

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1510 K 111/2022**,

über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Hohenaschauer Straße 17 in 81669 München, Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit rd. 290 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie Einzelgarage und Carport

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

15.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 22-1028 vom 11. Januar 2023
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	5
2.0 Objektbeschreibung	9
2.1 Lage	9
2.1.1 Makrolage	9
2.1.2 Mikrolage	10
2.2 Grundbuch	12
2.3 Grundstück	14
2.4 Erschließung und beitragsrechtlicher Zustand	15
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	15
2.5.1 Bauplanungsrecht	15
2.5.2 Ensembleschutz	18
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	24
2.8 Marktentwicklung	24
2.9 Zusammenfassung und Beurteilung	26
3.0 Bewertungskriterien	28
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	30
4.0 Sachwertermittlung	31
4.1 Vorbemerkung/Erläuterung	31
4.2 Bodenwertableitung	34
4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks	36
5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich)	38
6.0 Verkehrswert	41

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Technische Daten
Flächenermittlung
Bestandsplan mit Grundrissen Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Schnitte
Fotos in Kopie vom 15.12.2022

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

Hohenaschauer Straße 17 in 81669 München, Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit rd. 140 m² Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss, ca. 150 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss und Spitzboden, laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial, sowie Einzelgarage und Carport,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1510 K 111/2022, gemäß Anordnungsbeschluss vom 30.08.2022.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 15.12.2022 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 30.08.2022, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Haidhausen, Blatt 9621, vom 12.05.2022, beglaubigt
- Bestandsplan mit Grundrissen Keller-, Erd- und Obergeschoss sowie Schnitten, als PDF-Datei
- Undatierte Baubeschreibung für die Errichtung eines Anbaus, in Kopie
- Allgemeine Grundstücks- und Baubeschreibung des Antragstellers vom 28.10.2022
- Feuerstättenbescheid vom 27.04.2019, in Kopie
- Auszug aus der Jahresabrechnung 2021 für Strom und Wasser der Stadtwerke München, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.12.2022
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 08.11.2022
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjekts erfolgte am 15.12.2022 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Bei der Inaugenscheinnahme waren der Antragsteller sowie die Antragsgegnerin, jeweils mit deren Prozessbevollmächtigten, zugegen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung seitens des Antragstellers nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Nachforschungen bezüglich der in der Abteilung II, laufende Nrn. 1 – 4 des Grundbuchs eingetragenen Lasten und Beschränkungen durchgeführt.

Hinsichtlich der planungsrechtlichen Situation wurden bei der Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission (LBK), Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden

(nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Zustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in 81669 München, im 16. Stadtbezirk Ramersdorf – Perlach.

Ramersdorf – Perlach mit einer Fläche von rd. 20 km² und rd. 118.000 Bewohnern (Stand: 31.12.2021) erstreckt sich von der Stadtgrenze bis zum Innenstadtrandbereich in Höhe des Ostbahnhofs. Mit seiner Einwohnerzahl hat er bereits Großstadt-dimensionen erreicht und ist damit der bevölkerungsstärkste Stadtbezirk Münchens. Zu den Siedlungsbereichen des Stadtbezirks zählen neben Ramersdorf und Perlach noch die Entlastungsstadt Neuperlach und die Koloniesiedlung Waldperlach. Ramersdorf wurde bereits 1864 in die Stadtgemeinde integriert. Sein ehemaliger dörflicher Ortsmittelpunkt um die Wallfahrtskirche Maria Ramersdorf ist heute durch den Mittleren Ring und die Zufahrt zur Autobahn Salzburg von den umliegenden Wohngebieten abgetrennt. Die Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil von Ramersdorf geht nach Norden zu in dichtere Geschossbebauung über, mit zahlreichen genossenschaftlichen Wohnanlagen im Umfeld der Rosenheimer Straße.

Das Erscheinungsbild Perlachs war bis in die 1960er Jahre hinein noch von seinem dörflichen Charakter geprägt. Die giebelständigen, ehemaligen Bauernhäuser des einstigen Straßendorfes rund um den Pfanzeltplatz zeugen heute noch davon. Während sich die Neubautätigkeit im Altdorf an der vorhandenen Bebauung orientierte, ermöglichten die umfangreichen Flächenreserven auf der Perlacher Flur, früher landwirtschaftliche Nutzflächen, die Errichtung der Entlastungsstadt Neuperlach. Nach dem ersten Spatenstich 1967 entstanden hier im Verlauf von 25 Jahren in sieben Bauabschnitten 22.700 Wohnungen (darunter 46 % öffentlich gefördert) für rund 55.000 Einwohner mit den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, mehreren kleineren Einkaufszentren und einem großen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (PEP – Perlacher Einkaufspassagen). Ein neu geschaffenes Straßensystem sowie Bahnhöfe der S- und U-Bahn verbinden Neuperlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Nach dem ersten Spatenstich im Mai 2017 wird rund um den Hanns-Seidel-Platz ein markantes und urbanes Stadtteilzentrum mit sozialen

und kulturellen Einrichtungen mit ca. 580 Wohnungen und Flächen für den Einzelhandel gebaut. Die Bebauung soll die neue Mitte Neuperlachs positiv prägen. Auf einem 13 Hektar großen Gelände einer ehemaligen Kiesgrube am Karl-Marx-Ring entsteht an der Nahtstelle zwischen Neuperlach und Trudering die nächsten Jahre ein Quartier mit bis zu 1.300 Wohnungen für ca. 3.000 Bewohner und entsprechender sozialer Infrastruktur. Mit dem Ostpark und dem Perlach-Park sind insbesondere für die Bewohner der Entlastungsstadt Erholungs- und Freizeitflächen geschaffen worden. Entsprechend seiner Größe sind im Stadtbezirk ein hoher Arbeitsplatzbesatz und breite Sozialschichten anzutreffen. Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt sind Familienhaushalte mit Kindern überrepräsentiert, aber ebenso der Anteil älterer Bevölkerung ab 65 Jahren.

Quelle: Statistisches Taschenbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren bis guten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 betrug rd. +9%, die über die letzten fünf Jahre rd. +4%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist im Westen des Bezirksteils Ramersdorf in der ensemblesgeschützten „Mustersiedlung Ramersdorf“ mit Gartenstadtcharakter im Geviert Claudius-Keller-Straße im Norden, Rosenheimer Straße im Osten, Chiemgaustraße (B 2R – Mittlerer Ring) im Süden sowie Balanstraße im Westen, im Straßenumgriff Herrenchiemseestraße im Norden, Bernauer Straße im Osten, Frauenchiemseestraße im Süden und Hohenaschauerstraße im Westen, unmittelbar östlich der Hohenaschauerstraße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei allen das gegenständliche Bewertungsobjekt umgebenden Straßen handelt es sich um relativ wenig befahrene Anliegerstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohnquartiers dienen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2021 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 3,7 km, zur Claudius-Keller-Straße im Norden rd. 0,6 km, zur Rosenheimer Straße im Osten rd. 0,4 km, zur Chiemgaustraße (B 2R – Mittlerer Ring) im Süden rd. 0,3 km, zur Balan- bzw. Schlierseestraße, beide im Westen, rd. 0,4 km bzw. 1,0 km, zu den Autobahnen A 94 (München – Passau) mit Anschlussstelle Töginger Straße im Nordosten rd. 3,2 km, A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Ramersdorf im Osten rd. 0,4 km und A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle München-Sendling-Süd im Westen rd. 6,7 km sowie zu den nächstgelegenen U- bzw. U-/S-Bahnhöfen Karl-Preis-Platz im Norden rd. 0,8 km bzw. Giesing im Westen rd. 0,9 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die unmittelbare Umgebung ist gekennzeichnet durch Individualbebauung mit Einfamilienhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd- und Ober-/Dachgeschoss unter Satteldach in offener, durchgrünter Bauweise gleicher Baualterskategorie. Unmittelbar östlich schließt ein öffentlicher Grünzug, der sich von der Wilramstraße im Norden bis zum Mittleren Ring (Chiemgaustraße) im Süden erstreckt, an (s. Stadtplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in einem Umkreis von (Luftlinie) rd. 0,4 km entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich sowohl auf die Rosenheimer Straße im Osten als auch auf die Chiemgaustraße (B 2R – Mittlerer Ring) im Süden (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 59 (Giesing – Ackermannbogen) mit Haltestelle Langbürgener Straße, (Luftlinie) ca. 0,3 km südöstlich bzw. ca. sieben Gehminuten, und 145 (Ostbahnhof – Fasanengarten) mit Haltestelle Klagenfurter Straße, ca. 0,4 km westlich bzw. ca. acht Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnlinien U2 (Messestadt Ost – Feldmoching) und U7 (Olympia-Einkaufszentrum – Neuperlach Zentrum) mit Haltestelle Karl-Preis-Platz bzw. Giesing sowie die S-Bahnen S3 (Holzkir-

chen – Mammendorf) und S7 (Kreuzstraße – Wolfratshausen), ebenfalls mit Haltestelle Giesing, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 10 min bzw. zum Hauptbahnhof ca. 11 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden sich im Bereich der Chiemgau-/Balanstraße Straße, (Luftlinie) rd. 0,5 km südwestlich entfernt (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den vorne erwähnten Stadtpark unmittelbar östlich, den rd. 1,6 km östlich entfernten Ostpark mit seinem im Zentrum angelegten See sowie auf die rd. 3,5 km westlich verlaufende Isar mit dem Flaucher hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 12.05.2022 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München
Grundbuch von Haidhausen
Blatt 9621
Gemarkung Haidhausen

Lfd. Nr.	1	Fl.Nr. 16313/120	Hohenaschauer Straße 17, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0800 ha
----------	---	------------------	---	--------------

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr.	1a	anonymisiert zu ½
----------	----	----------------------



Lfd. Nr.	1b	anonymisiert zu ½
----------	----	----------------------

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Haidhausen

Band 322 Blatt Nr. 9621 Zweite Abteilung

Einlagebogen
1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Benützungs-, Bau- und Vorgartenveränderungsbeschränkung und Grundstücksbestandserhaltungs-Verpflichtung für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 08.12.1934 ; Gleichrang mit Abt. II/2,3; eingetragen am 03.01.1935 .
2	1	Grenzbau-, Fenster-, Licht- und Benützungsrecht und Wasserleitungs-mitbenützungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 16313/119 ; gemäß Bewilligung vom 08.12.1934 ; Gleichrang mit Abt. II/1,3; eingetragen am 03.01.1935 .
3	1	Benützungsbeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. 16313/223, 16317/9 ; gemäß Bewilligung vom 08.12.1934 ; Gleichrang mit Abt. II/1,2; eingetragen am 03.01.1935 .
4	1	Vorkaufsrecht für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 08.12.1934 ; eingetragen am 03.01.1935 . Nrn. 1-4 umgeschrieben am 13.02.1987.  
5	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 111/2022); eingetragen am 12.05.2022.

