



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Beratender Ingenieur BaylkaBau

Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1514 K 9/25

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5092/25

Objekt: Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück Flst. 12869/123, Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an der 3 ½ - Zimmer Eigentumswohnung Nr. A101 im 1. Obergeschoss und dem Werkraum Nr. W9A im 1. Untergeschoss sowie einem Tiefgaragenstellplatz

Willroiderstraße 6
81545 München

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 10.07.2025

Datum: 17.11.2025

Verkehrswert gesamt:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 810.000,-

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück Flst. 12869/123,
Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an der
3 ½ - Zimmer Eigentumswohnung Nr. A101 im 1. Obergeschoss und
dem Werkraum Nr. W9A im 1. Untergeschoss
sowie einem Tiefgaragenstellplatz
Willroiderstraße 6, 81545 München**



© Landesamt für Vermessung und Geoinformation Bayern

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	19
4	Bewertungsgrundlagen.....	36
5	Vergleichswert	40
6	Ertragswert	45
7	Verkehrswert	51
8	Einzelwerte	52

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse
- Auszug Energieausweis

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 52 Seiten und 8 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 11.03.2025

Geschäftszeichen: 1514 K 9/25

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 37,30 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 12869/123, Gemarkung Giesing, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 101

b) des 3,96 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Werkraum Nr. W 9 A

sowie

c) des 1/26 Anteils am 60,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. G 1 – G 26

Willroiderstraße 6

81545 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.07.2025.

Anmerkung: Im Wege einer Benutzungsregelung ist mit dem 1/26 - Anteil an der Tiefgarage die Benützung des Tiefgarageneinzelstellplatzes Nr. 12 verbunden.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 3 ½ - Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes Willroiderstraße 6 mit einer Wohnfläche von ca. 102 m² (einschl. Loggia zu 1/2). Die Wohnung verfügt über eine Loggia und einen Kellerraum. Des Weiteren sind ein Werkraum (Hobbyraum) mit einer Nutzfläche von rd. 23 m² im 1. Untergeschoss des Gebäudes sowie ein Tiefgarageneinzelstellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage zu bewerten. Die Wohnung ist zum Stichtag in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 10.07.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau H. (Vertreterin der Gläubigerin)
- Frau U. (Hausmeisterin, zeitweise anwesend)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die Wohnung, der Kellerraum, der Werkraum, die Tiefgarage sowie die frei zugänglichen Bereiche der Wohnanlage konnten ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszüge vom 13.03.2025

- Dienstbarkeitsbestellung URNr. 3998, Notar Dr. H. Ries vom 13.02.1967
- Teilungserklärung URNr. 256, Notar Walter Schott vom 27.03.1968
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 436, Notar W. Schott vom 10.02.1969
- Teilung eines Wohneigentums URNr. 2459, Notar W. Schott vom 15.06.1971
- Kaufvertrag URNr. 4850, Notar W. Schott vom 22.12.1970
- Kaufvertrag URNr. 2017, Notarin M. Wurm vom 25.11.2019
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne mit Grundrissen)
- Informationen des Hausverwalters (Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Protokoll der Eigentümerversammlung etc.)
- Energieausweis für Wohngebäude
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Auskünfte Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände, wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel, sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

a) Eigentumswohnung Nr. A101

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Giesing		61170	12869/123	3.841 m ²

37,30 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Sektion 7, Flst. 12869/123, Willroiderstraße 6, 6a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 101 laut Aufteilungsplan Nr. 16374/68;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Abkömmlinge, durch Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Geschäftserrichtungs-, Geschäfts- und Gewerbebetriebs-, Bau- und weiteren Benützungsbeschränkungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 12820;

lfd. Nr. 2: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenützung des Schwimmbades, der Sauna und des Luftschutzbunkers) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 36572 (Flurstück 12869/66);

- lfd. Nr. 3: Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netztrafostationsrecht)
für die Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 4: gelöscht
- lfd. Nr. 5: Wohnungs- und Mitbenützungsrecht für XXX, geb. XXX,
löschbar bei Todesnachweis;
- lfd. Nr. 6: Das Insolvenzverfahren ist eröffnet gem. § 32 InsO (Amtsgericht
München, AZ:1507 IN 1835/2023);
- lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
AZ: 1514 K 9/2025);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastungen lfd. Nr. 1 bis 3 schränken die Nutzung und Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Einheit nicht wesentlich ein. Ein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Der Berechtigte der Belastung lfd. Nr. 5 ist angabegemäß verstorben. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die Belastung löschar ist.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

b) Werkraum Nr. W 9 A

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Giesing		61194	12869/123	3.841 m ²

3,96 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Sektion 7, Flst. 12869/123, Willroiderstraße 6, 6a, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Werkraum Nr. W 9 A laut Aufteilungsplan Nr. 16374/68;

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Abkömmlinge, durch Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

siehe Wohnung.

Abteilung III

siehe Wohnung.

c) Tiefgarage Nr. G1 - G26

(Anmerkung: Es werden nachfolgend nur die, den zu bewertenden 1/26 – Anteil (Abt. I / 1.24) betreffenden Eintragungen vorgetragen.)

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Giesing		61208	12869/123	3.841 m ²

60,18 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Sektion 7, Flst. 12869/123, Willroiderstraße 6, 6a, Gebäude- und Freifläche
verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. G 1 – G 26 laut
Aufteilungsplan Nr. 16374/68;

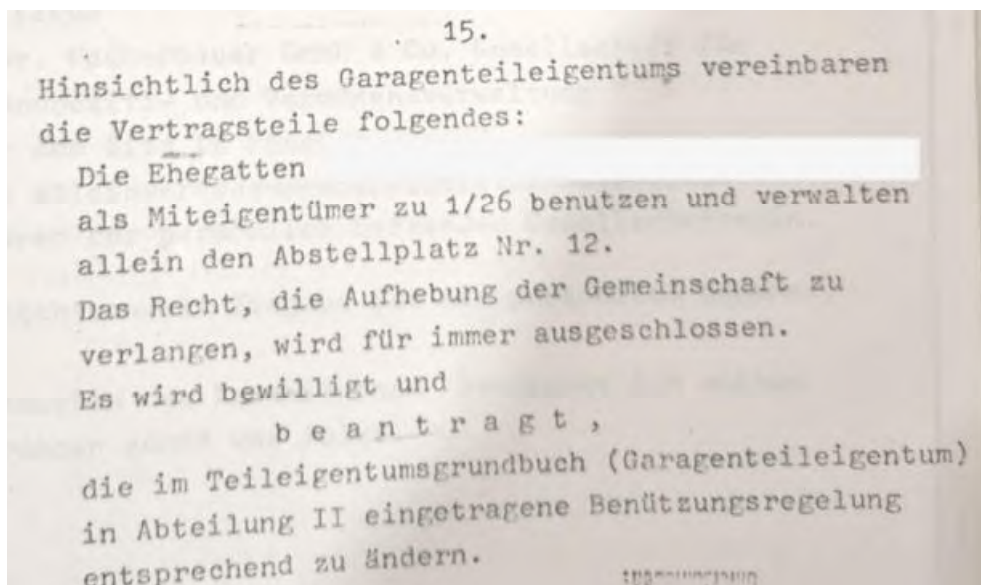
Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.

Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Abkömmlinge, durch Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Anmerkung: Zu bewerten ist der 1/26 Anteil an der Tiefgarage (Abt. I 1.24). Entsprechend der im Kaufvertrag URNr. 4850, Notar W. Schott vom 22.12.1970 getroffenen Zuordnung ist mit diesem 1/26 - Anteil an der Tiefgarage die Benützung des Tiefgarageneinzelstellplatzes Nr. 12 verbunden.



Abteilung II

lfd. Nr. 1: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Geschäftserrichtungs-, Geschäfts- und Gewerbebetriebs-, Bau- und weiteren Benützungsbeschränkungen)

- für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 12820;
- lfd. Nr. 2: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Recht zur Mitbenützung des Schwimmbades, der Sauna und des Luftschutzbunkers) für den jeweiligen Eigentümer von BVNr. 1 in Blatt 36572 (Flurstück 12869/66);
- lfd. Nr. 3: Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netztrafostationsrecht) für die Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 4: Belastung jeden Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer:
a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 1010 BGB;
b) Die Verwaltung und Benutzung des Teileigentums ist geregelt;
a) und b) im Gleichrang untereinander;
- lfd. Nr. 8: Am Anteil Abt. I/1.24
Stellplatzbenützungsrecht für XXX, geb. am XXX, löschar bei Todesnachweis;
- lfd. Nr. 16: Am Anteil Abt. I/1.24
Das Insolvenzverfahren ist eröffnet gem. § 32 InsO (Amtsgericht München, AZ:1507 IN 1835/2023);
- lfd. Nr. 17: Am Anteil Abt. I/1.24
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 9/2025);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastungen lfd. Nr. 1 bis 4 schränken die Nutzung und Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Einheit nicht wesentlich ein. Ein zu berücksichtigender Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

