

# GUTACHTEN

über den Verkehrswert des Grundstücks  
Flurstück Nr. 1385/15, Gemarkung Obermenzing,  
Polkostraße 37, 81245 München

Amtsgericht München, Az.: 1510 K 208/19 · Projekt 23.G.19



Ansicht von Südosten

## Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 26.01.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,  
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.  
Es umfasst einschließlich Deckblatt 26 Seiten, 19 Anlagen und 116.501 Zeichen.

**Christoph Geuther**  
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den  
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen  
und Starnberg

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

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

**Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Allgemeine Angaben .....</b>	<b>3</b>
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen .....	3
1.2 Hinweise .....	4
<b>2. Rechtliche Gegebenheiten .....</b>	<b>5</b>
2.1 Grundbuch .....	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	5
2.2 Miet- und Pachtverträge .....	5
2.3 Bauplanungsrecht.....	6
2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung .....	6
2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen.....	6
2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung .....	6
2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	7
2.6 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV).....	7
<b>3. Lagebeschreibung .....</b>	<b>7</b>
3.1 Großräumige Lage.....	7
3.2 Kleinräumige Lage.....	7
3.3 Objektlage.....	8
<b>4. Objektbeschreibung .....</b>	<b>9</b>
4.1 Grundstück .....	9
4.2 Gebäude .....	10
4.3 Baubeschreibung.....	11
4.3.1 Bauliche Außenanlagen.....	12
4.3.2 Sonstige Außenanlagen.....	12
4.4 Flächen .....	13
4.5 Zustand des Objekts.....	15
4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen .....	16
<b>5. Marktanalyse .....</b>	<b>17</b>
5.1 Marktsegment .....	17
5.2 Marktdaten .....	18
<b>6. Wertermittlung.....</b>	<b>19</b>
6.1 Wertermittlungsverfahren .....	19
6.1.1 Verfahrenswahl.....	20
6.2 Vergleichswert .....	21
6.2.1 Bodenwert.....	21
6.3 Sachwert.....	22
6.3.1 Sachwert-Ermittlung.....	24
6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
<b>7. Verkehrswert .....</b>	<b>26</b>

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

<b>Auftraggeber:</b>	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
<b>Auftrag:</b>	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB als Aktualisierung des Verkehrswertgutachtens vom 23.07.2021;
<b>Gegenstand der Wertermittlung:</b>	Grundstück Flurstück Nr. 1385/15, Gemarkung Obermenzing, Polkostraße 37, 81245 München
<b>Verwendungszweck:</b>	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Datum Beschluss:</b>	09.08.2023
<b>Wertermittlungsstichtag:</b>	26.01.2024
<b>Qualitätsstichtag:</b>	05.10.2023 (Besichtigungstag)
<b>Arbeitsunterlagen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Grundbuchauszug vom 10.08.2023</li><li>• Genehmigungspläne und -Bescheid („Aufstockung über Dachterrasse, Errichtung zweier Balkone und eines Wintergartens“) M. 1:100 vom 07.07.2006</li><li>• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 14.10.2020</li></ul>
<b>Recherchen:</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Auskünfte des Gutachterausschusses im Bereich der LH München (Kaufpreise, Bodenrichtwert)</li><li>• Onlinerecherche Bauplanungsrecht</li><li>• Auskunft Lokalbaukommission</li><li>• Onlinerecherche Immobilienmarkt</li></ul>
<b>Objektbesichtigung:</b>	12.01.2021, 16.02.2021, 05.10.2023 (ohne Wohnung OG)

## 1.2 Hinweise

### **Grundlagen und Untersuchungsumfang:**

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

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen. Abweichungen wurden skizzenhaft ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ergänzt.

### **Haftung:**

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

### **Urheberrecht:**

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

### **Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):**

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

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

**Bestand:**

Amtsgericht München				Einlegebogen		
Grundbuch von Obermenzing				Band 381 Blatt Nr. 12647 Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abänderung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	a / b	c	4		
1		1385/15	Polkostraße 37, Gebäude- und Freifläche	--	-5	20

**Eigentümer:**

Aus Gründen der Anonymisierung keine Angabe.

**Lasten und Beschränkungen in Abteilung II:**

2	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 208/2019); eingetragen am 25.03.2020.
---	---	---

**Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:**

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

#### 2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

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

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

### 2.2 Miet- und Pachtverträge

Nach Angabe wird die Wohnung im Obergeschoß zu einem Mietpreis von 1.590 € monatlich inkl. Nebenkosten auf unbestimmte Dauer vermietet. Nach Angabe sind die beinhalteten Nebenkosten bis zu 400 € monatlich in der genannten „Warmmiete“ enthalten. Der Mietvertrag wurde nicht vorgelegt.

## 2.3 Bauplanungsrecht

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

Im Abstand von 5 m zur Polkostraße ist eine Baugrenze festgesetzt. Das Baurecht ergibt sich aus § 30 Abs. 3 und § 34 BauGB in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung. Danach ist eine Bebauung zulässig, wenn sie sich „nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche [...] in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt [...]“.

Es gilt die „Verordnung der Landeshauptstadt München über Mindestabstandsflächen, Höhenlage von Gebäuden, Gestaltung von Dächern und von unbebauten Flächen bebauter Grundstücke in besonderen Siedlungsgebieten“ (Besondere SiedlungsgebieteVO – „GVO“). Der Bayerische Verfassungsgerichtshof hat in seiner Entscheidung vom 12.05.2004 die Abstandsflächenregelung der Verordnung für verfassungswidrig erklärt. Im Rahmen der Beurteilung des Bauplanungsrechts gemäß § 34 BauGB nach der umliegenden Bebauung können jedoch erhöhte Abstandsflächen gefordert werden, wenn dies für die näher Umgebung überwiegend charakteristisch ist.

## 2.4 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück mit einem Dreiparteienhaus (E+1+D, unterkellert, Dachspitz ausgebaut) in einseitig geschlossener Bauweise sowie mit einer Garage bebaut. Die realisierte, wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ beträgt rd. 0,63.

### 2.4.1 Bauauflagen, Beschränkungen, Beanstandungen

Dem vorliegenden Genehmigungsbescheid sind keine wirksamen Bauauflagen, baubehördlichen Beschränkungen oder Beanstandungen zu entnehmen. Die genannte Auflage hinsichtlich der Stellplätze ist erfüllt.

### 2.4.2 Künftige Grundstücksnutzung

Aufgrund der genehmigten Nutzung und der in der näheren Umgebung vorherrschenden Bebauung ist auch künftig von einer reinen Wohnnutzung auf dem Bewertungsgrundstück auszugehen. Wertrelevantes Erweiterungspotential ist nicht erkennbar.

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

## **2.5 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand**

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Ver- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Nordwesten von der Polkostraße aus.

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

## **2.6 Entwicklungszustand (§ 5 ImmoWertV)**

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 5 Abs. 4 ImmoWertV.

# **3. Lagebeschreibung**

## **3.1 Großräumige Lage**

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,5 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionenmetropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2035 auf über 1,8 Mio. prognostiziert.

## **3.2 Kleinräumige Lage**

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 21 „Pasing-Obermenzing“, hier im westlichen Bereich des Stadtbezirksteils Obermenzing.

Obermenzing liegt westlich von Nymphenburg und nördlich von Pasing und grenzt an acht Stadtteile. Mitten durch den Stadtteil führen die Zubringer zur Autobahn A 8 München-Stuttgart. Obermenzing ist über die S2 Richtung Petershausen an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Obermenzing ist insbesondere hinsichtlich der Bausubstanz einer der schönsten Stadtteile Münchens. Viele Villen tragen die Handschrift August Exters, der das Bild Obermenzings entscheidend mitbeeinflusst hat. Der Fluss Würm trägt mit seinen bewachsenen Ufern zur hohen Lebensqualität im Stadtteil bei. Am historischen Ortskern rund um die St. Georg Kirche sind die dörflichen

Strukturen Obermenzings noch zu erkennen. Wahrzeichen ist das Wasserschloss Blutenburg. Gut zu erreichen von Obermenzing ist das Westbad im zum Bezirk gehörenden Stadtteil Pasing. Das benachbarte Nymphenburg wird durch das gleichnamige Schloss mit Schlosspark geprägt.



Quelle: Wohnlagekarte des Gutachterausschusses München 2022

In Obermenzing verteilen sich die Arbeitsplätze auf Handel und Dienstleistung. Gemäß Statistischem Amt der Landeshauptstadt München (Stand: 2019 beträgt die Fläche des 21. Stadtbezirks 1.650 Hektar. Im Stadtbezirk leben rund 74.600 Einwohner. Der Anteil der Seniorinnen und Senioren über 65 Jahre macht fast 19 %, der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 15 Jahre 14 % aus. Die Sozialstruktur ist ausgewogen. Im Stadtteil sind Ärzte, Apotheken, Krankenhäuser, Altenheime, Kindertageseinrichtungen, Schulen in ausreichendem Umfang vorhanden, außerdem ein Museum, sieben öffentliche Bibliotheken und ein Theater. Für Erholung und Sport stehen rund 202 Hektar unbebaute Erholungsflächen, davon 21 ha Sportflächen zur Verfügung.

Die Wohnlagequalitäten von Obermenzing sind lt. Mietspiegel und Wohnlagekarte des Gutachterausschusses mit „gut“, teilweise als „durchschnittlich“ und „beste“ bewertet.

### 3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirksteils Obermenzing, westlich der Würm und der Pippinger Straße, nördlich der S- und Bahntrassen und südlich der Bergsonstraße. Die Entfernung nach Pasing (S-Bahn-Station und Bahnhof) beträgt rd. 1,8 km, zum Beginn der A 8 München-Stuttgart bzw. zur Verdistrasse rd. 1 km, ins Zentrum von Pasing rd. 2,3 km, zum Schloss Blutenburg rd. 850 m, zum Mittleren Ring rd. 7,5 km und ins Stadtzentrum (Stachus) rd. 9,8 km.

Das Objekt gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück ist ein Garagen- und ein offener Stellplatz vorhanden. Für Besucher ist gebührenfreier Parkraum vorhanden. Die Bushaltestelle mit Anbindung an die S-Bahn liegt in rd. 230 m Entfernung. Im Umkreis von

2 km sind alle vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen. Die Infrastruktur von Pasing ist sehr gut.

