

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der Grundstücke
Flurstücke Nr. 278/7, 281/34, Miteigentumsanteile
an den Flurstücken Nr. 88/53, 281/57, 281/30,
jeweils Gemarkung Perlach,
Hans-Ehard-Straße 96, 81737 München

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 98/25 · Projekt 25.G.08



Ansicht von Südosten

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg



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

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

Das Gutachten wurde am 13.02.2026 in Digital-Ausfertigung erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 29 Seiten, 10 Anlagen und 98.593 Zeichen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen	6
2.2 Miet- und Pachtverträge	6
2.3 Bauplanungsrecht	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen	7
2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung	7
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	7
2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage	8
3.2 Kleinräumige Lage	9
3.3 Objektlage	10
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Baubeschreibung	13
4.3.1 Bauliche Außenanlagen	14
4.3.2 Sonstige Außenanlagen	14
4.4 Flächen	14
4.5 Zustand des Objekts	16
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen	16
5. Marktanalyse	18
5.1 Marktsegment	18
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung	20
6.1 Wertermittlungsverfahren	20
6.1.1 Verfahrenswahl	21
6.2 Vergleichswert	22
6.2.1 Bebautes Grundstück	22
6.2.2 Bodenwert	23
6.3 Sachwert	24
6.3.1 Sachwert-Ermittlung	27
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
7. Verkehrswert	28

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	Grundstücke Flurstücke Nr. 278/7, 281/34, 1/66 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 88/53, 1/15 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 281/57, 1/32 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 281/30, jeweils Gemarkung Perlach, Hans-Ehard-Straße 96, 81737 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	04.08.2025
Wertermittlungstichtag:	13.02.2026
Qualitätsstichtag:	11.09.2025 (Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 28.03.2025• Bewilligungsurkunden jeweils vom 23.03.1981 Nrn. 2158, 2159, 2161, 2162• Genehmigungspläne M. 1:100 und -Bescheid vom 16.02.1981• Bauantragsunterlagen• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 25.08.2025
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich der LH München (Kaufpreise, Bodenrichtwert)• Onlinerecherche Bauplanungsrecht• Onlinerecherche Immobilienmarkt• Auskunft des Kaminkehrers
Objektbesichtigung:	11.09.2025

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

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

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den vorliegenden Bestandsplänen wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Haftung:

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

Urheberrecht:

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

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

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

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Bestand:

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Band 505 Blatt 17273		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	278/7	<u>Beim Wichernweg, Bauplatz</u> Hans-Ehard-Str. 96	00	05	31	
2	-	281/34	Wohnhaus, Gärten, Hof- und Gebäudeflächen <u>Beim Wichernweg, Bauplatz</u> Bei d. Wilhelm-Högner-Straße, Garage, Hof.	00	00	16	
6 zu 1	4	1/66 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 88/53	Bei der Hans-Ehard-Straße Transformatorienhaus (tlw. auf Flst. 88/44, überbaute Fläche = 1,1 m²), Hof- und Gebäudeflächen	00	00	16	
7 zu 1	5 zu 1	1/15 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 281/57	Bei der Wilhelm-Högner-Straße Mülltonnenhäuschen, Hof- und Gebäudeflächen	00	00	16	
8/zu 2	3/zu 2	1/32 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 281/30	Nähe Wilhelm-Hoegner-Straße, Gebäude- und Freifläche		11	29	

Eigentümer:

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:

1	1	Dachentwässerungsrecht in Sickergrube für jeweilige Eigentümer von Flst. 278/6; gemäß Bewilligung vom 23.03.1981 -URNr. 2158/Notar Dr. Thalhofer; eingetragen am 20.05.1981.
2	3	An Flst. 281/30: Versitzgrubenbelassungsverpflichtung sowie Entwässerungsleitungsanschlußrecht für Oberflächenwasser für jeweilige Eigentümer von Flst. 281/29; gemäß Bewilligung vom 23.03.1981 -URNr. 2158/Notar Dr. Thalhofer; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 20.05.1981.
3	3	An Flst. 281/30: Geh- und Fahrrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 88/2, 88/8 bis 88/15, 88/17 bis 88/43, 88, 281, 281/65; gemäß Bewilligung vom 23.03.1981 -URNr. 2161, 2162/Notar Dr. Thalhofer; Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 20.05.1981.
4	4	An Flst. 88/53: Netztrafostationsrecht für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 23.03.1981 -URNr. 2159/Notar Dr. Thalhofer; eingetragen am 20.05.1981.
6	1,2,6,7,8	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 98/2025); eingetragen am 28.03.2025.

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

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

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Eintragungen lfd. Nr. 1 und 2 betreffen die gemeinschaftliche Entsorgung der Reihenhausanlage. Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungsobjekte oder ein wirtschaftlicher Nachteil besteht nicht. Ein Werteinfluss ist nicht erkennbar.

Die Eintragung lfd. Nr. 3 sichert die Zufahrt über den Garagenhof zu einem Waschplatz. Da der Garagenhof als Verkehrsfläche dient und als solche zu bewerten ist, ist eine wertrelevante Nutzungseinschränkung nicht erkennbar. Ein Werteinfluss besteht nicht.

Das Netztrafostationsrecht lastet an dem mit einer Trafostation bebauten Grundstück. Eine alternative Nutzungsmöglichkeit besteht marktüblich nicht, so dass durch die Eintragung keine Nutzungseinschränkung entsteht. Ein Werteinfluss ist nicht erkennbar.

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

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

2.2 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe besteht kein Miet- oder Pachtverhältnis.

2.3 Bauplanungsrecht

Ein Bebauungsplan besteht nicht. Im Flächennutzungsplan ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO dargestellt. Zulässig sind hier in der Regel Wohngebäude und Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen.

Das Bauliniengefüge weist eine das Bewertungsgrundstück im äußersten Südosten tangierende Baulinie sowie eine östlich außerhalb des Grundstücks liegende Straßenbegrenzungslinie aus. Das Bauliniengefüge entlang der Wilhelm-Hoegner-Straße ist offensichtlich überholt.

Das Baurecht ergibt sich aus § 30 Abs. 3 und § 34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Wohngrundstück ist mit einem Reiheneckhaus (E+1+D, unterkellert) bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschoßflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,34.

Das Garagengrundstück Flurstück Nr. 281/34 ist mit einer erdgeschoßigen Einzelgarage bebaut. Das Grundstück Flurstück Nr. 88/53 ist mit einer Trafostation bebaut, das Grundstück Flurstück Nr. 281/57 mit einer Müllsammelstelle. Das Grundstück Flurstück Nr. 281/30 ist als unbebauter Garagenhof genutzt.

2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Dem Genehmigungsakt sind keine zum Wertermittlungsstichtag wertrelevanten Auflagen zu entnehmen.

