



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

Architekt Dipl.-Ing.  
**Uwe Koch**

Bajuwarenstr. 32a  
81825 München

Telefon: 089 439 16 43  
gutachter-koch@t-online.de

## **GUTACHTEN**

über die Verkehrswerte  
des Grundstücks Goteboldstr. 48c, 80999 München  
(Allach-Untermenzing), bebaut mit einem Reihenendhaus  
und des unteren Kfz-Stellplatzes in der zugehörigen  
Doppelparkergarage,  
sowie die Werte der hälftigen Miteigentumsanteile

Auftraggeber: Amtsgericht München  
Zwangsversteigerungsverfahren  
Wertermittlungstichtag: 20.08.2025  
Geschäftszeichen: 1540 K 52/25

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

## Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4

## Textteil:

1. Allgemeines.....	5
1.1 Auftraggeber .....	5
1.2 Auftrag .....	5
1.3 Objekte .....	5
1.4 Bewertungsstichtag .....	6
1.5 Eigentümer .....	6
1.6 Unterlagen .....	6
1.7 Ermittlungen .....	6
1.8 Bezirkskaminkehrer.....	6
1.9 Besichtigung .....	6
2. Technische Daten.....	7
2.1 Grundstück.....	7
2.2 Wohnhaus.....	7
2.3 Garage.....	7
3. Grundbuch .....	8
3.1 Bestandsverzeichnis .....	8
3.2 Erste Abteilung.....	8
3.3 Zweite Abteilung .....	8
3.4 Dritte Abteilung .....	10
3.5 Anmerkung zu Eintragungen in Abt. II.....	10
4. Lagebeschreibung.....	11
4.1 München.....	11
4.2 Grundstückslage .....	12
4.3 Verkehrslage .....	12
4.4 Wohnlage .....	12
4.5 Nachbarbebauung .....	12
4.6 Immissionen.....	12
5. Grundstücksbeschreibung.....	14
5.1 Erschließung .....	14
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	14
5.3 Bebauung.....	15
5.4 Bebaubarkeit.....	15
5.5 Außenanlagen .....	15
6. Gebäudebeschreibung.....	16
6.1 Wohnhaus.....	16
6.2 Garage.....	18
6.3 Mängel u. Schäden.....	18
7. Angaben zur Bewirtschaftung.....	19
7.1 Nutzer.....	19
7.2 Brandversicherung.....	19

7.3 Energieausweis.....	19
8. Wertberechnung.....	20
8.1 Marktlage.....	20
8.2 Bewertungsverfahren .....	20
8.3 Sachwertermittlung Wohnhaus.....	21
8.4 Verkehrswert Wohnhaus.....	26
8.5 Vergleichs- / Verkehrswert KFZ-Stellplatz.....	27
9. Zusammenfassung .....	28

#### Anlagen:

1	Berechnungen	30
2	Ortspläne	32
3	Lageplan u. Luftbild	33
4	Flächennutzungsplan	34
5	B-Plan Nr. 2009	35
6	Kostenkennwert	36
7	Grundriss EG	37
8	Grundriss OG	38
9	Grundriss DG	39
10	Schnitte	40
11-14	Fotos	41-44

## Abkürzungsverzeichnis:

<i>App.</i>	Appartement	<i>n. Ang.</i>	nach Angabe
<i>AG</i>	Amtsgericht	<i>NF</i>	Nutzfläche
<i>BayBO</i>	Bayerische Bauordnung	<i>o.M.</i>	ohne Maßstab
<i>BauGB</i>	Baugesetzbuch	<i>OG</i>	Obergeschoss
<i>BauNVO</i>	Baunutzungsverordnung	<i>OT</i>	Ortstermin
<i>BewG</i>	Bewertungsgesetz	<i>PV</i>	Photovoltaik
<i>B-Plan</i>	Bebauungsplan	<i>RND</i>	Restnutzungsdauer
<i>BRI</i>	Bruttorauminhalt	<i>RH</i>	Reihenhaus
<i>BRW</i>	Bodenrichtwert	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>II.BV</i>	Zweite Berechnungsverordnung	<i>RE</i>	Reinertrag
<i>DH(H)</i>	Doppelhaus(hälfte)	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DG</i>	Dachgeschoss	<i>REH</i>	Reihenendhaus
<i>DN</i>	Dachneigung	<i>RohE</i>	Rohertrag
<i>DS</i>	Dachspitz, Spitzboden	<i>SoNu</i>	Sondernutzung
<i>DT</i>	Dachterrasse	<i>SW-RL</i>	Sachwertrichtlinie
<i>EBS</i>	Einbauschränk	<i>TE</i>	Teilungserklärung
<i>EFH</i>	Einfamilienhaus	<i>TG</i>	Tiefgarage
<i>EG</i>	Erdgeschoss	<i>WDVS</i>	Wärmedämmverbundsystem
<i>ENEV</i>	Energieeinsparverordnung	<i>WE</i>	Wohneinheit
<i>FNP</i>	Flächennutzungsplan	<i>WEG</i>	Wohnungseigentümergebiet
<i>GAA</i>	Gutachterausschuss	<i>WF</i>	Wohnfläche
<i>GR</i>	Grundfläche	<i>WGF</i>	Wertrelevante Geschossfläche
<i>GRZ</i>	Grundflächenzahl	<i>WGFZ</i>	Wertrelevante Geschossflächenzahl
<i>GIKA</i>	Gipskarton	<i>Whg.</i>	Wohnung
<i>GND</i>	Gesamtnutzungsdauer	<i>WertR</i>	Wertermittlungsrichtlinie
<i>HA</i>	Hausanschluss	<i>WoFIV</i>	Wohnflächenverordnung
<i>HV</i>	Hausverwaltung	<i>WST</i>	Wertermittlungsstichtag
<i>ImmoWertV</i>	Immobilienwertermittlungsverordn.	<i>WU</i>	Wasserundurchlässiger (Beton)
<i>k.A.</i>	keine Angabe	<i>ZFH</i>	Zweifamilienhaus
<i>KG</i>	Kellergeschoss	<i>3-FH</i>	Dreifamilienhaus
<i>LBK</i>	Lokalbaukommission	<i>ZVG</i>	Zwangsversteigerungsgesetz
<i>LZS</i>	Liegenschaftszinssatz		
<i>MW</i>	Mauerwerk		
<i>MEA</i>	Miteigentumsanteil		
<i>MFH</i>	Mehrfamilienhaus		
<i>MF-B</i>	Richtlinie Mietflächen Büro	*****	Eigennamen wegen Datenschutz
<i>MF-H</i>	Richtlinie Mietflächen Handel		in separater Namenliste (nur f. d. AG)

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen  
**Aktenzeichen: 1540 K 52/25**

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswerts i.S.d. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

Beweisbeschluss vom	20.03.2025
Schätzungsanordnung vom	24.03.2025
Zustellung der Unterlagen am	26.03.2025

### **§ 194 BauGB (Definition Verkehrswert):**

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

## 1.3 Objekte

### 1.3.1 lfd. Nr. 1

½ Miteigentumsanteil am unteren KFZ-Stellplatz in der Doppelparkergarage,  
als ½ Miteigentumsanteil (Abt. I/2.1) am ½ Miteigentumsanteil am Grundstück FINr. 1084/5 der Gemarkung Untermenzing

### 1.3.2 lfd. Nr. 2

½ Anteil am Reihenendhaus Gotteboldstr. 48c in 80999 München,  
als ½ Anteil (Abt. I/2.1) am Grundstück FINr. 1084 der Gemarkung Untermenzing

### 1.3.3 lfd. Nr. 3

½ Miteigentumsanteil am unteren KFZ-Stellplatz in der Doppelparkergarage,  
als ½ Miteigentumsanteil (Abt. I/2.2) am ½ Miteigen-

tumsanteil am Grundstück FINr. 1084/5 der Gemarkung Untermenzing

1.3.4 Ifd. Nr. 4

½ Anteil am Reihenendhaus Gotiboldstr. 48c in 80999 München,  
als ½ Anteil (Abt. I/2.2) am Grundstück FINr. 1084 der Gemarkung Untermenzing

1.4 Bewertungsstichtag

Ortsbesichtigung am 20.08.2025

1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

1.6 Unterlagen

Orts- und Lagepläne, Luftbild  
Grundbuchauszug v. 21.02.2025  
Genehmigter Eingabeplan v. 06.02.2018  
Bauleitplanung der Stadt München  
Bodenrichtwerte des GAA München  
Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Archiv der LBK München  
Bayerische Vermessungsverwaltung  
GAA München

1.8 Bezirkskaminkehrer

\*\*\*\*\*

1.9 Besichtigung

am 20.08.2025, ca. 10 -11.15 Uhr

Teilnehmer:

Frau \*\*\*\*\*  
Herr Uwe Koch

Miteigentümerin  
Sachverständiger

Grundstück, Haus und Garage konnten besichtigt werden. Das Anwesen steht n. Ang. seit ca. einem Jahr leer und war zuvor n. Ang. vermietet.

## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Amtsgericht	München
Gemarkung	Untermenzing
Grundbuch Blatt	14368
Flächennutzungsplan	reines Wohngebiet (WR)
Bebauungsplan (angrenzend)	Nr. 2009 v. 2013

### 2.2 Wohnhaus

Flurstück-Nr.	1084
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	241 m <sup>2</sup>
Bebauung	REH
Bauart	konvent. Massivbau
Baujahr	ca 2020
Geschosse	EG, OG, DG <sup>1</sup>
Grundfläche (GR)	ca. 68 m <sup>2</sup>
Wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 164 m <sup>2</sup>
Bruttogrundfläche (BGF)	ca. 164 m <sup>2</sup>
Wohnfläche (WF)	ca. 138 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,28
Wertrelev. Geschosßflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,68

### 2.3 Garage

Flurstück-Nr.	1084/5
Grundstücksgröße lt. Grundbuch	36 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil	1/2
Bebauung	Doppelparkergarage
Bauart	konvent. Massivbau
Baujahr	ca 2020
Lage Stellplatz	untere Palette
Nutzfläche	ca. 15 m <sup>2</sup>
Typ (lt. Typenschild)	Fa. Klaus Multi-Base 2078i-165

---

1 Das lt. Baueingabe geplante KG ist nicht vorhanden

### 3. Grundbuch

Amtsgericht München  
Grundbuch von Untermenzing  
Blatt 14368  
Ausdruck vom 21.02.2025

#### 3.1 Bestandsverzeichnis

*Grundstücksbezeichnung:*

*lfd. Nr. 3 zu 4:*

½ Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.Nr. 1084/5, Nähe Gotiboldstraße, Gebäude- und Freifläche zu 36 m<sup>2</sup>; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 4:*

