

5. BODENWERT

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im Vergleichswertverfahren. Grundlagen für die Ermittlung des Bodenwertes eines bebauten Grundstücks sind neueste Verkaufspreise unbebauter Grundstücke mit vergleichbaren Nutzungs- und Lagemarkmalen, die Bodenrichtwerte des zuständigen Gutachterausschusses im Bereich des Landeshauptstadt München nach § 196 BauGB, usw. Die wertbestimmenden Merkmale eines Grundstücks sind die Lage, die Nutzbarkeit (Entwicklungszustand, Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit), die Beschaffenheit, bei Bauland zusätzlich der Erschließungszustand. Abweichungen beim zu bewertenden Grundstück werden über Zu- oder Abschläge korrigiert.

5.1 Bodenrichtwert

In der Bodenrichtwertliste hat der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München für den Bereich des Bewertungsgrundstückes, zuletzt vor dem Bewertungsstichtag, folgenden Bodenrichtwert ausgewiesen:

lt. Bodenrichtwertliste (Stand: 31.12.2022)

Wohnbauflächen, erschließungsbeitragsfrei (ebf), GFZ 0,7	3.500 €/m ²
--	------------------------

Der Bodenrichtwert gilt (auch in der Münchner Innenstadt) für fiktiv unbebaute Grundstücke und ist hinreichend bestimmt (Lage- Richtwertzone, GFZ, Erschließung).

Soweit Abweichungen durch Zu- und Abschläge (z.B. individuelle Lagemarkale) zu berücksichtigen sind und keine geeigneten Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten vorliegen, müssen diese selbstverständlich angemessen sein, sie können jedoch nicht genau „berechnet“ werden, im Regelfall sind die Gutachter vielmehr darauf angewiesen, die angemessene Höhe – evtl. anhand von Indizien (z.B. Bodenrichtwertunterschieden) – nach ihrer Marktkenntnis im Wege der Schätzung zu bestimmen.

5.2 Ableitung des Bodenwertes

5.2.1 Allgemeine Erläuterungen für den vorliegenden, besonderen Fall

Im vorliegenden Fall wird das Erbbaurechtsgrundstück mit der Fl.Nr. 226/73 gleichermaßen wie das Flurstück Fl.Nr. 226/35 „Stöberlstraße 31“ bewertet.

In der Wertermittlungsliteratur wird erläutert, wie der Bodenwertanteil eines Erbbaurechts, wie hier der Fall, ermittelt wird (z.B. WertR 2006 - Anlage 12 - finanzmathematische Methode). Wesentlicher Bestandteil im Berechnungsverfahren ist die Kapitalisierung des Differenzbetrages des angemessenen und des vertraglich und gesetzlich vereinbarten Erbbauzinses bezogen auf die Restlaufzeit des Erbbaurechts. Für die Bewertung ist im vorliegenden Fall auf Grund der vorliegenden Angaben anzunehmen, dass es sich bei dem Erbbaurecht um ein *immerwährendes, unentgeltliches Recht* handelt. Das heißt, der Abzugsbetrag für einen Erbbauzins entfällt, die Kapitalisierung des Verzinsungsbetrages des unbelasteten Bodenwertes ist bei einer unendlichen Dauer, wie hier angenommen, so hoch, dass sich rechnerisch nahezu der vom Erbbaurecht, unbelastete Bodenwert ergibt.

Nachdem die rechtliche Konstruktion des Erbbaurechts ggf. bei einem evtl. Käufer oder Marktteilnehmer unwägbare Unsicherheiten, Unklarheiten mit sich bringt wird, auch wenn rein rechnerisch für Fl.Nr. 226/73 der Bodenwertanteil nahezu gleich einem Volleigentum ist, in der Wertfindung bei den *Besonderen Objektspezifischen Grundstücksmerkmalen* ein frei geschätzter Abschlag vorgenommen.