2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist auch künftig von einer Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück in Form eines Reiheneckhauses auszugehen. Wegen des Grundstückszchnitts und verbliebenen Freifläche östlich und südlich des Reiheneckhauses ist im Grundsatz Erweiterungspotential zu hinterfragen. Eine Erweiterung des Bestandsgebäudes im Norden oder Süden würde dem § 34 BauGB widersprechen, da sich eine derartige Erweiterung mangels Referenzobjekten in der näheren Umgebung nicht einfügen würde. Gleiches gilt für eine Aufstockung. Nach Auskunft der Lokalbaukommission (Beratungszentrum) kommt auch eine Erweiterung in östlicher Richtung nicht in Frage, da im Geviert kein Referenzgebäude mit einer größeren Gebäudelänge besteht, als sie die Reihenhauszeile Hans-Ehard-Straße 84 bis 96 darstellt. Wertrelevantes Erweiterungspotential ist somit nicht erkennbar.

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

2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden vom mutmaßlich öffentlich gewidmeten Weg. Eine zusätzliche Erschließung wäre von Osten von der Wilhelm-Hoegner-Straße aus möglich. Am südlich angrenzenden Weg Flurstück Nr. 278/8 besteht kein Miteigentumsanteil. Ob ein Gehrecht besteht, wurde nicht geprüft. Der Garagenhof wird im Südwesten vom Wendepplatz der Hans-Ehard-Straße aus erschlossen.

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

2.6 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

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

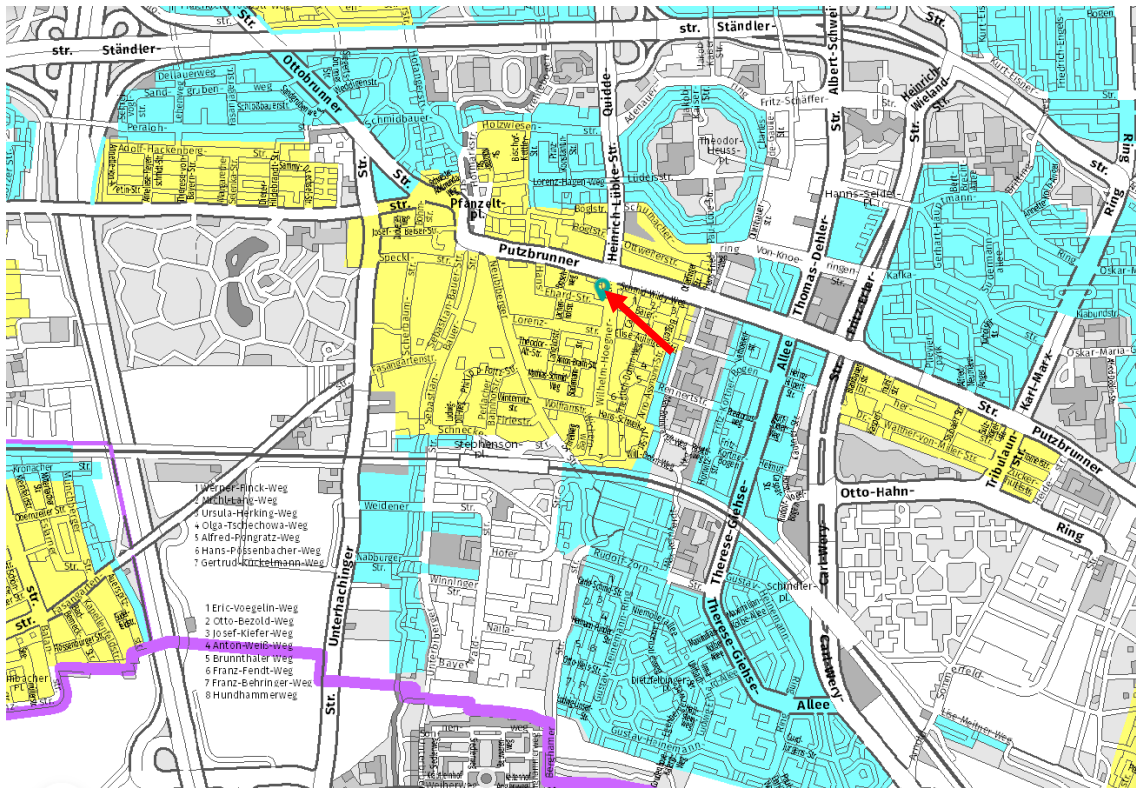
3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,5 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionenmetropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 16 „Ramersdorf-Perlach“, hier im Stadtbezirksteil „Perlach“.



Quelle: Wohnlagekarte Gutachterausschuss München 2024

Perlach besteht überwiegend aus Wohngebieten. Altperlach und Waldperlach sind historisch gewachsene Stadtteile. In den 1960er Jahren wurde mit Neuperlach ein völlig neues Stadtquartier auf der „grünen Wiese“ geschaffen. Dort fehlt zwar eine zentrale Ortsmitte, dafür gibt es moderne Wohnungen. Perlach bildet im Südosten die Stadtgrenze zu Neubiberg. Westlich davon schließen sich Ramersdorf und Obergiesing an. Im Norden liegen Trudering und Berg am Laim. Die S7 und die U5 verbinden Perlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Das Bild Perlachs war bis in die 1960er Jahre hinein von seinem dörflichen Charakter geprägt. Die ehemaligen Bauernhäuser rund um den Pfanzeltplatz in Altperlach zeugen heute noch davon. Auf der Perlacher Flur gab es umfangreiche Flächenreserven, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Dort wurde das neue Wohnviertel Neuperlach errichtet. Dort entstanden im Lauf von 25 Jahren 22.700 Wohnungen für rund 55.000 Einwohner. Dazu wurden Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen, mehrere kleinere Einkaufszentren und ein großes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, die Perlacher Einkaufspassage („PEP“). Waldperlach dagegen ist eine vorstädtische Gartensiedlung. Mit dem Perlach-Park, dem Truderinger Wald und dem Ostpark inklusive Eislaufstadion und Michaeliabad stehen Erholungs- und Freizeitflächen zur Verfügung.

Gemäß Statistischem Amt der Landeshauptstadt München beträgt die Fläche des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach 1.990 Hektar. Im Stadtbezirk leben rund 118.000 Menschen. Der Anteil der Seniorinnen und Senioren über 65 Jahre macht 20 % aus, der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre macht 14 % aus. Die Bevölkerung lebt in 52.000 Haushalten, davon sind 45 % Ein-Personen-Haushalte. In 21 % der Haushalte leben Kinder, 34 % sind kinderlose Mehr-Personen-Haushalte. Die Sozialstruktur stellt sich entsprechend der Bezirksgröße breit gefächert dar, wobei

in Waldperlach eine bürgerlich gehobene Struktur anzunehmen ist. Von den mehr als 52.000 Arbeitsplätzen entfallen etwas weniger als die Hälfte allein auf Neuperlach, und dort vor allem auf den Dienstleistungsbereich, den öffentlichen Sektor und den Handel. Insgesamt ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe angesiedelt. Das Gesundheits- und Sozialwesen weist eine hinreichende Anzahl an Ärzten bzw. Therapeuten, Zahnärzten, Apotheken, vier Krankenhäuser, fünf Altenheime sowie Kindertageseinrichtungen aus. Es gibt zwölf Grundschulen und vier Mittel- und Hauptschulen. Zudem verfügt Ramersdorf-Perlach über vier Realschulen, zwei Gymnasien und zwei Allgemeinbildende Schulen. Hinzu kommen drei Berufliche Schulen. Für Erholung und Sport stehen rund 262 Hektar unbebaute Erholungsflächen, davon 63 Hektar Sportflächen, und 34 Sportanlagen zur Verfügung.

