibt sich ein direkter und wichtiger Zusammenhang zwischen dem Kapitalmarkt und dem Liegenschaftszinssatz.

11.1.8 Markt- und objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der vom Gutachter ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Für diese Bewertung wurde als Berechnungsgrundlage ein zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 marktüblicher Zinssatz von - 2,2 % herangezogen. Diese Berechnungsgrundlage wurde anhand markt- und objektspezifischer Merkmale an einen Liegenschaftszinssatz in Höhe von 2,30 % angepasst (Detailberechnung: A19 Liegenschaftszinssatz).

11.1.9 Ertragswert

Der vorläufige Ertragswert ergibt sich aus dem Gebäudeertragswert und dem Bodenwert. Zuerst wird der Reinertrag (Miete minus Kosten) um die Bodenwertverzinsung reduziert. Der Rest wird mit einem Vervielfältiger kapitalisiert, der auf Liegenschaftszinssatz und Restnutzungsdauer basiert. Die Summe aus diesem Wert und dem Bodenwert bildet das Ergebnis vor Berücksichtigung besonderer Merkmale.

11.1.10 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gemäß § 8 Abs. 3 der ImmoWertV handelt es sich dabei um wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die erheblich vom Üblichen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteeinfluss beimisst.

11.1.11 Faktor auf den Rohertrag

Der Rohertragsfaktor ist eine vereinfachte Kennzahl, die im Rahmen der Immobilienbewertung, insbesondere bei der Anwendung des vereinfachten Ertragswertverfahrens oder als Vergleichswert für Renditeobjekte, verwendet wird. Im hier angewandten "allgemeinen Ertragswertverfahren" spielt diese Kennzahl nur eine untergeordnete Bedeutung und kann nur als grobe Indikation zur Plausibilisierung verstanden werden.

11.2 Erträge

- Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
 - gemäß § 31 ImmoWertV –
-

Bezeichnung: Wohnhaus

Angaben: Wohnwirtschaftliche Nutzung

Größe: 134,8 m²

Marktüblich erzielbare Miete:	19,59 €	2.640,30 €	31.683,60 €
-------------------------------	---------	------------	--------------------

Istmiete:			k. A.
-----------	--	--	-------

Basis der Miete ist der Mietspiegel der Stadt München plus 10 %, da es sich um eine Neuvermietung handelt, auf Basis des fiktiven sanierten Zustandes siehe Anlage

* Bewirtschaftungskosten nach ImmoWertV. Siehe Anlage A20 Bewirtschaftungskosten

11.3 Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

- Unterstützend angewandtes Verfahren –
 - Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –
-

11.3.1 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes der baulichen Anlagen

Jährlicher Rohertrag:	31.684 €
Bewirtschaftungskosten:	-2.845 €
Jährlicher Reinertrag:	28.839 €
Bodenwertverzinsungsbetrag:	-11.333 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:	17.506 €
Kapitalisierungsfaktor*:	31,3098
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen:	548.092 €

11.3.2 Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	548.092 €
Bodenwert des Grundstückes:	492.747 €
Vorläufiger Ertragswert:	1.040.839 €

11.3.3 Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert:	1.040.839 €
Anpassung wg. Kernsanierung (siehe Hinweistext):	-382.600 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 04.10.2024:	658.239 €

Hinweise zur Ermittlung des Ertragswerts

Zu- / Abschläge entsprechend dem Sachwertverfahren

* Kapitalisierungsfaktor = $((1 + i)^n - 1) / ((1 + i)^n * i)$ bei i = Liegenschaftszinssatz und n = Restnutzungsdauer
Kapitalisierungsfaktor von 31,3098 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 56 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,30 % (Siehe gesonderte Anlage Liegenschaftszinssatz).

12. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

12.1 Bedeutung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB

Der Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB ist der Preis, der zum Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erzielbar wäre. Dabei sind die rechtlichen Gegebenheiten, tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit sowie die Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu berücksichtigen. Der Verkehrswert stellt somit den objektiv ermittelten Marktwert einer Immobilie dar, wie er unter normalen Marktbedingungen zum Bewertungszeitpunkt zu erwarten ist.

12.2 Plausibilisierung des Ergebnisses aus den Verfahren

Zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswerts wurden die Marktdaten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Landeshauptstadt München für wiederverkaufte Reihemittelhäuser herangezogen. Für die Baujahrsgruppe 2000 bis 2009 wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.015.000 € bei einer durchschnittlichen Wohnfläche von 120 m² und einem durchschnittlichen Wohnflächenpreis von 8.600 €/m² ausgewiesen. Die ausgewerteten Kauffälle weisen eine vergleichsweise geringe Standardabweichung von lediglich $\pm 10 \%$ auf.

Für das Wertermittlungsobjekt ergibt sich ein marktangepasster Sachwert von 1.013.959 €, entsprechend 7.510 €/m² Wohnfläche, sowie ein Ertragswert von 1.040.839 € bzw. 7.710 €/m² Wohnfläche.

Sowohl der absolute Kaufpreis als auch die hieraus resultierenden Wohnflächenpreise bewegen sich innerhalb der vom Gutachterausschuss dokumentierten Marktspanne. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass die veröffentlichten Kennwerte Durchschnittswerte einer Stichprobe darstellen und individuelle Objektmerkmale – insbesondere Wohnfläche, Grundstücksgröße, Mikrolage, Modernisierungszustand und Ausstattungsqualität – zu marktüblichen Abweichungen vom Mittelwert führen.

Die nahezu vollständige Übereinstimmung des marktangepassten Sachwerts mit dem vom Gutachterausschuss veröffentlichten durchschnittlichen Kaufpreis sowie die geringe Differenz zwischen Sachwert- und Ertragswertverfahren belegen, dass sich das ermittelte Wertergebnis innerhalb des am Wertermittlungstichtag beobachtbaren Marktgeschehens bewegt. Das Wertergebnis ist daher als marktgerecht und plausibel anzusehen.

12.3 Auszug GMB 2025 GAA München

Tab. 25 Preise von Reihenmittelhäusern – Wiederverkauf
Durchschnittliche und gute Wohnlagen, alle Ausstattungsstandards

Baujahrsgruppe	Anzahl	Ø Kaufpreis €	Ø Grundstücks- fläche m ²	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Standardabweichung
bis 1939	16	830.000	170	100	8.550	+/- 20 %
1950 - 1959	33	765.000	175	105	7.650	+/- 20 %
1960 - 1969	46	825.000	205	110	7.500	+/- 15 %
1970 - 1979	20	880.000	240	130	7.000	+/- 15 %
1980 - 1989	12	905.000	250	130	7.000	+/- 15 %
1990 - 1999	7	945.000	175	105	8.750	+/- 20 %
2000 - 2009	9	1.015.000	200	120	8.600	+/- 10 %
2010 - 2022	9	1.160.000	155	140	8.450	+/- 10 %

* Anzahl der ausgewerteten Fälle

12.4 Hinweis zur Verwendung & Urheberrecht - Privatauftrag

Dieses Gutachten wurde unparteiisch und nach bestem Wissen und Gewissen und ausschließlich zu dem im Auftrag genannten Zweck erstellt. Es dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber für die Zwecke die unter "Zweck des Gutachtens" genannt sind. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder Dritte sowie sämtliche Verwertungshandlungen im Sinne der §§ 14 bis 18a UrhG bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen.

12.5 Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwertverfahren: **631.359 €** (vorrangig angewandtes Verfahren)
Ertragswertverfahren: **658.239 €** (unterstützend angewandtes Verfahren)

12.6 Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024

Auf der Grundlage der vorgenannten wertrelevanten Merkmale, der ausgewerteten Unterlagen, der am 30.04.2026 durchgeführten Besichtigung und unter Berücksichtigung der Marktlage wird der Verkehrswert nach § 194 BauGB zum Wertermittlungsstichtag 04.10.2024 aus dem vorrangig angewandten Sachwertverfahren wie folgt ermittelt:

631.000 €

sechshunderteinunddreissigtausend Euro

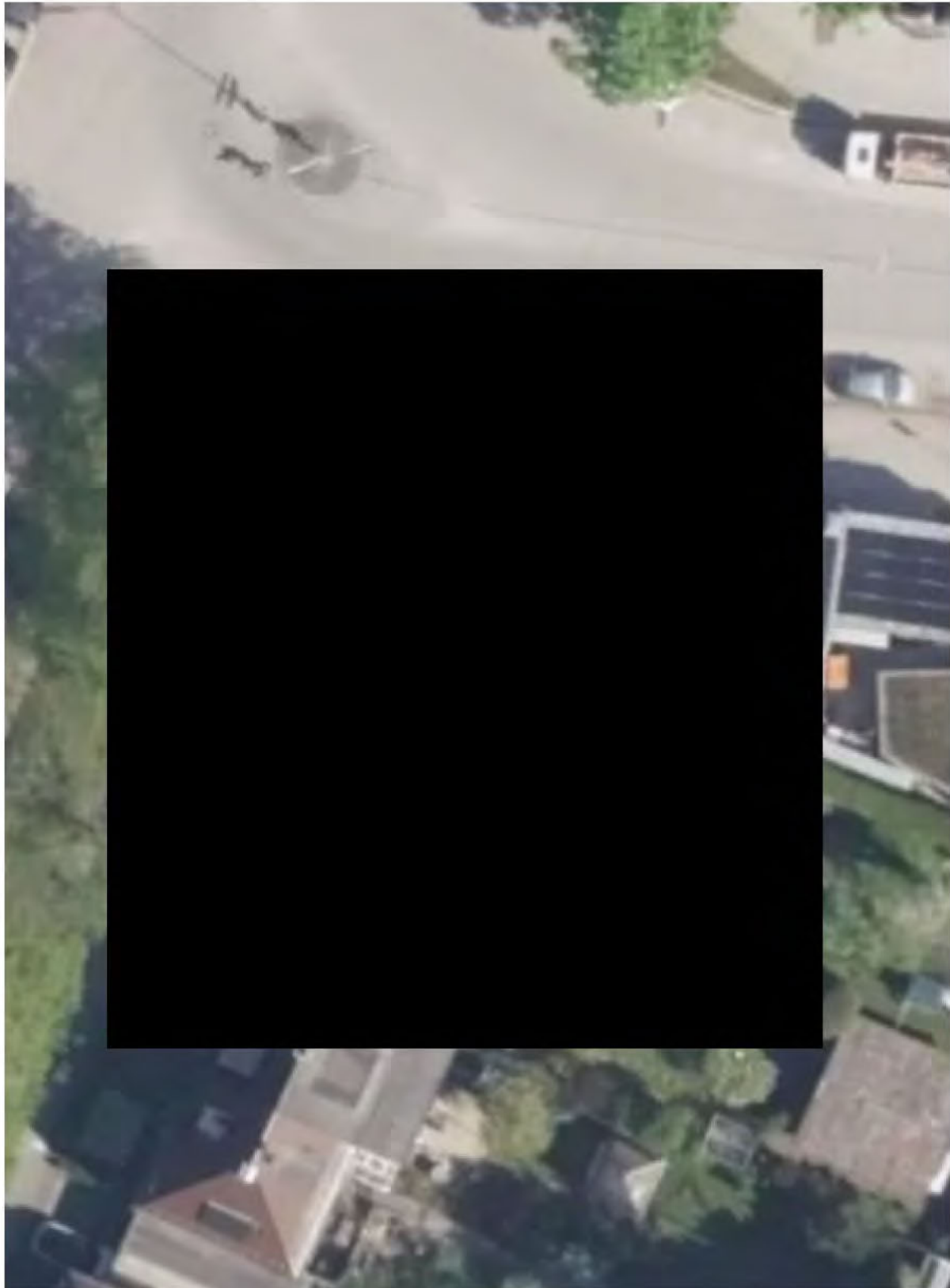


rt)

A1 Luftbild

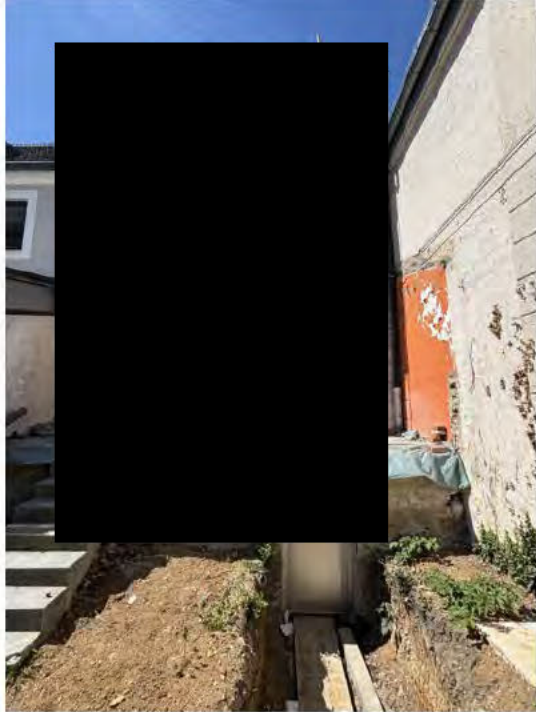
– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

