



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für das Mehrfamilienhaus im Rohbau
(Aufteilung nach WEG möglich)
Meistersingerstraße 26
in 81927 München

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

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 71 Seiten (davon 18 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	5
1.2 Bewertungsunterlagen	6
1.3 Hinweise zur Bewertung	7
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuch	8
2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung	9
2.2.1 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen	9
2.2.2 Baugenehmigung zur Errichtung eines MFH bzw. ETW-Anlage	12
2.2.3 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung	12
2.3 Mögliche Aufteilung nach WEG	13
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen	13
3. Grundstücksbeschreibung	14
3.1 Makrolage und Infrastruktur	14
3.2 Mikrolage	15
3.3 Verkehrsanbindung	16
3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks	16
3.5 Erschließung des Grundstücks	17
3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	17
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	18
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Gebäudehistorie)	18
4.2 Mehrfamilienhaus im Rohbau	18
4.2.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau	18
4.2.2 Wohnungen (Raumstruktur und Wohnflächenberechnung)	19
4.2.3 Räume im KG (u.a. Mieterkeller, Funktionsräume)	22
4.2.4 Tiefgarage	22
4.3 Außenanlagen	23
4.4 Aktueller Baulicher Zustand und erforderliche Fertigstellungsarbeiten	24
4.4.1 Festgestellte Baumängel bei der Außenbesichtigung	24
4.4.2 Bestandsaufnahme und noch anfallende Fertigstellungsarbeiten	25

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	27
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	27
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
6. Ermittlung des Bodenwertes	29
6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung	29
6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss	29
6.3 Mittelbarer Preisvergleich, vom Richtwert abgeleitet	31
6.4 Angemessener Bodenwert	32
7. Vorläuf. Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes MFH .	33
7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang	33
7.2 Jahresrohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV)	33
7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	35
7.4 Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)	36
7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV)	37
7.6 Bodenwertverzinsung, Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34)	38
7.7 Vorläufiger Ertragswert für ein fiktiv fertig gestelltes MFH	39
8. Untersuchung eines Marktanpassungsfaktors	40
8.1 Vorbemerkungen zur Marktlage und Vorgehensweise	40
8.2 Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser	41
8.3 Vergleichspreise für ETW in vergleichbaren guten Wohnlagen	42
8.4 Gesamtbeurteilung und vorläufiger marktangepasster Ertragswert	44
9. Objektspezifische Besonderheiten (§ 8 Abs. 3).....	45
9.1 Geschätzte Fertigstellungskosten Wohngebäude	45
9.2 Geschätzte Fertigstellungskosten Tiefgarage und Gesamt	48
9.3 Risikozuschlag wg. Beseitigung d. Baumängel u. Gewährleistungsproblematik	49
9.4 Mietausfall bis zur Fertigstellung	50
9.5 Ertragswert	51
10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)	52

Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München M \approx 1 : 100.000
- Anlage 2 Stadtplanausschnitt mit dem Stadtbezirk Bogenhausen M \approx 1 : 25.000
- Anlage 3 Stadtplanausschnitt mit den Stadtteilen Oberföhring, Cosimapark, Fidelipark und Arabellapark M \approx 1 : 10.000
- Anlage 4 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München
- Anlage 5 Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 2.500
- Anlage 6 Lärmkartierung L_{DEN} und L_{Night} gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
- Anlage 7 Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat M \approx 1 : 2.500
- Anlage 8 Aktuelles Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 500
- Anlage 9 Freiflächengestaltungsplan laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 10 Gebäudequerschnitte A 1 und A 2 laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 11 Grundriss KG und Tiefgarage laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 12 Grundriss EG mit Wohnungen Nr. 1 + 2 laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 13 Grundriss OG mit Wohnungen Nr. 3 + 4 laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 14 Grundriss DG mit Wohnung Nr. 5 laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 15 Grundriss Dachterrasse mit dem Sondernutzungsrecht an einer Terrassenfläche für Wohnung Nr. 5 und Gemeinschaftsfläche laut Baugenehmigung 2017 M \approx 1 : 150
- Anlage 16 Fotos Cosimastraße, Außenansicht des Gebäudes
- Anlage 17 Fotos Vorderansicht mit Tiefgargenzufahrt und sichtbaren Baumängeln
- Anlage 18 Fotos Rückansicht mit den dort befindlichen Terrassen und gewissen Baumängel im Mauer- und Sockelbereich

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestraße 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 02.09.2022; Geschäftsnummer: AZ 1510 K 173/22.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekte:
 1. Das mit einem Mehrfamilienhaus im Rohbau bebaute Grundstück, Flurstück 430/13, Gemarkung Oberföhring; postalische Adresse: Meistersingerstraße 26 in 81927 München.
 2. Das unbebaute Flurstück 430/21 (6 m²), Gemarkung Oberföhring, direkt hinter dem vorgenannten Grundstück.

Anmerkung: Das 6 m² große Flurstück 430/21 sollte an den Nachbarn veräußert werden. Dazu kam es aber nicht mehr.
- Exkurs WEG-Aufteilung: Der Eigentümer hatte ursprünglich geplant, das Mehrfamilienhaus in fünf Eigentumswohnungen und 5 Tiefgaragenstellplätze aufzuteilen. Die hierzu erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung der LBK lag bereits vor. Die grundbuchrechtliche Umsetzung hatte allerdings noch nicht stattgefunden. Es lag keine Teilungserklärung vor.
- Objektbezeichnung: Aufgrund der Tatsache, dass das Anwesen noch nicht nach WEG aufgeteilt worden ist, handelt es sich – rechtlich betrachtet – um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus im Rohbau bebaut ist.
- Ortsbesichtigung: Am 13. April 2023 von 09:30 – 10:30 Uhr; Teilnehmer: Herr O... (Vorstand der Gläubigerbank), Herr S... und Herr F... (Mitarbeiter der Gläubigerbank), Herr Architekt S. K... (Bauexperte für die Beurteilung des Fertigstellungsgrades), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Keine Innenbesichtigung: Der Bauträger ist nicht zum Besichtigungstermin erschienen. Aus rechtlichen Gründen haben die Besichtigungsteilnehmer die Baustelle nicht betreten. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung des Gebäudes **nicht** durchgeführt werden konnte.
- Wertermittlungstichtag: Als Wertermittlungstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 26.07.2022
 - Kaufurkunde für eine Teilfläche an den Nachbarn
 - Baugenehmigung vom 25.09.2017
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.09.2017
 - Genehmigte Baupläne von der Lokalbaukommission
 - Weitere Unterlagen aus der Bauakte d. gegenständlichen Anwesens
 - Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan
 - Lärmkartierung gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
 - Verkehrsmengenkarte 2020 vom Mobilitätsreferat München
 - Mietspiegel der LHST München für 2023
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat (Vermessungsamt) mit eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen
 - Bodenrichtwerte vom 01.01.2022
 - Vergleichspreise Neubau-ETW vom GAA der LHST München
 - Vergleichspreise Neubau-MFH vom GAA der LHST München
 - Jahresberichte des GAA LHST München für 2019-2021
 - Herbstsitzung des GAA LHST München vom 28.11.2022
 - Frühjahrsticker für 2023 vom GAA LHST München
 - Kostenkennwerte für Wohngebäude und Regionalfaktoren des Baukosteninformationszentrums in Stuttgart
 - Internetauftritt des MVV
 - Mündliche Auskünfte der betreibenden Gläubigerbank
 - Fotodokumentation Baufortschritt v.d. betreibenden Gläubigerbank
 - Kostenschätzungen des Architekten S. K....
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung
- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baulandmobilisierungsgesetz
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV)
 - einschlägige Fachliteratur

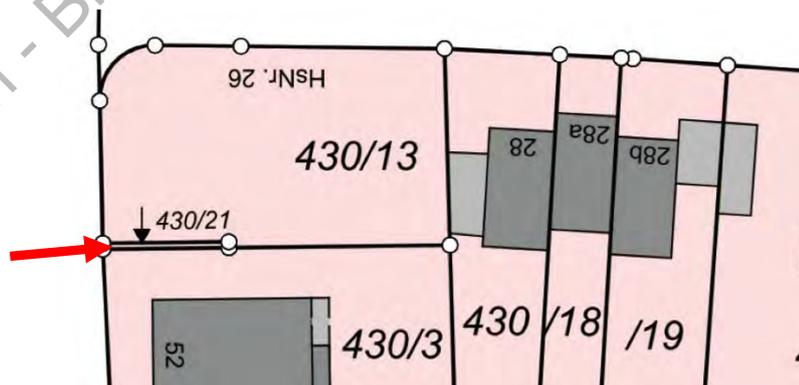
1.3 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte:** Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen:** Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen:** Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse:** Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung:** Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz:** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.
- Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle:	Grundbuch von Oberföhring (Amtsgericht München), Blatt 13630
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> Flurstück 430/13, Gemarkung Oberföhring, Meistersingerstraße 26, Gebäude- und Freifläche 582 m ² <u>Lfd. Nr. 2</u> Flurstück 430/13, Gemarkung Oberföhring, Meistersingerstraße 26, Gebäude- und Freifläche 576 m ² Flurstück 430/21, Gemarkung Oberföhring, Nähe Meistersingerstraße 26, Gebäude- und Freifläche 6 m ² BV Nr. 1 nach Zerlegung als ein Grundstück unter BV Nr. 2 neu vor- getragen am 20.05.2022.
Hinweis:	Das Flurstück 430/21 mit einer Fläche von 6 m ² (siehe Pfeil in der folgenden Skizze) sollte an den Eigentümer des südlichen Nachbar- grundstücks (Flurstück 430/3) verkauft werden, der dort eine Garage errichten wollte. Dieser Verkauf konnte grundbuchrechtlich aller- dings nicht mehr vollzogen werden (Zwangsversteigerungsvermerk).



Abteilung I (Eigentümer):	<u>Lfd. Nr. 1-2</u> gelöscht <u>Lfd. Nr. 3</u> d... GmbH, eingetragen am 04.07.2018
---------------------------	---

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1-3

Gelöscht.

Lfd. Nr. 4

Auflassungsvormerkung bezüglich einer Teilfläche von ca. 6,3 m² für S. B.... u.a. gemäß Bewilligung vom 15.10.2019, URNr. 1424 / Notar Dr. F...); eingetragen am 21.10.2019.

Anmerkung zu lfd. Nr. 4:

Diese Eintragung steht im Zusammenhang mit der o.a. beabsichtigten Übertragung einer kleinen Grundstücksfläche an den Nachbarn.

Lfd. Nr. 5

Auflassungsvormerkung – bedingt – für N.... GmbH; gemäß Bewilligung vom 22.03.2022 UVZ-Nr. 887 und Nachtrag vom 10.05.2022 UVZ-Nr. 1305, je Notarin E. T....; eingetragen am 17.05.2022.

Anmerkung zu lfd. Nr. 5:

Der Unterzeichner geht bei der Bewertung davon aus, dass diese Eintragung lösungsfähig ist.

Lfd. Nr. 6

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1510 K 173 / 2022); eingetragen am 26.07.2022.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

Vorbemerkung:

Da im vorliegenden Fall eine rechtsgültige Baugenehmigung mit einer optimalen Bebauung vorliegt, beschränkt sich die folgende bauplanungsrechtliche Beurteilung auf wenige Angaben.

2.2.1 Bauplanungsrechtliche Rahmenbedingungen

Flächennutzungsplan:

Das Bewertungsgrundstück liegt laut aktuellem Flächennutzungsplan im Bereich eines Reinen Wohngebiets (WR; siehe Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Anlage 5).

Definition WR:

Reine Wohngebiete (WR) dienen laut § 3 BauNVO dem Wohnen. Ausnahmsweise können Läden für den täglichen Bedarf und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden.

- Benachbarte Flächen FNP: Nördlich an das gegenständliche "Reine Wohngebiet" angrenzend befindet sich eine ausgedehnte Allgemeine Grünfläche (AG), ein Grüngürtel oder eine Frischluftschneise, die in West-Ost-Richtung verläuft; sie reicht in westlicher Richtung bis zum Herzogpark.
- Kleingartenanlage: Durch die Tatsache, dass sich im Bereich westlich der Cosimastraße außerdem eine große Kleingartenanlage mit dem "Schlüsselgarten" befindet, ist das gesamte Umfeld durch viel Grün geprägt
- Viel Grün: Die Gesamtsituation mit den vielen Grünanlagen ist durch das Luftbild im Maßstab 2.500 gut erkennbar (siehe Anlage 5). Gerade in den letzten beiden Jahrzehnten sind die Neubaugebiete extrem dicht bebaut worden. Insofern wirkt sich eine durchgrünte Umgebung tendenziell werterhöhend aus.
- Bauplanungsrecht: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, sondern im Bereich eines einfachen Baulinienplans.
- Baulinie/Baugrenzen: Laut Lokalbaukommission verläuft in einem Abstand von 4,0 m zur Straßenbegrenzungslinie zur Cosimastraße eine Baulinie (rot) und zur Meistersingerstraße eine Baugrenze (blau). Es ist weiterhin eine rückwärtige Baugrenze vorhanden (violett). Die Baulinien sind im beige-fügten Lageplan auf Anlage 7 ersichtlich.
- Bebaubarkeit: Die Bebaubarkeit richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Bebauungsmöglichkeit: Es ist davon auszugehen, dass ein dreigeschossiger Baukörper in Form eines Mehrfamilienhauses mit einer dann erforderlichen Tiefgarage oder eine Bebauung mit vier Reihenhäuser möglich ist.
- Fazit zur Bebaubarkeit: Im vorliegenden Fall hat ein lokal ansässiges Planungsbüro eine professionelle Planung erstellt und bei der LBK München eine entsprechende Baugenehmigung für die Errichtung eines MFH erhalten, die wie folgt beschrieben wird. Die mögliche Bebaubarkeit ist durch diese Planung maximal ausgeschöpft worden (siehe Punkt 2.2.2).
- Anmerkung: Auch die Bebauung mit schmalen Reihenhäusern wäre theoretisch möglich gewesen.

Westliche Seite Cosimastr.: Auf dem amtlichen Lageplan des Kommunalreferats ist ersichtlich, dass auch in dem Bereich westlich der Cosimastraße, Baulinien und Baugrenzen eingezeichnet worden sind (siehe Pfeile links in der folgenden Skizze). Es musste deshalb untersucht werden, ob eine Nachverdichtung im direkten Umfeld in der Zukunft stattfindet.