Die Wohnlagequalitäten des Stadtbezirks sind mit „durchschnittlich“ und „gut“ bewertet.

3.3 Objektlage

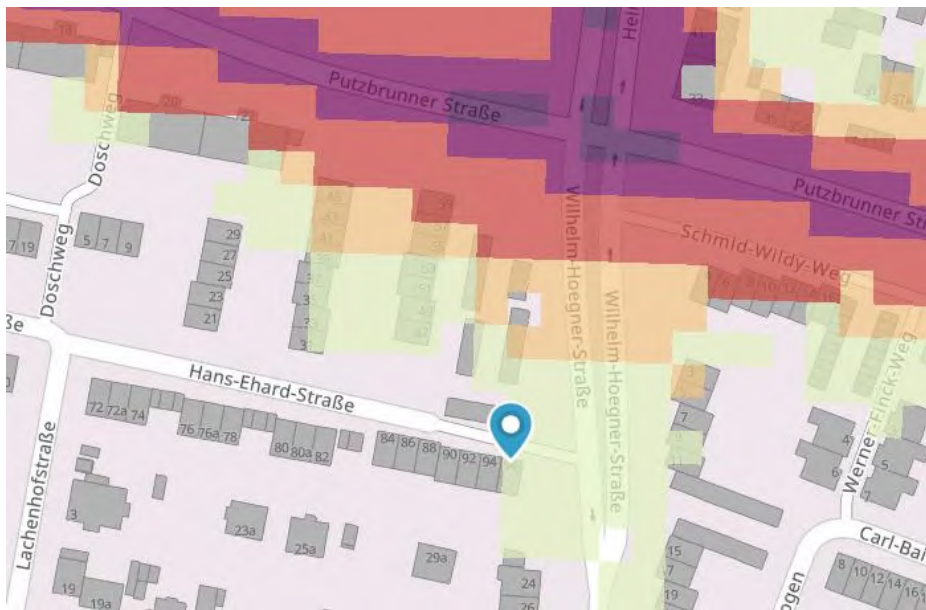
Das Bewertungsobjekt liegt rd. 400 m südöstlich von Altperlach und südwestlich von Neuperlach, südlich der Putzbrunner Straße und unmittelbar westlich der Wilhelm-Hoegner-Straße. Die Entfernung zur S-Bahn-Station „Perlach“ beträgt rd. 800 m, zur U-Bahn-Station „Therese-Giese-Allee“ rd. 760 m, zur Ständlerstraße im Norden rd. 900 m, zur Anschlussstelle „München-Perlach“ der A 8 rd. 2,9 km, zum Mittleren Ring rd. 2,5 km, ins Stadtzentrum München rd. 6,5 km, nach Neuperlach („PEP“) rd. 800 m.

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Dem Objekt ist ein Garagenstellplatz zugeordnet. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die Bushaltestelle liegt nahe dem Objekt an der Putzbrunner Straße. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im städtischen Vergleich gut.

Die nähere Umgebung ist durch Reihenhäuseranlagen sowie südlich durch Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser geprägt.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die Nähe zum Dorfkern Altperlachs sowie zu Neuperlach, die gute Anbindung an den Individualverkehr und das reichhaltige Angebot an Naherholungsflächen im Stadtbezirk sowie dem attraktiven Umland im Münchner Süden. Dieses ist vom Objekt aus schnell, z. B. auch per Rad, erreichbar.

Die Hans-Ehard-Straße ist lediglich von Osten aus erschlossen und endet in einem Wendepunkt nordwestlich des Bewertungsobjekts. Die Verbindung zur Wilhelm-Hoegner-Straße erfolgt lediglich als Fußweg. Durchgangsverkehr besteht somit nicht. Unmittelbar östlich verläuft die Wilhelm-Hoegner-Straße, die rd. 90 m nördlich von der Putzbrunner Straße nach Süden abzweigt. Diese dient der Erschließung von Neuperlach, Waldperlach und Putzbrunn. Gemäß Verkehrsmengenkarte 2017 der LH München beträgt das Verkehrsaufkommen im Kreuzungsbereich rd. 120.000 bis 14.000 Kfz pro Tag. Gemäß BayernAtlas Umwelt-Lärm wirkt auf das Bewertungsobjekt ein Immissionspegel LDEN über 24 Stunden von 56,4 dB(A). Ein Schallpegel LNight (22 bis 6 Uhr) wird nicht ausgewiesen:



Quelle: BayernAtlas – Umwelt/Lärm

Die Lage ist als leicht immissionsbelastet zu bewerten.

Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, insbesondere die Nähe zum Einkaufszentrum „PEP“ in Neuperlach bietet eine wertvolle Ergänzung von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs im alten Dorfkern. Die Entfernung zum Stadtkern ist im städtischen Vergleich überdurchschnittlich, die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem ist gut, an die überregionalen Fernstraßen günstig. In akzeptabler Entfernung befinden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, weitere Einzelhandelsläden und Märkte. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie des südöstlichen Münchner Umlands im städtischen Vergleich gut. Das Umfeld ist gepflegt und weist Wohngebietsbebauung auf. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich durchschnittlich.

Die Wohnlagequalität des Gebiets ist in der Wohnlagekarte des Gutachterausschusses mit „gut“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Ramersdorf-Perlach“ mit zwei bis drei Sternen „mittlere bis gute Wohnlage“ aus.

Insgesamt handelt es sich um eine noch gute Wohnlage Münchens.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Wohngrundstück ist trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in etwa in Nord-Süd-Richtung, einer Tiefe von rd. 28 m, einer Breite von rd. 15 m im Norden und rd. 21 m im Süden. Das westliche Nachbargrundstück ist profilgleich zum Bewertungsgebäude mit einem Reihenmittelhaus bebaut. Nördlich gegenüber des Erschließungswegs liegt der Garagenhof, die südlichen Nachbargrundstücke sind in offener Bauweise mit Einfamilien-, Doppel- oder kleinen Mehrfamilienhäusern bebaut. Östlich grenzt die Wilhelm-Hoegner-Straße an.

