

Mehrfamilienhaus (5 ETW + 5 TG-STP) im Rohbau in Bogenhausen (Cosimapark)

Bezugnahme:	Verkehrswertgutachten Nr. 28/23 vom 05.06.2023 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ 1510 K 173/22.
Objekt:	Ein – im Rohbau befindliches – Mehrfamilienhaus (MFH) mit 5 Wohnungen und Tiefgarage (5 STP; keine Duplex) im Münchner Stadtteil Cosimapark; der Fertigstellungsgrad ist mit 57 % geschätzt worden.
Hinweis:	Bei der Verkehrswertermittlung wurde zunächst ein Wert von 5,83 Mio. € für das – gemäß vorliegender Baugenehmigung – fiktiv fertig gestellte Objekt mit dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die noch anfallenden Fertigstellungskosten und die mit der Fertigstellung verbundenen Risiken wurden anschließend als objektspezifische Besonderheiten wertmindernd berücksichtigt. Im Rahmen der Kurzbeschreibung ist eine komplette Darstellung der komplexen Sachverhalte nicht möglich. Es wird deshalb ausdrücklich auf das ausführliche Gutachten (71 Seiten) verwiesen.
Lage:	Reines Wohngebiet in Bogenhausen "Cosimapark"; Eckgrundstück Cosimastraße / Meistersingerstraße; durchgrünte Umgebung; gewisse Verkehrslärmbeeinträchtigung durch Cosimastraße; Einkaufsmöglichkeiten, Kitas, Grundschule und Gymnasium im Gehbereich; Nähe zum Subzentrum Arabella-Park; Trambahnhaltestelle vor dem Objekt; insgesamt gute Infrastruktur; die direkte Umgebungsbebauung ist durch Ein- und Mehrfamilienhäuser geprägt; insgesamt betrachtet gute Wohnlage.
Grundbuch:	Flurstücke 430/13 + 430/21, Gemarkung Oberföhring, Grundstücksfläche Gesamt 582 m ² ; keine bewertungsrelevanten Einträge in Abteilung II des Grundbuchs.
Gebäude:	Frei stehendes Gebäude (3 Geschosse) als Stahlbetonkonstruktion mit Ziegelmauerwerk; Baubeginn 2018, Abbruch der Arbeiten vor etwa 3-4 Jahren; Flachdach; Aufzug bis zur Dachterrasse mit Flächen zur gemeinschaftlichen Nutzung (u.a. Kinderspielplatz); ein Energieausweis liegt nicht vor; Tiefgarage mit 5 STP.
Wohnungen:	Die aktuellen Verkaufspreise für Neubau-ETW in der gegenständlichen Wohnlage liegen bei rund 13.400 €/m ² WFL; Gebäude mit Südausrichtung; Wohnfläche Gesamt 479 m ² ; exklusive Penthouse-Wohnung mit 143 m ² WFL (3 Terrassen) und eigenem Aufzugszugang; 2 größere ETW im EG/OG mit Ø 104 m ² WFL und zwei kleinere ETW im EG/OG mit je 64 m ² ; zu jeder ETW gehört mindestens eine Terrasse und ein gemauerter Kellerraum; die Grundrisslösung ist als gut einzustufen.
Baulich. Zustand:	Die Fertigstellungskosten werden mit 1,41 Mio. € (inklusive Baunebenkosten) geschätzt; für die Beseitigung der Baumängel und sonstige Risiken sind Abschläge von 280 T€ bzw. 140 T€ angesetzt worden. Da von einem fiktiv fertiggestellten MFH ausgegangen wurde, musste noch ein Mietausfall bis zur Fertigstellung angesetzt werden, der mit 210 T€ geschätzt wurde (siehe Ausführungen im Gutachten).
Verkehrswert:	Mehrfamilienhaus im Rohbau Cosima-Park im April 2023: 3,80 Mio. €
Anmerkungen:	Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist <u>nicht</u> befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
Anlagen:	Nr. 1 Fotos; Nr. 2-8 Lagepläne, FNP, Luftbilder; Nr. 9-15 Baupläne