Hintergrund:

Die Baulinien und Baugrenzen sind vor 30-40 Jahren von der Stadtplanung eingetragen worden. Zum damaligen Zeitpunkt ist man offensichtlich davon ausgegangen, dass auch an der Westseite der Cosimastraße – zumindest langfristig gesehen – eine Bebauung möglich ist. In den letzten beiden Jahrzehnten hat sich viel verändert.

Aktuelle Situation:

Im nördlichen Bereich der Cosimastraße sind einige Neubauprojekte umgesetzt worden, die bereits zu einer deutlichen Nachverdichtung im dortigen Bereich geführt haben. Insofern haben die verbliebenen Grünflächen einen hohen Stellenwert. Dieser Bereich wird als Erholungsfläche von den dort lebenden Bürgern genutzt. In der Mitte der Fläche befindet sich auch der beliebte Biergarten Schlüsselgarten.

Der Flächennutzungsplan als wichtiges Instrument der räumlichen Stadtplanung sieht für diese Flächen weiterhin eine Nutzung als Kleingartenfläche vor (siehe Ausschnitt aus dem FNP Anlage 4).

Fazit:

Laut telefonischer Auskunft der Lokalbaukommission ist zum jetzigen Zeitpunkt davon auszugehen, dass im Bereich der Kleingartenfläche, in absehbarer Zukunft keine Neubebauung stattfinden wird.

2.2.2 Baugenehmigung zur Errichtung eines MFH bzw. ETW-Anlage

Baugenehmigung:	Die Lokalbaukommission München hatte am 25.09.2017 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage erteilt.
Gebäudeklasse:	Das Gebäude ist gemäß Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 3 der Bayerischen Bauordnung als Gebäudeklasse 3 eingestuft worden.
Stellplätze:	Laut Baugenehmigung sind 5 KFZ-Stellplätze und 12 Fahrradabstellplätze erforderlich, die in der Tiefgarage geschaffen worden sind.
Befreiungen:	Die Rampenneigung darf mit 25 % statt 10 % (gemäß Art. 63 Abs. 1 BayBO) ausgeführt werden, weil die Rampe überdacht ausgeführt wird und somit einer Vereisung im Winter vorgebeugt wird. Die Überschreitung der Baugrenze darf durch 3 Lichtschächte (nördlich) und durch die Tiefgarage mit einer Fläche von ca. 32 cm erfolgen.
Bauherrenwechsel:	Das Bewertungsgrundstück ist ursprünglich von einem renommierten Planungsbüro erworben worden. Laut Bauakte hatte dieses Unternehmen der LBK am 29.05.2018 mitgeteilt, dass eine Bauherrenwechsel stattgefunden hat. Zu diesem Zeitpunkt befand sich noch ein abrisstbedürftiges Wohngebäude auf dem Bewertungsgrundstück.
Baubeginn:	Laut Mitteilung des neuen Eigentümers wurde der Baubeginn auf Juli/August 2019 terminiert. Dem Unterzeichner ist nicht bekannt, wann genau der Bauträger die Bauarbeiten eingestellt hat.

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung

Hinweise zur Ermittlung:	Für die vorliegende Bewertung wird eine wertrelevante GFZ gemäß Definition des Gutachterausschusses der Stadt München zugrunde gelegt (WGFZ), um eine Vergleichbarkeit mit dem Bodenrichtwert und den Vergleichspreisen herstellen zu können.
Erläuterung WGFZ:	Die Ermittlung der WGFZ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln.

Datenbasis: Für die Berechnung der wertrelevanten GFZ ist die Geschossfläche der drei Wohngeschosse gemäß der genehmigten Planung in Relation zur Grundstücksgröße gesetzt worden.

GFZ für die Bewertung: Für die vorliegende Bewertung wird als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,00 zugrunde gelegt, die der baurechtlich genehmigten und größtenteils realisierten aufstehenden Bebauung, in Relation zur Grundstücksgröße, entspricht.

2.3 Mögliche Aufteilung nach WEG

Ausgangslage: Der Bauträger hatte beabsichtigt, eine ETW-Anlage zu bilden und deshalb eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Diese wurde von der LBK am 29.09.2017 erteilt. Laut dieser Abgeschlossenheitsbescheinigung sind für das zu errichtende Gebäude – in Verbindung mit dem Aufteilungsplan Nr. IV 0005819 vom 28.08.2017 – die folgenden Einheiten gemäß § 3 Abs. 2 WEG zu bilden:

Einheiten: Ziffer 1-5: Wohnungen
Ziffer 1-5: Kellerräume
Ziffer 10-14: Tiefgaragenstellplätze

Anmerkung: Möglicherweise sollten für die gemauerten Kellerräume eigene Sondereigentumseinheiten gebildet werden; sodass mit der Nummerierung der TG-STP erst bei 10 angefangen wird.

Aktuelle Situation: Für die vorliegende Bewertung ist ein Mehrfamilienhaus unterstellt worden. Eine Aufteilung nach WEG ist nach den vorliegenden Unterlagen weiterhin möglich. Es gibt bisher noch keine Teilungserklärung und somit auch keine grundbuchrechtliche Umsetzung.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Erhaltungssatzung: Für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in München ist seit dem Jahr 2014 im Bereich einer Erhaltungssatzung eine gesonderte Genehmigung erforderlich. Das Bewertungsgrundstück liegt – laut Kartierung des Referats für Stadtplanung – nicht im Geltungsbereich einer solchen Erhaltungssatzung.

Verträge: Es liegen – Angabe gemäß – keine Miet- oder Pachtverträge vor.

Sonstiges: Sonstige Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

- Stadt:** Landeshauptstadt München mit rund 1,59 Millionen Einwohnern zum 31. März 2023.
- Stadtbezirk/Stadtteil:** Stadtbezirk Nr. 13 Bogenhausen im nordöstlichen Stadtbereich. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem sogenannten Stadtteil "Cosima-Park", einer Wohnsiedlung (Reines Wohngebiet) nördlich der Engelschalkinger Straße und östlich der Cosimastraße.
- Exkurs "Prinz-Eugen-Park":** Eine wesentliche Änderung der Wohnverhältnisse ist durch die Neubebauung des Geländes der ehemaligen Prinz-Eugen-Kaserne entstanden. Nur ca. 300 m entfernt in nördlicher Richtung, ist in den letzten Jahren das ökologische Musterviertel "Prinz-Eugen-Park" entstanden, indem 1.800 Neubauwohnungen geschaffen wurden.
- In dem Viertel entsteht ein Nahbereichszentrum mit Geschäften, Ärzten, andere Dienstleistungen, Grundschule und Kindergärten. Auf der anderen Seite entstehen in dem Viertel auch Sozialwohnungen und Miet- und Eigentumswohnungen im München Modell, womit eine gewisse Sozialstruktur verbunden ist.
- Einkaufsmöglichkeiten:** Einige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich auch im südlich angrenzenden Bereich. Das großflächige Geschäftszentrum "Arabella-Park" mit einem vielfältigen Angebot an Geschäften, Gastronomie und Dienstleistungen liegt mit einer Entfernung von 800 – 1.000 m noch im erweiterten Gehbereich.
- Kindergärten, Schulen:** Kindergärten und Grundschule liegt im Gehbereich. Das nächstgelegene Gymnasium im Arabella-Park liegt mit einer Entfernung von etwa 800 m noch im Gehbereich.
- Freizeitwert:** Das Cosima-Wellenbad liegt im Gehbereich. Das Hochufer der Isar und der Englische Garten mit vielfältigen Sport- und Freizeitmöglichkeiten sind schnell erreichbar. Im näheren Umfeld befinden sich einige Sport- und Gastronomiemöglichkeiten (u.a. auch der Biergarten Schlösselgarten an der ggü liegenden Straßenseite). Durch den Prinz-Eugen-Park sind weitere Freizeitmöglichkeiten hinzugekommen.
- Fazit Infrastruktur:** Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut zu werten.

3.2 Mikrolage

- Mikrolage:** Das Bewertungsgrundstück liegt an der Meistersingerstraße, im Einmündungsbereich zur Cosimastraße (südöstliche Ecke). Die Meistersingerstraße selbst ist eine ruhige Anliegerstraße mit sehr geringer Fahrzeugfrequenz.
- Anmerkung: Die Straße ist nach der Oper "Die Meistersinger von Nürnberg" des Komponisten Richard Wagner benannt. Die Uraufführung fand 1868 in München statt.
- Cosimastraße:** Die Cosimastraße verläuft von der Engelschalkinger Straße in nördlicher Richtung zur Oberföhringer Straße. Die Einmündung liegt nahe der nördlichen Stadtgrenze zur Gemeinde Unterföhring.
- Anmerkung: Die Straße ist nach Cosima Wagner benannt, die Tochter von Franz Liszt und spätere Gattin von Richard Wagner. Sie leitete die Bayreuther Festspiele von 1883 bis 1908.
- Hauptverkehrsstraße:** Bei der Cosimastraße handelt es sich um eine breite und alleinartig angelegte Hauptverkehrsstraße mit Grünstreifen und einer mittigen Trambahntrasse (siehe Luftbild Anlage 5). Die derzeitige Fahrzeugfrequenz liegt – laut Verkehrsmengenkarte des Mobilitätsreferats – derzeit bei etwa 20.000 Fahrzeugen pro Tag.
- Lärmkartierung:** Die Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen des Bayerischen Landesamts für Umwelt zeigt, dass die Verkehrslärmbeeinträchtigung tagsüber bei 55-65 Dezibel liegt (siehe Anlage 6). Nachts geht die Lärmbelastung auf 50-60 Dezibel zurück. Hinzu kommt eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch die Tram in der Mitte der Cosimastraße.
- Umgebungsbebauung:** Die Umgebungsbebauung nördlich der Meistersingerstraße ist meist durch Mehrfamilienhäuser in geschlossener Bauweise geprägt. Dahinter beginnt der o.a. Prinz-Eugen-Park, eine der ökologische Müntersiedlungen Münchens. Südlich der Meistersingerstraße liegen einige Einfamilienhäuser und kleinere Eigentumswohnanlagen.
- An der Westseite der Cosimastraße befindet sich die bereits erwähnte großflächige Kleingartenanlage. Daran südlich angrenzend liegt das großflächige Gelände des Klinikums Bogenhausen. Dieser Stadtteil ist – insgesamt betrachtet – als relativ grün einzustufen (siehe auch Ausführungen zum Flächennutzungsplan in Punkt 2.2.1).

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Die Trambahnhaltestelle "Schlösslgarten" liegt fast vor der Haustür, nur wenige Meter entfernt. Mit der Tram 16 ist die Münchner Innenstadt (Isartor) in rund 20 Minuten zu erreichen. Des Weiteren liegt eine Bushaltestelle im Gehbereich.

Die nächste U-Bahn-Station "Arabella-Park" liegt mit 1.000 m nicht mehr ganz in dem Bereich, der üblicherweise als Gehbereich definiert ist. Die Anbindung an den ÖPNV ist dennoch als gut einzustufen.

Individualverkehr: Über die nahe gelegene Engelschalkinger und Effnerstraße sind der Mittlere Ring und die Münchner Innenstadt relativ schnell erreichbar. Der Mittlere Ring ist in dem Bereich kreuzungsfrei (untertunnelt). Der zu passierende Verkehrsknotenpunkt Effner Platz ist allerdings zu Stoßzeiten etwas staugefährdet.

In nordwestlicher Richtung sind über die Effner Straße und den Föh-ringer Ring die Autobahn A 9 und damit auch der Autobahnring A 99 und der Flughafen schnell erreichbar. Die Anbindung an den Individualverkehr ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

Öffentlicher Parkraum Im Bereich östlich der Cosimastraße befindet sich die Kleingartenanlage; dafür ist der Bereich östlich relativ dicht bebaut. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist etwa als durchschnittlich einzustufen.

3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks

Flurstücke: Das Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden Flurstücken 430/13 (576 m²) und 430/21 (6m²), je Gemarkung Oberföhring.

Geometrie:

- Größe laut Grundbuch insgesamt 582 m²
- Eckgrundstück
- Grundstücksform etwa rechteckig mit einer abgerundeten Nordwestecke
- Straßenfront zur Meistersingerstraße etwa 32 m
- Straßenfront zur Cosimastraße (= Grundstückstiefe) etwa 18 m

Beschaffenheit:

- Bodenniveau in etwa eben
- keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

3.5 Erschließung des Grundstücks

Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden. Ein Anschluss an das Münchner Fernwärmenetz ist möglich.

Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einem Reinen Wohngebiet in dem Münchner Stadtteil Cosima-Park. Positiv ist die gute Verkehrsanbindung zu würdigen.

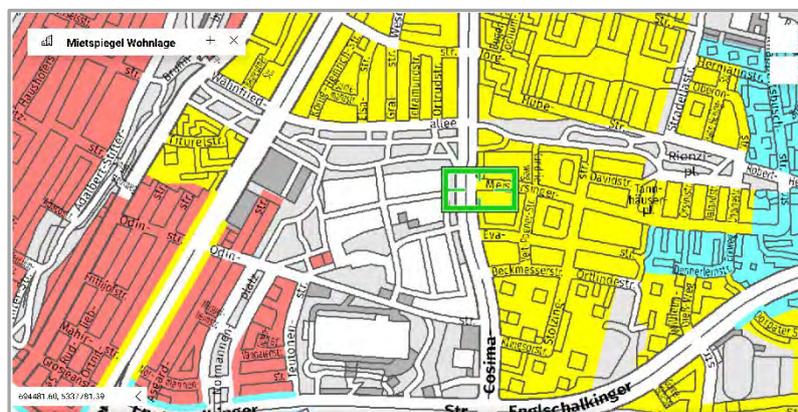
Durch die Errichtung des Prinz-Eugen-Parks hat sich die Infrastruktur wesentlich verbessert. Auf der anderen Seite ist durch das neue Wohnviertel eine dichtere Wohnbebauung entstanden.

Bei der Bewertung ist aufgrund der Lage an der Cosimastraße eine merkliche Verkehrslärmbeeinträchtigung zu berücksichtigen.

Einstufung der Wohnlage: Die Wohnlage ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

Mietspiegel: Im aktuellen Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage ebenfalls als gut klassifiziert (siehe Skizze).