Amtsgericht München
Grundbuch von Haidhausen

Band 322 Blatt Nr. 9621 Zweite Abteilung

Einlagebogen
1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
4	Rang nach Abt. III/2,3 ; eingetragen am 15.01.1985 . Umgeschrieben am 13.02.1987.		

Hinweis:

Die hinsichtlich der Eintragungen in der Abteilung II, laufende Nrn. 1 – 4 des Grundbuchs, im Amtsgericht München, Grundbuchamt, durchgeführten Erhebungen blieben ergebnislos, da die dazugehörigen Eintragungsbewilligungen durch Kriegseinwirkung vernichtet wurden.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, mit einem Ausmaß von 800 m², hat langgezogene Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 20 m x 40 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront an der Hohenaschauerstraße im Südwesten beträgt ca. 20 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Zugang zum Grundstück erfolgt über ein zweiflügliges Metalltor an seiner Westecke. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind, soweit erkennbar, überwiegend mittels Maschendrahtzaun und unterschiedlich hohen Hecken eingefriedet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme vollständig mit Schnee und Eis bedeckt (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Insofern können die Außenanlagen vom Unterzeichner nicht weiter beschrieben werden.

Die Wege und Terrassen sind nach Angabe mit Gartenplatten gepflastert, die übrigen unbebauten Grundstücksflächen sind als Rasen mit Obstbäumen und Sträuchern gestaltet. An der Nordecke ist eine Holzlege von untergeordneter Bedeutung situiert (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom

Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtlicher Zustand

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, ist über die Hohenaschauerstraße von Südwesten erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Hohenaschauerstraße mit einer Breite von im Mittel ca. 12 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, relativ wenig frequentierte Nebenstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Wilramstraße im Norden mit dem Mittleren Ring (Chiemgaustraße) im Süden verbindet. Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie Baumbegleitgrün sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt gegeben; die vorhandenen Stellplätze auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

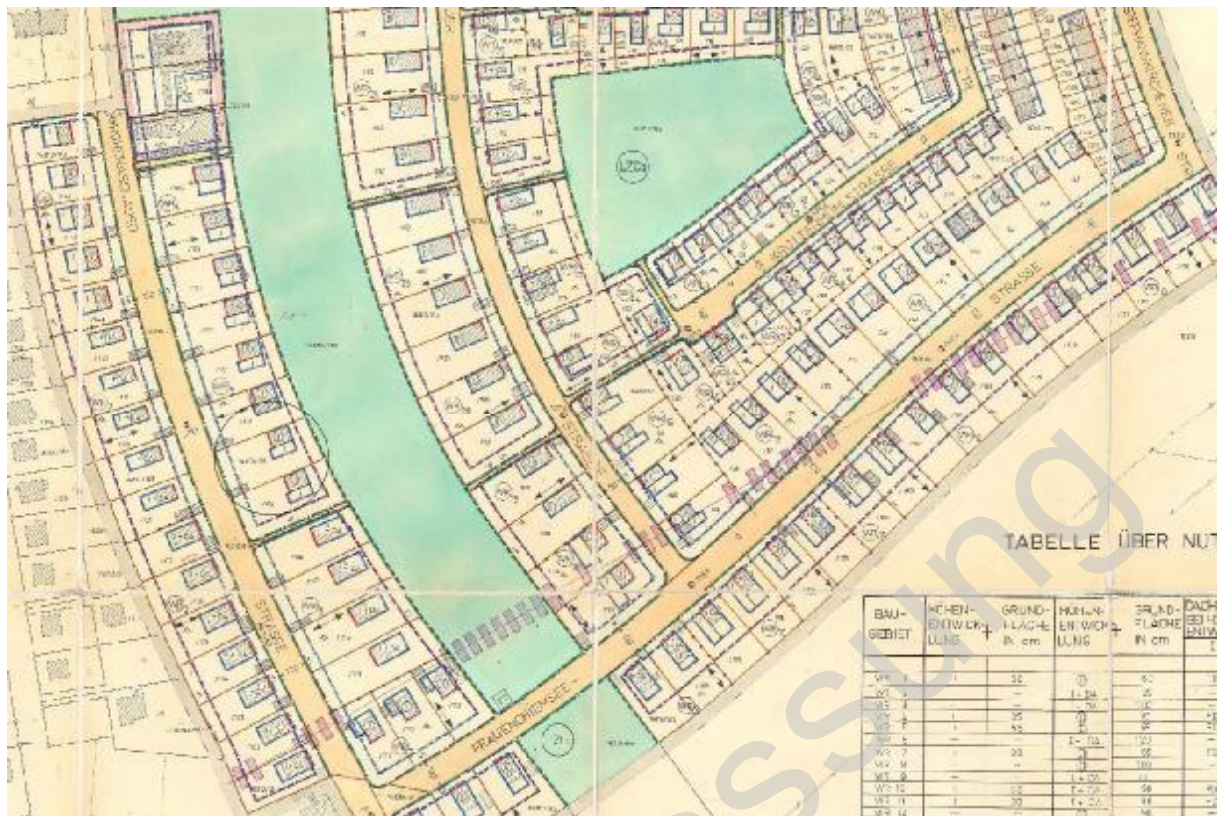
Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass die Grundstücke als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen sind.

2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

2.5.1 Bauplanungsrecht

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan Nr. 463 (Mustersiedlung Ramersdorf) der Landeshauptstadt München, rechtsverbindlich seit dem 09.03.1978, vor:



Im Wesentlichen sind für das gegenständliche Bewertungsobjekt festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WR)
- Bauliniengefüge
- Hauptgebäude, zwei Vollgeschosse zwingend, Satteldach
- Anbau, ein Vollgeschoss als Höchstgrenze, Flachdach
- Mindestgrundstücksgröße 780 m²

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/stadtfinfos/stadtrecht), wie z. B. die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, Fahrradabstellplatzsatzung vom 06.08.2012, Flächengestaltungssatzung vom 08.05.1996, Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 05.12.2017 sowie auch die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007 (www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Referat-fuer-Stadtplanung-und-Bauordnung/Lokalbaukommission/Kundeninfo/Satzungen/stellplatz) zu beachten.

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist entsprechend den Vorgaben des Bebauungsplans mit einem Einfamilienwohnhaus mit Erd- und Obergeschoss mit darüber liegendem Spitzboden unter Satteldach sowie einem erdgeschossigen Anbau unter Flachdach bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial ermittelt mit:

ca. 186 m² Geschossfläche / 800 m² Grundstücksfläche = rd.

0,23

(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände, mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die

in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.5.2 Ensembleschutz

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, ist Teil eines Denkmalensembles (nachfolgend hellrosa gekennzeichnet) und in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege unter der Nummer E-1-62-000-56 wie folgt beschrieben:

Mustersiedlung Ramersdorf

Die Mustersiedlung Ramersdorf und die nördlich angrenzende Fläche der Ausstellung „Garten und Heim“ bilden ein Ensemble. Die Siedlung und die Gartenausstellung wurden 1933/34 in Verbindung mit der Deutschen Siedlungsausstellung nach Entwurf von Guido Harbers angelegt. Insgesamt errichteten 21 Architekten bis zur Ausstellungseröffnung am 30. Juni 1934 insgesamt 192 Häuser auf dem Areal der Kleinhaussiedlung, unter anderem Sep Ruf, Hanna Loev, Max Delefant und Guido Habers [sic!]. Ergänzt wurde die Siedlung durch eine Gaststätte, eine Kirche und Läden. In sich geschlossener Bereich mit z. T. durch Grünstreifen getrennten Reihen von Einzel- und Doppelhäusern sowie zweigeschossigen Reihenhäusern. In Situierung – von der Stadt getrennt – und Begrünung der Gartenstadtbewegung verpflichtet, einerseits auf den Ortskern Ramersdorf mit seinem hohen Kirchturm ausgerichtet und damit in die unmittelbare Umgebung eingebunden, andererseits durch Anger und Kirche als Gemeinschaft strukturiert. Wenngleich die Ausstellung nicht in dem gewünschten Umfang besucht wurde und auch nicht die gewünschte Anerkennung der NS-Machthaber fand, sollten hiermit Vorgaben für die Siedlungsanlagen gemacht werden, die in den folgenden Jahren und auch in der Zeit nach dem Zweiten Weltkrieg aufgegriffen worden sind. Der Mustersiedlung Ramersdorf kommt somit eine Vorbildfunktion zu. Nachträglich, jedoch in Abstimmung mit Guido Harbers entstanden 1936/37 vier Wohnbauten im Südwesten der Siedlung, zeitgleich zudem die evangelische Kirche mit Gemeindehaus. In den 1950er Jahren errichtete man am südlichen Abschnitt der Hohenaschauer Straße zwei Wohnbauten, die sich in Kubatur und stilistisch der Mustersiedlung einpassen.