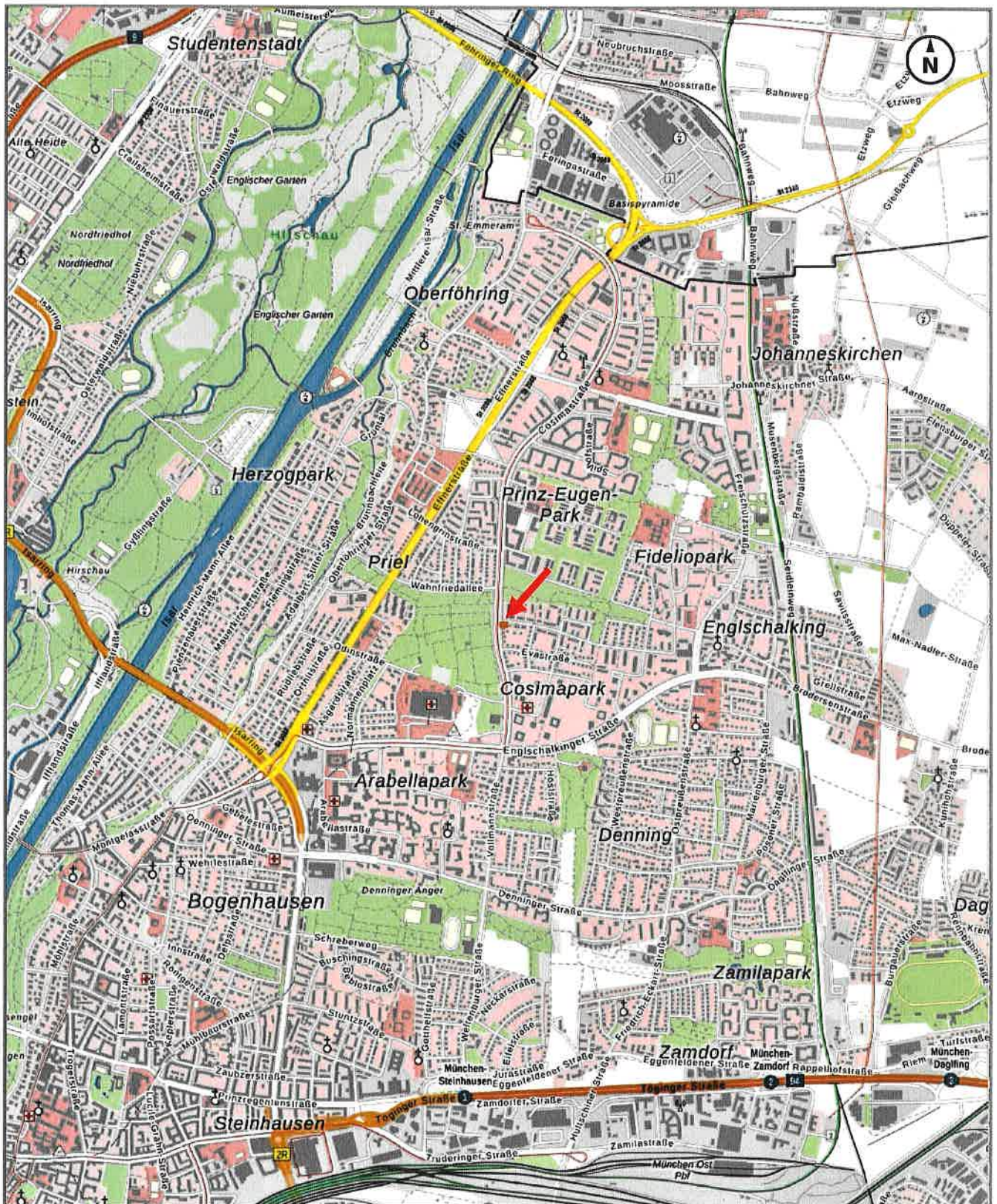
Blick von der Meistersingerstraße auf das Mehrfamilienhaus im Rohbau, die Tiefgaragenzufahrt befindet sich an der Ostseite (siehe Pfeil)

