



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 13/22

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5050/25

Objekt: Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück Flst. 140/5, Gemarkung Trudering, verbunden mit Sondereigentum an dem Wohnhaus Nr. 1, den Lagerräumen Nr. 2 und der Doppelgarage Nr. 3
Am Moosfeld 87
81829 München

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

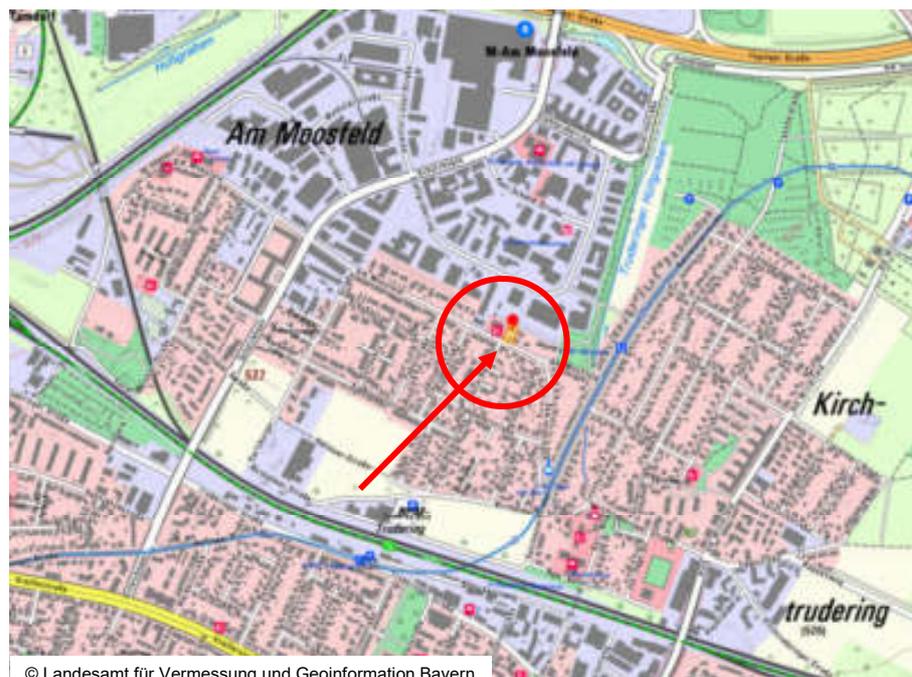
Wertermittlungstichtag: 02.06.2025

Datum: 26.06.2025

Verkehrswerte gesamt: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 1.263.000,-
---	----------------------

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. 140/5,
Gemarkung Trudering, verbunden mit Sondereigentum an dem
Wohnhaus Nr. 1, den Lagerräumen Nr. 2 und der Doppelgarage Nr. 3
Am Moosfeld 87, 81829 München**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	20
4	Bewertungsgrundlagen.....	38
5	Bodenwert	43
6	Sachwert.....	49
7	Ertragswert	57
8	Verkehrswert Einheit Nr. 1 – Wohngebäude.....	65
9	Verkehrswert Einheit Nr. 2 – Lagerräume.....	69
10	Verkehrswert Einheit Nr. 3 - Doppelgarage	71
11	Zusammenstellung der Verkehrswerte	73

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 73 Seiten und 7 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 05.02.2025

Geschäftszeichen: 1514 K 13/22

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 15 /18 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 140/5, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus Nr. 1

b) des 2 /18 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den Lagerräumen Nr. 2

sowie

c) des 1 /18 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Doppelgarage Nr. 3

Am Moosfeld 87

81829 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.06.2025

Anmerkung: Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt drei Einheiten aufgeteilt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden entsprechend dieser Aufteilung die

jeweiligen Verkehrswerte der drei Einheiten festgestellt. Eine Betrachtung des Grundstücks als Gesamtobjekt, ohne Aufteilung nach WEG, erfolgt nicht. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert des Grundstücks als Gesamtobjekt ohne Aufteilung nach WEG, u.a. aufgrund einer freien Dispositionsmöglichkeit und einer vorhandenen Baurechtsreserve, die Summe der Verkehrswerte der einzelnen Einheiten gegebenenfalls übersteigen kann.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten sind drei Einheiten eines in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten innerstädtischen Grundstücks mit einer Gesamtgröße von 978 m².

Bei der Einheit Nr. 1, die über einen 15/18 Miteigentumsanteil an dem zuvor genannten Grundstück verfügt, handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Der Einheit ist eine Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche) über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bei der Einheit Nr. 2, die über einen 2/18 Miteigentumsanteil an dem zuvor genannten Grundstück verfügt, handelt es sich um Lagerräume, die sich in einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Neben- und Garagengebäude befinden. Der Einheit ist eine Grundstücksteilfläche (Gebäudefläche, Vorplatz) über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Bei der Einheit Nr. 3, die über einen 1/18 Miteigentumsanteil an dem zuvor genannten Grundstück verfügt, handelt es sich um eine Doppelgarage, die sich in einem eingeschossigen, nicht unterkellerten Neben- und Garagengebäude

befindet. Der Einheit ist eine Grundstücksteilfläche (Gebäudefläche, Vorplatz) über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 02.06.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau S. H. (Antragstellerin)
- Herr R.
- Herr S. H. (Antragsgegner)
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Das Objekt konnte ungehindert von außen und innen besichtigt werden. Der Veröffentlichung von Innenfotos im Gutachten wurde nicht zugestimmt.

Anmerkung: Im Rahmen des Vorgutachtens Nr. G 2112/22 wurde das Anwesen bereits im Jahr 2022 besichtigt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszüge Wohnhaus und Lagerräume vom 20.01.2022
- Grundbuchauszug Doppelgarage vom 26.01.2022
- Teilungserklärung URNr. 6052, Notar A. Jungsberger vom 04.11.1987
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1240, Notar A. Jungsberger vom 12.02.1988
- Eingabeplan „Neubau Einfamilienhaus, Lagergebäude und Doppelgarage mit Grundrissen vom 04.06.1980
- Wertgutachten Nr. G 2112/22, öbuv Sachverständiger Dr. Bernhard Thomée vom 29.12.2022

- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- 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) Wohnhaus Nr. 1

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering	507	18243	140/5	978 m ²

15/18 Miteigentumsanteil an Grundstück

Flst. 140/5, Am Moosfeld 87, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Hauses Nr. 1

lt. Aufteilungsplan;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 13/2022)

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

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) Lagerräume Nr. 2

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering	507	18244	140/5	978m ²

2 / 18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 140/5, Am Moosfeld 87, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an Lagerräumen Nr. 2 lt. Aufteilungsplan;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 13/2022)

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

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.

c) Doppelgarage Nr. 3

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering	507	18245	140/5	978m ²

1 / 18 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 140/5, Am Moosfeld 87, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelgarage Nr. 3 lt. Aufteilungsplan;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 13/2022)

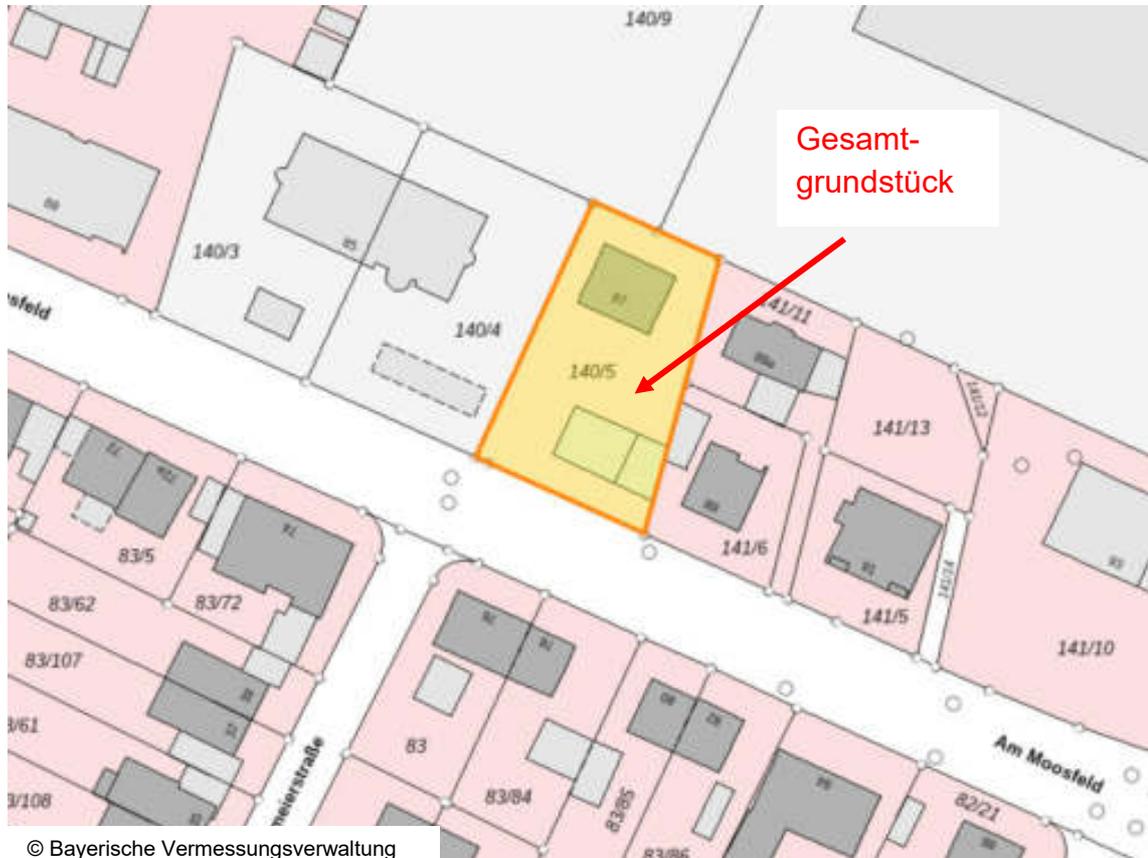
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

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.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Gesamtgrundstück hat eine annähernd trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 20 m und ca. 27 m und die Grundstückstiefe beträgt im Mittel ca. 41 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Südwesten an die Straße „Am Moosfeld“, im Südosten an bebaute Wohnbaugrundstücke, im Nordosten an Gewerbegrundstücke und im Nordwesten an ein mit einem Kindergarten bebautes Grundstück. Das Grundstück ist im Nordosten mit einem freistehenden Einfamilienhaus und im Südosten mit einem Neben- und Garagengebäude bebaut.