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, EuroGeographics

2.6 Bauliche Anlagen

Allgemeines

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, wurde ca. 1934 in damals üblicher konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Einfamilienwohnhaus mit Erdgeschoss, Obergeschoss und darüber liegendem Spitzboden sowie einer nichtunterkellerten Einzelgarage, beide unter Satteldach mit First in Nordost-/Südwestrichtung, bebaut. Die aufstehende Bebauung ist Teil der sogenannten „Mustersiedlung Ramersdorf“, einem in sich geschlossen Ensemble mit Gartenstadtcharakter, bestehend aus 192 Einfamilienhäusern mit 34 unterschiedlichen Bautypen.

Während das Wohnhaus unmittelbar an der Nordwestgrenze, im Mittel ca. 21 m von der Hohenaschauerstraße im Südwesten zurückversetzt aufstehend ist, wurde die Einzelgarage an der Südecke des Grundstücks errichtet (s. Lageplan i. d. Anlage).

Nach Angabe wurde das Wohnhaus (Altbau) ca. 1982 – 1984 um einen vollunterkellerten, erdgeschossigen Flachdachanbau nach Südosten hin erweitert. Zudem wurde an der Nordwestfassade der Garage ein Carport, der jedoch nicht über die Hohenaschauer Straße, sondern lediglich von Nordosten erschlossen ist, errichtet (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt von Südwesten und ist zwei Stufen über Geländeniveau liegend überdacht (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bauweise

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend wird auf das Planmaterial und die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Altbau:

Baujahr:	Ca. 1934
Fundamente:	Streifenfundamente und Gründungsplatte vermutlich in Beton, nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	<u>KG</u> : vermutlich Beton, Mauerwerk o. ä., ca. 40 cm stark <u>Sonst</u> : vermutlich Mauerwerk, ca. 38 cm stark
Innenwände:	Vermutlich Mauerwerk nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	<u>KG/EG</u> : Beton nach statischen Erfordernissen <u>Sonst</u> : Holzbalken
Dach:	Als Kaltdach wärmegeämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit ca. 30° Dachneigung und Falzziegeleindeckung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade:	Teilweise (Nordwestseite) wärmegeämmte Putzfassade mit Anstrich
Eingang:	Gebäudeüberdachtes, lasiertes Holzelement mit Leichtmetallbeschlag
Treppen:	<u>KG/EG</u> : Betontreppe, Trittstufen mit Textilbelag, mit Metallhandlauf <u>EG/OG</u> : Holztreppe, Tritt-/Setzstufen mit Textilbelag, mit Holzgeländer <u>OG/Spitzboden</u> : Holzeinschubtreppe

Anbau:

Baujahr:	Ca. 1982 – 84
Fundamente:	Gründungsplatte aus WU-Beton, nach Statik
Geschosswände:	<u>KG</u> : WU-Beton, ca. 30 cm stark <u>Sonst</u> : Mauerwerk (Poroton), ca. 30 cm stark
Innenwände:	Leichtbauweise
Geschossdecke:	Beton nach statischen Erfordernissen
Dach:	Stahlbeton-Flachdach, wärmegeämmt, mit Kiesschüttung

Spenglerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fassade: Verputzt mit Anstrich

Ausstattung

Fenster(türen): Kunststofffenster mit Thermoplasverglasung (Einbau: ca. 1983), Dreh-/Kippbeschlägen, Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken

Innentüren: KG: lackierte Holz- oder FH-Türen
Sonst: überwiegend lackierte bzw. teils holzfurnierte Türen, teilweise mit Glasschnitt, mit Messingbeschlägen

Böden: KG: überwiegend Betonestrich (Altbau) bzw. teils Textilbelag (Anbau)
EG: (Eichen-)Parkett bzw. teils klinkergefliest
OG: (Eichen-)Parkett oder Textilbelag

Wände: KG: überwiegend Rauputz mit Anstrich bzw. teils keramikgefliest
Sonst: überwiegend raufasertapeziert bzw. verputzt, jeweils mit Anstrich

Decken: KG: überwiegend Sichtbeton bzw. teils verputzt, jeweils mit Anstrich
Sonst: überwiegend raufasertapeziert bzw. verputzt, jeweils mit Anstrich

Sanitärausstattung: EG, Gäste-WC (mit Fenster): Boden: PVC-Belag; Wände: auf ca. 1,5 m hoch keramikgefliest; übrige Wand- und Deckenflächen: raufasertapeziert bzw. verputzt mit Anstrich; keramisches Handwaschbecken mit Eingriffarmatur (nur Kaltwasser), Stand-WC mit Druckspüler
OG, Bad/WC (mit Fenster): Boden: PVC-Belag; Wände: raumhoch keramikgefliest; Decke: verputzt mit Anstrich; zwei keramische Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Warmwasser: Zentral über Elektroboiler im Bad/WC

Beheizung d. Räume: Elektrische Speicherheizung (Nachtspeicherheizung); im Wohnzimmer zusätzlich Schwedenofen zur Bestückung mit festen Brennstoffen

Elektroinstallation: Überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Modernisierungsjahr vorhanden

Anschlüsse: Elektro, Wasser, Telefon, Kabel/Satellit

Garage:

Baujahr: Ca. 1934

Fundamente: Vermutlich Streifenfundamente und Gründungsplatte in Beton, nach statischen Erfordernissen

Außenwände: Vermutlich Mauerwerk, verputzt mit Anstrich

Dach: Vermutlich nicht wärmedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Falzziegeleindeckung
Spenglerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Tor: Manuell bedienbares Holz-Kipptor
Anschlüsse: Elektro

Carport:

Baujahr: Unbekannt
Art: Holzkonstruktion, vermutlich Welleterniteindeckung
Stellfläche: Rasensteingepflastert bzw. bekies

Energetik

Das Wohnhaus wurde Anfang/Mitte der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts in damals üblicher Massivbauweise errichtet. Zu diesem Zeitpunkt waren die Anforderungen an den baulichen Wärmeschutz noch nicht an den heutigen Maßstäben bzw. dem Standard ab den 1990er Jahren orientiert. Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes wurde nicht in Vorlage gebracht. Entsprechend der Jahresabrechnung 2021 vom 12.01.2022 betrug der Stromverbrauch in den Jahren 2020 und 2021 rd. 15.000 kWh pro Jahr. Hier ist jedoch anzumerken, dass das Anwesen nach Angabe seit ca. zwei Jahren unbewohnt ist und vom Eigentümer zu ½ im Zweitages-Rhythmus versorgt wird.

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd- und Obergeschoss mit ca. 140 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss und Spitzboden wurde aus dem Planmaterial mit ca. 150 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung

Der tatsächliche Grundriss des Wohnhauses weicht teilweise von der Darstellung von dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ab. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich in die in der Anlage beigefügten Bestandspläne übertragen. Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit/Richtigkeit, wie folgt:

Kellergeschoss:

Flur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, von dem man nach Nordosten in die Waschküche mit Treppenaufgang in den Garten und nach Südosten in einen Keller-raum (im Plan mit „*Heizung*“ bezeichnet) gelangt. Von hier aus sind nach Nord- bzw. Südosten jeweils ein weiterer Kellerraum abgängig (s. Grundriss *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss:

Hauseingang von Südwesten in einen Windfang mit nach Nordosten anschließendem Mittelflur mit Treppenaufgang in das Obergeschoss. Von hier aus sind abgängig: nach Nordwesten das Gäste-WC (mit Fenster), nach Nordosten die Küche (mit Fenster) sowie nach Südosten das Ess- und ein weiteres Zimmer. Vom Esszimmer nach Südosten gelangt man nach Südosten in das Wohnzimmer mit Austritt zur Gartenterrasse, an das nach Nordosten ein Arbeitszimmer anschließt (s. Grundriss *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Obergeschoss:

Mittelflur mit Treppenabgang in das Erdgeschoss sowie Holzeinschubtreppe in den Spitzboden. Vom Mittelflur aus sind alle Räume abgängig: nach Nordosten das Bad/WC (mit Fenster) sowie nach Südosten das Schlaf- und das Kinderzimmer. Zudem ist vom Bad/WC der Eingang in das Schlafzimmer möglich (s. Grundriss *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Der Spitzboden verfügt laut Planmaterial über eine lichte Höhe von ca. 1,60 cm bis zur Firstpfette und ist insofern als Stauraum nur eingeschränkt nutzbar (s. *Schnitt* i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das ca. Anfang/Mitte der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete und Anfang der 1980er Jahre modernisierte Einfamilienhaus stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Modernisierungsjahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Zustand dar. Die Garage wurde ca. 2019 neu verputzt und eingedeckt. Nach Angabe bestehen im Kellergeschoss des Altbaus Probleme mit Feuchtigkeit, sodass die Räume nur eingeschränkt nutzbar sind. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren insbesondere an der Wand zwischen der Waschküche und dem südöstlich anschließenden Kellerraum erhebliche Putzschäden, vermutlich durch aufsteigende Feuchtigkeit, deutlich erkennbar. Zur Ermittlung

der genauen Schadensursache sowie der Höhe der Kosten für deren Beseitigung wird empfohlen, einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden hinzuzuziehen. Zudem ist der Warmwasserboiler im Bad/WC schadhaft. Die vorhandene Ausstattung, insbesondere die Sanitärausstattung, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1980er Jahre und ist als durchschnittlich und nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden; dementsprechend ist ein Instandhaltungsstau gegeben. Zur Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsstaus sowie zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende Sanierung/Modernisierung (Böden, Elektro, Heizung, Sanitär, Wärmedämmung usw.) mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

2.7 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Das gegenständliche Bewertungsobjekt ist nach Angabe seit ca. zwei Jahren nicht bewohnt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

2.8 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24% zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 31% unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 9,1 Milliarden Euro. Bei den **Wohnimmobilien** (Eigentumswohnungen, Doppelhäufelten und Reihenhäuser) wurden im Betrachtungszeitraum bei gesunkener Anzahl an Kaufverträgen wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die aktuellen Analysen zeigen vor allem beim Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnierten.