Rückansicht des Wohngebäudes; alle Terrassen sind nach Süden orientiert

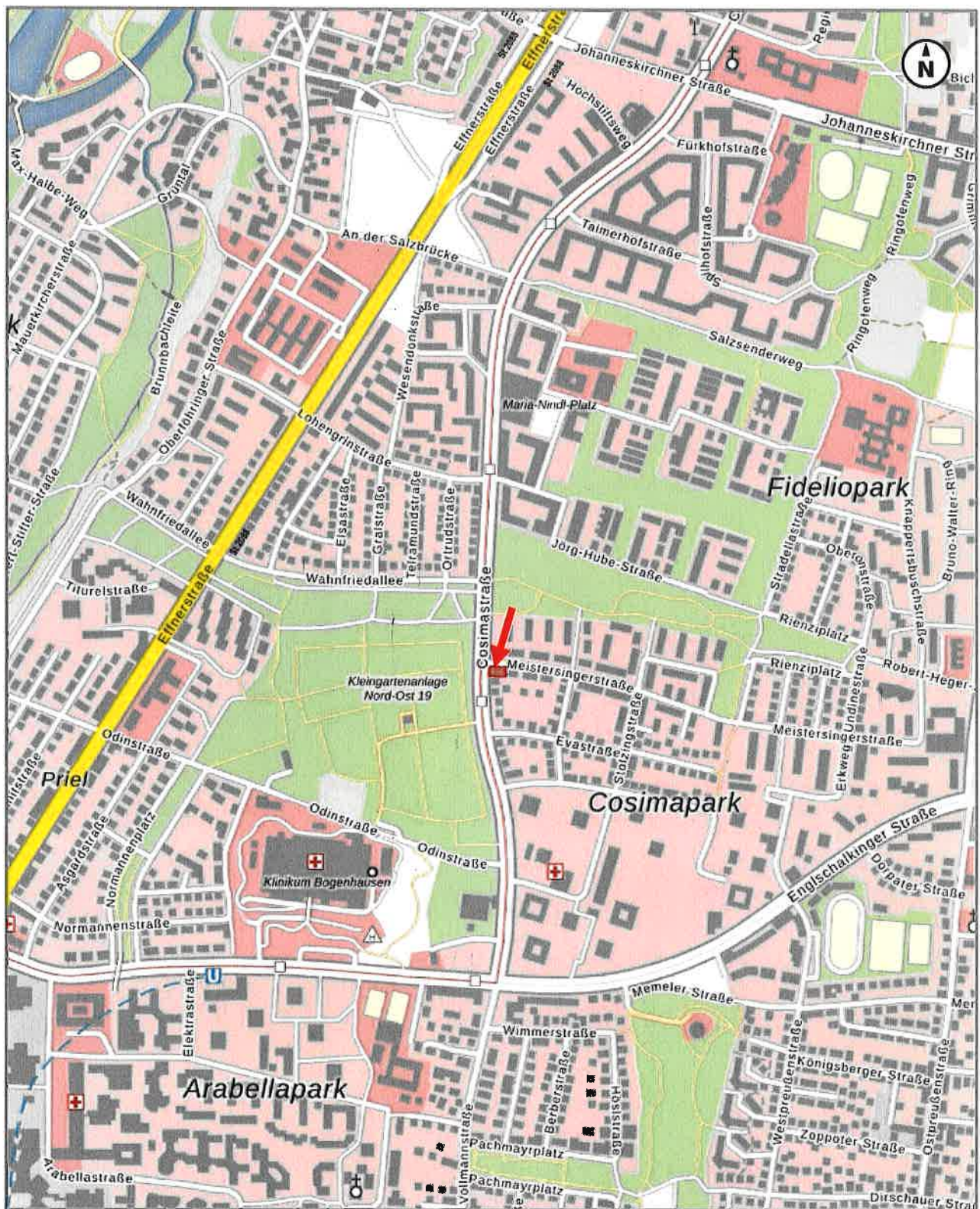


Nahansicht Fassade Vorderseite, dunkle Fleckenbildung und Wasserteufeln sichtbar; teilweise Spaltöffnungen bei vertikalen Mörtelfugen erkennbar

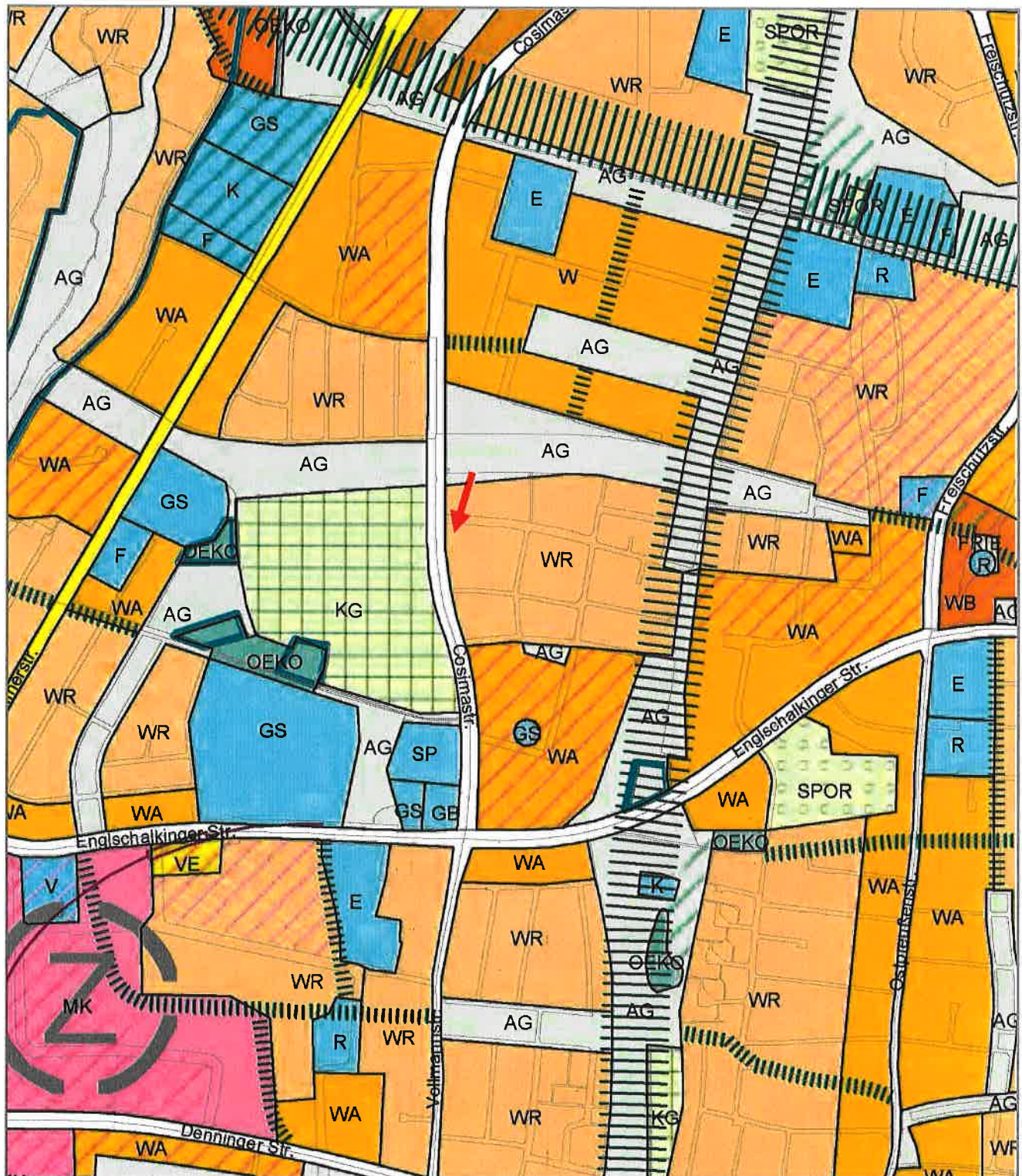
Stadtplanausschnitt mit dem Stadtbezirk Bogenhausen
(M $\approx$ 1 : 25.000)



Stadtplanausschnitt mit den Stadtteilen Oberföhring, Cosimapark
Fideliopark und Arabellapark (M $\approx$ 1 : 10.000)