Die Wohnlage in westlicher Richtung geht hinter den Grünanlagen in eine beste Wohnlage über; in östlicher Richtung ist die Wohnlage als durchschnittlich zu werten.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Gebäudehistorie)

- Gebäude im Rohbau: Bei dem gegenständlichen Wohngebäude handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus im Rohbau, das nicht von innen besichtigt werden konnte. Die Beschreibung beschränkt sich deshalb auf wenige Angaben und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Beschreibung soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.
- Genehmigte Baupläne: Die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit fünf Wohneinheiten und einer Tiefgarage wurde von der Lokalbaukommission München am 25.09.2017 erteilt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass der Rohbau gemäß den genehmigten Bauplänen Nr. 2017-018895 errichtet worden ist.
- Datengrundlage: Als weitere Datengrundlage dienen die weiteren Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Baubeschreibung, Flächenberechnungen), die Informationen von der betreibenden Gläubigerbank sowie die Aufzeichnungen und Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung.
- Gebäudehistorie: Der derzeitige Eigentümer hatte im Frühjahr 2018 das Bewertungsgrundstück mit der rechtskräftigen Baugenehmigung erworben und anschließend das Mehrfamilienhaus bis zum Rohbauzustand errichtet. Danach wurden die Arbeiten eingestellt. Seit etwa 3-4 Jahren wird – Angabe gemäß – nicht mehr auf der Baustelle gearbeitet.

4.2 Mehrfamilienhaus im Rohbau

4.2.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau

- Gebäudeart: Frei stehendes Mehrfamilienhaus mit 5 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 5 Stellplätzen im Rohbauzustand.
- Konstruktion: Massivbau in konventioneller Bauweise aus einer Stahlbetonkonstruktion und Ziegelmauerwerk.
- Geschosse: EG mit 2 Wohnungen, OG mit 2 Wohnungen, DG mit einer Penthouse-Wohnung; Dachterrasse mit Nutzflächen und Aufzugsschacht; Untergeschoss mit Tiefgarage und Keller.

Fundamente:	Plattenfundamente aus Stahlbeton ca. 30 cm stark.
Decken:	Massivdecken aus Stahlbeton ca. 20 cm stark.
Außenwände:	Kelleraußenwände aus Stahlbeton ca. 25 cm stark mit Perimeterdämmung; Außenwände ab EG in Ziegelmauerwerk ca. 36,5 cm stark; Treppenhauswände Stahlbeton.
Innenwände:	Nicht tragende Innenwände ca. 11,5 cm stark.
Fassade:	Unverputzte Fassade, sichtbares Ziegelmauerwerk vom EG bis DG; Dachaufbau mit unverputzter Betonoberfläche; Dämmung des Treppenhauses und der Stahlbetonkonstruktion mit Hartschaumplatten.
Dach:	Flachdachkonstruktion aus einer Stahlbetonplatte ca. 20 cm stark. Sichtbare schwarze Bitumenpappe an der Attika des Flachdaches.
Hauseingang:	Hauseingang an der Nordseite; anthrazitfarbenes Türelement mit Isolierverglasung; einflügelige Tür und vertikalem Stoßgriff aus Metall; seitliche Fensterelemente und Oberlicht in Fixverglasung; Eingangsstufe mit provisorischem Lattenrost.
Treppenhaus:	Fenster mit Isolierverglasung zur Nordseite Richtung Meistersingerstraße. Treppenhaus mit Aufzugsschacht.
Treppe:	Treppenanlage aus einer Stahlbetonkonstruktion in Massivbauweise mit viertelgewendelter Treppe.
Terrassen/Balkone:	Stahlbetonplatte mit Stützpfählern, schwarze Abdichtungsbahn.
Elektroinstallationen:	Teilweise sind schwarze Lehrverrohrungskabel und Vorrichtungen für Elektrodosen im Bereich der Terrassen und Balkone erkennbar.
Sockel:	Sockel mit Dämmung von Hartfaserplatten und davor gesetzter schwarzer Noppenfolie.

4.2.2 Wohnungen (Raumstruktur und Wohnflächenberechnung)

WFL-Berechnung:	Die folgende Wohnfläche wurde gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung ermittelt.
Datenbasis:	Die Raumflächen wurden aus den genehmigten Bauplänen entnommen. Dabei wurde unterstellt, dass vom Architekten der Putzabschlag bereits berücksichtigt wurde. Die Gesamtwohnfläche pro Geschoss wurde mit der Bruttogrundfläche verprobt.

Balkonflächen:	Die Grundflächen der Terrassen und des Balkons im 1. Obergeschoss wurden – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnfläche berücksichtigt.		
WE Nr. 1 im EG:	Wohn-/Essbereich:	ca.	43,05 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	15,59 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	11,24 m ²
	Badezimmer:	ca.	11,05 m ²
	WC:	ca.	1,58 m ²
	Diele:	ca.	<u>10,45 m²</u>
		ca.	92,96 m ²
	Plus Terrasse zu ½:	ca.	<u>13,60 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 1:	ca.	<u>106,56 m²</u>
WE Nr. 2 im EG:	Wohn-/Essbereich:	ca.	26,00 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	16,45 m ²
	Badezimmer:	ca.	7,73 m ²
	Diele:	ca.	<u>5,98 m²</u>
		ca.	56,16 m ²
	Plus Terrasse zu ½:	ca.	<u>7,43 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2:	ca.	<u>63,59 m²</u>
WE Nr. 3 im 1.OG:	Wohn-/Essbereich:	ca.	43,69 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	15,59 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	11,22 m ²
	Badezimmer:	ca.	10,56 m ²
	WC:	ca.	1,58 m ²
	Diele:	ca.	<u>9,66 m²</u>
		ca.	92,30 m ²
	Plus Terrasse zu ½:	ca.	<u>8,57 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 3:	ca.	<u>100,87 m²</u>
WE Nr. 4 im 1.OG:	Wohn-/Essbereich:	ca.	28,89 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	15,69 m ²
	Badezimmer:	ca.	6,90 m ²
	Diele:	ca.	<u>5,91 m²</u>
		ca.	57,39 m ²
	Plus Terrasse zu ½:	ca.	4,54 m ²
	Plus Balkon zu ½:	ca.	<u>2,34 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 4:	ca.	<u>64,27 m²</u>

WE Nr. 5 im DG:	Wohnzimmer:	ca.	26,63 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	15,53 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	10,59 m ²
	Büro (Kinderzimmer 2):	ca.	10,62 m ²
	Küche:	ca.	9,16 m ²
	Esszimmer:	ca.	17,24 m ²
	Badezimmer:	ca.	6,92 m ²
	WC:	ca.	1,58 m ²
	Flur:	ca.	7,18 m ²
	Diele im Eingangsbereich:	ca.	<u>2,55 m²</u>
		ca.	108,00 m ²
	Plus SW/Terrasse zu ½:	ca.	10,39 m ²
	Plus SO/Terrasse zu ½:	ca.	9,91 m ²
	Plus Terrasse auf dem Flachdach zu ½:	ca.	<u>14,44 m²</u>
Wohnfläche Wohnung Nr. 3:	ca.	<u>142,74 m²</u>	

Mietflächenübersicht:	<u>Wohnung / Geschoss:</u>		<u>WFL</u>
	Wohnung Nr. 1 im EG:	rd.	107 m ²
	Wohnung Nr. 2 im EG:	rd.	64 m ²
	Wohnung Nr. 3 im 1. OG:	rd.	101 m ²
	Wohnung Nr. 4 im 1. OG:	rd.	64 m ²
	Wohnung Nr. 5 (Penthouse-Wohnung DG):	rd.	<u>143 m²</u>
	Wohnfläche Gesamt:	rd.	<u>479 m²</u>

Lichte Raumhöhen: Die lichten Raumhöhen liegen in den drei Wohngeschossen bei ca. 2,70 m, was als gut zu werten ist. Im Bereich der Kellerräume beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,20 m (TG 2,80 m).

Grundrissbeurteilung: Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude mit Südausrichtung, das in allen Einheiten eine angemessene natürliche Belichtung und Belüftung bietet. Bei der Nutzung der Terrassen ist einschränkend auf die Nähe zur Cosimastraße hinzuweisen. Die Dachterrasse hat keine direkte Verbindung zur WE Nr. 5; die Fläche könnte auch anderen Wohnungen oder der Gemeinschaftsnutzung zugeordnet werden.

Hervorzuheben ist naturgemäß die großflächige Penthouse-Wohnung mit eigenem Aufzugszugang. Positiv sind auch gemauerte Kellerräume und die geräumige Tiefgarage zu werten.

Fazit Grundriss: Die Grundrisslösung ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

4.2.3 Räume im KG (u.a. Mieterkeller, Funktionsräume)

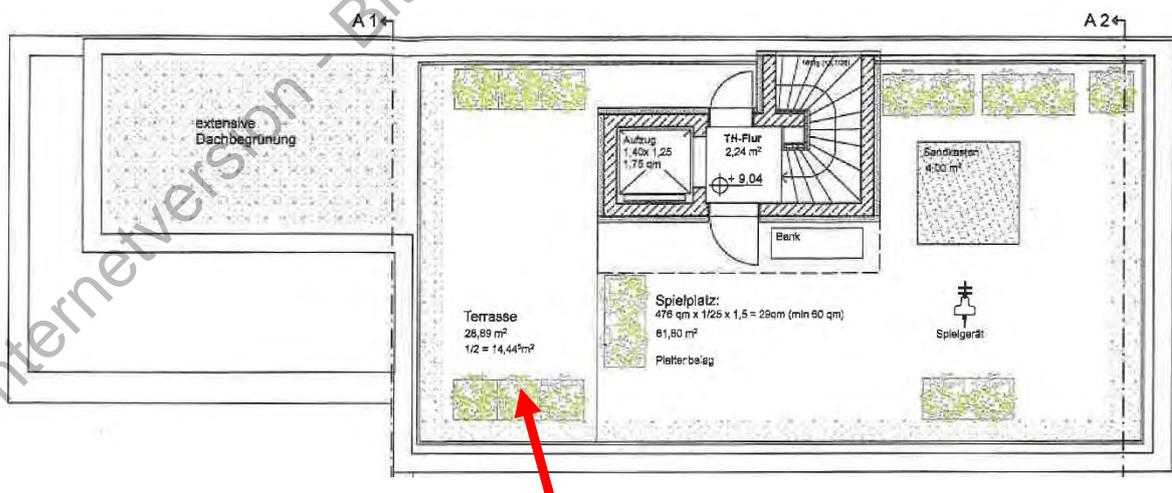
Parteienkeller:	Zu jeder Wohnung/ETW gehört ein abgemauerter Kellerraum (siehe Grundriss KG Anlage 11) mit einer durchschnittlichen Nutzfläche von 6,64 m ² . Die jeweiligen Kellerräume haben folgende Flächen:		
Nutzflächen KG	Kellerraum zur Wohnung Nr. 1:	ca.	6,95 m ²
	Kellerraum zur Wohnung Nr. 2:	ca.	5,04 m ²
	Kellerraum zur Wohnung Nr. 3:	ca.	6,95 m ²
	Kellerraum zur Wohnung Nr. 4:	ca.	5,40 m ²
	Kellerraum zur Wohnung Nr. 5:	ca.	<u>8,85 m²</u>
	Kellerraumfläche Gesamt:	ca.	33,19 m ²
		rd.	<u>33 m²</u>
Gemeinschaftsräume:	Laut Grundriss Kellergeschoss sind nur ein Abstellraum für Kinderwagen und zwölf Stellplätze für Fahrräder im Bereich der Tiefgarage vorhanden. Es ist somit kein Wasch- und Trockenraum verfügbar. <u>Anmerkung:</u> Die Waschmaschinen müssen somit in den Wohnungen untergebracht werden.		
Sonstiges:	Der Heizungsraum (10,39 m ² Nutzfläche) befindet sich im Bereich der Abstellräume.		

4.2.4 Tiefgarage

Zufahrtsrampe:	Zufahrt von der Meistersingerstraße; Stahlbetonrampe mit einer Neigung von 15% in der Biegung und 25 % in der Geraden.
Konstruktion:	Laut Baugenehmigungsplanung: Mittelgarage mit natürlicher Belüftung über Lichtschacht. Stahlbetonplatte ca. 30 cm stark, Außenwände aus Stahlbeton ca. 25 cm stark.
Stellplätze WE Nr. 1-4:	Es sind fünf normale Tiefgaragenstellplätze (keine Duplex) vorhanden, davon befinden sich vier für die Wohnungen Nr. 1-4 in der Nordwestecke der Tiefgarage. Zwei Stellplätze haben eine etwas geringe Breite (siehe Grundriss KG Anlage 11).
Stellplatz WE Nr. 5:	Für die Penthouse-Wohnung ist ein deutlich größerer Stellplatz mit beidseitigen Wandabgrenzungen geschaffen worden.

4.3 Außenanlagen

- Vorbemerkung:** Das Bewertungsgrundstück ist sehr dicht bebaut, sodass nur noch geringe Freiflächen vorhanden sind. Das Flachdach ist deshalb bei dem Gesamtkonzept für die Freiflächen mitberücksichtigt worden, indem der erforderliche Spielplatz auf dem Dach realisiert wurde. Vorab wird der aktuelle Zustand beschrieben.
- Aktueller Zustand:** Die Außenanlagen sind noch nicht bearbeitet worden. Derzeit befinden sich sandige Kiesflächen auf der Oberfläche. Das Grundstück wurde mit einem Bauzaun an der Meistersingerstraße und an der Cosimastraße abgesichert.
- Vorgarten:** Laut Flächennutzungsplan soll die Fläche vor dem Gebäude in Richtung Meistersingerstraße und Cosimastraße mit Rasen und Bäumen (Hainbuche und Kugelakazie) angelegt werden.
- TG-Zufahrt:** Die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt soll mit einer extensiven Dachbegrünung realisiert werden.
- Garten:** Hinter dem Gebäude ist nur eine kleine Gartenfläche vorhanden, die mit Rasen angelegt werden soll.
- Dachflächen:** Auf dem Flachdach soll der Kinderspielplatz und eine Gemeinschaftsfläche mit Bank angelegt werden (siehe folgende Skizze). Die westliche Teilfläche wird extensiv begrünt.



- SNR Dachgarten:** Für eine Teilfläche westlich des Aufzugsschachts (siehe Pfeil) ist ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche vorgesehen, die derzeit der Penthouse-Wohnung Nr. 5 zugeordnet worden ist.

4.4 Aktueller Baulicher Zustand und erforderliche Fertigstellungsarbeiten

Vorbemerkungen: Durch den Leerstand und die Witterungseinflüsse sind Baumängel entstanden, die vorab im folgenden Punkt 4.4.1 dargestellt werden, soweit sie von der Straße aus erkennbar waren. Anschließend wird in Punkt 4.4.2 der derzeitige Fertigstellungsgrad geschätzt.