Die Umgebung des Objekts ist durch Wohnbebauung in Form von Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern geprägt. Die Polkostraße dient lediglich der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Durchfahrtsverkehr besteht nicht. Die Lage ist als sehr ruhig zu bewerten. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen.

Die Wohnlage wird im qualifizierten Mietspiegel für München 2021 als „gut“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Pasing-Obermenzing“ mit guter bis gehobener Wohnlage beschrieben, die Straßenbewertung speziell für die Polkostraße weist vier Sterne „gehobene Wohnlage“ aus. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „einfach-mittel-gut-sehr gut-top“ eine gute Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich überdurchschnittlich.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich gut. Der Park „Am Durchblick“, der Pasinger Stadtpark und der Schlosspark Nymphenburg sind schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine gute Wohnlage.

## **4. Objektbeschreibung**

### **4.1 Grundstück**

Das Grundstück ist trapezförmig mit Orientierung der Längsachse in Nordwest-Südost-Richtung, einer Frontbreite im Nordwesten an der Straße von rd. 15,80 m und einer Tiefe von rd. 32 bis 34 m. Das südwestliche Nachbargrundstück ist profilgleich mit dem Bewertungsgrundstück als Grenzbebauung bebaut. Die beiden nordöstlichen Nachbargrundstück sind mit zwei aneinander gebauten Wohnhäusern bebaut, das südliche Nachbargrundstücke in offener Bauweise mit einem Wohnhaus. Auf dem südöstlichen Nachbargrundstück entsteht ein Gebäude mit Eigentumswohnungen.

Das Wohnhaus steht in 5 m Abstand zur Straße und auf der südwestlichen Grenze. Im Nordosten angebaut ist eine Garage als Grenzbebauung und ein Durchgang als Verbindung der Baukörper. Die Freiflächen ergeben sich südöstlich als Garten- und Terrassenfläche mit einer Tiefe von rd. 14 m sowie nordwestlich als befestigte Hoffläche, Gebäudezugang und Vorgarten.

Die Oberfläche des Grundstücks ist im Wesentlichen eben. Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben.

## 4.2 Gebäude

Das Gebäude wurde ca. 1955 in Massivbauweise mit steil geneigtem Satteldach erstellt und ca. 1960 um einen Wintergarten erweitert. Ca. 2006 erfolgte eine Aufstockung über der Dachterrasse und die Erweiterung des Wintergartens. Das Gebäude verfügt über ein Keller-, ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoß mit ausgebautem Dachspitz. Die Einzelgarage ist nicht unterkellert.

Die Gebäudeerschließung erfolgt von Nordosten über eine Differenztreppe, im Gebäude über ein natürlich belichtetes Treppenhaus. Im Erd-, Ober- und Dachgeschoß liegt jeweils eine Wohnung, wobei die Dachgeschoßwohnung in zwei Einheiten geteilt wurde. Die Erdgeschoßwohnung wird über einen innenliegenden Flur mit Garderobe, eine innenliegende Diele sowie zusätzlich über den Durchgang neben der Garage erschlossen. Nach Nordwesten orientiert liegen ein Bad/WC und ein Esszimmer, nach Südosten orientiert liegt ein Schlafzimmer mit Zugang zur Dachterrasse mit Gartentreppe sowie ein Wohnzimmer, ebenfalls mit Zugang zur Dachterrasse. Nach Nordosten orientiert liegt eine Küche. Vom Wohnraum aus ist über eine Differenztreppe der Durchgang erschlossen. Dieser führt im Süden in einen Wintergarten mit Gartenzugang. Vom Durchgang aus führt eine interne Treppe ins Kellergeschoß, dort in einen Lagerraum und einen natürlich belichteten Hobbyraum. Von diesem aus ist über einen kleinen Flur eine südostorientierte Kammer und eine innenliegende Dusche/WC erschlossen. Die lichte Raumhöhe beträgt im Erdgeschoß rd. 2,54, im Wintergarten rd. 3,01 m, im Hobbyraum im Keller rd. 2,14 m. Durch die Hochparterre-Konzeption und eine leichte Abgrabung im Südosten sind der Hobbyraum und die kleine Kammer natürlich belichtet. Im Keller liegen über das Treppenhaus erschlossen Technikräume und zwei Lagerräume. Im Südosten gibt es eine separate Außentreppe in den Garten.

Die Wohnung im Obergeschoß wird über einen innenliegenden Flur mit Garderobe erschlossen. Nach Nordwesten orientiert liegt ein Bad/WC und eine Wohnküche, nach Nordosten orientiert ein Zimmer, das als Durchgang zum südostorientierten Schlafzimmer mit Balkon und dem Wohnzimmer dient. Dieses ist großzügig nach Südosten hin verglast und verfügt über Zugang zur großen Dachterrasse über dem Durchgang und Wintergarten. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,37 m.

Durch die Teilung der Dachgeschoßwohnung ist die nördliche Einheit nicht abgeschlossen. Über den gemeinsamen Flur erfolgt die Erschließung des nordwestorientierten Bads/WCs. Zudem verfügt die Einheit über ein nordwestorientiertes Zimmer mit Kochnische, das als Durchgang in ein südostorientiertes Zimmer mit Austritt im Dachbereich dient. Die südliche Einheit wird über einen nordostorientierten Raum mit innenliegendem Schrankraum erschlossen. Im anschließenden Zwischenraum führt eine interne Treppe in den Dachspitz, der komplett der südlichen Einheit zugeordnet ist. Südlich des Zwischenraums liegt ein südostorientiertes Wohnzimmer mit Luftraum bis unter das Dach bzw. zur Galerie im Dachspitz. Die lichte Raumhöhe beträgt unter der Galerie rd. 2,38 m, im Luftraum unter dem First rd. 4,68 m. Das Wohnzimmer verfügt im Nordosten über einen Balkon. Der Dachspitz ist wohnraumähnlich ausgebaut, verfügt jedoch laut Genehmigungsplan nicht über Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung. Es handelt sich um einen winkelförmigen Raum mit Dachschrägen, Belichtung von Nordosten und lichter Raumhöhe von maximal rd. 2,16 m. Im Südwesten wurde ein Bad/WC eingebaut, belichtet über Dachfenster. Im Südosten wird über einen Durchgang die Galerie über dem Wohnzimmer erschlossen.

Die Garage wird von Nordwesten erschlossen und verfügt im Südosten über einen Tor-Zugang zum Garten.

### 4.3 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1955, Erweiterung ca. 1960, Aufstockung/Erweiterung OG/DG inkl. Modernisierung 2007
Gründung:	Beton, Stahlbeton
Tragende Konstruktion:	Keller Außenwände Stahlbeton, ab EG Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk, tlw. Trockenbau
Geschossdecken:	Stahlbeton-Massivdecken, über DG Holzbalkendecke
Balkone/Dachterrasse:	Stahlbeton, Belag Klinker, Geländer verzinkter Stahl
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Wärmedämmung, Deckung Tonziegel, Rinnen/Fallrohre und Gauben Kupferblech, Schneefanggitter
Treppen:	Holz, Geländer Holz, Wohnung EG Spindeltreppe Stahlkonstruktion mit Holzstufen, DG Holz, Geländer Edelstahl/Holz, Außentreppe KG Stahlbeton, zur Terrasse Stahlkonstruktion, Stufen Tränenblech
Wandoberflächen:	Putz gestrichen, Keramik, tlw. Tapeten
Bodenbelag:	Parkett, Keramik, Kunststoff
Deckensichtflächen:	Trockenbau gestrichen, Putz gestrichen, DG Holz-Sichtdachstuhl
Hauseingang:	Massivholzrahmentür, Drahtglasfüllung mit Sprossen, Holz-Blockzarge, Treppe Stahlbeton, Belag Keramik, Geländer Schmiedeeisen, Durchgang Holztürblatt
Innentüren:	Holztürblätter lackiert oder furniert, U-Zargen Holz, tlw. Glasausschnitt, KG tlw. Stahl
Fenster:	Holzfenster, -fenstertüren, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein, tlw. Holz, Alu, KG tlw. Kunststofffenster, Wärmedämmverglasung, tlw. Einbau-Rollläden Kunststoff, Dachflächenfenster Holz, Wärmedämmverglasung
Heizung:	Gas-Brennwert-Zentralheizung (2007), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flach- oder Gliederradiatoren, Thermostatventile, tlw. Fußbodenheizung, Warmwasserbereitung zentral

Elektroausstattung:	bau-/modernisierungsjahrestypische Grundausstattung und Anzahl an Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Telefonverkabelung, Verteilung, Anschluss für Herd/Ofen, Gegensprechanlage, Außenbeleuchtung
Küchen:	Anschlüsse Strom, Wasser, Abwasser
Sanitärräume:	KG Hobby (modernisiert): Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Handwaschbecken; EG (1980er): Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Stand-Waschbecken, Fußbodenheizung; OG (modernisiert): Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken; DG (modernisiert): Einbauduschwanne, Duschtrennwand Kunststoff, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; DS (modernisiert): Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken;  KG Anschluss für Waschmaschine
Besondere Bauteile:	Keine.
Garage:	Massivkonstruktion, Flachdach, Tore Holz, Boden Nutzestrich

#### 4.3.1 Bauliche Außenanlagen

Hof/Zugang:	Betonverbundpflaster, Naturstein
Terrasse:	Betonplatten
Einfriedung:	Stahlzaun, Gartenmauer Natursteinverkleidung, Einbau-Klingel-/Gegensprechanlage, Müllbox integriert, Tor Stahl

#### 4.3.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-, Hecken- und Strauchbestand, Rasen/Wiese

## 4.4 Flächen

Grundlage sind die Genehmigungspläne M. 1:100. Die Flächenberechnung erfolgt anhand der Planmaße. Ein Aufmaß erfolgte nicht.