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München;
das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines
Reinen Wohngebiets (WR) im Sinne des § 3 BauNVO



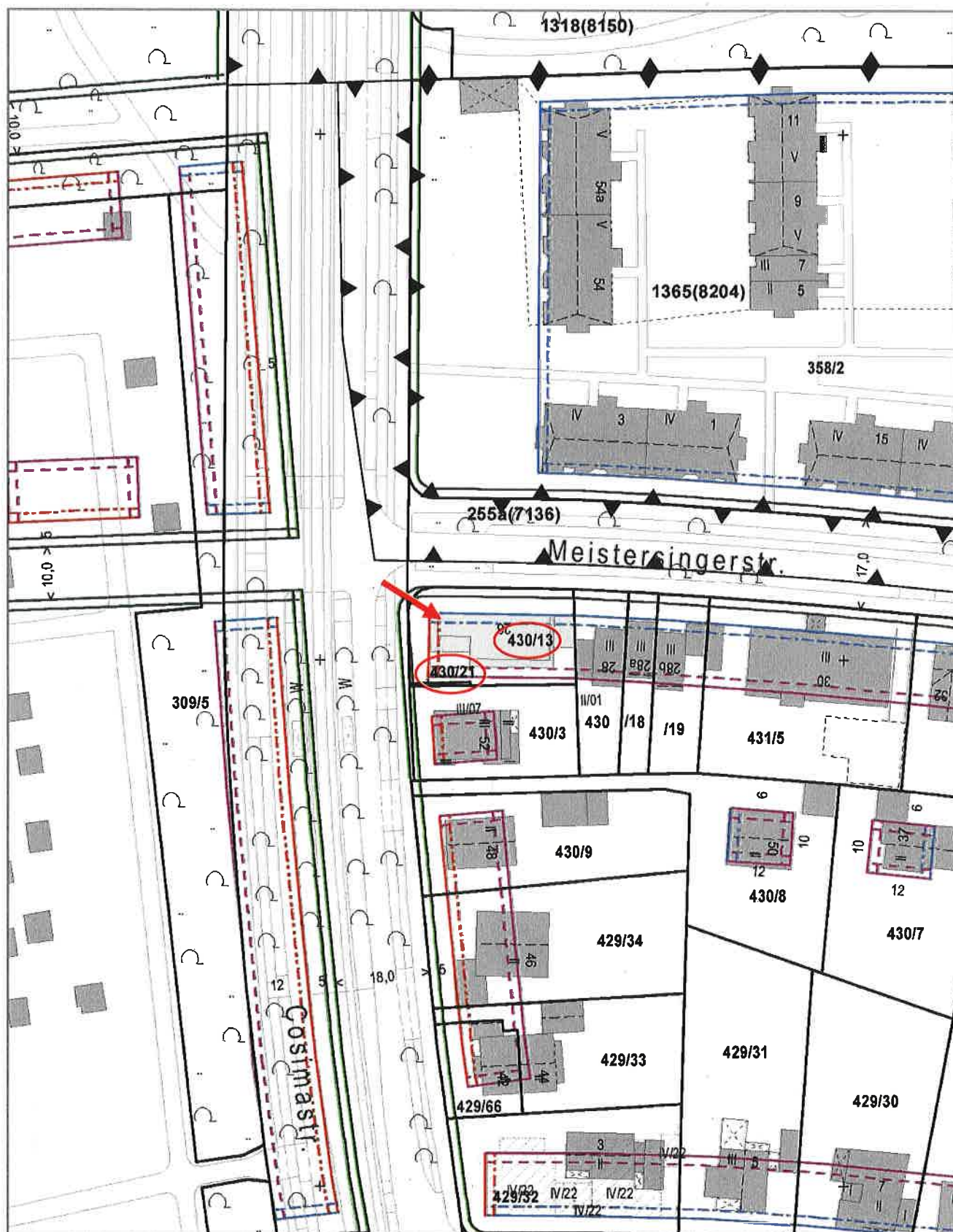
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit
Darstellung der Umgebungsbebauung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Lärmkartierung gemäß EG-Umgebungsärmrichtlinie
für die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} laut Lärmkartierung
vom Bayerischen Landesamt für Umwelt