Das Erbbaurecht an dem Straßengrundstück (Fl.Nr. 226/13) mit einer Größe von 165 m² wird im vorliegenden Fall mit einem Wertansatz von „0“ angesetzt. Lt. Informationen der Landeshauptstadt München werden Straßenflächen, sofern sie an die Stadt abgetreten werden, und sofern sie nach enteignungsrechtlichen Vorschriften entschädigt werden, mit sehr geringen Werten entschädigt. Einen Verkehrswert für derartige Straßenflächenanteile im Sinne des § 194 BauGB

gibt es nicht, da derartige Flächen nicht im gewöhnlichen Geschäftsverkehr gehandelt werden. Im Rahmen der vorliegenden Bewertung konnte nicht abschließend geklärt werden, wer die Verkehrssicherungs-, Räum- und Streupflicht für diese öffentlich genutzte Straßenfläche inne hat. Nach Auffassung der Unterzeichnerin ist auch hier für den Grundstückseigentümer kein Wertvorteil durch dieses Eigentum, sondern vielmehr ein Nachteil gegeben, der als Werteinfluss bei der Wertableitung zu berücksichtigen ist.

5.2.2 Stichtags- und objektangepasster Bodenwert

Unter Berücksichtigung der objektspezifischen Merkmale wird die Ableitung für den vorliegenden, konkreten Fall, wie folgt vorgenommen:

Im Hinblick auf die aktuelle, zum Bewertungsstichtag gegebene, eher verhaltene Preisentwicklung wird kein weiterer Zuschlag, wie in früheren Jahren berücksichtigt.

Die Lage des Bewertungsobjektes ist durch das benachbarte Torbogenüberl und die öffentliche Nutzung des Torbogens als öffentliche Straße negativ beeinträchtigt. Hierfür erscheint ein Abschlag von 15 % im Vergleich zu dem sonstigen, nahezu idyllischen Gebiet gerechtfertigt.

Wie im Kap. 3.4.4 erläutert, erreicht die Bebauung bezogen auf die beiden Flurstücke (Nrn. 225/35 und 225/73) eine WGFZ von rd. 1,45. Im Vergleich zur Bezugsgröße des Bodenrichtwertes (WGFZ 0,7) ist hier eine deutliche Anpassung nach oben erforderlich. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München hat Umrechnungskoeffizienten veröffentlicht. Das Bewertungsobjekt ist nicht unmittelbar modellkonform. Für die gegebene WGFZ von 1,45 kann die Formel zur GFZ-Umrechnung angewandt werden, nachdem die veröffentlichte Tabelle bei einer GFZ 1,15 endet. Nach der GFZ-Umrechnungsformel ergibt sich ein Zuschlag von rd. 55 % für den vorliegenden, besonderen Fall (Torbogen mit Überbau) und dies wird für markt- und sachgerecht erachtet.

Die Bodenrichtwertzone bezieht sich auch auf Gebiete, die nicht von der Denkmaleigenschaft betroffen sind. Wegen der Beschaffenheit (bebautes Grundstück und Denkmaleigenschaft) sieht die Unterzeichnerin dieses Gutachtens einen weiteren Nachteil (keine Planungsfreiheit), der mit einem sachverständig, geschätztem Abschlag von 5 % angesetzt wird.

Es ergibt sich folgender Bodenwertansatz:

Bodenwert (Ausgangswert: 01.01.2022):		3.500 €/m ²
Wertänderung/Preisentwicklung	keine	aus 3.500 €/m ² =
Zwischensumme:		3.500 €/m ²
Wertänderung/Beeinträchtigungen	-15%	aus 3.500 €/m ² = -525 €/m ²
Wertänderung/Maß d. baul. Nutzung	55%	aus 3.500 €/m ² = 1.925 €/m ²
Wertänderung/Beschaffenheit	-5%	aus 3.500 €/m ² = -175 €/m ²
Objektbezogener angepasster Ausgangswert		4.725 €/m ²
	gerundet :	4.725 €/m ²

Bezogen auf die beiden Flurstücke (Fl.Nrn. 226/35 und 226/73) ergibt sich folgende Bodenwertberechnung:

$$\text{Berechnung: } 286 \text{ m}^2 \times 4.725 \text{ €/m}^2 = \frac{1.351.350 \text{ €}}{\text{Summe } 1.351.350 \text{ €}}$$

$$\text{Bodenwert} \quad \text{gerundet : } 1.350.000 \text{ €}$$