XXXXX, 81377 München, BY



A2 Objektbilder

– Außenbereich im Sanierungszustand –



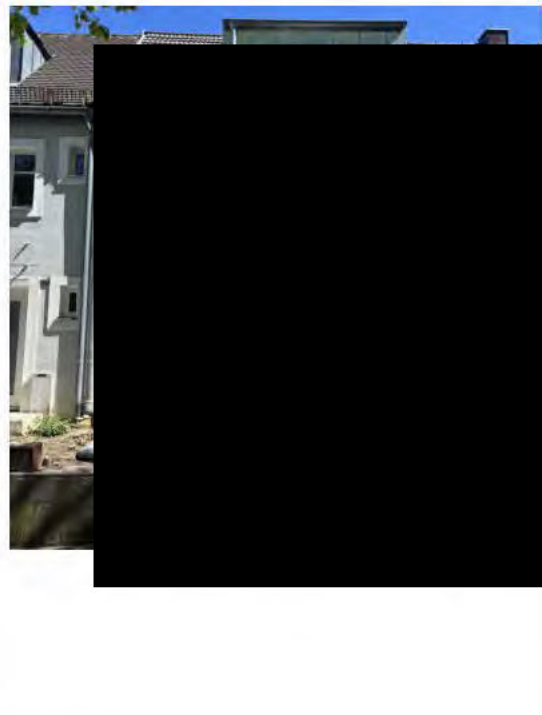
Rückseite



Rückseite Garten



Blick in Garten



Straßenseite

A2 Objektbilder

– Erdgeschoss im Sanierungszustand –



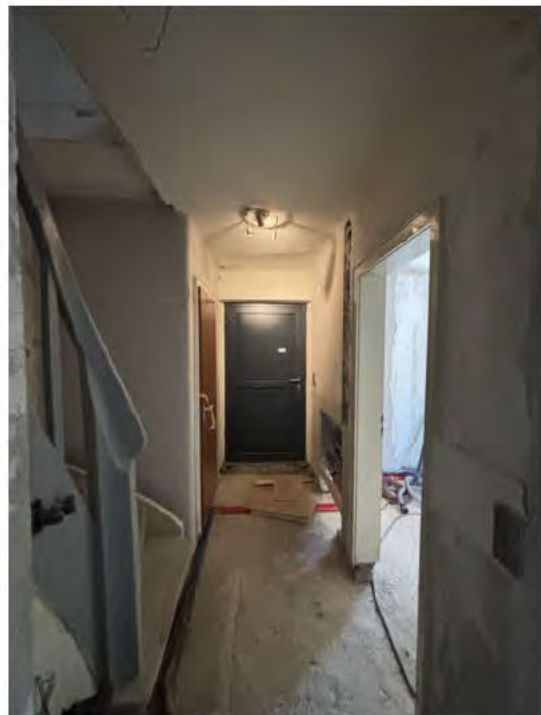
Wohnen/Essen



WC



Kochen



Diele

A2 Objektbilder

– Obergeschoss im Sanierungszustand –



Flur



Zimmer



Zimmer



Bad

A2 Objektbilder

– Dachgeschoss im Sanierungszustand –



Gaube



Zimmer



WC-Bereich



Dachfenster

A2 Objektbilder

– Untergeschoss im Sanierungszustand –



Heizung



Geräteraum



Flur



Keller

A2 Objektbilder

– Vor Sanierung (vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt) –



Zustand DG



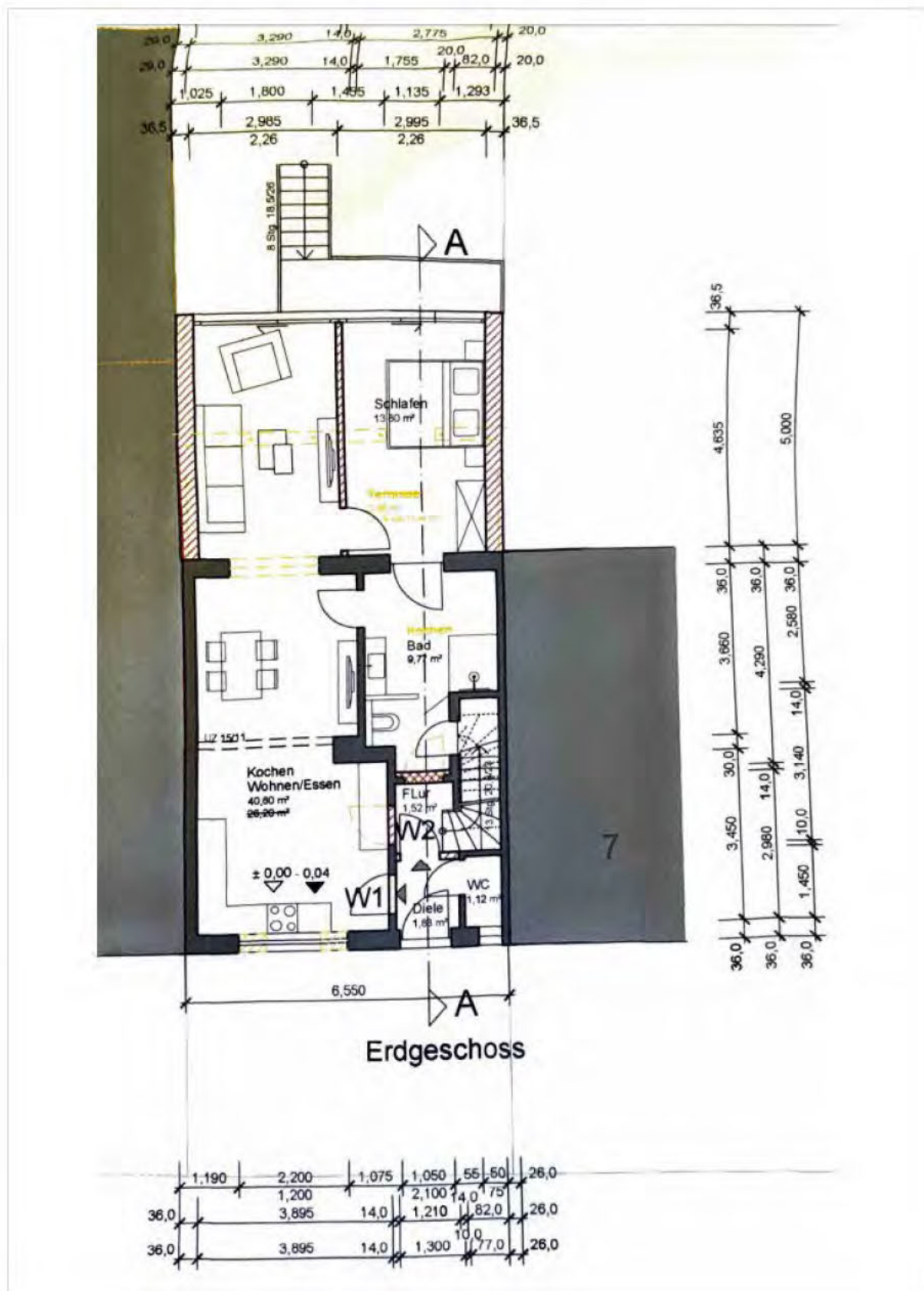
Elektroverteilung



Zustand Bad

A3 Pläne