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.

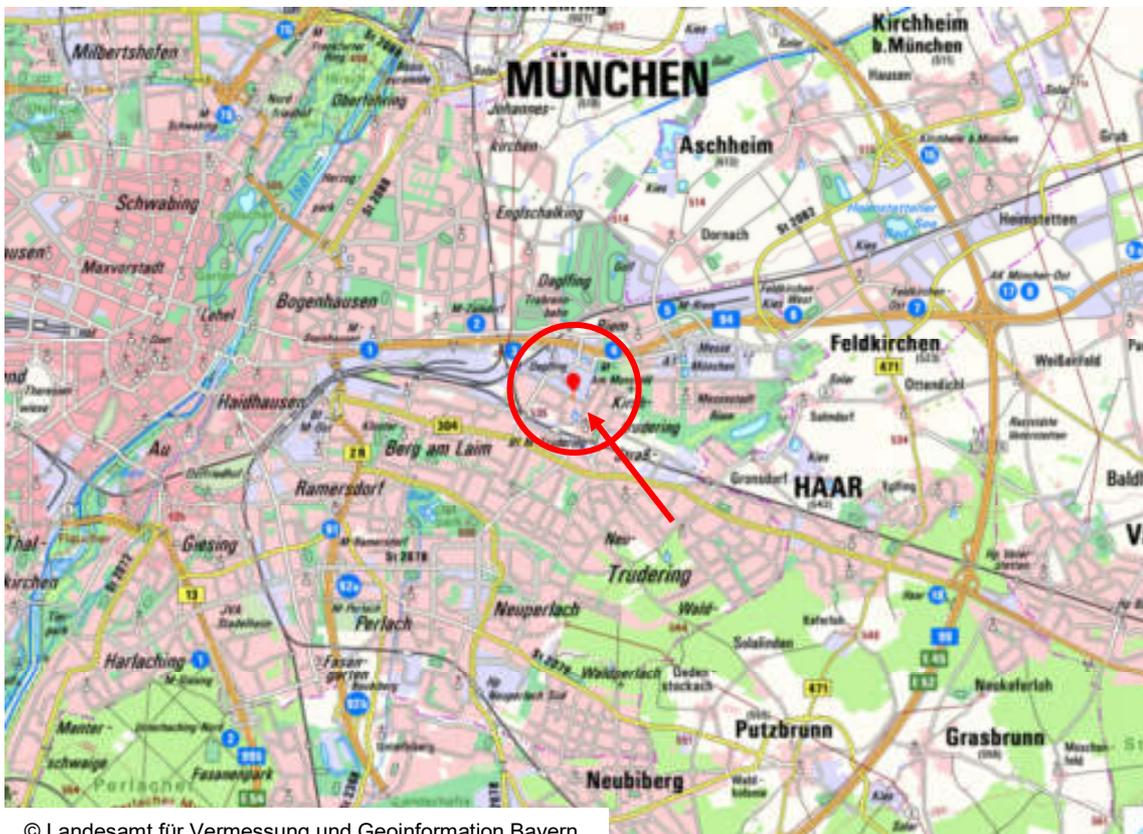
Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und wurden nicht beim Ortstermin mitgeteilt. 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 Trudering, ca. 6,8 km östlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz). Mit dem Stadtteil Riem bildet Trudering den Stadtbezirk 15 Trudering - Riem. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 42.996 im Jahr 2000 auf 76.280 im Jahr 2024 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 25,6% unter dem Stadtdurchschnitt (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*). Der Stadtteil

verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsanbindungen zur Innenstadt. Trudering wird von der Wasserburger Landstraße, einer Hauptverkehrsstraße mit erheblichem Durchgangsverkehr, durchschnitten.



Mikrolage

Das Grundstück befindet sich ca. 1,1 km nördlich der Wasserburger Landstraße, ca. 2 km südwestlich der Messe München, ca. 600 m nördlich der Bahnlinie München – Rosenheim und ca. 850 m südlich der Autobahn A 94. Der als Mischgebiet festgesetzte Bereich befindet sich unmittelbar zwischen dem Gewerbegebiet „Am Moosfeld“ im Nordosten und einem Wohngebiet südwestlich der Straße „Am Moosfeld“. Das Gebiet um das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Bahnstrecke München – Rosenheim im Südwesten, die Straße „Schatzbogen“ im Nordwesten, die Salzmesserstraße im Südosten und das Gewerbegebiet „Am Moosfeld“ im Nordwesten. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in

der Umgebung gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten mit einem umfangreichen Warenangebot sind u.a. in dem ca. 1,7 km entfernten Einkaufszentrum Riem-Arkaden vorhanden.

Die Straße „Am Moosfeld“ verläuft in nordwestlicher Richtung von der Salzmesserstraße im Nordosten bis zur Thomas Hauser Straße und ist als mäßig befahrene Anlieger- und Sammelstraße einzustufen. Lärmimmissionen durch die Autobahn A 94, die Bahnstrecke München – Rosenheim sowie das Gewerbegebiet nordöstlich des Objekts sind witterungsabhängig möglich.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung ist inhomogen. Unmittelbar südwestlich der Straße Am Moosfeld befindet sich eine aufgelockerte Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern. Unmittelbar nordwestlich des zu bewertenden Grundstücks befindet sich ein Kindergarten. Hierdurch sind zeitweise Lärmimmissionen sowie zeitweise ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch den Hol- und Bringverkehr gegeben. Nordöstlich des Objekts befindet sich ein Gewerbegebiet u.a. mit größeren Hallenbauten.

Öffentliche Verkehrsmittel

Der U-Bahnhof Moosfeld liegt ca. 300 m, der U-/S-Bahnhof Trudering ca. 650 m entfernt (Luftlinie). Des Weiteren bestehen städtische Busverbindungen. Bushaltestellen befinden sich u.a. in der Straße „Schatzbogen“ und in der Karl-Schmid-Straße und sind fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufenden Hauptverkehrsstraßen gut an die Münchner Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile und Gemeinden angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 94, Anschlussstelle München - Riem, ist nach ca. 2,0 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Lage des Objekts ist generell als durchschnittliche innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet und der benachbarte Kindergarten mindern jedoch den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig möglich. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München (Stand 2025) wird der Bereich als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.



Straße „Am Moosfeld“ – Blickrichtung Nordwest



Straße „Am Moosfeld“ – Blickrichtung Südost

2.4 Erschließung

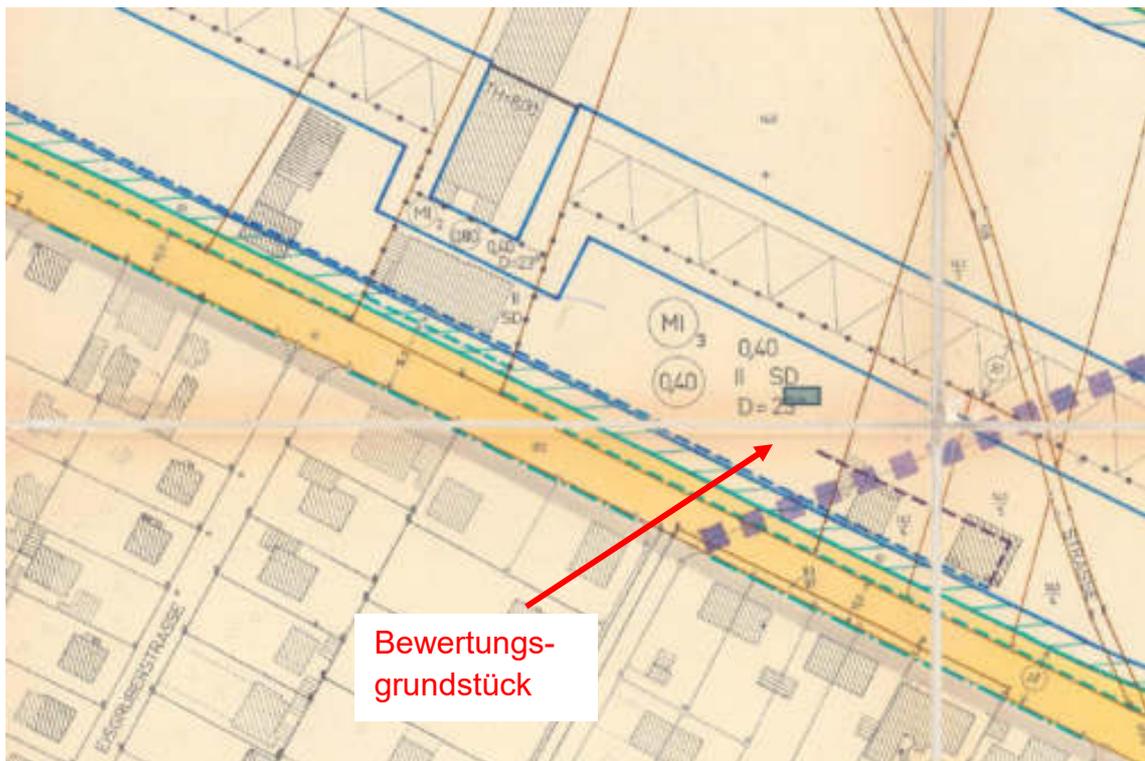
Das Grundstück wird von Südwesten über die Straße „Am Moosfeld“ erschlossen. Diese ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

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 Gewerbegebiet (GE) dargestellt ist. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 495b aus dem Jahr 1979 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das gegenständliche Grundstück:

- Mischgebiet MI
- Maß der baulichen Nutzung:
2 Vollgeschosse
Grundflächenzahl 0,40, Geschossflächenzahl 0,40
- Satteldach, Dachneigung 23°
- durch Baugrenzen vorgegebenes Baufenster



Ausschnitt Bebauungsplan

Das Wohnbaugrundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus sowie einem Neben- und Garagengebäude bebaut und mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,33 ausgenutzt. Entsprechend den

Festsetzungen des Bebauungsplans ist das maximal mögliche Maß der baulichen Nutzung nicht erreicht. Durch eine Erweiterung der Bestandsgebäude oder im Fall einer Neubebauung könnte generell ein höheres Maß der baulichen Nutzung erreicht werden. Eine rechtsverbindliche Klärung des Baurechts kann jedoch nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag erfolgen.

Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt drei Einheiten aufgeteilt. Für bauliche Veränderungen bedarf es der Zustimmung der Miteigentümer. Ob eine bestehende Baurechtsreserve realisiert werden kann, hängt somit von der Entscheidung der Eigentümergemeinschaft ab und ist zum Stichtag nicht sichergestellt. **Der Wertermittlung wird daher das derzeit auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.**

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind. Es wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass bei den Lagerflächen der Einheit Nr. 2 eine allgemeine gewerbliche Nutzung in den gesetzlichen Schranken eines Mischgebiet möglich ist und die Nutzung nicht auf einen Malerbetrieb beschränkt ist.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Die Einheiten Nr. 1 und Nr. 3 sind seit ca. 2018 nicht bewohnt bzw. genutzt worden und sind angabegemäß zum Stichtag nicht vermietet.

Die Einheit Nr. 2 wurde von einem Miteigentümer als Lager für einen Malerbetrieb gewerblich genutzt. Die Nutzung wurde jedoch eingestellt. Die Einheit ist zum Stichtag nicht vermietet und steht leer.

Eigentümergeinschaft

Alle drei Einheiten der Anlage befinden sich zum Stichtag im selben Eigentum. Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist für das Objekt kein externer Verwalter bestellt. Des Weiteren besteht auskunftsgemäß keine Instandhaltungsrücklage und es werden keine Hausgeldvorauszahlungen geleistet.

In der Teilungserklärung finden sich u.a. folgende Regelungen:

III.

Gemeinschaftsordnung

1. Das Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften der §§ 10 bis 29 des Wohnungseigentumsgesetzes.
2. Kein Wohnungseigentümer kann die Teilnahme an gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen verweigern.

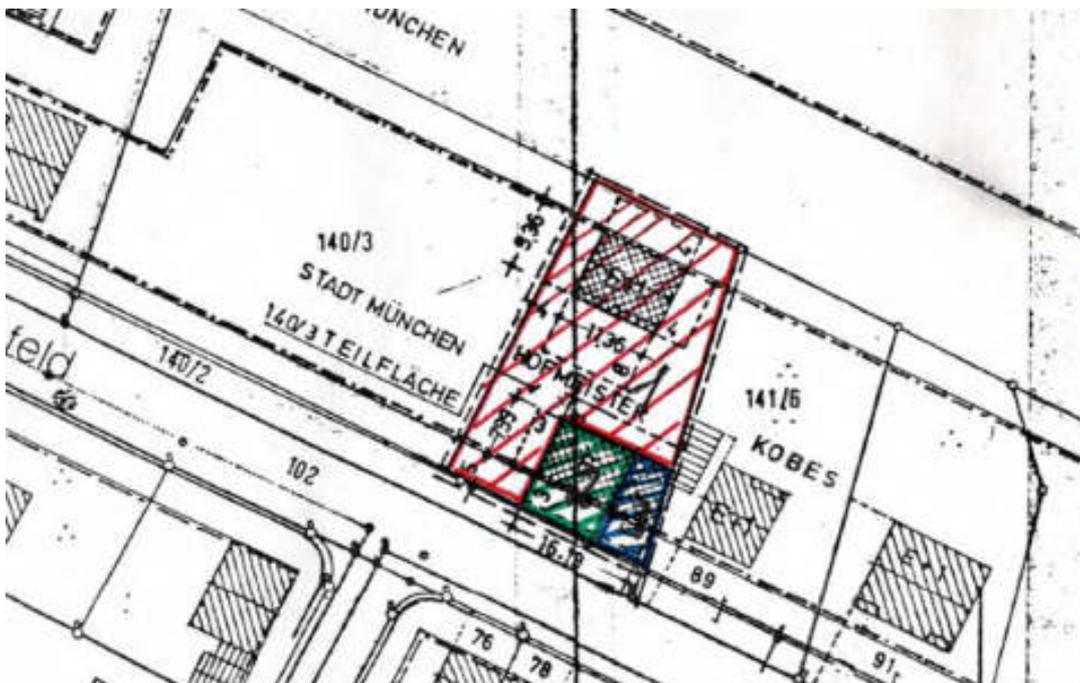
Sondernutzungsrecht

Gemäß Teilungserklärung sind folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

IV.

Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG

1. Dem Wohnungseigentum Nr. 1 wird die in der Planbeilage 1 r o t schraffierte und mit gleicher Nummer wie das Wohnungseigentum bezeichnete Grundstücksfläche zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen.
2. Dem Teileigentum Nr. 2 wird die in der Planbeilage 1 g r ü n schraffierte und mit gleicher Nummer wie dieses Teileigentum bezeichnete Grundstücksfläche zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen.
3. Dem Teileigentum Nr. 3 wird die in der Planbeilage 1 b l a u schraffierte und mit gleicher Nummer wie dieses Teileigentum bezeichnete Grundstücksfläche zur ausschließlichen Sondernutzung zugewiesen.



Ausschnitt Planbeilage Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen

Aufgrund der zugeordneten Sondernutzungsflächen ist eine Erschließung der Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 von der Nordostseite aus nicht möglich.

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 Wohnhaus – Einheit Nr. 1



Südwestseite des Wohnhauses



Nordostseite des Wohnhauses

Konzept

Bei der zu bewertenden Einheit Nr. 1 handelt es sich um ein freistehendes, voll unterkellertes Einfamilienwohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordwestseite des Gebäudes. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenläufen vom Keller bis zum Obergeschoss erschlossen. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem Satteldach mit Dachüberständen, einem über die gesamte Gebäudebreite verlaufenden Balkon und einer Putzfassade.

Baujahr: ca. 1980

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Stahlbeton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt ca. 11,36 m und die Gebäudetiefe beträgt ca. 8,11 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordwestseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Obergeschoss erschlossen. Der über eine Einschubtreppe zu erreichende Dachraum weist eine eingeschränkte Raumhöhe auf, ist nicht ausgebaut und dient als Speicherfläche.

Kellergeschoss

Im Keller des Wohngebäudes befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Hobbyraum mit abgetrennter Abstellfläche, ein Vorratsraum, ein Kellerraum und ein Heizungsraum. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster, die sich teilweise etwas über Geländeneiveau befinden oder über einen Lichtschacht verfügen (Heizungsraum).

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein Gäste-WC, eine Diele mit Treppenläufen, ein Arbeitszimmer, eine Küche und ein Wohn-/ und Esszimmer. Das Wohn-/ und Esszimmer ist nach Südwesten und Südosten, die Küche und das Arbeitszimmer sind nach Südwesten ausgerichtet. Vom Wohn-/ und Esszimmer, von der Küche und vom Arbeitszimmer aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Südwestseite des Gebäudes. Alle Räume sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet und durch die Diele bzw. den Windfang zu erreichen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, eine Abstellkammer, ein WC, ein Bad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer und das Schlafzimmer sind nach Südwesten, das Bad ist nach Südosten und das WC und die Abstellkammer sind nach Nordwesten ausgerichtet. Vom Schlafzimmer und den beiden Kinderzimmern aus besteht Zugang zu

einem nach Südwesten orientierten Balkon, der über die gesamte Gebäudebreite verläuft.

Beurteilung

Es besteht ein für Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot. Die Raumeinteilung ist funktionell. Die Räume sind generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung des Gebäudes und der auf der Südwestseite gelegene Garten sind günstig.

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Angaben des vorliegenden Eingabeplans. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein Abschlag in Höhe von 3%. Die Flächen der überdeckten Terrasse und des Balkons sind mit 50% berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnfläche	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Windfang	3,04
Diele	7,32
WC	2,54
Zimmer	11,25
Küche	10,69
Essplatz	11,37
Wohnzimmer	22,00
<i>Obergeschoss</i>	
Flur	8,99
Abstellkammer	2,54
WC	2,79
Bad	8,32
Kind 1	14,16

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Seite 24

Kind 2			13,51
Schlafzimmer			16,01
			<hr/> 134,53
Putzabzug 3%			-4,04
Balkon zu 50%	13,45	0,5	6,73
Terrasse überdeckt zu 50%			6,73
			<hr/> 143,94
Wohnfläche gesamt rd.			144,00

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan)

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Stahlbeton
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach mit Holzdachstuhl und Eindeckung mit Betonpfannen, Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	KG bis OG: Stahlbetontreppenläufe mit Holzbelag, Holzgeländer, Eingangstreppe aus Beton
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden, Holzfensterläden, Fenster teilweise vergittert
Balkon:	Stahlbetonplatte mit Holzgeländer

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen, Hobbyraum teilweise Holzverschalung EG / OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten,

Küche Fliesenspiegel

Deckenflächen: Keller: Putz- bzw. Betonflächen gestrichen, Hobbyraum Zierbalken
EG / OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten oder Holzverschalung

Fußböden: Keller: Estrich- und PVC-Böden
EG: Parkettböden, Arbeitszimmer Teppichboden, Windfang, Küche, WC Fliesenböden
OG: Teppichböden, Flur Parkettboden, Sanitärräume Fliesenböden