Das zu bewertende Reiheneckhaus steht auf der westlichen Grenze, in rd. 3 m Abstand zur nördlichen Grenze und zwischen rd. 10 und 12 m Abstand zur östlichen Grenze an der Straße. Die Freiflächen ergeben sich hauptsächlich südlich und östlich des Wohnhauses als bis zu rd. 15 m tiefer Garten, zudem nördlich als Vorgarten mit Hauszugang.

Das Garagengrundstück Flurstück Nr. 281/34 ist rechteckig und ist vollständig mit einer Einzelgarage überbaut, das Flurstück Nr. 281/57 mit vollständig mit einer Müllsammelstelle. Beide Flurstücke liegen innerhalb des gemeinschaftlichen Garagenhofs Flurstück Nr. 281/30, der eine Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung von rd. 60 m und eine Breite zwischen rd. 15 m im Norden und rd. 37 m im Süden hat. Das Flurstück Nr. 88/53 ist vollständig mit einer Trafostation überbaut und liegt rd. 200 m westlich des Wohnhauses, hier im Nordosten eines Garagenhofs.

Die Oberfläche der Grundstücke ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten bestehen nicht. Gemäß Geoportal der LH München beträgt der Grundwasserflurabstand rd. 8-10 m. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

4.2 Gebäude

Das Wohnhaus mit Garage wurde 1982 in Massivbauweise, klarer Rechteckform und mit Satteldach erstellt. Es verfügt über ein Keller-, ein Erdgeschoß, ein Obergeschoß und ein nach Angabe im Jahr 1986 ausgebautes Dachgeschoß. Die Garage ist eine erdgeschoßige, nicht unterkellerte Fertigteilkonstruktion mit Satteldach.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Norden über einen Windfang mit Garderobe und Gäste-WC. Vom Windfang aus ist eine ostorientierte Essdiele mit offener Treppe erschlossen. Die nordorientierte Küche ist von hier aus erschlossen. Südorientiert liegt das Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse und zum Garten. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,44 m. Im Obergeschoß gibt es einen breiten, ostorientierten Flur mit Ostbalkon. Nordorientiert liegen das Bad/WC sowie ein Zimmer. Südorientiert liegen zwei Zimmer, das größere davon mit Südbalkon. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,43 m. Im Dachgeschoß endet die Treppe auf einem Vorplatz. Im Norden liegt ein über Dachflächenfenster belichtetes Bad/WC mit lichter Raumhöhe unter 2 m. Von hier aus ist ein Speicher erschlossen. Ostorientiert liegt ein Zimmer mit Ostbalkon. Hier bestehen geringfügig Dachschrägen, die maximale Raumhöhe unter dem First beträgt rd. 2,85 m. Im Süden liegt ein über Dachflächenfenster belichteter „Speicher“, der als Zimmer ausgebaut und genutzt wird. Es bestehen Dachschrägen. Die lichte Raumhöhe beträgt tlw. unter 2 m. Im Keller liegen ein Heizungs-/Waschraum

sowie drei Lagerräume, einer davon mit Kelleraußentreppe. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,15 m.

Die Garage wird von Osten vom Hofraum aus erschlossen.

4.3 Baubeschreibung

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

Baujahr:	1982
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller-Außenwände Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, ggf. Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton
Fassade:	Putz gestrichen, Holzverschalung
Dach:	(nach Angabe 2019 saniert) Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung, Deckung Betondachsteine, Rinnen/Fallrohre Blech gestrichen, Schneefanggitter
Treppen:	Stahlkonstruktion mit Holzstufen, Außentreppe Stahlbeton
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Tapeten, Keramik, KG tlw. Holzverschalung
Bodenbelag:	Parkett, Textil, Laminat, Keramik
Deckensichtflächen:	Putz bzw. Trockenbau, gestrichen
Hauseingang:	Massivholz-Türblatt, Blockzarge, Seitenteil verglast, Podest Beton, Überdeckung durch Gebäuderücksprung, Wandbelag Keramik
Innentüren:	Holztürblätter furniert, U-Zargen, KG tlw. Stahltüren
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung (Baujahr), Einbau-Rollladen Kunststoff, Dachflächenfenster (erneuert) Kunststoff, Wärmedämmverglasung
Heizung:	gasbefeuerte Heizung Standardkessel (Baujahr 1982), Wärmeübertragung Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	Baujahrestypische Installation und Ausstattung, Unter-Putz-Verkabelung, Verteilung, Außenbeleuchtung
Sanitärräume:	DG (baujahrestypisch): Einbauwanne, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken; OG (baujahrestypisch): Einbauwanne, Einbauduschwanne, Dusch-trennwand, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, 2 Waschbecken;

	EG: Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Handwaschbecken, KG Anschluss für Waschmaschine, Bodenablauf
Besondere Bauteile:	keine
Garage:	Beton-Fertigteilkonstruktion, Satteldach Holzkonstruktion, Deckung Betondachsteine, Schwingtor Blech
Müllsammelstelle:	Beton-Fertigteilkonstruktion, Satteldach Holzkonstruktion, Deckung Betondachsteine, Gittertor
Trafostation:	Massivkonstruktion verputzt, Satteldach Holzkonstruktion, Deckung Betondachsteine,ahltür

4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang:	Betonpflaster, Beton-Verbundpflaster
Terrasse:	Waschbeton
Einfriedung:	Holzbretterzaun
Schuppen:	Holzkonstruktion, Pulldach
Garagenhof:	Betonpflaster

4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum- und Strauchbestand, Rasen

4.4 Flächen

Grundlage sind die Genehmigungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße als Rohbaumaße. Ein Aufmaß erfolgte nur stichprobenartig.

Geschoßfläche wertrelevant (WGF)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	10,380	6,770	70,27	
Geschoßfläche EG					70,27
Obergeschoß	1	10,380	6,770	70,27	
Geschoßfläche OG					70,27
Dachgeschoß	1	6,770	6,200	41,97	
Geschoßfläche DG					41,97
Geschoßfläche gesamt					182,52
Grundstück					531
Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)					0,34
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

Brutto-Grundflächen (BGF_R) (DIN 277-1 2021)	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Kellergeschoß	1	10,360	6,760	70,03	
Brutto-Grundfläche KG					70,03
Erdgeschoß	1	10,380	6,770	70,27	
Brutto-Grundfläche EG					70,27
Obergeschoß	1	10,380	6,770	70,27	
Brutto-Grundfläche OG					70,27
Dachgeschoß	1	10,380	6,770	70,27	
Brutto-Grundfläche DG					70,27
Brutto-Grundfläche (R)					280,85
Bruttogrundfläche Garage	lt. Grundbuchauszug				16,00