Fl.Nr. 1084, Gotiboldstr. 48c, Gebäude- und Freifläche zu 241 m<sup>2</sup>; eingetragen am 16.10.2020

#### 3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*

*lfd. Nr. 2.1:*

\*\*\*\*\*

*lfd. Nr. 2.2:*

\*\*\*\*\*

#### 3.3 Zweite Abteilung

*Lasten u. Beschränkungen:*

*lfd. Nr. 1 zu 4:*

Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 1084/1, 1084/2, 1084/3, 1084/4 u. 1084/5 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang; Abt. II / 1-4; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 2 zu 4:*

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für LH München; Gleichrang; Abt. II / 1-4; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 3 zu 4:*

Grunddienstbarkeit (Regenwasserschächte- u. -leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grund-

stücke Flste. 1084/1, 1084/2, 1084/3, 1084/4 u. 1084/5 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang: Abt. II / 1-4; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 4 zu 4:*

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserschächte- u. -leitungsrecht) für LH München; Gleichrang: Abt. II / 1-4; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 5 zu 3:*

Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 1084, 1084/1, 1084/2, 1084/3 u. 1084/4 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang: Abt. II / 5-10; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 6 zu 3:*

Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht) für LH München; Gleichrang: Abt. II / 5-10; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 7 zu 3:*

Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Regenwasserschächte- u. -leitungsrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flste. 1084, 1084/1, 1084/2, 1084/3 u. 1084/4 als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang: Abt. II / 5-10; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 8 zu 3:*

Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Regenwasserschächte- u. -leitungsrecht) für LH München; Gleichrang: Abt. II / 5-10; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 9 zu 3:*

Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Geh- u. Fahrtrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 1084 u. 1084/1; als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang: Abt. II / 5-10; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 10 zu 3:*

Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- u. Fahrtrecht) für LH München; als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; Gleichrang: Abt. II / 5-10; eingetragen am 16.06.2020

*lfd. Nr. 11 zu 3 zu 4:*

Belastung dieses Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers; Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB; Gleichrang mit Abt. II / 12; eingetragen am 30.10.2020

*lfd. Nr. 12 zu 3 zu 4:*

Belastung dieses Anteils zugunsten des jeweiligen Miteigentümers; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; Gleichrang mit Abt. II / 11; eingetragen am 30.10.2020

*lfd. Nr. 14 zu 3 zu 4, 4:*

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 388/2024); eingetragen am 21.02.2025

*fd. Nr. 15 zu 3 zu 4, 4, am Ant. Abt. I/2.1, 2.2:*

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 52/2025); eingetragen am 21.02.2025

### 3.4 Dritte Abteilung

Die Einträge in der dritten Abteilung bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

### 3.5 Anmerkung zu Eintragungen in Abt. II

Die Eintragungen in der Zweiten Abteilung des Grundbuchs unter den lfd. Nrn. 1-12 dienen der Versorgung und Nutzung der Anlage und üben voraussichtlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks aus.

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands, Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater, einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands durch zahlreiche Konzernzentralen, gute Infrastruktur und hohe Lebensqualität, starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland, gehört zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes, die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke

### Allach-Untermenzing

Stadtbezirk 23 mit ca. 36.000 Einwohnern, Lage im Nordwesten des Stadtgebiets, grenzt an die Stadtbezirke Moosach, Pasing-Obermenzing sowie Feldmoching-Hasenbergl, zählt zu den grünen und eher suburban geprägten Bezirken Münchens, Gliederung in die Ortsteile Allach, Untermenzing und einen Teil von Obermenzing, Bebauung mit überwiegend Ein- und Zweifamilienhäusern, Reihen- und kleinere Mehrfamilienhäusern sowie modernen Wohnanlagen, die im Zuge neuerer Quartiersentwicklungen entstanden, gute verkehrliche Anbindung über den ÖPNV an die Innenstadt über die S-Bahn-Linie S2 (Haltestellen Allach und Untermenzing) und mehrere Buslinien, gute Anbindung an den Individualverkehr über die Bundesstraße B 304 und die Autobahn A 99 (Autobahnring München), Flughafen München in ca. 30–40 Minuten erreichbar, gute Infrastruktur mit zahlreichen Kindertagesstätten, Grund- und weiterführenden Schulen, Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie ärztliche Versorgungseinrichtungen, größere Arbeitgeber – wie z. B. die MAN Truck & Bus SE – sind im Stadtbezirk ansässig, Naherholungsmöglichkeiten auf zahlreichen Grünflä-

chen, wie z.B. den Allacher Forst, die Angerlohe und die Würmauen, sowie Spielplätzen

#### 4.2 Grundstückslage

Lage im Stadtbezirksteil 23.1 am Stadtrand in einem großflächigen Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter, Lage auf der Nordseite der Gotteboldstraße

#### 4.3 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Lage an der quartiersinternen Verbindungsstraße Gotteboldstraße,  
bis zur Auffahrt auf die Autobahn A 8 (München-Stuttgart) ca. 2,4 km,  
bis zum Mittleren Ring (Wintriching) ca. 6,2 km,  
bis zur Stadtmitte von München (Marienplatz) ca. 11,2 km Luftlinie

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

Buslinie 164 mit Anschluss an den S-Bahnhof Allach (S 2), Haltestelle ca. 500 m entfernt,  
S-Bahnhof Allach (S 2) mit Anschluss an die Innenstadt Münchens ca. 2,5 km entfernt

#### 4.4 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München „*durchschnittliche Wohnlage (blau)*“ als „*Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage. Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied im Sinne von weder besonders gut noch besonders schlecht.*“  
Kindergarten ca. 800 m, Grundschule ca. 650 m entfernt, zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten rund um den Bahnhof Allach in ca. 2,5 km Entfernung

#### 4.5 Nachbarbebauung

Südlich, direkt angebaut, ein profilgleiches RMH aus dem Reihenhaus-4-Spänner,  
nördlich, östlich und weiter südlich freistehende 1-gesch. Einfamilienhäuser,  
westlich gegenüber freies Feld

#### 4.6 Immissionen

Regel LKW-Verkehr auf der Gotteboldstraße zum ca. 770 m nordwestlich gelegenen Abfallbehandlungsbetrieb mit Kompostieranlage für die Aufbereitung von

Grün- und Bioabfällen,  
reger Ausflugsverkehr, insbesondere an den Wochenenden, zu den ca. 2 km entfernten Badeseen Langwieder See und Lußsee,  
ca. 100 m östlich die 110 kV Freiland-Stromtrasse „Kochel-Karlsfeld Ltg. Nr. B 2“ (Hochspannungsleitung),  
ca. 400 m westlich das Autobahnkreuz München-West der stark befahrenen Autobahnen A 99 (Autobahnring München) und A 8 (München-Stuttgart),  
ca. 450 m südwestlich eine große Brauerei (Paulaner Gruppe) mit Logistik-, Lager- und Vertriebsfunktionen

**Hinweis:**

*In der Zeit des Ortstermins wurden vom Unterzeichner subjektiv störende Immissionen im Außenbereich durch den regen LKW-Verkehr auf der Goteboldstraße wahrgenommen. Weitere Immissionen können jedoch zu anderen Zeiten nicht ausgeschlossen werden.*

## 5. Grundstücksbeschreibung

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

### 5.1 Erschließung

Goteboldstraße hier ca. 8,5 m breit, zweispurig, asphaltiert und beleuchtet, einseitig befestigter Fußweg, auf der Gegenseite unbefestigtes Straßenbankett

Es existiert der angrenzende Bebauungsplan Nr. 2009 von 2013 (s. Anl. 5), der innerhalb der Verkehrsfläche der Goteboldstraße einen mindestens drei Meter breiten Fuß- und Radweg vorsieht. Dieser ist offensichtlich noch nicht hergestellt worden.

Eine Anfrage diesbezüglich beim Baureferat der Stadt München wurde wie folgt beantwortet:<sup>2</sup>

*„(...) teilen wir für oben bezeichneten Grundbesitz mit, dass Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb noch nicht abgewickelt wurden. Über die Kosten der Straßenherstellung und wann der Ausbau erfolgen soll, kann keine Aussage getroffen werden. Das Recht der Stadt München, für weitergehende Erschließungsmaßnahmen (z.B. Grünanlagen) Erschließungsbeiträge im Rahmen der Art. 5 und 5a Kommunalabgabengesetz (KAG) i.V.m. §§ 128 bis 135 Baugesetzbuch (BauGB) zu verlangen, bleibt unberührt. Seit dem 01.01.2015 werden in München keine Ausbaubeiträge mehr nach Art. 5 KAG erhoben.“*

Das Grundstück ist voll erschlossen, Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Hausgrundstück L-förmig und lang gezogen, Straßenfront an der Goteboldstraße ca. 5,5 m breit, Grundstücktiefe ca. 21-32 m, Garagengrundstück an der Südwestecke des Hausgrundstücks, Breite ca. 3 m, Länge ca. 12 m

---

2 LH München, Baureferat, Schreiben v. 09.07.2025

Am Ortstermin wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, die Bewertung erfolgt für den altlastenfreien Zustand.

### 5.3 Bebauung

2-gesch. REH mit Terrassengeschoss und dreiseitig umlaufender Dachterrasse, flach geneigtes Pulldach, nicht unterkellert, konventioneller Massivbau, Baujahr ca. 2020

### 5.4 Bebaubarkeit

Die Grundstücke sind lt. Flächennutzungsplan Bestandteil eines „reinen Wohngebiets (WR)“ (s. Anl. 4). Sie liegen nicht im Umgriff eines Bebauungsplans. Art und Maß der baulichen und sonstigen Nutzung bestimmen sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus 1- bis 2-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern, teilweise mit ausgebauten Dachgeschossen. Eine weitergehende Bebaubarkeit der Grundstücke (Wohnhaus u. Garage) kann voraussichtlich ausgeschlossen werden.

**Hinweis:**

*Eine Rechtssicherheit für die Bebaubarkeit des Grundstücks kann letztlich nur über eine Bauvoranfrage oder einen Bauantrag erreicht werden.*

### 5.5 Außenanlagen

Zufahrt zur Garage und offener Vorgartenbereich weitgehend mit Betonplatten versiegelt, offener Kfz-Stellplatz vor dem Haus, 3 Mülltonnenboxen, Kiesfläche mit Luftwärmepumpe vor dem Haus, ebenerdiger Hauszugang, rückwärtiger Gartenbereich am Ortstermin ohne Terrasse und nicht (mehr) begrünt, bei dem vorhandenen offenen Swimmingpool war der befestigte Beckenrand abgebrochen worden. Der unterirdische Technikschaft war offen ohne Abdeckung und die Schwimmbadtechnik entfernt worden. Die Teile davon sind n. Ang. zwar noch zumindest teilweise vorhanden, jedoch ist unklar, ob diese noch funktionsfähig sind.

