



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 106/20

WERTGUTACHTEN

Nr. H 3076/23

Objekt: 290 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Wohn-
baugrundstück Flste. 808/103 und 808/5,
Gemarkung Pasing verbunden mit Sonder-
eigentum an dem Reihenendhaus samt
Garage Nr. 3
Offenbachstr. 22a
81245 München

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 18.07.2023

Datum: 22.08.2023

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 920.000,-

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.

**290 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Wohnbaugrundstück Flste.
808/103 und 808/5, Gemarkung Pasing verbunden mit
Sondereigentum an dem Reihenendhaus samt Garage Nr. 3
Offenbachstr. 22a, 81245 München**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	17
4	Bewertungsgrundlagen	27
5	Bodenwert	31
6	Sachwert	35
7	Ertragswert	41
8	Verkehrswert	45

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Ausschnitt Plan Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen
- Grundrisse / Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 49 Seiten und 10 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 07.03.2023

Geschäftszeichen: 1514 K 106/20

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des 290 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flste. 808/103 und 808/5, Gemarkung Pasing, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus samt Garage Nr. 3

Offenbachstr. 22a

81245 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.07.2023.

(Anmerkung: Es handelt sich um eine Aktualisierung des Wertgutachtens F 1019/21 vom 26.02.2021. Dieses Gutachten wird nachfolgend als Vorgutachten bezeichnet.)

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 den 290 / 1.000 Miteigentumsanteil an einem innerstädtischen, aus den beiden Flurstücken Nrn. 808/103 und 808/5 bestehenden Grundstück mit einer Gesamtgröße von 660 m²,

verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus Nr. 3, Offenbachstraße 22a mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss sowie der nicht unterkellerten Pkw-Einzelgarage Nr. 3. Das zu bewertende Reihenendhaus ist Teil eines Dreispänners mit einem Reihenmittelhaus (Offenbachstraße 22b) und einem älteren Bestandsgebäude (Karl-Mangold-Straße 17). Das Reihenendhaus verfügt über eine Wohnfläche von ca. 95 m². Es besteht das Sondernutzungsrecht an der südlichen Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche) mit einer Größe von ca. 230 m².

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 18.07.2023 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau B. L. K. (Antragsgegnerin)
(Namen aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die Antragsgegnerin hat der Besichtigung des Grundstücks und einer Innenbesichtigung des Gebäudes nicht zugestimmt. Verwertbare Auskünfte zum Objekt wurden nicht erteilt. Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Das Reihenendhaus, die Garage und die betreffende Sondernutzungsfläche waren nicht zugänglich. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts **wird das Gutachten somit nach äußerem Augenschein erstellt**. Die Übereinstimmung der Angaben im Gutachten mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

(Anmerkung: Im Rahmen des Vorgutachtens war ebenfalls keine Innenbesichtigung möglich.)

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 12.06.2020
- Teilungserklärung URNr. 1117, Notar Dr. Reiß vom 14.05.2002
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 2578, Notar Dr. Reiß vom 06.11.2002
- 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 314, Notar Dr. Reiß vom 04.02.2003
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne – Grundrisse, Schnitte)
- Unterlagen aus der Bauakte der Lokalbaukommission (u.a. Eingabepläne, Bauanträge)
- Wertgutachten, Sachverständige J. S.-F. vom 24.06.2013
- 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)
- 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

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Pasing		24651	808/5	289 m ²
				808/103	371 m ²

290 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 808/5, Karl-Mangold-Straße 17, Gebäude- und Freifläche

Flst. 808/103, Offenbachstraße 22a, 22b, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit Sondereigentum an Haus samt Garage Nr. 3 laut

Aufteilungsplan;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1 - 3: gelöscht

lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 106/2020);

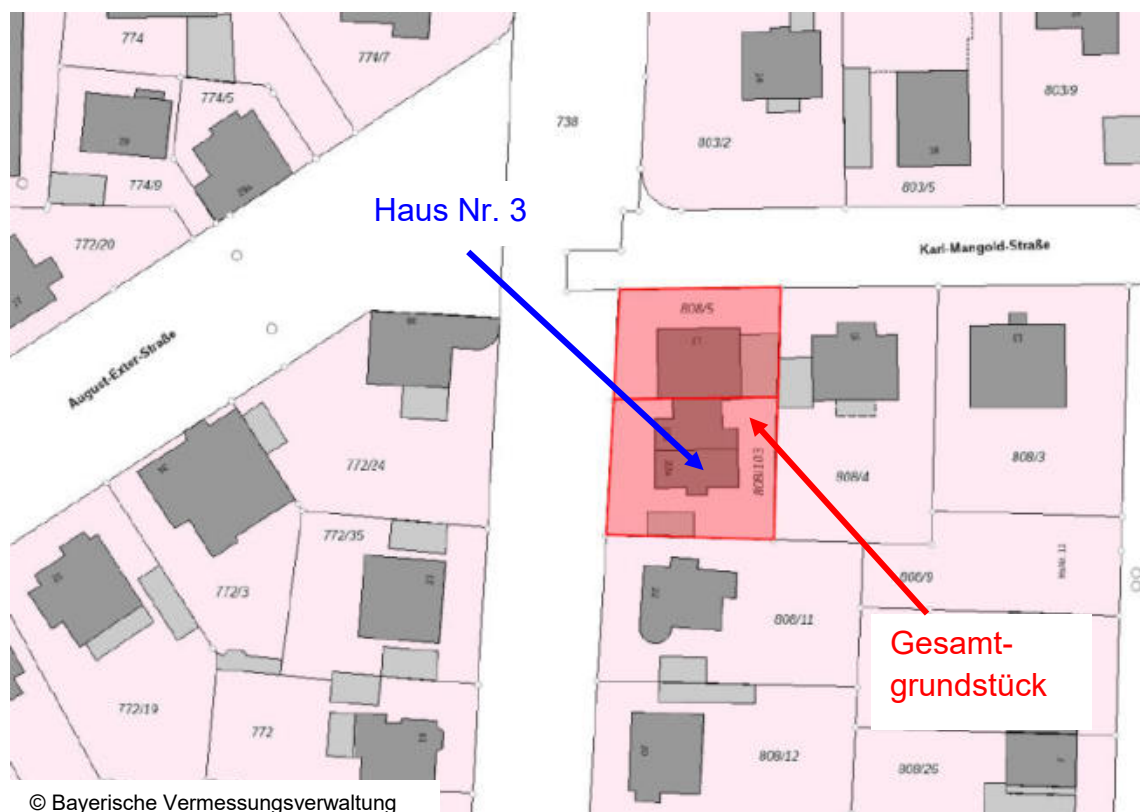
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

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 aus zwei Flurstücken bestehende Gesamtgrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 32 m und die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 21 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Eckgrundstück grenzt im Westen an die Offenbachstraße, im Norden an die Karl-Mangold-Straße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist großflächig mit einem Dreispänner bebaut, der aus dem zu bewertenden Reihenendhaus (Offenbachstraße 22a), einem Reihenmittelhaus (Offenbachstraße 22b) und einem älteren Bestandsgebäude (Karl-Mangold-Straße 17) besteht. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück zwei Garagengebäude.



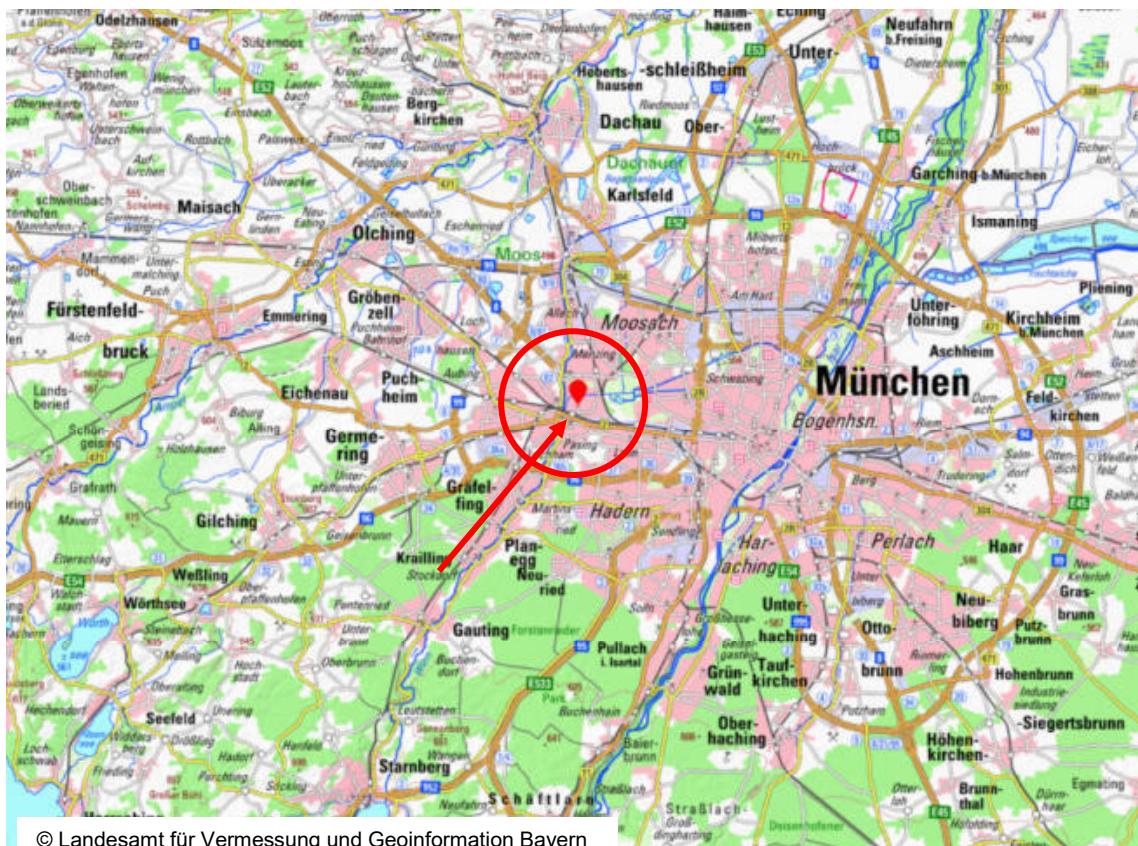
Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