4.4.1 Festgestellte Baumängel bei der Außenbesichtigung

Schutzmaßnahmen: Die Schutzmaßnahmen des Gebäudes gegen äußere Witterungseinflüsse, insbesondere Nässe und Regen, sind – aus Sicht des Unterzeichners – nicht ausreichend gewesen. An der Südseite des Baugrundstücks war der Bauzaun umgefallen.

Baulicher Zustand: Durch die Witterungseinflüsse und den Leerstand sind deshalb einige Baumängel entstanden. Die beiden folgenden Fotos zeigen exemplarisch einige optisch erkennbare Mängel. Die komplette Fotodokumentation ist dem Gutachten als Anlagen 16 – 18 beigelegt worden.



Baumängel: Die folgenden Baumängel sind von der Straße aus, festgestellt worden. Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung erhebt die Aufzählung naturgemäß keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

- Dunkle Fleckenbildung und Wasserschlieren mit Feuchtigkeitsschäden an den unverputzten Ziegelfassaden.
- Spaltöffnungen durch offene vertikale Mörtelfuge zwischen den Ziegelsteinen an der Außenfassade.
- Spaltöffnungen zwischen den Hartschaumplatten.
- Fehlende Isolierverglasung im DG Treppenhaus und Aufbau zur Meistersingerstraße. Die Öffnungen wurden provisorisch gegen Witterungseinflüsse mit Hartschaumdämmplatten geschlossen.

- Fortsetzung Baumängel:
- Sichtbarer Wassereintritt mit Schlierenbildung an den Stahlbetonwänden zur Abfahrt in die Tiefgarage. Oberflächenwasser fließt über die Fahrbahn in die Tiefgarage.
 - Stehendes Wasser mit Pfützenbildung auf der Betonplatte Südterrasse EG.
 - Lose hängende Noppenfolien im Sockelbereich.
 - Hartschaumdämmplatten im Sockelbereich an den Gebäudeecken nicht bündig geschlossen.
 - Anschluss zwischen Sockeldämmung und zur Ziegelfassade mit sichtbaren horizontalen Spaltöffnungen. Hartschaumdämmplatten im Sockelbereich teilweise gestückt.
 - Fehlende Absturzsicherung bei den Balkonen und Terrassen auf der Südseite.
 - Fehlende Bitumendichtbahn in Teilstücken an der Attika des Flachdaches.

4.4.2 Bestandsaufnahme und noch anfallende Fertigstellungsarbeiten

- Bestandsaufnahme: Ein potenzieller Erwerber muss als erste Maßnahme, eine umfangreiche Bestandsaufnahme des Objekts durchführen. Dabei ist zu überprüfen, ob die Arbeiten fachgerecht ausgeführt worden sind. Es muss vorab geklärt werden, ob die Funktionalität z.B. bei Statik, Brandschutz, Wärmedämmung und Wärmebrücken gegeben ist.
- Instandhaltungsstau: Erst nach Beseitigung des festgestellten Instandhaltungsrückstandes und somit die Herstellung eines ordnungsgemäßen Rohbaus, können weitere Gewerke veranlasst werden.
- Energetische Beurteilung: Durch die stark gestiegenen Energiekosten hat die energetische Beurteilung eines Baukörpers an Bedeutung gewonnen. Im vorliegenden Fall können keine detaillierten Angaben gemacht werden, wie die Energieversorgung bei dem gegenständlichen Gebäude geplant ist. Ein Energieausweis liegt nicht vor.
- Fernwärmenetz: Positiv ist zu bewerten, dass im dortigen Stadtbereich bereits Fernwärmeleitungen verlegt worden sind. Insofern ist davon auszugehen, dass ein Anschluss an das umweltfreundliche Fernwärmenetz der Stadt München möglich ist.

- Alternative Energie:** Es ist grundsätzlich davon auszugehen, dass ein größerer Teil der Energieversorgung durch alternative Energie (z.B. durch Wärmepumpen oder Photovoltaik) gewonnen werden kann.
- Gesamtkonzept:** Ein Erwerber muss ein Gesamtkonzept erstellen, bei dem u.a. auch die Wärmedämmeigenschaften von Wänden und Fenstern mit einbezogen werden. Es ist allerdings zu beachten, dass durch die dichte Bebauung des Bewertungsgrundstücks, die Stellmöglichkeiten von Wärmepumpen außerhalb des Gebäudes beschränkt sind.
- Fertigstellungsgrad:** Der Fertigstellungsgrad kann aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nur grob geschätzt werden. Das Mehrfamilienhaus befindet sich – insgesamt betrachtet – in einem leicht erweiterten Rohbauzustand. Die Tiefgarage – als integraler Bestandteil des Baukörpers – war bereits zu einem größeren Teil bereits fertiggestellt worden.
- Fertigstellungsarbeiten:** Die konkreten Erläuterungen, welche Fertigstellungsarbeiten im Einzelnen erforderlich sind, können vom Unterzeichner aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht erbracht werden und würden auch eine Scheingenauigkeit signalisieren, die nicht sein kann.
- Vorgehensweise:** Im vorliegenden Fall werden deshalb die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten anhand des Prozentanteils der einzelnen Gewerke am Gesamtbauwerk gemäß Standardleistungsbuch des Baukosteninformationszentrums (BKI) geschätzt. Aus diesem Fertigstellungsgrad werden die noch erforderlichen Fertigungskosten abgeleitet.
- Fertigungskosten:** Im vorliegenden Fall erfolgt die Ertragswertberechnung zunächst für ein fiktiv fertiggestelltes Objekt. Die noch anfallenden – geschätzten – Fertigungskosten werden als objektspezifische Besonderheit im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt.
- Risikoabschläge:** Aufgrund des Zeit- und Kostenaufwands für die vorab erforderliche Bestandsaufnahme, der festgestellten Baumängel und der grundsätzlichen Gewährleistungsproblematik ist noch ein deutlicher Risikoabschlag zu berücksichtigen.
- Sonderpunkt:** Die o.a. Gesamtproblematik erfordert es, dass ein Sonderpunkt eingeführt werden muss, bei dem die Fertigungskosten und die damit verbundenen Risiken als objektspezifische Besonderheiten i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV erläutert und bewertet werden (siehe Punkt 9).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"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 Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis: Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein sehr individuelles Mehrfamilienhausgrundstück, für das – aufgrund der möglichen Aufteilung in Eigentumswohnungen – eine besondere Marktbetrachtung erforderlich ist (siehe Ausführungen in Punkt 7).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein – im Rohbau befindliches – Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen nebst Tiefgarage. Es handelt sich folglich um eine Immobilie, die nur ganz selten auf dem lokalen Immobilienmarkt gehandelt wird und für die eine individuelle Vorgehensweise erforderlich ist.
- Potenzielle Erwerber:** Als potenzielle Erwerber derartiger Objekte kommen in erster Linie Bauträger in Frage, die das Objekt fertigstellen, um es an einen Kapitalanleger weiter zu veräußern oder im Bestand zu halten.
Ein Kapitalanleger (z.B. ein Family-Office) könnte auch direkt einsteigen, wenn die Fertigstellung mit fachkundigen Firmen bewerkstelligt werden kann, die dem Unternehmen nahe stehen.
- Sichtweise des Marktes:** Bei einem derartigen Objekt wird ein potenzieller Erwerber seine Preisvorstellungen zunächst daran orientieren, welchen Wert das fertiggestellte Objekt derzeit auf dem lokalen Markt erzielen kann.
In einem 2. Schritt sind die noch anfallenden Fertigstellungskosten und die damit verbundenen Risiken als objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV wertmindernd zu berücksichtigen.
- Denkweise Erwerber:** Die Erwerber eines Mehrfamilienhausgrundstücks orientieren ihre Kaufpreisüberlegungen im Wesentlichen daran, welche Rendite mit dem Anwesen – unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten – langfristig zu erzielen ist.
- Bewertungsverfahren:** Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird deshalb aus dem Ertragswertverfahren, entsprechend der §§ 17 bis 20 ImmoWertV, abgeleitet (siehe Punkt 7).
- Vorgehensweise:** Dabei ist aufgrund der vorgeschriebenen Verfahrenssystematik – vorab – ein angemessener Bodenwert gemäß § 40 ImmoWertV zu ermitteln (siehe Punkt 6).
- Marktanpassungsfaktor:** Derartige Mehrfamilienhäuser können auch nach WEG aufgeteilt werden. Für die Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswertes und der Ermittlung eines ggf. erforderlichen Marktanpassungsfaktors werden zusätzlich die aktuellen Preise für Neubau-ETW aus vergleichbaren Wohnlagen untersucht (siehe Punkt 8).

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV: *"Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln".*

§ 40 Abs. 2 ImmoWertV: *"Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."*

Ausgangslage: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München konnte keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

Ableitung vom BRW: Der Bodenwert des Bewertungsobjekts muss deshalb gemäß § 40 Absatz 2 ImmoWertV vom Bodenrichtwert (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden.

Periodizität: Die Bodenrichtwerte (BRW) der LHST München werden vom zuständigen Gutachterausschuss normalerweise alle zwei Jahre – zu den geraden Jahreszahlen – zum jeweils 31.12. ermittelt.

Neuer BRW f. Grundsteuer: Diese Periodizität wird zum ersten Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer (ab 01.01.2025) eine neue Berechnungsgrundlage geschaffen werden soll. Hierzu wurden zum Stichtag 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte festgesetzt.

Anmerkung: Die sonst übliche Bodenrichtwertfestsetzung zum Stichtag 31.12.2022 ist entfallen, so dass davon auszugehen ist, dass sich der Turnus nun geändert hat.

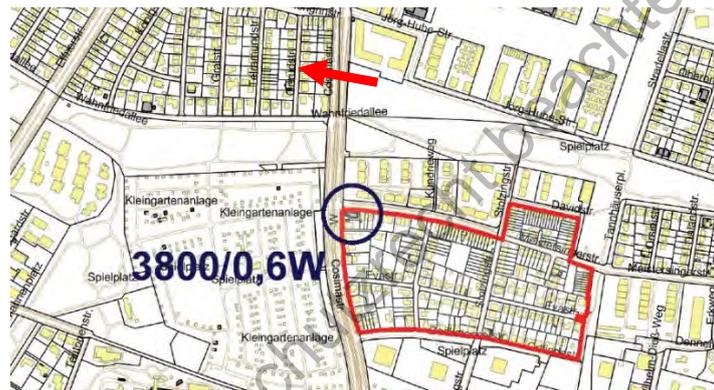
6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Definition Bodenrichtwert: *"Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen und Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.*

Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Lasten freie Grundstücke.

Definition Bodenrichtwert: *Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächlich bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.*

Bodenrichtwertzone: Die Richtwertzone umfasst den nördlichen Bereich des Viertels Cosimaparks der mit Einfamilienhäusern und kleineren Eigentumswohnanlagen bebaut ist (siehe Skizze).



Vergleich: Der Areal Cosimapark ist eher dem Stadtteil Englschalking zuzurechnen, wobei die Cosimastraße als eine Art trennenden Linie zu sehen ist. Die Wohnbebauung westlich der Cosimastraße (siehe Pfeil oben links) ist dagegen dem Stadtteil Oberföhring zuzuordnen, wo noch deutlich höhere Preise erzielt werden (4.800 €/m² bei WGfZ 0,60).

Aktueller Bodenrichtwert: Wie die Skizze zeigt, ist der Bodenrichtwert für diese Zone zum Stichtag 01.01.2022 mit einem Wert von 3.800 €/m² – bezogen auf eine wertrelevante GFZ von 0,60 – festgesetzt worden.

Vergleich: Zum Stichtag 31.12.2020 lag der Bodenrichtwert für diese Zone noch bei 3.200 €/m² bei einer GFZ von 0,60. Insofern ist der Bodenrichtwert um 19 % angehoben worden. Dies entsprach dem damaligen Trend, dass unbebaute Wohnbaugrundstücke noch stärker gestiegen sind, als Bestandsobjekte aus dem Wohnbereich.

Schätzung: Der Bodenrichtwert könnte nicht von tatsächlichen Kaufpreisen abgeleitet werden, da es in dieser Richtwertzone in den letzten Jahren keine Grundstücksverkäufe gegeben hatte. Die Anpassung erfolgt aufgrund der Preisentwicklungen in den benachbarten Zonen und muss von den Mitgliedern des GAA geschätzt werden.

Anmerkung: Der Unterzeichner ist selbst seit vielen Jahren Mitglied in dem Gremium, das diese Bodenrichtwerte festsetzt.

6.3 Mittelbarer Preisvergleich, vom Richtwert abgeleitet

Preis Anpassung:	Der zum 01.01.2022 festgesetzte Bodenrichtwert wurde naturgemäß aus Verkäufen im Jahr 2021 abgeleitet. Für die gegenständliche Bewertung zum Stichtag im April 2023 ist zu untersuchen, ob noch eine Preisänderung zu berücksichtigen ist.
Schätzung erforderlich:	Die Preis Anpassung kann nur vom Unterzeichner geschätzt werden, da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine genauen empirische Untersuchungen hinsichtlich der Preisentwicklung vorliegen. Nach einem kontinuierlichen Preisanstieg bis zum 1. Quartal 2022, sind die Preise in den letzten Monaten merklich zurückgegangen.
Ukraine-Krise:	Dies ist im Wesentlichen auf den Ukraine-Krieg (u.a. dramatische Energiepreissteigerung, allgemeine Verunsicherung, Flüchtlingsbewegungen) und die stark steigenden Zinsen zurückzuführen, die sich mittlerweile verdreifacht haben.
Gestiegene Baukosten:	Hinzu kommen auch die stark gestiegenen Baukosten, die dazu führen, dass ein gewisser Druck auf die Bodenpreise ausgeübt wird, da ansonsten die Preise für Neubauimmobilien noch stärker steigen müssten.
Fazit / Schätzung:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände (auch der guten Wohnlage) schätzt der Unterzeichner den Preisrückgang auf 5,0 %. $3.800 \text{ €/m}^2 \times 95 \% = \text{rund } \underline{\underline{3.610 \text{ €/m}^2}}$
Hinweis:	Der Bodenrichtwert ist nur ein Durchschnittswert. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks (wie u.a. Lage, Zuschnitt, Größe, bauliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung besonders berücksichtigt werden müssen.
Nähe Cosimastraße:	Wie die o.a. Skizze zeigt, liegt das Bewertungsgrundstück im nordwestlichen Randbereich der Richtwertzone. Durch die Ecklage an der frequentierten Cosimastraße ist von einer merklichen Verkehrslärmbeeinträchtigung auszugehen (siehe Ausführungen in Punkt 3.1 und Lärmkarte Anlage 4).
Positive Aspekte:	Positiv sind die Südausrichtung des Grundstücks und die kürzere Entfernung zu Einkaufsmöglichkeiten, Tram und U-Bahn zu werten. Der Blick nach Westen ist unverbaubar.