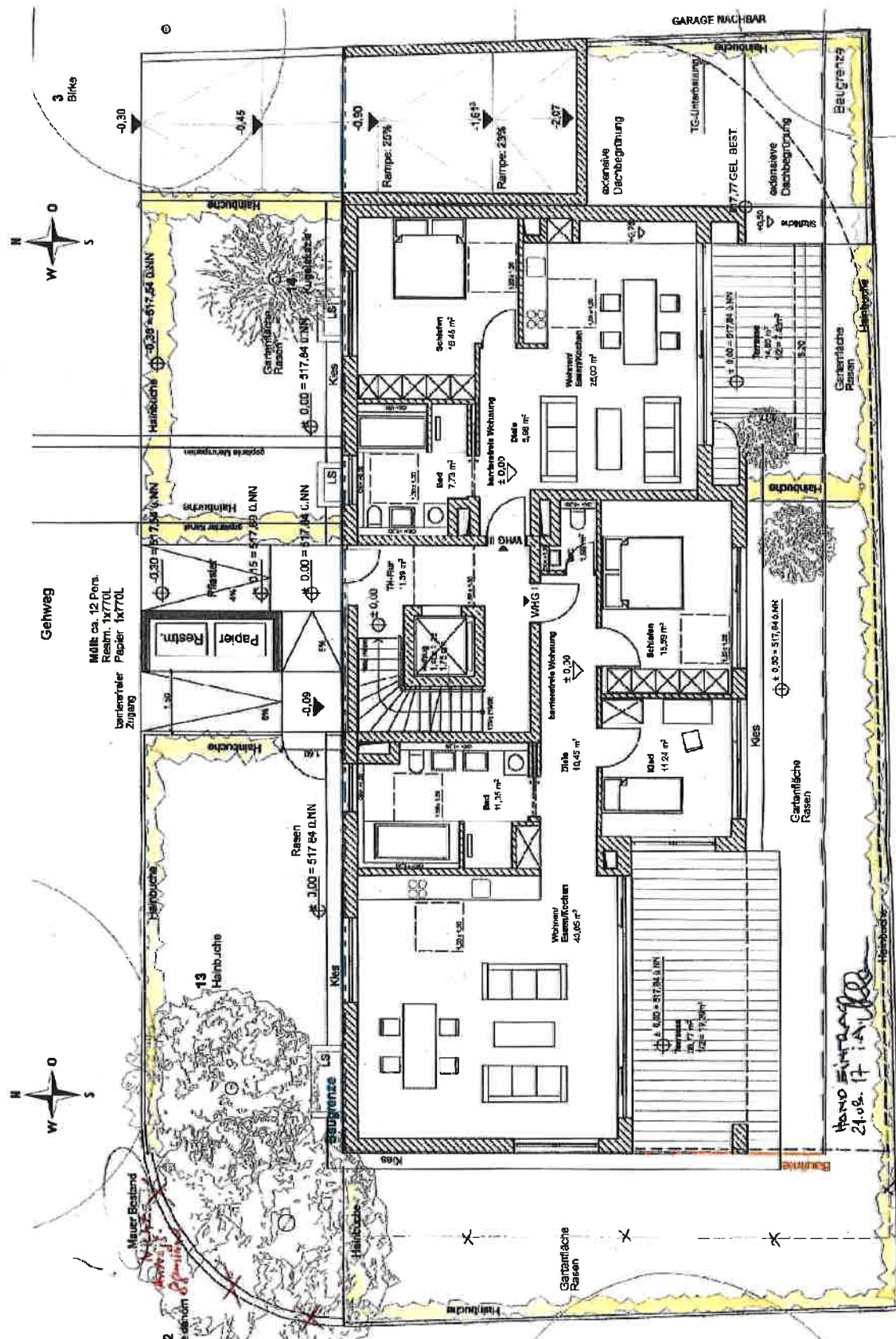
Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat der LHST München
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)

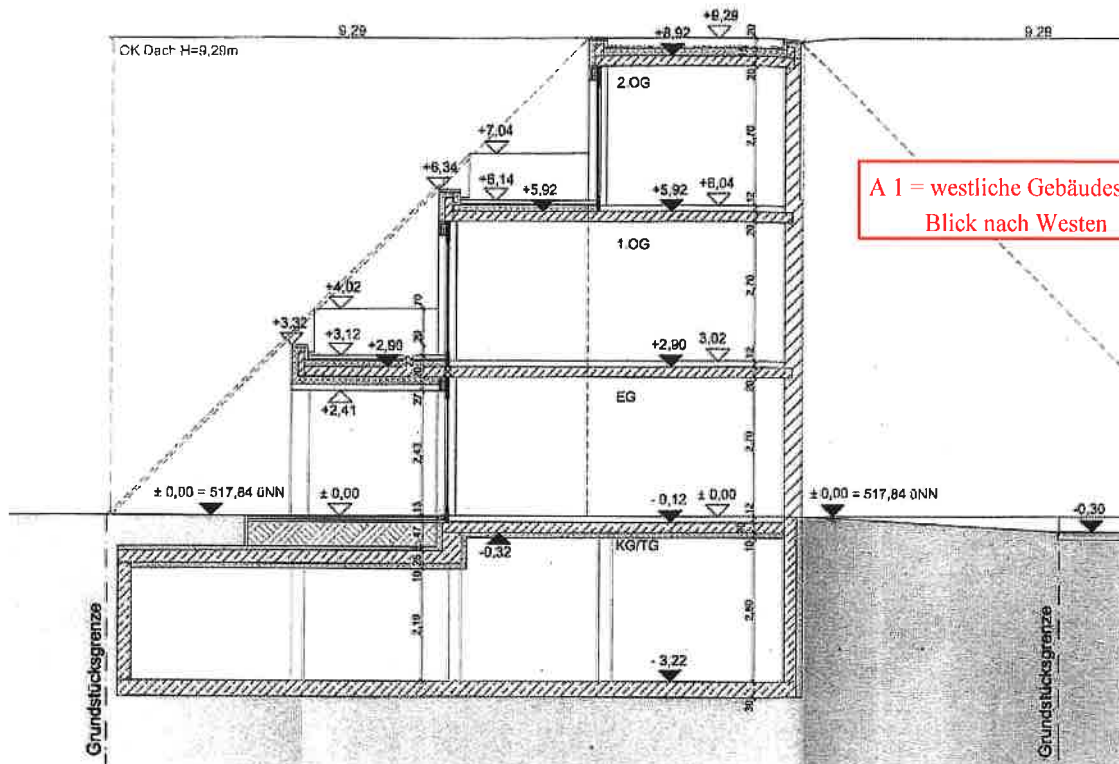


Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Parzellenkarte
(Maßstab $\approx 1 : 500$)