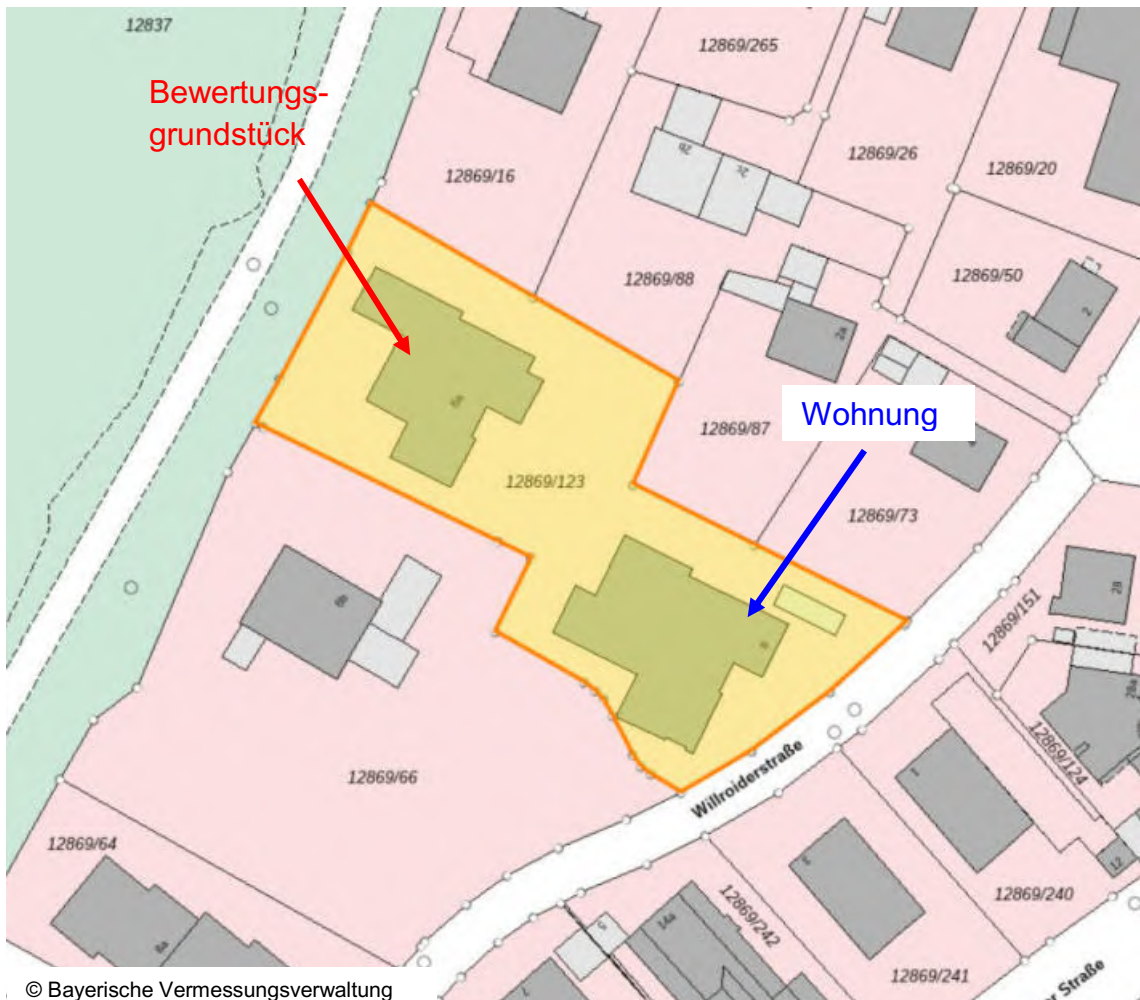
Der Berechtigte der Belastung lfd. Nr. 8 ist angabegemäß verstorben. Es wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die Belastung löschar ist.

Abteilung III

siehe Wohnung.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine unregelmäßige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung variiert zwischen ca. 32 m und ca. 40 m. Die Grundstückstiefe beträgt maximal ca. 107 m.



Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordwesten an das Isarhochufer, im Südosten an die Willroiderstraße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist mit einer, aus zwei freistehen-

den, 3-geschossigen Wohnhäusern bestehenden Wohnanlage bebaut. Unterhalb der Freifläche befindet sich eine eigeschossige Tiefgarage, die über eine Rampe von der Willroiderstraße aus zu erreichen ist.

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

Makrolage

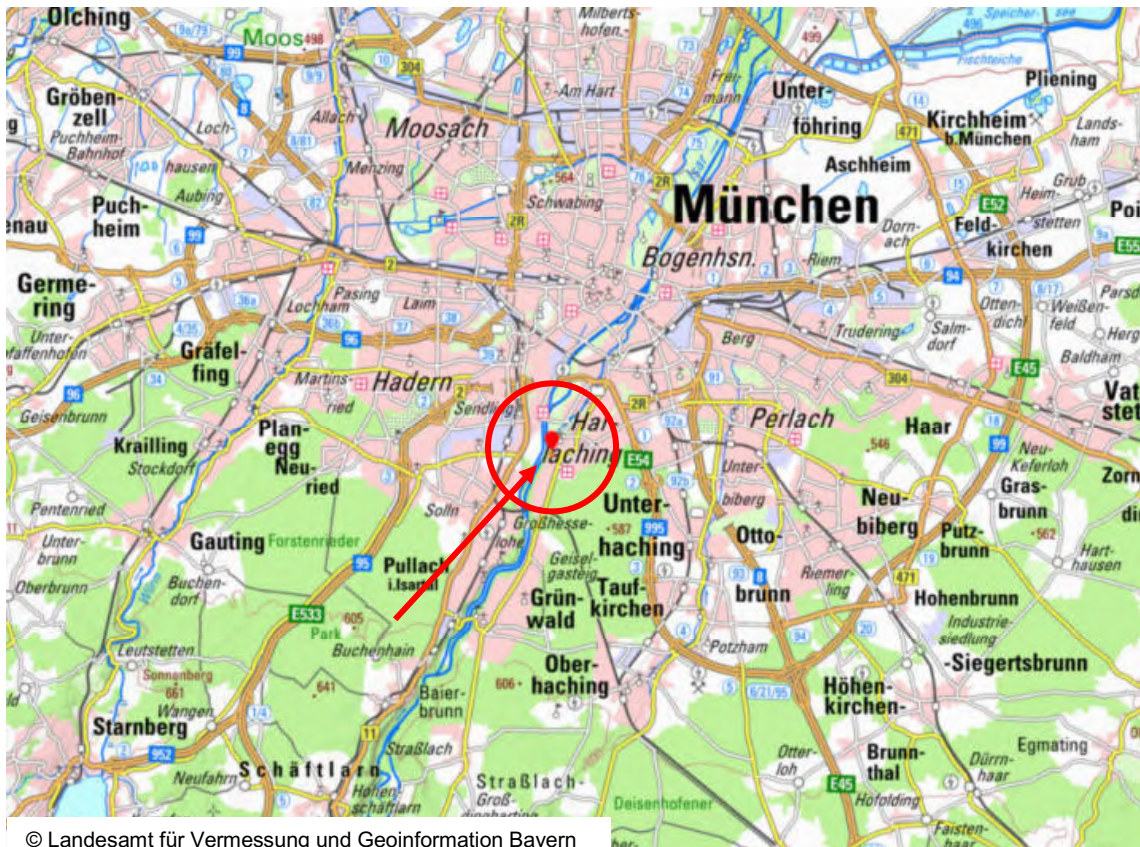
München ist mit ca. 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort, der Tradition und Modernität vereint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Rankings für Deutschland.

Das Grundstück liegt in dem zu München gehörenden Stadtteil Harlaching, ca. 5,5 km südlich des Stadtzentrums und der Innenstadt (Entfernungsangaben Luftlinie). Harlaching liegt auf der Hochterrasse des rechten Isarufers, von dem es auf der Westseite begrenzt wird. Im Süden grenzt Harlaching an Grünwald, im Südosten an den Perlacher Forst und im Nordosten an den Stadtbezirk 17 Obergiesing. Im Nordwesten, unterhalb der Hangkante befindet sich Unter-

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

giesing, mit dem zusammen Harlaching den Stadtbezirk 18 – Untergiesing, Harlaching - bildet. Die Isar- und Flaucheranlagen als westliche Bezirksgrenze haben zusammen mit dem Tierpark Hellabrunn eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 46.153 im Jahr 2000 auf 54.067 im Jahr 2024 gestiegen. Die früher scharf gezogenen sozialräumlichen Grenzen zwischen Alt-Harlaching, Neuharlaching sowie Untergiesing (traditionelles Arbeiterquartier) sind fließend geworden. Nach der Haushaltsstruktur treten Ein- und Zweipersonen-Haushalte mittleren Alters besonders häufig im Stadtbezirk auf. Der Ausländeranteil liegt mit 25,7% unter dem Stadtdurchschnitt (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*).