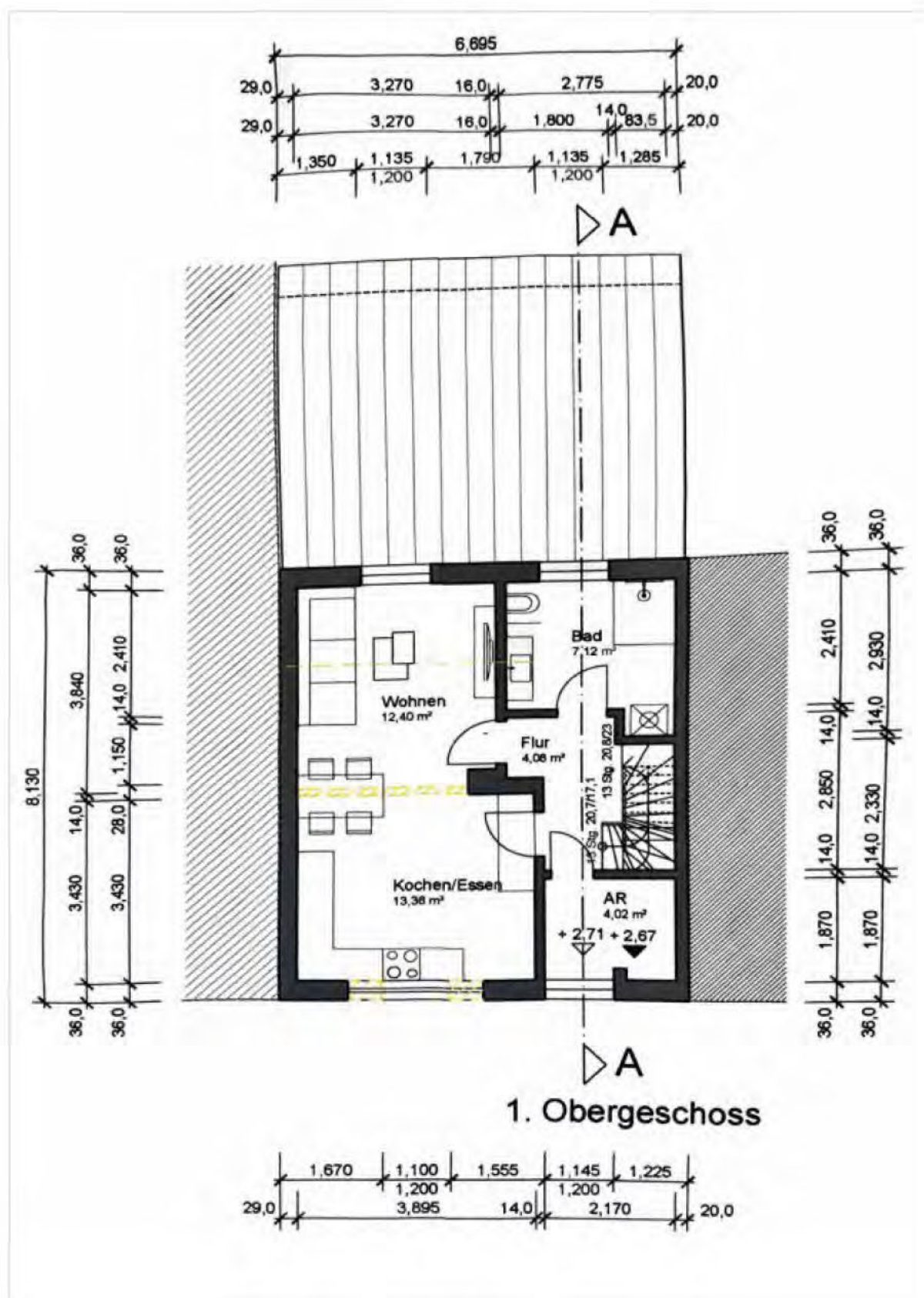
– Grundriss –



EG

A3 Pläne

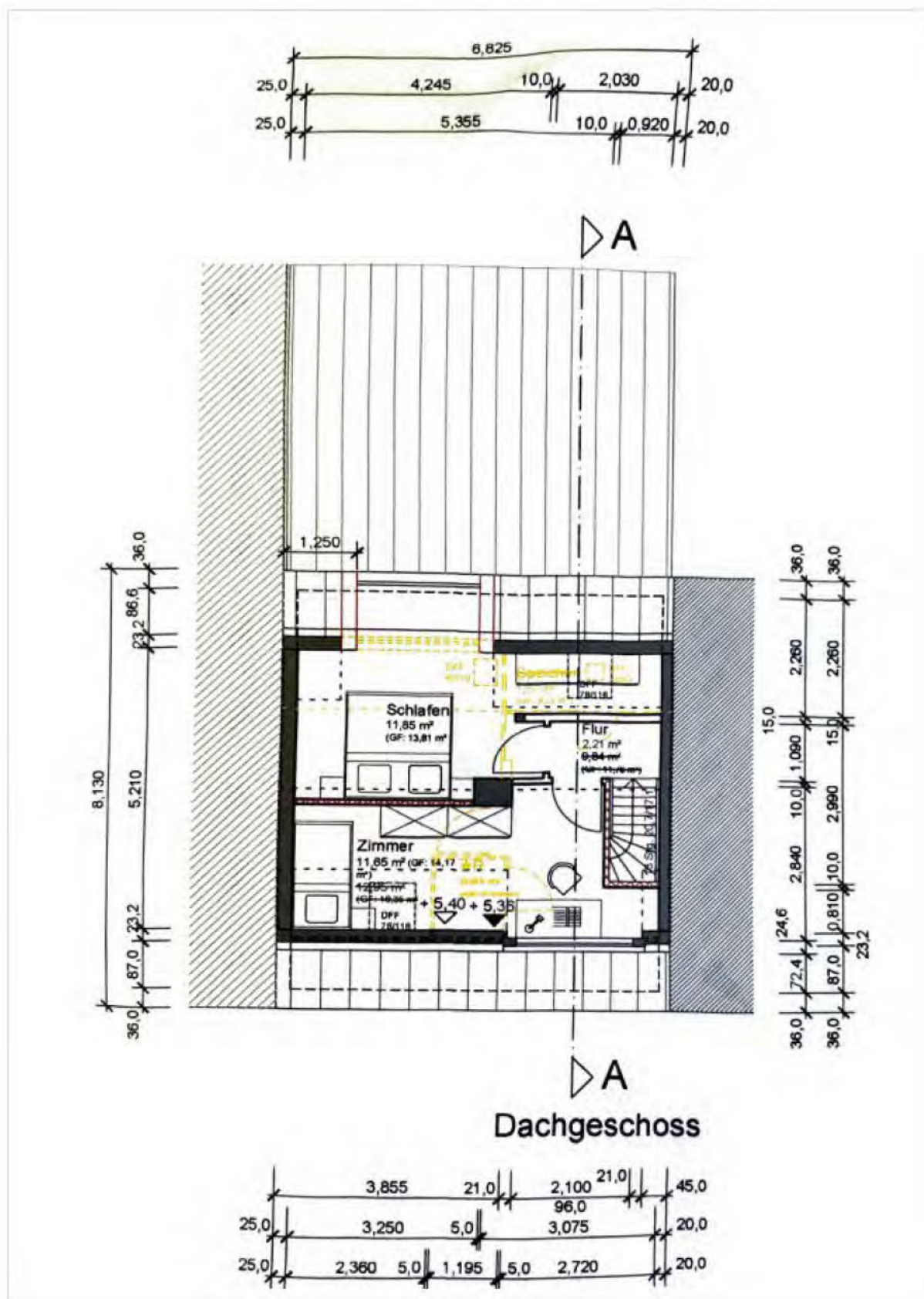
– Grundriss –



OG

A3 Pläne

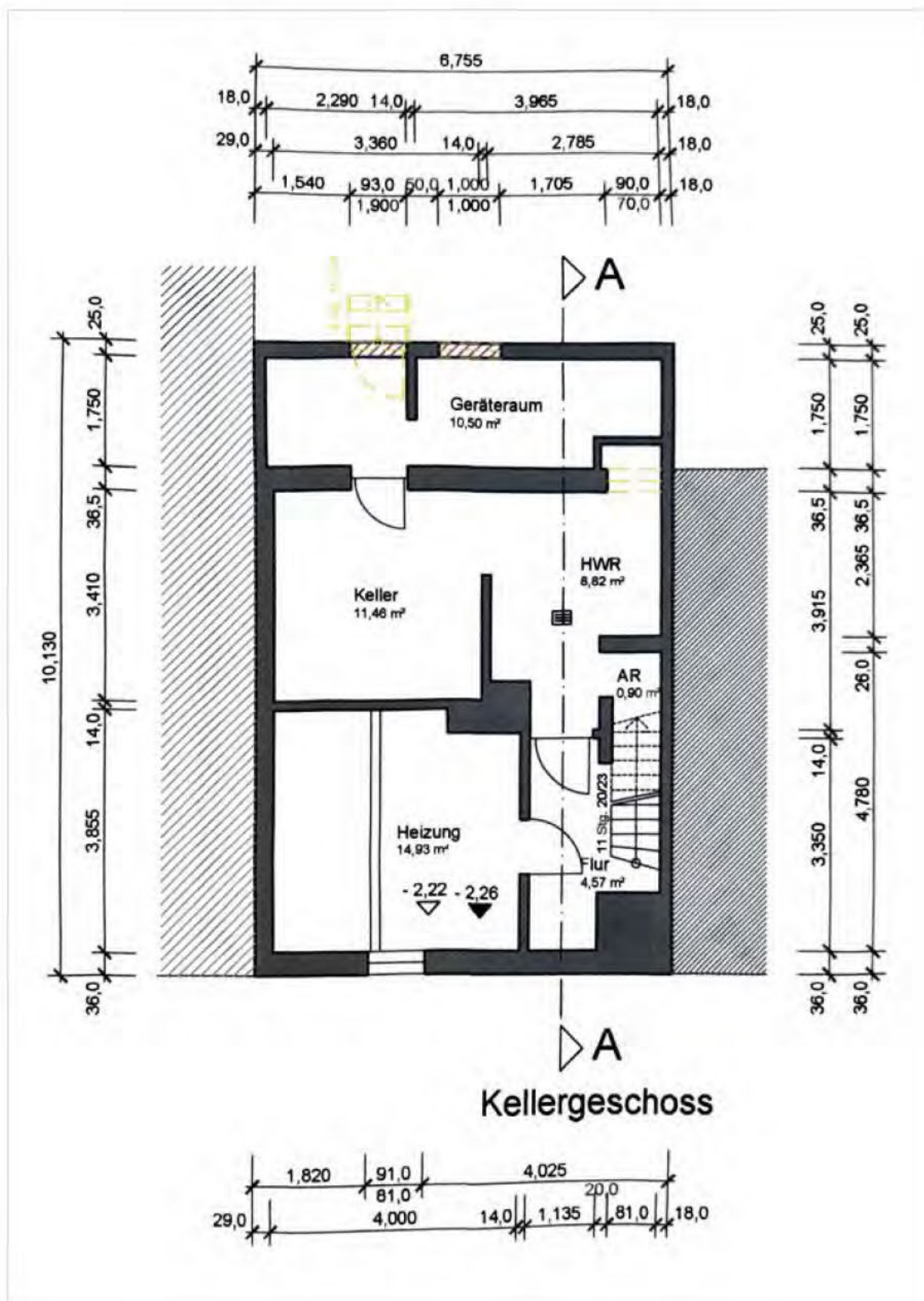
– Grundriss –



DG

A3 Pläne

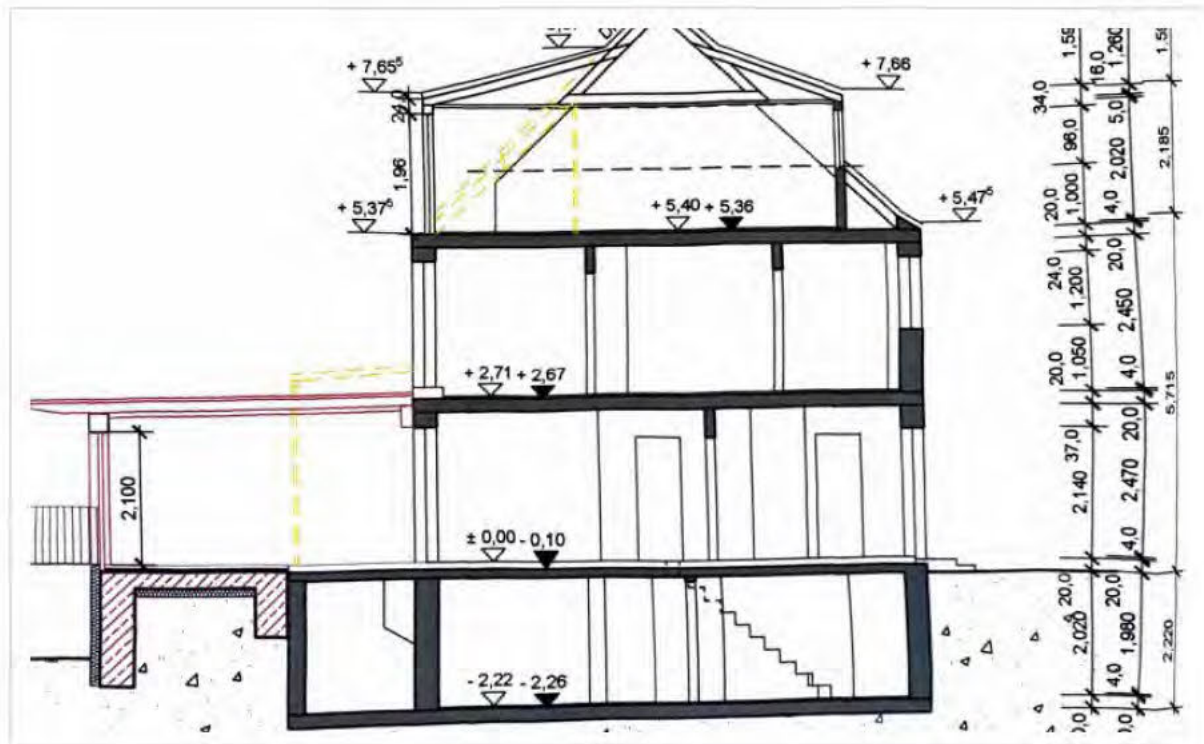
– Grundriss –



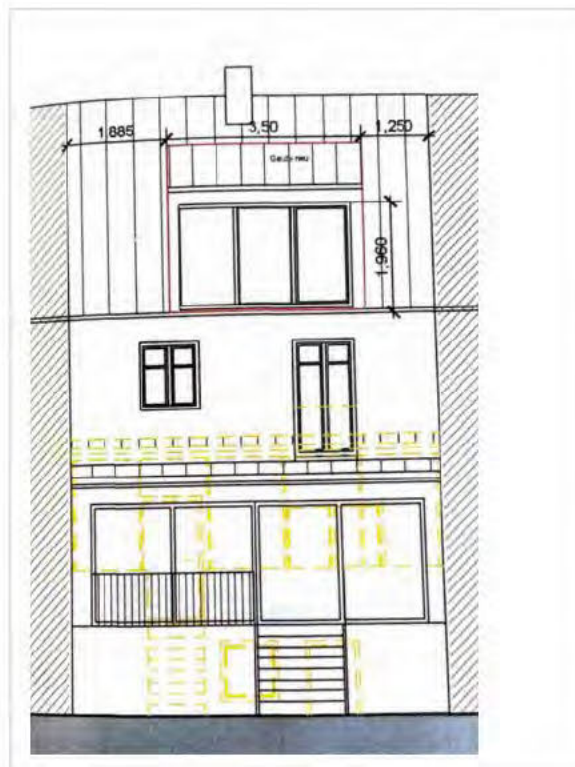
UG

A3 Pläne

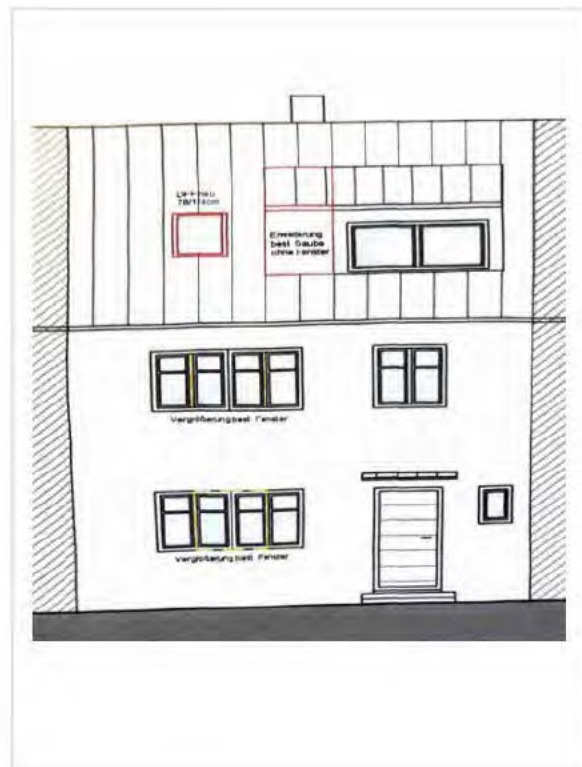
– Schnitt, Ansichten –



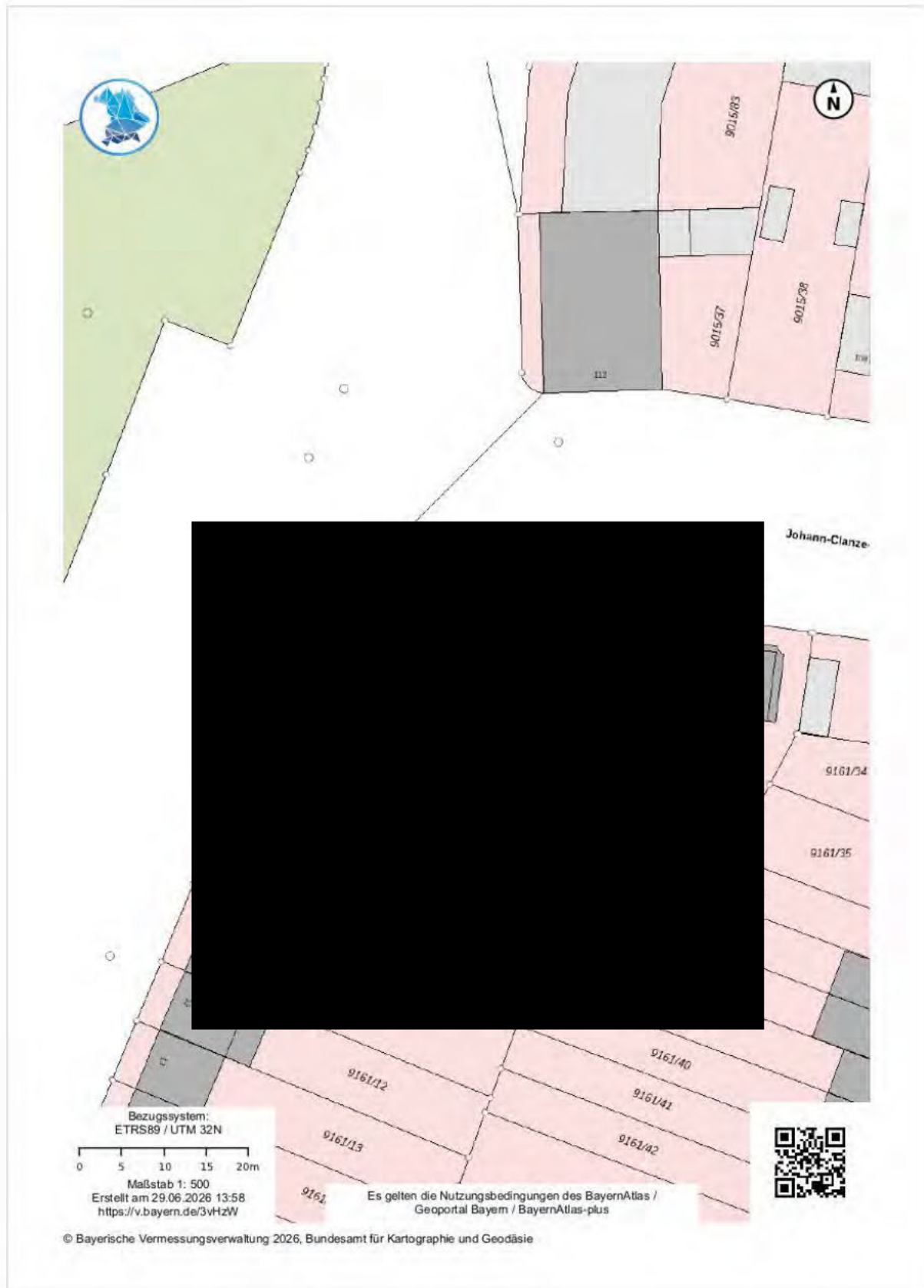
Schnitt

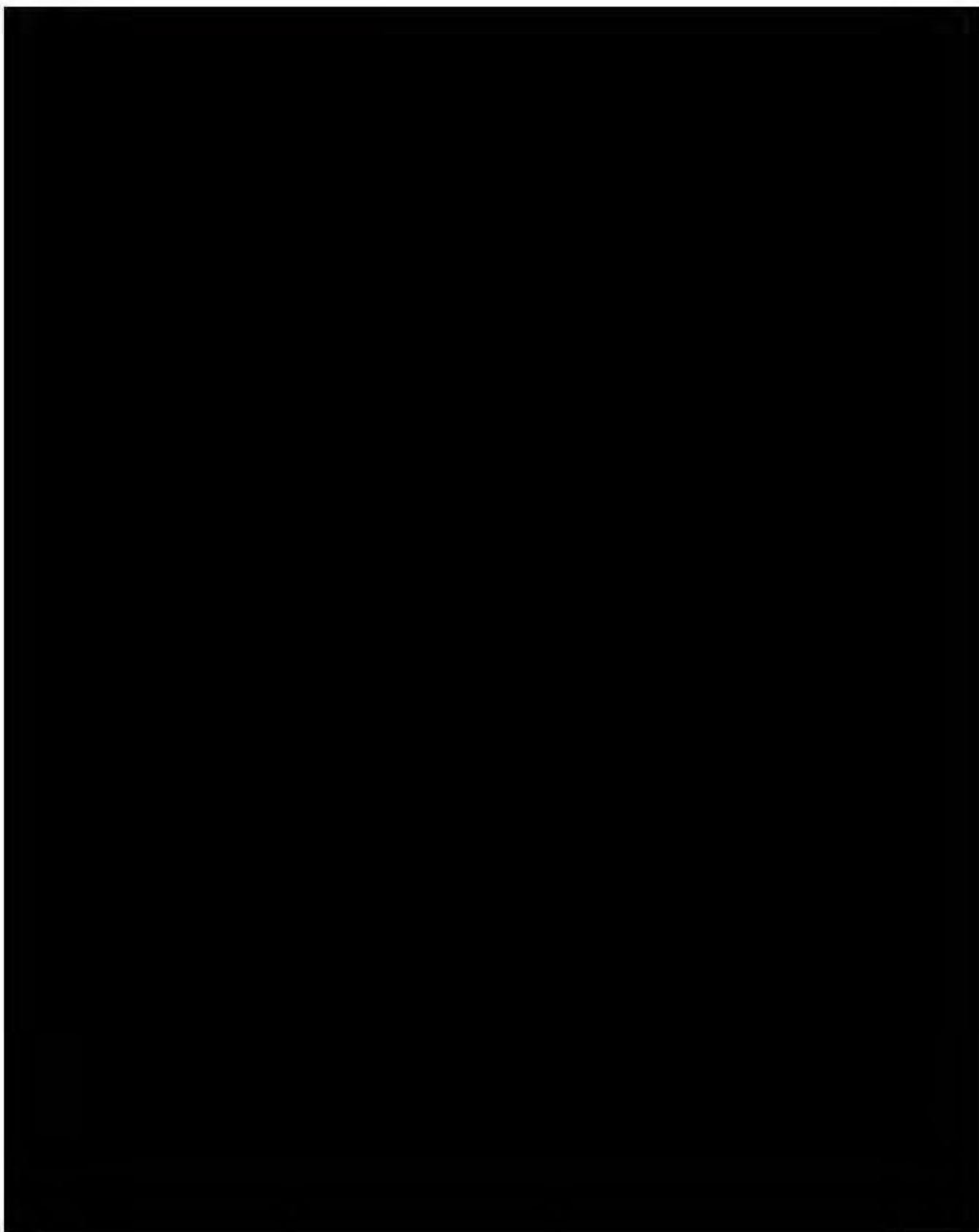


Ansicht Südost (Gartenseite)



Ansicht Nordwest (Straßenseite)





A5 Lagekarte Wohnlage

– Legende –

Legende

Lagekarte 2024

Legende zur Lagekarte

Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München

Lagequalität

Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

Gute Lage - gelb



Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.