Fazit Lagefaktoren:	Die Lagefaktoren des Bewertungsgrundstücks sind insgesamt betrachtet etwas geringwertiger zu beurteilen, als für ein fiktives Ø-Grundstück in der Richtwertzone.
Lageanpassung:	Bei einer Gesamtbetrachtung wird ein Lageabschlag von 10 %, bezogen auf den o.a. preisangepassten Bodenrichtwert, für angemessen erachtet. $3.610 \text{ €/m}^2 \times 0,90 =$ rund <u>3.249 €/m²</u>
Maß d. baulichen Nutzung:	In Wohnlagen mit einem hohen Bodenwertniveau steigt und fällt i.d.R. der Bodenwert mit dem Maß der baulichen Nutzung. Es ist deshalb im vorliegenden Fall eine GFZ-Angleichung im Sinne des § 40 Absatz 5 Satz 1 vorzunehmen.
Realisierte WGFZ:	Aufgrund der aufstehenden Bebauung errechnet sich eine wertrelevante GFZ von 1,0, die deutlich höher ist, als die GFZ von 0,60, die der Richtwertfestsetzung zugrunde liegt.
Umrechnungskoeffizienten:	Für die GFZ-Angleichung werden die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt, die auf empirische Untersuchungen basieren.
Umrechnungsfaktor:	$1,000 \text{ (WGFZ} = 1,00) / 0,752 \text{ (WGFZ} = 0,60) =$ <u>1,33</u>
Bodenwert pro m ² :	$3.249 \text{ €/m}^2 \times 1,33 =$ rund <u>4.321 €/m²</u>

6.4 Angemessener Bodenwert

Grundstück:	Das Bewertungsgrundstück besteht aus den beiden Flurstücken 430/13 (576 m ²) und 430/21 (6 m ²), das eigentlich an den Nachbarn verkauft werden sollte. Aufgrund der geringen Fläche und der Bedeutung für die Gesamtbewertung wird der Bodenwert für das Gesamtgrundstück mit 582 m ² ermittelt. Der Bodenwert beträgt somit:
Bodenwert:	$582 \text{ m}^2 \times 4.321 \text{ €/m}^2 =$ 2.514.822 € rund <u>2.510.000 €</u>
Wertfestsetzung:	Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der aktuellen Preisentwicklung, der wertbestimmenden Lagefaktoren und des erzielten Maßes der baulichen Nutzung zum Wertermittlungsstichtag im April 2023, mit einem Wert von rund 2,51 Mio. € für angemessen erachtet.

7. Vorläuf. Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes MFH

7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang

- § 27 Abs. 1: *"Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt."*
- § 27 Abs. 2: *"Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt."*
- Bewertungsobjekt: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus mit fünf Wohnungen und einer Tiefgarage bebaut worden soll. Es handelt sich um ein typisches Renditeobjekt. Es wird deshalb das "allgemeine Ertragswertverfahren" angewendet, das in § 28 wie folgt definiert wird:
- § 28 ImmoWertV: *Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
- 2. dem Bodenwert.*
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

7.2 Jahresrohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV)

- § 31 Abs. 2: *"Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind."*

Umlegbare Nebenkosten:	Dabei werden die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufender Posten zu werten sind.		
Faktoren Miethöhe:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer guten Wohnlage in dem Stadtteil Cosimapark in einer durchgrünten Umgebung. Für den Mietansatz ist zu berücksichtigen, dass es sich um einen Erstbezug handelt, womit ein höherer Mietansatz gerechtfertigt ist. Hinzu kommen ein guter Ausstattungsstandard und eine energieeffiziente Bauweise, die zu niedrigen Nebenkosten führt. Zu jeder Wohnung gehört ein abgemauerter Abstellraum im KG. Negativ ist auf die Nähe zur stark frequentierten Cosimastraße hinzuweisen.		
Wohnungen EG, OG:	Für die beiden größeren Wohnungen im westlichen Gebäudebereich im Erd- und Obergeschoss wird eine Nettokaltmiete von 21 €/m ² für angemessen erachtet. Für deutlich kleinere Wohnungen wird i.d.R. auf dem lokalen Mietmarkt ein etwas höherer Mietpreis pro m ² Wohnfläche erzielt. Für die beiden Wohnungen Nr. 2 und 4 mit einer Wohnfläche von je 64 m ² wird eine Nettokaltmiete von 22 €/m ² angesetzt.		
Penthouse-Wohnung:	Die Dachgeschosswohnung umfasst das gesamte Geschoss und verfügt über Terrassen und einen eigenen Aufzugszugang. Es ist das Top-Objekt im Gebäude, dem eine gewisse repräsentative Ausstrahlung zugebilligt werden kann. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird eine Nettokaltmiete von 25,00 €/m ² für angemessen erachtet.		
Tiefgaragenstellplätze:	Bei den Tiefgaragenstellplätzen handelt es sich um normale Stellplätze (keine Duplex) in einer geräumigen Tiefgarage. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als durchschnittlich zu werten. Es wird eine monatliche Miete von 120 € pro Stellplatz angesetzt.		
Monatsrohertrag:	2 WE EG/OG:	208 m ² x	21,00 €/m ² = 4.368 €
	2 WE EG/OG:	128 m ² x	22,00 €/m ² = 2.816 €
	<u>1 WE DG:</u>	<u>143 m²</u> x	<u>25,00 €/m²</u> = <u>3.575 €</u>
	<u>5 WE</u>	<u>479 m²</u>	= <u>10.759 €</u>
	5 Tiefgaragenstellplätze	x	120 € = <u>600 €</u>
	Monatsrohertrag:		= <u>11.359 €</u>
Jahresrohertrag:	11.359 € x 12 Monate =		<u>136.308 €</u>

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

§ 32 Abs. 1: *"Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind". Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:*

1. die Verwaltungskosten,
2. die Instandhaltungskosten
3. das Mietausfallwagnis,
4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Anmerkung: In Punkt 4 sind umlagefähige Betriebskosten genannt, die ein Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Für die vorliegende Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden.

VWK § 32 Abs. 2: *"Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit".*

Die Verwaltungskosten werden pauschal angegeben und unter Berücksichtigung der lokal marktüblichen Sätze geschätzt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der geringen Zahl der Einheiten und der Gesamtmiethöhe ein Wertansatz von 3,5 %, bezogen auf den Jahresrohertrag, für angemessen erachtet.

Instandhaltg. § 32 Abs. 3: *"Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten."*

Bei der Höhe der zugrunde zu legenden Instandhaltungskosten sind u. a. das Gebäudealter (Neubau), der Ausstattungsstandard, die realisierte Wohnfläche und die Bauweise zu berücksichtigen. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die laufenden Instandhaltungskosten ein Wertansatz von jährlich 10,00 € pro m² Mietfläche, für angemessen erachtet.

Instandhaltg. § 32 Abs. 3: Für die fünf Tiefgaragenstellplätze werden Instandhaltungskosten von je 60 € pro Stellplatz angesetzt.

Mietausfall § 32 Abs. 4: *"Das Mietausfallwagnis umfasst*

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.

Bei Wohnraumvermietung ist im Großraum München naturgemäß ein geringeres Risiko vorhanden. Es wird ein lokal üblicher Wertansatz von 2,0 % angesetzt.

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltungskosten (3,5 % vom Rohertrag):	4.771 €
	Instandhaltung WE (479 m ² x 10,00 €/m ²):	4.790 €
	Instandhaltung TG-STP (5 x 60,00 €):	300 €
	Mietausfallwagnis (2,0 % vom Rohertrag):	<u>2.726 €</u>
	Bewirtschaftungskosten Gesamt:	<u>12.587 €</u>

Relation zum Rohertrag: Die festgesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen rund 9,2 % des Jahresrohertrages, was – in Anbetracht des Neubaucharakter des Gebäudes – für plausibel erachtet wird.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)

§ 31 ImmoWertV: *"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten".*

Jahresreinertrag:	Jahresrohertrag:	136.308 €
	– Bewirtschaftungskosten:	<u>- 12.587 €</u>
	= Jahresreinertrag:	<u>123.721 €</u>

7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV)

- § 33 ImmoWertV: *"Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftzinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen".*
- § 21 Absatz 2: *Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*
- Noch kein JB 2022: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München hatte zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung den Jahresbericht 2022 noch nicht veröffentlicht. Es muss deshalb – wie folgt – Bezug genommen werden auf den Jahresbericht 2021.
- Marktlage MFH: Derartige Mehrfamilienhäuser werden in München nur sehr selten veräußert, da normalerweise direkt eine ETW-Anlage errichtet wird. In den Jahren 2020 und 2021 sind insgesamt acht Mehrfamilienhäuser als Neubau ausgewertet worden.
- LZ Neubau: Demnach sind für den Zeitraum 2020/2021 Liegenschaftzinssätze in einer Spannweite von 1,5 – 1,9 % ermittelt worden. Der Ø Liegenschaftszins ist mit einem Mittelwert von 1,8 % errechnet worden.
- Aktuelle Entwicklungen: Wie bereits in Punkt 6.3 ausgeführt wurde, sind die Immobilienpreise in den letzten Monaten etwas zurückgegangen. Dies ist u.a. auf die stark gestiegenen Zinskosten zurückzuführen.
- Gesamtbeurteilung: Durch die aktuelle Marktentwicklung hat sich das wirtschaftliche Risiko tendenziell erhöht. Auf der anderen Seite sind die Neubauimmobilien nicht so sehr unter Druck geraten, wie die älteren Bestandsobjekte mit geringer Energieeffizienz. Festzustellen ist auch, dass die Nettokaltmieten sogar tendenziell etwas gestiegen sind.
- Festsetzung LZ: Bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände (insbesondere der guten Wohnlage) wird es für angemessen erachtet, den o.a. durchschnittlichen Liegenschaftszins von 1,8 % heranzuziehen.

7.6 Bodenwertverzinsung, Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34)

§ 28 ImmoWertV: Wie bereits in Punkt 7.1 ausgeführt wurde, wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Ertragsanteil der baulichen Anlagen (verringert um eine angemessene Bodenwertverzinsung) und dem Bodenwert. Dabei ist jeweils derselbe objektspezifische LZ zugrunde zu legen.

Ertragsanteil baul. Anlagen:	Jahresreinertrag:	123.721 €
	– Ertragsanteil Boden (2.510.000 € x 1,8 %):	<u>– 45.180 €</u>
	= Ertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>78.541 €</u>

§ 34 ImmoWertV: *(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.*

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ; \quad LZ = p / 100$$

LZ = Liegenschaftszins

P = Zinsfuß

N = Restnutzungsdauer

GND = RND: Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen fiktiv fertiggestellten Neubau. Insofern entspricht die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND)

Wirtschaftliche RND: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist definiert, als die Anzahl der Jahre, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Gesamtnutzungsdauer: Laut den Regelungen der ImmoWertV ist für die Modellansätze zur Ermittlung der wertrelevanten Daten bei den Gutachterausschüssen für die Objekte "Mehrfamilienhäuser" von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auch im vorliegenden Fall angesetzt.

Anmerkung: Für die Tatsache, dass das Gebäude erst noch fertiggestellt werden muss, wird in Punkt 9.4 noch ein Minderwert für den Mietausfall während der Bauzeit errechnet.

Barwertfaktor: Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,8 % errechnet sich gemäß der o.a. Formel ein Barwertfaktor von 42,22. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist mit diesem Barwertfaktor zu multiplizieren.

Gebäudeertragsanteil: $78.541 \text{ €} \times 42,22 = \underline{\underline{3.316.001 \text{ €}}}$

7.7 Vorläufiger Ertragswert für ein fiktiv fertig gestelltes MFH

Vorläufiger Ertragswert: Bodenwert: 2.510.000 €
 + Gebäudeertragsanteil: 3.316.001 €
 = Vorläufiger Ertragswert: 5.826.001 €
 rund 5.830.000 €

Flächenwert: Zur Plausibilisierung wird ein Flächenwert (€pro m² WFL) ermittelt. In Punkt 4.2.2 ist eine Wohnfläche von 479 m² errechnet worden. Der Flächenwert beträgt somit:

$5.830.000 \text{ €} / 479 \text{ m}^2 = \text{ rund } \underline{\underline{12.200 \text{ €/m}^2}}$

Überleitung Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist für das Bewertungsobjekt mit 5,83 Millionen € ermittelt worden. Für die Überleitung zum Verkehrswert ist zu untersuchen, ob noch weitere Werteeinflüsse zu berücksichtigen sind. In § 6 Absatz 2 ImmoWertV heißt es hierzu:

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren (hier Ertragswertverfahren) sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktanpassungsfaktor: Mit den allgemeinen Wertverhältnissen ist gemeint, ob ggf. noch ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen ist, was im folgenden Punkt 8 untersucht wird. Dabei werden auch die möglichen Verkaufspreise von Neubau-Eigentumswohnungen untersucht, da auch eine Aufteilung nach WEG möglich ist.

Objektspez. Besonderheiten: Im vorliegenden Fall sind die noch anfallenden Fertigstellungskosten und die damit verbundenen Risiken als objektspezifische Besonderheiten im Sinne des Satzes 2 noch zu berücksichtigen (siehe ausführliche Erläuterungen und Bewertungsschritte in Punkt 9).

8. Untersuchung eines Marktanpassungsfaktors

8.1 Vorbemerkungen zur Marktlage und Vorgehensweise

- Allgemein: Beim Ertragswertverfahren kann es aufgrund der marktorientierten Daten (u.a. aktuelle Miethöhen und LZ) nur in Einzelfällen einen Marktanpassungsfaktor geben (siehe § 7 Absatz 1 und 2). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ungewöhnliches Bewertungsobjekt. Die durchgeführte Marktanalyse dient deshalb auch zur Plausibilisierung und Darstellung einer Entwicklungsperspektive.
- § 7 Absatz 1: *Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt .. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.*
- § 7 Absatz 2: *Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- Allgemeine Marktlage: Kleinere Mehrfamilienhäuser sind in München in den letzten Jahren selten verkauft worden. Wenn ein Bauträger ein derartiges Objekt plant, errichtet er i.d.R. direkt eine ETW-Anlage.
Dazu haben auch die rechtlichen Rahmenbedingungen beigetragen, dass bei einer späteren Aufteilung (Umwandlung) im Stadtgebiet Münchens, die Mieter einen 10-jährigen Kündigungsschutzrecht genießen und ein Vorkaufsrecht auf die neugeschaffene Eigentumswohnungen haben, die sie gerade nutzen.
- Umwandlungsverbot: In den Münchner Stadtgebieten, die im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen, gilt bereits jetzt das Umwandlungsverbot von Mehrfamilienhäusern in ETW-Anlagen. Hinzu kommt ein neues Bundesgesetz, das die Möglichkeiten einer späteren Umwandlung eingeschränkt und somit auch die Flexibilität.
- Neues Gesetz: Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Bund den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, Kommunen zu bestimmen, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigung bedarf.