Mikrolage

Das Grundstück liegt im westlichen Bereich von Harlaching innerhalb eines Wohngebiets, unmittelbar am Isarhochufer, ca. 450 m nordwestlich des Areals des Krankenhauses Harlaching und ca. 300 m südöstlich des Tierparks Hellabrunn. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in Harlaching vorhanden. Die südwestlich des Grundstücks verlaufende Willroiderstraße ist eine schwach befahrene Anliegerstraße. Lärmimmissionen sind jedoch witterungsbedingt u.a. durch die in einer Entfernung von ca. 250 m verlaufende Geislgasteigstraße sowie durch Rettungsdienste und Hubschraubereinsätze des Krankenhauses Harlaching möglich.



Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem aufgelockert bebauten und durchgrüntem Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die nächstgelegene U-Bahnstation (Mangfallplatz) befindet sich in einer Entfernung von ca. 2,2 km (Luftlinie). Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich am Theodolindenplatz in einer Entfernung von ca. 350 m.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die nahe gelegene Geisalgasteigstraße und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die angrenzenden Stadtteile und weitere Ring- und Ausfallstraßen angebunden. Der Mittlere Ring bzw. die Auffahrt zur Autobahn A 995 sind nach ca. 3 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Objekts ist als sehr gute und gesuchte Wohnlage im südlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Durch die Nähe zu den Isarauen und zum Perlacher Forst ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur in der Umgebung sind gut. Trotz der generell ruhigen Wohnlage sind Lärmimmissionen u.a. durch das in der Nähe gelegene Krankenhaus (z.B. Hubschrauberflüge) und die umliegenden Straßen witterungsabhängig möglich. Gemäß Münchner Mietpiegel wird die Wohnlage des Grundstücks als „beste Lage“ eingestuft.



Willroiderstraße - Blickrichtung Südwest



Willroiderstraße - Blickrichtung Nordost

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Südosten über die Willroiderstraße erschlossen. Diese ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden. Im Nordwesten grenzt das Grundstück an einen Fuß- und Radweg, der entlang des Isarhochufers verläuft.

Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück u.a. zu beachten:

- Baumschutzverordnung der LH München
- Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der LH München

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Das Grundstück ist der Lage entsprechend üblich bebaut und ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung ist nicht möglich bzw. nicht relevant. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Lokalbaukommis-

sion der Stadt München. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Die Wohnung ist zum Stichtag nicht bewohnt und ist gemäß Auskunft beim Ortstermin nicht vermietet. Im Rahmen der Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein miet- und lastenfreier Zustand unterstellt.

Eigentümergeinschaft

Die Hausgeldvorauszahlungen stellen sich, gemäß Wirtschaftsplan 2025/26, wie folgt dar:

- Wohnung: 824,02 €/Monat (inkl. 155,42 €/Monat für Rücklage)
- Werkraum: 57,43 €/Monat (inkl. 16,50 €/Monat für Rücklage)
- Garage: 38,50 €/Monat (inkl. 9,64 €/Monat für Rücklage)

Die Erhaltungsrücklage beträgt gemäß Jahresabrechnung 2024 zum 31.12.2024, bezogen auf die jeweiligen Anteile:

- Wohnung: 8.293,49 € (Wohngebäude), 419,77 € (Waschgeldrücklage)
- Werkraum: 880,49 € (Wohngebäude), 44,56 € (Waschgeldrücklage)
- Garage: 514,64 € (Wohngebäude), 26,05 € (Waschgeldrücklage)

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohnanlage / Gebäude



**Südost- und Nordostseite des Gebäudes
Willroiderstraße 6**



**Nordost- und Nordwestseite des Gebäudes
Willroiderstraße 6**

Konzept

Die Wohnung befindet sich in einem Wohnhaus mit zwei Untergeschossen, einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Terrassengeschoss. Das Gebäude ist Teil einer Wohnanlage, die aus zwei freistehenden Wohnhäusern gleicher Bauart besteht. Die Gebäude verfügen über eigene Hausnummern, Eingänge und Treppenhäuser. Die jeweiligen Eingänge befinden sich auf der Nordostseite der Gebäude. Innen liegende Treppenhäuser mit Aufzügen erschließen die Wohngebäude und bieten Zugang zu den einzelnen Einheiten. Unterhalb der Freifläche befindet sich eine eigeschossige Tiefgarage die über eine Rampe von der Willroiderstraße aus zu erreichen ist. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Gebäudes Willroiderstraße 6. Die Wohnanlage verfügt insgesamt über 20 Wohneinheiten, 20 Werkräume und 26 Tiefgaragenstellplätze. Im Untergeschoss des Gebäudes Willroiderstraße 6a befindet sich ein gemeinschaftliches Schwimmbad.

Baujahr: ca. 1968

Konstruktion

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit Stahlbetonkellern, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Dachterrassen und Flachdächern errichtet.

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifen- und Einzelfundamente aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Stahlbeton
Decken:	Stahlbeton
Dach:	Flachdächer mit Wärmedämmung und Abdichtung
Treppen:	offene Stahlbetontreppenläufe mit Kunststeinstufen Geländer Metall-/Glaskonstruktion mit Holzhandlauf
Balkone, Loggien:	Stahlbetonplatten mit Massivbrüstungen bzw. Holzgeländer, Dachterrassen mit Plattenbelägen, Betonbrüstungen und aufgesetztem Holzgeländer
Fassade:	Putzflächen gestrichen, partielle Holzverschalung
Türen:	Hauseingang: Leichtmetalltüre mit Glaselementen (Gitterglas), Wohnungseingang: Holzwerkstofftüren furniert Keller: Metalltüren, Brandschutztüren nach Erfordernis
Fenster:	Holz-, Kunststoff- und Alufenster mit Isolierverglasung, Rollläden Keller Holz- und Metallfenster
Böden:	Treppenhaus: Steinböden, Keller: Estrich-, Fliesen- und PVC-Böden (PVC Böden evtl. asbesthaltig)
Wandflächen:	Putz gestrichen, Keller: Putz bzw. Beton gestrichen, teilweise Fliesenbelag
Deckenflächen:	Putz gestrichen, Keller: Putz bzw. Beton gestrichen

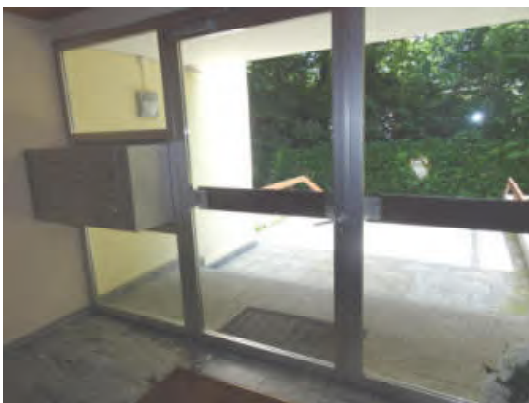
Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung (ölbefeuert), Radiatorenheizkörper, zentrale Warmwasserbereitung
----------	--

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

- Elektro:** Der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung der Wohnung mit Schraubsicherungen, kein FI-Schutzschalter
- bes. Bauteile:** Balkone, Loggien, Dachterrassen, Lichtschächte
- Aufzug:** Personenaufzug
- Funktionsräume:** Wasch-, Bügel- und Trockenräume, Fahrradabstellraum, Müllraum, Schutzräume, gemeinschaftliches Schwimmbad mit Sauna im Untergeschoss des Gebäude Willroiderstraße 6a



Hauseingang



Treppenhaus



Aufzug



Wasch- und Trockenraum



Heizungsanlage



Heizungsanlage



Schwimmbad



Schwimmbad

Durchgeführte Arbeiten

Abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen wurden entsprechend den vorliegenden Auskünften und Unterlagen u.a. folgende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- ohne Datum: Teilerneuerung Fenster
- ca. 2002: Erneuerung Heizungsanlage
- ca. 2009: Erneuerung Fenster Treppenhaus
- ca. 2018: Sanierungsmaßnahmen Heizung
- ca. 2019: Sanierungsmaßnahmen Dächer (Teilbereiche)

ca. 2025: Sanierungsmaßnahmen (Abdichtung) Dachterrassen

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich folgende Mängel oder Schäden im Bereich des Gemeinschaftseigentums festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fenster teilweise alt und abgewittert
- altersbedingte Abnutzungen

Gemäß Protokoll der außerordentlichen Eigentümerversammlung vom 29.07.2025 waren/sind Instandsetzungsmaßnahmen am Warmwasserbereiter der Heizung erforderlich. Für die Finanzierung wurde eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 35.000 € beschlossen, die am 14.08.2025 fällig ist. Des Weiteren wurde in der Eigentümerversammlung vom 29.09.2025 eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt 30.000 € u.a. für die Finanzierung von Renovierungsmaßnahmen im Bereich der Hausfassade beschlossen.

Aufgrund des Baualters ist auch zukünftig mit weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Für die Finanzierung der Maßnahmen sind voraussichtlich teilweise Sonderumlagen erforderlich.

Ausstattung und Bauzustand

Die Gebäude weisen einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen wurden, abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen, augenscheinlich nicht durchgeführt.