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFIV (2004):					
	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Erdgeschoß					
Windfang	lt. Plan			3,90	
WC	lt. Plan			2,28	
Küche	lt. Plan			7,48	
Diele	lt. Plan			12,61	
Wohnen	lt. Plan			26,44	
Terrasse überdeckt (zu 1/2)	lt. Plan			1,60	
Obergeschoß Flur	lt. Plan			8,16	
Bad/WC	lt. Plan			6,99	
Zimmer Nord	lt. Plan			11,79	
Kind	lt. Plan			10,69	
Eltern	lt. Plan			14,78	
Balkone (zu 1/2)	lt. Plan			2,35	
Dachgeschoß Vorplatz	lt. Plan			1,81	
Gastzimmer	lt. Plan			11,55	
Bad/WC	0,5	4,300	1,500	3,23	
Speicher	0,5	1,800	1,500	1,35	
Speicher Süd ("Zimmer")	0,5	6,300	1,500	4,73	
"	0,5	2,725	0,800	1,09	
"	1,0	2,725	1,000	2,73	
"	-1,0	0,700	0,700	-0,49	
Balkon (zu 1/2)	lt. Plan			0,75	
Summe					135,81
Abzug Wandbeläge	3%				-4,07
Wohnfläche					131,73
Nutzungsfläche KG					
Keller	lt. Plan			10,42	
Keller	lt. Plan			15,03	
Waschkeller (anteilig ca.)				5,00	
Keller	lt. Plan			18,14	
Summe					48,59
Abzug Wandbeläge	3%				-1,46
Nutzungsfläche KG					47,13

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Im Inneren stark verbrauchter Zustand, erheblicher Bedarf an Schönheitsreparaturen an allen sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Böden, Heizkörper etc.),

DG Zimmer Putzbeschädigungen, Stoßfugen Bodenbelag tlw. offen, Vorplatz Bodenbelag fehlt, Rissbildung im Estrich, OG tlw. Putzbeschädigungen, tlw. fehlende Schalterabdeckungen, EG WC-Spülung offensichtlich defekt;

Heizung bei Eigentumswechsel Austauschverpflichtung gem. Gebäudeenergiegesetz (GEG);

Holzbauteile außen tlw. verwittert;

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist noch gepflegt, weist jedoch tlw. Schönheitsreparaturbedarf auf. Im Inneren besteht ein erheblicher Bedarf an Schönheitsreparaturen, zudem teilweise an Instandsetzungen. Hinsichtlich der nicht mehr zeitgemäßen Heizungsanlage besteht im Fall des Eigentumswechsel eine Austauschverpflichtung.

Wertrelevante Modernisierungen konnten, mit Ausnahme der Dachsanierung, nicht festgestellt werden. Es handelt sich weitgehend um eine baujahrestypische, durchschnittliche Ausstattung. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen und Sanitärbereiche wirkt unmodern.

Energetische Beurteilung:

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Aufgrund des vorgefundenen Bestandes, seiner Konstruktion und der erfolgten energetischen Modernisierungen ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Energetisches Verbesserungspotential besteht im Bereich der Gebäudehülle (Fassade, Fenster, Türen, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen

Beim Bewertungsobjekt handelt es sich um ein für die 1980er Jahre stadttypisches Reiheneckhaus in noch guter Wohnlage Lage von München. Es fügt sich wegen der verwendeten Materialien (Lochfassade, Holzverschalung) und Formensprache (Satteldach) baulich in das Ortsbild ein. Die architektonische Qualität des Objekts ist durchschnittlich. Das Angebot an Wohnflächen (rd. 132 m²) ist durchschnittlich, die Grundstückfläche für den Objekttyp Reiheneckhaus mit 531 m² deutlich überdurchschnittlich. Allerdings bewirkt ein Mehr an Grundstücksfläche ab einem gewissen Maß keinen deutlich erhöhten Nutzwert, dagegen jedoch höheren Unterhaltungsaufwand.

Die Grundrisskonzeption ist zweckmäßig und für die Typologie Reiheneckhaus der 1980er Jahre üblich. Durch die Essdiele als Erschließung mit offener Treppe werden Verkehrsflächen reduziert. Ihre Aufenthaltsqualität ist wegen der Ostorientierung gut. Die Aufenthaltsqualität des großen südorientierten Wohnzimmers ist gut, ebenso der Bezug zum großen Garten. Im Obergeschoß wirkt der überdurchschnittlich große und natürlich belichtete Flur mit Ostbalkon positiv. Die drei Zimmer sind gut möblierbar und bieten gute, im Norden durchschnittliche Aufenthaltsqualität. Das Zimmer

im Dachgeschoß ist wegen der Raumhöhe bis unter den First und dem Balkon attraktiv. Positiv ist das Vorhandensein eines zweiten Bads im Dachgeschoß. Wie bei Nachbarobjekten ersichtlich wäre der Einbau einer Dachgaube zulässig, was eine großzügigere Konzeption im Dachgeschoß zur Folge hätte. Im Keller stehen hinreichend Lagerflächen zur Verfügung. Die Außentreppe ist zweckmäßig. Die Garage weist einen durchschnittlichen Nutzwert auf, die Entfernung zum Wohnhaus ist gering.

Das Bewertungsobjekt ist zum Qualitätsstichtag bzw. nach Behebung der angezeigten Mängel und Schäden geeignet, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen. Marktüblich kommen aufgrund der weitgehend baujahrestypischen Ausstattung bei Eigentumswechsel Modernisierungen in Betracht. Nach deren Ausführung wäre die Erfüllung gehobener Wohnanforderungen möglich.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich objekt- und lagespezifisch nicht an. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Marktüblich steht die Wohnnutzung in Form einer Eigennutzung oder Vermietung im Vordergrund.

Vermarktungschancen:

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Eigenheim bzw. Wohngrundstück zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände seit 2022 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 bzw. 2024 zeichnet sich jedoch eine neue Transaktionsdynamik ab, die sich jedoch nicht zwangsläufig in steigenden Preisen niederschlägt.

Nachteilig auf die Vermarktungschancen wirken die leicht immissionsbelastete Lage, die weitgehend baujahrestypische Ausstattung, die unzeitgemäße energetische Qualität und der Bedarf an Instandsetzungen, Schönheitsreparaturen und marktüblich Modernisierungen. Positiv wirken die gut angebundene Lage mit guter Infrastruktur, die deutlich überdurchschnittliche Grundstücksgröße, die zweckmäßige und in Teilen positive Konzeption sowie das hinreichende bzw. marktgerechte Flächen- und Raumangebot. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment

Der Bedarf an Wohneigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen als in den Vorjahren geführt hat. Seit 2023/2024 ist jedoch eine neue Transaktionsdynamik feststellbar.

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Reihenhäuser im Jahr 2024 gegenüber dem Vorjahr um 37 % auf 490 Kauffälle gestiegen. Der Geldumsatz stieg um 39 %. Bei den unbebauten Reihenhäuser-Grundstücken stieg die Zahl der Verkäufe um 30 %, der Geldumsatz um 19 %. Gemäß Herbstanalyse 2025 stieg die Zahl der Verkäufe beim individuellen Wohnungsbau (EFH, DHH, RH, kleine MFH) gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 11 %, der Geldumsatz um 5 %.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2024 entfällt auf den Teilmarkt von bebauten Reihenhäusergrundstücken ein Anteil von 35 % der Verträge und von 15 % des Geldumsatzes, jeweils des gesamten Wohnungsbaus.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2024 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Perlach bei 107 wiederverkauften bebauten Objekten des individuellen Wohnungsbaus einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 1.066.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 374 m² aus. Für unbebaute Wohngrundstücke (14 Stück) ist ein Durchschnittspreis von 1.971 €/m² bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 500 m² abzuleiten. Gemäß Herbstanalyse 2025 lagen die Preise für unbebaute, individuelle Wohngrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel um 16 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2024.