Der rückwärtige Garten wird von einer Sichtschutzwand aus Metallpaneelen eingefriedet. Zahlreiche Gartenstrahler rundum am Zaun befestigt.

## 6. Gebäudebeschreibung

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

### 6.1 Wohnhaus

Es handelt sich um ein weitgehend konventionell errichtetes Reihenendhaus aus dem Jahr 2020, lt. Baubeschreibung ist es ein „KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV.“

**Hinweis:**

*Das in der Baueingabe dargestellte Kellergeschoss ist nicht vorhanden.*

#### 6.1.1 Aufteilung

- EG: Hauszugang von Südwesten über einen Flur mit Zugang zum Gäste-WC nach Südwesten, zum innenliegendem Hausanschlussraum mit Heizung und zur offenen Küche nach Südwesten, Zugang über die Küche ins Wohnzimmer mit Erker nach Nordwesten, Ausgang in den Garten nach Nordosten mit offenem Swimmingpool, im Wohnzimmer an der Kommunwand einläufige, zweifach angewendelte Geschosstreppe ins OG
- OG: Zentraler Flur mit Zugang zu Kinderzimmer nach Südwesten, Bad nach Nordwesten und Eltern-Schlafzimmer nach Nordosten
- DG: Zentraler Flur, Duschbad nach Südwesten und Kinderzimmer nach Nordwesten und Nordosten, Zugang auf die dreiseitig umlaufende Dachterrasse vom Flur und vom Kinderzimmer aus

#### 6.1.2 Konstruktion

*lt. Planunterlagen u. Baubeschreibung:*

- Bodenplatte aus WU-Beton
- Außenwände Ziegel ca. 24 cm dick mit Wärmedämmverbundsystem, verputzt und gestrichen
- Kommunwände 2 x 17,5 cm dick mit 4 cm Fuge
- Innenwände ca. 11,5 – 17,5 cm dick, verputzt und gestrichen
- Treppe und Geschosdecken aus Stahlbeton
- flach geneigtes Pultdach, Holzdachstuhl, Titan-

zinkdeckung, Deckenuntersicht aus Gipskarton

### 6.1.3 Ausstattung

*lt. Planunterlagen, Baubeschreibung u. Inaugenscheinnahme:*

Insgesamt hochwertig und zeitgemäß

Eingang: Stufenloser Zugang, kein Vordach, wärmegeämmte Alu-Haustüre mit Verglasung, Edelstahlgriffstange, hochwertige Mülltonnen-Box (3-teilig)

Wände u. Decken: verputzt und gestrichen

Fenster: Kunststoff-Fenster mit 3-fach-Wärmeschutzverglasung, elektrische Kunststoff-Rolläden außen, stellenweise Lamellenraffstores aus Holz innen

Innentüren: glatte Holztüren, weiß gestrichen, schwarze Metalltürgriffe

Bodenbeläge: *EG:*  
Im Flur großformatige Fliesen, Farbe beige, im Wohnzimmer Zweischichtdielenboden Eiche

*OG:*  
In Flur und Aufenthaltsräumen Zweischichtdielenboden Eiche

*DG:*  
In Flur und Aufenthaltsraum Zweischichtdielenboden Eiche

Treppe: einläufige, zweifach angewendelte Massivtreppe mit Holzstufen (ohne Geländer)

WC (EG): Boden und Wände halbhoch großformatige Fliesen, Farbe beige bzw. grau in Natursteinoptik, Wände ansonsten verputzt und gestrichen, weißes Wandhänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, schwarzes rechteckiges Waschbecken, schwarze Einhebelmischarmatur

Küche: Boden großformatig gefliest, Farbe beige, hochwertige Einbauküche mit schwarzer Steinplatte, Spülmaschine, Kühl- / Gefrierkombination, Induktionskochfeld mit integriertem Dunstabzug, Ofen

Bad (OG): Fliesen wie WC (s.o.), weißes Wandhänge-WC mit Unterputz-Spülkasten,

großes rechteckiges schwarzes Waschbecken, wei-  
ße Badewanne, Dusche abgemauert und raumhoch  
gefließt, schwarze Einhebelmischarmaturen

WC/Du. (DG):	Einrichtung wie WC im EG mit weißem Waschbe- cken und Dusche
Heizung:	Luft-Wasser-Wärmepumpe, Fußbodenheizung
Elektro:	Automatensicherungen, Video-Gegensprech- und Klingelanlage, Code-Tastatur an der Haustüre
Einbauschränke:	Hochwertiger Einbau-Garderobenschrank im Ein- gangsflur, im Bad (OG) Einbau-Oberschrank mit Rauchglastüren, in den Schlafzimmern im OG meh- rere hochwertige weiße Einbauschränke
Swimmingpool:	Rechteckiges massives Becken (ohne Randeinfas- sung, s. 6.3), Größe ca. 1,50 x 5,50 m, Schacht für Technik offen und leer (s. 6.3)
Gartenzaun:	Hoher Sichtschutz-Lamellenzaun, Farbe dunkelgrau, zahlreiche Beleuchtungskörper
Dachterrasse:	Bodenbelag Lärchenholzdielen, Stahlgeländer, Au- ßenbeleuchtung, Sichtschutzwände zum Nachbarn

## 6.2 Garage

Doppelparkergarage, Wände Stahlbeton verputzt,  
Kiesdach, elektrisches Rolltor,  
zwei Hebebühnen der Firma Klaus, nach Hersteller-  
angaben Hebeleistung jeweils 2.000 kg, max. Rad-  
last 500 kg, lichte Plattformbreite 240 cm,  
max. Fahrzeugmaße 500 cm Länge, 190 cm Breite  
u. 150 cm Höhe

## 6.3 Mängel u. Schäden

Es sind nicht unerhebliche Mängel und Schäden  
vorhanden, die insbesondere im Außenbereich n.  
Ang. der Miteigentümerin überwiegend durch den  
letzten Mieter des Hauses verursacht wurden.

- Randeinfassung beim Swimmingpool fehlt, Pool  
derzeit nicht in Betrieb und nicht betriebsfähig
- Swimmingpool-Technik ausgebaut, Teile davon in  
Garage u. Müllhaus
- Garten ohne Terrasse und Begrünung
- Treppengeländer im Treppenhaus fehlen

**Hinweis:**

*Für die Vollständigkeit der beschriebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.*

## 7. Angaben zur Bewirtschaftung

### 7.1 Nutzer

Das Anwesen steht n. Ang. seit ca. einem Jahr leer und war zuvor vermietet.

### 7.2 Brandversicherung

k.A.

### 7.3 Energieausweis

k.A.

## 8. Wertberechnung

### 8.1 Marktlage

Laut dem zuletzt erschienenen *Halbjahresreport 2025* des GAA München heißt es zu Markttrends und Preisentwicklungen auf dem Immobilienmarkt in München:<sup>3</sup>

*„In fast allen Teilbereichen bebauter Wohngrundstücke konnte eine Stagnation festgestellt werden. (...) Zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken kann vorerst nur für den Teilmarkt der Einfamilienhausgrundstücke (individueller Wohnungsbau) eine Aussage getroffen werden.“*

Hier zeige sich, *„dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2025 im Mittel um rund 14 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen.“*

### 8.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und kann auch bei weitgehend typisierten Immobilien, wie z.B. Eigentumswohnungen im Geschossbau und KFZ-Stellplätzen, herangezogen werden.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mehrfamilien-, Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

---

3 Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2025, S. 2 u. 9

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall handelt es sich einerseits um ein Grundstück mit einem Einfamilien-Reihenhaus, dass nach dem Sachwertverfahren und andererseits um einen KFZ-Stellplatz auf einer Parkpalette, der mit Hilfe des Vergleichswerts bewertet wird.

### 8.3 Sachwertermittlung Wohnhaus

#### 8.3.1 Bodenwert

Gem. § 3 (4) *ImmoWertV* handelt es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um „baureifes Land“. Dabei ist gem. § 40 (1) u. (2) *ImmoWertV* der Bodenwert vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

Bodenrichtwerte werden i.d.R. durch eine hinreichende Anzahl geeigneter Verkaufsfälle unbebauter Grundstücke ermittelt, die in der jeweiligen Bodenrichtwertzone gelegen sind, die innerhalb des Erhebungszeitraums veräußert und nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst wurden.

Bodenrichtwert des GAA München zum 01.01.2024 für erschließungsbeitragsfreie baureife Grundstücke in diesem Wohngebiet bei einer WGFZ von 0,7:

2.250 €/m<sup>2</sup>

Die Wertentwicklung bis zum WST im Jahr 2025 wird anhand der in dem zuletzt erschienenen *Halbjahresreport 2025* veröffentlichten Änderungsrate ermittelt (s. 8.1). Diese lag für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen u. guten Wohnlagen bei:

rd. -14 %	
2.250 €/m <sup>2</sup> x 0,86 =	rd. 1.940 €/m <sup>2</sup>

Dieser Bodenrichtwert muss mit Hilfe der WGFZ-Umrechnungsfaktoren für Wohnbebauung an die vorhandene WGFZ des gegenständlichen Grundstücks angepasst werden. Diese liegt bei (s. *Anl. 1*): rd. 0,68

Umrechnung mit den empfohlenen Umrechnungsko-

effizienten für individuelle Wohnbebauung (W):<sup>4</sup>  
WGFZ 0,70: Faktor 0,814  
WGFZ 0,68: Faktor 0,801  
 $1.940 \text{ €/m}^2 / 0,814 \times 0,801 =$  rd.  $1.910 \text{ €/m}^2$

Das Grundstück ist durch Verkehrslärm des regen LKW-Verkehrs zur nahe liegenden Kompostieranlage beeinträchtigt (s. 4.6). Das Bodenrichtwertgebiet umfasst aber überwiegend ruhige Wohnlagen. Daher muss für diese Beeinträchtigung ein marktgerechter Wertabschlag vorgenommen werden. Wertabschläge aufgrund von Straßenverkehrslärm liegen je nach Umfang der Beeinträchtigung üblicherweise bei rd. 10-20 % des Bodenwerts. Hier wird unterer Wert der Spanne für angemessen erachtet: -10 %

An den Verkehrslärm angepasster Bodenrichtwert:  
 $1.910 \text{ €/m}^2 \times 0,9 =$  rd.  $1.720 \text{ €/m}^2$

Bodenwert Grundstück:  
 $1.720 \text{ €/m}^2 \times 241 \text{ m}^2 =$  rd.  $415.000 \text{ €}$

### 8.3.2 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer handelt es sich um die prognostizierte Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Das Haus mit Baujahr ca. 2020 macht insgesamt einen gepflegten Eindruck. Es ist hochwertig und zeitgemäß ausgestattet. Daneben sind aber auch nicht unerhebliche Mängel und Schäden, insbesondere im Außenbereich, vorhanden (s. 6.3).