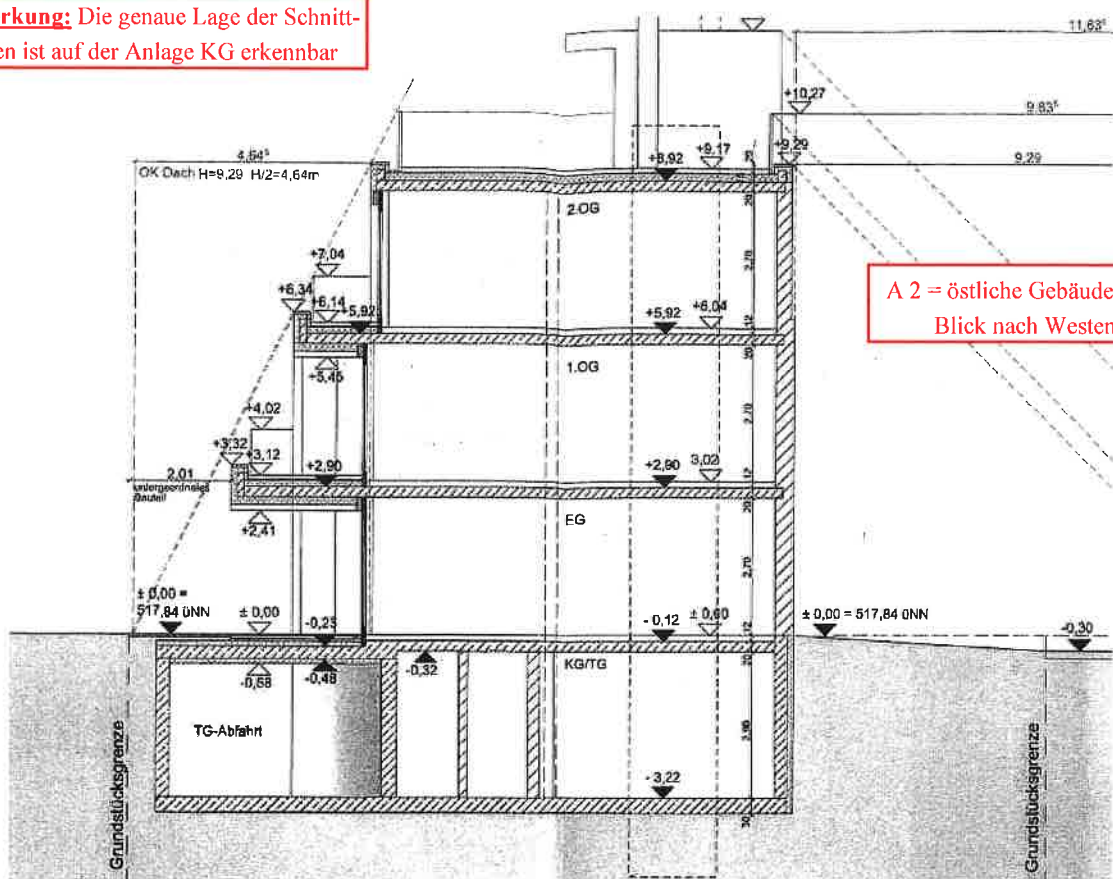
Freiflächengestaltungsplan laut Baugenehmigung
vom 25.09.2017 (M $\approx$ 1 : 150)



Gebäudequerschnitte (M $\approx$ 1 : 150)

