



**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  
**AZ 1514 K 311/24**

# WERTGUTACHTEN

**Nr. J 5101/25**

- Objekt:** 2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 17 im  
1. Obergeschoss mit Kellerabteil  
Prinz-Eugen-Straße 6  
80804 München
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß  
§194 BauGB
- Wertermittlungstichtag:** 17.09.2025
- Datum:** 12.12.2025

<b>Verkehrswert:</b> (im miet- und lastenfreien Zustand)	<b>€ 310.000,-</b>
---	--------------------

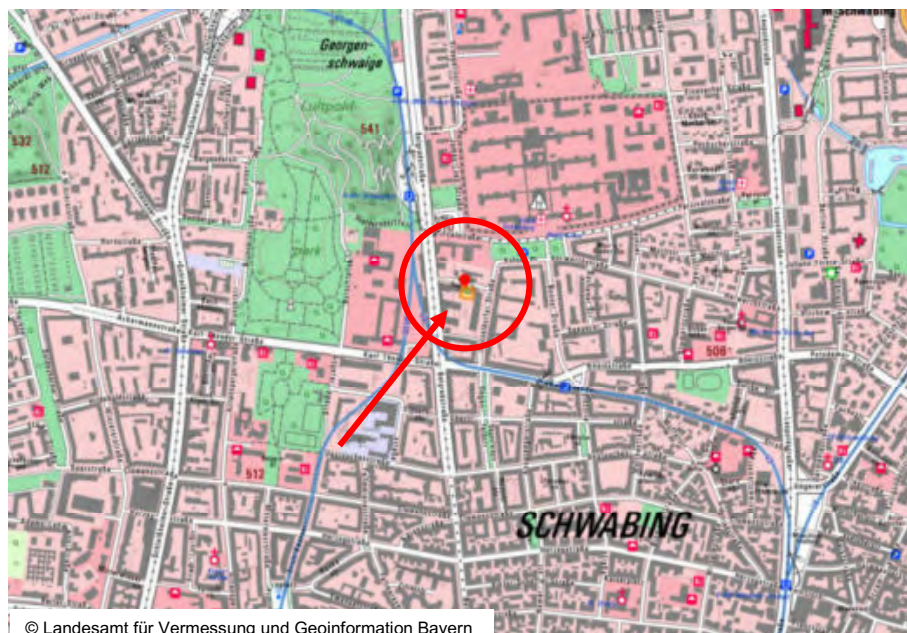
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**Büro Hohenbrunn/München:**  
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn  
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

**Büro Bayrischzell:**  
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell  
Tel.: 08023/1483

**Büro Hohenschäftlarn:**  
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn  
Tel.: 08178/907795

**2 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 17 im 1. Obergeschoss  
mit Kellerabteil  
Prinz-Eugen-Straße 6, 80804 München**



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Grundstück .....	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	15
4	Bewertungsgrundlagen.....	25
5	Vergleichswert .....	29
6	Ertragswert .....	33
7	Verkehrswert .....	39

### **Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse
- Auszug Energieausweis

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 40 Seiten und 5 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 09.04.2025

**Geschäftszeichen: 1514 K 311/24**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des 20,14 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 695/9, Gemarkung Schwabing, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 17

Prinz-Eugen-Straße 6

80804 München

**im miet- und lastenfreien Zustand**

**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2 – Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes Prinz-Eugen-Straße 6 mit einer Wohnfläche von ca. 51 m<sup>2</sup> (einschl. Loggia zu 1/2). Die Wohnung verfügt über eine Loggia und ein Kellerabteil. Ein PKW-Stellplatz ist nicht zu bewerten.

## **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 17.09.2025 alleine durch den Sachverständigen. Die Parteien waren trotz fristgerechter Terminsetzung nicht anwesend.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnten nur die allgemein zugänglichen Bereiche des Gebäudes betreten werden. Die Wohnung und der Raum mit dem Kellerabteil waren nicht zugänglich. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

## **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 15.10.2024
- Teilungserklärung URNr. 8114, Notar H. Bauer vom 18.07.1960
- Nachtrag Teilungserklärung URNr. 8114, Notar H. Bauer vom 20.06.1961
- Kaufvertrag URNr. 1471, Notar R. von Grafenstein vom 22.07.1991
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne - Grundrisse Wohnung, Keller)
- Informationen des Hausverwalters (Jahresabrechnung, Protokolle Eigentümerversammlung)
- Energieausweis für Wohngebäude
- 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**