Die Wohnanlage war zum Stichtag generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Aufgrund des Baualters ist

jedoch in den nächsten Jahren gegebenenfalls mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen. Die anstehenden Maßnahmen sind gegebenenfalls mit Kosten verbunden, die zu Sonderumlagen führen. Ein Reparaturstau, der die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreitet ist gegeben und ist im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist einen dem Baujahr entsprechenden Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden, abgesehen vom teilweisen Austausch der Fenster, nicht durchgeführt. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesen Bestandsgebäuden nicht erfüllt. Es ist von einem überdurchschnittlichen Energieverbrauch auszugehen.

Von der Hausverwaltung wurde ein im Jahr 2018 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 178,5 kWh/(m²a).

3.3 Eigentumswohnung Nr. A 101



Südost- und Nordostseite des Gebäudes



Südwest- und Südostseite des Gebäudes

Raumeinteilung

Die 3 ½ - Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes Willroiderstraße 6 verfügt über eine Diele, ein Bad, ein WC, eine Abstellkammer, eine Küche, ein Zimmer (½-Zimmer, Größe < 10 m²), ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, ein Arbeitszimmer und eine Loggia. Der Wohnung ist ein abgetrennter Kellerraum im 2. Untergeschoss des Gebäudes zugeordnet.

Das Wohnzimmer und das Arbeitszimmer sind nach Südwesten und Südosten, das Schlafzimmer, das ½ Zimmer und die Küche sind nach Nordosten orientiert. Vom Wohnzimmer und vom Arbeitszimmer aus besteht Zugang zu einer vorgelagerten, teilweise verglasten Loggia auf der Südostseite des Gebäudes. Das Bad und das WC sind innen liegend und zwangsentlüftet. Das Arbeitszimmer ist ein gefangener Raum, der nur über das Wohnzimmer zu erreichen ist.

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen, sind gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung der Wohnung ausschließlich nach Nordosten und Südosten ist etwas ungünstig. Des Weiteren ist die Wohnung durch den Baumbestand auf der Südostseite beschattet.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6 - WE Nr. A101, 81545 München

Seite 27



Diele



Küche



Schlafzimmer



Wohnzimmer mit Loggia



Arbeitszimmer



Zimmer

Wohn- und Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Die Loggia ist mit 50% der Fläche berücksichtigt. Für den Putz erfolgt ein Abzug in Höhe von 3%.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohnfläche	m²
Diele	15,03
WC	2,07
Bad	5,83
Abstellkammer	2,33
Küche	7,02
Zimmer	8,45
Schlafzimmer	18,05
Arbeitszimmer	15,99
Wohnraum	26,35
	<hr/>
	101,12
Putzabzug 3%	-3,03
Loggia zu 50%	4,40
	<hr/>
Summe	102,49
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	102,00

Nutzfläche	m²
Kellerraum 2. UG ca.	5,25 4,26 22,37
Putzabzug 3%	<hr/>
	-0,67
	21,69
Kellerraum rd.	21,70

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Verkleidungen und Zierbalken
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, überwiegend Tapeten, Küche Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen
Böden:	Teppich- und PVC-Böden (alt, abgenutzt), Sanitärräume Fliesenböden
Türen:	Holzwerkstofftüren furniert, teilweise mit Glasausschnitt

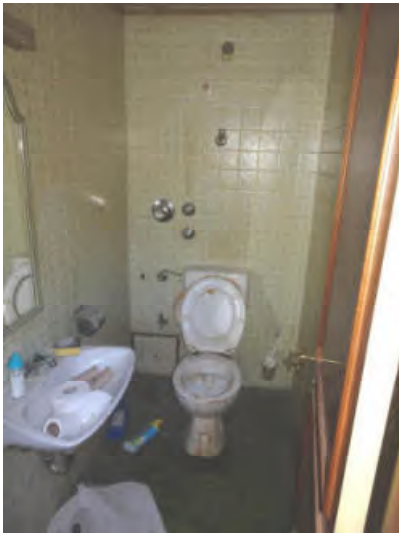
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6 - WE Nr. A101, 81545 München

Seite 29

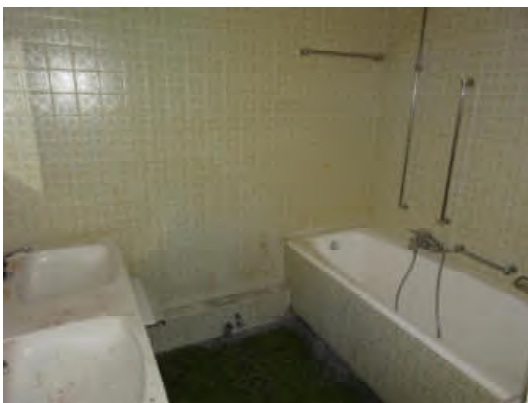
- Fenster: Holzfenster, Alufenster (alt, nicht modernisiert)
Rollläden
- Sanitärräume: WC mit Stand-WC und Waschbecken, Fliesenboden,
Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard aus dem
Baujahr
Bad mit Einbaubadewanne und zwei Waschbecken,
Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer
Standard aus dem Baujahr
- bes. Einbauten: Einbauküche (alt, nicht bewertet)



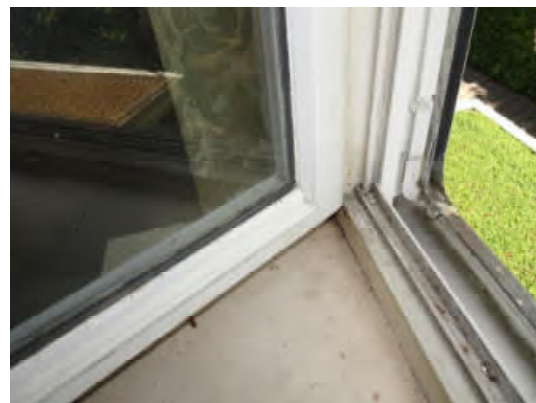
WC



Zimmertüre



Bad



Holzfenster (alt)

Durchgeführte Arbeiten

Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten keine wesentlichen Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Die Wohnung ist in einem stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Mängel und Schäden zu nennen:

- Bodenbeläge alt, abgelaufen und erneuerungsbedürftig
- Wand- und Deckenflächen renovierungsbedürftig (u.a. Tapeten alt und stellenweise abgelöst, Verputz- und Malerarbeiten erforderlich)
- Raucherwohnung mit erheblichen Ablagerungen und Verfärbungen im Wand- und Deckenbereich
- Sanitärausstattung veraltet, stark verschmutzt und abgenutzt
- Wasserschaden Deckenbereich Zimmer (angabegemäß aufgrund undichter Dachterrasse)
- Fenster alt und abgewittert
- weitere erhebliche altersbedingte Abnutzungen (Türen alt und abgenutzt, etc.)



Wasserschaden Zimmer



erhebliche Abnutzungen und Verfärbungen

Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat die Wohnung einen mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist veraltet und verbraucht (u.a. Fenster, Sanitärausstattung, Bodenbeläge, Türen). Durchgreifende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Bauzustand

Die Wohnung ist in einem stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden. Für eine nachhaltige Nutzung der Wohnung sind durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wohnung weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

3.4 Kellerraum



Innenansicht Kellerraum

Beschreibung

Der Wohnung ist ein Kellerraum im 2. Untergeschoss des Gebäudes Willroiderstraße 6 zugeordnet. Der nicht beheizte Raum verfügt über einen Betonboden, gestrichene Wand- und Deckenfläche aus Beton und ein Kellerfenster mit Lichtschacht. Ein Stromanschluss ist vorhanden. Der Kellerraum weist eine Nutzfläche von ca. 22 m² auf.

3.5 Werkraum Nr. W 9 A



Innenansicht Werkraum



Innenansicht Werkraum

Beschreibung

Der Werkraum Nr. W 9 A mit einer Nutzfläche von ca. 23 m² befindet sich im 1. Untergeschoss des Gebäudes Willroiderstraße 6. Der Raum ist über eine Metalltüre vom gemeinschaftlichen Flur aus erschlossen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über ein vergittertes Holzverbundfenster, das sich über Geländeneiveau befindet. Der Werkraum verfügt über eine einfache Ausstattung mit einem Teppichboden, verputzten Wandflächen und einer verputzten Decke. Der Raum ist beheizt und verfügt über einen Stromanschluss sowie ein Waschbecken. Die Ausstattung stammt weitgehend aus dem Baujahr.

3.6 Tiefgaragenstellplatz



Tiefgaragenstellplatz Nr. 12



Innenansicht Tiefgarage

Beschreibung

Unterhalb der Grünflächen befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt 26 PKW-Stellplätzen. Die Tiefgarage wird über eine einspurige Rampe mit elektrisch betriebenem Tor von der Willroiderstraße aus erschlossen. Die Garage ist über Schleusen direkt mit den Untergeschossen der beiden Wohngebäude verbunden. Bei der Tiefgarage handelt es sich um einen erdüberdeckten Stahlbetonmassivbau. Der zu bewertende Stellplatz ist der nicht abgetrennte Einzelstellplatz Nr.12.

Baujahr: ca. 1968

Mängel / Schäden

Augenscheinlich wurden keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt.

Bauzustand

Die Tiefgarage ist in einem dem Bualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand.