- Umwandlungsverbot:** Das o.a. Baulandmobilisierungsgesetz ist mittlerweile auch in Bayern umgesetzt worden. Am 01.06.2023 ist eine Verordnung in Kraft getreten, dass für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 10 Wohnungen in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt (dazu gehört natürlich auch München) eine Genehmigung erforderlich ist.
- Hinweis:** Bisher galt das Umwandlungsverbot nur in den Stadtgebieten, in denen es eine Erhaltungssatzung gibt. Nun gilt diese Regelung stadtweit. Auch wenn die gegenständliche ETW-Anlage wegen der geringen Zahl von Wohnungen (5) nicht direkt betroffen ist, hat eine solche Gesetzesänderung schon einen gewissen Markteinfluss.
- Aufteilung möglich:** Im vorliegenden Fall ist eine Aufteilung nach WEG weiterhin – auch ohne Genehmigung – möglich. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor (s. Punkt 2.3). Die Aufteilungsmöglichkeit ist tendenziell als Wertentwicklungs-Chance zu sehen, zumal andere Mehrfamilienhäuser nicht mehr ohne weiteres aufgeteilt werden können.
- Zusammenfassung:** Aufgrund der geringen Zahl von Vergleichspreisen vergleichbarer MFH, die sich auch noch auf das gesamte Stadtgebiet verteilen (siehe Punkt 8.2), werden zusätzlich Vergleichspreise für Neubau-ETW aus vergleichbaren Wohnlagen herangezogen, um zu überprüfen, ob noch eine Marktanpassung erforderlich ist (siehe Punkt 8.3).

8.2 Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser

- Datenselektion:** Im näheren Umfeld des Bewertungsgrundstücks ist kein derartiges Mehrfamilienhaus in den letzten drei Jahren verkauft worden. Das nächstgelegene Verkaufsobjekt befindet sich in Trudering. Aufgrund der geringen Zahl muss das Betrachtungsgebiet auf alle guten Wohnlagen im Stadtgebiet ausgedehnt werden, womit naturgemäß auch eine gewisse Bewertungsungenauigkeit verbunden ist.
- Anmerkung: Es wurden deshalb auch die Verkaufspreise von vergleichbaren Neubau-ETW angegeben (siehe Punkt 8.3).
- Lage Vergleichsobjekte:** In den letzten drei Jahren sind acht derartige kleinere Mehrfamilienhäuser in guten Wohnlagen Münchens verkauft worden. Die Vergleichsobjekte liegen in den Stadtteilen Waldtrudering, Gartenstadt Trudering, Waldperlach, Obermenzing, Harlaching und Solln. Es wurden entsprechende lageorientierte Anpassungen geschätzt.

- Preisanpassung:** Die Verkäufe lagen teilweise zeitlich deutlich zurück. Bis zum 1. Quartal 2022 sind die Preise noch angestiegen.
- Nach einer Seitwärtsentwicklung im Sommer 2022 sind die Preise in den letzten beiden Quartalen etwas zurückgegangen. Die Verkaufspreise wurden entsprechend angepasst.
- Mieten Vergleichsobjekte:** Die Miethöhen der einzelnen Wohnungen lagen bei den Vergleichsobjekten zwischen 19 – 22 €/m² Wohnfläche, was unter Berücksichtigung einer gewissen Mieterhöhung in den letzten drei Jahren, mit denen – im Ertragswertverfahren angesetzten Mieten beim Bewertungsobjekt – vergleichbar ist.
- Vergleichsanalyse:** Die Wohnfläche des fiktiv fertiggestellten Mehrfamilienhauses liegt mit rund 480 m² deutlich unter der Ø Wohnfläche der Vergleichsobjekte, die mit 610 m² Wohnfläche errechnet wurde.
- Anmerkung: Mit einer größeren Eigentumswohnanlage können gewisse Synergieeffekte beim Bau und auch in der späteren Verwaltungsphase generiert werden.
- Grundstücksgröße:** Auch die Größe des Bewertungsgrundstücks ist mit 582 m² deutlich kleiner als bei den Vergleichsobjekten, was tendenziell bei einer Langfristperspektive eine Rolle spielt.
- Spannbreite €/m² WFL:** Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer größeren Spannbreite von 11.200 – 14.400 €/m² WFL, bei einem Mittelwert von 12.700 €/m². Der Median ist mit 12.400 €/m² errechnet worden.
- Spreizung Verkaufspreise:** Grundsätzlich ist zu beachten, dass bei der gegenwärtigen dynamischen Marktentwicklung im Großraum München eine größere Spreizung der Verkaufspreise keine Seltenheit ist.
- Fazit:** Der Flächenwert des Bewertungsobjekts liegt mit rund 12.200 €/m² etwas unter dem Mittelwert, was für plausibel erachtet wird.

8.3 Vergleichspreise für ETW in vergleichbaren guten Wohnlagen

- Datenselektion:** In den Wohnvierteln nördlich der Engelschalkinger Straße ist zeitnah zum Stichtag nur eine Neubauwohnung verkauft worden. Es wurden deshalb auch Neubau-Eigentumswohnungen aus dem südlich angrenzenden Stadtteil Denning selektiert.

Preisanpassung: Zur besseren Vergleichbarkeit sind die Vergleichspreise für die Eigentumswohnungen aus dem beliebten Stadtteil Denning in der folgenden Tabelle geringfügig reduziert worden. Dieses Wohngebiet ist noch zentrumsnäher und bewertungstechnisch etwas höherwertiger einzuschätzen (u.a. höherer Bodenrichtwert).

VP ohne Stellplätze: Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist grundsätzlich zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde.

Datenschutz: Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Wohn- lage</u>	<u>BJ</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €/m² WFL</u>
1	01/23	Denning	gut	Neubau	1. OG	133 m ²	13.510 €
2	11/22	Denning	gut	Neubau	2. OG	120 m ²	13.349 €
3	08/22	Englschalking	gut	Neubau	1. OG	85 m ²	12.337 €
4	07/22	Denning	gut	Neubau	1. OG	88 m ²	12.922 €
5	11/21	Denning	gut	Neubau	1. OG	95 m ²	13.851 €
6	08/21	Denning	gut	Neubau	1. OG	135 m ²	14.013 €
7	03/21	Denning	gut	Neubau	3. OG	101 m ²	13.580 €
8	03/24	Denning	gut	Neubau	3. OG	100 m ²	13.903 €

Spannbreite: Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise für Neubau-Eigentumswohnungen liegen in einer Spannbreite von rund 12.300 – 14.000 €/m², bei einem Mittelwert von 13.400 €/m².

8.4 Gesamtbeurteilung und vorläufiger marktangepasster Ertragswert

Vorbemerkungen:	<p>Das gegenständliche Mehrfamilienhaus müsste noch nach WEG aufgeteilt werden, womit deutliche Kosten verbunden sind (u.a. Notar, Rechtsanwalt, Grundbuchgebühren).</p> <p>Hinzu kommen erheblich höhere Vertriebskosten beim Verkauf der neu geschaffenen fünf Eigentumswohnungen im Vergleich zu dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses an einen Kapitalanleger.</p>
Verkaufspreise ETW:	Die Verkaufspreise für vergleichbare Neubau-Eigentumswohnungen in der dortigen guten Wohnlage müssen dementsprechend merklich höher sein, als der Flächenwert für ein Mehrfamilienhaus.
Analyse	Der durchschnittliche Verkaufspreis der Neubau-Eigentumswohnungen liegt derzeit bei etwa 13.400 € pro m ² Wohnfläche. Der ermittelte Flächenwert für das MFH liegt mit 12.200 €/m ² rund 10 % unter diesem Verkaufspreis, was aus Sicht des Unterzeichners plausibel ist.
Zusammenfassung:	Die Verkaufspreise für in etwa vergleichbare Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet Münchens und der Neubau-Eigentumswohnungen mit einem relativ hohen Übereinstimmungsgrad (u.a. gleiche Makrolage und Wohnungsgröße) bestätigen den ermittelten Ertragswert.
Fazit:	Eine zusätzliche Marktanpassung wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet.
Wertfestsetzung:	Der in Punkt 7.7 ermittelte vorläufige Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes Mehrfamilienhaus in Höhe von 5,83 Millionen € entspricht dem marktangepassten Ertragswert.

9. Objektspezifische Besonderheiten (§ 8 Abs. 3)

§ 8 Abs. 3: *" Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Bemerkung: Die Aufzählung der objektspezifischen Besonderheiten in § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist naturgemäß nicht vollständig, was bereits durch den Zusatz "insbesondere" dokumentiert wird.

Ausgangslage: Im vorliegenden Fall ist zunächst ein Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes Objekt ermittelt worden. Aufgrund des derzeitigen Rohbaustandes sind deshalb die folgenden negativen Sonderwerte noch zu berücksichtigen.

- Sonderwert für noch anfallende Fertigstellungskosten
- Risikozuschlag wegen der festgestellten Baumängel aufgrund der Witterungseinflüsse und der Gewährleistungsproblematik
- Sonderwert für den Mietausfall bis zur Fertigstellung

9.1 Geschätzte Fertigstellungskosten Wohngebäude

Ausgangslage: Insgesamt betrachtet befindet sich das gegenständliche Mehrfamilienhaus in einem leicht erweiterten Rohbaustand. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. Die noch anfallenden Fertigstellungskosten können naturgemäß nur geschätzt werden.

Bewertungsprämisse: Der vorläufige Ertragswert wurde in Punkt 7 unter der Prämisse errechnet, dass das gegenständliche Mehrfamilienhaus entsprechend der genehmigten Baumpläne fertiggestellt wird.

- Datenbasis BKI: Als Datenbasis für die Schätzung der noch anfallenden Fertigstellungskosten werden die Daten des Baukosteninformationszentrums (BKI) in Stuttgart zugrunde gelegt.
- Tatsächliche Baukosten: Das BKI erfasst die angefallenen tatsächlichen Baukosten von verschiedenen Gebäuden in Deutschland, die in der letzten Zeit errichtet worden sind. Bei der Anwendung ist naturgemäß noch ein Regionalfaktor zu berücksichtigen.
- Ausgangswert: Als Ausgangswert wird der durchschnittliche Kostenkennwert für Mehrfamilienhäuser mit bis zu sechs Wohneinheiten pro m² Wohnfläche zugrunde gelegt (Kostenstand 2022). Dabei muss zunächst festgelegt werden, welcher Standard heranzuziehen ist.
- Ausstattungsstandard: Aufgrund der guten Wohnlage, der Bauweise und der geplanten Grundrisslösung ist davon auszugehen, dass – insgesamt betrachtet – ein Ausstattungsstandard realisiert wird, der zwischen einem mittleren und einem gehobenen Standard liegt.
- | | |
|--------------------------------------|----------------------------|
| Ø Kostenkennwert mittlerer Standard: | 2.720 €/m ² WFL |
| Ø Kostenkennwert gehobener Standard: | 3.455 €/m ² WFL |
- Ausgangswert: Aus den beiden vorgenannten Kostenkennwerten errechnet sich ein durchschnittlicher Wert von 3.088 €/m², der als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen wird.
- Regionalisierung: Die Baukosten in der LHST München sind die – mit Abstand – höchsten Baukosten in ganz Deutschland. Das BKI hat für München für das Jahr 2023 einen Regionalfaktor von 1,606 ermittelt. Der Ausgangswert beträgt somit:
- | | |
|--------------------------------------|----------------------------------|
| $3.088 \text{ €/m}^2 \times 1,606 =$ | <u>4.959 €/m² WFL</u> |
|--------------------------------------|----------------------------------|
- Fertigstellungsgrad: Als Grundlage für die Feststellung des gegenständlichen Fertigstellungsgrads wird die prozentuale Aufteilung der Kosten nach dem Standardleistungsbuch des BKI zugrunde gelegt. Es handelt sich um Baukosten nach der DIN 276. Diese Kostenaufteilung ist aus Vereinfachungsgründen auf der folgenden Seite hineinkopiert worden.
- Vorgehensweise: Der Unterzeichner hat die – aus seiner Sicht – relevanten prozentualen Kostenanteile markiert, die in einem anschließenden Bewertungsschritt zu den noch anfallenden Baukosten führen.

	% - Anteil der Bausumme brutto	
Rohbau		
Sicherheits- und Baustelleneinrichtung	3,10 %	
Erdarbeiten	2,30 %	
Entwässerungsarbeiten	0,60 %	
Drän- und Versickerungsarbeiten	0,10 %	
Maurerarbeiten	7,80 %	
Betonarbeiten	19,90 %	
Natur- und Betonwerksteinarbeiten	1,60 %	
Zimmer- und Holzbauarbeiten	2,80 %	
Stahlbauarbeiten	0,40 %	
Abdichtungsarbeiten	0,70 %	
Dachdeckungsarbeiten	1,60 %	
Dachabdichtungsarbeiten	2,70 %	
Klempnerarbeiten	2,90 %	
	46,50 %	46,50 %
Ausbau		
Putzarbeiten-Wärmedämmsysteme	6,30 %	
Fliesen- und Plattenarbeiten	3,40 %	
Estricharbeiten	1,70 %	
Fenster	7,10 %	
Tischlerarbeiten	3,80 %	
Parkettarbeiten	1,90 %	
Roll-Ladenarbeiten	1,60 %	
Metallbauarbeiten	2,50 %	
Maler- und Lackierarbeiten	2,40 %	
Bodenbelagsarbeiten	0,10 %	
Fassaden	0,10 %	
Trockenbauarbeiten	2,80 %	
	33,70 %	33,70 %
Gebäudetechnik		
Wärmeversorgungsanlage	5,90 %	
Gas-Wasserinstallation	1,60 %	
Abwasserleitungen	0,70 %	
GWE-Einrichtungsgegenstände	2,00 %	
Dämmarbeiten an betriebstechnischen Anlagen	0,50 %	
Blitzschutz- und Erdungsanlagen	0,20 %	
Niederspannungsanlagen	4,10 %	
Gebäudesystemtechnik	0,10 %	
Leuchten und Lampen	0,60 %	
Sprechanlagen	0,40 %	
Kommunikationsnetze	0,40 %	
Gefahrenmeldeanlagen	0,10 %	
Aufzüge	2,20 %	
Raumlufttechnische Anlagen	0,40 %	
	19,20 %	19,20 %
Sonstige Leistungsbereiche	0,60 %	0,60 %
		100,0 %

Fertigstellungsgrad:	Ausgangswert kompletter Rohbau:	46,5 %
	Minus noch fehlende Dachdeckungsarbeiten:	- 1,6 %
	Plus Estricharbeiten:	+ 1,7 %
	Plus Fenster/Außentüren:	+ 7,1 %
	Plus Trockenbauarbeiten:	+ 2,8 %
	Geschätzter Fertigstellungsgrad:	56,5 %
		rund <u>57 %</u>

Fertigstellungskosten in %:	Fertiggestelltes Gebäude:	100 %
	- Fertigstellungsgrad (s.o.):	<u>- 57 %</u>
	= Noch anfallende Fertigstellungskosten:	<u>43 %</u>

Fertigstellungskosten m²: Der Kostenkennwert für München ist mit 4.959 €/pro m² Wohnfläche ermittelt worden. Hinzu kommen noch die Kosten der Außenanlagen, die aufgrund der geringen Fläche mit 6 % für ausreichend erachtet werden. Die Baunebenkosten werden pauschal mit 13 % geschätzt.