Türen: Hauseingang: Massivholztüre
Zimmer: Holzwerkstofftüren furniert

Sanitärräume: WC EG:
Waschbecken und Stand-WC, Fliesenboden, Wände und Decke Tapeten, mittlerer Standard aus dem Baujahr
Bad OG:
Badewanne, Dusche, Waschbecken, Fliesenboden, Wände Tapeten, Decke Holzverschalung, mittlerer Standard aus dem Baujahr
WC OG:
Waschbecken, Stand-WC, Fliesenboden, Wände Kork, Decke Tapete, mittlerer Standard aus dem Baujahr

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Zentralheizung (gasbefeuert), Radiatorenheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung

Elektro: der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Elektroinstallation aus dem Baujahr, Verteilung mit Automatensicherungen

bes. Bauteile: Eingangstreppe über 6 Stufen, Vordach Eingang

bes. Einbauten: Einbauküche (nicht bewertet), Kachelofen Wohnzimmer

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, folgende wesentliche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2010: Erneuerung Heizungsanlage

ca. 2013: Erneuerung Parkettböden Wohnzimmer und Flur EG

Mängel / Schäden

Das Wohngebäude wird seit 2018 nicht mehr bewohnt. Das Gebäude befindet sich teilweise in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel- und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Fassade, Fenster und Holzbauteile außen abgewittert
- Schäden im Bereich der Fassade (Putzschäden, durch Spechte verursachte Schäden im Bereich des Wärmedämmverbundsystems)
- Feuchteeinwirkungen Keller u.a. mit muffiger Geruchsbildung
- WC-Schüssel Gäste-WC EG defekt (Wasseraustritt)
- Rollläden und Fensterläden teilweise defekt
- Sanitärausstattung teilweise abgenutzt
- Einbruchschäden (z.B. Fenstertüre Küche eingeschlagen)
- deutliche altersbedingte Abnutzungen (Bodenbeläge alt und abgelaufen, Tapeten alt und stellenweise lose, Malerarbeiten erforderlich, etc.)
- Außenanlagen verwildert

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Gebäude seit ca. 2018 nicht bewohnt ist. Beim Ortstermin wurde mitgeteilt, dass eine Beheizung des Gebäudes nicht mehr erfolgt und dass keine Frostsicherung (u.a. Entleerung Wasserleitungen und Heizungssystem) erfolgte. Es ist somit nicht auszuschließen, dass es zu Frostschäden gekommen ist oder noch kommt. Augenscheinlich wurden bei der Ortsbesichtigung keine größeren Schäden fest-

gestellt. Der unterzeichnende Sachverständige kann dies jedoch nicht abschließend beurteilen. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine größeren Frostschäden im Bereich der Heizungs- und Sanitärinstallation und daraus resultierende Folgeschäden vorliegen.



Einbruchschaden Fenstertüre Küche



Putzschäden Fassade

Ausstattung

Das Gebäude weist einen mittleren, dem Baualter entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, abgesehen vom den oben aufgeführten Maßnahmen, keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung ist teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Bauzustand

Das seit ca. 2018 nicht mehr bewohnte Gebäude ist in einem abgewohnten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Für eine nachhaltige Nutzung sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle, u.a. mit Außenwänden und Fenstern aus dem Baujahr, einem nicht gedämmten Keller bzw. einer nicht gedämmten Decke über dem Keller, nicht gedämmten Dachflächen bzw. einer nicht oder nur unzureichend gedämmten Decke über dem Obergeschoss sowie konstruktiven Wärmebrücken z.B. im Bereich der Heizkörpernischen und des Balkons, weist einen dem Baualter entsprechenden und nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Lagerräume – Einheit Nr. 2



Südwestseite des Gebäudes



Nordwest- und Südwestseite des Gebäudes

Beschreibung

Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Neben- und Garagengebäude. Die Einheit Nr. 2 – Lagerräume befindet sich im nordwestlichen Bereich des Gebäudes. Die ehemals von einem Malerbetrieb genutzte Lagereinheit wird von Südwesten über ein Sektionaltor und von Nordosten über eine Holztüre erschlossen. Das Gebäude hat eine einfache und zweckmäßige Architektur mit einem Flachdach und einer Putzfassade.

Baujahr: ca. 1980

Konstruktion

Das Lagergebäude ist in Massivbauweise mit einer Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden, einer Stahlbetondecke und einem Flachdach mit Kies-schüttung erstellt.

Raumeinteilung

Die Einheit verfügt über einen Windfang, der über eine Holztüre von Nordosten zu erreichen ist, ein WC und einen nicht beheizten Lagerraum. Der Lagerraum wird auf der Südwestseite über eine Sektionaltor erschlossen. Die Belichtung und Belüftung erfolgen über Fenster auf der Südwest- und Nordostseite.

Es besteht eine einfache und zweckmäßige Grundrisseinteilung.

Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Nutzfläche basiert auf den Angaben des vorliegenden Eingabeplans. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein Abschlag in Höhe von 3%.

Zusammenstellung Nutzfläche Lagereinheit	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Windfang	3,41
WC	3,41
Lagerraum	61,67
	<hr/> 68,49
Putzabzug 3%	-2,05
	<hr/> 66,44
Nutzfläche Lagereinheit rd.	66,00

(Grundlage: Flächenangaben Eingabeplan)

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke
Dach:	Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung
Treppen:	nicht vorhanden
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Attikaverkleidung aus Holz
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen
Deckenflächen:	Betonflächen gestrichen
Fußböden:	Betonböden
Türen:	Eingang: Holztüre, Sektionaltor
Sanitärräume:	WC-Raum: Waschbecken und Stand-WC mit Spülkasten, Elektroboiler, einfacher Standard aus dem Baujahr

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Einheit bauseits nicht beheizt, Elektroboiler WC
Elektro:	der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend einfach ausgelegt
bes. Bauteile:	keine
bes. Einbauten:	keine

Durchgeführte Arbeiten

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

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel- und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Dachabdichtung undicht, erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fassade und im Innenbereich mit Putzabplatzungen und Schimmelbildung

- Fassade und Holzbauteile abgewittert
- Feuchteschaden Elektroinstallation
- erhebliche altersbedingte Abnutzungen



Putz- und Feuchtigkeitsschäden Fassade



Putz- und Feuchtigkeitsschäden Fassade



Feuchtigkeitsschaden Innenbereich mit Schimmelbildung



Schimmelbildung Türe

Ausstattung

Das Gebäude ist entsprechend den betrieblichen Erfordernissen des ehemaligen Nutzers (Malerbetrieb) ausgerichtet und ausgestattet. Das Gebäude weist insgesamt einen für Kaltlagerflächen mittleren Ausstattungsstandard auf.

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

3.4 PKW-Doppelgarage – Einheit Nr. 3



Südwestseite des Garagengebäudes



Nordostseite des Garagengebäudes

Beschreibung

Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich ein nicht unterkellertes, eingeschossiges Neben- und Garagengebäude. Die Einheit Nr. 3 – Doppelgarage befindet sich im südöstlichen Bereich des Gebäudes. Die Zufahrt zur Garage erfolgt von Südwesten, von der Straße „Am Moosfeld“ aus, über ein elektrisch betriebenes Kipptor mit Holzfüllung. Über eine Holztüre besteht Zugang zum rückwärtigen Grundstücksbereich.

Baujahr: ca. 1980

Konstruktion

Das Garagengebäude ist in Massivbauweise mit einer Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden, einer Stahlbetondecke und einem Flachdach mit Kies-schüttung erstellt.

Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Nutzfläche basiert auf den Angaben des vorliegenden Eingabeplans. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein Abschlag in Höhe von 3%.

Zusammenstellung Nutzfläche Doppelgarage	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Garagenfläche	36,68
Putzabzug 3%	-1,10
	<hr/>
	35,58
Nutzfläche Doppelgarage rd.	36,00

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton
Außenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecke
Dach:	Flachdach mit Abdichtung und Kiesschüttung
Treppen:	nicht vorhanden
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Attikaverkleidung aus Holz
Fenster:	nicht vorhanden

Innenausbau:

Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen
Deckenflächen:	Betonflächen gestrichen
Fußböden:	Betonboden
Türen:	Eingang: Holztüre, Kipptor mit Holzfüllung (elektrisch betr.)

Durchgeführte Arbeiten

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

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel- und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Dachabdichtung undicht, erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Fassade und im Innenbereich mit Putzabplatzungen und Schimmelbildung
- Fassade und Holzbauteile abgewittert
- Erhebliche altersbedingte Abnutzungen



Putz- und Feuchtigkeitsschaden Fassade



Feuchtigkeitsschaden Innenbereich

Bauzustand

Das Gebäude ist in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Das Gebäude weist einen erheblichen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

3.5 Außenanlagen



Südwestlicher Gartenbereich mit Hauszugang

Südlicher Gartenbereich

Beschreibung

- Garten: stark verwilderte Rasen- und Pflanzflächen mit Wiese, Buschwerk und Baumbepflanzung, teilweise hoher Baumbestand
- Einfriedung: Maschendrahtzäune, teilweise mit Hecken hinterpflanzt, Holzzäune
- Wege: Hauszugang und Wegeflächen mit Natursteinplatten befestigt, überdachter Hauseingang über eine Treppe
Vorplatz Lagergebäude und Garage mit Betonsteinpflaster befestigt
- Terrasse: Terrasse mit Natursteinplatten befestigt, Treppe in den Garten, Markise

Die Grundstücksfläche ist vollständig aufgeteilt und über Sondernutzungsrechte den jeweiligen Einheiten zugeordnet (siehe Abschnitt 2.6). Gemeinschaftliche Freiflächen sind nicht vorhanden. Eine Erschließung der Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 von der Nordostseite ist demnach nicht möglich.

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem stark vernachlässigten und verfallenen 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.

Bei der maßgebenden Einheit Nr. 1 handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Gartenfläche, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

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 generell als durchschnittliche innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Das unmittelbar angrenzende Gewerbegebiet und der benachbarte Kindergarten mindern jedoch den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen

Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig möglich. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.