<b>Geschoßfläche wertrelevant (WGF)</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Erdgeschoß	1	13,510	9,550	129,02	
"	-1	5,070	3,100	-15,72	
<b>Geschoßfläche EG</b>					<b>113,30</b>
Obergeschoß	1	13,510	9,550	129,02	
"	-1	5,070	3,100	-15,72	
<b>Geschoßfläche OG</b>					<b>113,30</b>
Dachgeschoß	1	12,300	5,500	67,65	
"	1	6,100	4,100	25,01	
"	2	1,700	1,100	3,74	
"	1	2,150	1,200	2,58	
<b>Geschoßfläche DG</b>					<b>98,98</b>
Dachspitz keine Anrechnung, da kein Aufenthaltsraum					
<b>Geschoßfläche gesamt</b>					<b>325,59</b>
Grundstück					
					520
<b>Geschoßflächenzahl wertrelevant (WGFZ)</b>					<b>0,63</b>
(inkl. nutzbare Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschoßen)					

<b>Brutto-Grundflächen (BGF<sub>R</sub>) (DIN 277-1 2016)</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Kellergeschoß	1	13,270	12,365	164,08	
"	-1	7,450	2,940	-21,90	
<b>Brutto-Grundfläche KG</b>					<b>142,18</b>
Erdgeschoß	1	13,510	9,550	129,02	
"	-1	5,070	3,100	-15,72	
" Durchgang	1	5,800	2,820	16,36	
" Wintergarten	1	4,000	3,150	12,60	
<b>Brutto-Grundfläche EG</b>					<b>142,26</b>
Obergeschoß	1	13,510	9,550	129,02	
"	-1	5,070	3,100	-15,72	
<b>Brutto-Grundfläche OG</b>					<b>113,30</b>
Dachgeschoß	1	13,510	9,550	129,02	
"	-1	5,070	3,100	-15,72	
<b>Brutto-Grundfläche DG</b>					<b>113,30</b>
Dachspitz	1	9,550	5,500	52,53	
"	1	6,500	5,300	34,45	
<b>Brutto-Grundfläche DS</b>					<b>86,98</b>
<b>Brutto-Grundfläche (R) Wohnhaus</b>					<b>598,02</b>
Garage					
	1	5,850	3,410	19,95	
<b>Brutto-Grundfläche (R) Garage</b>					<b>19,95</b>

<b>Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):</b>					
<b>Wohnung EG "1"</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Durchgang	1	4,735	2,575	12,19	
"	-1	1,400	1,150	-1,61	
"	0,5	1,150	0,700	0,40	
"	1	1,100	1,150	1,27	
Wintergarten	1	3,900	2,800	10,92	
Garderobe	lt. Plan			3,33	
Bad/WC	lt. Plan			4,70	
Essen	lt. Plan			14,54	
Schlafen	lt. Plan			14,08	
Diele	lt. Plan			8,55	
Kochen	lt. Plan			6,65	
Wohnzimmer	lt. Plan			25,80	
KG Hobbyraum	50%	25,800	1,000	12,90	
Flur	50%	1,450	0,700	0,51	
Dusche/WC	50%	1,570	1,450	1,14	
Abst.	50%	2,160	1,450	1,57	
Zwischensumme				116,93	
Abzug Wandbeläge	3%			-3,51	
Zwischensumme				113,42	
Terrasse West	25%	14,250	1,000	3,56	
<b>Wohnfläche Wohnung EG</b>					<b>116,99</b>
<b>Wohnung OG "2"</b>					
Garderobe	lt. Plan			3,27	
Bad/WC	lt. Plan			4,70	
Küche	lt. Plan			14,54	
Schlafzimmer	lt. Plan			13,68	
Zimmer	lt. Plan			16,16	
Wohnzimmer	lt. Plan			23,27	
Zwischensumme				75,62	
Abzug Wandbeläge	3%			-2,27	
Zwischensumme				73,35	
Dachterrasse	25%	4,000	3,100	3,10	
"	25%	5,800	2,650	3,84	
Balkon	25%	3,600	1,000	0,90	
<b>Wohnfläche Wohnung OG</b>					<b>81,19</b>

<b>Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):</b>					
<b>Wohnung DG Süd + DS</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Küche	1	3,400	2,080	7,07	
Schrankraum	1	3,600	1,100	3,96	
"	-1	0,445	0,400	-0,18	
Treppenraum	1	2,700	1,400	3,78	
Wohnzimmer	lt. Plan			20,63	
Dachspitz (überschlägig)	50%	8,650	1,650	7,14	
"	-50%	0,555	0,500	-0,14	
"	50%	2,900	1,350	1,96	
Galerie	50%	1,600	1,350	1,08	
Zwischensumme				45,30	
Abzug Wandbeläge	3%			-1,36	
Zwischensumme				43,94	
Balkon Ost	25%	2,630	1,000	0,66	
<b>Wohnfläche Wohnung DG Süd + DS</b>					<b>44,60</b>
<b>Wohnung DG Nord</b>					
Flur	lt. Plan			3,05	
Bad/WC	lt. Plan			4,93	
Zimmer Nord	lt. Plan			12,78	
Zimmer Süd	lt. Plan			12,06	
Zwischensumme				32,82	
Abzug Wandbeläge	3%			-0,98	
<b>Wohnfläche Wohnung DG Nord</b>					<b>31,84</b>
<b>Wohnfläche gesamt</b>					<b>274,61</b>

<b>Nutzungsfläche (DIN 277)</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
KG Keller 1	1	3,800	3,450	13,11	
Keller 2	1	4,500	3,450	15,53	
Keller 4	1	5,410	2,570	13,90	
"	-1	1,600	0,700	-1,12	
<b>Nutzungsfläche KG</b>					<b>41,42</b>

## 4.5 Zustand des Objekts

### Mängel:

Tlw. Schönheitsreparaturbedarf an sichtbaren Oberflächen (Decken, Wände, Böden), KG Feuchtigkeitsschäden, Wärmedämmverbundsystem Südwesten Löcher (ggf. Hagelschaden), Fassade tlw. verwittert, Wasserablaufspuren unter Dachterrasse, Treppenstufen und Parkett tlw. abgenutzt, Kelleraußentreppe Wand Feuchtigkeitsschäden;

### Zustand/Ausstattung:

Das Objekt macht einen maximal durchschnittlich gepflegten Eindruck und weist Mängel und Schönheitsreparaturbedarf auf. Die Ausstattung ist im KG, OG und DG/DS nach Modernisierungen als durchschnittlich und zeitgemäß zu bewerten, im EG als unzeitgemäß.

**Energetische Beurteilung:**

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt. Aufgrund des vorgefundenen Bestandes und seiner Konstruktion ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen. Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (Fenster, Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (z. B. Einsatz regenerativer Energie).

**4.6 Gesamtbeurteilung, Vermarktungschancen**

Beim zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein in der Substanz rd. 68 Jahre altes, zuletzt vor rd. 16 Jahren durchgreifend modernisiertes Dreifamilienhaus in guter, ruhiger Wohnlage von Obermenzing. Das Objekt fügt sich wegen der verwendeten Materialien und der Formensprache baulich in das Ortsbild ein.

Die Grundrisskonzeption Erdgeschoß-Wohnung ist großzügig und zweckmäßig. Die separate Erschließung über den Durchgang wirkt positiv, ebenfalls der dreiseitig verglaste Wintergarten mit überdurchschnittlicher Raumhöhe und guter Aufenthaltsqualität. Der Wohnraum ist großzügig verglast und bietet ebenfalls gute Aufenthaltsqualität. Die Ausstattung des Bads ist nicht mehr zeitgemäß, es besteht Modernisierungsbedarf. Die Terrasse liegt gut geschützt, der Garten ist ausreichend groß und bietet ebenfalls guten Nutzwert. Positiv sind ebenfalls die gut belichteten Hobbyraumflächen im Keller, wenngleich keine Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung besteht. Die darüber hinaus bestehenden Kellerflächen sind hinreichend, sehr zweckmäßig ist die Kelleraußentreppe in den Garten. Die Wohnung im Obergeschoß ist ebenfalls zweckmäßig und großzügig konzipiert. Leicht nachteilig ist das Durchgangszimmer. Positiv ist der großzügig verglaste Wohnraum mit der großen Dachterrasse. Die Einheit im Dachgeschoß Süd profitiert von dem großzügigen und sehr gut belichteten Wohnzimmer mit Galerie und den zusätzlichen Flächen im Dachspitz, wenngleich hier keine Aufenthaltsqualität im Sinne der Bayerischen Bauordnung vorliegt. Die Einheit Nord ist zweckmäßig, jedoch wegen der Erschließung des Bads über den gemeinsamen Flur zum Stichtag keine abgeschlossene Einheit. Problemlos realisierbar wäre jedoch die Zusammenlegung zu einer großen Dachgeschoßwohnung mit Galerie.

Positiv ist auch das Vorhandensein eines Garagenstellplatzes mit Durchgang zum Garten.

Insgesamt ist das Bewertungsobjekt wegen der Eigenschaften, der Lage, der Gesamtgröße und der Zahl der Räume, Gebäudealter, Ausstattungsstandard und des vorgefundenen Zustandes geeignet, durchschnittliche bis gehobene Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Grundstücksausnutzung ist nach Aufstockung/Erweiterung gut, so dass sich eine Überplanung nicht aufdrängt.

**Drittverwendungsmöglichkeit:**

Die Drittverwendungsmöglichkeit, z. B. als Raum für freiberufliche Zwecke ist lage- und objektbedingt unterdurchschnittlich. Eine gewerbliche Nutzung bietet sich objekt- und lagespezifisch nicht an. Eine teilweise freiberufliche Nutzung ist denkbar. Neben einer Nutzung als Dreifamilienhaus bietet sich grundsätzlich auch die Nutzung als Mehrgenerationen- oder großes Einfamilienhaus an. Je nach Nutzungsoption wäre mit entsprechendem Umbauaufwand zu rechnen.

**Vermarktungschancen:**

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute, ruhige Grundstückslage im beliebten Stadtteil Obermenzing nahe von Pasing, die dortige gute Infrastruktur mit S-Bahn-Anschluss, die gute Bausubstanz, das überdurchschnittliche Flächenangebot und der gute Wohnwert. Nachteilig wirken das Alter der Gebäudesubstanz, der Bedarf an Schönheitsreparaturen und Instandsetzungen und der Modernisierungsbedarf im Obergeschoß. Die Nachfrage nach Immobilien in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft, die marktüblich zu einem maßgeblichen Teil fremdfinanziert wird. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen. Seit Ende 2023 zeichnet sich jedoch wieder eine Trendwende am Zinsmarkt ab, deren Nachhaltigkeit zum Wertermittlungsstichtag nicht absehbar ist. Bedarf an Wohnraum und Eigenheimen ist jedoch nach wie vor in hohem Maß vorhanden. Im Kontext der Einwohnerstruktur, der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als durchschnittlich eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

**5. Marktanalyse****5.1 Marktsegment**

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

Der Gutachterausschuss ordnet Dreifamilienhäuser den Sachwertobjekten zu, bei denen die Eigennutzung bei der Kaufpreisentstehung die maßgebliche Rolle zukommt. Aufgrund der geringen Anzahl der Einheiten stehen Ertragsgesichtspunkte nicht im Vordergrund. Es handelt sich nicht um ein klassisches Renditeobjekt, wenngleich Einheiten in vergleichbaren Objekten vermietet werden, wie auch vorliegend.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 20 % auf 212 Kauffälle zurückgegangen. Der Geldumsatz sank um 24 %. Gemäß Herbstanalyse 2023 setzte sich dieser Trend im Verlauf des Jahres 2023 fort.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2022 entfällt auf den Teilmarkt von bebauten Grundstücken ein Anteil von 11 % der Verträge und von 48 % des Geldumsatzes. Der Anteil des Geldumsatzes von Ein- bis kleinen Mehrfamilienhäusern am Wohnungsbau beträgt rd. 20 %.