3.7 Außenanlagen



nordöstlicher Grundstücksbereich mit Hauszugang – Blickrichtung Südost



Grundstücksfläche zwischen den Gebäuden – Blickrichtung Südost

Beschreibung

Die Freiflächen um die Wohngebäude bestehen aus angelegten Rasen- und Pflanzflächen mit Bäumen und Sträuchern. Die Zuwegungen zu den Häusern sind mit Plattenbelägen befestigt. Das Grundstück ist straßenseitig mit einer Mauer eingefriedet.

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Eigentumswohnungen werden, entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, in der Regel nach ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die Wertermittlung ist daher, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorhanden sind, vorrangig das *Vergleichswertverfahren* anzuwenden.

Das *Ertragswertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden und kommt ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht. Eigentumswohnungen werden neben der Eigennutzung auch zum Zweck der Vermietung als Kapitalanlage gehalten und stellen somit typische Renditeobjekte dar, deren Wert sich aus dem erzielbaren Ertrag ableiten lässt.

Das *Sachwertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden und kommt für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Probleme bereiten bei diesem Verfahren die Differenzierung zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem des gemein-

schaftlichen Eigentums sowie fehlende Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage.

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher, entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt, auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung wird zusätzlich der Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen. Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Objekts ist als sehr gute und gesuchte Wohnlage im südlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Durch die Nähe zu den Isarauen und zum Perlacher Forst ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Verkehrsanbindung und die Infrastruktur in der Umgebung sind gut. Trotz der generell ruhigen Wohnlage sind Lärmimmissionen u.a. durch das in der Nähe gelegene Krankenhaus (z.B. Hubschrauberflüge) und die umliegenden Straßen witterungsabhängig möglich. Gemäß Münchner Mietpiegel wird die Wohnlage des Grundstücks als „beste Lage“ eingestuft.

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen, sind gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung der Wohnung ausschließlich nach Nordosten und Südosten ist etwas ungünstig. Des Weiteren ist die Wohnung durch den Baumbestand auf der Südostseite beschattet.

Die Wohnung hat einen mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung stammt aus dem Baujahr und ist veraltet und verbraucht (u.a. Fenster, Sanitär-ausstattung, Bodenbeläge, Türen). Durchgreifende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden nicht durchgeführt.

Die Wohnung ist in einem stark vernachlässigten, abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden. Für eine nachhaltige Nutzung der Wohnung sind durchgreifende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wohnung weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstau auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat eine Trendwende stattgefunden. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa 2024 ist eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Im vorliegenden Fall wirken sich u.a. der schlechte Zustand der Wohnung, die Baujahresklasse und die schlechte energetische Qualität negativ auf die Vermarktungschancen aus, während sich u.a. die gesuchte Lage positiv auf die Vermarktungschancen auswirken. Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Für eine nachhaltige Vermietung sind im Vorfeld umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Nach der

Durchführung dieser Maßnahmen ist von einer guten Vermietbarkeit auszugehen.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 12869/123	3.841,00
Gesamtfläche des Grundstücks	3.841,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Wohnung 37,30 / 1.000 Miteigentumsanteil	143,27
Werkraum 3,96 / 1.000 Miteigentumsanteil	15,21
TG-Stellplatz 1/26 Anteil am 60,18 / 1.000 Miteigentumsanteil	8,89
Miteigentumsanteil des Grundstücks	167,37

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche Wohnung 1. OG	102,49
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	102,00

Nutzfläche	m ²
Nutzfläche Kellerraum 2. UG	21,69
Nutzfläche Werkraum 1. UG	23,06
	44,75
Nutzfläche des Bewertungsobjekts rd.	45,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
TG-Einzelstellplatz	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

5 Vergleichswert

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts von Eigentumswohnungen können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte vergleichbarer Eigentumswohnungen (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

5.1 Grundlagen

Im vorliegenden Fall wurden auf Antrag vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München aus den statistischen Erhebungen folgende Kaufpreise im Wiederverkauf von vergleichbaren Wohnungen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen -nicht vermietet-						
Nr.	Datum	m ²	Bj	Geschoss	Lage	€/m ²
1	04.2025	93,00	1978	EG	-	8.125,00
2	03.2025	107,00	1969	2.OG	o	6.449,00
3	09.2024	80,00	1974	1.OG	-	7.312,00
4	06.2024	115,00	1964	EG	o	9.043,00
5	01.2024	96,00	1971	1.OG	+	8.802,00
6	08.2023	164,00	1969	DT	o	7.628,05
7	07.2023	118,00	1977	EG	-	7.535,00
8	04.2023	110,00	1977	1.OG	-	6.807,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)	7.712,63
Standardabweichung	905,76
Standardabweichung / Mittelwert	11,74%

Die Vergleichsobjekte befinden sich in besten Wohnlagen in der Umgebung des Bewertungsobjekts (Gemarkung München VII, Entfernung < 1,3 km). Ab-

weichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Objekte Nr. 1, Nr. 3, Nr. 7 und Nr. 8 befinden sich in etwas schlechteren Wohnlagen, mit einem etwas geringeren Bodenwertniveau. Die Preise werden mit Zuschlägen in Höhe von 5% an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Das Objekt Nr. 5 befindet sich in einer etwas besseren Lage. Für die Anpassung ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen. Die angegebenen Preise beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1964 - 1977). Weitere wertrelevante Merkmale wie die Wohnungsgröße und die Stockwerkslage, unter Berücksichtigung, ob ein Gartenanteil vorhanden ist, werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München (siehe Halbjahresbericht) sind seit etwa Mitte des Jahres 2022 bis etwa Ende 2023 bei Eigentumswohnungen fallende Preise zu beobachten. Die Vergleichsverkäufe werden an diese Preisentwicklung angepasst. In Anlehnung an die in den Marktberichten vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlichten Preisentwicklungen für Bestandswohnungen wird davon ausgegangen, dass im Zeitraum 2023 ein Preisrückgang von 6 %/Jahr erfolgte und in den Jahren 2024/2025 ein konstantes Preisniveau herrschte.

Nr.	€/m ²	Korrektur Wertverh.	Korrektur Lage	Korrektur Wohnfl.	Korrektur Geschoss	Korr. ges.	€/m ² (mod.)
1	8.125,00	1,00	1,05	1,00	1,00	1,05	8.531,25
2	6.449,00	1,00	1,00	1,00	0,98	0,98	6.320,02
3	7.312,00	1,00	1,05	1,03	1,00	1,08	7.896,96
4	9.043,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.043,00
5	8.802,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	8.361,90
6	7.628,05	0,98	1,00	1,00	0,95	0,93	7.094,09
7	7.535,00	0,97	1,05	1,00	1,00	1,02	7.685,70

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6 - WE Nr. A101, 81545 München

Seite 42

8	6.807,00	0,96	1,05	1,00	1,00	1,01	6.875,07
Mittelwert der Vergleichswerte							7.726,00
Standardabweichung							919,50
Standardabweichung / Mittelwert							11,90%
Mittelwert Wohnfläche							110,38
Untere Grenze (Mittelwert - 2 x Standardabweichung)							5.887,01
Obere Grenze (Mittelwert + 2 x Standardabweichung)							9.564,99

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert	€/m²
Basiswert	7.730,00

Im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Bestandswohnungen in Abhängigkeit der Baujahresgruppe folgende Werte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024			
Wohnungen Bestand (€/m ²)	Mittel	Spanne (von bis)	
beste Lage - 1960 - 1969	8.900	6.230	11.570

Der abgeleitete Basiswert wird durch diese Angaben (mittelbarer Vergleichswert) gestützt.

Im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden folgende Marktwerte für Tiefgarageneinzelstellplätze genannt:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024			
TG-Einzelstellplatz	Mittel	Spanne (von bis)	
Baujahr 1950 - 1969	24.000	10.000	45.000

Das Preisniveau in Harlaching liegt, u.a. unter Berücksichtigung der Parkraumsituation, im Bereich des Mittelwerts für München. Unter Berücksichtigung der

Lage und der Preisentwicklung ist für den Tiefgaragenstellplatz ein Basiswert in Höhe von 24.000 € angemessen.

5.2 Ableitung Vergleichswert

Die Ausrichtung der Wohnung ausschließlich nach Nordosten und Südosten ist etwas ungünstig. Des Weiteren ist die Wohnung durch den Baumbestand auf der Südostseite beschattet. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3% angemessen.

Der nicht mit der Wohnung verbundene Werkraum (Hobbyraum) im Untergeschoss des Gebäudes hat eine geringere Wertigkeit als vollwertige Wohnflächen. Im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, eine Preisspanne von rd. 2.500 € bis 4.200 € (Mittelwert 3.550 €) angegeben. In der Literatur werden von Dröge (*siehe Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 688*) für nicht direkt von einer Wohnung zugängliche Hobbyräume, in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeiten und der Ausstattung, für den Mietwert Ansätze in Höhe von 20 % bis 50 % des Werts für vollwertige Wohnflächen genannt.