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) für Reihenhäuser beträgt gem. *Anl. 1 ImmoWertV*: rd. 80 J.

Das Baujahr des Hauses war ca. 2020. Das Gebäudealter beträgt am WST dann:  
 $2025 - 2020 =$  5 J.

Das relative Alter gem. *Anl. 2 ImmoWertV* liegt dann bei:  
 $5 \text{ J.} / 80 \text{ J.} \times 100 \% =$  6,25 %

---

4 Bodenrichtwerte für das Stadtgebiet München zum 01.01.2024, Erläuterungen

Bisher fanden im Haus keine Modernisierungen statt und das ermittelte relative Alter liegt unterhalb des in der *Tab.3* der Anlage angegebenen Wertes. Daher gilt für die Ermittlung der RND die Formel:

$$\text{RND} = \text{GND} - \text{Alter} = 80 \text{ J.} - 5 \text{ J.} \quad \mathbf{75 \text{ J.}}$$

### 8.3.3 Zeitwert Wohnhaus

Als Ausgangswert für die Gebäudewertermittlung werden gem. *Anl. 4 ImmoWertV* die Normalherstellungskosten *NHK 2010* des Basisjahres 2010 herangezogen.

Gem. § 10 *ImmoWertV* werden aus Gründen der Modellkonformität daneben noch die vom GAA München in seinem aktuellen Marktbericht aufgeführten Abweichungen gegenüber der *SW-RL* zur Ermittlung der Sachwertfaktoren, wie Baukosten-Regionalfaktor, wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Wert der Außenanlagen u.a. ins Gutachten übernommen.<sup>5</sup>

Gebäudetyp 2.31:

- Reihenendhaus
- EG, OG, DG voll ausgebaut
- Bruttogrundfläche (BGF): 164 m<sup>2</sup>
- Standardstufe 3 - 5
- NHK 2010 (s. *Anl. 6*): 1.033 €/m<sup>2</sup><sub>BGF</sub>

Herstellungskosten 2010 der baulichen Anlage ohne bauliche Außenanlagen gem. §§ 36 u. 37 *ImmoWertV*:

$$164 \text{ m}^2_{\text{BGF}} \times 1.033 \text{ €/m}^2_{\text{BGF}} = \text{rd. } 169.000 \text{ €}$$

Es wird der im letzten Marktbericht der Stadt München angegebene Baukosten-Regionalfaktor des *BKI*<sup>6</sup> modellkonform angesetzt:<sup>7</sup> 1,549

$$169.000 \text{ €} \times 1,549 = \text{rd. } 262.000 \text{ €}$$

Bei der BGF-Berechnung nicht erfasste Bauteile werden wie im Immobilienmarktbericht von München nicht gesondert angesetzt.

Als Grundlage der Indizierung auf den WST dient gem. *Anl. 5 SW-RL* und lt. Marktbericht des GAA München<sup>8</sup> der *Baupreisindex für Wohngebäude* des

5 s. Immobilienmarktbericht München 2024, S. 58

6 Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern

7 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2024, S. 58

8 Ebd.

Statistischen Bundesamtes (Basis 2010=100):  
Indexstand 2010: 100,0  
Indexstand 05 / 2025:<sup>9</sup> 188,7

Indexveränderung (Baukostenerhöhung):  
 $188,7 / 100,0 \times 100 - 100 =$  rd. 88,7 %  
 $262.000 \text{ €} \times 1,887 =$  rd. 494.000 €

Der Ansatz der Alterswertminderung erfolgt gem.  
SW-RL linear nach der Formel:  
 $(\text{GND} - \text{RND}) / \text{GND} \times 100$   
 $(80 - 75) / 80 \times 100 =$  rd. 6,25 %

Alterswertgeminderte Herstellungskosten des REH  
zum WST (Gebäudezeitwert):  
 $494.000 \text{ €} \times (1,00 - 0,0625) =$  rd. **463.000 €**

#### 8.3.4 Zeitwert der Außenanlagen

Gem. den Modellparametern für Sachwertfaktoren  
bei Ein- u. Zweifamilienhäusern des GAA München,  
zuletzt veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024,  
werden für Außenanlagen wie in Fachkreisen üblich  
rd. 5 % der ermittelten Gebäudewerte angesetzt:<sup>10</sup>  
 $463.000 \text{ €} \times 0,05 =$  rd. **23.000 €**

Der teils mangelhafte Zustand der Außenanlagen  
und die vorhandenen Zusatzausstattungen, wie z.B.  
der Swimmingpool, werden bei den besonderen ob-  
jektspezifischen Grundstücksmerkmalen berücksich-  
tigt (s. 8.3.7).

#### 8.3.5 Vorläufiger Sachwert Wohnhaus

Bodenwert (s. 8.3.1):	415.000 €
Wohnhaus (s. 8.3.3):	463.000 €
<u>Außenanlagen (s. 8.3.4):</u>	<u>23.000 €</u>
<b>Vorläufiger Sachwert:</b>	<b>901.000 €</b>

#### 8.3.6 Marktanpassung

Der vorläufige Sachwert ist gem. § 7 *ImmoWertV* an  
die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grund-  
stücksmarkt anzupassen.

9 Originalindex umbasiert auf Basisjahr 2010 gem. Baupreisindices Deutschland, Tab. 61261-0002  
10 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Der Immobilienmarkt in  
München, Jahresbericht 2024, S. 58

Dies erfolgt über die sogenannten Sachwertfaktoren, die zuletzt im Marktbericht 2024 veröffentlicht wurden. Gem. Tab. 49 – 56 werden diese für Reihendhäuser nach verschiedenen Merkmalen ausgewiesen. Hieraus wird dann ein gemittelter Gesamtfaktor abgeleitet.

Merkmal	spezif. Eigenschaft	Faktor
Wohnlage:	durchschnittlich	1,03
Baujahrsgruppe:	2000 - 2021	1,08
Wohnfläche:	100 – 150 m <sup>2</sup>	1,02
Vorläuf. Sachwert:	800.000 - 1 Mio.€	1,00
Gebäudeart:	REH	0,99
Grundstücksgröße:	200 – 300 m <sup>2</sup>	1,09
RND:	> 45 J.	1,07
Bodenwertanteil:	bis 60 %	1,07
gemittelter Gesamtfaktor:		<b>1,04</b>

### **Marktangepasster vorläufiger Sachwert**

(miet- u. lastenfrei)

901.000 € x 1,04 =

rd. **940.000 €**

### **Plausibilisierung:**

*Lt. dem zuletzt erschienenen Halbjahresreport 2025 des GAA München lag das Preisniveau von Reihendhäusern im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Lagen im Mittel bei <sup>11</sup> rd. 1.040.000 €*

*Das gegenständliche Objekt hat kein Kellergeschoss und ist durch Verkehrslärm beeinträchtigt. Diese Nachteile rechtfertigen hier einen Wert von rd. 10 % unter dem Mittelwert der Auswertung und bestätigen den ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert.*

### 8.3.7 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Gem. § 8 ImmoWertV sind nach der Marktanpassung die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (b.o.G.) als wertbeeinflussende Umstände des einzelnen Wertermittlungsobjekts, die nach Art und Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen und denen der Grundstücksmarkt einen ei-

11 Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2025, S. 9

genständigen Werteeinfluss beimitst, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Hierbei handelt es sich z.B. um vorhandene Mängel und Schäden sowie besondere Ausstattungen.

**Mängel u. Schäden:** Bei der Ortsbesichtigung waren augenscheinlich gewisse Mängel und Schäden erkennbar, wie z.B. das fehlende Treppengeländer, die nicht (mehr) vorhandene Terrasse und die fehlende Begrünung des Gartens.

**Einbaumöbel:** Neben der hochwertigen und voll ausgestatteten Einbauküche sind zahlreiche hochwertige Einbaumöbel als Schränke und Regale im ganzen Haus vorhanden.

**Swimmingpool:** Im Garten ist ein offener Swimmingpool vorhanden, der aber momentan nicht betriebsbereit ist, da der Beckenrand und die Schwimmbadtechnik offensichtlich entfernt wurden. Dennoch sind Becken und Technikschaft vorhanden und können wertsteigernd berücksichtigt werden.

**Zuschlag:** Trotz gewisser Mängel und Schäden rechtfertigen die o.a. hochwertigen Zusatzausstattungen einen pauschal geschätzten Zuschlag (als Zeitwert) auf den vorläufigen Sachwert des Grundstücks i.H.v.:  
rd. 5-10 %

Ansatz Mittelwert: rd. 7,5 %  
940.000 € x 0,075 = rd. **70.000 €**  
(Dies entspricht rd. 500 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>)

### 8.3.8 Sachwert

Der Sachwert des Grundstücks ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert (s. 8.3.6) unter Berücksichtigung der boG (s. 8.3.7):

940.000 € + 70.000 € = **1.010.000 €**

## 8.4 Verkehrswert Wohnhaus

Der Verkehrs- / Marktwert eines Grundstücks im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bildet sich frei von subjektiven Vorstellungen und Verwertungsabsichten nach objektiven Maßstäben. Für die Ableitung des Verkehrswerts sind daher die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Einfamilienhäuser werden am Markt primär nach Sachwertgesichtspunkten bewertet und gehandelt.

Der ermittelte Sachwert wurde aus marktnahen Daten berechnet, der Verkehrswert kann direkt daraus abgeleitet werden:

**Verkehrswert** (miet- u. lastenfrei)

Grundstück Gotiboldstr. 48c in München,  
bebaut mit REH,

am Wertermittlungsstichtag:

1.010.000 €

gerundet:<sup>12</sup>

**1.000.000 €**

## 8.5 Vergleichs- / Verkehrswert KFZ-Stellplatz

Bei dem zu bewertenden KFZ-Stellplatz handelt es sich um den unteren Stellplatz auf einer Doppelparkpalette in einer Doppelparkgarage.

Der GAA München hat in seinem zuletzt erschienenen *Jahresbericht 2024* Preise für gesonderte Einzelverkäufe von Doppel-/Mehrfachparker, Baujahr 2000-2021 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen angegeben:

durchschnittlicher Kaufpreis je Stellplatz: 22.500 €

Preisspanne: 14.500 – 30.000 €

Für den unteren Stellplatz wird nachfolgend hier der aufgrund der allgemein im Jahr 2024 teils erheblich gesunkenen Immobilienpreise rd. 10 % unter dem Durchschnittspreis aus den Auswertungen des Gutachterausschusses als Vergleichs- und Verkehrswert angesetzt: rd. **20.000 €**

---

12 Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

## 9. Zusammenfassung

Die Objekte liegen an der Stadtgrenze von München im nordwestlichen Stadtteil Allach-Untermenzing in durchschnittlicher, durch Verkehrslärm beeinträchtigter Wohnlage in einem ausgedehnten Wohngebiet an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Infrastruktur und Verkehrsverbindungen sind durchschnittlich.