Auf dem Markt des **individuellen Wohnungsbaus** (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihenh- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im Vergleich zum Vorjahreszeitraum folgende Entwicklung vollzogen:

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser:
 - Anzahl der Verkäufe minus 37 %
 - Geldumsatz minus 28 %
 - Flächenumsatz minus 35 %
- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser):
 - Anzahl der Verkäufe minus 20 %
 - Geldumsatz minus 22 %

Hinsichtlich der Preisentwicklung kann aufgrund der bisher zu geringen Datengrundlage für das 3. Quartal 2022 keine fundierte Aussage getroffen werden.

Quelle: Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Wohnimmobilien stehen auf dem Münchner Immobilienmarkt hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis Anfang 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko. Das gilt insbesondere, sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Zwischenzeitlich wird von mehreren Analysten sowie der

Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. In einer Pressemitteilung teilte der IVD Süd (Immobilienverband Deutschland Süd) mit, dass die Immobilienumsätze in Bayern seit Januar 2022 bis September 2022 um ca. 19% zurückgingen. Die Anzahl der angebotenen Objekte stieg wieder deutlich im Vergleich zum Vorjahr. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung von Objekten, die nicht als begehrte Anlageobjekte gelten, zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.9 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse im Westen des Bezirksteils Ramersdorf in der ensemblesgeschützten „Mustersiedlung Ramersdorf“ mit durchschnittlicher Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt handelt. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung (Mittag) wurden trotz der Nähe zur B 2R (Mittlerer Ring) im Süden kaum Immissionen durch den Individualverkehr wahrgenommen.

Das laut Grundbuch 800 m² große Bewertungsgrundstück verfügt über langgezogene Rechteckform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 30 (1) BauGB entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 463. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke mit der aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Der Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, ist zudem Teil eines Denkmalensembles. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Das ca. Anfang/Mitte der 30er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete und nach Angabe Anfang der 1980er Jahre modernisierte Einfamilienhaus stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit, in einem insgesamt dem Modernisierungsjahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter des Hauptgebäudes beträgt zum Stichtag rd. 88 Jahre; die Bauausführung

dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen. Das Gebäude verfügt insbesondere im Erdgeschoss über einen relativ großzügig geschnittenen Grundriss mit hellem, nach Südosten gerichteten Wohnzimmer und guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist die Orientierung der Gartenterrasse nach Südosten. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte somit dem Platzbedarf eines 4-Personen-Haushalts genügen. Im Kellergeschoss des Altbaus bestehen Probleme mit Feuchtigkeit, sodass die Räume nur eingeschränkt nutzbar sind. Zur Ermittlung der genauen Schadensursache sowie der Höhe der Kosten für deren Beseitigung wird empfohlen, einen entsprechend qualifizierten Sachverständigen für Schäden an Gebäuden hinzuzuziehen. Die vorhandene Ausstattung, insbesondere die Sanitär-ausstattung, entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1980er Jahre und ist für damalige Verhältnisse als gut, zum Stichtag jedoch teils als wirtschaftlich überaltert und nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils erheblichen Abnutzungs- und Gebrauchsspuren, wird als einfach bis durchschnittlich gepflegt empfunden; ein Instandhaltungsstau ist gegeben. Zur Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungsstaus sowie zur Schaffung zeitgemäßer Wohnstandards ist nach Auffassung des Unterzeichners, je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer, eine umfassende Sanierung/Modernisierung mit entsprechend hohen, nicht exakt bezifferbaren Kosten, deren wirtschaftliche Rentabilität genauestens zu prüfen ist, zwingend erforderlich.

Die Erreichbarkeit des Garagenstellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt. Der an die Garage anschließende Carport verfügt über keine Erschließung von der Hohenaschauer Straße aus und ist lediglich von Nordosten zugänglich.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

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

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

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert der Bewertungsobjekte wird nachrichtlich anhand von Vergleichspreisen auf Plausibilität geprüft.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 15.12.2022

Grundstück:

Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen:		800 m ²
Baurechtl. max. zulässige Grundfläche (GR _{zul}):		
gem. B-Plan Nr. 463:		120 m ²
Realisierte Grundfläche (GR _{real}):	rd.	142 m ²
Realisierte Grundflächenzahl (GRZ _{real}):	142 m ² / 800 m ²	rd. 0,18
Realisierte Geschossfläche (GF _{real}):	rd.	186 m ²
Realisierte/wertrelevante GFZ (WGFZ):	186 m ² / 800 m ²	rd. 0,23

Aufstehende Bebauung:

Einfamilienwohnhaus:

Wohnfläche (WF):	rd.	140 m ²
Nutzungsfläche (NUF):	rd.	150 m ²

Altbau:

Baujahr:		ca.	1934
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2022 - 1934	ca.	88 Jahre
Sanierung:		ca.	1981
Fiktives Ø Baujahr:	(1934 + 1981) / 2	rd.	1958
Fiktives Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2022 - 1958	ca.	64 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		rd.	263 m ²

Anbau:

Baujahr:		ca.	1984
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2022 - 1984	ca.	38 Jahre
Fiktives Ø Alter der Gebäude zum Stichtag:	(1958 + 1984) / 2	rd.	1971
Brutto-Grundfläche (BGF):		rd.	110 m ²

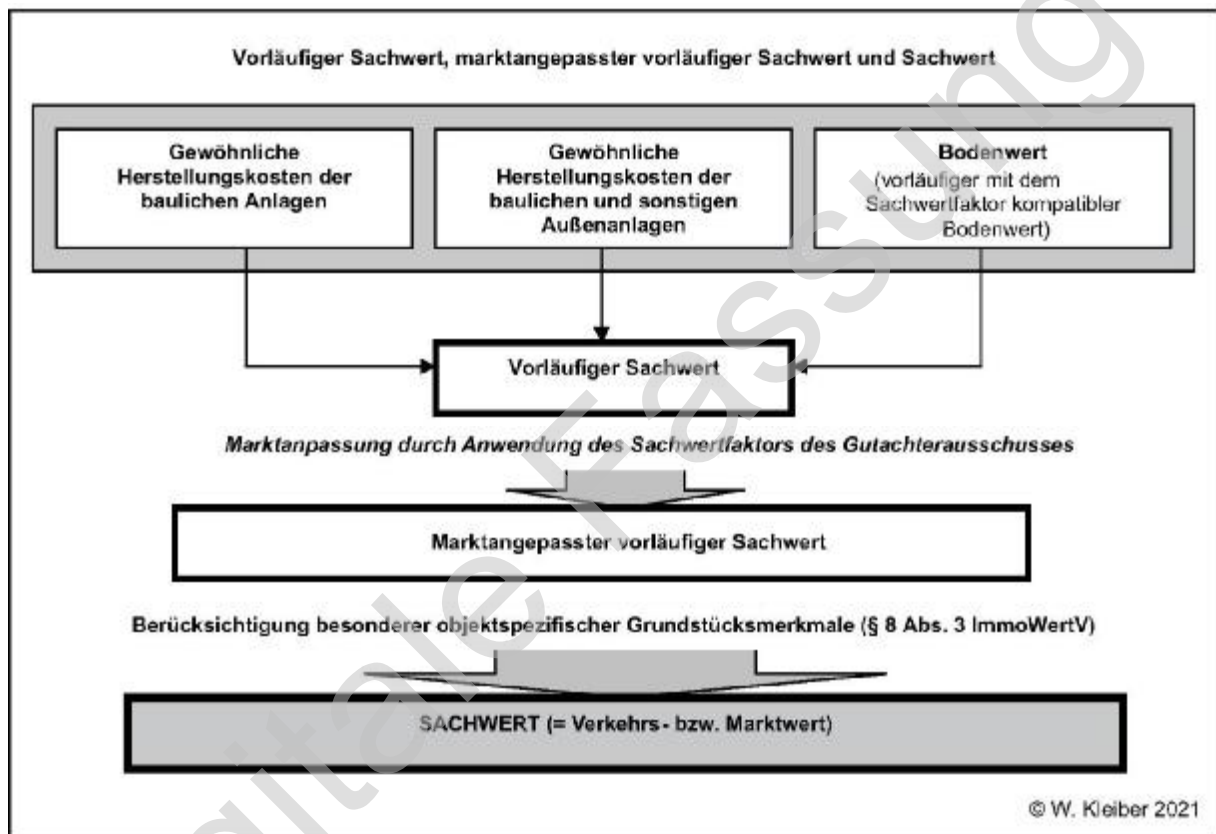
Einzelgarage/Carport:

Baujahr:		ca.	1934
Dacherneuerung:		ca.	2019
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		ca.	30 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		rd.	21 m ²

4.0 Sachwertermittlung

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer

Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen.

Die Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf Grundlage der „reduzierten“ Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277 ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Einfamilienhaus (Typ 1.12, gewogene Standardstufe 2,1) rd.	640 €/m ² BGF
Einzelgarage/Carport (Typ 14.1) rd.	490 €/m ² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei dem hier zugrunde gelegten Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 70 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe mit rd. 30 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear“ vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht. Zudem wird der nachträglich errichtete Carport als besonderes Bauteil mit seinem Zeitwert in Höhe von ca. 5.000 € werterhöhend berücksichtigt.

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,10 gewählt.

Für die Beseitigung des vorne beschriebenen Instandsetzungsbedarfs ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche. Im konkreten Fall wird nach billigem Sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche als angemessen erachtet.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden. Somit bleibt letztendlich die Einschätzung dieses Kostenrisikos allein der Risikobereitschaft des jeweiligen Kaufinteressenten überlassen.