Im vorliegenden Fall ist für die Fläche unter Berücksichtigung des geschilderten Ausbaustandards und der Belichtung, ein Ansatz von 40% angemessen. Für den Kellerraum der Wohnung erfolgt kein zusätzlicher Wertansatz, da auch bei den Vergleichsobjekten übliche Kellerabteile im Kaufpreis enthalten sind.

Die bereits aufgeführten Mängel und Schäden im Bereich der Wohnung überschreiten deutlich das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür, bezogen auf die Wohnfläche, ein wertrelevanter Ansatz von 500,00 €/m² zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert	m ²	€/m ²	€
Wohnung	102,49	7.730,00	792.247,70
Abschlag Ausrichtung / Belichtung (%)		-3,00%	-23.767,43
vorläufiger Vergleichswert Wohnung			768.480,27
Werkraum	23,06	3.092,00	71.291,93
vorläufiger Vergleichswert Werkraum			71.291,93
Tiefgaragenstellplatz			24.000,00
vorläufiger Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz			24.000,00
vorläufiger Vergleichswert gesamt			863.772,20
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung		0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			863.772,20
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturanstau			
Wohnung bez. auf Wohnfläche	102,49	500,00	-51.245,00
Vergleichswert			812.527,20
Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.			810.000,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Die Bodenpreise sind seit der Festlegung der Bodenrichtwerte gefallen. Die Preisentwicklung bis zum Stichtag ist, entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses (siehe Halbjahresbericht 2025) mit einem Abschlag von 14% zu berücksichtigen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		4.800,00
Preisentwicklung	-14,00%	<u>-672,00</u>
		4.128,00
Basiswert	WGFZ = 0,70	4.130,00

Für die Miteigentumsanteile ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²
Basiswert	WGFZ = 0,70	0,814
Ausnutzung	WGFZ = 0,83	<u>0,894</u>
Anpassung GFZ (%)		9,83%
		<u>405,98</u>
		4.535,98
Anpassung Lage (%)		0,00%
		0,00
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)		0,00%
		<u>0,00</u>
Marktkonformer Bodenwert		4.535,98
Marktkonformer Bodenwert rd.		4.536,00

Bodenwert Miteigentumsanteile	m ²	€/m ²	€
	167,37	4.536,00	<u>759.190,32</u>
Bodenwert Miteigentumsanteile			759.190,32
Bodenwert Miteigentumsanteile rd.			759.000,00

Rohhertrag

Die Wohnung ist zum Stichtag nicht bewohnt und ist gemäß Auskunft beim Ortstermin nicht vermietet. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im

mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen, gemäß Marktrecherche und entsprechend eigener Vergleichsmieten, abhängig vom Wohnwert und der Wohnungsgröße, nach Beseitigung des Reparaturstaus, in der folgend dargestellten Bandbreite:

16,00 €/m² - 20,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel weist bei Gebäuden mit einer Fertigstellung nach 1950 für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung, mit ca. 70 m² aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2025	Nutzwert		
	mittel	gut	sehr gut
München - Mietwohnungen (70 m ²) Bestand	17,80 €/m ²	21,40 €/m ²	28,30 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag, nach Beseitigung des Reparaturstaus, folgende Mieten und Roherträge für die Wohnung angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohnung	102,49	18,00	1.844,82
Werkraum	23,06	7,20	166,01
	Stk.	€/Stk.	
TG-Stellplatz	1,00	80,00	80,00
Rohertrag pro Monat			2.090,83
Rohertrag pro Jahr (RoE)			25.089,96

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohnung	1,00	425,22	425,22
Werkraum	1,00	212,61	212,61
TG-Stellplatz	1,00	46,45	46,45
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohnung	102,49	13,94	1.428,71
Werkraum	23,06	6,97	160,71
	Stk.	€/Stk.	
TG-Stellplatz	1,00	104,82	104,82
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	25.089,96	2,00%	501,80
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.880,32
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			11,48%

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht aktuell keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Letztmalig wurden im Marktbericht 2010 Liegenschaftszinssätze für Neubauwohnungen in einer Spanne von 3,1% bis 3,7% (Mittel 3,4%) genannt. Seit 2010 haben die deutlichen Preissteigerungen bei einem moderaten Wachstum des Mietniveaus zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden für mehrgeschossige Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 – 30% ohne Denkmalschutz in allen Wohnlagen im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,1 % - 4,1 % (Mittelwert 2,5%) genannt.

Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,5 % und 3,0 % gehandelt. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbe-

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6 - WE Nr. A101, 81545 München

Seite 50

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			864.864,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			864.864,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	<u>m²</u>	<u>€/m²</u>	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	102,49	500,00	<u>-51.245,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts			<u>813.619,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			<u>814.000,00</u>

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert.

Der zusätzlich, unter Berücksichtigung marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) ermittelte Ertragswert liegt geringfügig über dem Vergleichswert. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Ertragswert	814.000,00
Vergleichswert	810.000,00
Verkehrswert	810.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 37,30 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 12869/123, Gemarkung Giesing, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. A 101, des 3,96 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Werkraum Nr. W 9 A sowie des 1/26 Anteils am 60,18 / 1.000 Miteigentumsanteil an oben genanntem

Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. G 1 – G 26, Willroiderstraße 6, 81545 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.07.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

810.000,- €.

(in Worten: achthundertzehntausend Euro)

Kennzahlen	%	€
Basis: Verkehrswert		810.000,00
marktüblicher Rohertrag		22.137,84
Bodenwert		759.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	93,70%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:	2,73%	
Vervielfältiger des Rohertrags		36,59
Preis pro m ² Wohnfläche	./.	102,00
		7.941,18

8 Einzelwerte

Zusammenstellung der Verkehrswerte	€
Wohnung Nr. A 101	715.000,00
Werkraum Nr. W 9 A	71.000,00
1/26 Anteil an Tiefgarage Nr. G 1 - G 26 (Tiefgaragenstellplatz)	24.000,00
Verkehrswert gesamt	810.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 17.11.2025

Dr. Bernhard Thomée



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6- WE Nr. A101, 81545 München

Anlagen

Berechnungen

Wohnfläche				m²
Diele				15,03
WC				2,07
Bad				5,83
Abstellkammer				2,33
Küche				7,02
Zimmer				8,45
Schlafzimmer				18,05
Arbeitszimmer				15,99
Wohnraum				26,35
				<u>101,12</u>
Putzabzug 3%				-3,03
Loggia zu 50%				4,40
				<u>102,49</u>
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.				102,00

Nutzfläche				m²
Kellerraum 2. UG ca.	5,25	4,26		22,37
Putzabzug 3%				-0,67
				<u>21,69</u>
Kellerraum rd.				21,70

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Nutzfläche				m²
Werkraum UG				23,77
Putzabzug 3%				-0,71
				<u>23,06</u>
Werkraum rd.				23,10

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6- WE Nr. A101, 81545 München

Anlagen

Geschossfläche (GF)	m	m	m²	m²
überschlägig gemäß Lageplan				
<i>Gebäude Willroiderstraße 6</i>				
Grundfläche ca.	25,20	26,60	670,32	
	8,70	3,40	29,58	
	9,40	4,80	45,12	
	11,50	7,50	-86,25	
	13,00	1,00	-13,00	
Anzahl der Geschosse	2,67	x	645,77	1.724,21
<i>Gebäude Willroiderstraße 6a</i>				
Grundfläche ca.	18,50	26,40	488,40	
	8,29	8,00	66,32	
	5,61	9,00	50,49	
	8,00	6,30	-50,40	
	10,99	1,00	-10,99	
Anzahl der Geschosse	2,67	x	543,82	1.452,00
				3.176,21
Geschossfläche gesamt rd.				3.176,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