Gute zentrale Lage - gelb-rot gestreift

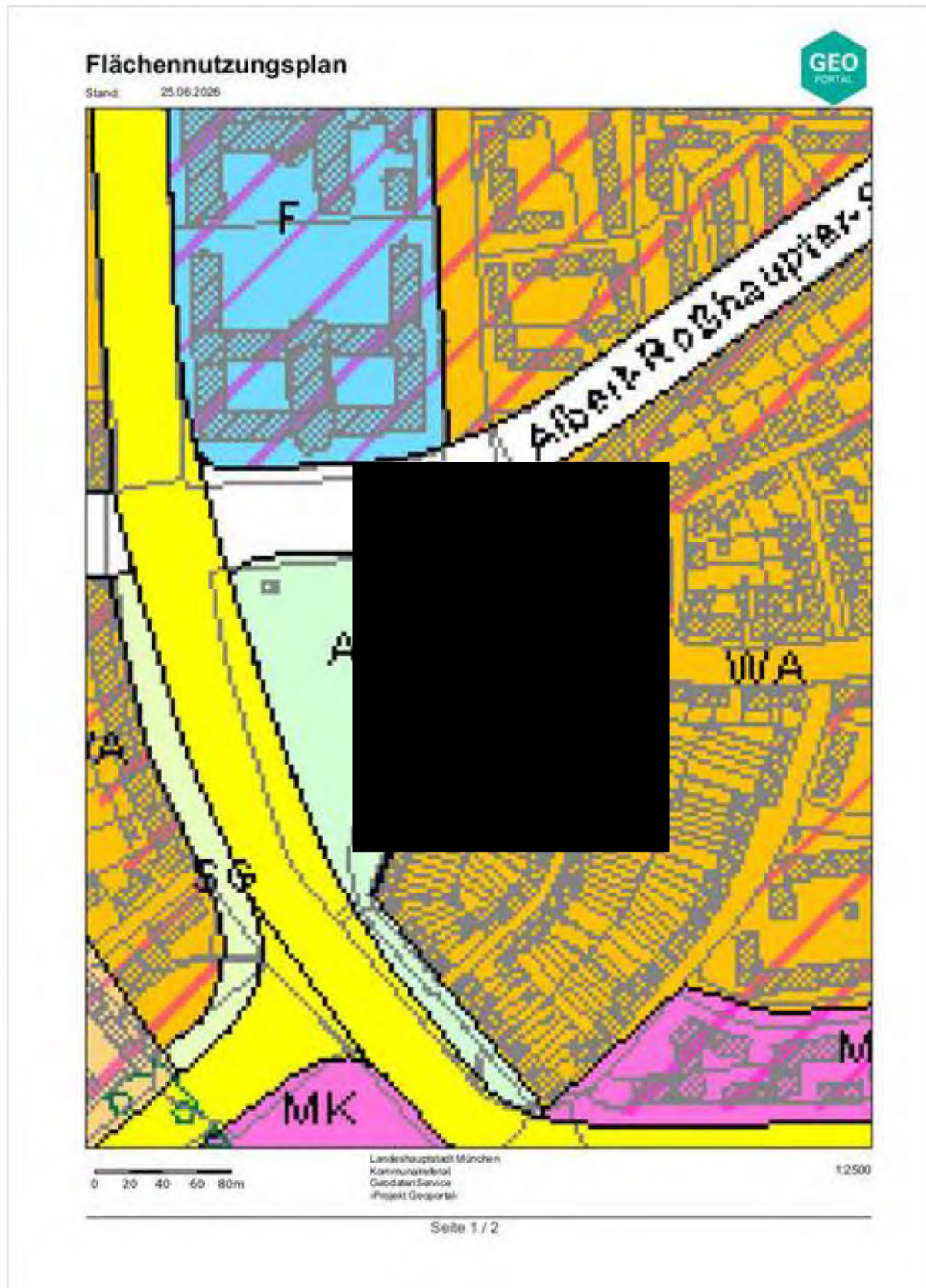


Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen mit sehr guter gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane "In-Viertel".

Beste Lage - rot



Besonders imageträchtige Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen, sowie traditionelle Villengegenden.



A6 Flächennutzungsplan

– Legende –

Legende

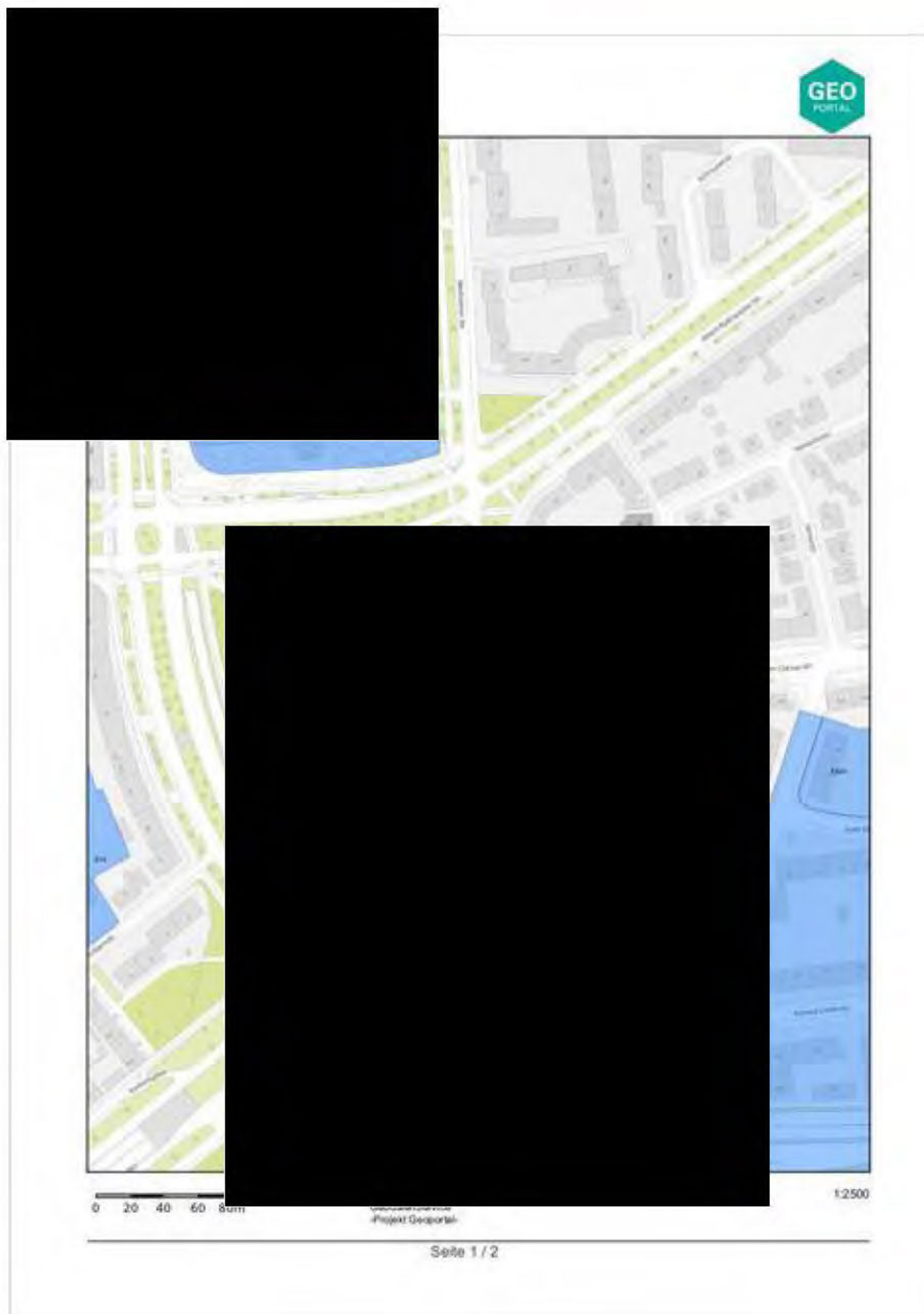
Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München

Flächennutzungsplan - Darstellung

-  Wohnbaufläche
-  Kleinsiedlungsgebiet
-  Reines Wohngebiet
-  Allgemeines Wohngebiet
-  Besonderes Wohngebiet
-  Gemischte Baufläche
-  Dorfgebiet
-  Mischgebiet
-  Kerngebiet
-  Gewerbegebiet
-  Industriegebiet
-  Sondergebiet
-  Gemeinbedarfsfläche
-  Gemeinbedarfsfläche Gesundheit
-  Gemeinbedarfsfläche Erziehung
-  Gemeinbedarfsfläche Fürsorge
-  Gemeinbedarfsfläche Kultur
-  Gemeinbedarfsfläche Religion
-  Gemeinbedarfsfläche Sicherheit
-  Gemeinbedarfsfläche Sport
-  Gemeinbedarfsfläche Verwaltung
-  Gemeinbedarfsfläche Wissenschaft
-  Ver- und Entsorgungsfläche
-  Überörtliche Hauptverkehrsstraße
-  Örtliche Hauptverkehrsstraße, die auch dem Durchgangsverkehr dient
-  Öffentlicher Parkplatz
-  Fußgängerbereich (begrünt)
-  Fußgängerbereich
-  Bahnanlage
-  Allgemeine Grünfläche
-  Sportanlage
-  Friedhof
-  Kleingarten
-  Campingplatz
-  Sondergrünfläche
-  Intensiv nutzbarer Bereich für Jugendliche
-  Sonstige Grünfläche
-  Ökologische Vorrangfläche
-  Waldfläche
-  Fläche für die Landwirtschaft
-  Fläche für den Gartenbau
-  Wasserfläche
-  Überschwemmungsgebiet
-  Fläche mit Nutzungsbeschränkung zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Flächennutzungsplan - Beschriftung

fnp_ges_10000_world_91_geotif



Bewertungsobjekt liegt außerhalb eines gültigen Bebauungsplans

A7 Bebauungsplan

– Legende –

Legende

Bebauungspläne (in Kraft)