Das Wohnhaus (Einheit Nr. 1) weist ein für Einfamilienhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Raumeinteilung ist funktionell. Die Räume sind generell gut geschnitten, verfügen über ausreichende Größen und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Ausrichtung des Gebäudes und der auf der Südwestseite gelegene Garten sind günstig. Das Gebäude weist einen mittleren, dem Baualter entsprechenden Ausstattungsstandard auf. Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden in den letzten Jahren bzw. Jahrzehnten, abgesehen vom den oben aufgeführten Maßnahmen, keine durchgreifenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die Ausstattung ist teilweise veraltet und entspricht nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Das seit ca. 2018 nicht mehr bewohnte Gebäude ist in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es zeigt altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Für eine nachhaltige Nutzung sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Die Einheiten Nr. 2 – Lagerräume und Nr. 3 – Doppelgarage im südöstlichen Grundstücksbereich sind in einem stark vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden. Die Einheiten weisen einen erheblichen Instandhaltungsrückstau im Bereich der genannten Mängel und Schäden 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 umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. 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 zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München ist jedoch weiterhin gegeben.

Im vorliegenden Fall schränken der schlechte bauliche Zustand, der ein gewisses Kostenrisiko darstellt und die Aufteilung in WEG den potentiellen Käuferkreis etwas ein. Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit der Einheiten zum Stichtag generell als etwas unterdurchschnittlich zu beurteilen. Für eine nachhaltige Vermietung des Wohngebäudes sind im Vorfeld umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der vorliegenden Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 140/5	978,00
Gesamtfläche des Grundstücks	978,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Einheit Nr. 1 (Wohnhaus) - 15/18 ME	815,00
Einheit Nr. 2 (Lagerräume) - 2/18 ME	108,67
Einheit Nr. 3 (Doppelgarage) - 1/18 ME	54,33
Miteigentumsanteil des Grundstücks gesamt	978,00

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m ²
Einheit Nr. 1 (Wohnhaus)	771,00
Einheit Nr. 2 (Lagerräume)	128,00
Einheit Nr. 3 (Doppelgarage)	79,00
Sondernutzungsflächen gesamt	978,00

Einheit Nr. 1 - Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	89,81	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	89,81	89,81
Erdgeschoss	92,13	
Obergeschoss	92,13	
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)	92,13	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	276,39	276,39
Bruttogrundfläche gesamt		366,20
Bruttogrundfläche gesamt rd.		366,00

Zusammenstellung der Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG / OG	143,94
Wohnfläche gesamt rd.	144,00

Einheit Nr. 2 - Lagerräume

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller (nicht unterkellert)	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	78,62	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	78,62	78,62
Bruttogrundfläche gesamt		78,62
Bruttogrundfläche gesamt rd.		79,00

Zusammenstellung der Nutzfläche	m ²
Nutzfläche EG	66,44
Nutzfläche gesamt rd.	66,00

Einheit Nr. 3 - Doppelgarage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller (nicht unterkellert)	0,00	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	45,42	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	45,42	45,42
Bruttogrundfläche gesamt		45,42
Bruttogrundfläche gesamt rd.		45,00

Zusammenstellung der Nutzfläche	m ²
Nutzfläche EG (Stellplatzfläche)	35,58
Nutzfläche gesamt rd.	36,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Doppelgarage	2,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	2,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Wertrelevante Grundstücksfläche

Der Ermittlung der Bodenwerte werden nicht die sich aus den Miteigentumsanteilen ergebenden Grundstücksflächen, sondern die den jeweiligen Eigentümern tatsächlich zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehenden Grundstücksflächen, einschließlich der für die Gebäude erforderlichen Grundflächen, zugrunde gelegt (wertrelevante Grundstücksfläche). Diese Flächen entsprechen den in der Teilungserklärung festgelegten Sondernutzungsflächen (siehe Abschnitt 2.6). Gemeinschaftliche Flächen sind im vorliegenden Fall nicht vorhanden.

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m²
Einheit Nr. 1 (Wohnhaus)	771,00
Einheit Nr. 2 (Lagerräume)	128,00
Einheit Nr. 3 (Doppelgarage)	79,00
Sondernutzungsflächen gesamt	978,00

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Gesamtgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche gesamt	BGF	Faktor	m²
Einheit Nr. 1 (Wohnhaus)			
Erdgeschoss	92,13	1,00	92,13
Obergeschoss	92,13	1,00	92,13
Dachgeschoss zu 2/3	92,13	0,67	61,73
			<u>245,99</u>

Einheit Nr. 2 (Lagerräume)

Erdgeschoss	78,62	1,00	<u>78,62</u>
			324,61
Geschossfläche (GF) rd.			<u>325,00</u>

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	325,00
Fläche Wohnbaugrundstück	<u>978,00</u>
	0,33
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	<u>0,33</u>

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn. Die Doppelgarage wird bei der Berechnung der WGFZ nicht berücksichtigt.

Der Bodenwertermittlung wird das jeweils auf die wertrelevante Grundstücksfläche bezogene Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Geschossfläche Wohngebäude	245,99
Sondernutzungsfläche Einheit Nr. 1	771,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) - Einheit Nr. 1	<u>0,32</u>

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Geschossfläche Nebengebäude Einheit Nr. 2	78,62
Sondernutzungsfläche Einheit Nr. 2	128,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) - Einheit Nr. 2	<u>0,61</u>

5.3 Richtwerte, Basiswerte

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterauss-

schüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gem. Gutachterausschuss		€/m ²
Wohnbaufläche W - ebf	wGFZ = 0,50	1.800,00
Bodenrichtwert		1.800,00

Für gewerblich genutzte Flächen wird vom zuständigen Gutachterausschuss für das nördlich angrenzende Gewerbegebiet „Am Moosfeld“ folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gem. Gutachterausschuss		€/m ²
Gewerbebaufläche G / hG - ebf	wGFZ = 1,20	1.500,00
Bodenrichtwert		1.500,00

Der betreffende Bodenrichtwert für Wohnbauland gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für die Einheit Nr. 1 hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, bei der seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen sind, ist der zum 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag anzupassen. In der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird angegeben, dass das Bodenwertniveau für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im

Mittel rd. 8% unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegt. Im vorliegenden Fall ist, in Anlehnung an die genannten Marktdaten, ein Abschlag in Höhe von 10% angemessen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		1.800,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-10,00%	<u>-180,00</u>
		1.620,00
Basiswert Wohnbaufläche	wGFZ = 0,50	1.620,00

Die Einheit Nr. 2 ist gewerblich genutzt. Für die Ableitung des Bodenwertanteils dieser Einheit wird der vom Gutachterausschuss für das angrenzende Gewerbegebiet „Am Moosfeld“ abgeleitete Bodenrichtwert herangezogen. Im Bereich der gewerblich genutzten Grundstücke sind generell geringere Preisrückgänge zu beobachten. Im vorliegenden Fall ist, ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert Gewerbe		1.500,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-5,00%	<u>-75,00</u>
		1.425,00
Basiswert Gewerbebaufläche	wGFZ = 1,20	1.425,00

5.4 Bodenwertanteil Einheit Nr. 1 - Wohngebäude

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Im vorliegenden Fall wirken sich der unmittelbar angrenzende Kindergarten und die gewerbliche Nachbarbebauung wertmindernd aus. Hierfür ist ein Lageabschlag in Höhe von 10 % angemessen.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der GFZ werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Für den Grundstücksanteil der Einheit Nr. 1 ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m ²	
Basiswert	wGFZ = 0,50	0,690	1.620,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,32	<u>0,578</u>	
Anpassung GFZ (%)		-16,23%	-262,96
Anpassung Lage (%)		-10,00%	<u>-162,00</u>
Marktkonformer Bodenwert			1.195,04
Marktkonformer Bodenwert rd.			1.195,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwertanteil Einheit Nr. 1	771,00	1.195,00	921.345,00
Bodenwertanteil Einheit Nr. 1 rd.			921.000,00

5.5 Bodenwertanteil Einheit Nr. 2 - Lagerräume

Der Bodenwertanteil der Einheit Nr. 2 ist aufgrund der Nutzung als gewerbliche Lagerfläche aus dem Basiswert für Gewerbebauland abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst. Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der GFZ werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet und die Nutzung abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Für den Grundstücksanteil der Einheit Nr. 2 ist unter Ansatz der grundstücks-spezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	wGFZ = 1,20	1,200	1.425,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,61	<u>0,816</u>	
Anpassung GFZ (%)		-32,00%	-456,00
Anpassung Lage (%)		0,00%	0,00
Anpassung Nutzung (%)		<u>0,00%</u>	<u>0,00</u>
Marktkonformer Bodenwert			969,00
Marktkonformer Bodenwert rd.			969,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwertanteil Einheit Nr. 2	128,00	969,00	124.032,00
Bodenwertanteil Einheit Nr. 2 rd.			124.000,00

5.6 Bodenwertanteil Einheit Nr. 3 - Doppelgarage

Der Bodenwert für Garagengrundstücke liegt u.a. aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten unterhalb der Bodenwerte für Wohnbauland und Gewerbebauland. Im vorliegenden Fall ist ein Abschlag in Höhe von 25 % auf den für die Gewerbeeinheit Nr. 2 abgeleiteten Bodenwert angemessen.

Für den Grundstücksanteil der Einheit Nr. 3 ist unter Ansatz der grundstücks-spezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Bodenwert Einheit Nr. 2			969,00
Anpassung Nutzung (%)		-25,00%	<u>-242,25</u>
Marktkonformer Bodenwert			726,75
Marktkonformer Bodenwert rd.			727,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Bodenwertanteil Einheit Nr. 3	79,00	727,00	57.433,00
Bodenwertanteil Einheit Nr. 3 rd.			57.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München verwendet bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren den Baukosten-Regionalfaktor für München nach BKI (Baukosteninformationszentrum). Dieser wird aus Gründen der Modellkonformität nachfolgend in Ansatz gebracht.