## 5.2 Marktdaten

### Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Obermenzing bei 58 wiederverkauften Objekte des individuellen Wohnungsbaus einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 1.528.000 € bei einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von rd. 345 m<sup>2</sup> aus. Für unbebautes Wohnbauland für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in guten Wohnlagen wird gegenüber 2021 ein Preisanstieg von 3 % ausgewiesen. Gemäß Herbstanalyse 2023 wird auf Basis von wenigen Auswertungen ausgeführt, dass die Preise für unbebaute Wohngrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im 1. bis 3. Quartal 2023 im Mittel um 13 % unter den Bodenrichtwerten vom 01.01.2022 lagen.

Für wiederverkaufte Einfamilienhäuser der Baujahre 1950 bis 1969 in durchschnittlichen und guten Lagen (7 Stück) wird ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.500.000 € bei einer Grundstücksfläche von 545 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von 140 m<sup>2</sup> und einem Wohnflächenpreis von 10.850 €/m<sup>2</sup> WF (Spanne 9.050 bis 14.450 €/m<sup>2</sup>) genannt (Tab. 19), der Baujahre 1970 bis 1989 (5 Stück) ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.685.000 € bei einer Grundstücksfläche von 500 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von 155 m<sup>2</sup> und einem Wohnflächenpreis von 11.150 €/m<sup>2</sup> WF (Spanne 9.950 bis 13.300 €/m<sup>2</sup>) der Baujahre 1990 bis 2019 (8 Stück) ein durchschnittlicher Kaufpreis von 1.995.000 € bei einer Grundstücksfläche von 405 m<sup>2</sup>, einer Wohnfläche von 160 m<sup>2</sup> und einem Wohnflächenpreis von 13.000 €/m<sup>2</sup> WF (Spanne 9.350 bis 16.850 €/m<sup>2</sup>).

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

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

Kaufangebote ab 2023, Baujahr 1950-2006, WF 200-350 m <sup>2</sup>								
Datum	Stadtteil	Straße	Typ	Grundstück [m <sup>2</sup> ]	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Angebotspreis	Preis/m <sup>2</sup> WF
01.01.2024	Obermenzing		EFH	580	1960	200	2.450.000 €	12.250 €
04.08.2023	Obermenzing		EFH	702	1977	215	3.279.700 €	15.254 €
01.01.2024	Obermenzing		EFH	417	1972	225	1.800.000 €	8.000 €
29.03.2023	Obermenzing		EFH	930	1960	245	3.000.000 €	12.245 €
07.12.2023	Obermenzing		EFH	1.111	1983	260	1.580.000 €	6.077 €
01.01.2024	Obermenzing		EFH	670	1959	301	4.200.000 €	13.953 €
06.12.2023	Obermenzing		VIL/BUN	702	1977	324	3.249.000 €	10.028 €
30.03.2023	Obermenzing	Verdistr.	MFH	320	1964	218	1.390.000 €	6.376 €
21.06.2023	Obermenzing	Polkostr.	MFH	520	1955	275	2.350.000 €	8.545 €
31.08.2023	Obermenzing		MFH	692	1997	313	3.850.000 €	12.300 €
03.12.2023	Obermenzing		MFH	658	1993	320	2.800.000 €	8.750 €
14.05.2023	Pasing		EFH	307	1977	200	1.395.000 €	6.975 €
19.06.2023	Pasing		EFH	520	1955	275	2.350.000 €	8.545 €
01.01.2024	Pasing		EFH	638	1970	314	2.890.000 €	9.204 €
02.10.2023	Pasing		EFH	1.383	1952	321	5.499.000 €	17.131 €
01.01.2024	Pasing		EFH	810	1976	350	1.690.000 €	4.829 €
31.07.2023	Pasing		MFH	706	1986	250	1.980.000 €	7.920 €
27.09.2023	Pasing		MFH	513	1973	289	1.200.000 €	4.152 €
<b>Mittelwert</b>				<b>677</b>	<b>1971</b>	<b>272</b>	<b>2.608.483 €</b>	<b>9.585 €</b>
<b>Median</b>				<b>664</b>				<b>8.648 €</b>

Die Grundstücksgrößen, Wohnflächen und das mittlere Baujahr sind in etwa mit den Parametern des Bewertungsobjekts vergleichbar. Die Ausstattung bzw. der Modernisierungsgrad sowie die Lage der Objekte ist weitgehend nicht bekannt. Die absoluten Kaufpreisangebote liegen in einer plausiblen Relation zu den Daten gemäß Marktbericht. Beim Objektangebot „Polkostr.“ handelt es sich mutmaßlich um das Bewertungsobjekt, da Grundstücksfläche, Wohnfläche mit den Daten des Bewertungsobjekts übereinstimmen und der Angebotspreis dem zum 23.07.2021 ermittelten Verkehrswert entspricht.

Zu berücksichtigen, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise nach Verhandlung niedriger liegen können. Die vorliegenden Marktdaten für Objekte im Wiederverkauf besitzen wegen der nur eingeschränkt erfassbaren Objekteigenschaften und der Abweichungen eingeschränkte Aussagekraft.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1 Wertermittlungsverfahren**

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

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff.

ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

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

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

### 6.1.1 Verfahrenswahl

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

Für die vorliegende Objektart Dreifamilienhaus existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt. In vorliegendem Fall konnten der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses jedoch keine Kaufpreise für Zwei- oder Dreifamilienhäuser sowie größere Einfamilienhäuser entnommen werden. Das Vergleichswertverfahren kann daher für die Bewertung nicht angewandt werden. Für das fiktiv unbebaute Grundstück erfolgt grundsätzlich die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, ggf. unter Hinzuziehung von Bodenrichtwerten.

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

Es existiert zwar ein örtlicher Mietmarkt für Wohnungen in vergleichbaren Objekten, aus dem Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Vom Gutachterausschuss werden keine objektspezifischen Liegenschaftszinssätze abgeleitet. Das Bewertungsobjekt ist ein Objekttyp, dessen Preis am Immobilienmarkt überwiegend durch Motive der Eigennutzung, nicht jedoch durch Renditegesichtspunkte potenzieller Anleger geprägt wird. Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat. Wegen der hohen Qualität der vorliegenden Vergleichsdaten und der Sachwertfaktoren ist die Anwendung eines weiteren Wertermittlungsverfahrens entbehrlich.

## 6.2 Vergleichswert

### 6.2.1 Bodenwert

Beim Gutachterausschuss wurden keine zeitnah realisierten Kaufpreise für mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Objekte recherchiert. Daher erfolgt die Ableitung des Bodenwerts aus dem Bodenrichtwert, wie es § 40 Abs. 2 ImmoWertV vorsieht:

Die Bodenrichtwertmitteilung des Gutachterausschusses München weist für das Bewertungsobjekt einen Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2022 in Höhe von **3.300 €/m<sup>2</sup>** aus. Dieser Wert bezieht sich auf die Nutzungsart Wohnen sowie auf eine bewertungstechnische WGFZ von 0,6. Die WGFZ enthält laut Gutachterausschuss auch Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschoßen nach BauNVO 1977. Er gilt für baureifes, unbebautes Land, erschließungsbeitragsfrei, erschlossen.

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

Aufgrund der unter Nr. 5 beschriebenen Marktentwicklung seit dem Feststellungszeitpunkt des Bodenrichtwerts ist eine Indexierung zum Stichtag um **- 13 %** marktgerecht.

Gemäß Modell des Gutachterausschusses zur Ableitung der Sachwertfaktoren ist der Bodenwert nach der realisierten baulichen Nutzung anzusetzen. Die realisierte WGFZ beträgt 0,63. Die Umrechnung erfolgt gemäß Erläuterung zu den Bodenrichtwerten über die Umrechnungsfaktoren der WertR Anlage 11. Der Umrechnungskoeffizient beträgt bei Umrechnung der WGFZ von 0,60 auf 0,63 interpoliert 0,77/0,752.

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

Weitere, wertrelevante Abweichungen vom Richtwertgrundstück liegen nicht vor.