Kostenkennwert MFH/6 WE (München):	4.959 €/m ²
Davon anfallende Fertigstellungskosten 43 %:	2.132 €/m ²
Plus Außenanlagen 6 %:	128 €/m ²
Plus Baunebenkosten 13 %:	<u>277 €/m²</u>
Gleich Fertigstellungskosten pro m ² WFL:	<u>2.537 €/m²</u>

Fertigstellungskosten MFH: Die Wohnfläche ist in Punkt 4.2.2 mit 479 m² ermittelt worden. Darin sind auch einige Terrassenflächen gemäß Wohnflächenverordnung eingerechnet worden, somit ist ein gewisser Kostenpuffer eingerechnet worden. Die Fertigstellungskosten betragen:

$$479 \text{ m}^2 \text{ WFL} \times 2.537 \text{ €/m}^2 = \underline{\underline{1.215.223 \text{ €}}}$$

9.2 Geschätzte Fertigstellungskosten Tiefgarage und Gesamt

Vorbemerkung: Die Fertigstellungskosten für die Tiefgarage werden nach dem gleichen Prinzip ermittelt, wie bei dem o.a. Wohngebäude. Aufgrund der geringeren Bedeutung für die Gesamtkosten, wird auf eine zu detaillierte Darstellung verzichtet.

Ausgangswert: Die durchschnittlichen Baukosten für die Tiefgarage lagen bundesweit bei 855 €/pro m² Bruttogrundfläche (Kostenstand 2022). Daraus errechnet sich unter Berücksichtigung des o.a. Regionalfaktors von 1,606 der folgender Kostenkennwert für die LHST München:

$$855 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,606 = \underline{\underline{1.373 \text{ €/m}^2}}$$

Fertigstellungsgrad: Die Tiefgarage musste naturgemäß zuerst hergestellt werden. Bei einer ähnlichen Vorgehensweise, wie bei der o.a. prozentualen Kostenanteilsrechnung, wird der Fertigstellungsgrad nach dem äußeren Eindruck mit etwa 83 % geschätzt.

Anteil Fertigstellungsk.: Daraus errechnet sich ein prozentualer Anteil von 17 % für die noch anfallenden Fertigstellungskosten.

Fertigstellungskosten m²: Die Kosten der Außenanlagen wurden beim Wohngebäude berücksichtigt. Es sind noch Baunebenkosten zu schätzen, die mit 13 % angesetzt werden. Die Fertigstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) betragen somit:

Kostenkennwert Tiefgarage (München):	1.373 €/m ²
Davon anfallende Fertigstellungskosten 17 %:	233 €/m ²
Plus Baunebenkosten 13 %:	<u>30 €/m²</u>
Gleich Fertigstellungskosten pro m ² WFL:	<u>263 €/m²</u>

Fertigstellungskosten TG: Die Bruttogrundfläche der Tiefgarage nebst Zufahrtsrampe ist mit 244 m² Bruttogrundfläche ermittelt worden. Die noch anfallenden Fertigstellungskosten für die Tiefgarage beträgt somit:

$$244 \text{ m}^2 \text{ BGF} \times 263 \text{ €/m}^2 = \underline{64.172 \text{ €}}$$

Geschätzte Kosten Gesamt:	Fertigstellungskosten Wohngebäude:	1.215.223 €
	Fertigstellungskosten Tiefgarage:	<u>64.172 €</u>
	Fertigstellungskosten Gesamt:	<u>1.279.395 €</u>

Unvorhergesehenes: Aufgrund der Komplexität des Gebäudes und des Volumens der Fertigstellungsmaßnahmen wird noch ein Kostenansatz von 10 % für "Unvorhergesehenes" als erforderlich erachtet.

Fertigstellungskosten:	1.279.395 € x 1,10 =	1.407.335 €
		rund <u>1.410.000 €</u>

9.3 Risikozuschlag wg. Beseitigung d. Baumängel u. Gewährleistungsproblematik

Ausgangslage: Das gegenständliche Gebäude steht seit etwa 3 bis 4 Jahren leer und war in dieser Zeit, den Witterungsverhältnissen ausgesetzt.

Außerdem sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt worden (siehe ausführliche Erläuterungen in Punkt 4.4).

Baumängel: Bei der Besichtigung sind einige Baumängel – durch den optischen Eindruck von der Straße aus – festgestellt worden. Die Baumängel müssen vorab untersucht werden. Nach der Bestandaufnahme ist die Beseitigung der Baumängel erforderlich, bevor dann mit der eigentlichen Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden kann.

Beseitigung Baumängel: Für die vorab erforderliche Bestandsaufnahme des vorhandenen Baukörpers und Beseitigung der vorhandenen Baumängel wird ein Zuschlag von 20 %, bezogen auf die o.a. Fertigstellungskosten für angemessen erachtet.

$$1.410.000 \text{ €} \times 20 \% = \text{rund } \underline{\underline{280.000 \text{ €}}}$$

Gewährleistungsproblem: Firmen und Handwerker, die bereits vorhandene Bauteile im Gebäude fertigstellen müssen, werden u.U. die Übernahme einer Gewährleistung ablehnen. Bei Feststellung von Baumängeln nach der Fertigstellung des Gebäudes könnte es schwierig sein, die Baumängel einer bestimmten Firma verursachergerecht zuzuweisen.

Auslastung Fachfirmen: Die damals für den Rohbau beauftragten Unternehmen und Handwerker werden die unterbrochenen Baumaßnahmen nach so einer langen Zeit sicherlich nicht fortsetzen. Es müssen neue Firmen gefunden werden, die – trotz der derzeit hohen Auslastung – einen solchen Auftrag übernehmen.

Risikozuschlag: Aufgrund der Gewährleistungsproblematik und der erforderlichen Suche nach geeigneten Firmen und Handwerkern ist noch ein Risikozuschlag anzusetzen, der mit 10 %, bezogen auf die Fertigstellungskosten, geschätzt wird.

$$1.410.000 \text{ €} \times 10 \% = \text{rund } \underline{\underline{140.000 \text{ €}}}$$

Hinweis: Eine Handlungsoption hinsichtlich der Gewährleistungsproblematik kann darin bestehen, das Mehrfamilienhaus in den nächsten Jahren zunächst als solches zu nutzen und erst nach einigen Jahren eine Aufteilung vorzunehmen, um anschließend die ETW zu verkaufen.

9.4 Mietausfall bis zur Fertigstellung

Ertragswert: Die Ermittlung des o.a. "vorläufigen Ertragswerts" basierte auf der Annahme eines fertiggestellten Objekts, wobei die geschätzte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt worden ist (siehe Punkt 7.6).

Stichtagsbetrachtung: Dies bedeutet, dass zum Stichtag noch ein negativer Sonderwert für den Mietausfall bis zur Fertigstellung des Gebäudes ermittelt werden muss. Der bisherige Fertigstellungsgrad ist mit 57 % geschätzt worden. Der Gesamtzeitraum (inklusive Bestandsaufnahme) für die Fertigstellung des Gebäudes wird mit 1 ½ Jahren geschätzt.

Jahresreinertrag:	Ausgangspunkt für die Berechnung des Mietausfalls ist der Jahresreinertrag (136.308 €), der im Ertragswertverfahren über die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kapitalisiert wurde.	
Korrekturen:	Dabei sind die Korrekturen vorzunehmen. Die nicht umlegbaren Nebenkosten wie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis sind für den Zeitraum bis zur Fertigstellung naturgemäß nicht zu berücksichtigen.	
Betriebskosten:	Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass umlegbare Nebenkosten anfallen, die für diesen Zeitraum noch nicht auf den Mieter umgelegt werden können und deshalb vom Eigentümer zu tragen sind (u.a. Gebühren, Grundsteuer, Strom, Versicherungen), die auf etwa 5 % des Jahresreinertrags geschätzt werden.	
Ertragsausfall p.a.:	Jahresreinertrag =	136.308 €
	plus nicht umlegbare Nebenkosten 5 %:	<u>+ 6.815 €</u>
	Ertragsausfall p.a.:	<u>143.123 €</u>
Ertragsausfall Gesamt:	143.123 € x 1 ½ Jahre =	214.685 €
		rund <u>210.000 €</u>

9.5 Ertragswert

Ertragswert:	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	5.830.000 €
	- Fertigstellungskosten:	- 1.410.000 €
	- Wertminderung Beseitigung Baumängel:	- 280.000 €
	- Risikoabschlag (u.a. Gewährleistungsproblematik):	- 140.000 €
	- Mietausfall bis zur Fertigstellung:	<u>- 210.000 €</u>
	= Ertragswert:	3.790.000 €
		rund <u>3.800.000 €</u>

Festsetzung: Der Ertragswert (= Verkehrswert) für das – im Rohbau befindliche – Mehrfamilienhaus Meistersingerstraße 26 in 81927 München wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten und der damit verbundenen Bewertungsprämissen mit einem Wert von rund 3.8 Millionen € als angemessen erachtet.

10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

- Definition: *"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre."* § 194 BauGB
- Art des Objekts: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein im Rohbau befindliches Mehrfamilienhaus im Münchner Stadtbezirk Bogenhausen, das noch nach WEG aufgeteilt werden kann.
- Keine Innenbesichtigung: Eine Innenbesichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Die Baubeschreibung und die Bewertung der noch anfallenden Fertigstellungskosten sowie der damit verbundenen Risiken basiert auf Prämissen, die den jeweiligen Textstellen vorangestellt worden sind.
- Wohnlage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Stadtteil Cosimapark in einer durchgrünter Umgebung mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Etwas negativ ist die Nähe zur stark frequentierten Cosimastraße zu werten. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.
- Mehrfamilienhaus: Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage als Stahlbetonkonstruktion mit Ziegelmauerwerk. Es ist ein Aufzug vorhanden, der einen Zugang zum Flachdach ermöglicht, auf dem der Kinderspielplatz und eine Terrasse realisiert wurden. In der Tiefgarage befinden sich fünf Einzelstellplätze (keine Duplex).
- Wohnfläche: Das Mehrfamilienhaus verfügt über 5 Wohneinheiten mit einer Mietfläche von 479 m². Zu jeder Wohnung gehört ein abgemauerter Kellerraum. Hervorzuheben ist die Penthouse-Wohnung mit drei Terrassen und einer Wohnfläche von 143 m².
- Fertigstellungsgrad: Das Gebäude befindet sich nach dem äußeren Anschein in einem leicht erweiterten Rohbauzustand. Der Fertigstellungsgrad für das Wohngebäude ist mit 57 % geschätzt worden. Der Fertigstellungsgrad der Tiefgarage ist mit 83 % geschätzt worden. Die erforderlichen Fertigstellungskosten sind mit rd. 1,4 Mio. € geschätzt worden.

- Baulicher Zustand:** Der Baukörper steht seit einige Jahre leer und war den Witterungsverhältnissen ausgesetzt. Nach dem äußeren Anschein sind einige Baumängel festgestellt worden, für die eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden ist. Aufgrund der Gesamtproblematik sind zusätzliche Risikozuschläge angesetzt worden.
- Bewertungsverfahren:** Für ein derartig individuelles Objekt musste eine individuelle Vorgehensweise gewählt werden. Da es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wurde zunächst der Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes Objekt ermittelt. In einem 2. Schritt sind die noch anfallenden Fertigstellungskosten und Risiken berücksichtigt worden.
- Ertragswert:** Der vorläufige Ertragswert für ein fiktiv fertig gestelltes Mehrfamilienhaus ist mit 5,83 Millionen € festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fertigstellungskosten und Risiken ist ein Ertragswert von 3,80 Millionen € ermittelt worden.
- Verkehrswert:** Am Wertermittlungsstichtag 13. April 2023 wird das, mit einem – im Rohbau befindlichen – Mehrfamilienhaus (5 Wohnungen) nebst Tiefgarage bebauten Grundstück, Flurstücke 430/13 und 430/21, je Gemarkung Oberföhring, Meistersingerstraße 26 in 81927 München, - unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen – mit einem Verkehrswert von

3.800.000 €

(in Worten: drei Millionen achthunderttausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 5. Juni 2023