#### **Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Schwabing	207	4361	695/9	1.004 m <sup>2</sup>

20,14 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 695/9, Prinz-Eugen-Straße 6, Gebäude- und Freifläche

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 17;

#### **Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

#### **Abteilung II**

- lfd. Nr. 1: Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Recht auf Einlegung, Belassung und Unterhaltung von Wärmeversorgungsleitungen) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 696/2;
- lfd. Nr. 2: Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Abnahme von Heizwärme) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 696/2;
- lfd. Nr. 3: Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Verpflichtung zur Abnahme von Warmwasser) für die jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 696/2;

- lfd. Nr. 4: Lastend am ganzen Grundstück:  
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flst. 696, Flst. 696/2, Flst. 695 und Flst. 695/10;
- lfd. Nr. 5: Lastend am ganzen Grundstück:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Einlegung und zum Betrieb einer Fernheizleitung) für Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 311/24);

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 5 sind für vergleichbare Wohnanlagen nicht unüblich. Die Belastungen schränken die Nutzung und die Ertragsfähigkeit des Objekts nicht ein. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

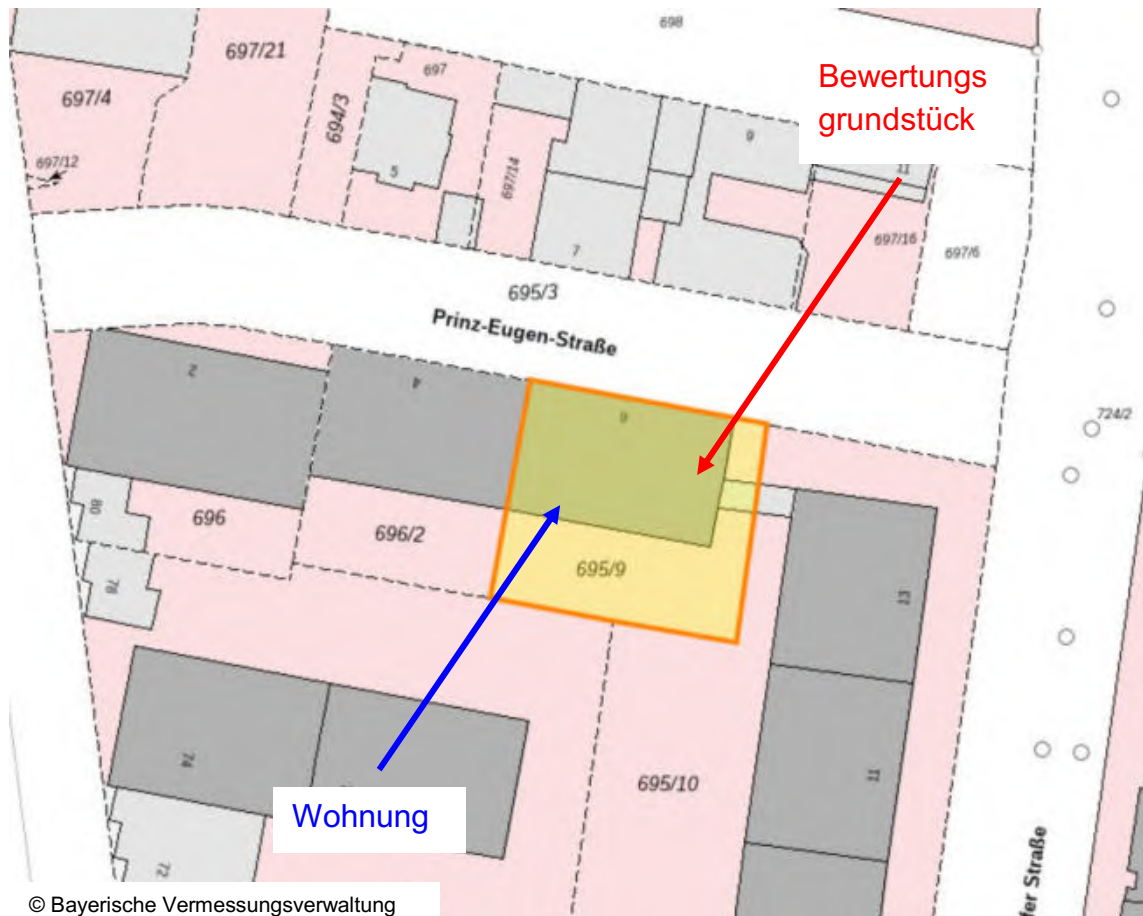
**Abteilung III**

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 Grundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung beträgt maximal ca. 34 m und die Grundstückstiefe in Nordsüdrichtung beträgt maximal ca. 30 m. Das in Richtung Süden zur Hoffläche um eine Geschosshöhe abfallende Grundstück grenzt im Norden an die Prinz-Eugen-Straße und ansonsten an ebenfalls mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaute Nachbargrundstücke.

Das Grundstück ist im nordwestlichen Bereich mit einem Wohngebäude mit Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen bebaut. Das Souterrain befindet sich im Süden auf dem Geländeneiveau der angrenzenden Hoffläche, die über eine Zufahrt von der Prinz-Eugen-Straße aus zu erreichen ist.



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

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

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

## 2.3 Lage

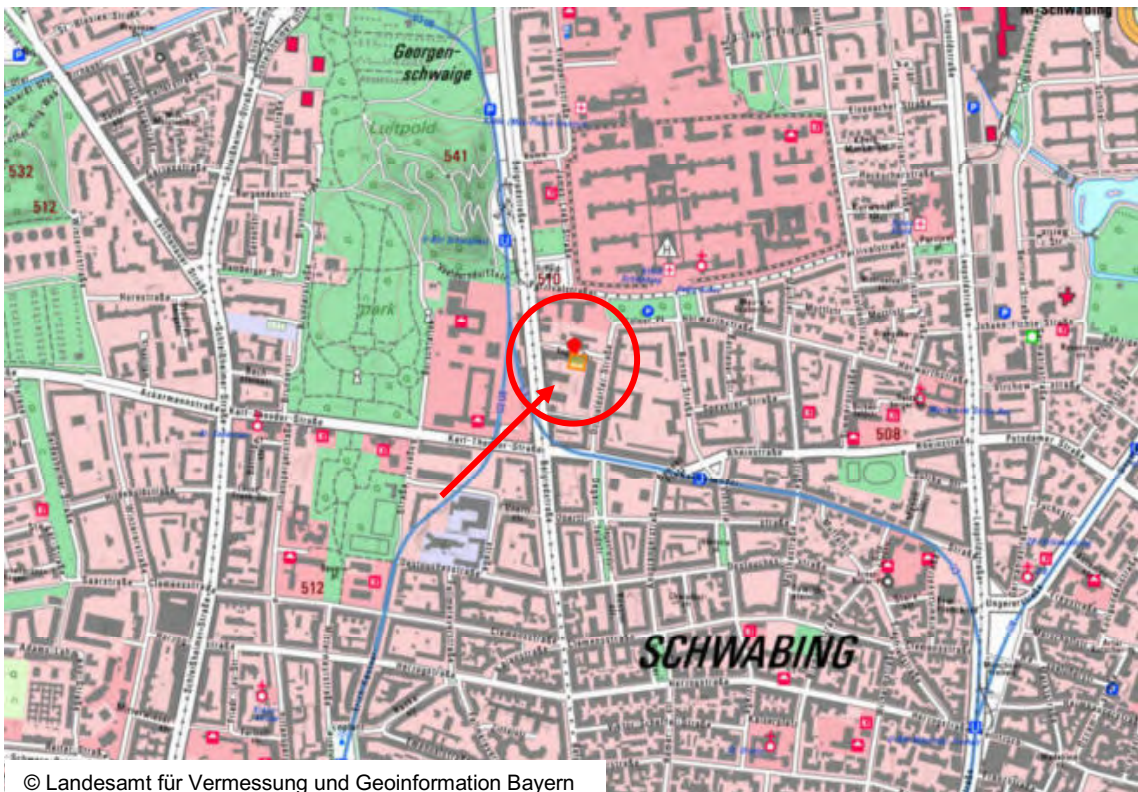
### Makrolage

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



Das Grundstück liegt in dem zu München gehörenden Stadtteil Schwabing, ca. 3,5 km nördlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz) und ca. 1,1 km nord-