Somit ergibt sich als Bodenwert aus der Ableitung vom Bodenrichtwert:

$$3.300 \text{ €/m}^2 \times 0,87 \times 0,77/0,752$$

$$\mathbf{2.940 \text{ €/m}^2}$$

$$\mathbf{\text{Bodenwert: } 520 \text{ m}^2 \times 2.940 \text{ €/m}^2}$$

$$\text{rd. } \mathbf{1.529.000 \text{ €}}$$

## 6.3 Sachwert

### Gebäudestandard

Das Gebäude ist aufgrund seiner Konzeption und Größe dem NHK-Typus „Doppelhaus“ zuzuordnen. Aus dem Kriterienkatalog der NHK 2010 ergibt sich folgender Gebäudestandard:

<b>Gebäudestandard EFH/DHH/RH nach SW-RL (2012)</b>			
Standardstufen 1 (einfach) bis 5 (stark gehoben)			
Kostengruppe	Anteil in %	Bewertung	gewogen
Außenwände	23	3	6,21
Dach	15	3,5	4,73
Fenster/Außentüren	11	3	2,97
Innenwände und -Türen	11	3	2,97
Deckenkonstruktion und Treppen	11	2,5	2,48
Fußböden	5	3,5	1,58
Sanitäreinrichtungen	9	4	3,24
Heizung	9	3,5	2,84
Sonstige technische Ausstattung	6	3	1,62
	100	3,22	<b>3,18</b>

### Gesamtnutzungsdauer, Restnutzungsdauer, Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Die für den Gebäudetypus genannte übliche Gesamtnutzungsdauer liegt gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL), Anlage 3 für Objekte des Gebäudestandards 3 bei 70 Jahren. Aufgrund der Eigenschaften des zu bewertenden Objekts können 70 Jahre als angemessen angesetzt werden. Zur Ermittlung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer kann nicht automatisch das rechnerische Alter herangezogen werden. Umstände, die auf die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer hinweisen, sind zu berücksichtigen. Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag rd. 68 Jahre alt, die Aufstockung /Erweiterung liegt rd. 16 Jahre zurück. In Bezug auf die Restnutzungsdauer hat der BGH in seinem Urteil vom 07.07.1966 entschieden: „Für die Lebensdauer eines Ertragsgrundstücks sind wirtschaftliche Gesichtspunkte maßgebend; auf die (technische) Lebensdauer der Fundamente und anderer tragenden Elemente kommt es nicht an.“

Die insbesondere anlässlich der Aufstockung/Erweiterung ca. 2006 erfolgten Modernisierungen sind geeignet, die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verlängern. Den Maßnahmen (Dacherneuerung inkl. Wärmedämmung, Modernisierung der Fenster, tlw. der Leitungssysteme, der Heizungsanlage, die Wärmedämmung der Fassade, die teilweise Modernisierung der Bäder und des Innenausbaus) sind nach Anlage 4 der SW-RL unter Berücksichtigung der Zeitpunkte der Maßnahmen rd. 15 Modernisierungspunkte zuzuordnen. Beim vorliegenden Gebäudealter und den erfolgten Modernisierungen ergibt sich eine modifizierte, wirtschaftliche Restnutzungsdauer von rd.

**42 Jahren.** Hierbei handelt es sich lediglich um eine modelltheoretische Größe im Rahmen des angewandten Sachwertverfahrens. Ein Hinweis auf die tatsächliche Restnutzungsdauer oder gar die Standdauer der baulichen Anlagen ist hieraus nicht ableitbar.

Der Alterswertminderungsfaktor beträgt **0,60**.

## Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Grundlage für die Feststellung der Normalherstellungskosten sind die vom Bundesministerium für Raumordnung, Bauwesen und Städtebau herausgegebenen Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010). Das Bewertungsobjekt entspricht dem Gebäudetypus 2.11 „Doppelhaus“ (EG, OG, DG ausgebaut, unterkellert). Für diesen Typus ergeben sich auf Grundlage der NHK 2010 Normalherstellungskosten der Kostengruppen 300 und 400 nach DIN 276 einschließlich Mehrwertsteuer und 17 % Baunebenkosten für den vorliegenden Gebäudestandard 3,18 in Höhe von 814 €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF). Nach einem empirischen Zuschlag von 5 % für den Typus Dreifamilienhaus erfolgt ein Ansatz von **855 €/m<sup>2</sup> BGF**. Für die Garage mit der Standardstufe 4 erfolgt gemäß NHK 2010 ein Ansatz von Herstellungskosten in Höhe von **485 €/m<sup>2</sup> BGF**.

Den Kostenkennwerten der NHK 2010 liegt die Preisbasis 2010 zugrunde. Die Indexierung dieser Herstellungskosten zum Bewertungsstichtag (Basis 2010) erfolgt auf Basis des Baupreisindex des statistischen Bundesamtes (IV/2023) für Wohnhäuser mit 111,1 % x 161,3 %.

Der Ansatz eines Regionalfaktors ist gemäß Sachwertrichtlinie (SW-RL 2012) zwar nicht vorgesehen. Jedoch wurden die vom Gutachterausschuss ermittelten Sachwertfaktoren unter Ansatz eines Regionalfaktors von 1,573 (gem. BKI 2022) abgeleitet. Eine modellkonforme Anwendung des Sachwertverfahrens erfordert daher ebenfalls den Ansatz eines Regionalfaktors von 1,573.

Somit ergeben sich folgende Herstellungswerte:

Wohnhaus: 855 €/m <sup>2</sup> x 1,111 x 1,613 x 1,573	2.410 €/m <sup>2</sup>
Garage: 485 €/m <sup>2</sup> x 1,111 x 1,613 x 1,573	1.367 €/m <sup>2</sup>

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

**Besondere Einrichtung** ist nicht vorhanden.

Die **baulichen Außenanlagen** (Hoffläche, Terrasse, Einfriedung) werden über Erfahrungswerte zum Zeitwert angesetzt. Bei modellkonformer Anwendung des Sachwertverfahrens gem. Immobilienmarktbericht 2022 hat ein Ansatz von 5 % der alterswertgeminderten Herstellungskosten, mindestens 5.000 € zu erfolgen.

### Sonstige Außenanlagen:

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

### Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor (§ 39 ImmoWertV):

Der sich im Folgenden ergebende, vorläufige Sachwert in Höhe von rd. 2.454.000 € entspricht rd. 8.925 €/m<sup>2</sup> WF, was leicht über dem Median der recherchierten Angebotsdaten und rd. 18 % unter dem durchschnittlichen Wohnflächenpreis für die Baujahresgruppe 1950 bis 1969 gemäß Marktbericht liegt. Allerdings ist deren mittlere Wohnfläche mit 140 m<sup>2</sup> deutlich kleiner. Der Gutachterausschuss der LH München hat in seinem Immobilienmarktbericht 2022 Sachwertfaktoren für „Einfamilienhausobjekte“ abgeleitet. Im Mittel aller 173 ausgewerteten Sachwertobjekte liegt der

Sachwertfaktor bei 1,17. Zudem werden Faktoren, getrennt nach verschiedenen Merkmalen, ausgewiesen, die jeweils sachverständig auf das Bewertungsobjekt anzuwenden und zu gewichten sind.

Bei den Merkmalen des Bewertungsobjekts ergeben sich folgende mittlere Sachwertfaktoren: gute Wohnlage: 1,09, Gebäudeart EFH: 1,03, Baujahr fiktiv 1994: 1,19, Wohnfläche > 150 m<sup>2</sup>: 1,02, vorläufiger Sachwert > 1.500.000 €: 0,96, Grundstücksgröße > 500 m<sup>2</sup>: 0,95, Restnutzungsdauer 35-45 Jahre: 1,11, Bodenwertanteil 60-70 %: 1,17. Bei gleicher Gewichtung der Faktoren für alle Objektmerkmale ergäbe sich ein mittlerer Faktor von 1,07. Die mittlere Standardabweichung der Sachwertfaktoren für alle Parameter liegt bei 0,19, ergibt vereinfacht eine Standardabweichung des Sachwertfaktors von 0,88 bis 1,26. Es ist darauf hinzuweisen, dass dieser nicht ohne Weiteres auf die vorliegende Objektart Dreifamilienhaus anwendbar ist.

Aufgrund der Marktsituation zum Stichtag und der durchschnittlichen Vermarktungsfähigkeit wird ein Sachwertfaktor von rd. **0,86** als marktgerecht erachtet.

### 6.3.1 Sachwert-Ermittlung

#### Gebäudewert:

Baujahr/Aufstockung	1954/2006
Übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	42 Jahre
Alterswertminderungsfaktor	0,60
Herstellungskosten der baulichen Anlagen gem. § 36 ImmoWertV:	
Wohnhaus: 598,02 m <sup>2</sup> (BGF) x 2.410 €/m <sup>2</sup>	1.441.228 €
Garage: 19,95 m <sup>2</sup> (BGF) x 1.367 €/m <sup>2</sup>	27.272 €
	<hr/>
Gesamt-Herstellungskosten	1.468.500 €
Alterswertminderungsfaktor gem. § 38 ImmoWertV	x 0,60
<b>Alterswertgeminderte Herstellungskosten zum Stichtag</b>	<b>881.100 €</b>
<b>Bauliche Außenanlagen (Zeitwert)</b>	
Erschließung, Hoffläche, Terrasse etc., psch. 5 %,	<b>44.055 €</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>1.529.000 €</b>
	<hr/>
Vorläufiger Sachwert	2.454.155 €
Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x rd. 0,86
<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b>	<b>2.100.000 €</b>

## 6.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

### Mängel/Schäden gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 ImmoWertV

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

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

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

## 7. Verkehrswert

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

**Marktangepasster vorläufiger Sachwert** **2.100.000 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale** **- 30.000 €**

Gemäß § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist das Wertermittlungsverfahren nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl des maßgeblichen Sachwertverfahrens wurde unter Nr. 6.1.1 begründet. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt daher aus dem marktangepassten vorläufigen Sachwert unter Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale. Das Ergebnis fügt sich unter Berücksichtigung aller Objekteigenschaften plausibel in die vorliegenden Marktdaten ein und ist damit als marktgerecht anzusehen.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum **Wertermittlungstichtag 26. Januar 2024** (Qualitätstichtag 05.10.2023)

für das Grundstück Flurstück Nr. 1385/15, Gemarkung Obermenzing,  
Polkostraße 37, 81245 München,