Einerseits handelt es sich um das Grundstück Gotiboldstr. 48c mit einer Größe lt. Grundbuch von 241 m<sup>2</sup>. Es ist bebaut mit einem 2-gesch. Reihenendhaus als Teil eines Reihenhaus-4-Spänners. Andererseits handelt es sich um den unteren Kfz-Stellplatz als ½ Miteigentumsanteil an der angebauten oberirdischen Doppelparkergarage auf eigenem Flurstück.

Das Anwesen wurde ca. 2020 in konventioneller Bauart errichtet. Bei dem Wohnhaus handelt es sich lt. Baubeschreibung um ein KfW-Effizienzhaus 55 nach EnEV. Es besitzt eine Wohnfläche von ca. 138 m<sup>2</sup>, ist nicht unterkellert und beim Dachgeschoss handelt es sich um ein zurückgesetztes Terrassengeschoss mit dreiseitig umlaufender Dachterrasse.

Die Objekte stehen n. Ang. seit ca. einem Jahr leer, es sind keine Mietverhältnisse vorhanden.

Zustand und Ausstattung können als gepflegt, zeitgemäß und hochwertig beschrieben werden. Es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der Verkehrswert für das Grundstück Gotiboldstr. 48c in 80999 München, Fl.Nr. 1084 der Gemarkung Untermenzing, bebaut mit einem Reihenendhaus, in Bestand, Zustand und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag miet- und lastenfrei ermittelt zu:

**1.000.000 €**

(i.W. Eine Million EURO)

Und der Verkehrswert für den unteren KFZ-Stellplatz auf der Doppelparkerpalette als ½ Miteigentumsanteil an Grundstück Fl.Nr. 1084/5 der Gemarkung Untermenzing für den lasten- u. mietfreien Zustand wird ermittelt zu:

**20.000 €**

(i.W. Zwanzigtausend EURO)

Nachfolgend werden, nur für die Zwangsversteigerung, die Werte für die jeweiligen Anteile lt. Beweisbeschluss (*lfd. Nr. 1-4 / s. 1.3.1-1.3.4*) (rein rechnerisch) angegeben:

*lfd. Nr. 1:* ½ Miteigentumsanteil am unteren KFZ-Stellplatz in der Doppelparkergarage, als ½ Miteigentumsanteil (Abt. I/2.1) am ½ Miteigentumsanteil am Grundstück FINr. 1084/5 der Gemarkung Untermenzing:

**10.000 €**

(i.W. Zehntausend EURO)

*lfd. Nr. 2:* ½ Anteil am Reihenendhaus Gotteboldstr. 48c in 80999 München, als ½ Anteil (Abt. I/2.1) am Grundstück FINr. 1084 der Gemarkung Untermenzing

**500.000 €**

(i.W. Fünfhunderttausend EURO)

*lfd. Nr. 3:* ½ Miteigentumsanteil am unteren KFZ-Stellplatz in der Doppelparkergarage, als ½ Miteigentumsanteil (Abt. I/2.2) am ½ Miteigentumsanteil am Grundstück FINr. 1084/5 der Gemarkung Untermenzing:

**10.000 €**

(i.W. Zehntausend EURO)

*lfd. Nr. 4:* ½ Anteil am Reihenendhaus Gotteboldstr. 48c in 80999 München, als ½ Anteil (Abt. I/2.2) am Grundstück FINr. 1084 der Gemarkung Untermenzing

**500.000 €**

(i.W. Fünfhunderttausend EURO)

München, 14.09.2025



## Anl. 1: Berechnungen

Berechnungsgrundlage waren die genehmigten Eingabepläne von 2018 und Skizzen bei der Ortsbesichtigung. Die in den Plänen angegebenen Maße und Flächen wurden vor Ort nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm entstehen ggf. geringfügige Abweichungen durch Rundungsdifferenzen.

### Wohnhaus

**Grundfläche GR:**  $5,47 \cdot 11,99 + 0,75 \cdot 3,615$  68,30 m<sup>2</sup> **68 m<sup>2</sup>**

### Wertrelevante Geschossfläche WGF:

EG	w.o.	68,30 m <sup>2</sup>	
OG	5,47*11,99	65,59 m <sup>2</sup>	
DG	4,07*7,33	29,83 m <sup>2</sup>	
Summe:		<u>163,71 m<sup>2</sup></u>	<b>164 m<sup>2</sup></b>

<b>Grundstück:</b>	Fl.Nr. 1084	241 m <sup>2</sup>	
Grundflächenzahl:		<b>GRZ</b>	<b>0,28</b>
Wertrelevante Geschossflächenzahl:		<b>WGFZ</b>	<b>0,68</b>

### Brutto-Grundfläche BGF:

EG	w.o.	68,30 m <sup>2</sup>	
OG	w.o.	65,59 m <sup>2</sup>	
DG	w.o.	29,83 m <sup>2</sup>	
Summe:		<u>163,71 m<sup>2</sup></u>	<b>164 m<sup>2</sup></b>

### Wohnfläche WF:

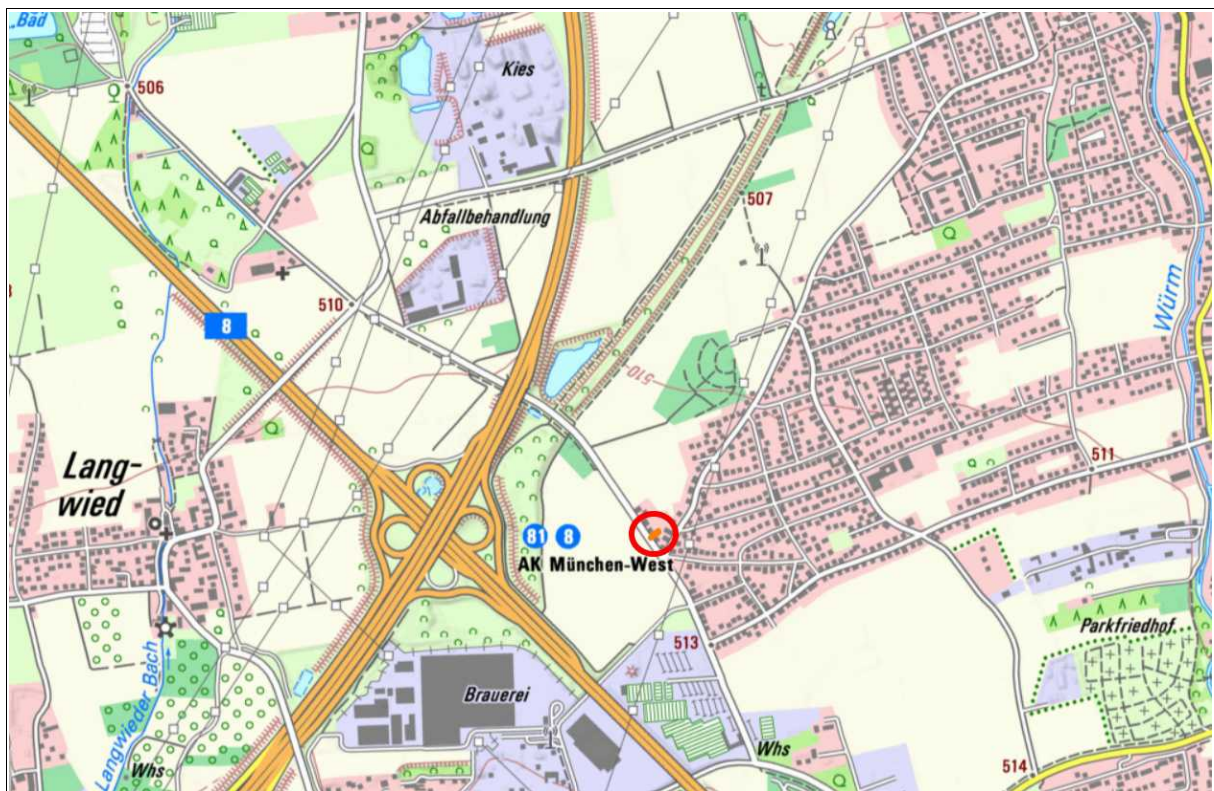
EG	Flur	1,385*4,51	6,25 m <sup>2</sup>	
	WC	1,01*1,26	1,27 m <sup>2</sup>	
	HA / Heiz.	1,01*3,135	3,17 m <sup>2</sup>	
	Küche	2,385*4,625	11,03 m <sup>2</sup>	
	Wohnen	5,01*6,635+2,885*0,90-1,12*2,70	32,81 m <sup>2</sup>	
OG	Flur	0,90*3,635	3,27 m <sup>2</sup>	
	Bad	2,76*3,635	10,03 m <sup>2</sup>	
	Kind 1	3,385*5,01	16,96 m <sup>2</sup>	
	Schlafen	4,01*5,01	20,09 m <sup>2</sup>	
DG	Flur	0,90*2,385	2,15 m <sup>2</sup>	
	Bad	1,185*3,51	4,16 m <sup>2</sup>	
	Kind 2	1,67*3,51+2,385*2,615	12,10 m <sup>2</sup>	
	Wohnfläche beheizt, brutto:		<u>123,29 m<sup>2</sup></u>	
	Abzgl. 3% Putz:		<u>3,70 m<sup>2</sup></u>	
	Wohnfläche beheizt, netto:		119,59 m <sup>2</sup>	
	Dachterrasse zu 1/2 : (2,40*5,50+1,50*7,33+2,26*5,50)/2		<u>18,31 m<sup>2</sup></u>	
	Wohnfläche WF:		137,90 m <sup>2</sup>	<b>138 m<sup>2</sup></b>

**Garage**

<b>Grundfläche GR:</b>	2,98*5,60	16,69 m <sup>2</sup>	<b>17 m<sup>2</sup></b>
<b>Grundstück:</b>	Fl.Nr. 1084/5	36 m <sup>2</sup>	
<b>Nutzfläche NF:</b>	2,80*5,40	15,12 m <sup>2</sup>	<b>15 m<sup>2</sup></b>