westlich der Münchner Freiheit (Entfernungsangaben Luftlinie). Seit der Neugliederung des Stadtgebiets im Jahr 1992 umfasst Schwabing den Stadtbezirk 4 (Schwabing-West) und Teile des Bezirks 12 (Schwabing-Freimann). Das Objekt befindet sich im Bereich des Stadtbezirks 4. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks 4 ist von 53.789 im Jahr 2000 auf 68.610 im Jahr 2024 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 24,2 % unter dem Stadtdurchschnitt von 30,6%. Mit 157 Einwohnern je Hektar weist Schwabing West die höchste Einwohnerdichte im Vergleich aller Bezirke auf (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*).



Schwabing zählt zu den Szenevierteln von München und gilt als gute und gesuchte Wohnlage. Vorherrschend ist eine konzentrierte, geschlossene Wohnbebauung mit noch gut erhaltenem Altbaubestand und Baulückenschließungen aus den 1950er bis 1970er Jahren. Der Stadtteil verfügt über eine sehr gute Infrastruktur und gute Verkehrsanbindungen. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten mit einem umfangreichen Warenangebot

befinden sich u.a. im Bereich der Münchner Freiheit (Entfernung ca. 1,1 km). Das kulturelle Angebot ist vielfältig.

### **Mikrolage**

Das Grundstück liegt innerhalb eines Wohngebiets, ca. 300 m nordwestlich des Bonner Platzes, ca. 200 m südöstlich des Scheidplatzes und ca. 50 m östlich der Belgradstraße. Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Belgradstraße im Westen, die Parzivalstraße und die Flächen des Schwabinger Krankenhauses im Norden, die Bonner Straße im Osten und die Karl-Theodor-Straße im Süden.

Die nördlich des Grundstücks verlaufende Prinz-Eugen-Straße ist als schwach frequentierte Erschließungsstraße einzustufen, die westlich des Objekts als Sackgasse für den Straßenverkehr endet. Die ca. 50 m westlich des Grundstücks verlaufende Belgradstraße ist eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit Straßenbahnverkehr. Immissionsbelastungen aus dem Straßenverkehr sind witterungsabhängig gegeben.

### **Umgebungsbebauung**

Die Umgebungsbebauung des Objekts besteht überwiegend aus einer innerstädtischen, geschlossenen Block- und Reihenbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern unterschiedlichem Baualters. Westlich der Belgradstraße befinden sich das Sophie-Scholl-Gymnasium und das Willi-Graf-Gymnasium sowie die Grünanlagen des Luitpoldparks.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Das Objekt ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die U-Bahnhaltestelle Scheidplatz ist ca. 200 m entfernt. Im Bereich der Belgradstraße verkehren Straßenbahnlinien.

### **Individualverkehr**

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufenden Hauptverkehrsstraßen sehr gut an die Innenstadt, die zahlreichen Ein- und Ausfallstraßen und

den Mittleren Ring angebunden. Der Parkraum in den umliegenden Straßen wird als Parklizenzgebiet von der Stadt bewirtschaftet. Die Parkraumsituation ist im Bereich des Objekts, wie innerstädtisch üblich, angespannt.

### **Beurteilung**

Die Wohnlage des Objekts ist als gute und gesuchte innerstädtische Wohnlage einzustufen. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig gegeben. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „zentrale gute Lage“ ausgewiesen.



**Prinz-Eugen-Straße – Blickrichtung West**



**Prinz-Eugen-Straße – Blickrichtung Ost**

### **2.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Norden über die Prinz-Eugen-Straße erschlossen. Die Prinz-Eugen-Straße ist endausgebaut, mit Pflaster befestigt und beleuchtet. Gehwege und Stellplatzflächen sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Fernwärme 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 allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück zu beachten:

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

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Das Grundstück ist der Lage entsprechend üblich bebaut und ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung ist nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind.

### Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf unverbindlichen Auskünften der Lokalbaukommission der Stadt München. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen.

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Am Klingelschild und der Wohnungstüre befindet sich der Name des Eigentümers. Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften wird die Wohnung jedoch bereits seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. Verbindliche Informationen über die Nutzungs- und Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor.

### **Eigentümergeinschaft**

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt, gemäß Hausgeldabrechnung 2024, zuletzt monatlich 272,00 €.