ein Verkehrswert (Marktwert) von

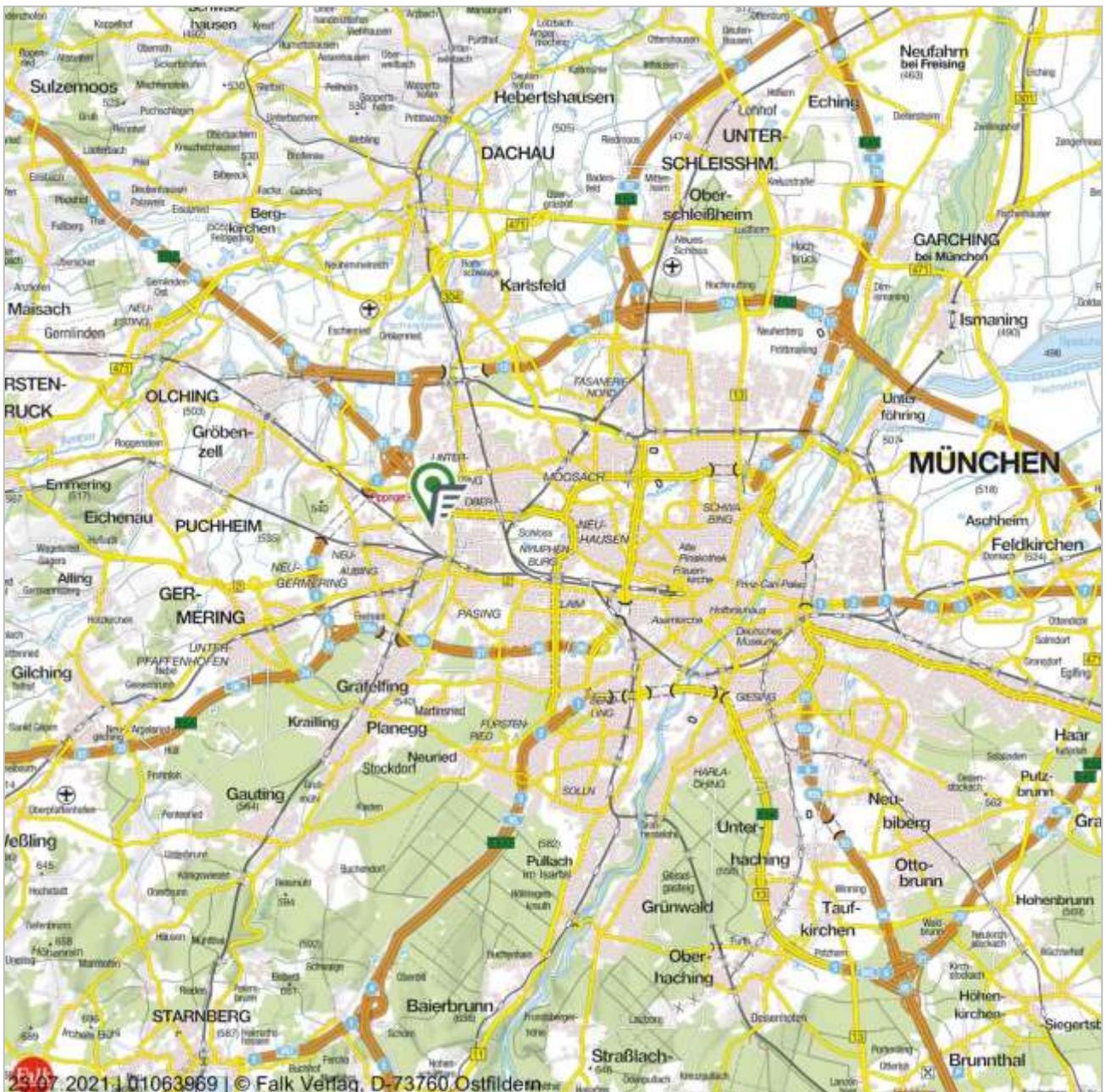
**2.070.000 €**

(in Worten: zweimillionensiebzigttausend Euro)