Anl. 2: Ortspläne

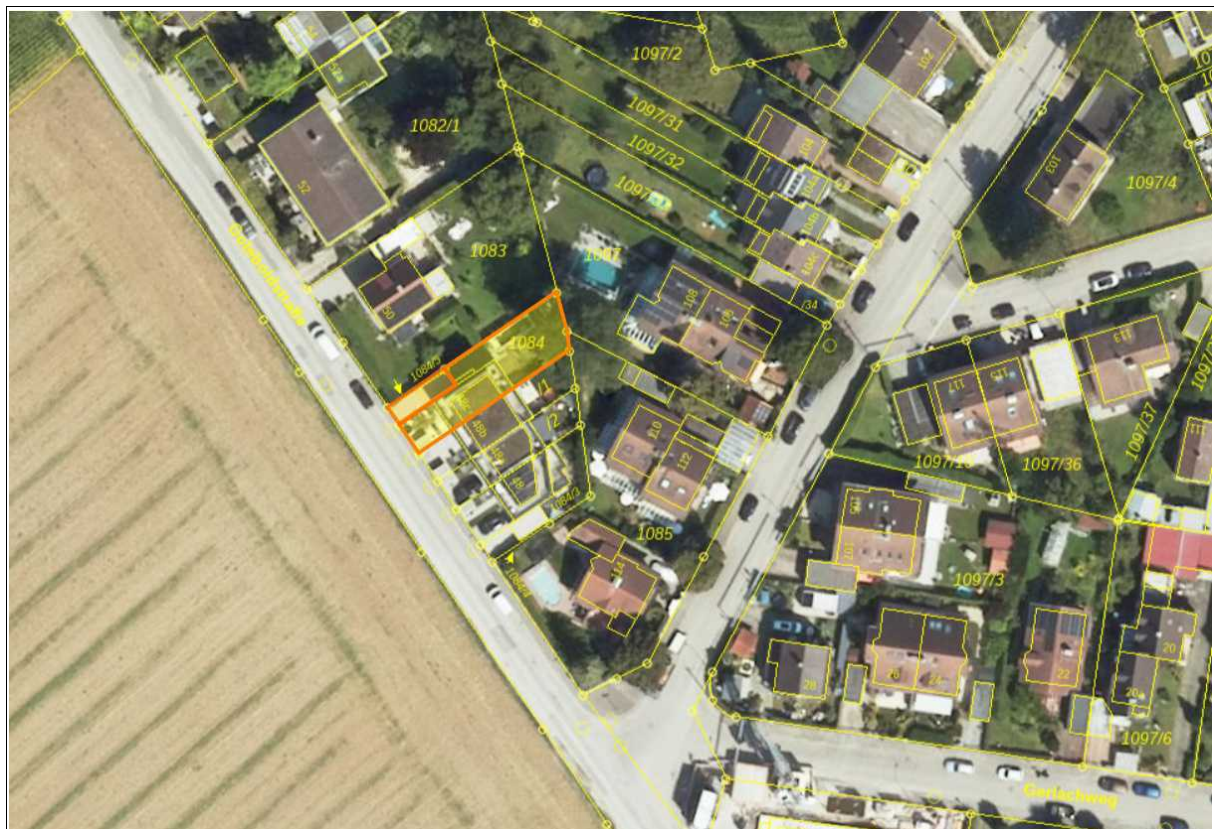
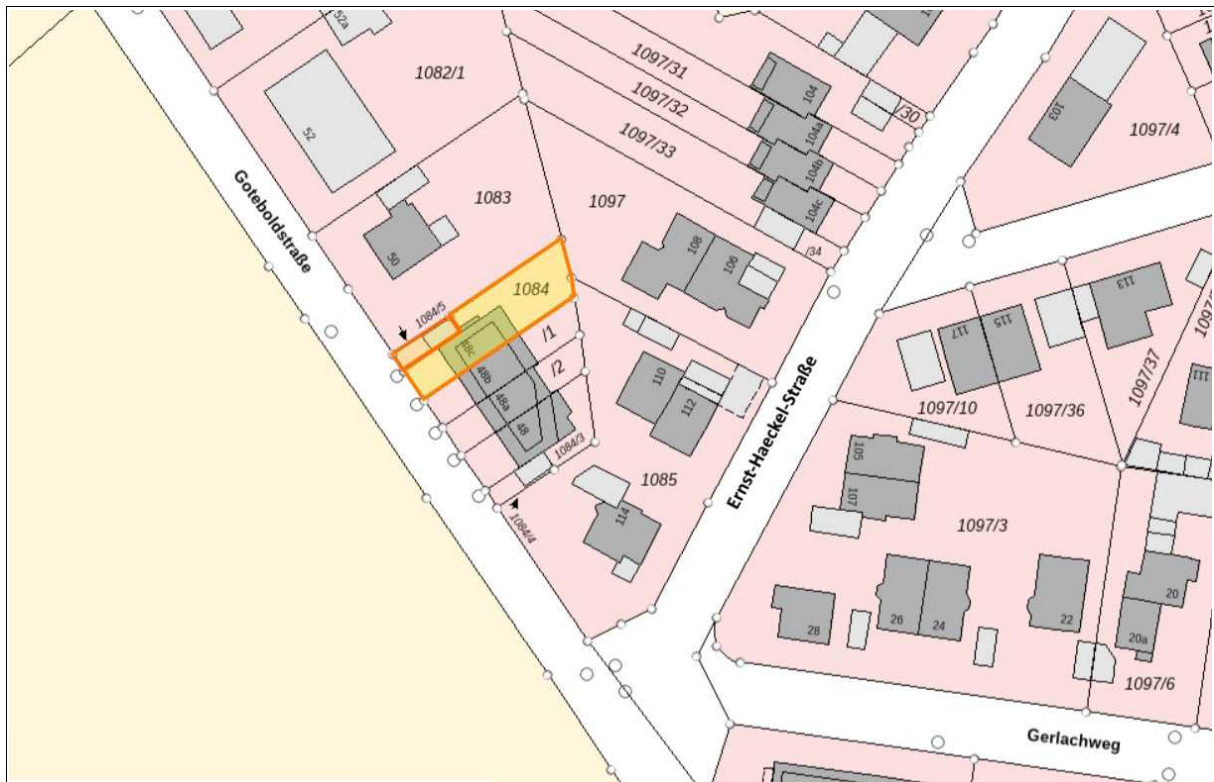
o. M.



© Bayer. Vermessungsverwaltung

Anl. 3: Lageplan u. Luftbild

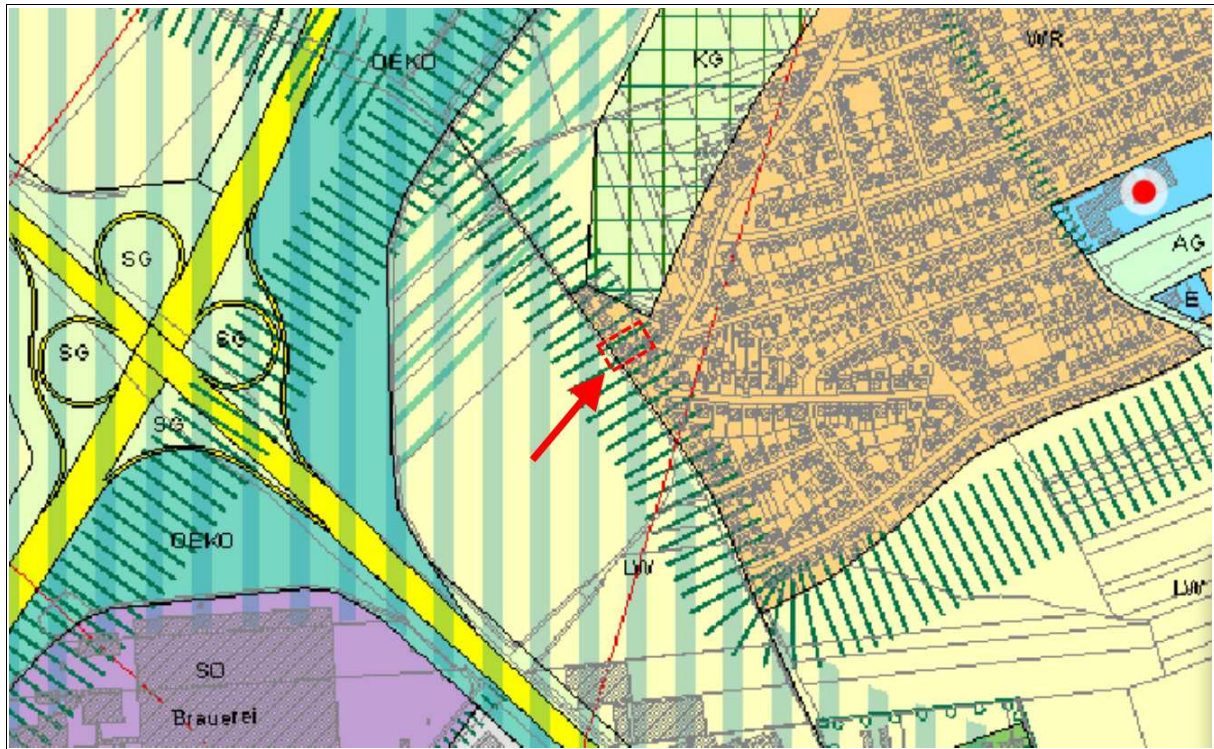
o.M.



© Bayer. Vermessungsverwaltung

Anl. 4: Flächennutzungsplan

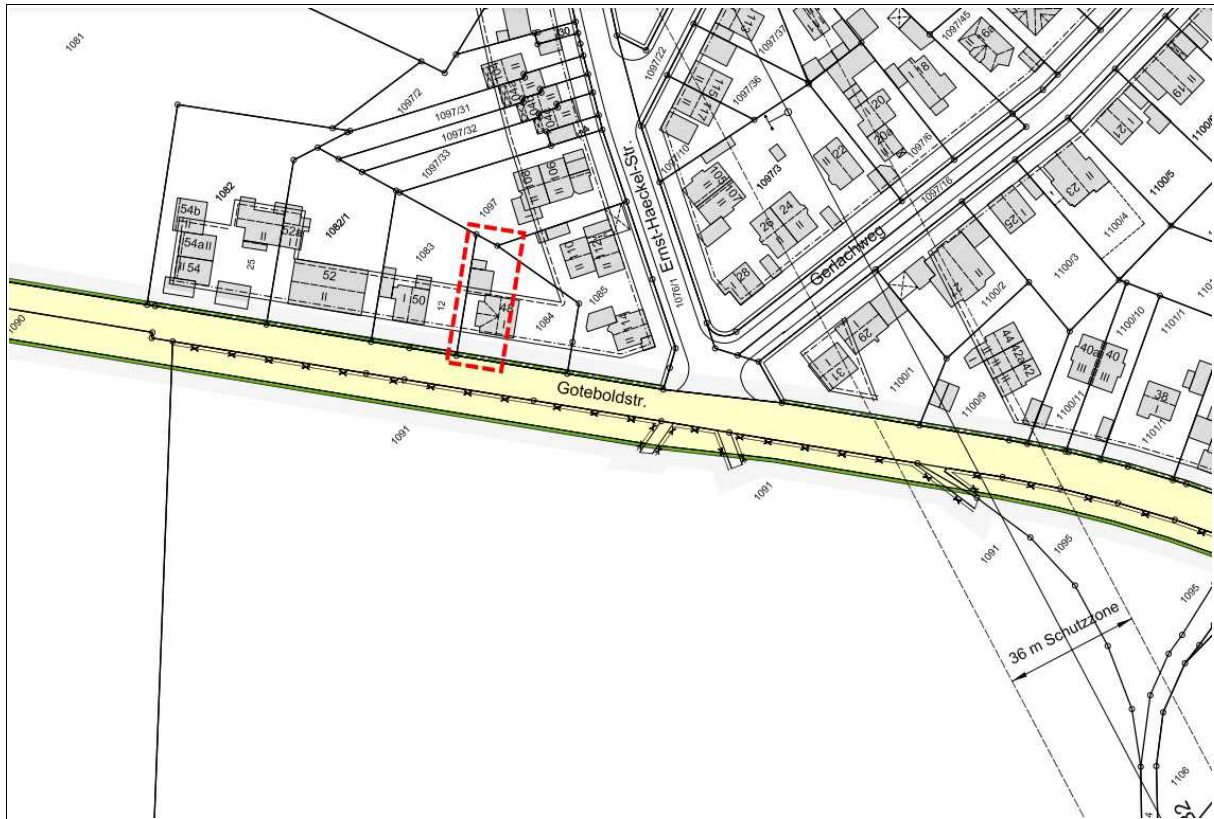
o.M.