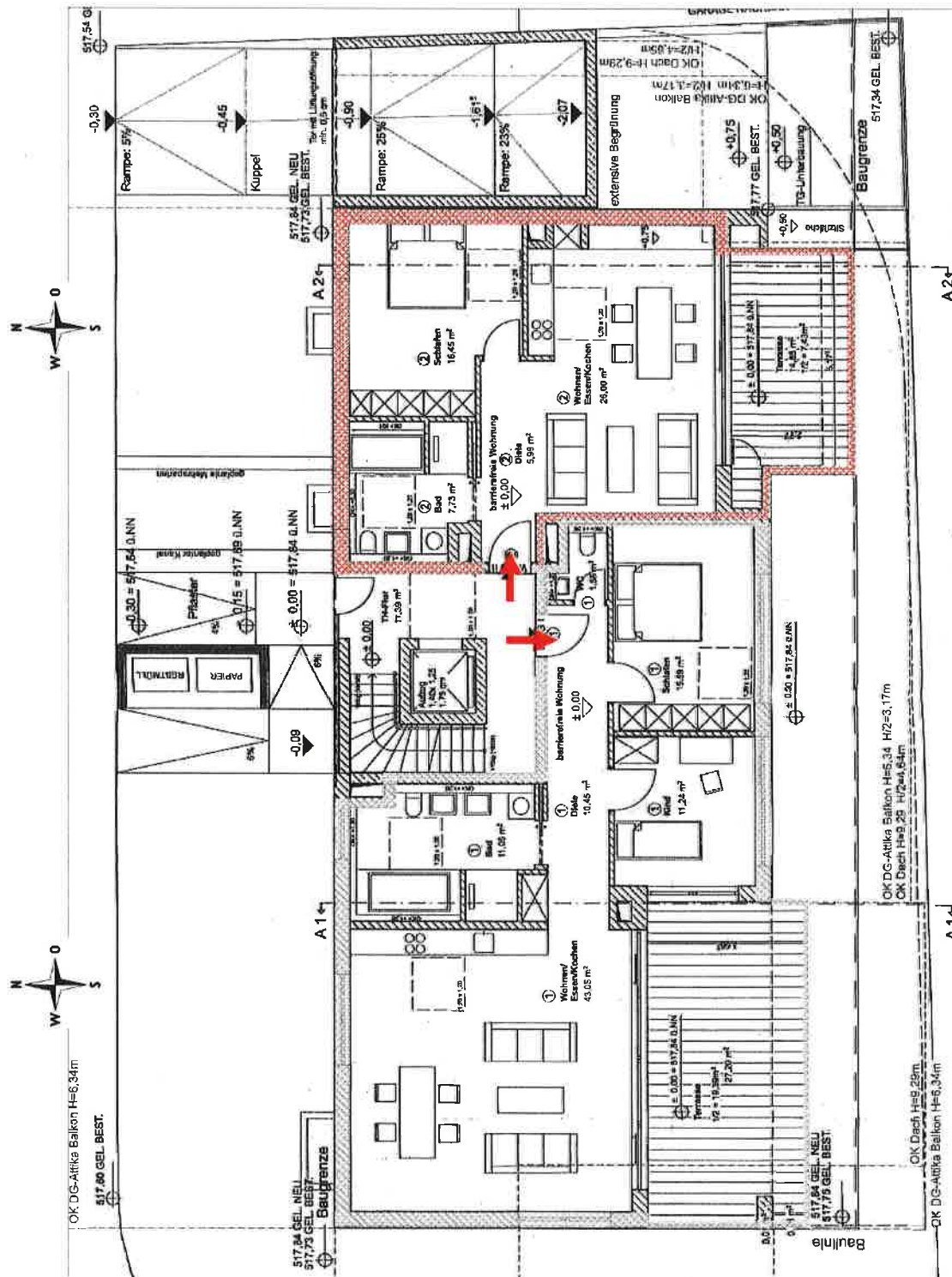
A 1 = westliche Gebäudeseite;
Blick nach Westen