als marktgerecht festgestellt

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

Die Anlagen 1 bis 19 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

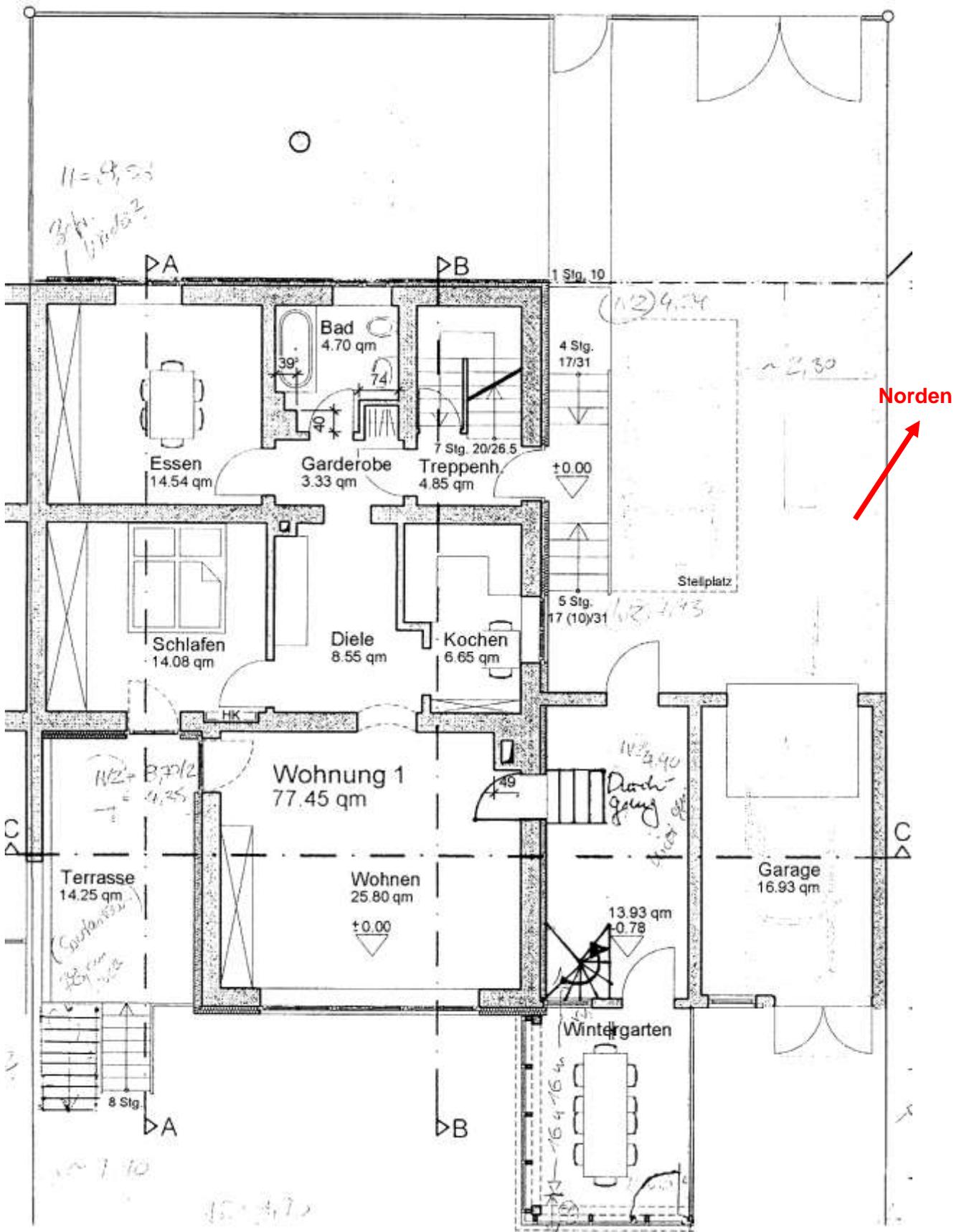


Stadtplan

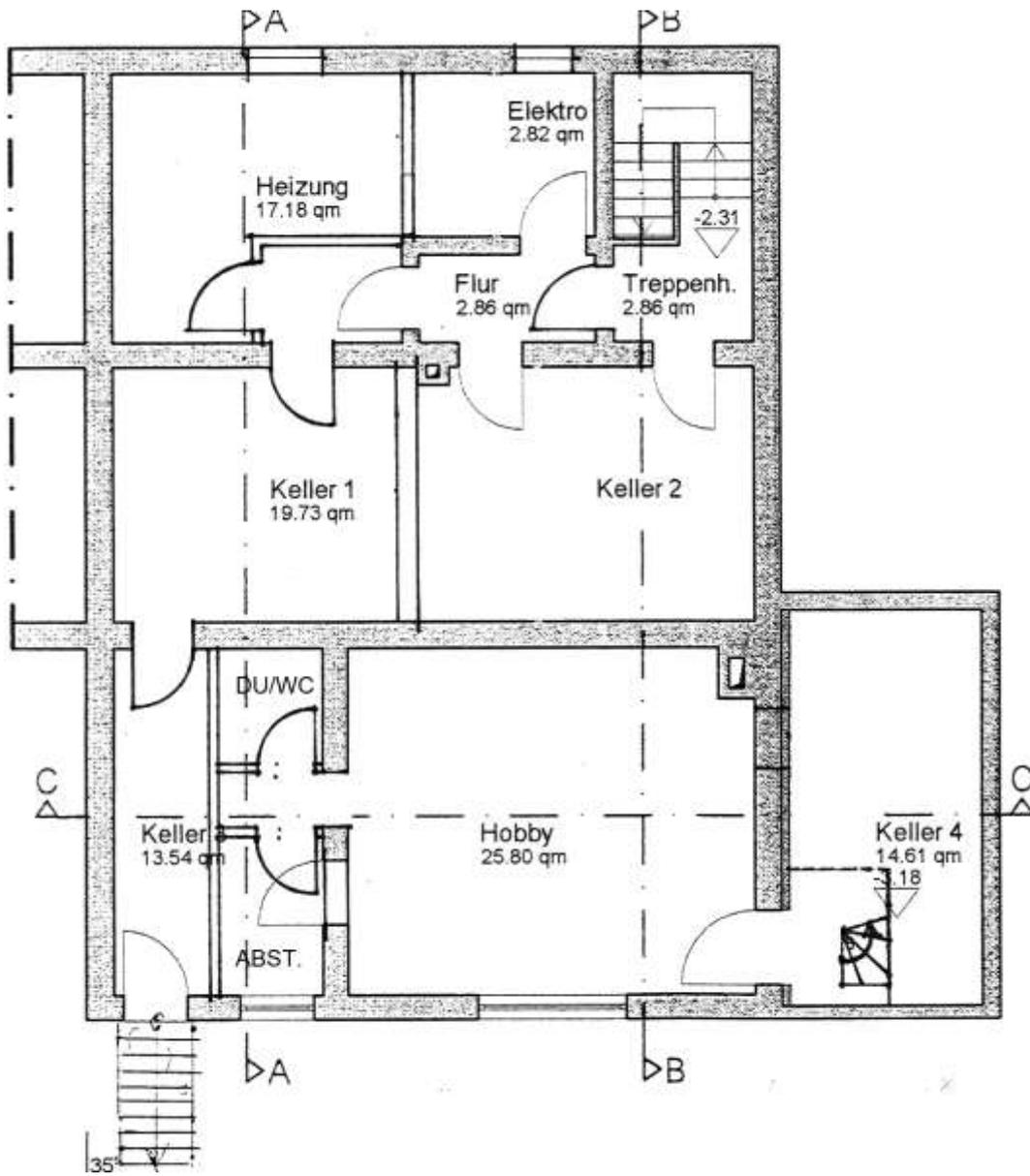


Flurkartenauszug M. ca. 1:1.000

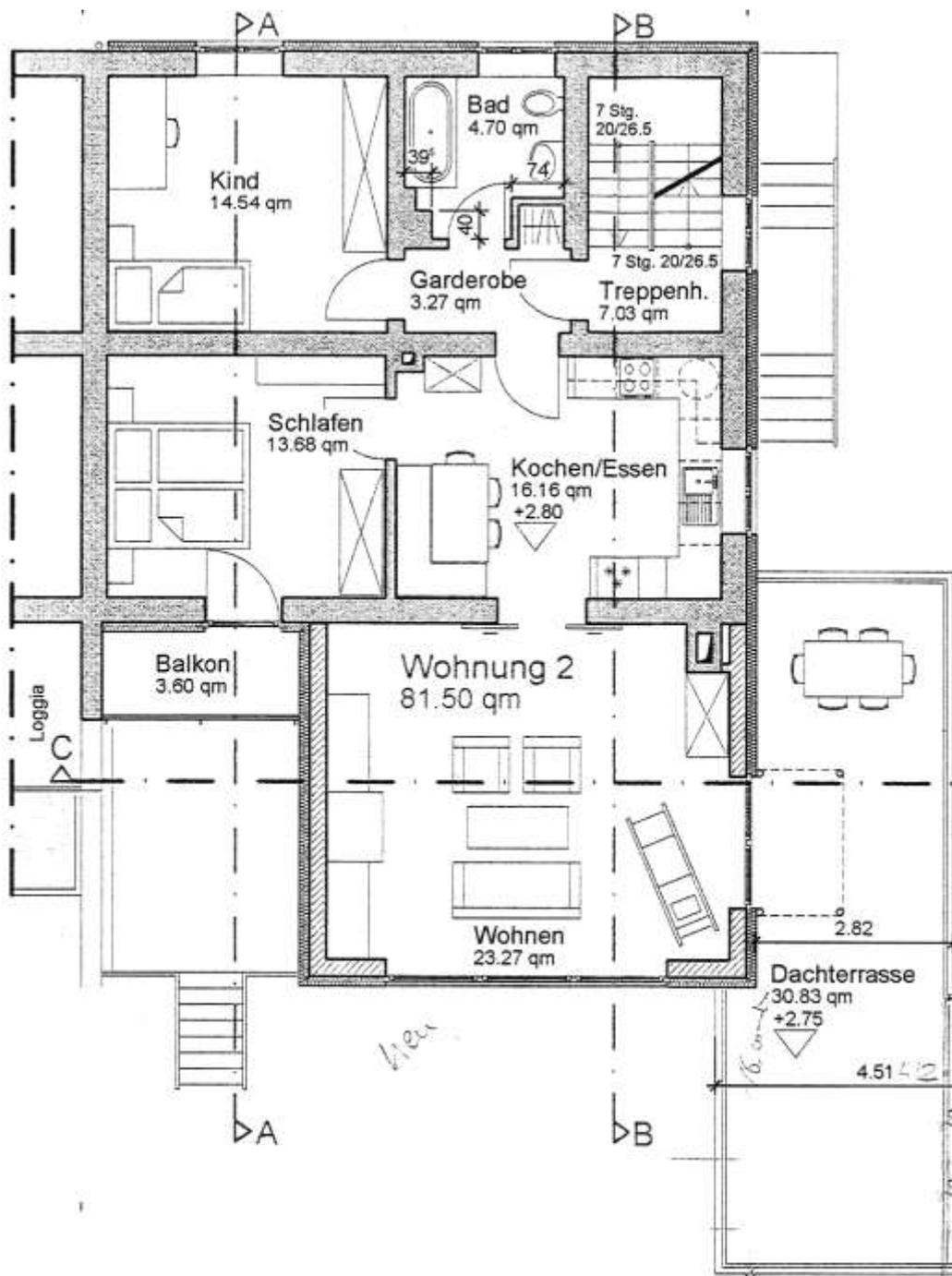
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung ([www.geodaten.bayern.de](http://www.geodaten.bayern.de))