<span style="background-color: #f4a460; border: 1px solid black; padding: 2px;">W</span> Wohnbauflächen	<span style="background-color: #c8e6c9; border: 1px solid black; padding: 2px;">AG</span> Allgemeine Grünflächen
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">WS</span> Kleinsiedlungsgebiete	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">SPOR</span> Sportanlagen
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">WR</span> Reine Wohngebiete	<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; padding: 2px;">FRIE</span> Friedhöfe
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">WA</span> Allgemeine Wohngebiete	<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; padding: 2px;">SG</span> Sonstige Grünflächen
<span style="background-color: #ff8a65; border: 1px solid black; padding: 2px;">WB</span> Besondere Wohngebiete	<span style="background-color: #4db6ac; border: 1px solid black; padding: 2px;">DEKO</span> Ökologische Vorrangflächen
<span style="background-color: #8d6e63; border: 1px solid black; padding: 2px;">M</span> Gemischte Bauflächen	<span style="background-color: #43a047; border: 1px solid black; padding: 2px;">WALD</span> Waldflächen
<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">MD</span> Dorfgebiete	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">LW</span> Flächen für die Landwirtschaft
<span style="background-color: #8d6e63; border: 1px solid black; padding: 2px;">MI</span> Mischgebiete	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">GAR</span> Flächen für den Gartenbau
<span style="background-color: #e57373; border: 1px solid black; padding: 2px;">MU</span> Urbane Gebiete	<span style="background-color: #add8e6; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> Wasserflächen
<span style="background-color: #e91e63; border: 1px solid black; padding: 2px;">MK</span> Kerngebiete	<span style="background-color: #e0f7fa; border: 1px solid black; padding: 2px;"></span> Überschwemmungsgebiete
<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; padding: 2px;">G</span> Gewerbliche Bauflächen	<span style="background-color: #fff9c4; border: 1px solid black; padding: 2px;">KG</span> Kleingärten
<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; padding: 2px;">GE</span> Gewerbegebiete	<span style="color: red;">—</span> Hochspannungsleitung
<span style="background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black; padding: 2px;">GI</span> Industriegebiete	
<span style="background-color: #9575cd; border: 1px solid black; padding: 2px;">SO</span> Sondergebiete	

Anl. 5: Angrenzender Bebauungsplan Nr. 2009 v. 2013

o.M.



-  Straßenverkehrsflächen
-  Straßenbegrenzungslinie, bestehen bleibende
-  Straßenbegrenzungslinie, festzusetzende

**§ 2**  
**Straßenverkehrsfläche**

Innerhalb der Straßenverkehrsfläche ist ein mindestens 3 m breiter Fuß- und Radweg zu errichten.

**Anl. 6:** Kostenkennwert für Reihenendhäuser gem. *NHK 2010*

Tabelle gem. SW-RL

Gebäudeart: 2.31 REH / EG, OG, voll ausgeb. DG

Bauteil	Standardstufe					Wägungs- Anteil (WA)
	1	2	3	4	5	
Außenwände				1,00		23%
Dach				1,00		15%
Außentüren + Fenster				1,00		11%
Innenwände + Türen			1,00			11%
Deckenkonstr. + Treppen			1,00			11%
Fußböden				1,00		5%
Sanitär				1,00		9%
Heizung					1,00	9%
Sonst. Techn. Ausrüstung				0,50	0,50	6%
<b>Kostenkennwerte [€/m<sup>2</sup>]</b>	<b>675</b>	<b>750</b>	<b>865</b>	<b>1.040</b>	<b>1.300</b>	<b>100%</b>

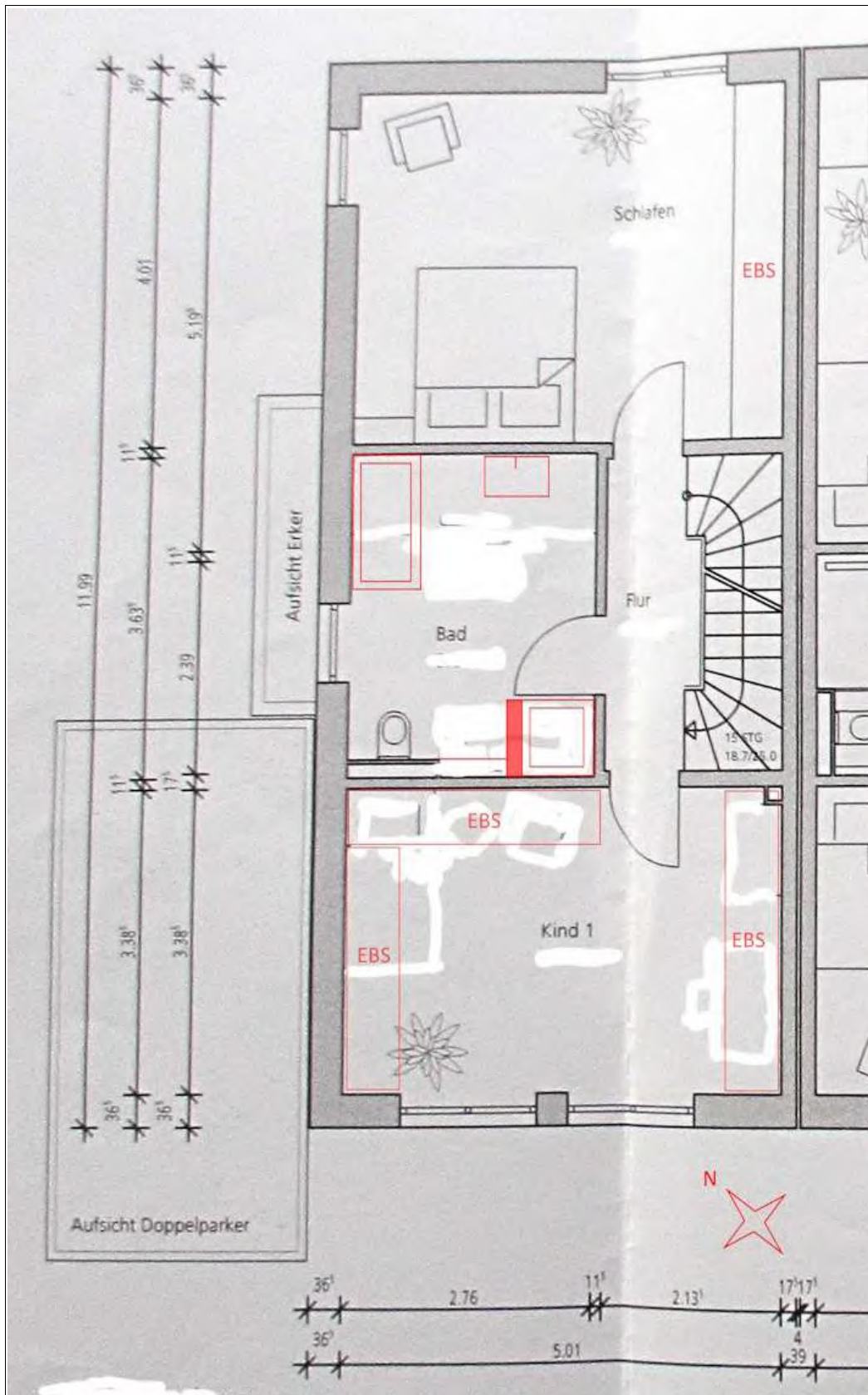
Bauteil	WA	[€/m <sup>2</sup> ]			[€/m <sup>2</sup> ]	[€/m <sup>2</sup> ]
Außenwände	23%	1,00	1.040			239
Dächer	15%	1,00	1.040			156
Außentüren + Fenster	11%	1,00	1.040			114
Innenwände + Türen	11%	1,00	865			95
Deckenkonstr. + Treppen	11%	1,00	865			95
Fußböden	5%	1,00	1.040			52
Sanitär	9%	1,00	1.040			94
Heizung	9%	1,00	1.300			117
Sonst. Techn. Ausrüstung	6%	0,50	1.040	0,50	1.300	70
	100%	Kostenkennwert (Summe)				<b>1.033</b>