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

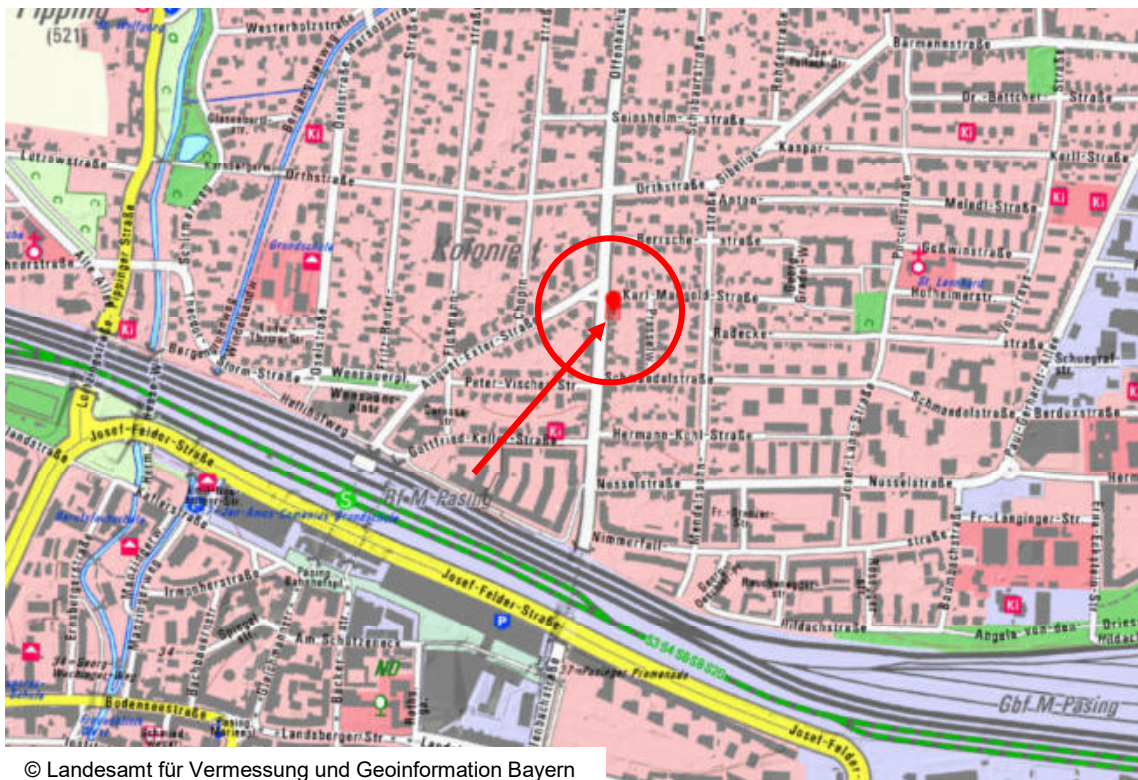
Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

München ist mit ca. 1,55 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 Pasing ca. 8 km (Luftlinie) westlich des Stadtzentrums und der Innenstadt. Mit dem Stadtteil Obermenzing bildet Pasing den Stadtbezirk 21 „Pasing - Obermenzing“. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 59.758 im Jahr 2000 auf 80.309 im Jahr 2022 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 25,7 % unter dem Stadtdurchschnitt (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*). Der Stadtbezirk verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsverbindungen zur Innenstadt.



Das Grundstück liegt innerhalb eines Wohngebiets, ca. 1,2 km südwestlich des Nymphenburger Schlossparks und ca. 450 m nordöstlich des Bahnhofs von Pasing. Kindergärten und Schulen sind in der Nähe gegeben. Einkaufsmöglichkeiten mit einem umfangreichen Warenangebot sind u.a. im ca. 500 m (Luftlinie) entfernten Zentrum Pasings mit u.a. den Pasing-Arcaden vorhanden. Die von der Landsberger Straße in Richtung Norden zur Verdistrasse verlaufende Offenbachstraße ist als stärker befahrene Straße mit Durchgangsverkehr einzustufen. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind hierdurch

gegeben. Die nördlich des Grundstücks verlaufende Karl-Mangold-Straße ist eine schwach befahrene Anliegerstraße.

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Die Umgebungsbebauung ist aufgelockert und durchgrünt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Der S-Bahnhof Pasing liegt ca. 450 m (Luftlinie) entfernt. Bushaltestellen befinden sich u.a. in der Offenbachstraße und sind fußläufig erreichbar. Die Münchner Innenstadt und der Hauptbahnhof sind mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut zu erreichen.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Offenbachstraße und Hauptverkehrsstraßen gut an angrenzende Stadteile und die Innenstadt angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 8 in Richtung Stuttgart ist nach ca. 2,5 km zu erreichen.

Beurteilung

Das Objekt befindet sich generell in guter und gesuchter Wohnlage im Münchner Stadtteil Pasing. Die direkte Lage an der Offenbachstraße und die damit verbundenen Verkehrsimmissionen mindern jedoch den Wohnwert. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. In der Wohnlagenkarte des Münchner Mietspiegels 2023 ist die Fläche als „gute Lage“ gekennzeichnet.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Westen über die Offenbachstraße und von Norden über die Karl-Mangold-Straße erschlossen. Beide Straßen sind endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden. Der

Zugang zu dem zu bewertenden Anwesen erfolgt von der Westseite über die Offenbachstraße.

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.



Offenbachstraße– Blickrichtung Süd



Offenbachstraße– Blickrichtung Nord

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. Für das Gebiet besteht ein übergeleiteter Baulinienplan (einfacher Bebauungsplan). Im Bereich des Grundstücks verlaufen im Norden eine Baugrenze im Abstand von ca. 5 m parallel zur Karl-Mangold-Straße und im Westen eine Baugrenze im Abstand von ca. 3 m parallel zur Offenbachstraße. Weitere Einschränkungen sind nicht gegeben. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich im Übrigen 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 Gesamtgrundstück ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,79 für die Lage hoch ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks erscheint bei Erhalt des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung derzeit als nicht möglich. Der Wertermittlung wird das derzeit realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen wurde das zu bewertende Objekt mit Bescheid vom 15.10.2002 baurechtlich als Wohneinheit mit einer Pkw-Einzelgarage im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze genehmigt. In der Tektur vom 26.04.2004 wurden u.a. anstelle der Pkw-Einzelgarage zwei oberirdische Pkw-Stellplätze im Bereich der Garage genehmigt. Diese Stellplätze dienten dem Stellplatznachweis der zu bewertenden Einheit Offenbachstraße 22a und der angrenzenden Einheit Offenbachstraße 22b. Die Stellplätze wurden jedoch nicht ausgeführt. Des Weiteren erfolgte keine Abtretung eines Stellplatzes an den Eigentümer der Einheit Offenbachstraße 22b. Der erforderliche Stellplatznachweis ist somit weder für die zu bewertende Einheit noch für die angrenzende Einheit Offenbachstraße 22b erfüllt.

Des Weiteren wurden nach äußerem Augenschein folgende Abweichungen vom baurechtlich genehmigten Zustand festgestellt:

- Die Pkw-Einzelgarage wurde nicht als Garage, sondern als geschlossener Raum mit einem Fenster und einer Türe ausgeführt. Ein Garagentor ist nicht vorhanden.
- Im Bereich zwischen der Garage und dem Wohngebäude befinden sich eine Einhausung und ein geschlossener Eingangsbereich.
- Auf der östlichen Gebäudeseite befindet sich eine Terrasseneinhausung.

Für die genannten Punkte liegen gemäß Akteneinsicht bei der Lokalbaukommission keine baurechtlichen Genehmigungen vor. Es ist daher mit Rück-

bauforderungen sowie einer Erfüllung des Stellplatznachweises von Seiten der Genehmigungsbehörden zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieses Risiko durch einen Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

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

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens zum Stichtag 27.09.2020 wurde mitgeteilt, dass das Objekt als Arbeiterunterkunft an mehrere Personen vermietet war. Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor.

Eigentümergeinschaft

Das zu bewertende Reihenendhaus ist Teil einer Wohnungseigentümergeinschaft mit insgesamt drei Einheiten. Entsprechend den Regelungen in der Teilungserklärung stellen die einzelnen Einheiten jedoch, soweit möglich,

jeweils getrennte wirtschaftliche Einheiten dar. Auszugsweise ist hierfür in der Teilungserklärung folgendes geregelt:

1. Das Verhältnis der Wohnungs- bzw. Teileigentümer untereinander bestimmt sich grundsätzlich nach den Vorschriften der Paragraphen 10 bis 29 WEG, soweit nicht im folgenden Abweichendes bestimmt ist.
2. Jede Wohnungseigentumseinheit samt dem dazugehörigen Sondernutzungsrecht bildet eine wirtschaftliche selbstständige Einheit. Die einzelnen Häuser sollen, soweit rechtlich zulässig so behandelt werden, als ob sie durch eine Realteilung voneinander getrennt wären.

.....