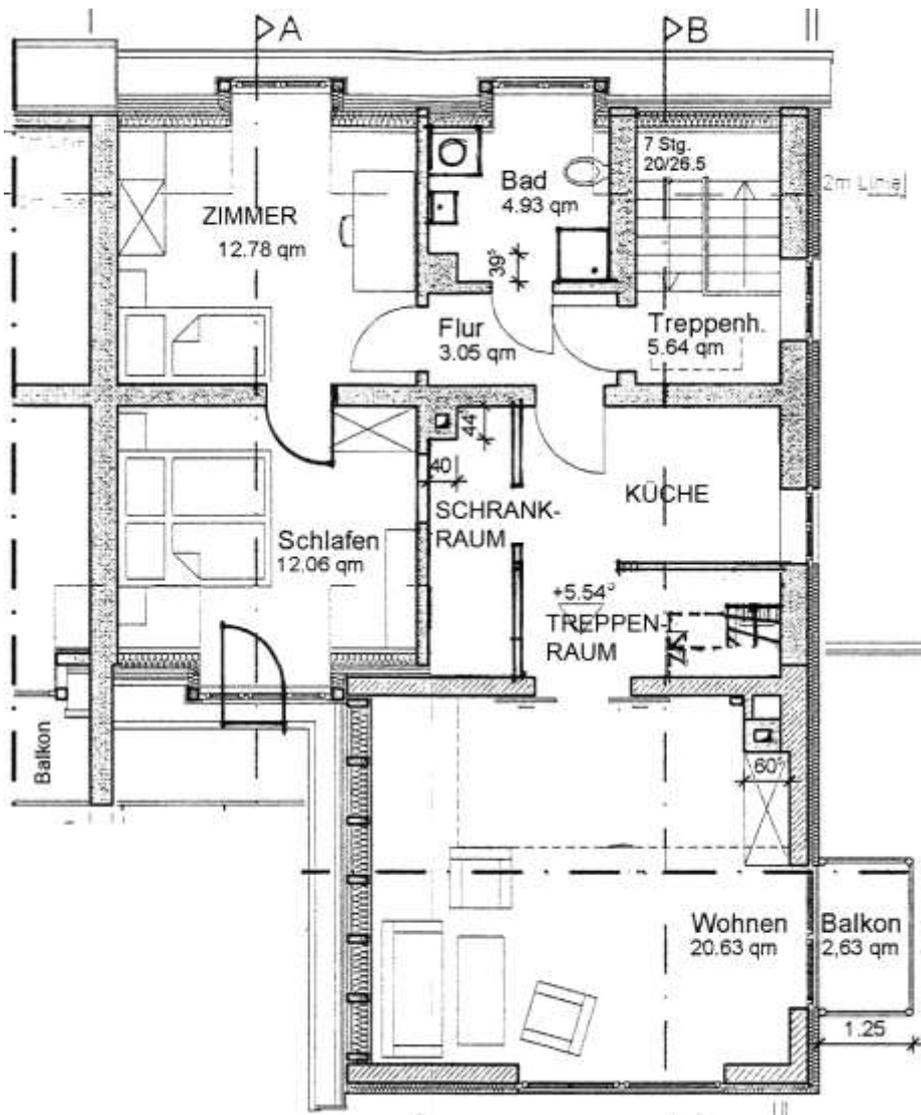
Grundriss Erdgeschoß



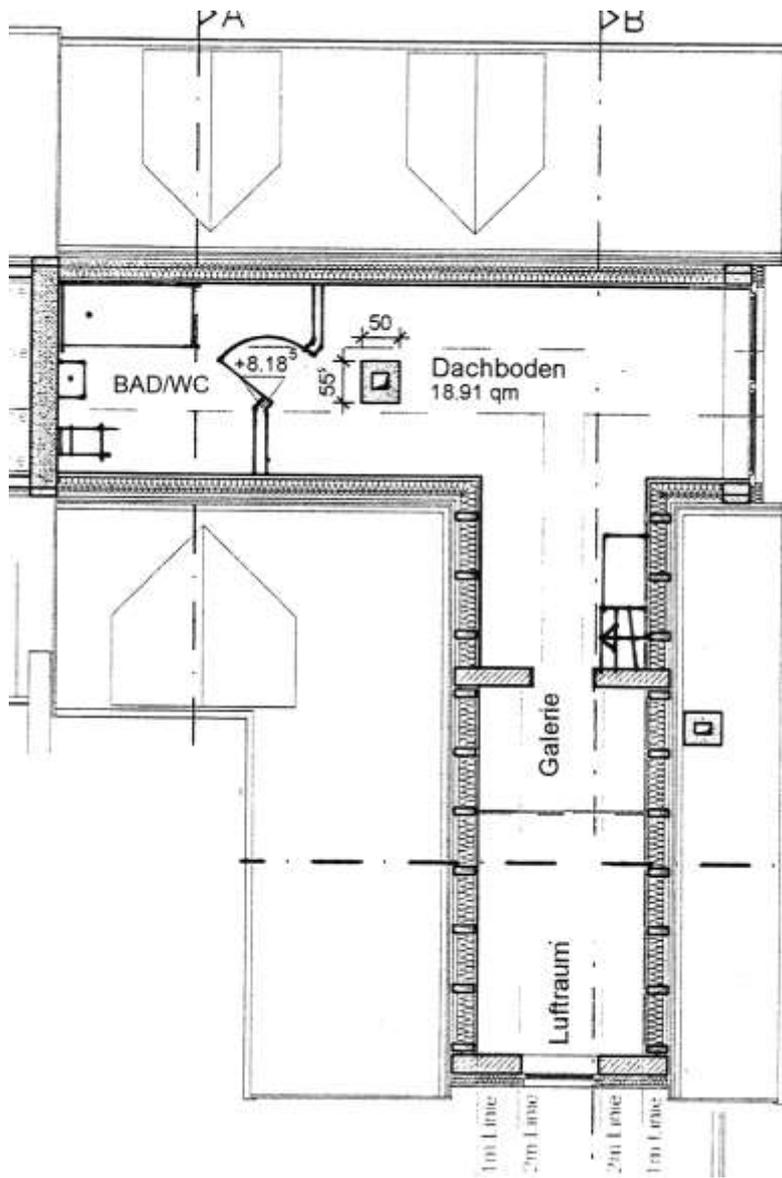
Grundriss Kellergeschoß



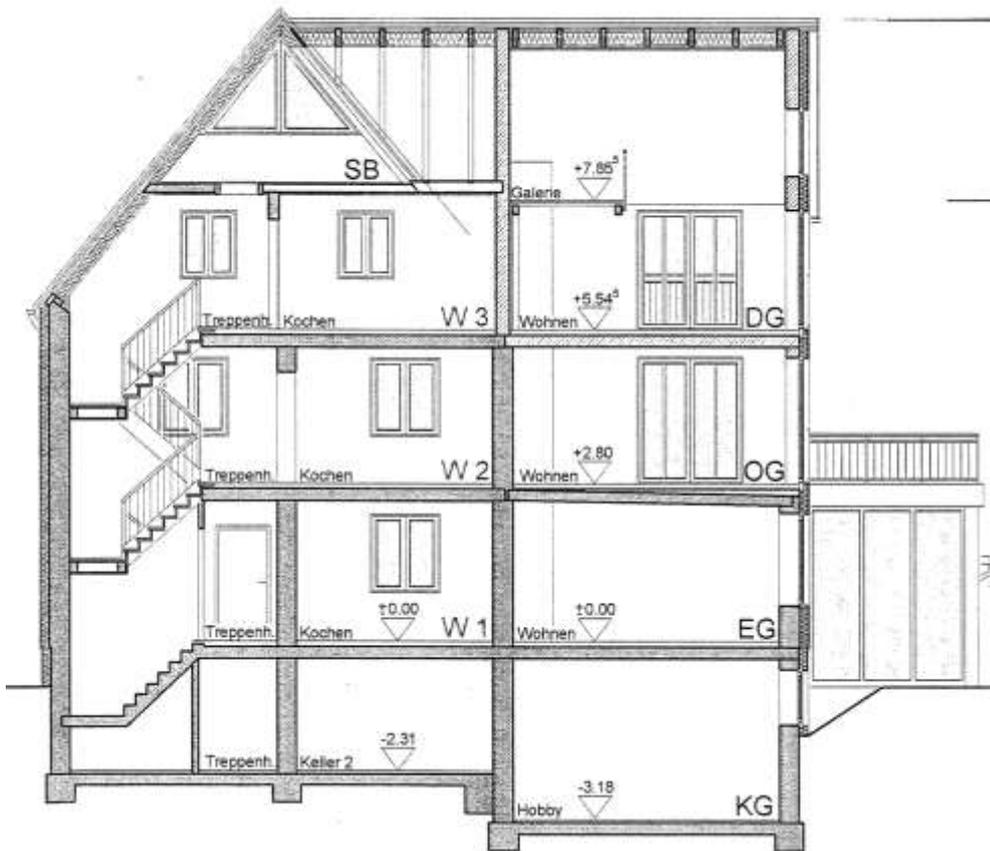
Grundriss Obergeschoß



Grundriss Dachgeschoß



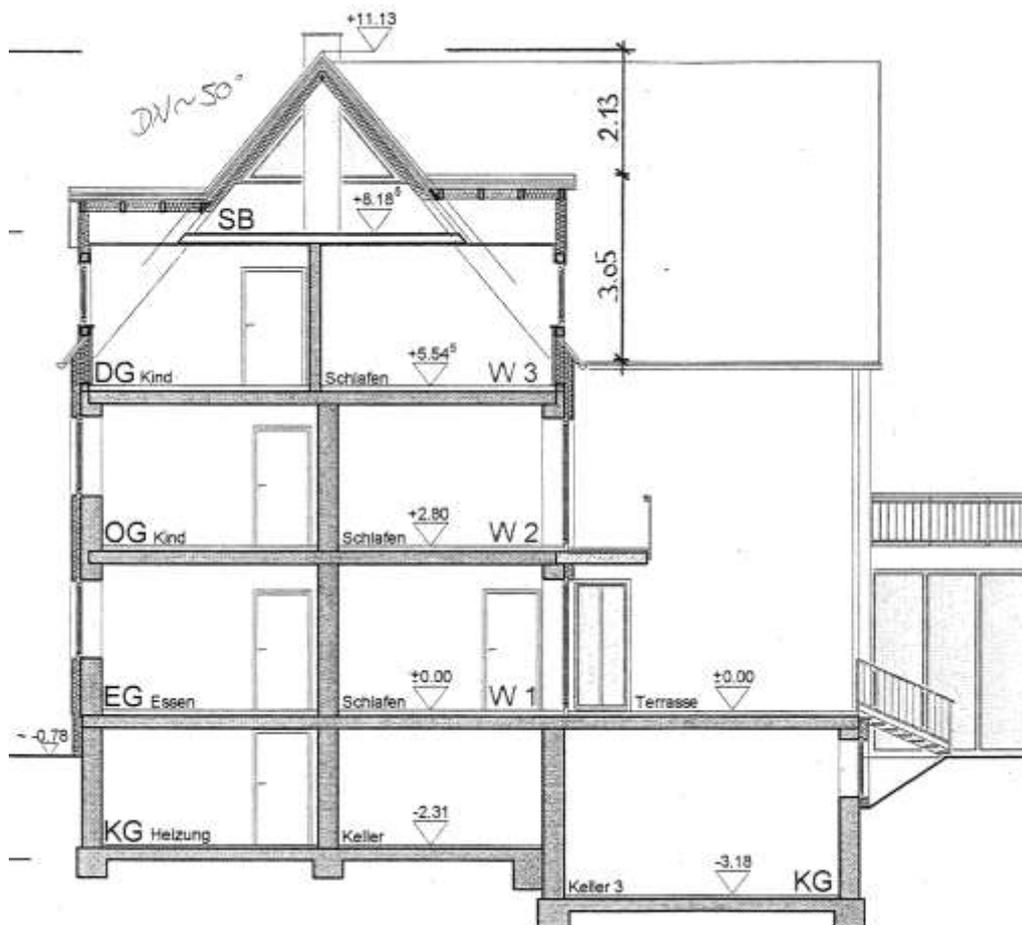
Grundriss Dachspitz



Schnitt



Schnitt-Ansicht



Schnitt

Fotos vom 05.10.2023:



Ansicht von Nordwesten



Garage von Nordwesten



Garage von Südosten



Terrasse Südwest



Südwestfassade Hagelschaden



Dachspitz



Bad/WC Dachspitz



Dachspitz Galerie



Treppe DG/Dachspitz



Wohnzimmer DG



Dachspitz Galerie



Wohnzimmer/Balkon DG



Zimmer Südost DG



Zimmer Nordwest DG



Flur DG



Bad/WC DG



Treppenhaus DG



Treppenhaus OG



Treppenhaus EG



Treppenhaus KG



Keller 1



Bad/WC EG



Wohnzimmer EG



Hobbyraum KG



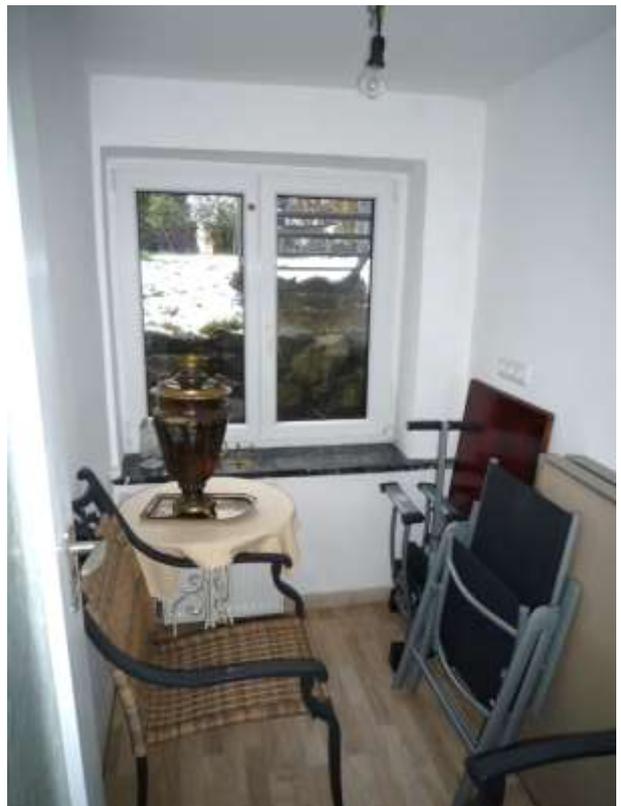
Küche EG



Flur EG



Dusche/WC KG



KG Kammer Hobby

**Fotos vom 16.02.2021:**



Ansicht von Norden



Eingang von Norden



Ansicht ab OG von Süden



Ansicht von Südosten



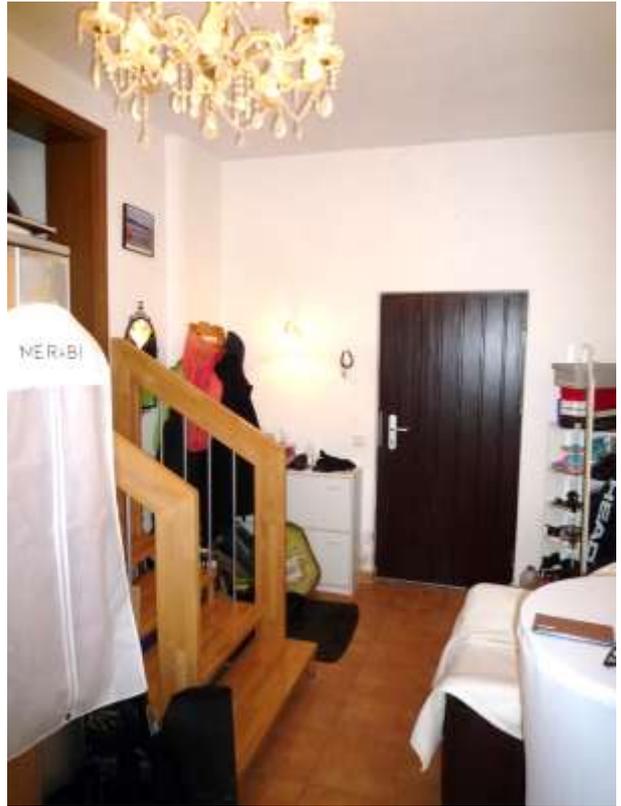
Ansicht von Norden



Ansicht von Süden



KG interne Treppe



EG Durchgang



Durchgang EG



Keller



Heizung KG



EG Wintergarten



Treppe



Bad/WC OG



Wohnzimmer OG



Küche OG



Bad/WC OG



Flur OG



DG Austritt