Einschließlich Baunebenkosten von 17 %



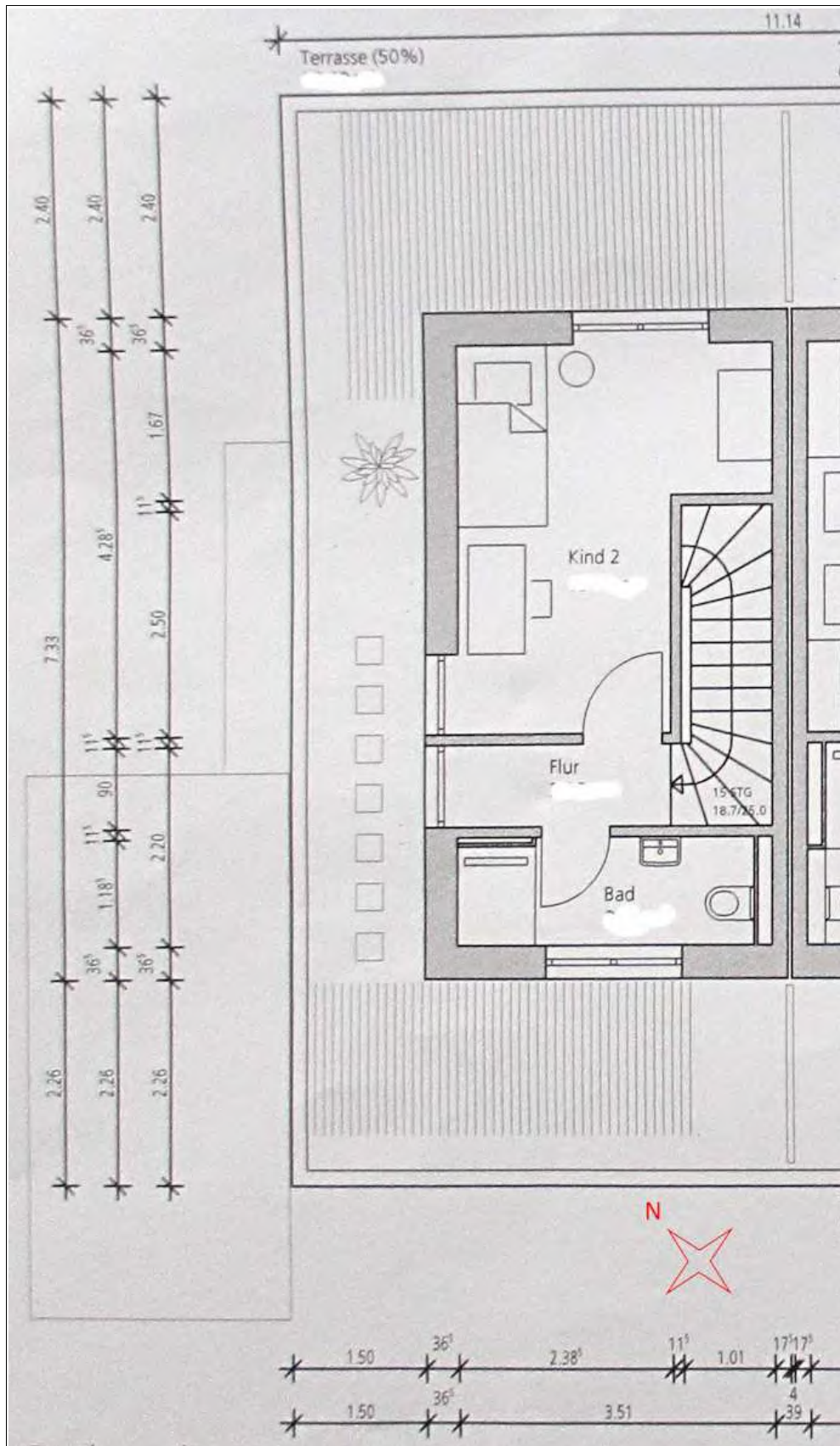
Anl. 8: Grundriss-Skizze OG

o.M.



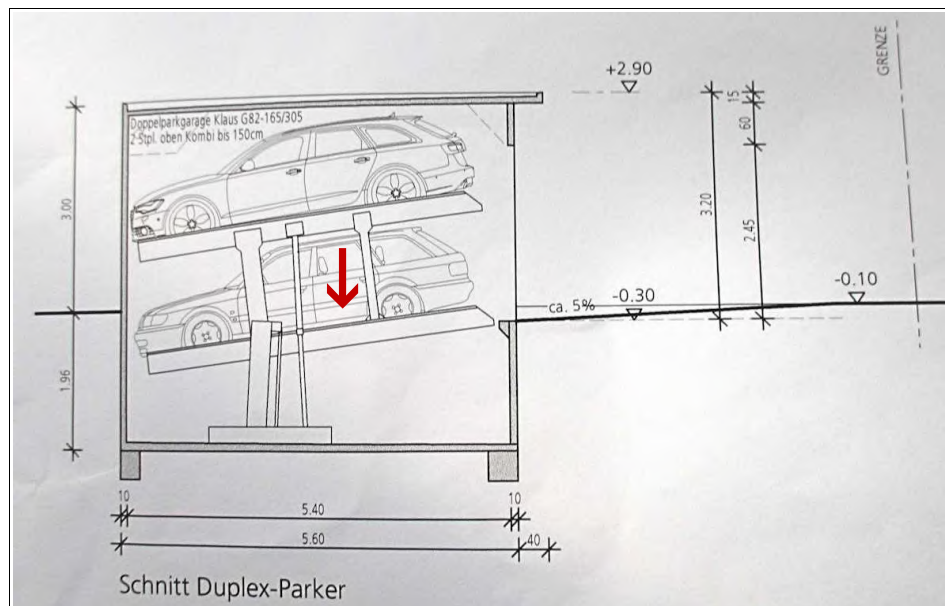
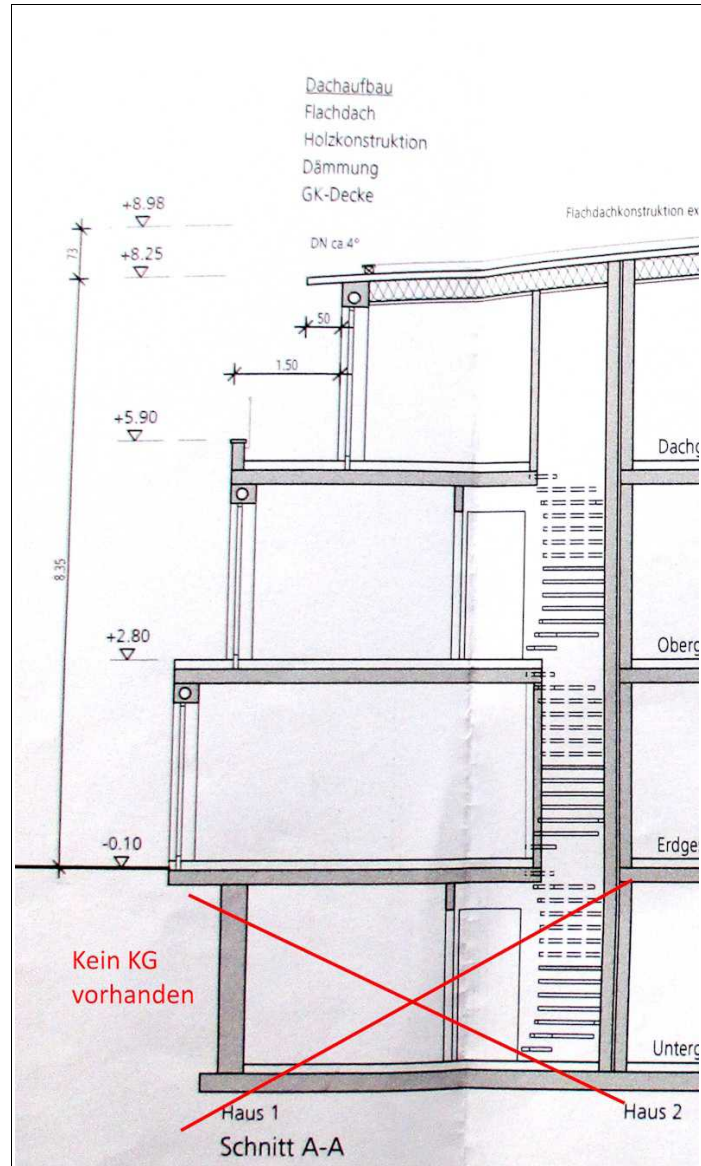
Anl. 9: Grundriss-Skizze DG

o.M.



**Anl. 10:**

Schnitte Wohnhaus (o.)  
 und Garage (u.) (o.M.)

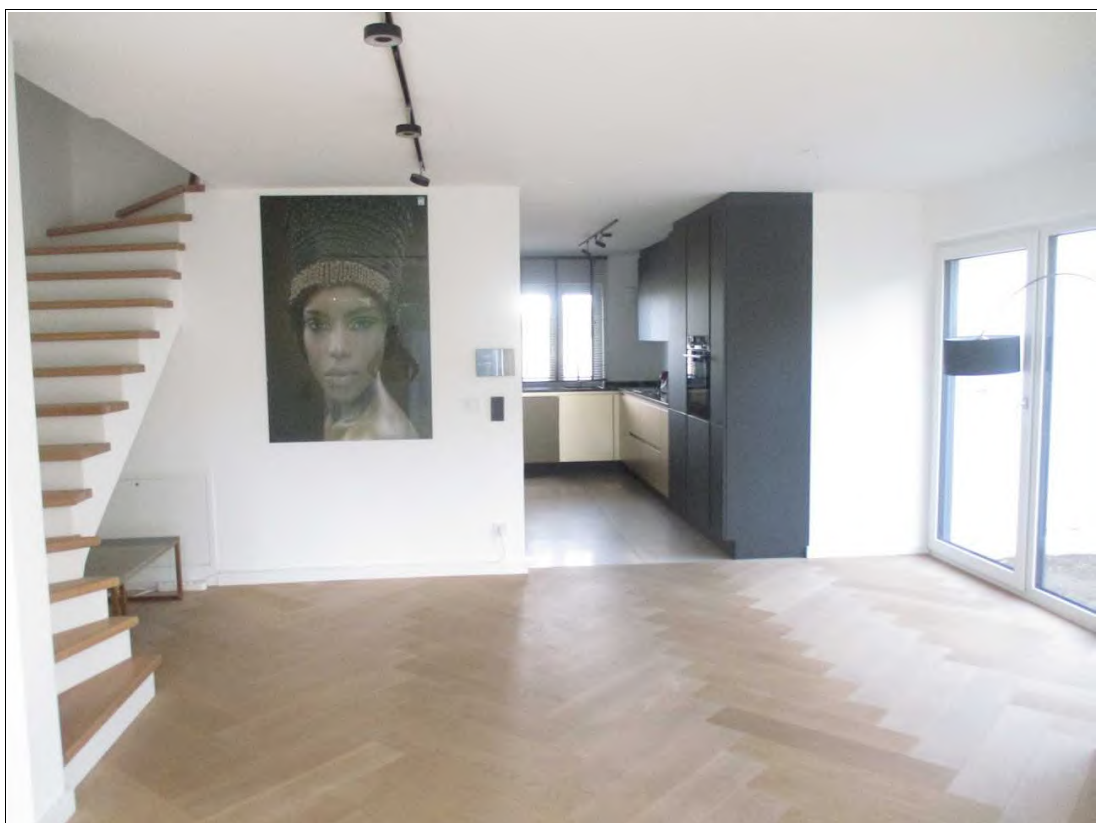


Anl. 11: Haus und Garage von Südwesten (o.) und Nordosten (u.)



**Anl. 12:**

WC im EG (o.) und  
Wohnzimmer, Küche  
und Treppe (u.)



**Anl. 13:** Kinderzimmer (o.) und Bad im OG (u.)



**Anl. 14:**

KFZ-Stellplatz (o.) und  
Garten mit Swimmingpool (u.)