4. Damit kann jeder Wohnungseigentümer seine Sondernutzungsfläche samt Gebäulichkeiten wie ein Alleineigentümer nutzen; er trägt entsprechend die Lasten und Kosten.
5. Jeder Wohnungseigentümer ist berechtigt sein Wohnungseigentum weiter aufzuteilen, ebenso die Sondernutzungsrechte. Eine Zustimmung der anderen Eigentümer ist nicht erforderlich.
6. Gemeinschaftseigentum ist im wirtschaftlichen Sinne nicht vorhanden.
7. Im übrigen bestehen im Verhältnis der Wohnungseigentümer untereinander - von zwingenden gesetzlichen Vorschriften abgesehen - keinerlei Verpflichtungen, insbesondere nicht zur Tragung von Lasten und Kosten, zum Wiederaufbau, zu Versicherungen, zur Instandhaltung und Instandsetzung, zur Ansammlung einer Instandhaltungsrücklage, zur Aufstellung eines Wirtschaftsplanes und dergleichen.

Eine geeignete und ausreichende Grundstückseigentümerhaftpflichtversicherung ist jedoch von allen Wohnungseigentümern abzuschließen. Auf Wunsch ist dies gegenseitig jeweils nachzuweisen.

Eine Verpflichtung zum Wiederaufbau besteht, soweit gesetzlich zulässig, nur für den Fall, dass aus baurechtlichen Gründen der Wiederaufbau nur einer Einheit nicht zulässig ist und dann nur insoweit, als es für diesen Aufbau unbedingt erforderlich ist. Eine solche Wiederaufbaupflicht kann insbesondere bezüglich der Dachkonstruktion bestehen.

8. Zu den baulichen Maßnahmen aller Art ist die Zustimmung anderer Wohnungseigentümer nur dann erforderlich, wenn seine Zustimmung auch bei durchgeführter Realteilung nötig wäre.

Änderungen am Dach können aber, soweit sie Auswirkungen auf den anderen Eigentümer haben nur in Abstimmung mit diesem vorgenommen werden. Im Rahmen dieser Abstimmung ist auch die Tragung der Kosten zu vereinbaren.

9. Die Aufhebung der Gemeinschaft kann nur durch Realteilung entsprechend den Sondernutzungsflächen und nur dann verlangt werden, wenn die Gebäude ganz oder teilweise zerstört werden und eine Verpflichtung zum Wiederaufbau nicht besteht.

Eine einverständliche Realteilung bleibt den Wohnungseigentümern jederzeit unbenommen, soweit diese rechtlich möglich ist.

10. Regelungslücken dieser Gemeinschaftsordnung sind nach Sinn und Zweck (= Teilung nach WEG anstelle einer Realteilung) zu schließen.

11. Die Unwirksamkeit von Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht. Hilfsweise gelten die gesetzlichen Bestimmungen.

Sondernutzungsrecht

Gemäß Teilungserklärung besteht für das zu bewertende Reihenendhaus das Sondernutzungsrecht an einer Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche). Die der Einheit zugewiesene Teilfläche (siehe Anlage – Ausschnitt Sondernutzungsrechtsplan) weist einschließlich Gebäudefläche eine Größe von ca. 230 m² auf.

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.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Das Reihenendhaus, die Garage und die betreffende Sondernutzungsfläche waren nicht zugänglich. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (z.B. Planunterlagen), der Auskünfte beim Ortstermin und des vor Ort festgestellten **äußeren Augenscheines** erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohngebäude



Westseite des Reihenendhauses



West- und Südseite des Dreispanners

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude ist Teil eines Dreispanners zusammen mit einem Reihenmittelhaus (Offenbachstraße 22b) und einem älteren Bestandsgebäude (Karl-Mangold-Straße 17). Es besteht das Sondernutzungsrecht an der südlichen Grundstücksteilfläche (Gebäude-, Garten- und Terrassenfläche) mit einer Größe von ca. 230 m². Der Zugang zu dem Gebäude befindet sich auf der Südseite. Im Inneren ist das Gebäude durch Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude hat

eine dem Baualter entsprechende Architektur mit einem Walmdach mit einschneidender Dachterrasse und einer Putzfassade. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Baujahr: ca. 2005 / 2006

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbetonkeller, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Walmdach mit Holzdachstuhl errichtet.

Gebäudeabmessungen

Das Reihenendhaus hat, ohne Berücksichtigung des Erkers im Erdgeschoss, eine rechteckige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Nordsüdrichtung beträgt ca. 4,58 m und die Gebäudetiefe beträgt ca. 10,45 m.

Raumeinteilung (Grundlage: Aufteilungsplan)

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Südseite, der über einen eingehausten Zugangsbereich (nicht in den Plänen dargestellt, ohne baurechtliche Genehmigung) von Westen aus zu erreichen ist. Das Gebäude ist über innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Der Spitzboden über dem Dachgeschoss ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

Keller

Im Keller befinden sich ein Vorraum mit Treppenlauf, ein Hobbyraum, ein Heizungsraum, ein WC, ein Kellerraum, eine Waschküche und ein Anschlussraum. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster und Lichtschächte. Der Vorraum ist innen liegend und verfügt über keinen Lichtschacht.

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich eine Diele mit Treppenlauf, eine Küche und ein Wohn- und Esszimmer. Das Wohn- und Esszimmer ist nach Süden und Osten ausgerichtet und hat Zugang zu einer auf der Südseite vorgelagerten Terrasse.

Die Küche ist nach Westen und Süden orientiert. Beide Räume sind durch die Diele zu erreichen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein Bad, ein Schlafzimmer und ein Kinderzimmer. Das Schlafzimmer ist nach Osten und Süden, das Bad ist nach Süden, das Kinderzimmer ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Die beiden Zimmer und das Bad sind durch Fenster tagbelichtet und belüftet und direkt durch den Flur zu erreichen. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

Dachgeschoss

In dem über eine normale Geschosstreppe zu erreichenden Dachgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Duschbad, zwei Kinderzimmer und eine Dachterrasse. Ein Kinderzimmer ist nach Osten und Süden und ein Kinderzimmer ist nach Süden und Westen ausgerichtet. Vom Flur aus besteht Zugang zu der nach Süden ausgerichteten Dachterrasse. Die Belichtung und Belüftung der beiden Kinderzimmer erfolgt ausschließlich über Dachflächenfenster.

Anmerkung: Gemäß Auskunft beim Ortstermin des Vorgutachtens weicht die Grundrisseinteilung vor Ort teilweise von der Plandarstellung ab.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt weist ein für kleinere Reihenendhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Räume sind generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Raumgrößen sind jedoch teilweise als klein zu beurteilen. Die Anordnung des Gebäudes auf der Südseite des Dreispanners und die Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen sind günstig.

Wohn- und Nutzfläche

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Eine Überprüfung der Maße und Flächen mit den

Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Flächen im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind mit 50 % berücksichtigt. Die Dachterrasse wird mit 50 % der Fläche berücksichtigt. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe von 3%.

Zusammenstellung Wohn- und Nutzfläche			m²
<i>Erdgeschoss:</i>			
Diele			5,19
Küche			8,24
Wohnen / Essen			24,43
<i>Obergeschoss:</i>			
Flur (ohne Treppe)	8,75	-3,90	4,85
Bad			6,51
Eltern			14,16
Kind 1			10,99
<i>Dachgeschoss:</i>			
Flur	8,75	-3,90	4,85
WC / Dusche ca.			0,90
Kind 2 ca.			9,05
Kind 3 ca.			6,40
Summe gesamt			95,57
Putzabzug 3%		-3,00%	-2,87
Dachterrasse zu 50%	5,10	0,50	2,55
Wohnfläche des Bewertungsobjekts			95,25
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.			95,00

Nutzfläche Keller

Vorraum	8,75	-3,90	4,85
Heizung			3,84
Hobbyraum			9,95
WC			1,85
Keller			4,49

Waschküche	8,26
Anschlussraum	2,47
Summe Keller	35,71
Putzabzug 3%	-1,07
	34,64
Nutzfläche Keller rd.	35,00

Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, den Mitteilungen beim Ortstermin und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

Gründung:	Streifenfundamente, Bodenplatte aus Stahlbeton
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Stahlbeton
Decken:	Stahlbetonplatten
Dach:	Walmdach mit Holzdachstuhl und Tonpfanneneindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	Stahlbetontreppenläufe mit Natursteinbelag
Balkon:	Dachterrasse mit Plattenbelag und Überdachung
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Türen:	Hauseingang: Kunststofftüre mit Glasausschnitt Innentüren: Holzwerkstofftüren beschichtet
Fenster:	Fenster und Fenstertüren in Kunststoff mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Innenausbau:	nicht bekannt
Heizung:	Zentralheizung (gasbefeuert), Kompaktheizkörper, zentrale Warmwasserbereitung

Elektro:	Annahme: dem Baualter und der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittliche Elektroinstallation
bes. Bauteile:	Lichtschächte, Einhausung Hauseingang, Terrassenüberdachung, Überdachung Dachterrasse
bes. Einbauten:	nicht bekannt

Durchgeführte Arbeiten

Nach äußerem Augenschein wurden keine durchgreifenden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Nach äußerem Augenschein wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt:

- Fassade und Holzbauteile außen abgewittert, partielle Schäden im Bereich der Fassade
- altersbedingte Abnutzungen

Gemäß Auskunft beim Ortstermin des Vorgutachtens im Jahr 2020 war es im Bereich des Kellers zu einem Wasserschaden gekommen. Informationen über den Umfang des Wasserschadens und ob dieser bereits fachgerecht beseitigt wurde liegen jedoch nicht vor.