Anmerkung: Die genaue Lage der Schnittlinien ist auf der Anlage KG erkennbar

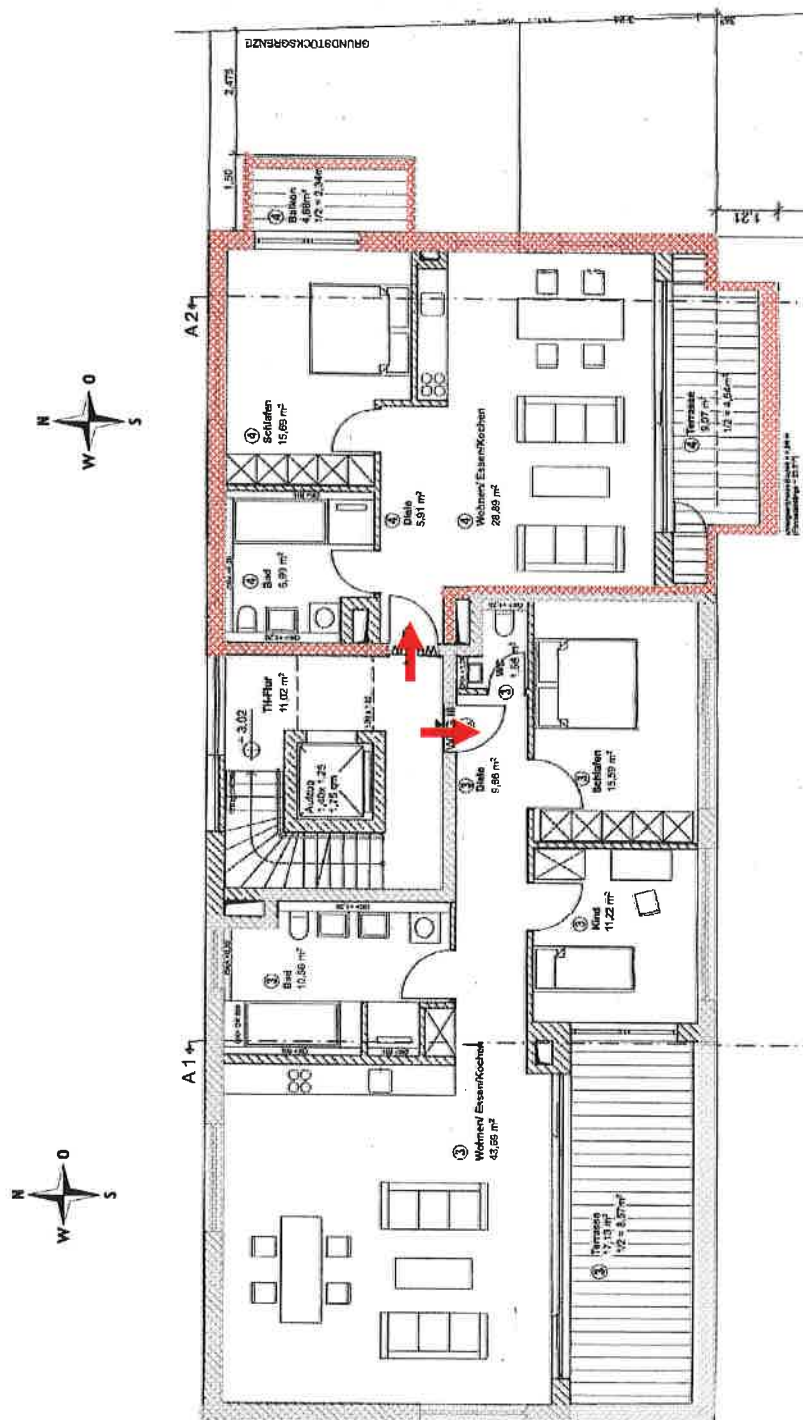


A 2 = östliche Gebäudeseite;
Blick nach Westen

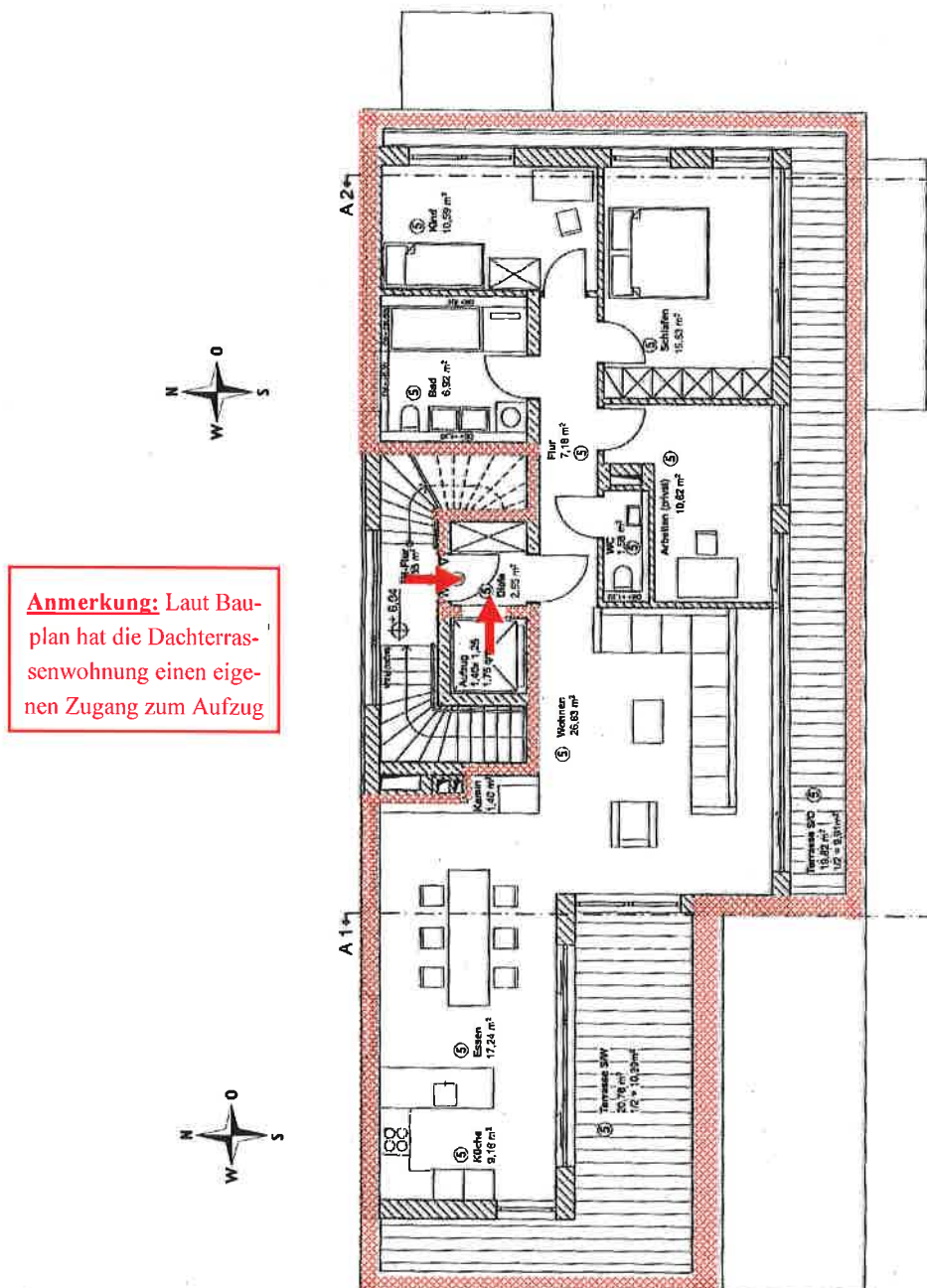
Grundriss EG mit Markierung der Wohnungen
bzw. Eigentumswohnungen Nr. 1 und 2
laut Baugenehmigung 25.09.2017 (M $\approx$ 1 : 150)



Grundriss OG mit Markierung der Wohnungen
bzw. Eigentumswohnungen Nr. 3 und 4
laut Baugenehmigung 25.09.2017 (M $\approx$ 1 : 150)



Grundriss DG mit Markierung der Wohnung
bzw. Eigentumswohnung Nr. 5
laut Baugenehmigung 25.09.2017 (M $\approx$ 1 : 150)



Grundriss Dachterrasse mit dem Sondernutzungsrecht
für die Wohnung / Eigentumswohnung Nr. 5 und den
Gemeinschaftsflächen für die anderen Bewohner
laut Baugenehmigung 25.09.2017 (M $\approx$ 1 : 150)

Anmerkung: Auf dem Dach soll ein Kinderspielfeld, eine Grünanlage für die gemeinschaftliche Nutzung und eine weitere Terrassenfläche für die Wohnung/ETW Nr. 5 errichtet werden.