Korrekturfaktoren und Indexwert

Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,549
Baupreisindex (Stand: I/2025, Basis 2010)	1,870
Korrekturfaktor gesamt	2,896

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.12 – freistehende Einfamilienhäuser – Keller-, Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss nicht ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.12	570	635	730	880	1.100

Das Lagergebäude ist dem Gebäudetyp 16.1 – Lagergebäude ohne Mischnutzung, Kaltlager – mit der Standardstufe 4 zuzuordnen. Das Garagengebäude ist dem Gebäudetyp 14.1 – Einzelgaragen / Mehrfachgaragen - mit der Standardstufe 4 zuzuordnen.

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Wohngebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x			
Dächer		x	x		
Außentüren / Fenster		x	x		
Innenwände / -türen			x		
Decken / Treppen			x		

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Fußböden			x	x	
Sanitäreinrichtungen			x	x	
Heizung			x		
Sonstige techn. Ausstattung			x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	146,05	0,46
Dächer	15%	102,38	0,38
Außentüren / Fenster	11%	75,08	0,28
Innenwände / -türen	11%	80,30	0,33
Decken / Treppen	11%	80,30	0,33
Fußböden	5%	40,25	0,18
Sanitäreinrichtungen	9%	72,45	0,32
Heizung	9%	65,70	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	43,80	0,18
Summe	100%	706,30	2,71
Standardstufe rd.			2,71
Kostenkennwert rd.		706,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 3 der Sachwert-Richtlinie (SW-RL), die aus Gründen der Modellkonformität zugrunde gelegt wird, werden für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser durchschnittliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauern bei ordnungsgemäßer Instandhaltung zwischen 60 und 80 Jahren als Orientierungswerte genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angemessen.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der Sachwert-Richtlinie und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen sind hierfür wertrelevante Ansätze in Höhe von 500,00 €/m² Wohnfläche für die Einheit Nr. 1 sowie in Höhe von 450,00 €/m² Nutzfläche für die Einheiten Nr. 2 und Nr. 3 zu berücksichtigen. Diese Ansätze beschränken sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um wertrelevante Ansätze handelt, mit denen 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.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein im unteren Bereich der Spanne liegender Ansatz in Höhe von 4 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung Einheit Nr. 1 – Wohngebäude

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Baualter (BA)	45 Jahre
Alterswertminderung linear	64,29 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	366,20 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	706,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude	366,20	706,00	258.534,66
besondere Bauteile (Lichtschächte, Balkon)		2,50%	6.463,37
			264.998,02
Korrekturfaktoren		2,896	767.434,28
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			767.434,28
abzgl. Alterswertminderung (%)		-64,29%	-493.350,61
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			274.083,67
Zeitwert Gebäude rd.			274.000,00

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude und Garage		274.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)	4,00%	10.960,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		284.960,00
Bodenwertanteil Einheit Nr. 1		921.345,00
		1.206.305,00
Vorläufiger Sachwert Einheit Nr. 1 rd.		1.206.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

6.3 Sachwertermittlung Einheit Nr. 2 – Lagerräume

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Seite 55

Baualter (BA)	45 Jahre
Alterswertminderung linear	64,29 %
<i>Nebengebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	78,62 m ²
Kostenkennwert Typ 16.1, Standardstufe 4	490,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Gebäude	78,62	490,00	38.524,58
Korrekturfaktoren		2,896	111.567,20
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			111.567,20
abzgl. Alterswertminderung (%)		-64,29%	-71.721,77
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			39.845,43
Zeitwert Gebäude rd.			40.000,00

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Gebäude			40.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)		4,00%	1.600,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			41.600,00
Bodenwertanteil Einheit 2			124.032,00
			165.632,00
Vorläufiger Sachwert Einheit Nr. 2 rd.			166.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

6.4 Sachwertermittlung Einheit Nr. 3 - Doppelgarage

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Seite 56

Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Baualter (BA)	45 Jahre
Alterswertminderung linear	64,29 %
<i>Garagengebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	45,42 m ²
Kostenkennwert Typ 14.1, Standardstufe 4	485,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
	BGF	€/m ²	
Normalherstellungskosten			
Gebäude	45,42	485,00	22.030,23
Korrekturfaktoren		2,896	63.799,54
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			63.799,54
abzgl. Alterswertminderung (%)		-64,29%	-41.013,99
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			22.785,55
Zeitwert Gebäude rd.			23.000,00

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Garage			23.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)		4,00%	920,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			23.920,00
Bodenwertanteil Einheit 3			57.433,00
			81.353,00
Vorläufiger Sachwert Einheit Nr. 3 rd.			81.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Die Einheiten Nr. 1 und Nr. 3 sind seit ca. 2018 nicht bewohnt bzw. genutzt und sind angabegemäß zum Stichtag nicht vermietet. Die Einheit Nr. 2 wurde ehemals von einem Miteigentümer als Lager für einen Malerbetrieb gewerblich genutzt und ist nicht vermietet.

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Wohnobjekte liegen gemäß Marktrecherche und entsprechend eigener Vergleichsmieten, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

18,00 €/m² - 22,00 €/m²

Der IVD Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand, Wohnfläche 125 m ² , mit Garage			
München	2.350,00	2.750,00	3.400,00
bezogen auf Wohnfläche (€/m ²)	18,80	22,00	27,20

(Anmerkung: Für freistehende Einfamilienhäuser werden vom IVD keine Mieten ausgewiesen.)

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche und der vorhandenen Vergleichsmieten dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag für die Einheit Nr. 1, nach Beseitigung des Reparaturstaus, folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohngebäude	143,94	20,00	2.878,88
Rohertrag pro Monat			2.878,88
Rohertrag Einheit Nr. 1 pro Jahr (RoE)			34.546,58

Marktübliche Mieten für vergleichbare Gewerbeeinheiten orientieren sich am Mietniveau für Büroflächen und liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Nutzwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

$$8,00 \text{ €/m}^2 - 11,00 \text{ €/m}^2$$

Im Marktbericht der Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft werden folgende Mieten angegeben:

Landeshauptstadt München, Referat für Arbeit und Wirtschaft 2025/26	
Logistikflächen Durchschnittsmiete	8,90
Light Industrial Flächen - Bestand	11,80

Die genannten Marktdaten bestätigen die, gemäß eigener Marktrecherche dargestellte Mietspanne. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag für die Einheit Nr. 2, nach Beseitigung des Reparaturstaus, folgende Mieten und Roherträge angemessen.

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Lagerfläche	66,44	9,50	631,14
Rohertrag pro Monat			631,14
Rohertrag Einheit Nr. 2 pro Jahr (RoE)			7.573,62

Bewirtschaftungskosten

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

Entsprechend der am Markt üblichen Praxis wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die Betriebskosten vom potenziellen Mieter getragen werden.

Liegenschaftszinssatz

Einheit Nr. 1:

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht im Marktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (Wiederverkauf):

Mittelwert 1,7 %, Spanne 0,9 % – 2,8 %

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

freist. EFH

1,5% – 4,0%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung, ist ein etwas über dem Mittelwert des Gutachterausschusses liegender Liegenschaftszinssatz von **1,9 %** angemessen.

Einheit Nr. 2:

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht aktuell keine Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Lagereinheiten im Teileigentum.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden im Marktbericht 2023 folgende Liegenschaftszinssätze veröffentlicht:

	Ø	Spanne
Büro- und Geschäftshäuser – Wiederverkauf		
ohne Denkmalschutz – Umgebung Mittlerer Ring und sonstige dezentrale Büro-/ Geschäftslagen	3,9%	3,5 – 4,3%

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD-Bewertungssachverständigen. Der entscheidende Parameter für den Liegenschaftszinssatz ist demnach die erzielbare Miete. Für Gewerbeobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

Büro- und Geschäftshäuser	4,0% – 8,0%
Lager- und Produktionshallen	4,5% – 8,5%

Die auszugsweise aufgeführten Spannenwerte der Literatur stammen aus bundesweiten Erhebungen und können erfahrungsgemäß nicht ohne weitere Anpassungen auf den Immobilienmarkt von München übertragen werden. Die üblichen Liegenschaftszinssätze für vergleichbare Objekte liegen in der Regel unterhalb der bundesweiten Spannen sowie im oberen Bereich der für München veröffentlichten Werten in einer Spanne von 3,5 % – 4,5 %.

Unter Berücksichtigung der genannten Faktoren und der zum Stichtag gegebenen guten immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz im mittleren Bereich der genannten Spanne mit **4,0 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung Einheit Nr. 1 – Wohngebäude

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohngebäude	143,94	20,00	2.878,88
Rohertrag pro Monat			2.878,88
Rohertrag Einheit Nr. 1 pro Jahr (RoE)			34.546,58

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	425,22	425,22
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	143,94	13,94	2.006,58
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	34.546,58	2,00%	690,93
Bewirtschaftungskosten insgesamt			3.122,73
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			9,04%

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Baualter (BA)	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,90 %
Rentenbarwertfaktor	19,75 RBF
Bodenwertanteil	921.345,00 €

Ermittlung des Ertragswerts			
Jahresrohertrag			34.546,58
abzgl. Bewirtschaftungskosten			<u>-3.122,73</u>
Reinertrag (RE)			31.423,85
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	921.345	1,90%	<u>-17.505,56</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)			13.918,30
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x V)	13.918,30	19,75	274.950,49
zzgl. Bodenwert			921.345,00
Vorläufiger Ertragswert			1.196.295,00

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			1.196.295,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			1.196.295,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	144,00	500,00	-72.000,00
Außenanlagen		pauschal	<u>-10.000,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts			1.114.295,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			1.110.000,00

7.3 Ertragswertermittlung Einheit Nr. 2 – Lagerräume

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Lagerfläche	66,44	9,50	<u>631,14</u>
Rohertrag pro Monat			631,14
Rohertrag Einheit Nr. 2 pro Jahr (RoE)			7.573,62

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Seite 63

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Lagergebäude	1,00	425,22	425,22
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Lagergebäude	66,44	13,94	926,11
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	7.573,62	4,00%	302,94
Bewirtschaftungskosten insgesamt			1.654,27
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			21,84%

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1980
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	1980
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Baualter (BA)	45 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	4,00 %
Rentenbarwertfaktor	15,62 RBF
Bodenwert	124.032,00 €

Ermittlung des Ertragswerts			
Jahresrohertrag			7.573,62
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-1.654,27
Reinertrag (RE)			5.919,35
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	124.032	4,00%	-4.961,28
Gebäudeertragsanteil (GEA)			958,07
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x V)	958,07	15,62	14.967,06
zzgl. Bodenwert			124.032,00
Vorläufiger Ertragswert			138.999,00

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			138.999,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			138.999,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	66,00	450,00	-29.700,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			109.299,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			109.000,00

7.4 Ertragswertermittlung Einheit Nr. 3 - Doppelgarage

Ein Ertragswert für diese Einheit wird nicht vorgetragen.