Ausstattung und Bauzustand

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein weitgehend in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Bauzustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden

(siehe Aufstellung oben). Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängeln und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist nach äußerem Augenschein einen baujahrestypischen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind jedoch in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von dem zu bewertenden Bestandsgebäude nicht mehr erfüllt. Durchgreifende energetische Sanierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt.

Insgesamt ist die energetische Qualität als baujahrestypisch und für vergleichbare Gebäude als üblich einzustufen. Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Garage



Westseite – Eingangsbereich und Garage

Beschreibung

Im Bereich der südlichen Grundstücksgrenze befindet sich eine nicht unterkellerte Garage. Nach äußerem Augenschein wurde das als Pkw-Garage genehmigte Gebäude ausgebaut und zweckentfremdet. Es kann nicht als Pkw-Garage genutzt werden. Eine Zufahrt und ein Garagentor sind nicht vorhanden. Augenscheinlich handelt es sich um eine Stahlbetonfertigteiltergarage mit einem aufgesetzten Pultdach. Auf der Westseite befinden sich eine Türe und ein Fenster. Angaben über einen gegebenenfalls vorhandenen Innenausbau liegen nicht vor.

Entsprechend der baurechtlichen Genehmigung wird im Rahmen der Wertermittlung von einer PKW-Garage ausgegangen. Ein zusätzlicher Ausbau, der baurechtlich nicht genehmigt ist, kann nicht wertsteigernd berücksichtigt werden.

Baujahr: ca. 2005 / 2006

Bauzustand

Nach äußerem Augenschein ist die Garage in einem etwas vernachlässigten Bauzustand.

3.4 Außenanlagen /Sondernutzungsfläche



Vorgarten Westseite mit Hauszugang



Östlicher Gartenbereich mit Terrassenüberdachung

Beschreibung

Dem zu bewertenden Reihenendhaus ist die südliche Grundstücksteilfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 230 m² (einschl. Gebäudefläche) durch ein Sondernutzungsrecht zugeordnet (siehe auch Abschnitt 2.6). Die Fläche konnte nur von der Straßenseite aus eingesehen werden und wird nach äußerem Augenschein wie folgt beschrieben:

Gartenfläche:	Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumpflanzung
Einfriedung:	Straßenseite: Holzzaun mit Massivpfeilern und Massivsockel, Gartentor aus Metall
Hauszugang:	Hauszugang und Teilbereich der Vorgartenfläche mit Betonsteinpflaster befestigt
Terrasse:	Terrasse mit Überdachung mit Kunststoffwellplatten
Sonstige:	Gartenhütte

Zustand

Die Gartenfläche ist nach äußerem Augenschein in einem teilweise vernachlässigten 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.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Reihenendhaus, 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

Das Objekt befindet sich generell in guter und gesuchter Wohnlage im Münchner Stadtteil Pasing. Die direkte Lage an der Offenbachstraße und die damit verbundenen Verkehrsimmissionen mindern jedoch den Wohnwert. Die

Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. In der Wohnlagenkarte des Münchner Mietspiegels 2023 ist die Fläche als „gute Lage“ gekennzeichnet.

Das Bewertungsobjekt weist ein für kleinere Reihenendhäuser übliches Raum- und Flächenangebot auf. Die Räume sind generell gut geschnitten und ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet. Die Raumgrößen sind jedoch teilweise als klein zu beurteilen. Die Anordnung des Gebäudes auf der Südseite des Dreispänners und die Ausrichtung nach Osten, Süden und Westen sind günstig.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer, dem Baujahr entsprechender Ausstattungsstandard unterstellt. Des Weiteren wird angenommen, dass auch im Inneren des Gebäudes keine wesentlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein weitgehend in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Bauzustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängeln und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. 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 einer Konsolidierung der Preise bzw. zu einem in letzter Zeit moderaten Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen schränken im vorliegenden Fall u.a. die Lage an der Offenbachstraße und die baurechtlich nicht genehmigten Um- und Anbauten (siehe Abschnitt 2.5) den potentiellen Käuferkreis etwas ein. Die Verkäuflichkeit des Bewertungsobjekts ist daher bei entsprechender Preisgestaltung und einer angemessenen Vermarktungsdauer nur als etwas unterdurchschnittlich einzustufen. Eine Vermietung des Objekts ist möglich.

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. 808/103	371,00
Flst. 808/5	289,00
Gesamtfläche des Grundstücks	660,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Reihenhaus 290 / 1.000 ME	191,40
Miteigentumsanteil des Grundstücks	191,40

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m ²
Sondernutzungsfläche einschl. Wohngebäude überschlägig	230,00
Sondernutzungsfläche gesamt rd.	230,00

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	47,86	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	47,86	47,86
Erdgeschoss	49,99	
Obergeschoss	47,86	
Dachgeschoss (ausgebaut)	47,86	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	145,71	145,71
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt		193,57
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt rd.		194,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche	95,25
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	95,00
Nutzfläche Keller	34,64
Nutzfläche Keller rd.	35,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Bruttogrundfläche	16,67
Bruttogrundfläche rd.	17,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
Pkw-Einzelgarage (vor Ort nicht nutzbar)	1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	1,00

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 des Bodenwerts wird nicht die sich aus dem Miteigentumsanteil ergebende Grundstücksfläche, sondern die dem Eigentümer durch das Sondernutzungsrecht tatsächlich zur eigenen Nutzung zur Verfügung stehende Grundstücksfläche einschließlich der für das Gebäude erforderlichen Grundflächen zugrunde gelegt (wertrelevante Grundstücksfläche).

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m²
Sondernutzungsfläche einschl. Wohngebäude überschlägig	230,00
Sondernutzungsfläche gesamt rd.	230,00

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Der Bodenwertermittlung ist das auf die wertrelevante Grundstücksfläche bezogene Maß der baulichen Nutzung zugrunde zu legen:

Geschossfläche Reihenendhaus	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	49,99	1,00	49,99
Obergeschoss	47,86	1,00	47,86
Dachgeschoss zu 2/3	47,86	0,67	32,07
			129,92
Geschossfläche Reihenendhaus rd.			130,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche Reihenhause	130,00
wertrelevante Grundstücksfläche (Sondernutzungsfläche)	230,00
wertrelevante Geschossflächenzahl Teilfläche (wGFZ)	0,57

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.

5.3 Richtwert, Basiswert

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 Gutachterausschüssen 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 entlang der Offenbachstraße folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gem. Gutachterausschuss		€/m ²
Wohnbaufläche W - ebf	wGFZ = 0,60	2.500,00

(Zone entlang Offenbachstraße, Lageabschlag bereits berücksichtigt)

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, bei der seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen sind, ist der zum 01.01.2022 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag in Höhe von 5% anzupassen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		2.500,00
Preisentwicklung ca.	-5,00%	-125,00
		2.375,00
Basiswert	wGFZ = 0,60	2.375,00

5.4 Bodenwert bebautes Grundstück

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.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Die Lage an der Offenbachstraße ist im Basiswert, der sich ausschließlich auf die Grundstücke in 1. Baureihe an der Offenbachstraße bezieht, bereits berücksichtigt. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der WGFZ 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 ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	wGFZ = 0,60	0,752	2.375,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,57	0,730	
Anpassung GFZ (%)		-2,93%	-69,48
Anpassung Lage (%)		0,00%	0,00
Abschlag Ausrichtung, Zuschnitt (%)		0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert			2.305,52
Marktkonformer Bodenwert rd.			2.306,00

Bodenwertermittlung	m ²	€/m ²	€
Sondernutzungsfläche	230,00	2.306,00	530.380,00
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			530.000,00

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 (entsprechend GAA München)	1,573
Baupreisindex (Stand: I/2023, Basis 2010)	1,763
Korrekturfaktor gesamt	2,774

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhaus - Keller-, Erd-, Obergeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes 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		
Innenwände / -türen			x		
Decken / Treppen			x		
Fußböden			x		
Sanitäreinrichtungen			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. (€/m²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	180,55	0,69
Dächer	15%	129,75	0,53
Außentüren / Fenster	11%	86,35	0,33
Innenwände / -türen	11%	86,35	0,33
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	39,25	0,15
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	0,27
Heizung	9%	70,65	0,27
Sonstige techn. Ausstattung	6%	47,10	0,18
Summe	100%	797,00	3,08
Standardstufe rd.			3,08
Kostenkennwert rd.		797,00	

(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 ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein weitgehend in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen etwas vernachlässigten Bauzustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden. Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängeln und Schäden zu rechnen ist. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäudealters ein wertrelevanter Ansatz von 200,00 €/m² Wohnfläche angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt wurde und der in Ansatz gebrachte Reparaturstau nur eine Annahme darstellt. Die tatsächlich vorhandenen Mängel und Schäden können von dieser Annahme gegebenenfalls erheblich abweichen.

Risikoabschlag Genehmigungssituation

Wie in Abschnitt 2.5. näher erläutert, wurden nach äußerem Augenschein Abweichungen vom baurechtlich genehmigten Zustand festgestellt. Des

Weiteren sind die baurechtlich erforderlichen Stellplätze nicht vorhanden und der Stellplatznachweis ist somit nicht erfüllt. Es ist daher mit Rückbauforderungen sowie einer Erfüllung des Stellplatznachweises von Seiten der Genehmigungsbehörden zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieses Risiko durch einen pauschalen Abschlag in Höhe von 2,5 %, bezogen auf den Sachwert nach Marktanpassung, wertmindernd berücksichtigt.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2023
Baujahr (BJ)	2005
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2005
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre
Baualter (BA)	18 Jahre
Alterswertminderung linear	25,71 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	193,57 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	797,00 €/m ²
<i>Garage</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	16,67 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 3	245,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	193,57	797,00	154.278,48
Garage	16,67	245,00	4.084,76
			158.363,24
Korrekturfaktoren		2,774	439.299,63
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			439.299,63

Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren		439.299,63
abzgl. Alterswertminderung (%)	-25,71%	-112.962,76
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)	0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude		326.336,87
Zeitwert Gebäude rd.		326.000,00

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude und Garage		326.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	16.300,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		342.300,00
Bodenwert		530.380,00
		872.680,00
Vorläufiger Sachwert rd.		873.000,00

Der angegebene Reparaturstau und der Risikoabschlag für die Genehmigungssituation werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale bei der Ableitung des Verkehrswerts 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

Im Rahmen der Erstellung des Vorgutachtens zum Stichtag 27.09.2020 wurde mitgeteilt, dass das Objekt als Arbeiterunterkunft an mehrere Personen vermietet war. Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen nicht vor.