 Bebauungsplanumgriff mit Rechtskraft

Untersuchungsgebiet SEM



Projekte und Planungen



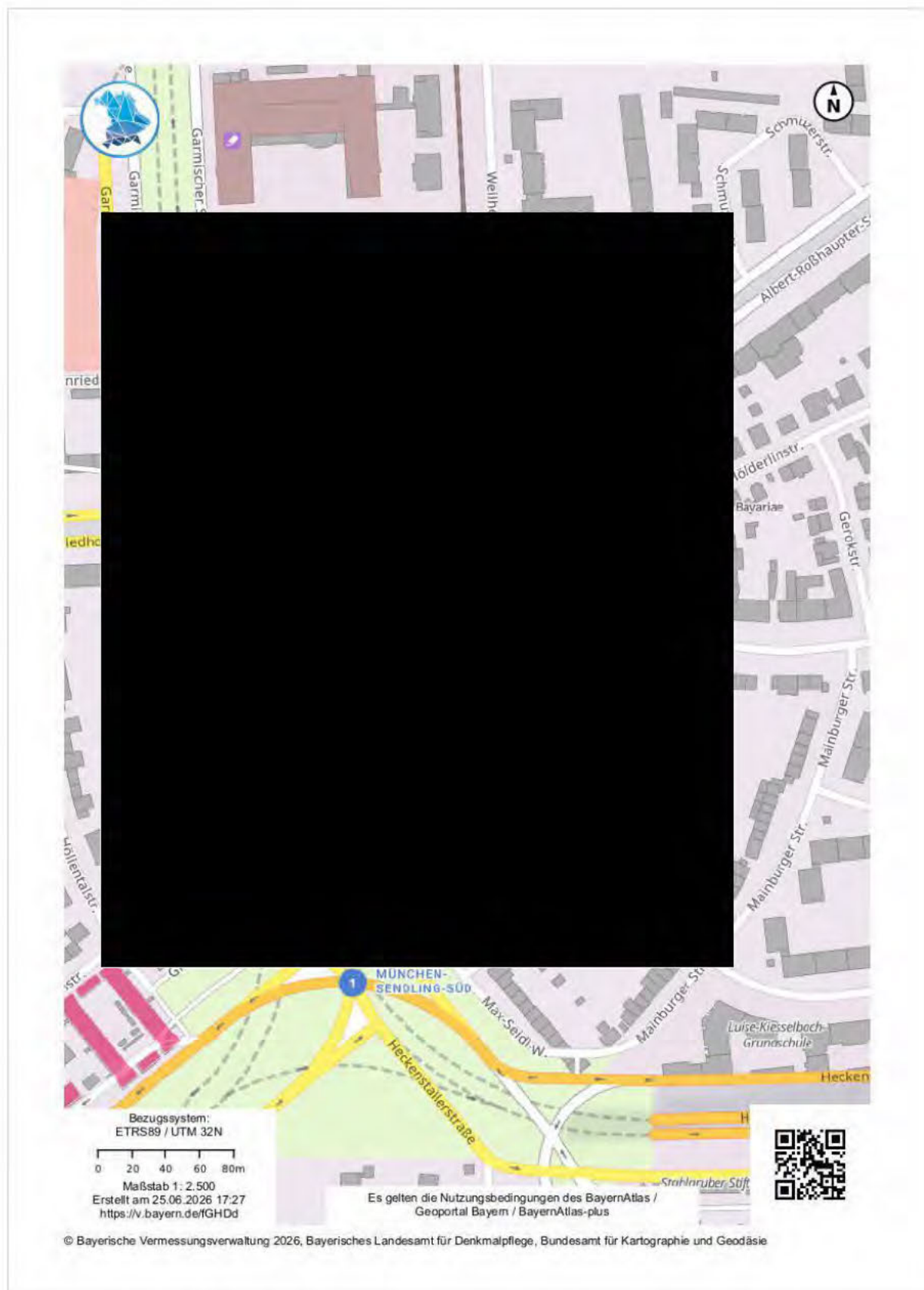
Stadtbezirke München



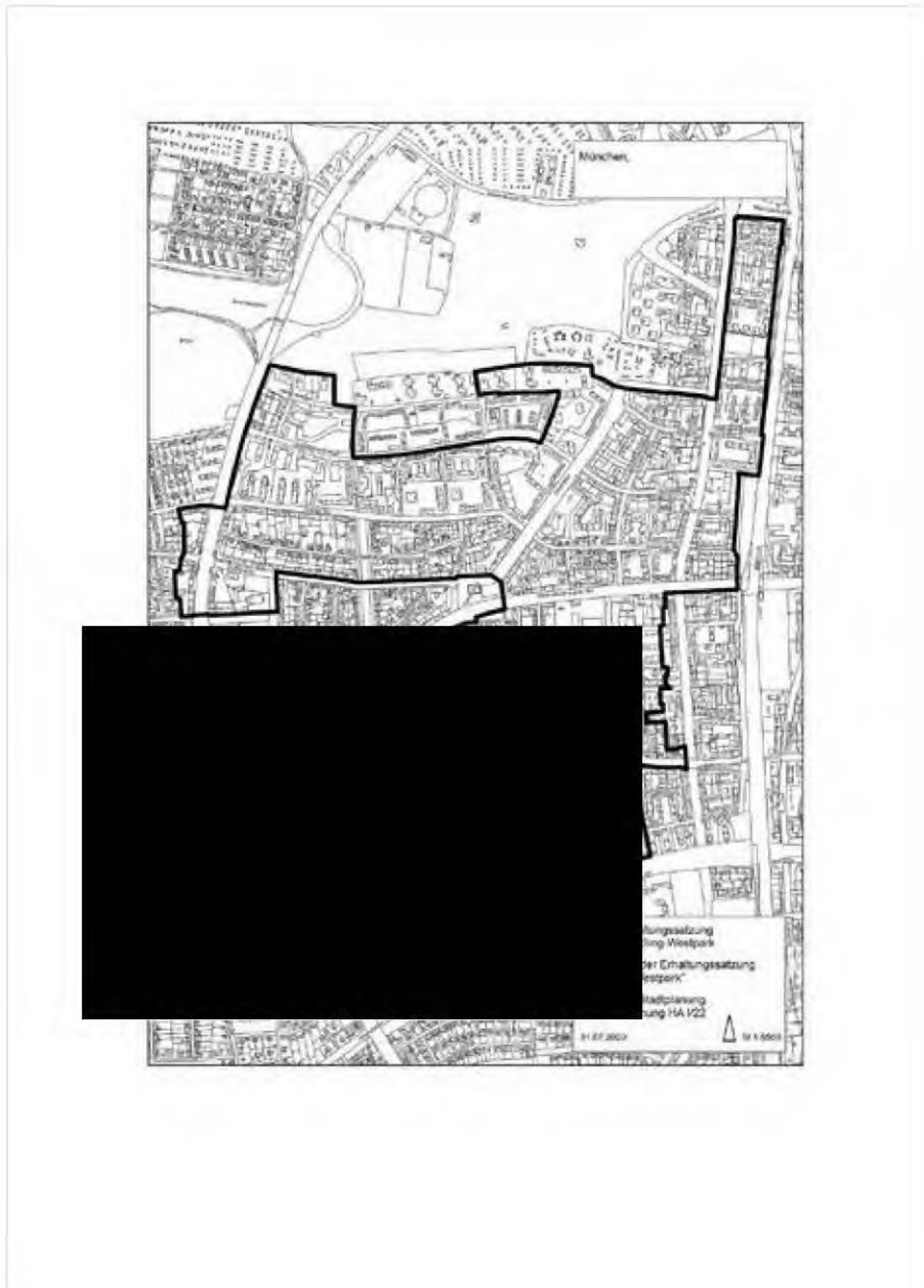
Stadtbezirke

Stadtkarte mit OpenStreetmap

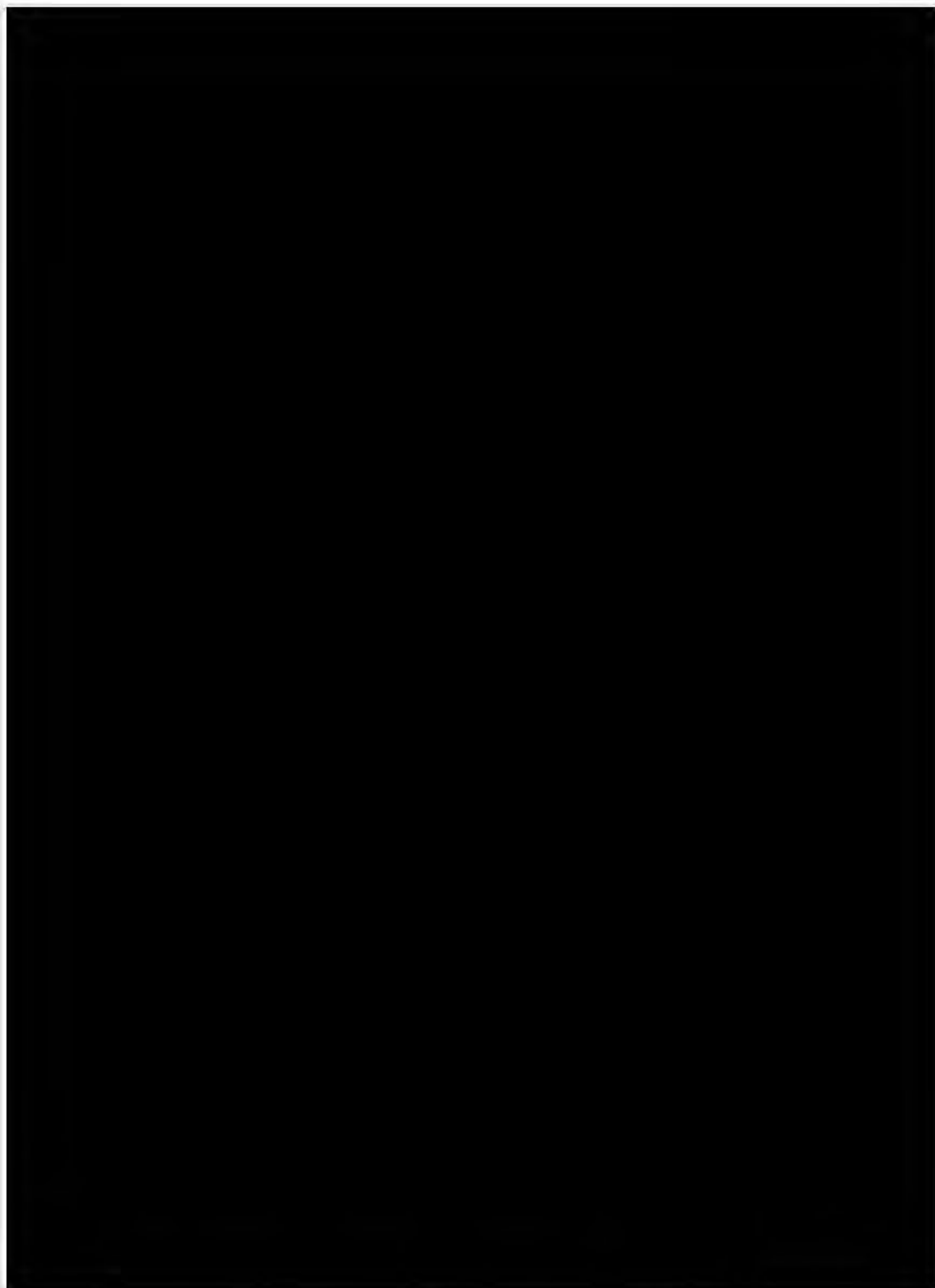


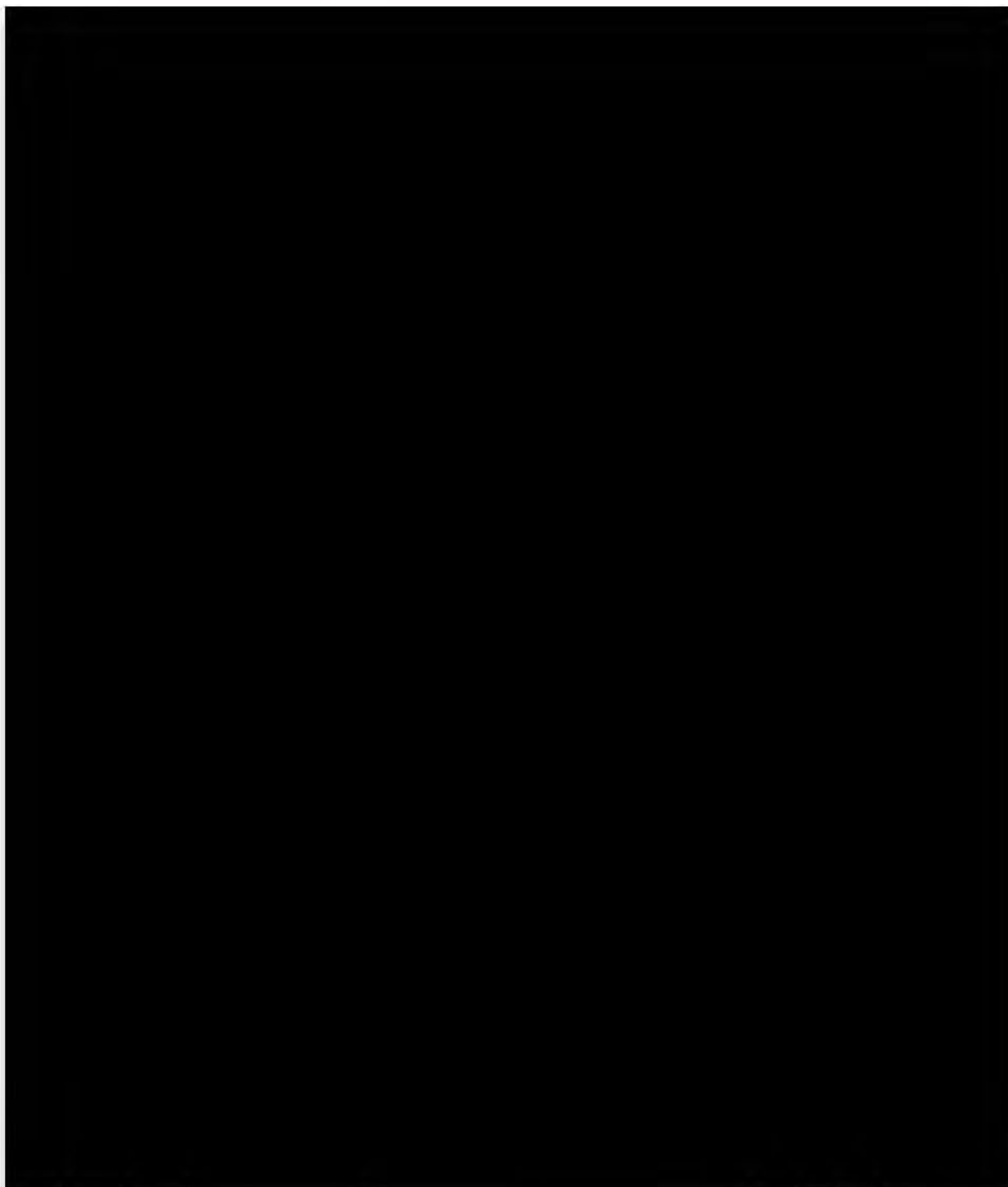


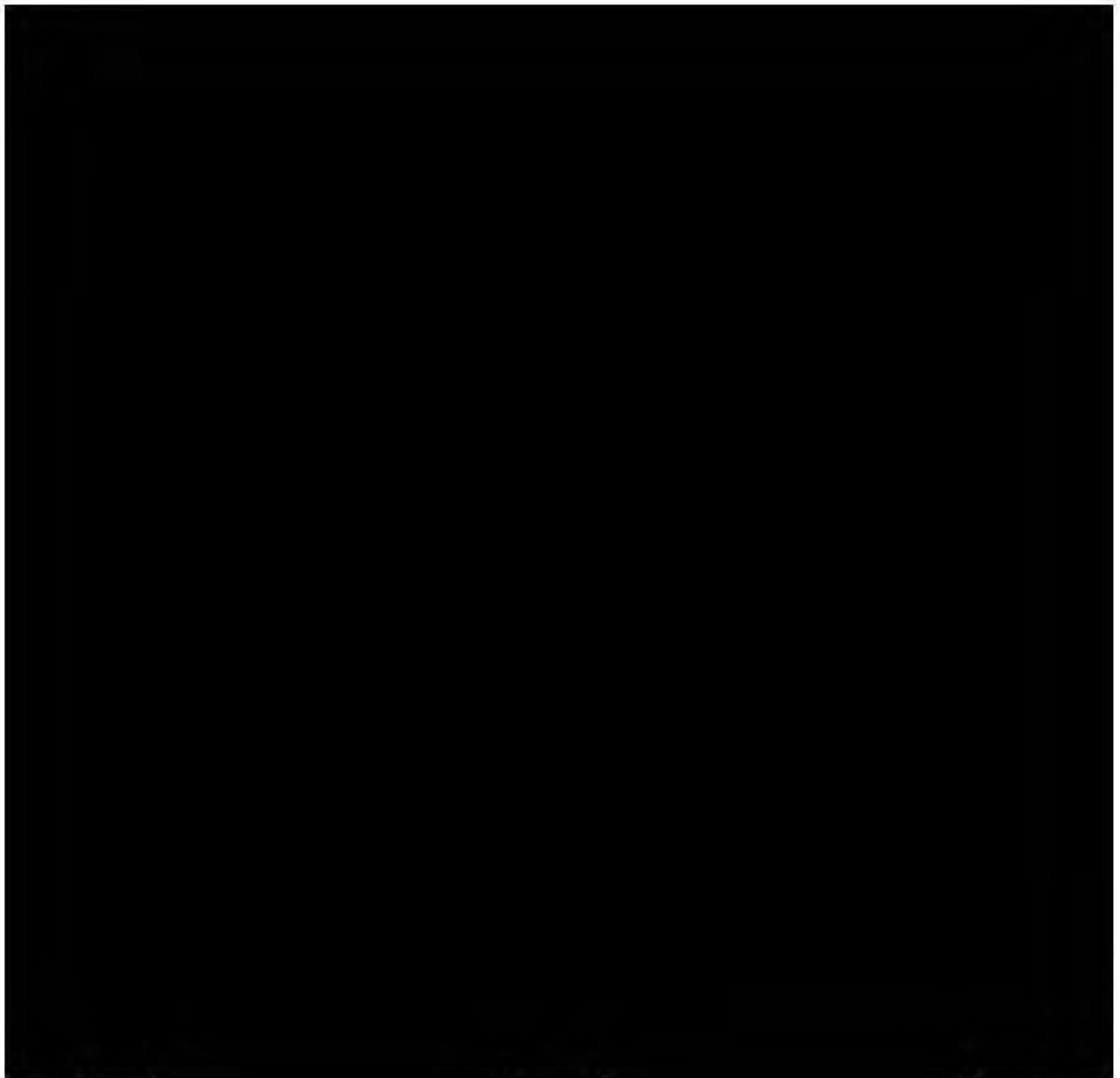
Bewertungsobjekt ohne Denkmalschutz



Abruf der Erhaltungssatzung: <https://risi.muenchen.de/risi/sitzungsvorlage/detail/6178520?dokument=v6317082>







--	--	--	--	--

03.12.2023 10:00 S. 40

A black rectangular redaction box covering the bottom portion of the table's content area.