Für wiederverkaufte Reiheneckhäuser der Baujahre 1980 bis 1989 in durchschnittlichen und guten Lagen (6 Stück) wird im Immobilienmarktbericht 2024 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.155.000 € bei einer Grundstücksfläche von 390 m², einer Wohnfläche von 155 m² und einem Wohnflächenpreis von 7.450 €/m² WF (Standardabweichung ± 25 %) genannt (Tab. 24). Gemäß Herbstanalyse 2025 liegt das Preisniveau von Reiheneckhäusern aller Baujahre im Wiederverkauf in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel bei rd. 1.025.000 € bzw. rd. 8.200 €/m² Wohnfläche bei ca. 125 m² WF und einer Grundstücksfläche von ca. 315 m². Gegenüber den Daten

gemäß Herbstanalyse 2024 liegt der durchschnittliche Absolutpreis nahezu unverändert, der Wohnflächenpreis 4 % niedriger.

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

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

Stadt München		Herbst 2024	Herbst 2025	Veränderung
Doppelhaushälften (Bestand)	einfacher Wohnwert	830.000 €	830.000 €	0%
	mittlerer Wohnwert	975.000 €	975.000 €	0%
	guter Wohnwert	1.330.000 €	1.350.000 €	2%

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

Kaufangebote ab 2025, Baujahr 1977-1990, WF 110-160 m ²								
Datum	Stadtteil	Straße	Typ	Grd. [m ²]	Baujahr	WF [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
04.04.2025	Altperlach	Sandgrubenweg 24	REH	523	1980	150	975.000 €	6.500 €
01.11.2025	Berg am Laim	Berg-am-Laim-Str. 135a	REH	139	1980	144	1.180.000 €	8.194 €
22.09.2025	Daglfing	Seiffertstr. 18	REH	175	1983	136	1.065.000 €	7.831 €
24.11.2025	Daglfing		REH	310	1981	150	995.000 €	6.633 €
11.03.2025	Ramersdorf		REH	329	1979	145	1.098.000 €	7.572 €
29.12.2025	Waldperlach		REH	593	1978	158	899.000 €	5.690 €
05.03.2025	Waldtrudering		REH	132	1989	115	798.000 €	6.939 €
30.10.2025	Waldtrudering	Josef-Brückl-Str. 54	REH	286	1988	137	1.199.000 €	8.752 €
01.07.2025	Waldtrudering	Feldbergstr. 2	REH	413	1981	142	1.290.000 €	9.085 €
Mittelwert				322	1982	142	1.055.444 €	7.466 €
Median				310		144	1.065.000 €	7.572 €

Es wurden Stadtteile im Münchner Süden und Osten ausgewählt. Die Objekte Nr. 1 bis 3 liegen in durchschnittlicher Wohnlage, die beiden Objekte in Waldtrudering mit Straßenangabe in guter Wohnlage. Das mittlere Baujahr entspricht dem des Bewertungsobjekts. Die Grundstücksflächen sind im Mittel deutlich geringer, drei Objekte sind diesbezüglich vergleichbar. Die Wohnflächen sind im Mittel etwas größer. Die Ausstattung bzw. der Modernisierungsgrad sowie die Lage der Objekte sind weitgehend nicht bekannt. Die absoluten Angebotspreise und die sich ergebenden Wohnflächenpreise liegen in einer homogenen Spanne, insbesondere die Median- zu den Durchschnittswerten. Das Mittel der absoluten Angebotspreise liegt in etwa auf Niveau des mittleren Preises für Reiheneckhäuser aller Baujahre in guten und durchschnittlichen Wohnlagen gemäß Herbstanalyse 2025. Die Wohnflächen-Angebotspreise liegen in Höhe der Daten gemäß Marktbericht 2024 für die Baujahresgruppe 1980 bis 1989, die allerdings jeweils auch durchschnittliche Wohnlagen umfassen.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf

besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

6.1.1 Verfahrenswahl

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

Für die vorliegende Objektart existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sechs Kaufpreise entnommen werden, deren Objekteigenschaften jedoch teilweise nicht hinreichend erfassbar sind. Das Vergleichswertverfahren kann daher nicht angewandt werden. Es erfolgt lediglich die Darstellung der vorliegenden Kaufpreise aus Gründen einer transparenten Wertermittlung und zur Orientierung. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

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

Es existiert zwar örtlich ein eingeschränktes Marktsegment an vermieteten Reiheneckhäusern, aus dem hinreichende Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Der Gutachterausschuss hat Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist jedoch ein Objekttyp, dessen Preis am örtlichen Immobilienmarkt gewöhnlich nicht durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Auf eine Darstellung des Ertragswertverfahrens wird wegen des hinreichend gesichert ermittelbaren Sachwertfaktors verzichtet.

6.2 Vergleichswert

6.2.1 Bebautes Grundstück

Der Gutachterausschuss hat für das vorliegende Objekt folgende Kaufpreise von Doppelhaushälften und Reihenhäusern in annähernd vergleichbaren Lagen übermittelt:

Auszug aus der Kaufpreissammlung / Wertermittlungsobjekt: Hans-Ehard-Str. 96, Stichtag: 30.10.2025									
Kaufpreisauskünfte für Sachwertobjekte									
lfd. Nr.	Gmkg	Urk-Datum	Geb/Grst-Art	Bj	Netto-FI m ²	Preis €	Wohnfläche m ²	Lage -GAA	Verm
1	Per	05.2025	REH	1982	314	1.150.000	145	G	Nicht vermietet
2	Per	01.2025	REH	1981	350	900.000	125	G	Nicht vermietet
3	Per	12.2024	RMH	1979	212	760.000	115	D	Nicht vermietet
4	Per	02.2024	RMH	1982	244	866.000	125	G	Nicht vermietet
5	Per	12.2023	RMH	1982	266	990.000	135	G	Nicht vermietet
6	Per	12.2023	RMH	1981	264	890.000	130	G	Nicht vermietet
7	Per	08.2023	DHH	1984	329	1.075.000	110	G	Nicht vermietet
8	Per	05.2023	RMH	1981	284	920.000	130	G	Nicht vermietet

Die Kaufzeitpunkte liegen bis rd. drei Jahre zurück. Ein Objekt liegt in durchschnittlicher Wohnlage. Objekt Nr. 1 liegt in unmittelbarer Objektnähe in der Hans-Ehard-Straße, es handelt sich mutmaßlich um ein typgleiches Gebäude auf allerdings kleinerem Grundstück, auf dem zudem die Garage steht. Auch die Objekte Nr. 2, 4, 5, 6 und 8 liegen in der Hans-Ehard-Straße und sind mutmaßlich annähernd typgleich. Die Grundstücksgrößen (durchschnittlich 283 m²) liegen deutlich unter der Grundstücksgröße des Bewertungsobjekts. Keines der Kaufobjekte ist diesbezüglich annähernd vergleichbar. Die Wohnflächen (durchschnittlich 127 m²) sind im Mittel vergleichbar. Objekt Nr. 3 verfügt über einen Tiefgaragenstellplatz, die übrigen über eine Garage. Bei den Objekten Nr. 2, 5 und 8 werden durchschnittliche, teilweise Sanierungen angegeben, bei den übrigen Objekten wird ein einfacher, unsanierter Zustand angegeben. Die Objekte Nr. 1 und 2 sind Nachbar- bzw. Mieterkäufe.