4.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Richtwert bei WGFZ 0,35	2.300 €/m ²
Abschlag wegen geringerer baulicher Nutzung ca. 15%, rd.:	<u>-300 €/m²</u>
Angemessener Bodenwert bei realisierter WGFZ von ca. 0,23 rd.:	2.000 €/m²

Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand, erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 11 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Signifikante Preissteigerungen bzw. -minderungen konnten nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses aufgrund der bisher zu geringen Datengrundlage in diesem Zeitraum statistisch nicht festgestellt werden. Insofern wird im hier gegebenen Fall von einer weiteren Marktanpassung (Zu-/Abschlag) abgesehen.

Die entsprechende Richtwertzone ist relativ eng gefasst, sodass nach Auffassung des Unterzeichners keine weitere Anpassung bezüglich der objektspezifischen Mikrolage in der Richtwertzone erforderlich ist.

Unmittelbarer Preisvergleich

Aufgrund der Aktualität wird bei dieser Wertermittlung von der Einholung spezieller Einzelverkaufspreise für unbebaute Grundstücke abgesehen und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert in Höhe von **2.000 €/m²** abgestellt.

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,23 für den Bestand wird für das Grundstück Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, ein Bodenwert in Höhe von rd. **2.000 €/m²** Grundstücksfläche begutachtet:

Angepasster Bodenrichtwert für Fl.Nr. 16313/120,

Gemarkung Haidhausen, bei WGFZ ca.

0,23 2.000 €/m²

Somit:

800 m² x 2.000 €/m² = rd. 1.600.000 €

gerundet **1.600.000 €**

4.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		freist. EFH	Einz.-/Mehrf.Gar.
Typennummer		1.12	14.1
Standardstufe	rd.	2,1	4
Baujahr	ca.	1934	1934
Geschossfläche	rd.	186 m ²	
Wohnfläche (WF)	rd.	140 m ²	
Nutzungsfläche (NUF)	rd.	150 m ²	
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	373 m ²	21 m ²
Kostenkennwert	rd.	640 €/m ²	490 €/m ²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	171,7	171,7
BKI Regionalfaktor für München 2022	x	1,573	1,573
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	1.729 €/m²	1.323 €/m²
Zzgl. bes. Bauteile etc. (Anschaffungswert)	ca.	0 €	0 €
Herstellungskosten (inkl. bes. Bauteile)	ca.	644.920 €	27.780 €
Wohnflächenpreis	rd.	4.610 €/m ²	
Übliche Gesamtnutzungsdauer nach NHK 2010	ca.	70 Jahre	70 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer	ca.	30 Jahre	30 Jahre
Abzügl. Wertminderung wegen Alters	rd.	57%	57%
	ca.	-367.600 €	-15.830 €
Sachwert der baulichen Anlagen	ca.	277.320 €	11.950 €
Summe	rd.	289.300 €	
Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%	
(aus Sachwert der baulichen Anlagen)	= rd.	14.500 €	
Zzgl. besondere Bauteile, etc. (Zeitwert)	ca.	5.000 €	
Summe		19.500 €	

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	289.300 €
Zeitwert der Außenanlagen	rd.	19.500 €
Bodenwert	rd.	1.600.000 €
Sachwert gesamt	rd.	1.908.800 €

Marktanpassung

Sachwertfaktor	x	1,10
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	2.100.000 €

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	150 €/m ²
	x	290 m ²
	= rd.	-43.500 €
		2.056.500 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	2.060.000 €

Sachwert/Wohnfläche, inkl. Einzelgarage/Carport	rd.	14.714 €/m ²
---	-----	-------------------------

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.11.2022 171,700

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI Regionalfaktor Landeshauptstadt München (01.01.2022) 1,573

Sachwertfaktor

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München im Jahresbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen ein Sachwertfaktor von 1,10 gewählt.

5.0 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich)

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt wurden für das Jahr 2021 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für gewöhnliche Einfamilienwohnhäuser (alle Ausstattungsstandards) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich ermittelt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe), die im Zeitraum bis 1939 errichtet wurden, mit durchschnittlich rd. 170 m² Wohnfläche bzw. rd. 535 m² Grundstücksfläche, lag im Mittel bei rd. 1.835.000 €. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 1.320.000 € bis 2.295.000 €.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte auf Grund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Objekte niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2021“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel wird wie nachfolgend dargestellt gebildet:

Pos.	Datum	Art	Wohn- lage	Bau- jahr	ver- mietet	Aus- statt- ung	Flst.	WF	KP/WF (€/m ²)	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Aug 20	EFH	mittel	1935	nein	einfach	520 m ²	160 m ²	9.375 €/m ²	18%	11.060 €/m ²
2	Jul 20	EFH	mittel	1934	nein	einfach	650 m ²	150 m ²	12.467 €/m ²	20%	14.960 €/m ²
3	Aug 20	EFH	mittel	1935	nein	o. A.	900 m ²	190 m ²	13.211 €/m ²	14%	15.060 €/m ²
4	Aug 22	EFH	mittel	1935	nein	o. A.	620 m ²	140 m ²	13.571 €/m ²	-2%	13.300 €/m ²
Arithmetisches Mittel rd.:				1935			673 m²	160 m²	12.160 €/m²		13.600 €/m²
Kaufpreisspanne:									min. 9.375 €/m ²	min.	11.060 €/m ²
									max. 13.571 €/m ²	max.	15.060 €/m ²
Medianwert:									rd. 12.839 €/m ²	rd.	14.130 €/m ²
Standardabweichung:									1.910 €/m ²		1.873 €/m ²
									15,71%		13,77%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':											11,84%

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.

Legende: EFH = Einfamilienwohnhaus

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Objekte stammen sämtlich aus dem Bereich von Ramersdorf, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Bewertungsgrundstücks, sowie aus vergleichbaren Lagen im Stadtgebiet und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; kleineres ost-/westgerichtetes Grundstück; etwas größeres Einfamilienhaus samt Garage gleicher Baualterskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; kleineres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes Einfamilienhaus samt Garage gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres nordost-/

südwestgerichtetes Grundstück; wesentlich größeres Einfamilienhaus gleicher Baualterskategorie

- zu 4) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; kleineres ost-/westgerichtetes Eckgrundstück; etwa gleich großes Einfamilienhaus samt Garage gleicher Baualterskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 11.060 €/m² bis 15.060 €/m² liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 13.600 €/m² mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 14%, der Medianwert liegt bei rd. 14.130 €/m².

Anmerkung:

Die Bandbreite der Angebotspreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung, zum Zeitpunkt des Verkaufs ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Der vorne unter 4.0 ermittelte vorläufige Verfahrenswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts in Höhe von rd. 14.714 €/m² liegt im oberen Spannenbereich der hier genannten Vergleichspreise und erscheint demnach plausibel.

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt Hohenaschauer Straße 17 in 81669 München, bebaut mit einem Einfamilienwohnhaus mit rd. 290 m² Wohn-/Nutzungsfläche sowie Einzelgarage und Carport, wurde anhand des Sachwertverfahrens abgeleitet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte vorläufige Verfahrenswert mittels des Vergleichswertverfahrens auf Plausibilität geprüft. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

Sachwert des Grundstücks 2.057.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert des Grundstücks Fl.Nr. 16313/120, Gemarkung Haidhausen, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.12.2022 auf (gerundet)

2.060.000 €

(m. W. zwei Millionen sechzigtausend Euro)

(dies entspricht (2.060.000 € / rd. 140 m² Wohnfläche) rd. 14.714 €/m²)

begutachtet.

München, den 11. Januar 2023

Antonio D. Margherito



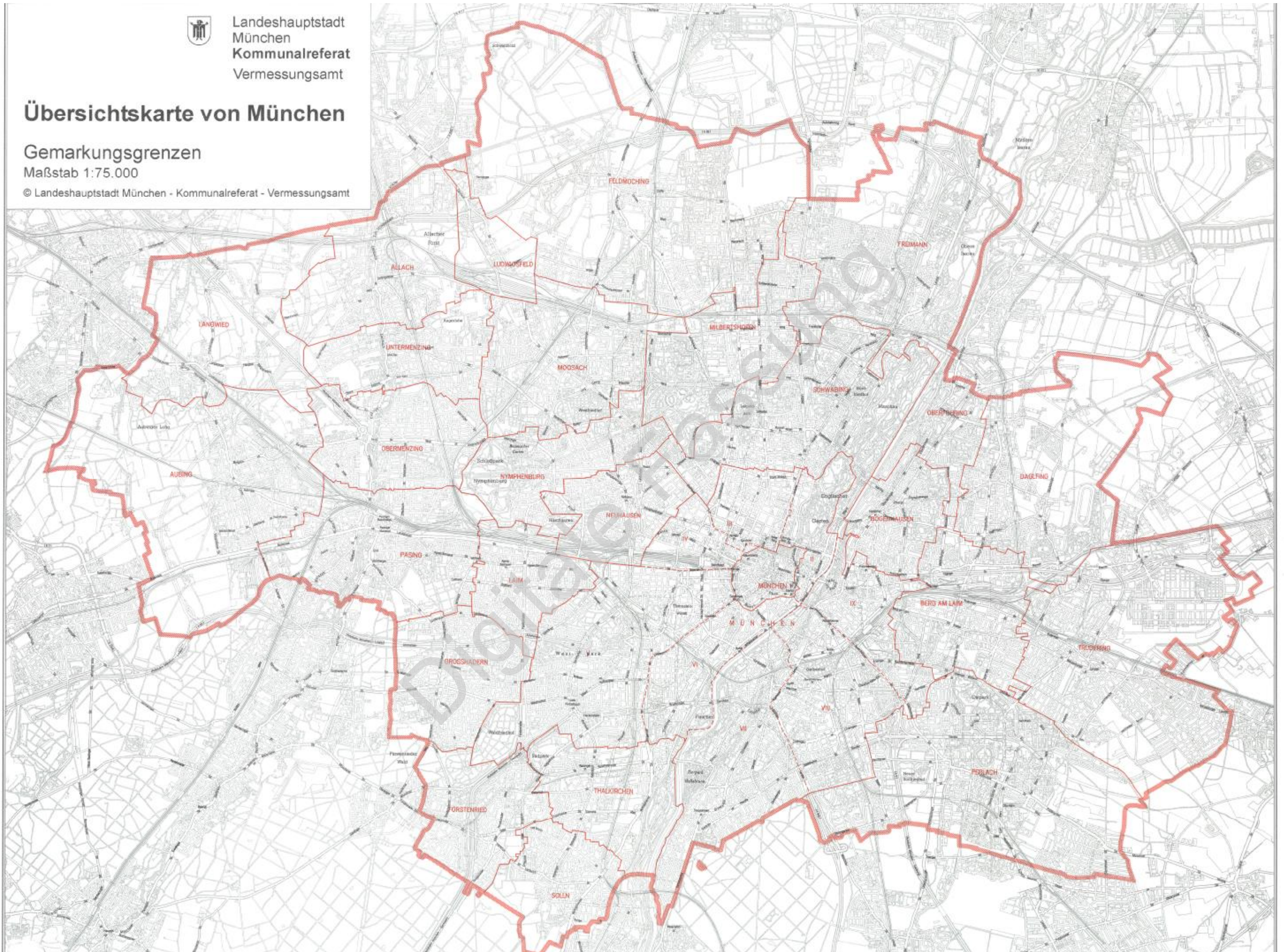
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
Vermessungsamt

Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt



Stadtplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

81669 München, Hohenaschauer Straße 17



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 08.11.2022 14:45
<https://v.bayern.de/qxNNr>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Luftbildaufnahme

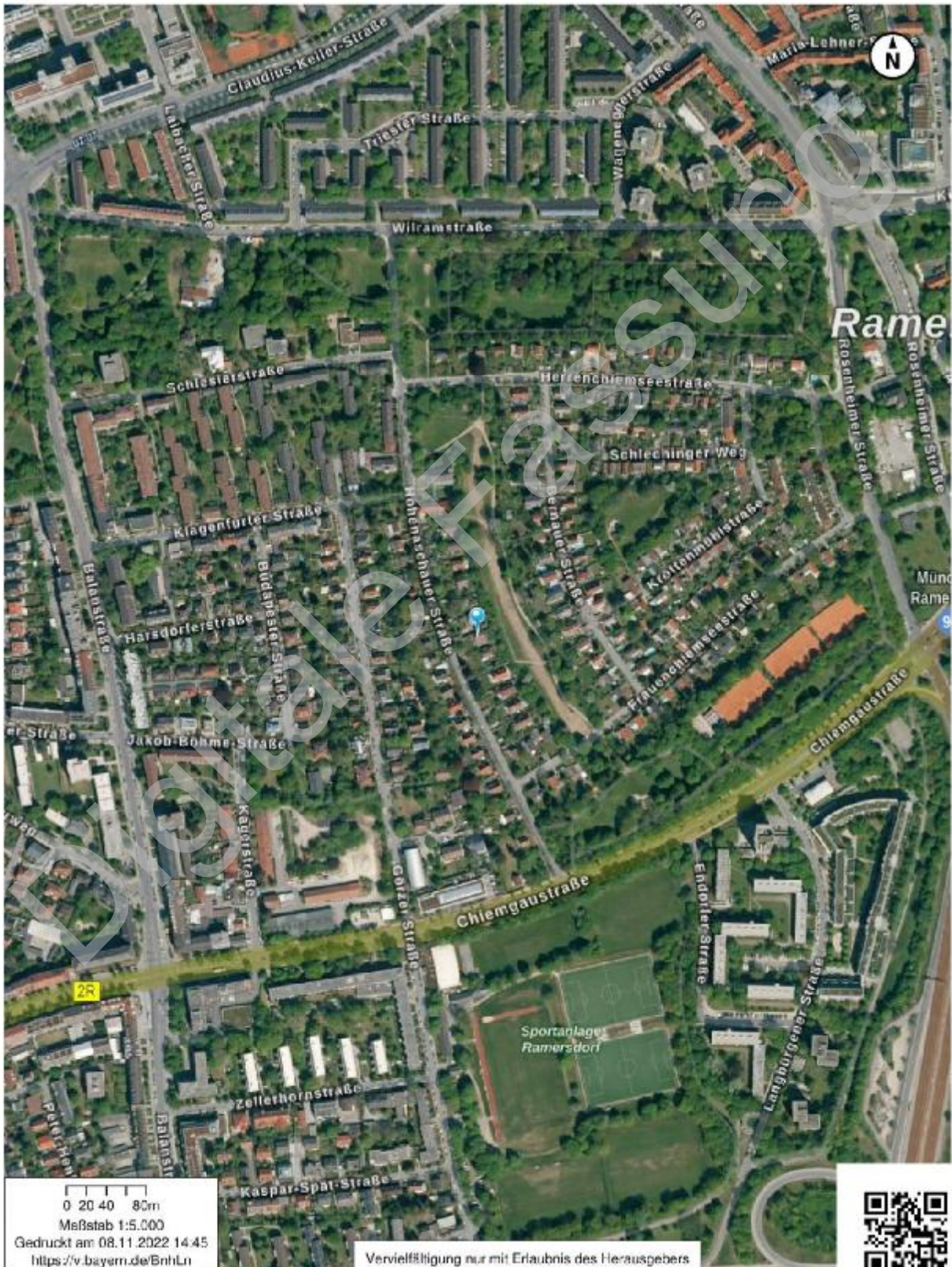
(Maßstab ca. 1:5.000)

81669 München, Hohenaschauer Straße 17



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m
Maßstab 1:5.000
Gedruckt am 08.11.2022 14:45
<https://v.bayern.de/BnhLn>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022

Lageplan

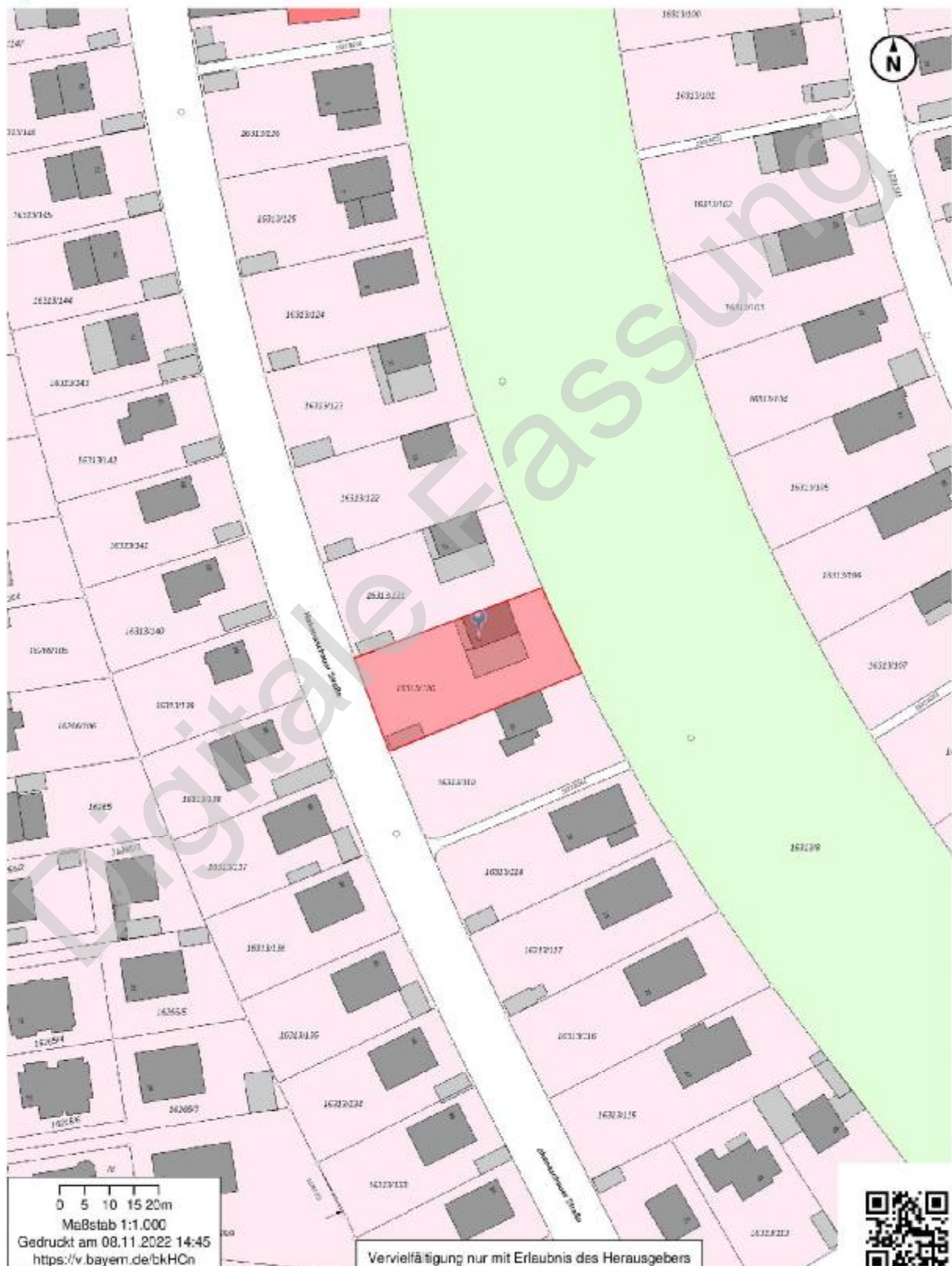
(Maßstab ca. 1:1.000)