Die Wertermittlung erfolgt auftragsgemäß im mietfreien Zustand. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

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

$$19,00 \text{ €/m}^2 - 21,00 \text{ €/m}^2$$

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2023	einfach	mittel	gut
Doppelhäuser mit 125 m ² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
München	2.100,00	2.530,00	3.050,00
bez. auf Wohnfläche	16,80	20,24	24,40

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche und der vorhandenen Vergleichsmieten dargestellten Mietspannen. Unter Berücksich-

tigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

Rohertrag			€
	m ²	€/m ²	
Wohngebäude (einschl. Garten)	95,00	20,00	1.900,00
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	75,00	75,00
Rohertrag pro Monat			1.975,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			23.700,00

Bewirtschaftungskosten

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

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohngebäude	1,00	404,00	404,00
Garage	1,00	44,15	44,15
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohngebäude	95,00	13,25	1.258,75
	Stk.	€/Stk.	
Garage	1,00	99,59	99,59
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	23.700,00	2,00%	474,00
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.280,49
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			9,62%

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2022 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 1,3 % bei einer Spanne von 0,7% - 2,0% veröffentlicht.

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:

nicht freist. EFH, DHH, RH 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, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe der angesetzten Erträge ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **1,7 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2023
Baujahr (BJ)	2005
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2005
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	52 Jahre
Baualter (BA)	18 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,70 %
Rentenbarwertfaktor	34,34 RBF
Bodenwert	530.380,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			23.700,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.280,49
Reinertrag (RE)			21.419,51
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	530.380,00	1,70%	-9.016,46
Gebäudeertragsanteil (GEA)			12.403,05
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	12.403,05	34,34	425.929,48
zzgl. Bodenwert			530.380,00
Vorläufiger Ertragswert			956.309,00

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert		956.309,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		956.309,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
Risikoabschlag Genehmigungssituation	-2,50%	-23.907,73
abzgl. Reparaturanbau bez. Wohnfl.	95,00 m ²	
	200,00 €/m ²	-19.000,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts		913.401,28
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.		913.000,00

8 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 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 Verkehrswert von Reihenendgrundstücken liegt bei vergleichbaren Objekten und ähnlichem Preisniveau aufgrund der derzeitigen guten Lage auf dem lokalen Grundstücksmarkt in der Regel über dem ermittelten Sachwert.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2022 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2022

Wohnlage	gut	1,09
Baujahr	2000 - 2019	1,16
Wohnfläche	bis 100 m ²	1,17
vorl. Sachwert	800.000 € - 1,0 Mio €	1,26
Gebäudeart	REH	1,17
Grundstücksgröße	200 m ² bis 300 m ²	1,21
Restnutzungsdauer	> 45 Jahre	1,20
Bodenwertanteil	60 - 70%	1,17
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,18
Mittelwert Standardabweichung		0,21
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,97
	bis	1,39

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung der Marktsituation und objektspezifischer Faktoren ein unterhalb des Mittelwerts liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,10 (Zuschlag 10 %) als marktgerecht.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		872.680,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	10,00%	87.268,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		959.948,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
Risikoabschlag Genehmigungssituation	-2,50%	-23.998,70
abzgl. Reparaturanbau bez. Wohnfl.	95,00 m ²	
	200,00 €/m ²	-19.000,00
Verkehrswert		916.949,30
Verkehrswert rd.		920.000,00

Rückrechnung			
Wert pro m ² Grundstücksteilfläche	920.000	230,00	4.000,00
Wert pro m ² Wohnfläche	920.000	95,00	9.684,21

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	920.000,00
Ertragswert	99,24	913.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von ca. 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 290 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flste. 808/103 und 808/5, Gemarkung Pasing, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Reihenendhaus samt Garage Nr. 3, Offenbachstr. 22a, 81245 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 18.07.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

920.000,- €.

(i.W. neunhundertzwanzigtausend Euro)

Plausibilisierung

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Reihenendhäusern (Verkäufe Nrn. 1, 3, 4, 5, 7), einem Reihenmittelhaus (Verkauf Nr. 6) und einer Doppelhaushälfte (Verkauf Nr. 2) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Mai. 23	120	214	o	1.179.900	1,00	0,99	1.168.101,00
2	Apr. 23	135	233	o	1.150.000	1,00	0,99	1.138.500,00
3	Dez. 22	105	165	-	985.000	1,05	0,97	1.003.222,50
4	Nov. 22	95	199	+	1.000.000	0,95	0,97	921.500,00
5	Aug. 22	105	116	+	1.035.000	0,95	0,95	934.087,50
6	Jul. 22	114	202	-	1.075.000	1,05	0,95	1.072.312,50
7	Mrz. 22	110	187	o	1.130.000	1,00	0,96	1.084.800,00

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	1.046.074,79
Standardabweichung	96.191,84
Standardabweichung / Mittelwert	9,20%
Mittelwert Wohnfläche m ²	112,00
Preis / m ² Wohnfläche	9.339,95

Die Vergleichsobjekte befinden sich in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Bereich der Stadtteile Aubing, Großhadern und Obermenzing. Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (2000 - 2013). Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt.

Die Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zu- und Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird davon ausgegangen, dass die Preise bis Mitte 2022 mit 5%/Jahr gestiegen sind und seit Mitte 2022 um 5%/Jahr fallen.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von rd. 9.340 €/m² (Spanne 8.433 €/m² bis

9.862 €/m²). Unter Berücksichtigung eines Zuschlags für die kleine Wohnfläche des Bewertungsobjekts, bestätigt der Vergleichswert somit den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche mit einem Wert von 9.684 €/m² etwas über dem Mittelwert der Spanne liegt.

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

Hohenbrunn, den 22.08.2023

Dr. Bernhard Thomée

Berechnungen

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller	10,45	4,58	1,00	47,86
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				47,86

Erdgeschoss	10,45	4,58	1,00	47,86
	2,13	1,00	1,00	2,13
				49,99
Obergeschoss	10,45	4,58	1,00	47,86
Dachgeschoss (ausgebaut)				47,86
				145,71
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				193,57

Garage ca.	5,85	2,85	1,00	16,67
Bruttogrundfläche Garage				16,67

(Grundlage: Aufteilungsplan)

Sondernutzungsfläche	Länge	Breite	Faktor	m²
überschlägige Berechnung gemäß Aufteilungsplan				
Garten einschl. Gebäude	21,00	10,20	1,00	214,20
	20,75	1,40	0,50	14,53
				228,73
Sondernutzungsfläche rd.				230,00

Geschossfläche Reihenendhaus	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	49,99	1,00	49,99
Obergeschoss	47,86	1,00	47,86
Dachgeschoss zu 2/3	47,86	0,67	32,07
			129,92
Geschossfläche Reihenendhaus rd.			130,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

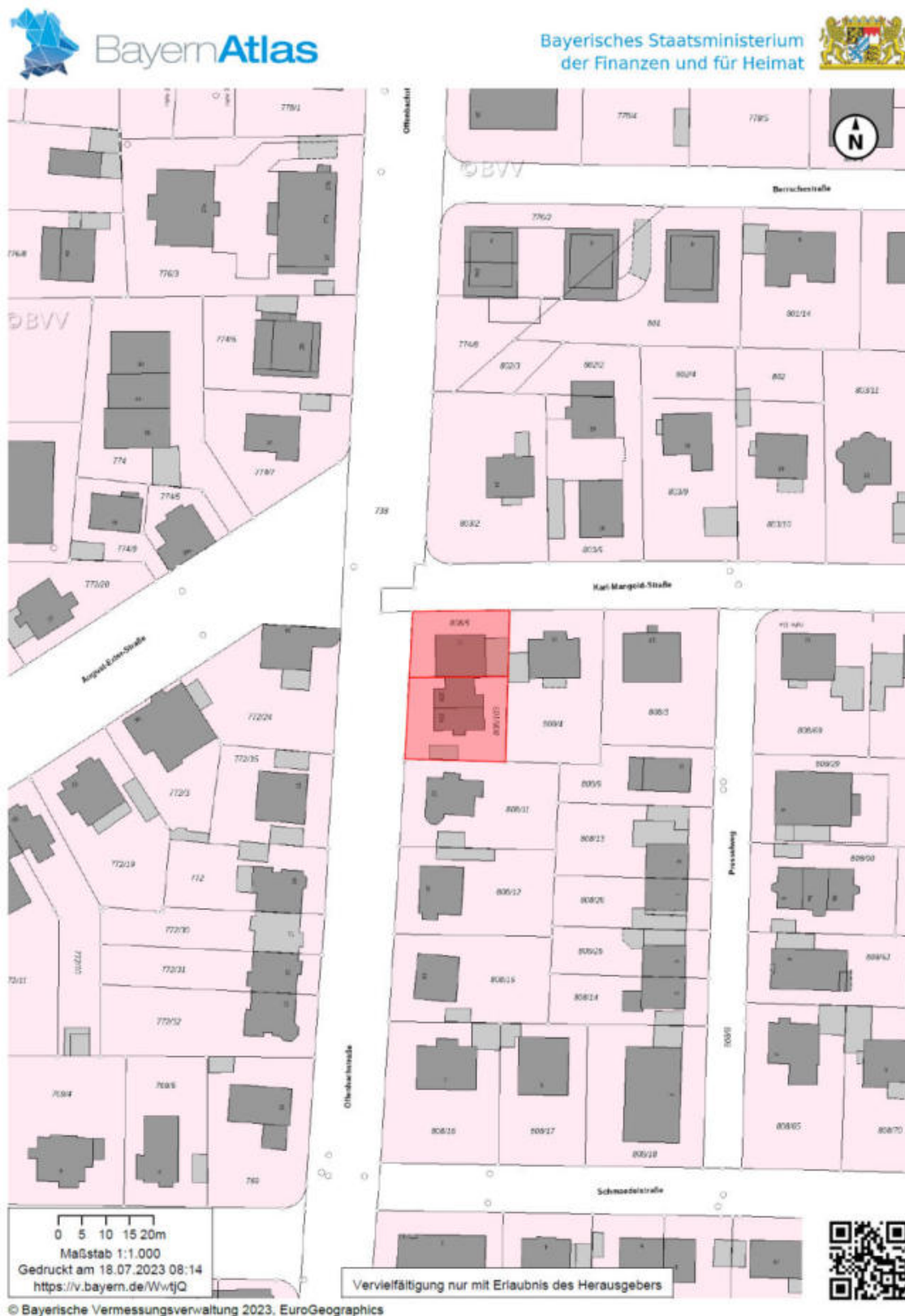
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Offenbachstraße 22a, 81245 München