Bodenrichtwertausschuss
Stadtgebiet München

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
- Geschäftsstelle -
Marsstr. 22
80335 München
Tel.: 089-233787378
Fax: 089-233787440
gutachterausschuss@muenchen.de

Sektion V (Untersending, Westpark)



Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zeichenerklärung

2100/0,7W	2.100 EUR/m² bei einer WGFZ von 0,7
W	individuelles Wohngebiet (Eins- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)
M	Geschossbaugebiet (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
MK/25	Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 25% (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)
HG	„höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.)
G	„klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)
G-HG	Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)
S	Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)

LW	Landwirtschaftsfläche
KG	Kleingartenfläche (auch Fläche im Vereinseigentum)
H	Waldfläche (ohne Bestockungswert)
SG	sonstige private Fläche
SN	Sondernutzungsfläche
2500/2,5San	Richtwertzone
San	2.500 EUR/m² bei einer WGFZ von 2,5
	Sanierungsgebiet (formlich festgelegt)
	(Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)
	Sanierungsblock



Bodenrichtwertausschuss
Stadtgebiet München

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

- Geschäftsstelle -
Marsstr. 22
80335 München

Tel.: 089-233787378

Fax: 089-233787440

gutachterausschuss@muenchen.de

Bodenrichtwert **1900 €/m²**

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

wertrelevante Geschossflächenzahl: **0,5**

Nutzungsart: **W** (individuelles Wohngebiet)

Wohnanteil % im MK:

Erschließungszustand: **Beitragsfrei**

Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2024 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Erläuterung der Bodenrichtwerte

Gesetzliche Bestimmungen

Bodenrichtwerte werden gemäß §§ 193 Abs. 5, 196 BauGB, § 12 der Verordnung über die Gutachterausschüsse, die Kaufpreissammlung und die Bodenrichtwerte nach dem Baugesetzbuch (Gutachterausschussverordnung – BayGaV) sowie den Bestimmungen der ImmoWertV vom zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte ermittelt.

Grundlage für die Ermittlung der Bodenrichtwerte ist die bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gemäß § 195 BauGB geführte Kaufpreissammlung. Die Bodenrichtwerte zum 01.01.2024 wurden durch den Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ermittelt und am 24.06.2024 beschlossen.

Begriffsdefinition

Die **Bodenrichtwerte** sind **durchschnittliche**, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lägerwerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen oder Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungen und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt. Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Beiträgen (auch Lasten nach den Grundsätzen der Sozialgerechten Bodenutzung) freie Grundstücke, die ohne wesentliche Eingriffe in Natur und Landschaft i.S. des Bundesnaturschutzgesetzes bebaut werden können.

Die Bodenrichtwerte enthalten keine Wertanteile für Aufwuchs, Gebäude, bauliche und sonstige Anlagen. Bei bebauten Grundstücken ist der Bodenrichtwert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn der Boden unbebaut wäre (§ 196 Abs. 1 S. 2 BauGB).

Bodenrichtwerte wurden **nicht festgesetzt** für Einzelobjekte im Außenbereich sowie für folgende besonders genutzte Flächen: Gemeindeflächen für Bildung, Erziehung, Forschung, Fürsorge, Gesundheit, Kultur, Religion, Sport, Sicherheit, Verwaltung und Wissenschaft; öffentliche Grünanlagen, Freizeitanlagen; Verkehrsflächen; Sondergebiete für Landesverteidigung u. ä. Dasselbe gilt auch für Bereiche mit aktueller städtebaulicher Überplanung und Rohbauland. Derartige Grundstücke bedürfen einer Einzelwertermittlung.

Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene **Maß der baulichen Nutzung** (wertrelevante Geschossflächenzahl – WGfZ) bezogen. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen. In der Bodenrichtwertkarte ist jeweils die WGfZ angegeben, die nach unveränderlicher Einschätzung des Gutachterausschusses bei einer Neubebauung von Grundstücken in diesem Gebiet durchschnittlich erreicht wird. Dabei können sich bei Verdichtungen Unsicherheiten ergeben. Ebenso können Nutzungen in Kellern oder Dachgeschossen – insbesondere in hochpreisigen Gebieten – es erforderlich machen, die Richtwert-GWGfZ besonders zu würdigen und ggfs. objektspezifisch anzupassen.

Zu beachten sind die nachfolgenden "Hinweise zur wertrelevanten Geschossflächenzahl WGfZ".

Spezielle Gegebenheiten eines Grundstückes (für das Richtwertgebiet – im Vergleich zu einer typischen Neubebauung – atypische Bebauung oder Nutzungsart; Form, Größe, Bodenbeschaffenheit; abweichender Erschließungszustand; Immissionen; wert erhöhende Rechte oder wertmindernde Belastungen usw.) werden vom Bodenrichtwert nicht erfasst, sie sind bei der Einzelwertermittlung zu berücksichtigen. Ebenso werden Vereinbarungen aus städtebaulichen Verträgen nicht erfasst, jedoch die bindenden Festsetzungen aus Bebauungsplänen. Bei Bedarf können Antragsberechtigten nach § 193 BauGB ein Gutachten des Gutachterausschusses für Grundstückswerte über den Verkehrswert – gegen Gebühr – beantragen.

Bodenrichtwerte werden grundsätzlich **altlastenfrei** angegeben. Die Bodenrichtwerte berücksichtigen die flächenhaften Auswirkungen des **Denkmalschutzes** (z.B. Ensembles in historischen Altstadtgebieten), nicht aber das Merkmal Denkmalschutz eines Einzelgrundstücks. Nicht berücksichtigt sind etwaige Auswirkungen von Erhaltungssatzungsgebieten innerhalb von Bodenrichtwertzonen. Erhaltungssatzungsgebiete und Bodenrichtwertzonen sind i.d.R. nicht deckungsgleich. Zudem haben die einzelnen Erhaltungssatzungen jeweils zeitlich unterschiedliche Geltungsdauern. Im Übrigen liegen seit den jüngsten Verschärfungen noch nicht genügend Auswertungen vor, die belastbare und statistisch gesicherte Aussagen ermöglichen.

Ansprüche gegenüber den Trägern der Bauleitplanung, den Baugenehmigungs- und den Landwirtschaftsbehörden oder dem Gutachterausschuss bzw. der Geschäftsstelle selbst können weder aus der Festsetzung der Höhe der Bodenrichtwerte, den Abgrenzungen der Bodenrichtwertzonen noch aus den sie beschreibenden Attributen abgeleitet werden.

Hinweise zur wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)

Zum 31.12.2012 wurde erstmals der Begriff WGfZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) eingeführt. Er ersetzt in den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses den bis dahin verwendeten Begriff GFZ (Geschossflächenzahl). Inhaltlich ist die Begriffsdefinition der WGfZ identisch mit der früheren Definition des Gutachterausschusses für die GFZ.

Die Ermittlung der „wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ)“ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Der Begriff „Geschossflächenzahl (GFZ)“ kommt aus dem Baurecht und gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert. Diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin.

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

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

Einschränkungen und Problembereiche bei der WGfZ-Umrechnung

Die Umrechnung bei großen WGfZ-Unterschieden ist grundsätzlich problematisch. Hier gilt zu beachten, dass Grundstücke in stark unterschiedlichen WGfZ-Bereichen auch ein wesentlich anderes Marktverhalten auslösen und daher neben der rechnerischen Transformation auch besonderer individueller Würdigung bedürfen. Keinesfalls sollten Bodenrichtwerte aus sehr niedrigen WGfZ-Bereichen auf Grundstücke mit hoher WGfZ umgerechnet werden, gleiches gilt umgekehrt. Liegen Vergleichspreise mit einer WGfZ vor, die von der „üblichen“ WGfZ im Umgriff des zu bewertenden Grundstücks stark nach unten oder oben abweichen, ist bei der Anpassung besonders auf unterschiedliche Lage-, Nutzungs- und Bebauungsmerkmale zu achten. In besonders hochpreisigen Geschäftslagen wie z.B. in der gesamten Innenstadt ist wegen der ungleichen wertmäßigen Gewichtung der unteren Geschosslagen (UG bis 2. OG) ebenfalls eine lineare Umrechnung für das Grundstück problematisch und muss fallbezogen angepasst werden.

Wegen der geringen Anzahl von auswertbaren Grundstücksverkäufen mit **sehr hoher** oder **sehr niedriger WGfZ** (z.B. Ein- bis Mehrfamilienhausgrundstücke mit einer WGfZ unter 0,35 oder Geschossbaugrundstücke mit einer WGfZ über 3,0) liegen in diesen Bereichen relativ ungesicherte statistische Erkenntnisse vor. Insbesondere in Wohngebieten mit Ein- bis Mehrfamilienhausbebauung beziehen sich die Bodenrichtwerte i.d.R. auf Verkäufe von Grundstücken mit einer für das jeweilige Richtwertgebiet typischen Größe. Weichen Grundstücke von der lagetypischen Flächengröße ab, muss dies bei der Bewertung sachverständig durch Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden.

Hinweis zu Kerngebiet - MK -

In der Bebauungsplan festgesetzten Kerngebieten wurden ab der Bodenrichtwertkarte 2012 auch prozentuale Wohnanteile dargestellt und wertmäßig mit berücksichtigt, um den stark gestiegenen Wohnbaulandpreisen Rechnung zu tragen. Soweit nicht ausreichend MK-Vergleichspreise vorliegen, wurden die Werte der Wohnanteile aus dem Teilmarkt der Eigentumswohnungen abgeleitet, soweit eine Realisierung in eigenständig vermarktbaren Teilen möglich erscheint. Soweit die Wohnanteile nach den planungsrechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten baulich nicht von dem gewerblichen Teil getrennt werden können, wurden die Werte aus dem Mietwohnungsbau abgeleitet.

Bei dem in der Bodenrichtwertkarte angegebenen Prozentanteil „Wohnen“ in MK-Gebieten handelt es sich um einen im Wege einer generalisierenden und typisierenden Betrachtungsweise ermittelten allgemeinen Orientierungswert zur Erläuterung der Bodenrichtwerte. Dieser wird, soweit keine weiteren besonderen Informationen vorliegen, allgemein mit 25 % angenommen. Soweit sich aus zwingenden Festsetzungen des Bebauungsplanes und/oder den tatsächlichen Gegebenheiten bzw. bautechnischen Möglichkeiten und/oder den ökonomischen Gegebenheiten der Immobilie abweichende Prozentanteile ergeben, werden diese anstelle des Pauschalwertes angegeben.

In keinem Fall können hieraus Rückschlüsse auf die planungsrechtliche Beurteilung der Grundstückssituation gezogen werden. Diese kann nur auf Basis eines konkreten Projekts bzw. einer gesonderten Betrachtung des Planungsgebietes durch das Referat für Stadtplanung und Bauordnung erfolgen und erfordert gegebenenfalls einen Antrag auf Vorbescheid.

Erläuterung zu den Nutzungsarten - FZ, SN, SG -

In der Bodenrichtwertkarte 2018 wurden die bis dahin unter FZ dargestellten Richtwertgebiete unterteilt und zwei neue Nutzungsarten dargestellt. Damit wurde auf die Marktentwicklungen der letzten Jahre reagiert. Unter der Nutzungsart **Freizeit- und Wochenendfläche - FZ** finden sich (nur) noch Flächen, auf denen sich eine Freizeitnutzung - i.d.R. ähnlich einer Kleingartennutzung - verfestigt hat oder per Bebauungsplan ausgewiesen ist. Die Nutzungsart **Sondernutzungsfläche - SN** kennzeichnet Flächen, für die i.d.R. kein Bauzweck besteht und in absehbarer Zeit auch nicht zu erwarten ist, deren Nutzung aber über reine Land- und Forstwirtschaft hinausgeht. Unter der Nutzungsart **sonstige private Flächen - SG** wurden Grundstücksverkäufe erfasst, bei denen sich die Preise der Höhe nach derzeit weder durch die aktuelle noch eine absehbare künftige Nutzung, sondern (nur) durch eine risikoreiche Investition erklären lassen. Da es solche Verkäufe jedoch in einer ausreichend signifikanten Anzahl gibt, werden sie zur Markttransparenz dargestellt. Bei den genannten Nutzungsarten kann es zu Überlagerungen der Richtwertzonen kommen. Die Zuordnungen sind in Einzelfällen nicht immer ganz eindeutig, da manche Grundstücksverkäufe Elemente verschiedener Nutzungsarten enthalten. Auch die Abgrenzung zu Kleingartennutzung KG und zu Landwirtschaftsflächen LW ist teilweise schwierig.

Zeichenerklärung

- 2100/0,7**
W **2.100 EUR/m²** bei einer **WGfZ** von **0,7**
individuelles Wohngebiet (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, keine individuelle Eigentumswohnungen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)
M **Geschossbaugelände** (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
MK/25 **Kerngebiet** mit einem Wohnanteil von **25%** (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)
hG **„höherwertiges“ Gewerbegebiet** (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u.ä.)
G **„klassisches“ Gewerbegebiet** (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u.ä.)
G-hG **Gewerbegebiet** (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)
B **Sonderbaufläche** (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)

Umrechnungskoeffizienten für Baulandwerte

Die **WGfZ-Umrechnung** in Geschossbaugeländen (Wohn-, Misch- und Kerngebieten) - **M** - „in Gebieten mit individueller Wohnbebauung“ - **W** - und in Gewerbegebieten (klassisches, höherwertiges, gemischt genutztes Gewerbegebiet und Sonderbauflächen) - **G**, **hG**, **G-hG**, **S** und **MK** - erfolgt die Umrechnung mit den nachfolgenden Koeffizienten; bei Zwischenwerten ist linear zu interpolieren.