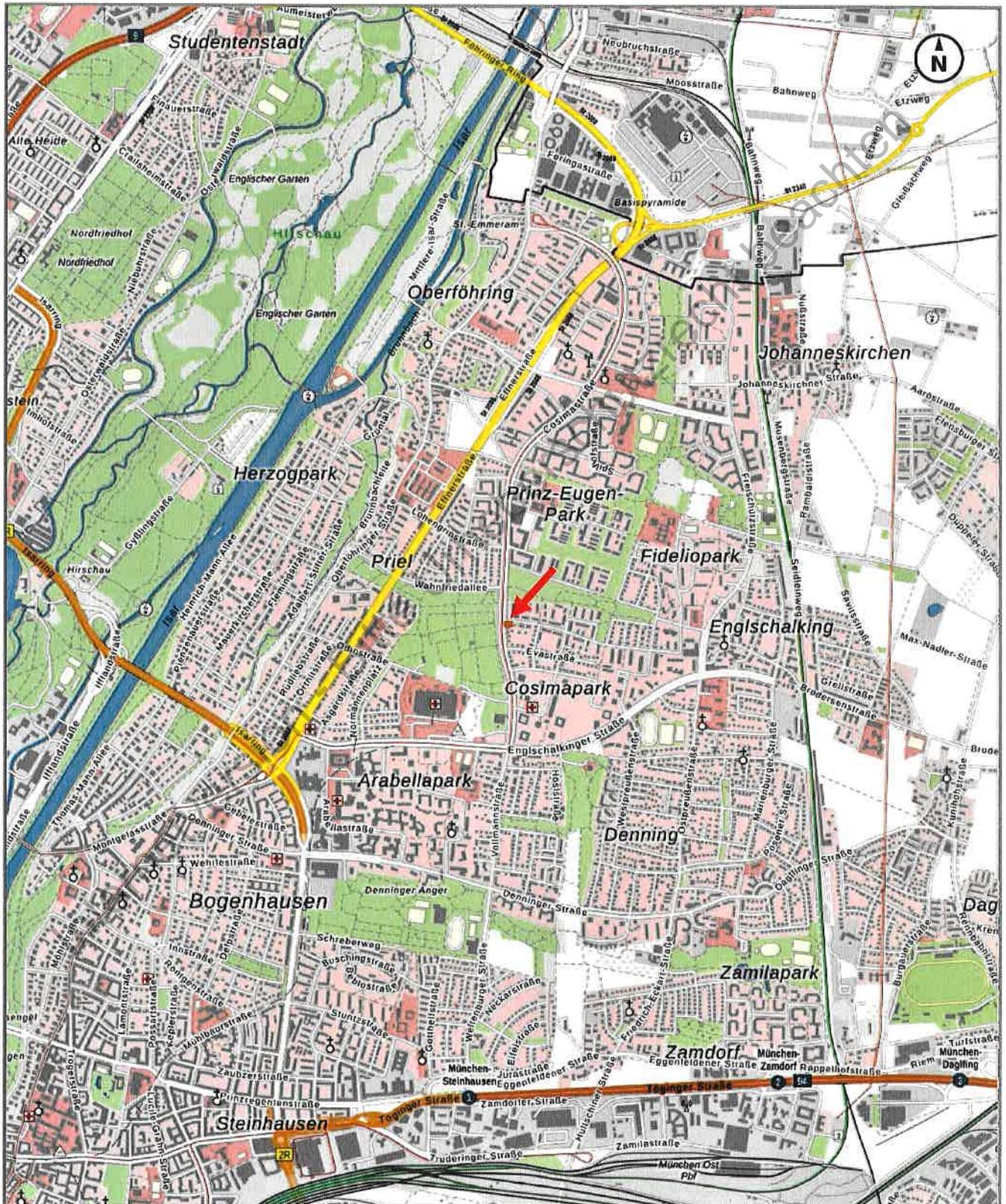
Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)

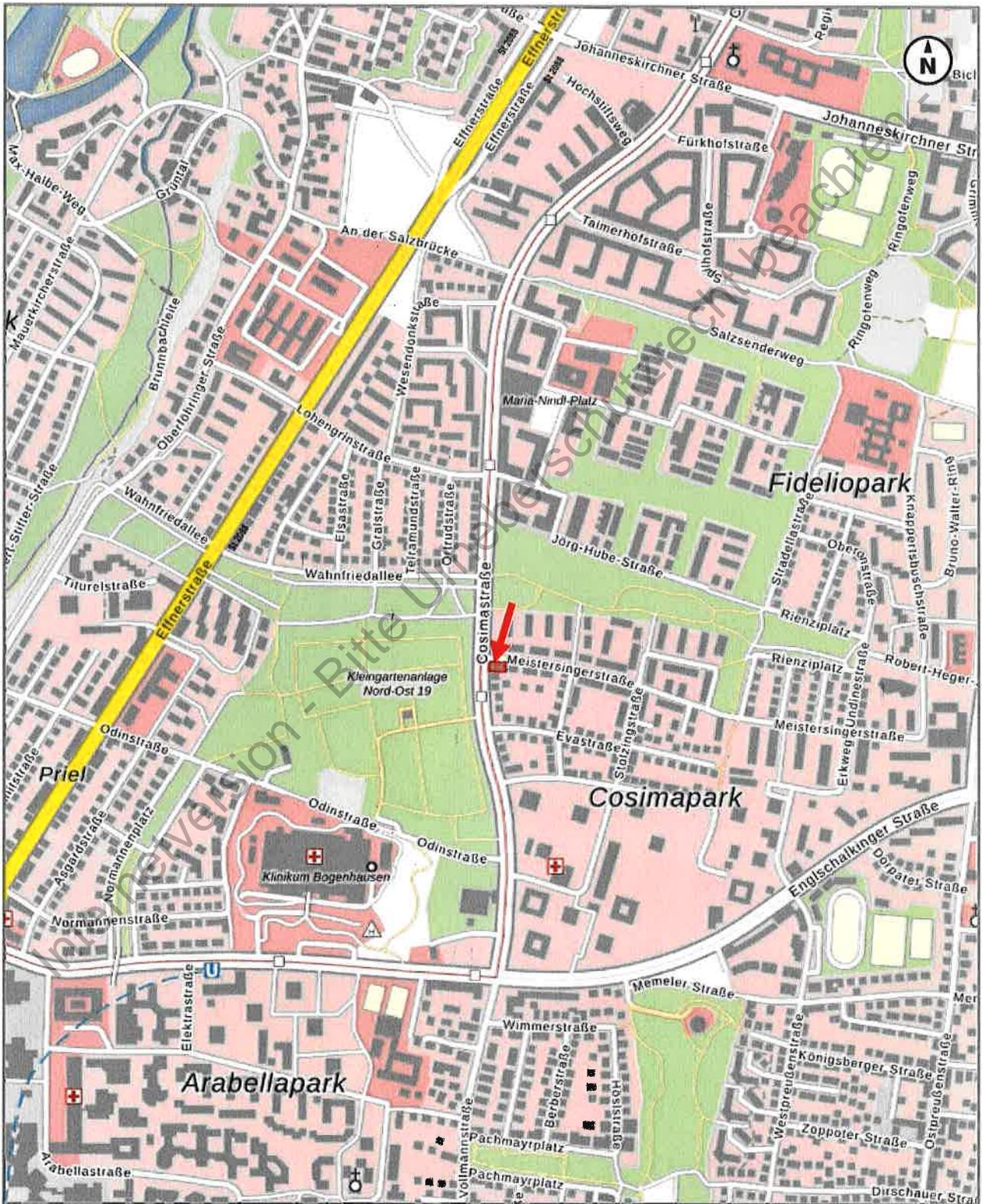
Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München
(Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



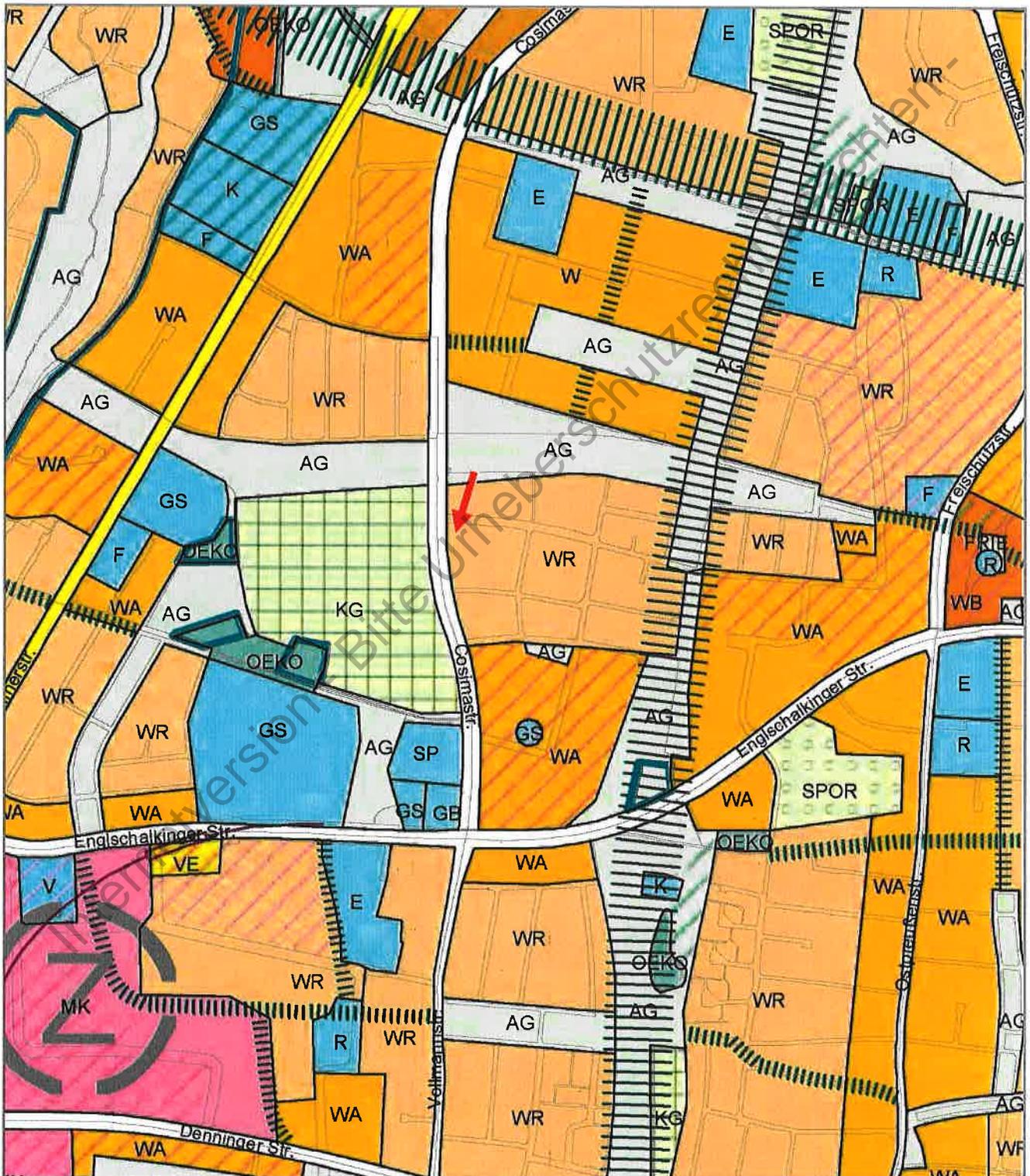
Stadtplanausschnitt mit dem Stadtbezirk Bogenhausen
(M \approx 1 : 25.000)



Stadtplanausschnitt mit den Stadtteilen Oberföhring, Cosimapark, Fidelitypark und Arabellapark (M ≈ 1 : 10.000)



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



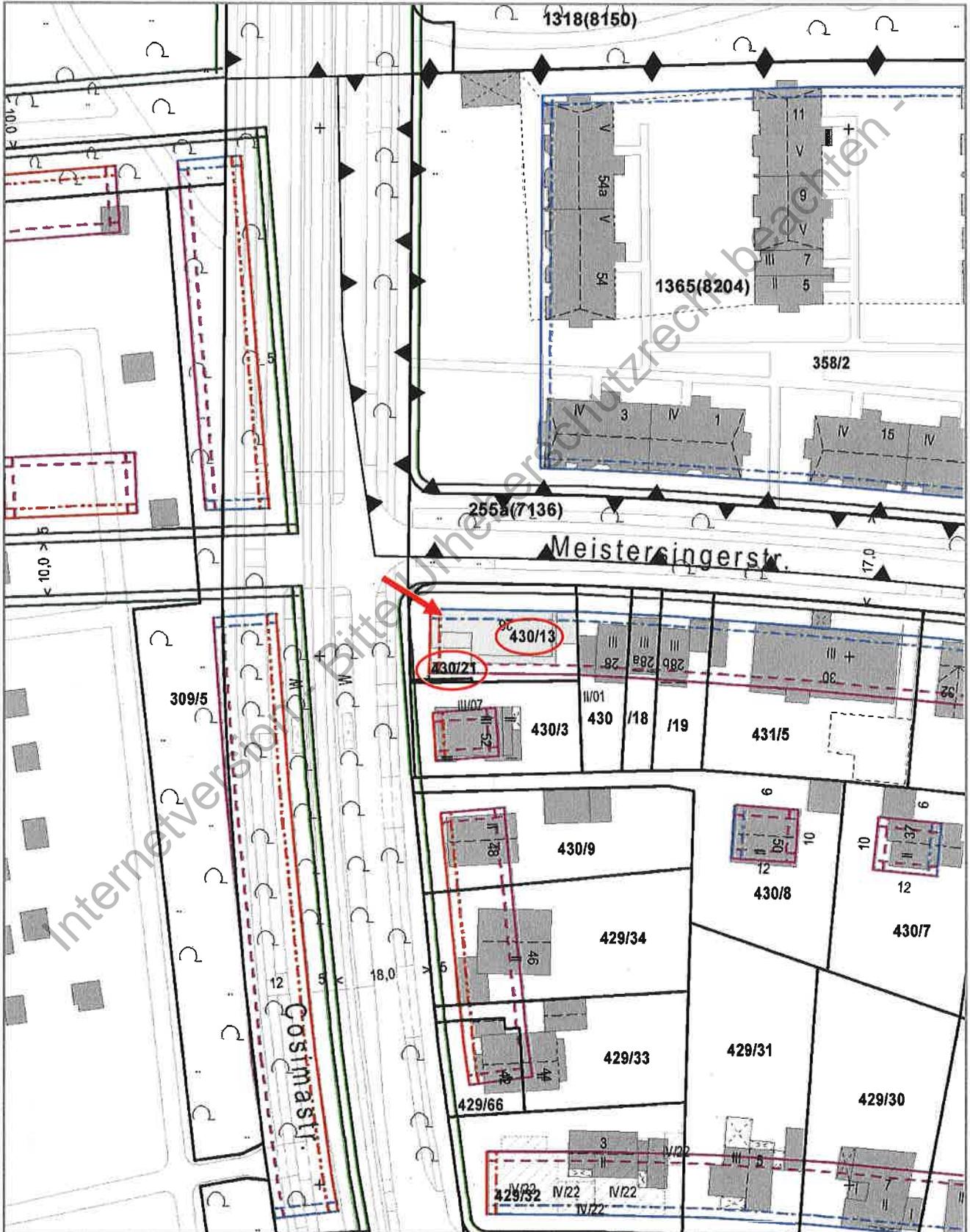
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit
Darstellung der Umgebungsbebauung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Lärmkartierung gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie
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 $\approx 1 : 500$)