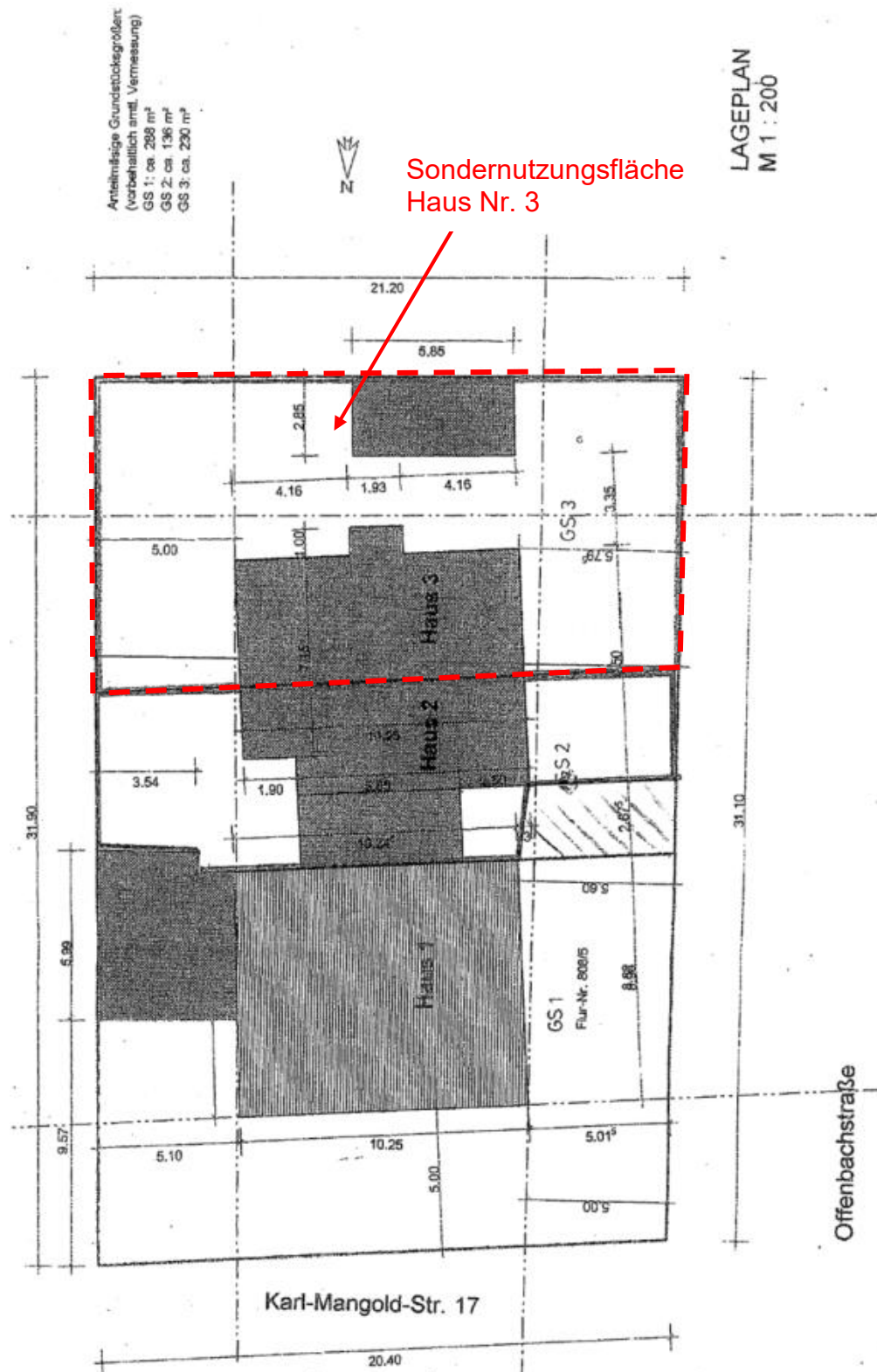
Anlagen

Geschossfläche gesamt	Länge	Breite	Faktor	m²
<i>Gebäude Offenbachstraße 22a, 22b</i>				
Erdgeschoss	11,18	10,45	1,00	116,83
	2,13	1,00	1,00	2,13
	2,58	2,50	-1,00	-6,45
	3,93	1,90	-1,00	-7,47
Grundfläche EG				105,04
Geschossfläche		105,04	2,67	280,47
<i>Gebäude Karl-Mangold-Straße 17</i>				
Erdgeschoss	10,25	8,82	1,00	90,41
Grundfläche EG				90,41
Geschossfläche		90,41	2,67	241,38
Summe Geschossfläche				521,85
Geschossfläche gesamt rd.				522,00

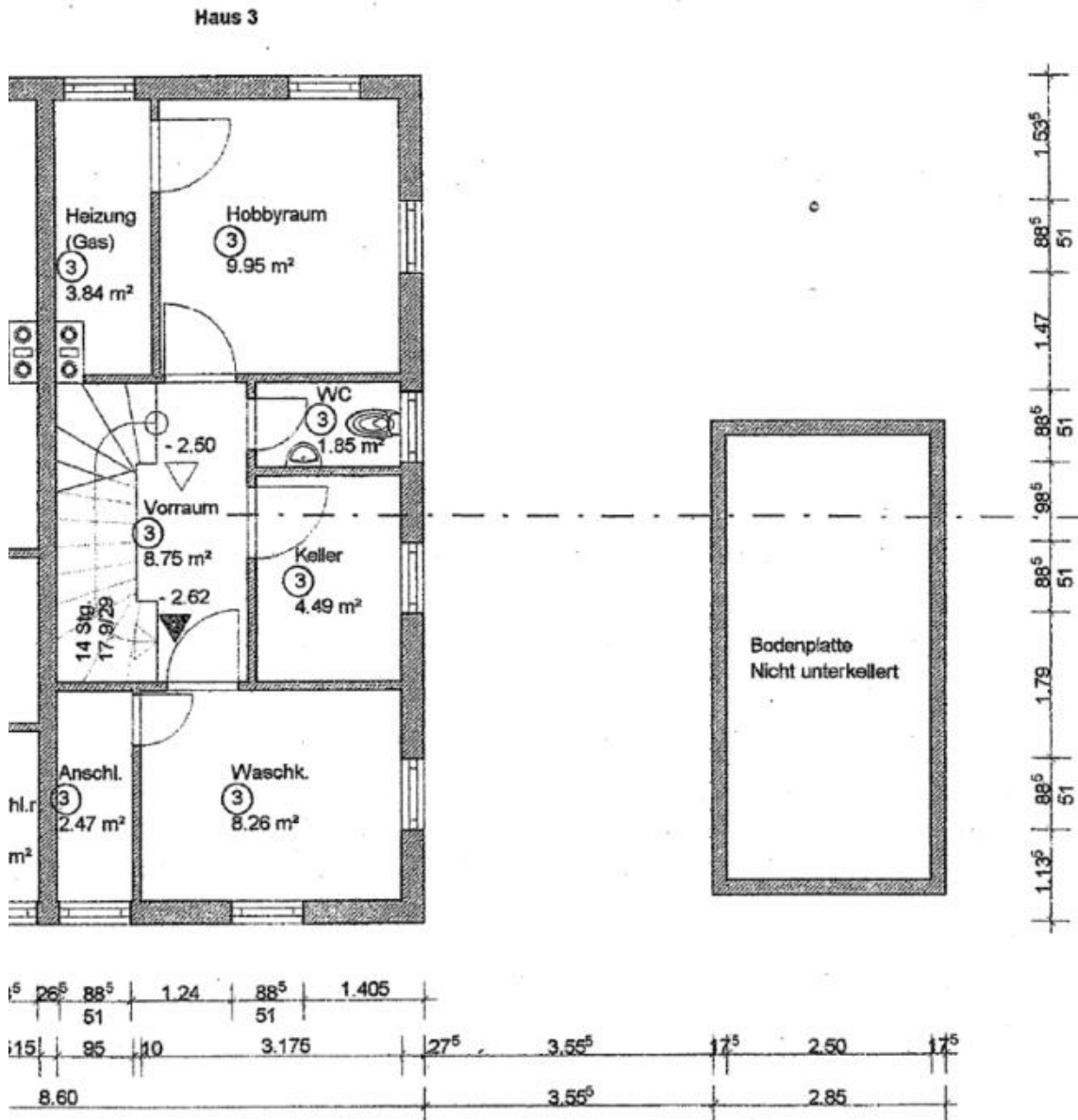
Lageplan (unmaßstäblich)