Die Kaufpreise liegen im Mittel bei rd. 944.000 € bzw. bei 7.462 €/m² WF (Spanne 6.609 bis 9.772 €/m² WF), der Median bei 7.139 €/m² WF und damit rd. 6 % unter dem Median der recherchierten Kaufpreisangebote. Deutlicher Ausreißer bezüglich Wohnflächenpreis ist mit 9.722 €/m² die Doppelhaushälfte Nr. 7.

Wegen der nicht hinreichend erfassbaren Objektunterschiede ist eine Ableitung des Verkehrswertes des Bewertungsobjekts nicht gesichert möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung bzw. stützend hinsichtlich der Marktanpassung im Sachwertverfahren dienen.

6.2.2 Bodenwert

Kaufpreise von unbebauten Grundstücken zur Bebauung mit einem Reiheneckhaus wurden in der Kaufpreissammlung nicht recherchiert. Die Ableitung des objektspezifisch angepassten Bodenwerts erfolgt aus dem Bodenrichtwert gemäß § 40 Abs. 2 ImmoWertV:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 in Höhe von **2.400 €/m²** aus. Dieser Wert bezieht sich auf die Nutzungsart Wohnen sowie auf eine wertrelevante Geschosßflächenzahl WGFZ von 0,7. Diese WGFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

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

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktentwicklung ist vor dem Hintergrund der zeitlichen Entwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag eine Indexierung um **- 16 %** marktgerecht.

Die realisierte WGFZ beträgt, bedingt durch die deutlich überdurchschnittliche Grundstücksfläche, rd. **0,34**. Die Umrechnung erfolgt gemäß der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungsfaktoren. Der Umrechnungskoeffizient bei Umrechnung der WGFZ von 0,7 auf 0,34 beträgt extrapoliert 0,590/0,814.

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

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

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

$$2.400 \text{ €/m}^2 \times 0,84 \times 0,590/0,814 \qquad \qquad \qquad \mathbf{1.461 \text{ €/m}^2}$$

Für das Garagengrundstück sowie die Miteigentumsanteile an der Hoffläche, an der Müllsammelstelle und am Trafogrundstück (im weitesten Sinne Verkehrs- oder Infrastrukturfläche) wird ein marktüblicher Bodenwert in Höhe von 25 % des Bodenwerts für das Reihenhausgrundstück als marktgerecht angesetzt,

Wohngrundstück: 531 m ² x 1.461 €/m ²	775.791 €
Garagengrundstück: 16 m ² x 1.461 €/m ² x 25 %	5.844 €
1/66-Anteil an Trafostation: 16 m ² x 1.461 €/m ² x 25 % x 1/66	89 €
1/15-Anteil an Müllsammelstelle: 16 m ² x 1.461 €/m ² x 25 % x 1/15	390 €
1/32-Anteil an Garagenhof: 1.129 m ² x 1.461 €/m ² x 25 % x 1/32	12.886 €

Bodenwert gesamt

795.000 €

6.3 Sachwert

Um die Heranziehung der im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der LH München abgeleiteten Sachwertfaktoren im Grundsatz zu ermöglichen, ist aus Gründen der Modellkonformität das zugrunde gelegte Sachwertverfahren nach ImmoWertV (2010) bzw. Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) anzuwenden.

Gebäudestandard

Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 für den Gebäudetypus „Reihenendhaus“ ergibt sich unter Berücksichtigung der erfolgten Modernisierungen folgender Gebäudestandard:

Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	2	4,14
Dach	15	3,5	4,73
Fenster/Außentüren	11	2	1,98
Innenwände und -Türen	11	2,5	2,48
Deckenkonstruktion und Treppen	11	3	2,97
Fußböden	5	4	1,80
Sanitäreinrichtungen	9	4	3,24
Heizung	9	2	1,62
Sonstige technische Ausstattung	6	3	1,62
	100	2,89	2,73

Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards 3 bei 70 Jahren. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 70 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Wertermittlungstichtag rd. 44 Jahre alt. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Der angegebene Modernisierung (Dachsanierung) sind nach Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung des zurückliegenden Zeitpunkts der Maßnahmen rd. **4** Modernisierungspunkte und eine modifizierte Restnutzungsdauer von 29 zuzuordnen. Die Restnutzungsdauer wird mit **29 Jahren** festgestellt. Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standarddauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar. Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,41**.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 2.11 „Reihenendhaus“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 2,73 in Höhe von **758 €/m²** Bruttogrundfläche (BGF). Für die Fertiggarage mit Satteldach erfolgt entsprechend der NHK-Typen 14.1 (Standard 3 bis 4) der Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **365 €/m² BGF**. Ein analoger Ansatz erfolgt für die Miteigentumsanteile an der Trafostation (ohne Betriebsausstattung) und an der Müllsammelstation.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (IV/2025) für Wohnhäuser mit 190,7 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) zwar nicht vorgesehen. Jedoch wurden die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren unter Ansatz eines Regionalfaktors von 1,549 (gem. BKI 2024) abgeleitet. Eine modellkonforme Anwendung des Sachwertverfahrens erfordert daher ebenfalls den Ansatz eines Regionalfaktors von 1,549.

Somit ergeben sich folgende Herstellungswerte:

REH: 758 €/m ² x 190,7 % x 1,549	2.239 €/m ²
Garage, Nebengeb.: 365 €/m ² x 190,7 % x 1,549	1.078 €/m ²

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

Werthaltige, **besondere Einrichtung** ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (Erschließung, Terrasse, Einfriedung, anteilige Hofflächen etc.) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt. Bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens gem. Immobilienmarktbericht 2024 hat ein Ansatz von 5 % der alterswertgeminderter Herstellungskosten, mindestens 5.000 € zu erfolgen.