Die Erhaltungsrücklage beträgt, gemäß Hausgeldabrechnung 2024, zum 31.12.2024 für die Wohnanlage insgesamt 106.365,57 € (Wohnungen) zzgl. 9.065,36 € für die Waschmaschinen (Bezeichnung Waschanl.). Bezogen auf den Anteil der Wohnung entspricht dies einem Betrag von insgesamt 2.324,91 €.

### **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 konnten die Wohnung und der Keller mit dem Kellerabteil nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der **vorliegenden Unterlagen** (Aufteilungspläne, etc.) und des vor Ort festgestellten **äußeren Augenscheins** erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

### 3.2 Wohnanlage / Gebäude



**Nord- und Ostseite des Gebäudes**



**Südseite des Gebäudes**

#### **Konzept**

Die Wohnung befindet sich in einem Wohngebäude mit Kellergeschoss, Souterrain, Erdgeschoss und fünf Obergeschossen. Das Souterrain befindet sich im Süden auf dem Geländeniveau der angrenzenden Hoffläche, die über eine Zufahrt von der Prinz-Eugen-Straße aus zu erreichen ist. Das Gebäude ist mit dem westlich angrenzenden Wohngebäude kommun bebaut und schließt mit einem schmalen Verbindungsbau an das östliche Nachbargebäude an. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordseite. Des Weiteren besteht ein Nebeneingang im Souterrain von der Hoffläche aus. Im Inneren ist das Gebäude über ein Treppenhaus und einen Aufzug erschlossen. Im Kellergeschoss und im Souterrain sind u.a. Kellerabteile, Technikräume und Gemeinschaftsräume untergebracht. Das Wohnhaus verfügt über insgesamt 52 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoss des Gebäudes.

Baujahr: ca. 1961 (Angabe Energieausweis)

### **Konstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, einspringenden Loggien und einem Flachdach errichtet.

### **Baubeschreibung**

#### ***Rohbau / Fassade:***

Gründung: Streifenfundamente aus Stahlbeton

Außenwände: Mauerwerk, Keller Stahlbeton

Decken: Stahlbetonmassivplatten

Dach: Flachdach mit Dämmung und Abdichtung

Treppen: Stahlbetontreppenläufe mit Steinbelag, Stabstahlgeländer mit PVC-Handlauf

Balkone: einspringende Loggien aus Stahlbeton mit Stahlgeländer, Loggien teilweise mit Fenstern eingehaust

Fassade: Putzfassade, teilweise Wärmedämmverbundsystem

Türen: Hauseingang: Leichtmetalltüre mit Glaselementen  
Wohnungseingang: Holzwerkstofftüren lackiert  
Keller: Metalltüren, Brandschutztüren nach Erfordernis

Fenster: Nach äußerem Augenschein Kunststofffenster mit Isolierverglasung, teilweise noch alte Fenster, teilweise Rollläden  
Treppenhaus Glasbausteine

Böden: Hauseingang / Treppenhaus Steinböden, Flure PVC-Böden

Wandflächen: Putz- und Betonflächen gestrichen, Treppenhaus EG / Souterrain teilweise Fliesen

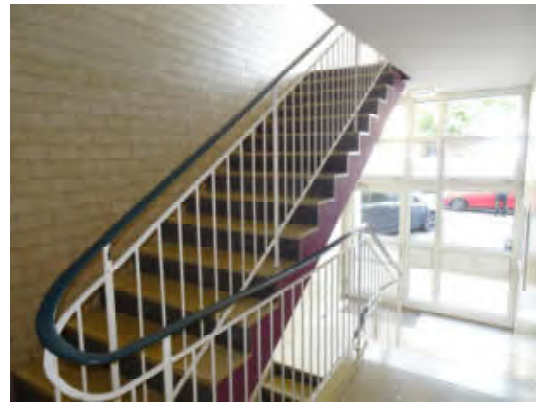
Deckenflächen: Putz- und Betonflächen gestrichen

***Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:***

- Heizung: Zentralheizung (Fernwärme)
- Elektro: Der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt
- bes. Bauteile: Loggien, Lichtschächte
- bes. Einbauten: keine
- Aufzug: Personenaufzug, Kapazität 5 Personen / 375 kg, 2019 erneuert
- Funktionsräume: Waschraum, Trockenraum, Müllraum, Fahrradabstellraum