Ausschnitt Plan Teilungserklärung mit Sondernutzungsflächen
(unmaßstäblich)



Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)

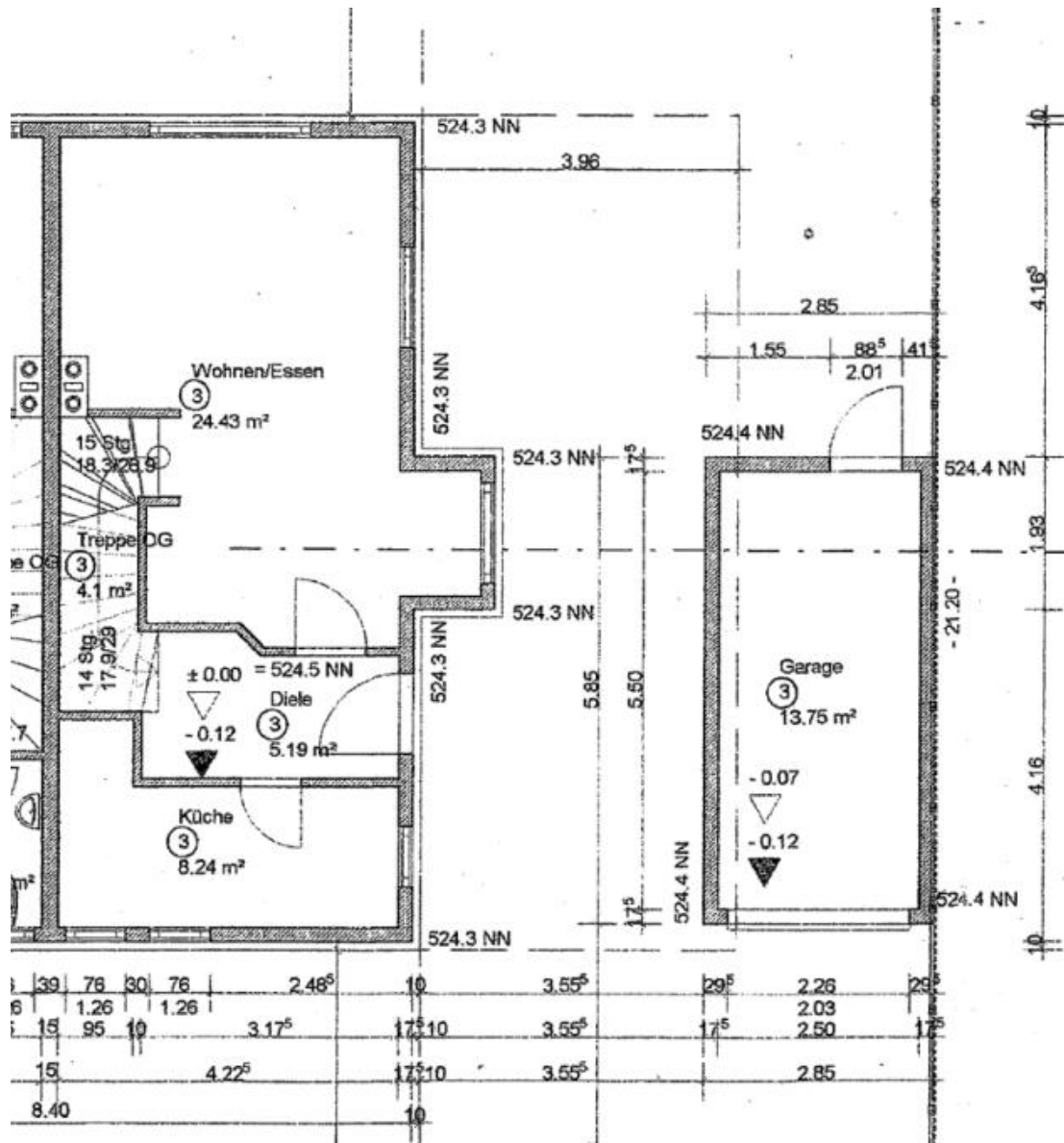


Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)

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

Gutachten Offenbachstraße 22a, 81245 München

Anlagen



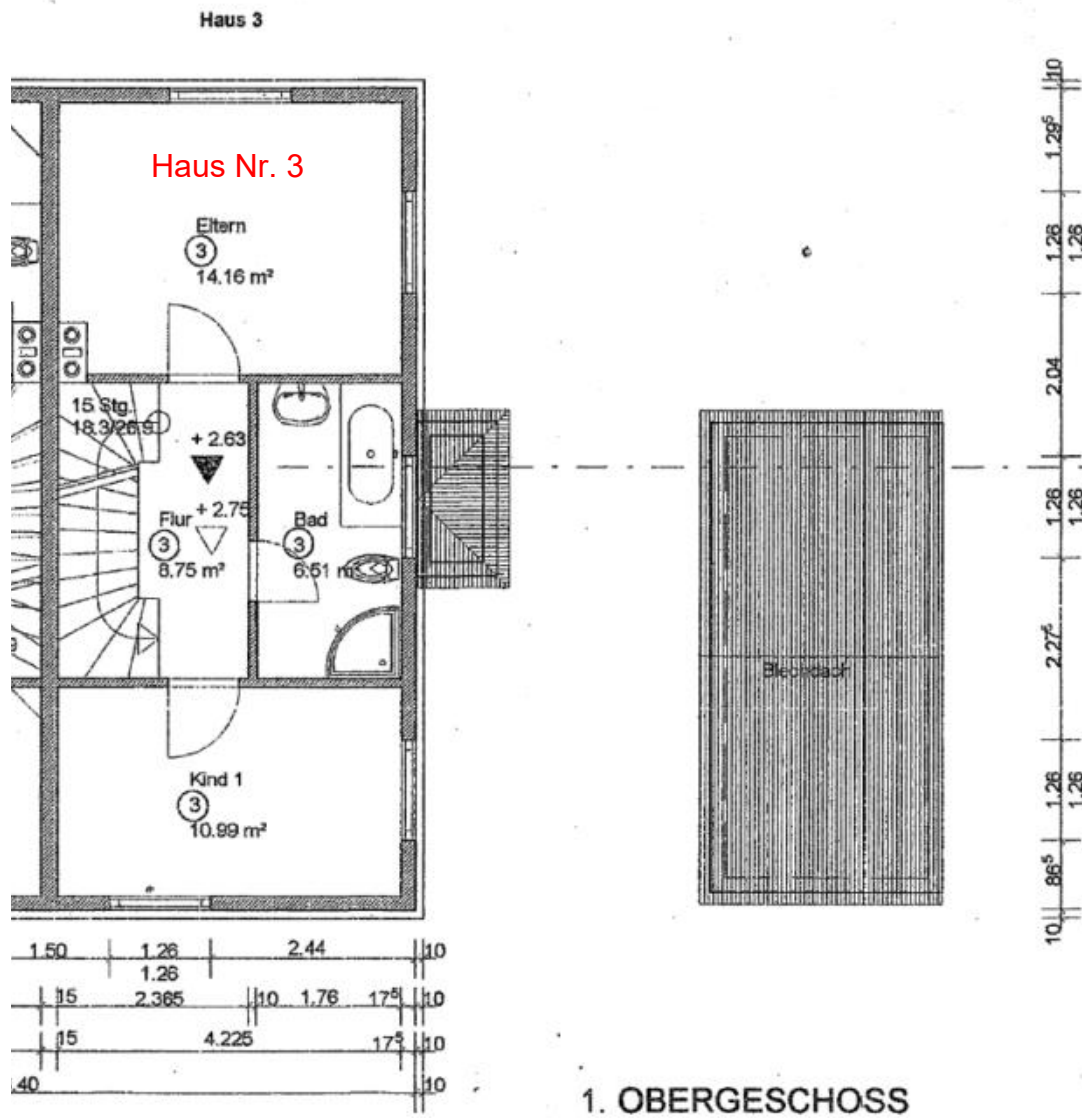
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)

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 Offenbachstraße 22a, 81245 München