WGfZ-Umrechnungskoeffizienten Individuelle Wohnbebauung W			
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		

Formel zur Berechnung der Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung:

$$\text{Umrechnungskoeffizient} = 0,021 \cdot \text{WGfZ} + 0,378$$

Umrechnungsbeispiel individuelle Wohnbebauung W

Bodenrichtwert: 16500 €/m²
(1.650 EUR/m² bei WGfZ 0,40)
Bewertungsgrundstück: 0,70 WGfZ
Umrechnungskoeffizient: 0,627 bei WGfZ 0,40
Umrechnungskoeffizient: 0,814 bei WGfZ 0,70
umgerechnet: 1.650 EUR/m² x 0,814 : 0,627 = rd. 2.140 EUR/m²

WGfZ-Umrechnungskoeffizienten Gewerbe G, hG, G-hG, S, MK, M			
WGfZ	Umrechnungs-koeffizient	WGfZ	Umrechnungs-koeffizient
0,40	0,727	1,15	1,150
0,45	0,751	1,20	1,200
0,50	0,773	1,25	1,250
0,55	0,795	1,30	1,300
0,60	0,812	1,35	1,350
0,65	0,831	1,40	1,400
0,70	0,850	1,45	1,450
0,75	0,870	1,50	1,500
0,80	0,891	1,60	1,600
0,85	0,914	1,70	1,700
0,90	0,939	1,80	1,800
0,95	0,968	1,90	1,900
1,00	1,000	2,00	2,000
1,05	1,058	3,00	3,000
1,10	1,100		

Umrechnungsbeispiel klassisches Gewerbe G

Bodenrichtwert: 450/0,6G
(450 EUR/m² bei WGfZ 0,60)
Bewertungsgrundstück: 0,45 WGfZ
Umrechnungskoeffizient: 0,812 bei WGfZ 0,60
Umrechnungskoeffizient: 0,751 bei WGfZ 0,45
umgerechnet: 450 EUR/m² x 0,751 : 0,812 = rd. 415 EUR/m²

- B** **Bauerwartungsland**
+B **Bereiche mit städtebaulicher Überplanung**
FZ **Freizeit- und Wochenendfläche**
LW **Landwirtschaftsfläche**
KG **Kleingartenfläche** (auch Fläche im Vereinsallg.)
H **Waldfläche** (ohne Bestockungswert)
SG **sonstige private Fläche**
SN **Sondernutzungsfläche**
Richtwertzone

Kernsanierung – Kostenansatz je Gewerk auf Basis BKI-Baukostenindex „Modernisierung Ein- und Zweifamilienhäuser nach 1945“ (Kostengruppen 300 + 400 nach DIN 276, Stand 2. Quartal 2022, Bundesdurchschnitt, inkl. 19 % MwSt.).

Gewerk / Kostengruppe (DIN 276)	Kosten (€/m² BGF)	Bezugsfläche	Summe
Außenwände – Dämmung (RMH: 2 Fassaden), Fenster, Bekleidung (330)	178,00 €	196 m² BGF	34.888,00 €
Innenwände – Wände, Bekleidung, Türen (340)	109,00 €	196 m² BGF	21.364,00 €
Decken – Beläge, Bekleidung, Konstruktion (350)	82,00 €	196 m² BGF	16.072,00 €
Dächer – Eindeckung, Konstruktion, Dachausbau (360)	161,00 €	196 m² BGF	31.556,00 €
Abbruch/Entkernung, Gerüst, Baustelle (390)	109,00 €	196 m² BGF	21.364,00 €
Wärmeversorgung – Heizung, Heizflächen, Verteilung (420)	103,00 €	196 m² BGF	20.188,00 €
Raumluftechnik – Lüftungsanlagen (430)	38,00 €	196 m² BGF	7.448,00 €
Elektroinstallation (440)	41,00 €	196 m² BGF	8.036,00 €

Summe Baukosten (KGR 300 + 400, ohne 410): 160.916,00 €

Bezugsgröße ist die oberirdische Bruttogrundfläche = 196 m² (BKI, €/m² BGF). Der Keller (68,5 m² BGF, Gesamt-BGF 264,5 m²) ist nicht Bestandteil der Sanierung und bleibt unberücksichtigt. Die Sanitärinstallation (KGR 410) ist nicht im Flächenansatz enthalten, sondern in den Positionen „Bäder & WC“ vollständig berücksichtigt (keine Doppelzählung). Als Reihenhäuser mit nur zwei Fassaden ist die Außenwanddämmung (KGR 335) auf 57 €/m² (halber Kennwert) angesetzt.

Bäder & WC – Einzelpositionen

Betreff	Kosten	Anzahl	Summe
Gäste-WC (komplett, inkl. Sanitärinstallation)	5.000,00 €	1 St.	5.000,00 €
Bad Obergeschoss (gehobener Standard, komplett)	20.000,00 €	1 St.	20.000,00 €
Bad Erdgeschoss (gehobener Standard, komplett)	20.000,00 €	1 St.	20.000,00 €

Summe Bäder & WC: 45.000,00 €

Vollkosten je Bad/WC inkl. Sanitärobjekte, Armaturen und Installation. Die Sanitär-Kostengruppe (KGR 410) wurde daher aus dem Flächenansatz oben herausgenommen.

Ermittlung der Sanierungskosten

Summe Baukosten (KGR 300 + 400, ohne 410)	160.916,00 €
Nebenkosten (KGR 700), 20 % gem. BKI Gebäude Altbau	32.183,20 €

Zwischensumme 193.099,20 €

Regionalfaktor (München, Stadt)	× 1,549
BKI-Faktor – konjunkturelle Anpassung zum Stichtag	× 1,129

Sanierungskosten Bauwerk (inkl. Nebenkosten)	337.564,00 €
zzgl. Bäder & WC (Vollkosten)	45.000,00 €

Gesamtsumme Sanierungskosten (gerundet) 382.600,00 €

Herleitung Regionalfaktor

Betreff	Faktor
München, Stadt	1,549
Gemäß BKI Baukosten 2024 (Regionalfaktoren).	

Herleitung BKI-Faktor (konjunkturell)

Betreff	Index
BKI-Kostenstand (Q2 2022)	115,9
Stichtag (Q4 2024)	130,8
Faktor = 130,8 / 115,9	1,129

Quelle: Statist. Bundesamt, Baupreisindex Wohngebäude (2021 = 100).

* Instandsetzungs- und Modernisierungskosten geschätzt auf Basis verschiedener Datenquellen (z. B. BKI Baudaten; BAUKOSTEN 2024/25, Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel) & eigenen Erfahrungswerten. Diese Schätzung ersetzt kein detailliertes Sanierungskonzept eines Architekten oder Fachplaners! Sie hat nicht den Anspruch auf Vollständigkeit. Geschätzte Kosten können gerade bei Baumaßnahmen im Bestand, aufgrund von Unvorhersehbarem, deutlich abweichen.

A13 Geschossfläche

– Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 ImmoWertV –

Wohnhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz	Fläche in m²
Erdgeschoss, ca.:	1,00 x 13,13 m x 6,55 m ≈	86,0
Obergeschoss, ca.:	1,00 x 8,13 m x 6,70 m ≈	54,5
Dach ausgebaut:	0,75 x 8,13 m x 6,83 m ≈	41,7
Gesamt:		182,1

Hinweis zur Ermittlung

Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) führt zur präziseren Bestimmung des Bodenwerts die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGfZ) ein. Hierbei werden Geschosse, die im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen, als oberirdisch und damit nicht als Kellergeschosse betrachtet. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse werden in der Regel zu 75 % ihrer Fläche angerechnet. Abweichungen sind aufgrund Gegebenheiten ggf. auch gemäß dem Modell des lokalen Gutachterausschusses möglich).

Die ImmoWertV betrachtet die Geschossfläche nicht isoliert, sondern im Kontext baurechtlicher Vorschriften wie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) und den Landesbauordnungen. Wichtig ist, dass für die Bodenwertermittlung nicht die Geschossflächendefinition des § 20 Abs. 3 BauNVO angewendet wird.

Für die Wertermittlung, insbesondere im Rahmen der ImmoWertV, ist in der Regel das Maß der möglichen baulichen Nutzung relevant. Dies ist darin begründet, dass der Wert eines Grundstücks maßgeblich von seinem Potenzial bestimmt wird. Die ermittelte Geschossfläche wird dabei durch die anrechenbare Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) des Bodenrichtwertgrundstückes ins Verhältnis gesetzt.

A14 Brutto-Grundfläche (BGF)

– Grundlegende Größe zur Ermittlung der Herstellungskosten –

Wohnhaus

Flächenbezeichnung	Flächenansatz				Fläche in m²
Untergeschoss, ca.:	1,00	x	10,13 m	x 6,76 m ≈	68,5
Erdgeschoss, ca.:	1,00	x	13,13 m	x 6,55 m ≈	86,0
Obergeschoss, ca.:	1,00	x	8,13 m	x 6,70 m ≈	54,5
Dachgeschoss, ca.:	1,00	x	8,13 m	x 6,83 m ≈	55,5
Gesamt:					264,5

Hinweis zur Ermittlung

Die Brutto-Grundfläche (BGF) ist gemäß ImmoWertV die Summe aller marktüblich nutzbaren Grundflächen aller Grundrissebenen eines Gebäudes (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Für die Ermittlung werden die Außenmaße der Baukonstruktionen, einschließlich Bekleidung, in Höhe der Oberseite der Boden- oder Deckenbeläge angesetzt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4). Dabei werden kleinere Vor- und Rücksprünge oder unwesentliche Anbauteile vernachlässigt.

Die BGF umfasst überdeckte und allseitig umschlossene Flächen (Bereich a) sowie überdeckte, aber nicht allseitig umschlossene Flächen (Bereich b) nach DIN 277-2. Nicht zur BGF gehören nicht überdeckte Flächen (Bereich c), wie Balkone. Ebenso werden Spitzböden, Kriechkeller, Flächen für Wartung und Inspektion sowie Flächen unter konstruktiven Hohlräumen nicht berücksichtigt (§ 2 Nr. 3 ImmoWertV i.V.m. Anlage 4).

A15 Wohn- /Nutzfläche

– Alle Angaben in m², gerundet auf zwei Kommastellen –

Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Nfl.	Untergeschoss	Geräteraum	10,50	100 %	10,50
Nfl.	Untergeschoss	Keller	11,46	100 %	11,46
Nfl.	Untergeschoss	HWR	8,82	100 %	8,82
Nfl.	Untergeschoss	Heizung	14,93	100 %	14,93
Nfl.	Untergeschoss	Abstellraum	0,90	100 %	0,90
Nfl.	Untergeschoss	Flur	4,57	100 %	4,57
Untergeschoss:					51,18
Gesamte Nutzfläche:					51,18
Flächenbezeichnung			Flächenansatz		Fläche in m²
Wfl.	Erdgeschoss	Schlafen	13,20	100 %	13,20
Wfl.	Erdgeschoss	Wohnen/Essen	40,60	100 %	40,60
Wfl.	Erdgeschoss	Bad	9,77	100 %	9,77
Wfl.	Erdgeschoss	Diele	1,88	100 %	1,88
Wfl.	Erdgeschoss	Flur	1,52	100 %	1,52
Wfl.	Erdgeschoss	WC	1,12	100 %	1,12
Erdgeschoss:					68,09
Wfl.	Obergeschoss	Bad	7,12	100 %	7,12
Wfl.	Obergeschoss	Wohnen	12,40	100 %	12,40
Wfl.	Obergeschoss	Essen	13,36	100 %	13,36
Wfl.	Obergeschoss	Flur	4,06	100 %	4,06
Wfl.	Obergeschoss	Abstellraum	4,02	100 %	4,02
Obergeschoss:					40,96
Wfl.	Dachgeschoss	Schlafen	11,85	100 %	11,85
Wfl.	Dachgeschoss	Zimmer	11,65	100 %	11,65
Wfl.	Dachgeschoss	Flur	2,21	100 %	2,21
Dachgeschoss:					25,71
Gesamte Wohnfläche:					134,76
Summe aller aufgeführten Wohn- & Nutzflächen:					185,94

Hinweis zu dieser Flächenermittlung

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung des vorhandenen Materials (Planungsunterlagen) erstellt, ist aber ohne Gewähr. Grundlage der Berechnung ist nach Möglichkeit die Wohnflächenverordnung bzw. abweichend davon die DIN 277.

Bitte beachten Sie, dass im Zweifelsfall die Flächenangaben auf Auskunft des Auftraggebers oder auf vorliegenden Dokumenten (z. B. Teilungserklärung) basieren. Flächen wurden nicht grundsätzlich nachgemessen bzw. geprüft.

A16 Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert

– Reguläre Richtwerte gegenüber der vor Ort festzustellenden Immissionswerte in dB(A) –

1. Normale Immissionsrichtwerte nach VDI (Verein Deutscher Ingenieure), nach Gebietstyp

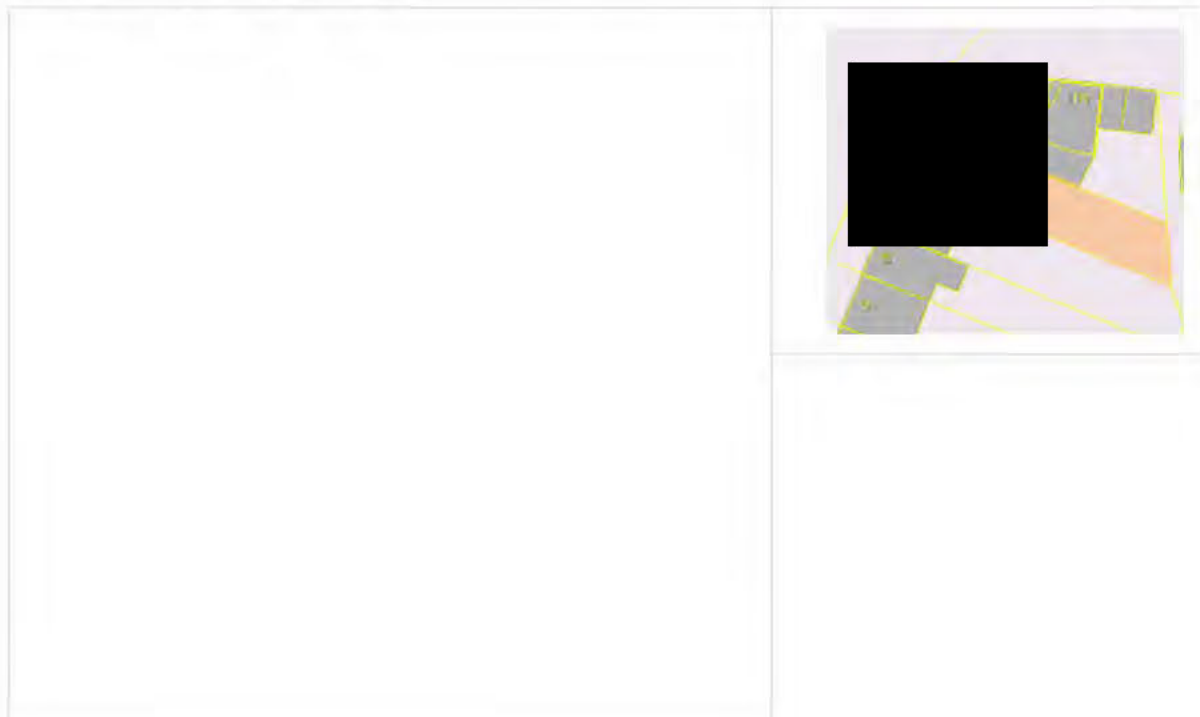
	Tag dB(A)	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser & Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Dorf- und Mischgebiete	60	45
Kerngebiete	60	45
Gewerbegebiete	65	50
Industriegebiete	70	70

Quelle: Kleiber Digital, 2020

2. Immissionswert in dB(A) am Bewertungsobjekt (ungefähr)

Schallpegel db(A) am Objekt, ca.:

62 dB(A)