81669 München, Hohenaschauer Straße 17



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entsprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Bebaute Fläche (GR) (Erdgeschoss)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.
Altbau	6,73 m x	9,77 m	65,75 m ²
Anbau	4,85 m x	11,30 m	54,81 m ²
Einzelgarage	3,00 m x	7,00 m	21,00 m ²
			141,56 m ²
			gerundet 142,00 m²

Brutto-Grundfläche (BGF)	Breite ca.	Tiefe ca.	Fläche ca.	Fläche ca.
Altbau				
Kellergeschoss	6,73 m x	9,77 m	65,75 m ²	
Erdgeschoss	6,73 m x	9,77 m	65,75 m ²	
Obergeschoss	6,72 m x	9,77 m	65,65 m ²	
Spitzboden	6,72 m x	9,77 m	65,65 m ²	
				rd. 263,00 m ²
Anbau				
Kellergeschoss	4,85 m x	11,30 m	54,81 m ²	
Erdgeschoss	4,85 m x	11,30 m	54,81 m ²	
				rd. 110,00 m ²
				373,00 m ²
				gerundet 373,00 m²

Geschossfläche (GF _{real})	Breite ca.	Tiefe ca.	Faktor ca.	Fläche ca.
Erdgeschoss				
Altbau	6,73 m x	9,77 m		65,75 m ²
Anbau	4,85 m x	11,30 m		54,81 m ²
Obergeschoss				
Altbau	6,72 m x	9,77 m		65,65 m ²
				186,21 m ²
				gerundet 186,00 m²

Realisierte Geschossfläche (GF_{real}), rd.: 186 m²
Wertrelevante GFZ (WGFZ), rd.: 186 m² / 800 m² = 0,23
(GF_{real} / Grundstücksfläche)

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grobüberschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Wohnfläche (WF):

Erdgeschoss:

Windfang/Flur	ca.	5,19 m x 1,24 m	6,44 m ²	
Gäste-WC	ca.	1,54 m x 1,03 m	1,59 m ²	
Küche	ca.	3,75 m x 2,34 m	8,78 m ²	
Esszimmer	ca.	5,89 m x 3,50 m	20,62 m ²	
Abzug Kamin	ca.	0,45 m x 0,50 m	-0,23 m ²	
Arbeiten	ca.	2,65 m x 4,85 m	12,85 m ²	
Wohnraum	ca.	7,95 m x 4,85 m	38,56 m ²	
Zimmer	ca.	3,00 m x 3,50 m	10,50 m ²	
	ca.		99,11 m ²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-2,97 m ²
	ca.			96,14 m ²

Obergeschoss:

Flur	ca.	5,14 m x 1,15 m	5,91 m ²	
	ca.	1,53 m x 1,14 m	1,74 m ²	
Bad/WC	ca.	3,80 m x 2,34 m	8,89 m ²	
Schlafzimmer	ca.	5,48 m x 3,50 m	19,18 m ²	
Kinderzimmer	ca.	3,41 m x 3,50 m	11,94 m ²	
Abzug Kamin	ca.	0,45 m x 0,50 m	-0,23 m ²	
	ca.		47,43 m ²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,42 m ²
	ca.			46,01 m ²
	ca.			142,15 m ²
			gerundet	<u><u>142,00 m²</u></u>

Nutzungsfläche (NUF):

Kellergeschoss:

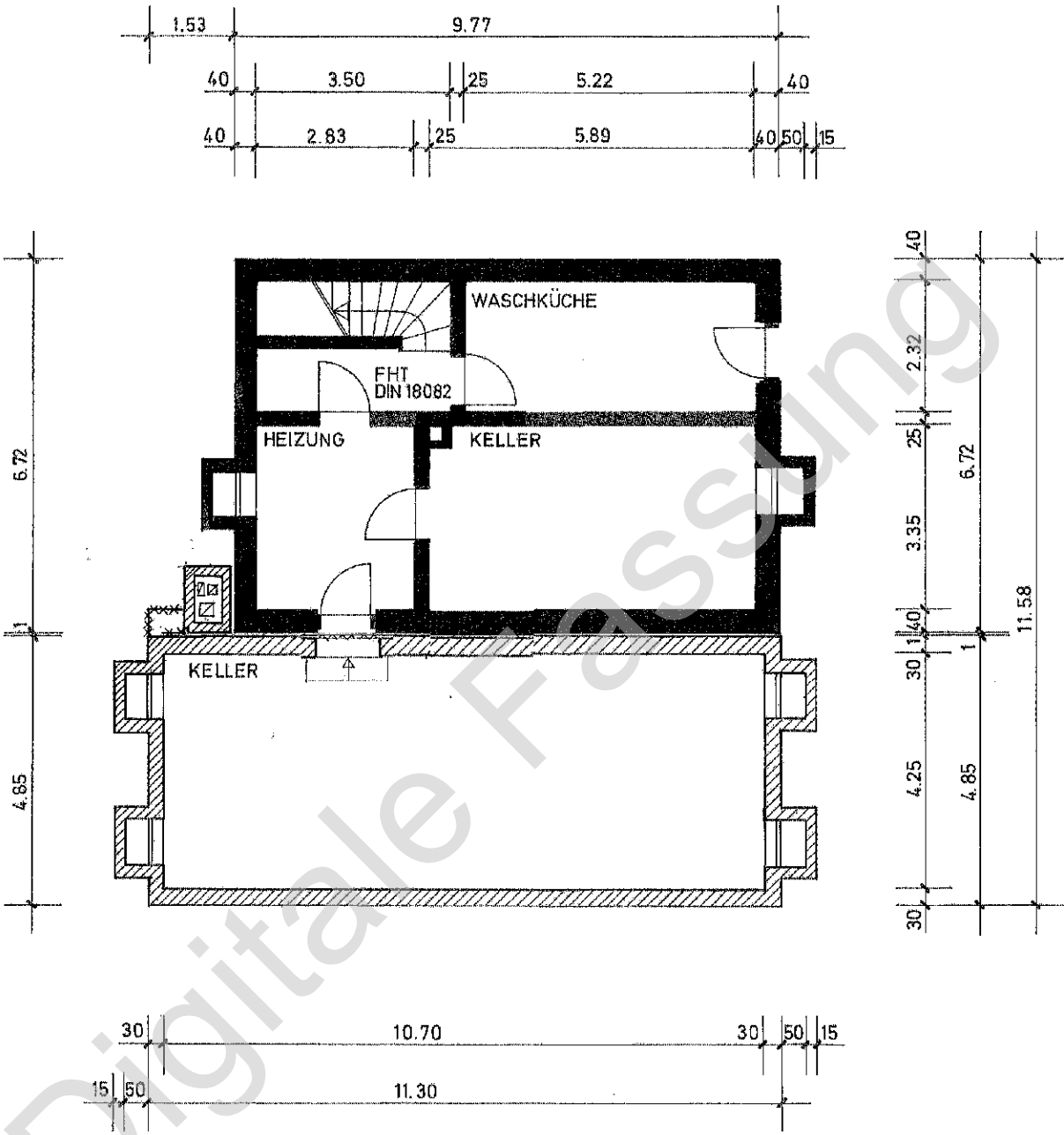
Flur	ca.	3,50 m x	1,04 m		3,64 m ²	
Waschküche	ca.	5,22 m x	2,32 m		12,11 m ²	
Keller I	ca.	5,89 m x	3,35 m		19,73 m ²	
Abzug Kamin	ca.	0,45 m x	0,50 m		-0,23 m ²	
Keller II	ca.	10,70 m x	4,85 m		51,90 m ²	
Heizung	ca.	2,83 m x	3,35 m		9,48 m ²	
	ca.				<u>96,63 m²</u>	
Abzüglich Putzabzug	ca.			-3%	<u>-2,90 m²</u>	
	ca.					93,73 m ²

Spitzboden:

pauschal	ca.	6,73 m x	9,77 m	x	0,85	55,89 m ²
	ca.					<u>149,62 m²</u>
					gerundet	<u>150,00 m²</u>