Anlagen



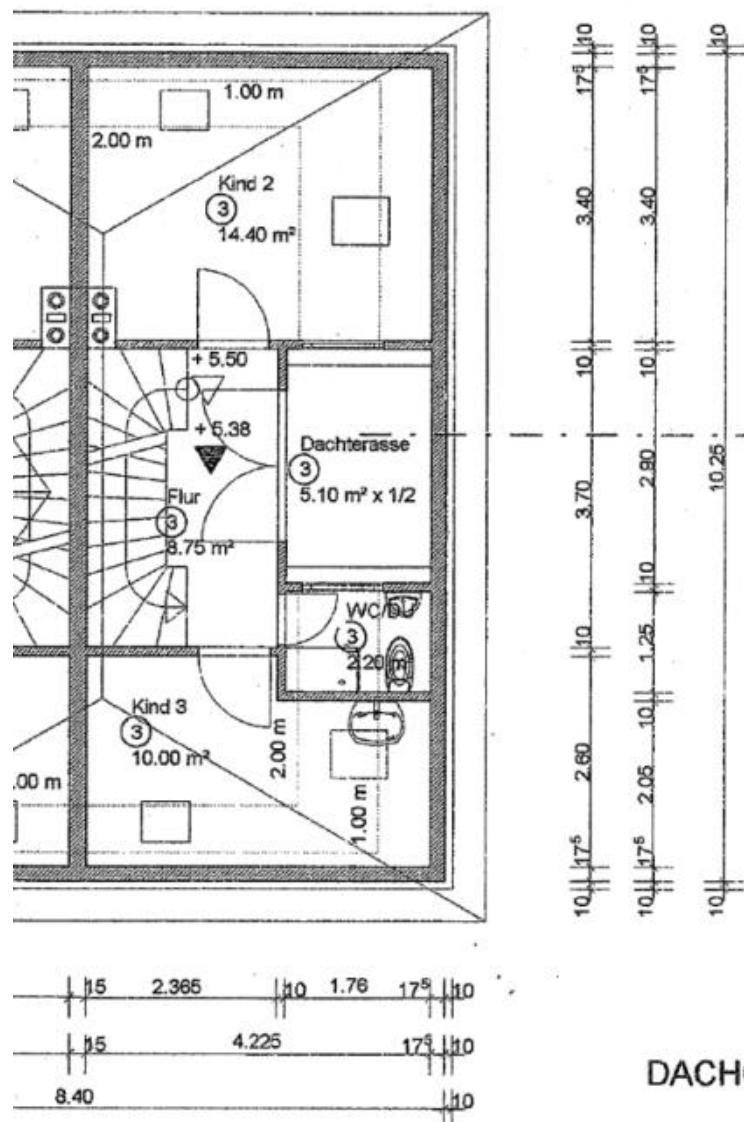
Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)

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

Gutachten Offenbachstraße 22a, 81245 München

Anlagen

Haus Nr. 3

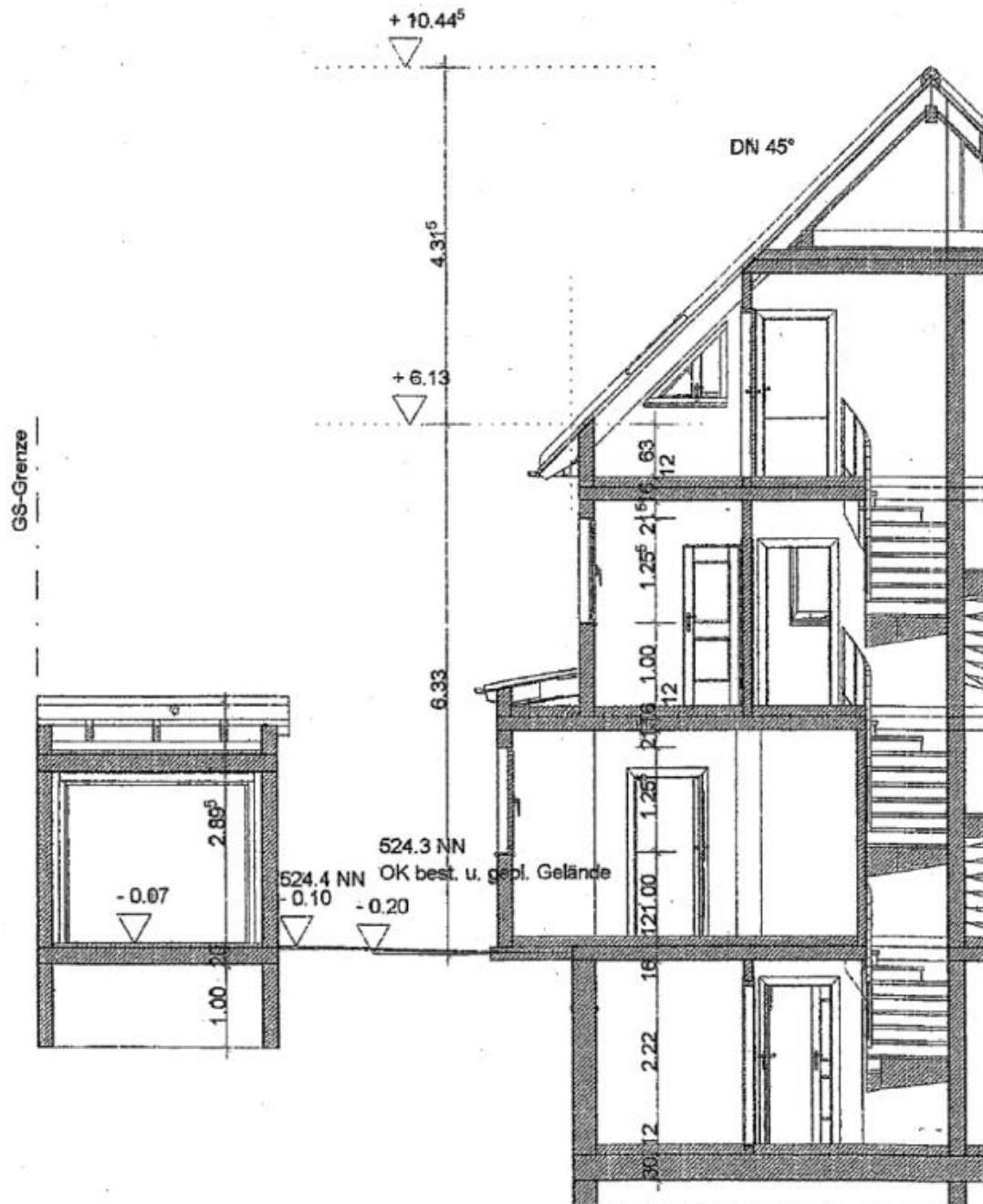


Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundrisseinteilung vor Ort ggf. abweichend)

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

Gutachten Offenbachstraße 22a, 81245 München

Anlagen



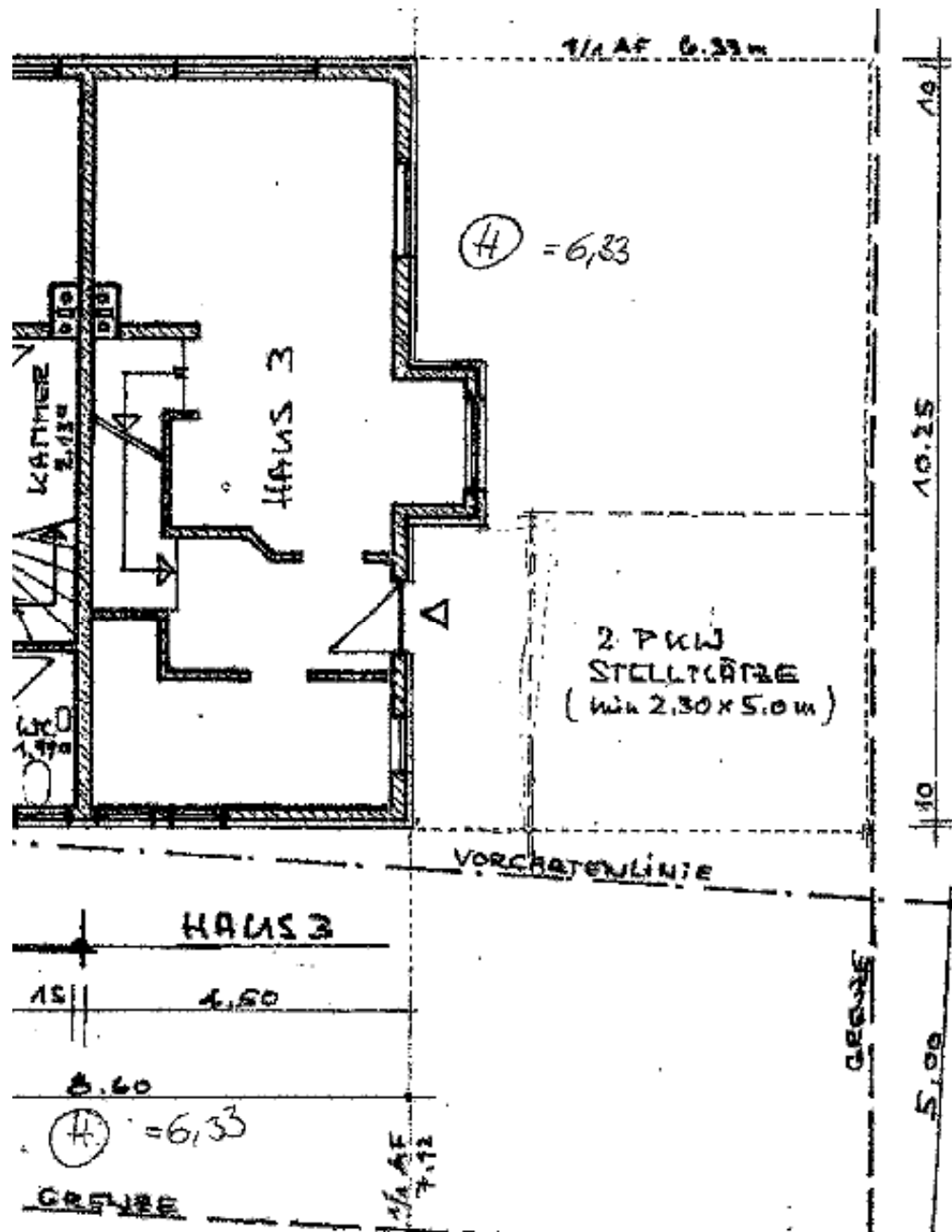
Schnitt Wohngebäude und Garage (Ausschnitt Aufteilungsplan)

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 Offenbachstraße 22a, 81245 München

Anlagen



Grundriss Erdgeschoss mit nicht realisierten Stellplätzen (Ausschnitt Tekturplan, genehmigt am 26.04.2004)