Sonstige Außenanlagen:

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

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 1.074.000 € liegt um rd. 14 % über dem Mittel der recherchierten tatsächlichen Kaufpreise, wobei hier fünf Reihenmittelhäuser und eine Doppelhaushälfte enthalten sind. Der vorläufige Sachwert liegt rd. 7 % unter dem Durchschnittspreis gemäß Marktbericht und in etwa beim Mittelwert und Median der recherchierten Kaufangebote. Der vorläufige Sachwert entspricht rd. 8.153 €/m² WF, was deutlich über dem Median der tatsächlich erzielten Wohnflächenpreise (7.139 €/m²) liegt, allerdings inkl. fünf Reihenmittelhäuser und einer Doppelhaushälfte. Der Wohnflächenwert liegt rd. 9 % über dem durchschnittlichen Wohnflächenpreis gemäß Marktbericht 2024 und rd. 8 % über dem Median der recherchierten Kaufpreisangebote.

Der Gutachterausschuss der LH München hat in seinem Immobilienmarktbericht 2024 Sachwertfaktoren für „Einfamilien-, Doppel- und Reiheneckhäuser“ abgeleitet. Im Mittel aller 196 ausgewerteten Sachwertobjekte aus dem Jahr 2024 liegt der Sachwertfaktor bei 1,07. Zudem werden Faktoren, getrennt nach verschiedenen Merkmalen, ausgewiesen, die jeweils sachverständig auf das Bewertungsobjekt anzuwenden und zu gewichten sind. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Sachwertfaktoren auf Grundlage der ggf. indexierten (also reduzierten) Bodenrichtwerte vom 31.12.2024 ermittelt wurden.

Bei den Merkmalen des Bewertungsobjekts ergeben sich folgende mittlere Sachwertfaktoren: gute Wohnlage: 0,95, Gebäudeart REH: 0,96, Baujahr 1970-1984: 0,90, Wohnfläche 100-150 m²: 0,99, vorläufiger Sachwert 1 bis 1,5 Mio. €: 0,97, Grundstücksgröße > 500 m²: 0,86, Restnutzungsdauer 25-35 Jahre: 0,92, Bodenwertanteil 70-80 %: 0,98. Bei gleicher Gewichtung der Faktoren für alle Objektmerkmale ergäbe sich ein **mittlerer Sachwertfaktor** von rd. **0,94**.

Unter Berücksichtigung der zurückliegenden Kaufpreise sowie der Marktlage und gestiegenen Transaktionsdynamik zum Wertermittlungsstichtag wird der oben ermittelte vorläufige Sachwert am Markt als erzielbar erachtet. Somit erfolgt lediglich eine marktgerechte Rundung. Der sich ergebende Sachwert fügt sich vor dem Hintergrund der Objektgröße plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein.

6.3.1 Sachwert-Ermittlung**Gebäudewert:**

Baujahr	1982
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Restnutzungsdauer (modifiziert)	29 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,41
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
REH: 280,85 m ² (BGF) x 2.239 €/m ²	628.823 €
Garage: 16,00 m ² (BGF) x 1.078 €/m ²	17.248 €
1/66-Anteil an Trafostation: 16 m ² x 1.078 €/m ² x 1/66	261 €
1/15-Anteil an Müllsammelstelle: 16 m ² x 1.078 €/m ² x 1/15	1.150 €
	<hr/>
Gesamt-Herstellungskosten	647.482 €
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV:	x 0,41
Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag	265.468 €

Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)

Erschließung, Hoffläche, etc., psch. 5 %,	13.273 €
---	-----------------

Bodenwert**795.000 €**

Vorläufiger Sachwert

1.073.741 €

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor/Rundung

x rd. 1,0

Marktangepasster vorläufiger Sachwert**1.070.000 €**

6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Mängel und Schäden gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 ImmoWertV:

Als besondere objektspezifische, tatsächliche Grundstücksmerkmale werden die anlässlich der Ortsbesichtigung festgestellten Mängel und Schäden in Anlehnung an den überschlägig geschätzten Investitionsaufwand durch angemessenen Wertabschlag in Höhe von **- 30.000 €** berücksichtigt. Berücksichtigt werden hier im Hinblick auf eine modellkonforme Anwendung des maßgeblichen Sachwertverfahrens nur die Umstände, die wertrelevant von den baujahresähnlichen Objekten abweichen.

Bei diesem Ansatz handelt es sich um einen pauschalisierten und wertorientierten Minderungsbeitrag, der nicht identisch mit tatsächlichen Investitionskosten sein muss. Die geschätzte Pauschale dient lediglich der Angleichung an den alterswertgeminderten und ggf. marktangepassten Wert und berücksichtigt lediglich die vor dem Hintergrund der angesetzten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im gewöhnlichen Grundstücksverkehr als rentierlich erachteten Instandsetzungen. Zu berücksichtigen ist auch, dass nicht jeder Mangel oder Schaden so erheblich ist, dass er zu einer Wertminderung führt, da insbesondere bei älteren Objekten eine Hinnahme von Mängeln und Schäden eher gegeben ist. Der Ansatz dient diesbezüglich der Anpassung des Bewertungsobjekts an den Zustand, der in den Bewertungsverfahren unterstellt wurde.

Der BGH führt hierzu u.a. in seinem Urteil vom 24.01.1963 – III ZR 149/61 aus: „Sind bereits die Herstellungskosten einer Sache nicht entscheidend für deren gemeinen Wert (Verkehrswert), [...] so gilt dies umso mehr für die Instandhaltungskosten. [...] Der Verkehrswert einer beschädigten Sache, z. B. eines Hauses, wird daher – oder kann mindestens – in vielen Fällen höher sein als der Verkehrswert des Hauses in unbeschädigtem Zustand abzüglich der Instandsetzungskosten.“

7. Verkehrswert

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

Vorläufiger Sachwert

1.070.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

./.

- 30.000 €

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren 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 Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen. Die Ableitung des

Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten, vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 13. Februar 2026** (Qualitätsstichtag 11.09.2025)

für die Grundstücke Flurstücke Nr. 278/7, 281/34 sowie die Miteigentumsanteile an den Grundstücken Flurstücke Nr. 88/53, 281/57 und 281/30, jeweils Gemarkung Perlach, Hans-Ehard-Straße 96, 81737 München,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

1.040.000 €

(in Worten: einmillionvierzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt

Für die Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken gemäß Aufstellung des Beweisbeschlusses ergeben sich folgende Wertanteile, wobei der Wertanteil des Reihenhausgrundstücks durch Abzug der marktangepassten und gerundeten Wertanteile der übrigen Flurstückanteile vom Verkehrswert ermittelt wird:

Lfd. Nr. Beschluss	Gemarkung Perlach, Flurstück Nr.	Nutzung/ Beschrift	Verkehrswert- Anteil
1	278/4	Reihenhausgrundstück	1.013.000 €
2	281/34	Garage	13.000 €
3	1/66 an 88/53	Trafostation	200 €
4	1/15 an 281/57	Müllsammelstelle	800 €
5	1/32 an 281/30	Garagenhof	13.000 €
Verkehrswert gesamt			1.040.000 €