8 Verkehrswert Einheit Nr. 1 – Wohngebäude

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 Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2023 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023		
Wohnlage	durchschnittliche	0,99
Baujahr	1970 - 1984	0,94
Wohnfläche	100 - 150 m ²	1,04
vorl. Sachwert	1,0 - 1,5 Mio. €	1,00
Gebäudeart	EFH	1,01
Grundstücksgröße	> 500 m ²	0,95

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Seite 66

Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	1,01
Bodenwertanteil	70 - 80 %	1,01
Mittelwert Sachwertfaktoren		0,99
Mittelwert Standardabweichung		0,20
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von bis	0,79 1,19

Die veröffentlichten Marktanpassungsfaktoren stellen nur statistische Mittelwerte dar. Aufgrund starker Streuungen sowie der Abhängigkeit von weiteren Faktoren ist der Marktanpassungsfaktor daher entsprechend den wertrelevanten Merkmalen des Objekts nach sachverständigem Ermessen festzulegen. Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung, der Höhe des vorläufigen Sachwerts, des hohen Bodenwertanteils und der speziellen Objektsituation wie der Aufteilung in WEG, ist ein etwas unter den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Mittelwerten liegender Marktanpassungsabschlag in Höhe von 2 % vom Sachwert marktkonform. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts	€		
Vorläufiger Sachwert			1.206.305,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung	-2,00%		-24.126,10
marktangepasster vorläufiger Sachwert			1.182.178,90
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	144,00	500,00	-72.000,00
Außenanlagen		pauschal	-10.000,00
Sachwert			1.100.178,90
Verkehrswert rd.			1.100.000,00
Rückrechnung			
Wert pro m ² Wohnfläche	1.100.000	144,00	7.638,89

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Seite 67

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	1.100.000,00
Ertragswert	100,91	1.110.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 15/18 Mit Eigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 140/5, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Einfamilienhaus Nr. 1, Am Moosfeld 87, 81829 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.06.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

1.100.000,- €.

(i.W. eine Million einhunderttausend Euro)

Plausibilisierung

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für freistehende Einfamilienhäuser in Abhängigkeit der Baujahresklasse folgende Marktdaten veröffentlicht:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023			
Freistehende Einfamilienhäuser	Mittel	Grundst.	WF
Bj. 1970 - 1989	1.705.000	610	165
	Mittel	Spanne (von bis)	
bezogen auf Wohnfläche	10.750	8.400	15.150

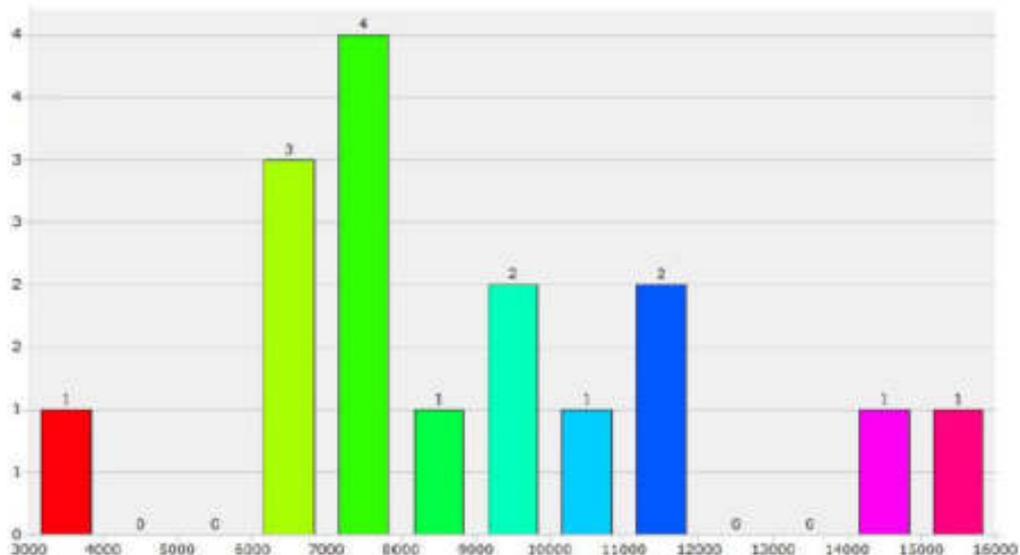
Unter Berücksichtigung weiterer Preisrückgänge seit 2023 bestätigen die Marktdaten des Gutachterausschusses den festgesetzten Verkehrswert, der

bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 7.639 €/m² bzw. 8.210 €/m² ohne Reparaturstau ergibt.

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für freistehende Einfamilienhäuser und Villen (Bestandsobjekte, Baujahr vor 2000) mit einer Wohnfläche zwischen 100 m² und 250 m² sowie einer Grundstücksgröße zwischen 400 und 1.200 m² im Bereich des Stadtteils Trudering für den Zeitraum vom 01.2024 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in €/m²):

Typ: EFH, EFH+ELW, WH, 100 m² - 250 m², Grdstück: 400 m² - 1200 m²

Anzahl Objekte



Preis je m² Wohnfläche in Euro

Quelle: IMV2000 - IMV GmbH, Tel 08441-805483, www.immobilen-marktdaten.de - Alle Angaben ohne Gewähr

Die Angebotspreise, bezogen auf die Wohnfläche, liegen im Mittel bei rd. 8.465 €/m² (Spanne 3.110 €/m² bis 14.797 €/m², Kaufpreise Mittel 1.416.188 €). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 7.639 €/m² bzw. 8.210 €/m² ohne Reparaturstau ergibt.

9 Verkehrswert Einheit Nr. 2 – Lagerräume

Der Verkehrswert von Gewerbeimmobilien wird üblicherweise vom Ertragswert bestimmt. Im vorliegenden Fall handelt es sich jedoch um eine kleine, im Teileigentum stehende Lagereinheit, die am Immobilienmarkt auch im Interesse von Eigennutzern steht. Der Verkehrswert wird daher auf Grundlage des Sachwerts abgeleitet und durch den Ertragswert plausibilisiert.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Objekte. Der Marktanpassungsfaktor ist daher gemäß § 9 (3) der ImmoWertV sachverständig zu schätzen.

Der Verkehrswert von vergleichbaren Lagerflächen liegt in der Regel etwas unter dem ermittelten Sachwert. Im vorliegenden Fall erscheint ein Abschlag in Höhe von 15% als angemessen. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			165.632,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung	-15,00%		-24.844,80
marktangepasster vorläufiger Sachwert			140.787,20
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
bez. auf Nutzfläche	66,00	450,00	-29.700,00
Sachwert			111.087,20
Verkehrswert rd.			110.000,00
Rückrechnung			
Wert pro m ² Nutzfläche	110.000	66,00	1.666,67

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	110.000,00
Ertragswert	99,09	109.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von rd. 1 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 2/18 Mit Eigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sonder Eigentum an den Lagerräumen Nr. 2, Am Moosfeld 87, 81829 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.06.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

110.000,- €.

(i.W. einhundertzehntausend Euro)

10 Verkehrswert Einheit Nr. 3 - Doppelgarage

Der Verkehrswert der Doppelgarage wird auf Grundlage des Sachwerts abgeleitet und durch Marktdaten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München plausibilisiert.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht keine Marktanpassungsfaktoren für vergleichbare Objekte. Der Marktanpassungsfaktor ist daher gemäß § 9 (3) der ImmoWertV sachverständig zu schätzen.

Der Verkehrswert von vergleichbaren Doppelgaragen liegt in der Regel etwas unter dem ermittelten Sachwert. Im vorliegenden Fall erscheint ein Abschlag in Höhe von 15 % als angemessen. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts			€
Vorläufiger Sachwert			81.353,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung	-15,00%		-12.202,95
marktangepasster vorläufiger Sachwert			69.150,05
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
bez. auf Nutzfläche	36,00	450,00	-16.200,00
Sachwert			52.950,05
Verkehrswert rd.			53.000,00
Rückrechnung			
Wert pro m ² Nutzfläche	53.000	36,00	1.472,22

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2023 folgende Marktdaten für Einzelgaragen:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023			
	Mittel	Spanne (von bis)	
Einzelgaragen	24.000	20.000	32.000

Rechnerisch ergeben sich somit folgende Werte für eine Doppelgarage:

<i>rechnerisch Doppelgarage (x Faktor 2)</i>	<i>48.000</i>	<i>40.000</i>	<i>64.000</i>
--	---------------	---------------	---------------

Die Marktdaten betätigen den festgesetzten Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 1/18 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sonder Eigentum an der Doppelgarage Nr. 3, Am Moosfeld 87, 81829 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 02.06.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

53.000,- €.