3. Berechnung des Abschlags in der Bodenwertermittlung

Schallpegel am Objekt, ca.:	62 dB(A)
Schallpegel, referenzieller Richtwert:	55 dB(A)
Delta:	7 dB(A)
Abschlag in Prozent pro dB(A):	-2,0 %
Abschlag in Prozent, gesamt:	-14,0 %
Bodenwert pro m ² – vor Abschlägen:	2.213 €
Abschlag in Euro pro m²:	-310 €
Betroffene Teilfläche:	81 m ²
Abschlag in Euro, gesamt:	-25.095 €

Objektspezifische Hinweise

Gemäß den Literaturvorgaben gilt für ein Wohngebiet ein Abschlag in Höhe von 1,4 % - 3,3 % für jedes Dezibel, welches den gegenwärtigen, mittleren Schallpegel des Vergleichsobjekts überschreitet. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass innerhalb der Bodenrichtwertzone der durchschnittliche Schallpegel bei 55 dB(A) liegt. Literaturhinweis zum Wertansatz: Kleiber digitalTeil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz... Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und all...§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale 6 Lärm 6.2 Verkehrslärm (Straßen und Schienen) 6.2.3 Wertminderung

A17 Sachwertfaktor – Ermittlung

– Marktanpassungsfaktor anhand markt- und objektspezifischer Merkmale –

Ermittlung des markt- und objektspezifischen Sachwertfaktors

Aus den folgenden Einzelwerten wird ein durchschnittlicher Faktor ermittelt:

Wohnlage durchschnittlich	1,14
Baujahrsgruppe 2000 - 2022	1,11
Gebäudeart Reihemittelhaus	1,13
Bodenwertanteil bis 70 %	1,13

Ermittelter Sachwertfaktor:	1,13
------------------------------------	-------------

Hinweis zu dieser Seite

Sachwertfaktoren gemäß Grundstücksmarktbericht 2024 des GAA München korrigierte
Sachwertfaktoren vom 15.12.2025 sachverständig ausgewählt

Jahresbericht 2024 korrigierte Fassung Stand 15.12.2025

60 Weitere Informationen für Experten

Sachwertfaktoren für Reihenmittelhäuser

Tab. 57

Wohnlage	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
durchschnittliche Wohnlage	35	67	1,14	0,17
gute Wohnlage	42	71	1,14	0,16
beste Wohnlage	6	83	1,08	0,30

Tab. 61

Gebäudeart	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
Einfamilienhaus (siehe Tab. 53)				
Doppelhaushälfte (siehe Tab. 53)				
Reiheneckhaus (siehe Tab. 53)				
Reihenmittelhaus	83	70	1,13	0,17

Tab. 58

Baujahrsgruppe	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 1945	13	78	1,30	0,18
1946 - 1959	13	76	1,15	0,21
1960 - 1969	25	73	1,11	0,15
1970 - 1984	19	70	1,09	0,13
1985 - 1999	6	58	0,99	0,18
2000 - 2021	7	50	1,11	0,08

Tab. 62

Grundstücksgröße	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 200 m²	41	69	1,22	0,16
> 200 - 250 m²	23	71	1,07	0,16
> 250 m²	19	73	1,02	0,14

Tab. 59

Wohnfläche****	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 100 m²	22	69	1,22	0,15
> 100 - 130 m²	40	72	1,13	0,17
> 130 m²	21	68	1,05	0,17

Tab. 63

Restnutzungsdauer	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
25 bis 35 Jahre	45	77	1,15	0,17
> 35 - 45 Jahre	19	68	1,15	0,20
> 45 Jahre	19	56	1,08	0,14

Tab. 60

vorläufiger Sachwert	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 600.000 €	10	71	1,38	0,10
>600.000 - 800.000 €	39	69	1,17	0,12
>800.000 - 1 Mio. €	22	71	0,99	0,15
>1 Mio. €	12	74	1,08	0,21

Tab. 64

Bodenwertanteil***	Anzahl**	Ø BWA %***	MW**	Stabw**
bis 70 %	35	60	1,13	0,16
> 70 - 80 %	36	76	1,13	0,17
> 80 %	12	85	1,15	0,22

** Anzahl der ausgewerteten Fälle, arithmetischer Mittelwert, Standardabweichung s. Def. S. 7

*** Ø BWA = Bodenwertanteil, prozentualer Anteil am vorläufigen Sachwert

**** Siehe Def. S. 26

A19 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden.

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

Ermittlung des markt- und objektspezifischen Liegenschaftszinssatzes

Liegenschaftszinssatz vor Anpassung:		2,20 %
	Ausprägung	Anpassung
Risikobewertung – Standort / Infrastruktur	x 0,000	0,10 %
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt	x 0,000	0,30 %
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit	x 0,000	-0,10 %
Risikobewertung – Investitionen	x 0,000	-0,20 %
Festgelegter Liegenschaftszinssatz nach Anpassung:		2,30 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Der Liegenschaftszinssatz wird auf Grundlage der vom Gutachterausschuss München veröffentlichten Liegenschaftszinssätze für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser abgeleitet; der veröffentlichte Mittelwert beträgt 2,2 % (Ausgangsliegenschaftszinssatz).

Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der abgeleitete Ausgangswert nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV auf seine Eignung zu prüfen und an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Gewürdigt wurden hierzu die Risikokomponenten Standort/Infrastruktur, Entwicklung des Gesamtmarkts, objektspezifische Marktgängigkeit sowie Investitionsbedarf.

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein hinsichtlich Lage, Größe und Ausstattung durchschnittliches Reihennittelhaus. Die verlängerte wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 56 Jahren aus dem fiktiv sanierten Gebäudezustand sowie die durchschnittliche Marktgängigkeit wirken zinsdämpfend. Demgegenüber begründet die zum Wertermittlungstichtag zurückhaltende

A20 Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (wohnwirtschaftliche Nutzung) –

1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	1 Stk	351,00 €	351,00 €
Garagen und Stellplätze:	0 Stk	46,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			351,00 €

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	134,8 m²	13,80 €	1.860,24 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	0 Stk	104,00 €	0,00 €
Zwischensumme:			1.860,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	31.683,60 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	634,00 €

4. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten:	351 €
Instandhaltungskosten:	1.860 €
Mietausfallwagnis:	634 €
Betriebskosten:	0 €
CO2-Umlage:	0 €
Summe, gesamt / Jahr:	2.845 €

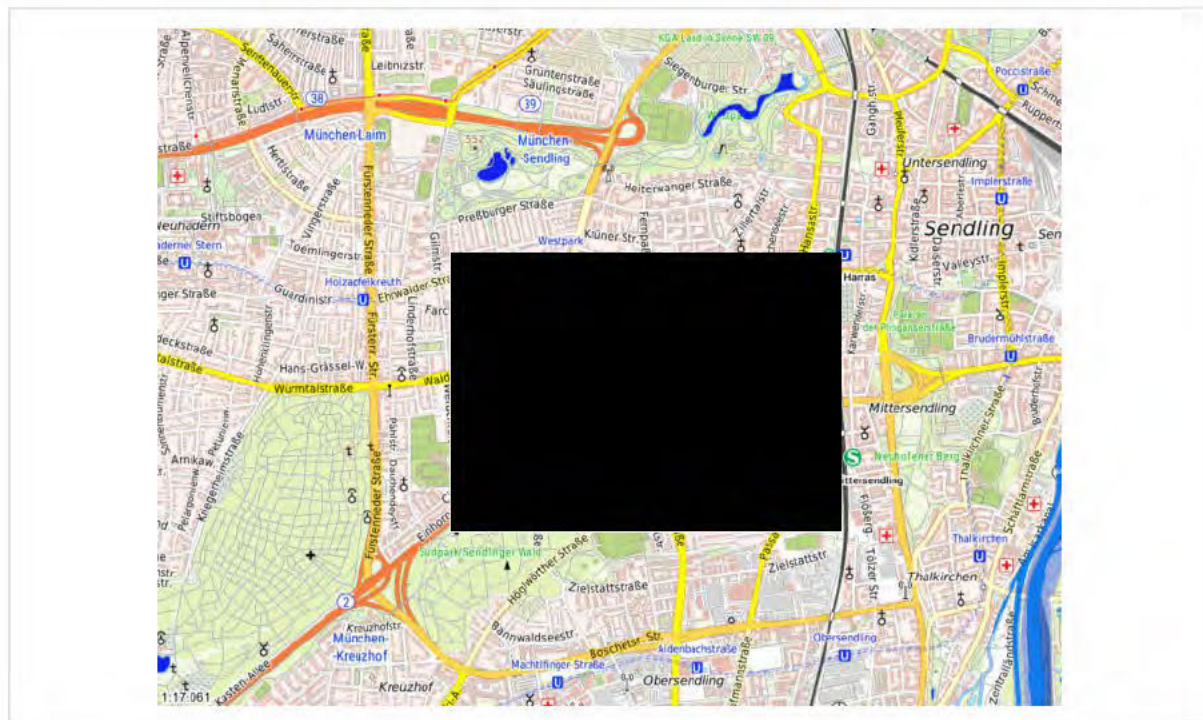
Hinweis zur Ermittlung

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,5279 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 77,1 in Okt. 2001 zu 117,8 in Okt. -1 (jew. Basisjahr 2020). Bei einer rein wohnwirtschaftlichen Nutzung wird – gemäß der ImmoWertV mit einem Mietausfallwagnis von 2 % kalkuliert.

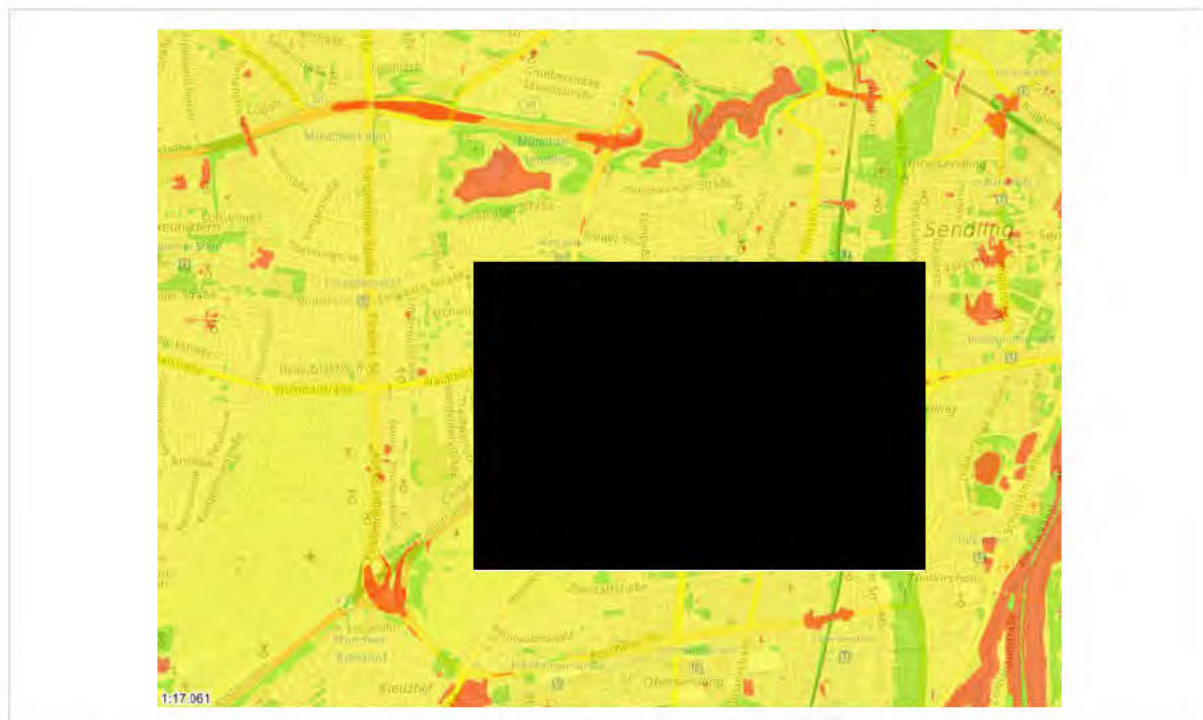
A21 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: XXXXX, 81377 München –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 1 (geringe Gefährdung)

A22 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bayerische Bauordnung

(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A22 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Erstellung dieser Arbeit erfolgte unter Anwendung der in Deutschland gültigen Bewertungsstandards. Die Grundlage der Bewertung bilden die vom Auftraggeber bereitgestellten und im Rahmen des Auftrags beschafften Unterlagen sowie die Erkenntnisse aus der sorgfältigen Ortsbesichtigung.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vom Auftraggeber übergebenen Dokumente und Informationen bei diesem liegt. Diese sind nach bestem Wissen und Gewissen geprüft und im Rahmen der Bewertung berücksichtigt.

Um den Umfang des Auftrags und die damit verbundenen Kosten angemessen zu halten, wurden im Rahmen dieses Gutachtens keine weitergehenden, detaillierten Untersuchungen durchgeführt. Dies umfasst insbesondere den Verzicht auf:

- Zerstörende Untersuchungen an Bauteilen
- Baustoff- und Bauteilprüfungen im Labor
- Öffnungen von Bauteilen zur Einsicht verborgener Konstruktionen
- Umfassende Funktionsprüfungen der haustechnischen Anlage
- Detaillierte Bodenuntersuchungen und Analysen auf Kontaminationen

Die Feststellungen erfolgten daher primär durch Augenschein und die Auswertung der vorgelegten Dokumente. Flächen- und Maßangaben wurden den Plänen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität überprüft.

Die Prüfung der öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen, einschließlich der Gültigkeit von Genehmigungen, Vorliegen von Abnahmen und Einhaltung eventueller Auflagen, war nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird davon ausgegangen, dass der aktuelle Bestand im Einklang mit den relevanten Vorschriften steht, sofern keine offensichtlichen Anzeichen für das Gegenteil vorliegen.

Angaben zu nicht sichtbaren Bauteilen und Baustoffen basieren auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen und den Auskünften des Auftraggebers. Es wird angenommen, dass keine verborgenen Mängel oder Schäden vorhanden sind, die die Gebrauchstauglichkeit der Immobilie wesentlich beeinträchtigen könnten, es sei denn, diese wurden explizit benannt. Eine weitergehende Untersuchung auf das Vorhandensein von Schadstoffen oder Altlasten wurde nicht durchgeführt; das Fehlen solcher Belastungen wird nicht garantiert.

A23 Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Überblick zur besseren Nachvollziehbarkeit des Gutachtens –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert- verfahren	Ertragswert- verfahren	Vergleichs- wertverfahren
vorrangiges Verfahren	unterstützendes Verfahren	nicht durchgeführt

2. Die Bewertungsschemata zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert- haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale	Besondere, objekt- spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

A24 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NUF	Nutzungsfläche (gemäß DIN 277)
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche (gemäß WoFIV)
WNfl	Wohn-/Nutzfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A25 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftraggebers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieses Gutachtens. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.