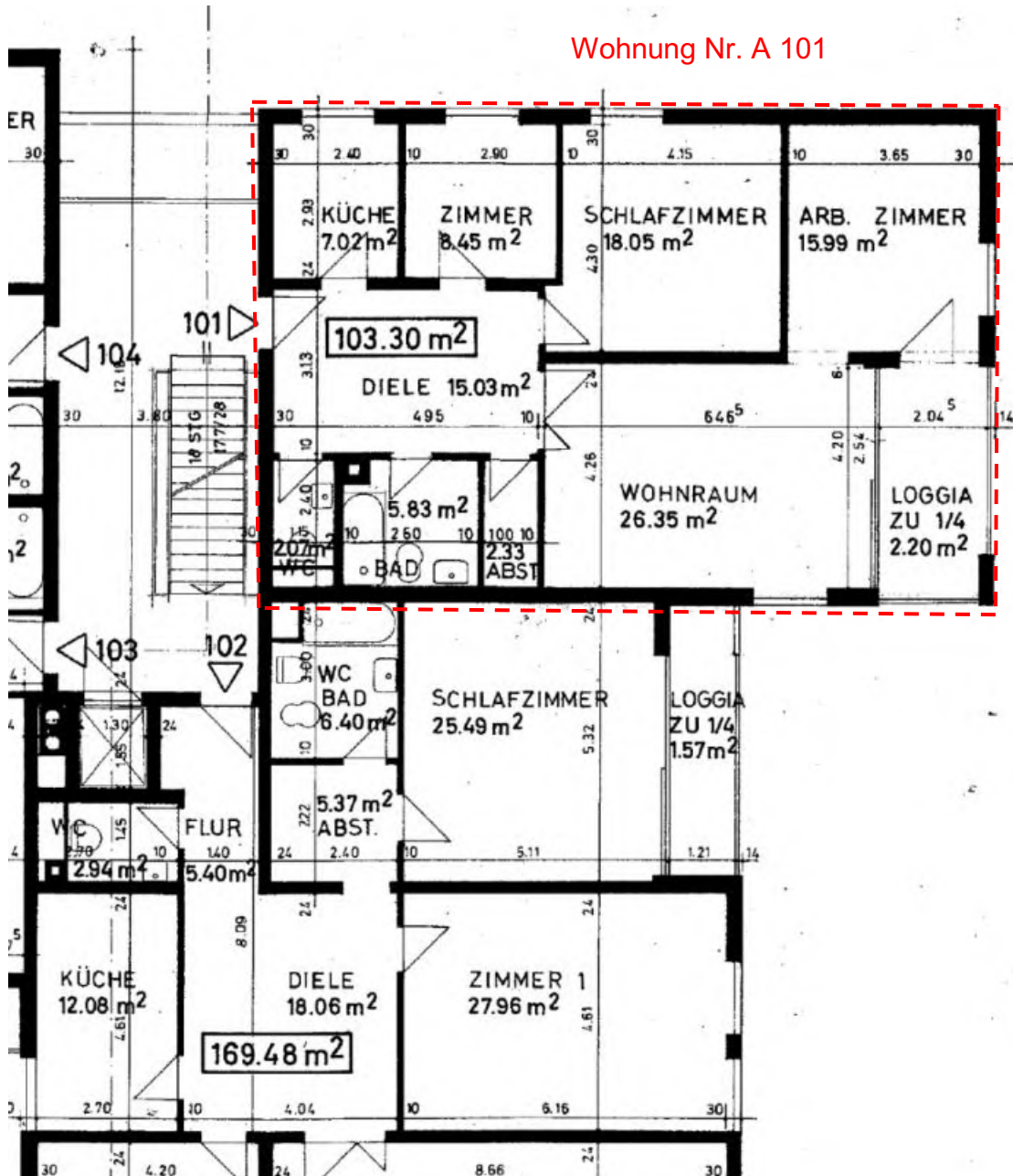
Gutachten Willroiderstraße 6- WE Nr. A101, 81545 München

Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse (unmaßstäblich)



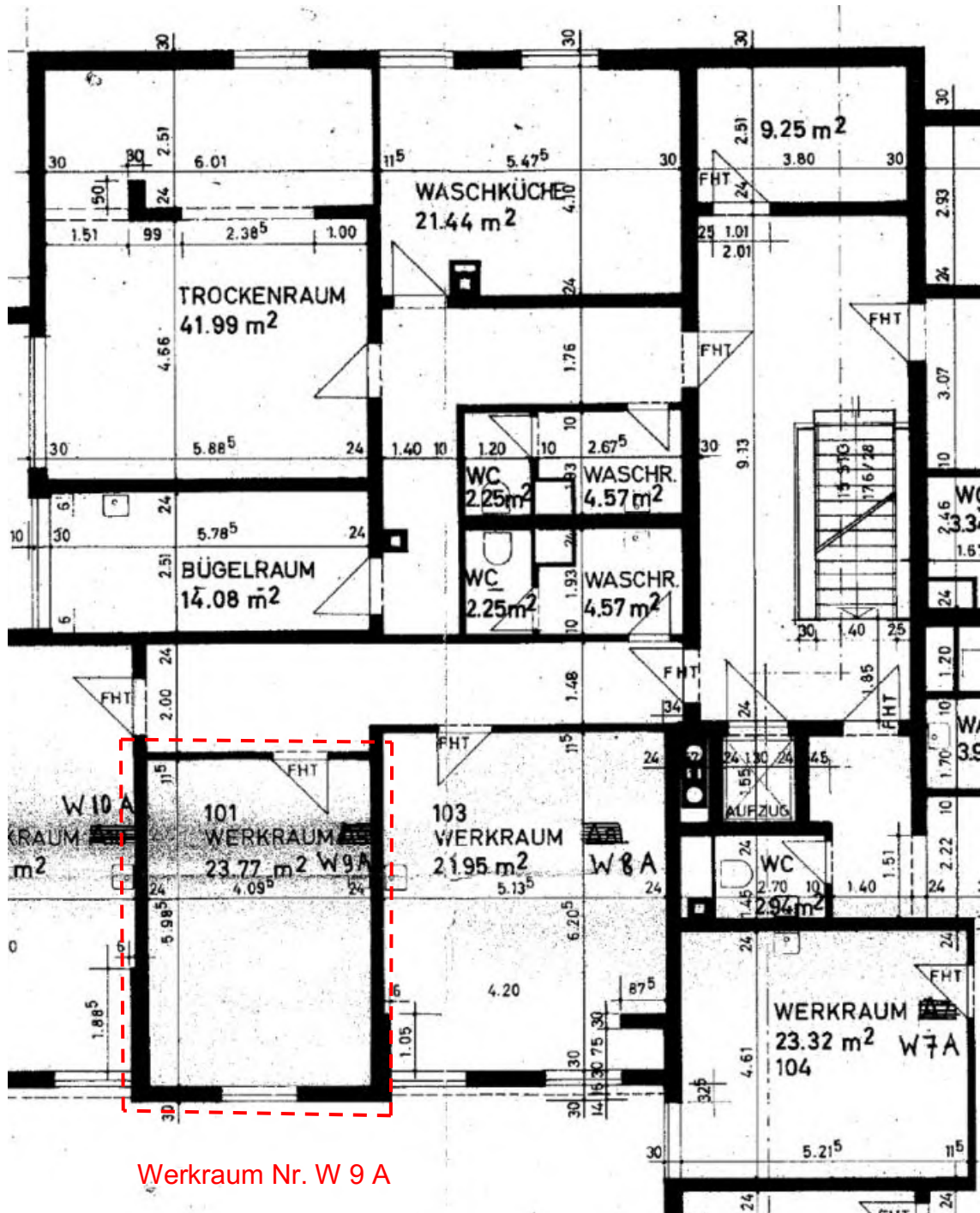
Ausschnitt Aufteilungsplan 1. Obergeschoss mit Wohnung

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6- WE Nr. A101, 81545 München

Anlagen



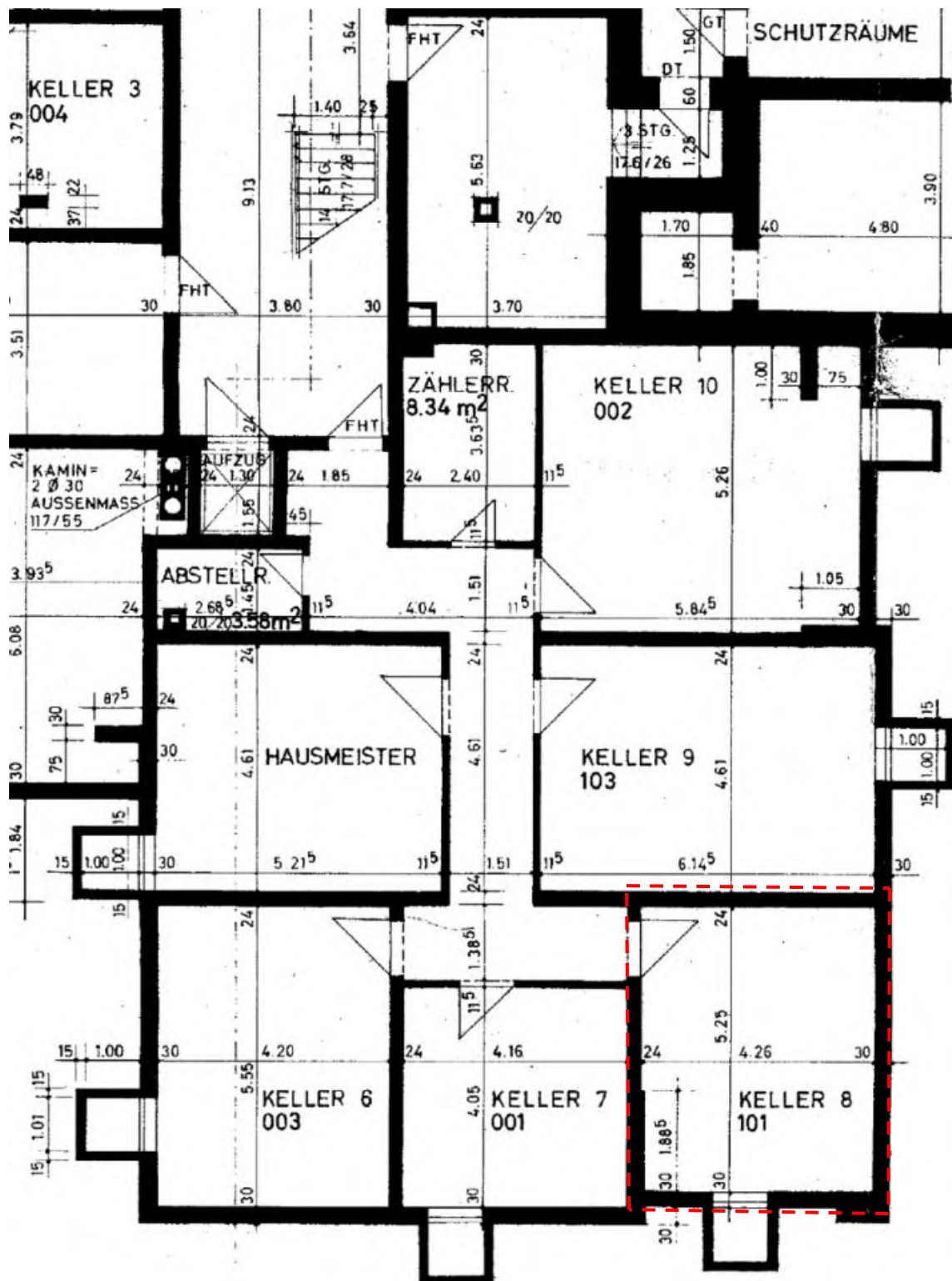
Ausschnitt Aufteilungsplan 1. Untergeschoss mit Werkraum