Grundriss

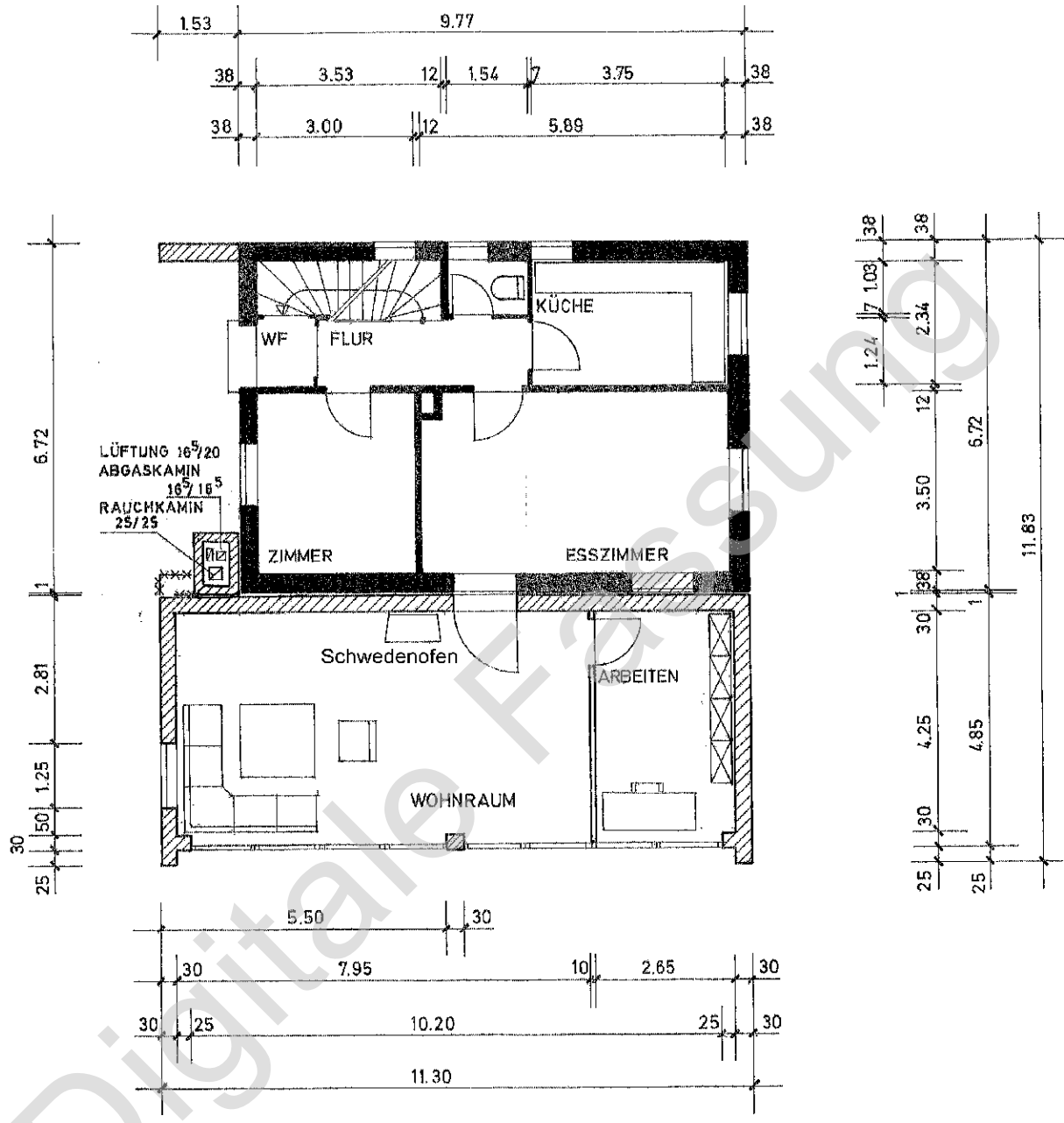
(unmaßstäbliche Darstellung)



Kellergeschoss

Grundriss

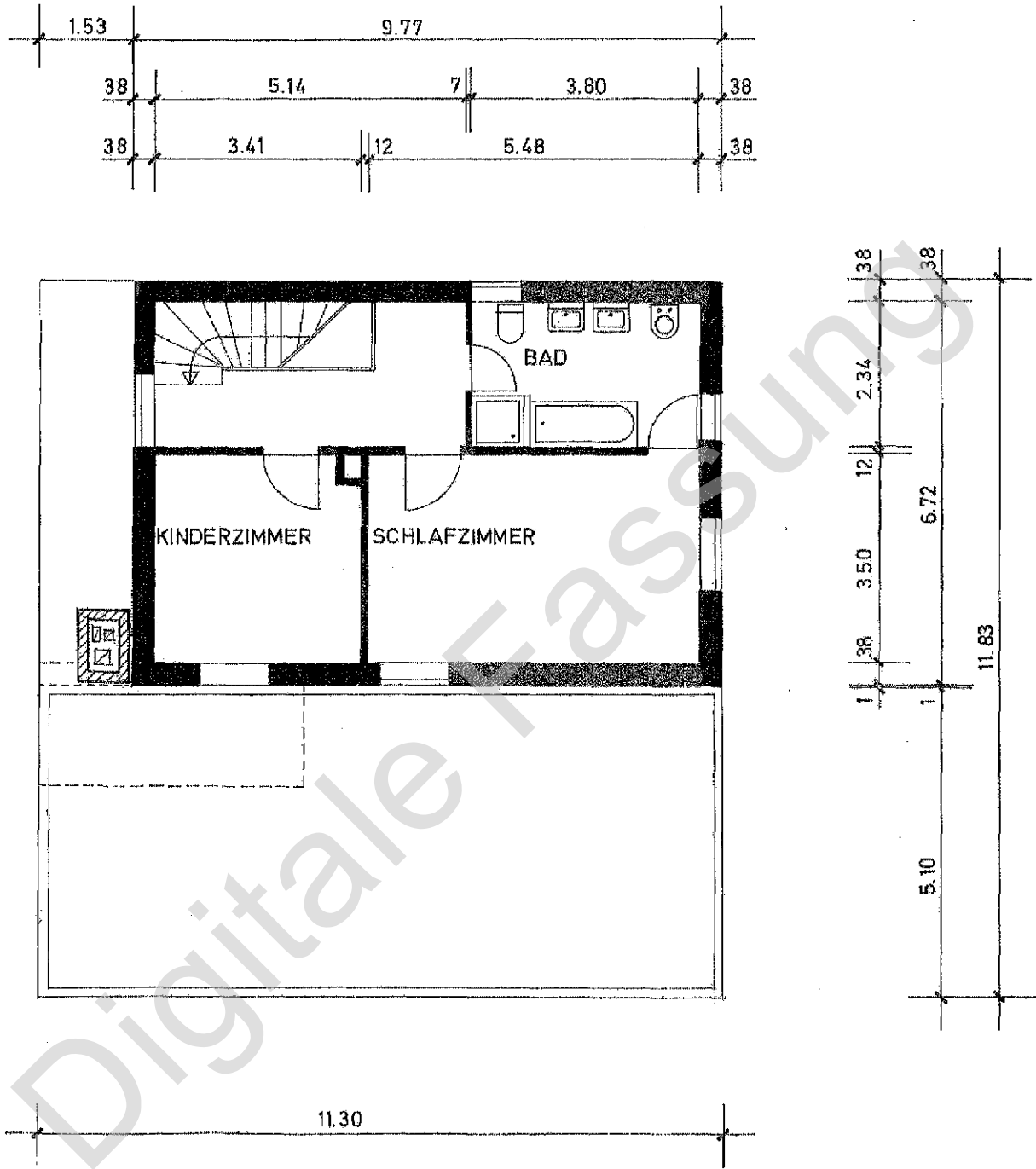
(unmaßstäbliche Darstellung)



Erdgeschoss

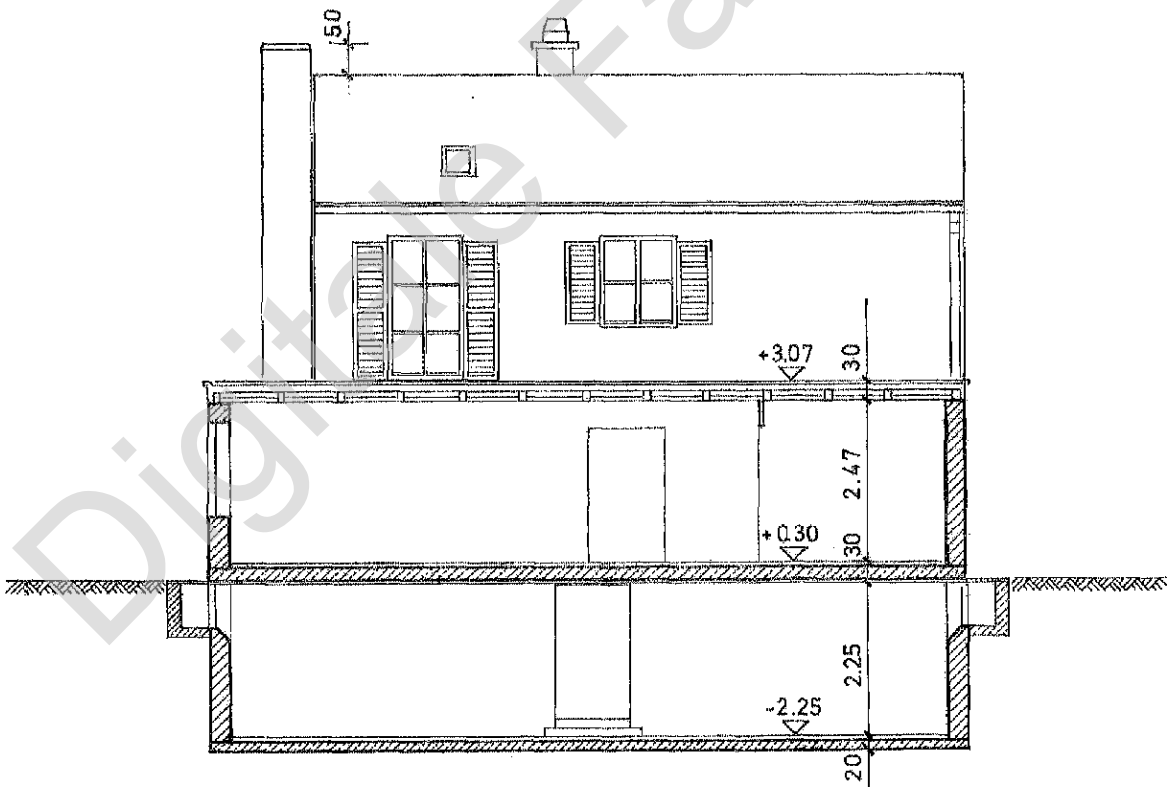
Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



Obergeschoss

(unmaßstäbliche Darstellung)





Hohenaschauer Straße n. Nordosten



Hohenaschauer Straße n. Südwesten



Einzelgarage v. Westen



Zugang v. Westen



Westlicher Grundstücksbereich v. Nordosten



Westlicher Grundstücksbereich v. Norden



Einzelgarage/Carport v. Norden



Carport v. Nordosten



Südlicher Grundstücksbereich v. Nordosten



Östlicher Grundstücksbereich v. Südosten



Holzlege an der Nordecke



Ansicht v. Westen



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Osten



Hauseingang v. Südwesten