(i.W. dreiundfünfzigtausend Euro)

11 Zusammenstellung der Verkehrswerte

Zusammenstellung Verkehrswerte	€
Einheit Nr. 1 - Wohngebäude	1.100.000,00
Einheit Nr. 2 - Lagerräume	110.000,00
Einheit Nr. 3 - Doppelgarage	53.000,00
	<hr/>
	1.263.000,00
Verkehrswerte gesamt rd.	1.263.000,00

Anmerkung: Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt drei Einheiten aufgeteilt. Im Rahmen der Wertermittlung wurden entsprechend dieser Aufteilung die jeweiligen Verkehrswerte der drei Einheiten festgestellt. Eine Betrachtung des Grundstücks als Gesamtobjekt, ohne Aufteilung nach WEG, erfolgte nicht. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert des Grundstücks als Gesamtobjekt ohne Aufteilung nach WEG, u.a. aufgrund einer freien Dispositionsmöglichkeit und einer vorhandenen Baurechtsreserve, die Summe der oben aufgeführten Verkehrswerte der einzelnen Einheiten gegebenenfalls übersteigen kann.

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

Hohenbrunn, den 26.06.2025

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 Am Moosfeld 87, 81829 München

Anlagen

Berechnungen

Einheit Nr. 1 - Wohngebäude

Bruttogrundfläche	Länge	Breite	Faktor	m ²	m ²
Keller	11,24	7,99	1,00	89,81	89,81
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)					89,81

Erdgeschoss	11,36	8,11	1,00	92,13	92,13
Obergeschoss					92,13
Dachgeschoss (nicht ausgebaut)					92,13
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)					276,39

(Grundlage: Eingabeplan)

Neben- und Garagengebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Lagereinheit	9,84	7,99	1,00	78,62
Doppelgarage	5,69	7,99	1,00	45,42
Bruttogrundfläche				124,04

Sondernutzungsflächen	Länge	Breite	Faktor	m ²
Grundstück gesamt				978,00
Einheit Nr. 2 (Lagerräume)	12,99	9,84	1,00	127,82
			rd.	128,00
Einheit Nr. 3 (Doppelgarage)	12,99	5,02	1,00	65,21
	12,99	2,13	0,50	13,83
				79,04
			rd.	79,00
Einheit Nr. 1 (Wohnhaus)				771,00

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

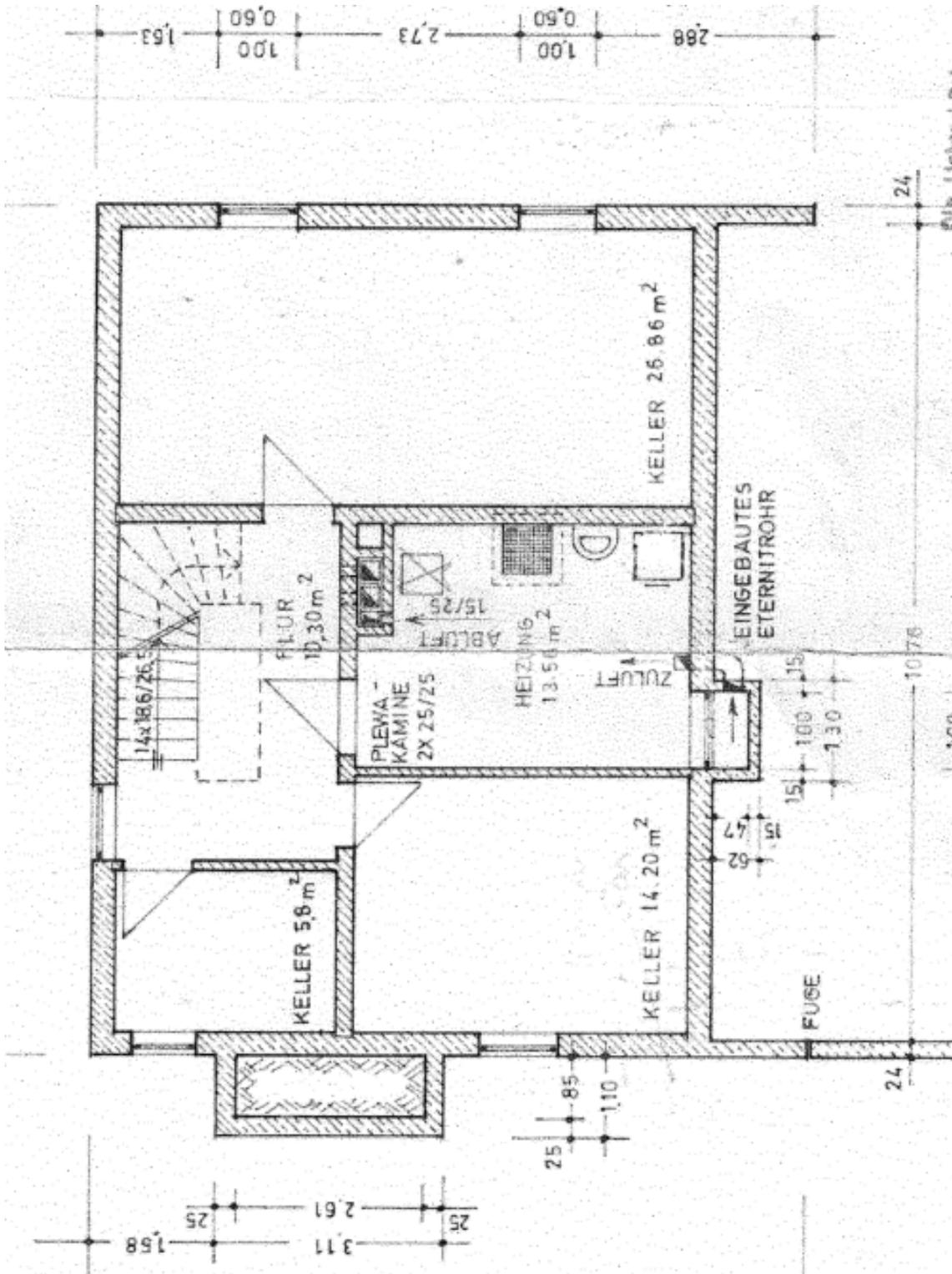
Gutachten Am Moosfeld 87, 81829 München

Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse (unmaßstäblich)



Grundriss Keller Wohnhaus – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Eingabepan)

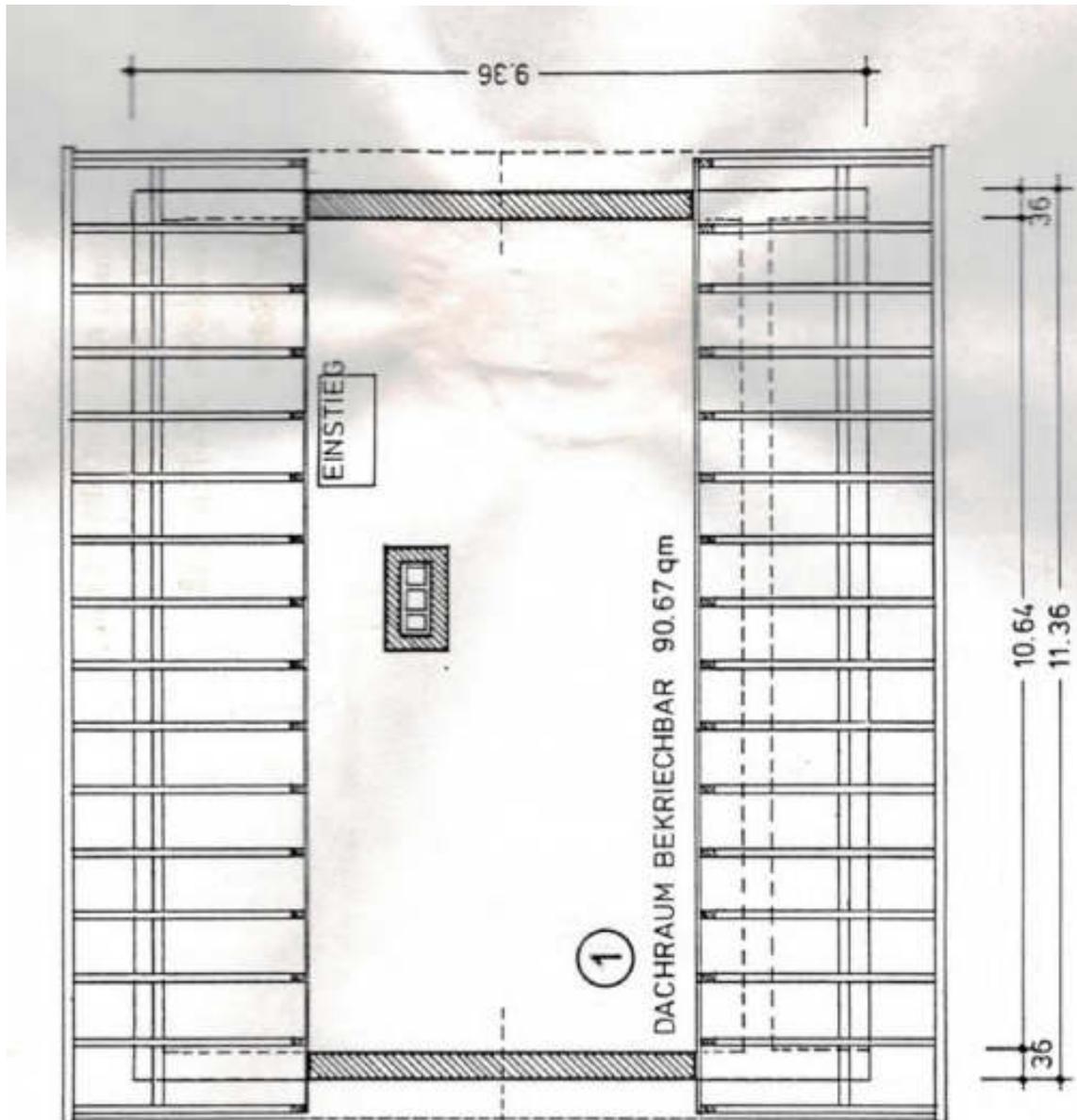
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Am Moosfeld 87, 81829 München

Anlagen

Wohnhaus – Einheit Nr. 1



Grundriss Speicher Wohnhaus – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Aufteilungsplan)