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6- WE Nr. A101, 81545 München

Anlagen



Kellerraum Wohnung Nr. A 101

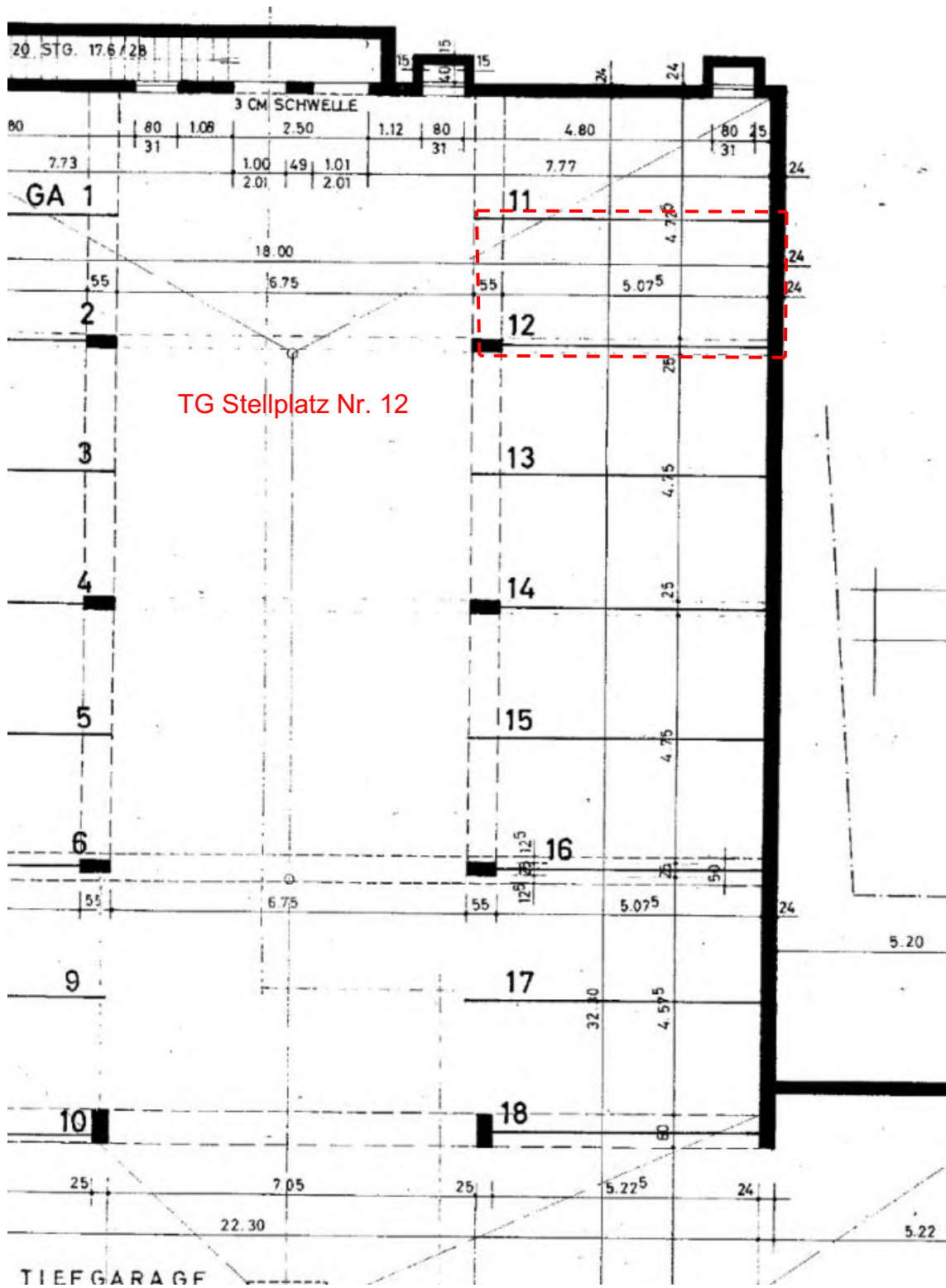
Ausschnitt Aufteilungsplan 2. Untergeschoss mit Kellerraum der Wohnung

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Willroiderstraße 6- WE Nr. A101, 81545 München

Anlagen



Ausschnitt Aufteilungsplan Tiefgarage mit Stellplatz

Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 für Wohngebäude

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registrierungsnummer² BY-2018-001736038

Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: **176,5 kWh/(m²·a)**

Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: **186,4 kWh/(m²·a)**

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes
(Pflichtangabe in Immobilienanzeigen) 176,5 kWh/(m²·a)

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	da	Energieart ³	Primärenergiefaktor ⁴	Endenergieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Klimafaktor
01.10.2013	30.09.2016	Heizöl	1,10	96308	71823	867387

Vergleichswerte Endenergie

Die Modellwerte ermitteln Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizwasser im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier Modellwerte um 10 - 20 Prozentpunkte niedriger sind als bei entsprechenden Gebäuden mit Kreislaufheizung zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Tabelle sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach der Energieeinsparverordnung, die im Allgemeinen größer ist als die spezifische Fläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes weicht insbesondere wegen des Wärmegewinns und sich an anderer Heizenergieformeln vom angegebenen Energieverbrauch ab.

¹ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
² gegebenenfalls auch Leitstandsnummer, Warmwasser- oder Kühlwasser in kWh
³ EHV, Erdgas, Erdgas, EHV, Erdgas, EHV, Erdgas, EHV
⁴ EHV, Erdgas, EHV, Erdgas, EHV, Erdgas, EHV

Ingenieurkollegium für Sachverständigen 13.18

ENERGIEAUSWEIS
gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013 für Wohngebäude

Gültig bis: 05.03.2028 Registrierungsnummer² BY-2018-001736038

Gebäude

Gebäudetyp	Mehrfamilienhaus		
Adresse	Willroiderstr. 6, 81545 München		
Gebäudeteil	Gesamtes Gebäude		
Baujahr Gebäude ³	1968		
Baujahr Wärmeerzeuger ^{3, 4}	2002		
Anzahl Wohnungen	10		
Gebäudenutzfläche (A _n)	1.792,8 m ²	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt	
Wissenschaftliche Energiegeber für Heizung und Warmwasser ⁵	Heizöl		
Erneuerbare Energien	Art: -	Verwendung: -	
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Schachtellüftung	<input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung
Art der Ausstattung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermietung / Verkauf	<input type="checkbox"/> Modernisierung <input type="checkbox"/> (Änderung / Erweiterung)	<input type="checkbox"/> Sonstiges (freiwillig)

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Beleg für die energetische Qualität des Gebäudes nach der EnEV, die sich in der Regel von den allgemeinen Wärmefachangelegenheiten unterscheidet. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägliche Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen – siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

Datenerhebung Bedarf/Verbrauch durch Eigentümer Aussteller

Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beifolgt (freiwillige Angabe)

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Wohngebäude oder den oben bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller Unterschrift des Ausstellers

05.03.2018

Ausstellungsdatum

¹ Datum der angewandten EnEV, gegebenenfalls angewandten Änderungsverordnung zur EnEV
² gegebenenfalls auch Leitstandsnummer, Warmwasser- oder Kühlwasser in kWh
³ Bei nicht vorliegender Zuteilung des Gebäudes nach § 17 Absatz 4 Satz 4 von der Angabe des Baujahres abgesehen, die Angabe des Baujahres der Übergabezeitung nachzuzugleichen
⁴ Mehrfachangaben möglich
⁵ Bei nicht vorliegender Zuteilung des Gebäudes nach § 17 Absatz 4 Satz 4 von der Angabe des Baujahres abgesehen, die Angabe des Baujahres der Übergabezeitung nachzuzugleichen

Ingenieurkollegium für Sachverständigen 13.18