**Hauseingang**



**Treppenhaus**



**Aufzug**



**Flur mit Wohnungseingangstüren**



**Glasbausteine Treppenhaus**



**Treppenhaus Keller**

### **Durchgeführte Arbeiten**

Abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen wurden augenscheinlich folgende Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2019: Erneuerung Aufzug

ohne Datum (Teil-) Erneuerung Fenster, Erneuerung Eingangstüre  
Sanierung Fassade, Wärmedämmverbundsystem

### **Mängel/Schäden**

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich folgende Mängel oder Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- altersbedingte Abnutzungen (z.B. Malerarbeiten erforderlich, Türen und Zargen abgenutzt)

Gemäß Protokoll der Eigentümersammlungen aus den Jahren 2024 und 2025 sind zum Stichtag keine größeren, die Erhaltungsrücklagen übersteigenden Maßnahmen beschlossen. Entsprechend den Ausführungen in den Protokollen ist jedoch in nächster Zeit u.a. mit Sanierungen im Bereich des Treppenhauses und der Klingelanlage zu rechnen.

## **Ausstattung und Bauzustand**

Das Gebäude weist überwiegend einen mittleren Ausstattungsstandard auf. In Teilbereichen wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Aufstellung oben).

Das Gebäude ist augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen. Aufgrund des Baualters ist jedoch in den nächsten Jahren gegebenenfalls mit Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen zu rechnen.

## **Energetische Eigenschaften**

Die energetische Qualität der Gebäudehülle wurde augenscheinlich u.a. durch die Dämmung der Fassade und eine Teilerneuerung der Fenster verbessert. Trotz der in der Vergangenheit durchgeführten Maßnahmen führen u.a. die Glasbausteine im Treppenhaus, ein nicht gedämmter Keller und konstruktive Wärmebrücken, wie beispielsweise im Bereich der Loggien, zu erhöhten Energieverlusten.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahrzehnten stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Von der Hausverwaltung wurde ein im Jahr 2017 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vorgelegt. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 114 kWh/(m<sup>2</sup>a). Dies entspricht der Energieklasse D.

## **Barrierefreiheit**

Gemäß Art. 2 Abs. 10 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

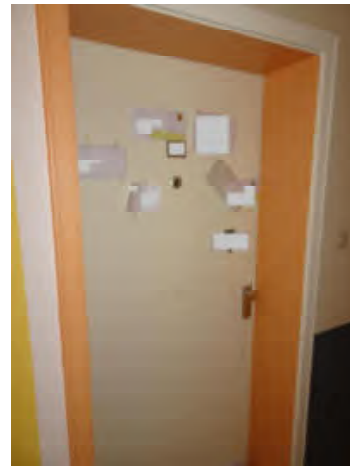
*„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“*

Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude augenscheinlich nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß BayBO. So ist u.a. der Aufzug vom Hauseingang im Erdgeschoss nicht ohne Treppe zu erreichen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der Barrierefreiheit im Rahmen eines Wertgutachtens nicht erfolgen kann.

### 3.3 Eigentumswohnung



Südseite des Gebäudes



Wohnungseingangstüre

#### Raumeinteilung

Die 2-Zimmer Eigentumswohnung im 1. Obergeschoss des Gebäudes verfügt, entsprechend den vorliegenden Planunterlagen, über eine Diele, eine Abstellkammer, ein Bad, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer und eine Loggia. Der Wohnung ist ein abgetrenntes Kellerabteil zugeordnet.

Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind nach Süden orientiert. Die Küche ist ein gefangener Raum, der nur über das Wohnzimmer zu erreichen ist. Von den beiden Zimmern und der Küche aus besteht Zugang zu einer Loggia auf der Südseite. Die Loggia ist nach äußerem Augenschein mit Fenstern eingehaust. Das Bad ist innen liegend und zwangsentlüftet.

Die ausschließlich nach Süden orientierte Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Die Küche ist als klein zu beurteilen.

## Wohnfläche

Die Wohnfläche basiert auf den Angaben des vorliegenden Grundrissplans. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Die Loggia ist mit 50% der Fläche berücksichtigt.

<b>Wohnfläche</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
Diele			5,39
Abstellfläche			2,41
Bad			3,41
Küche			3,22
Wohnraum			16,60
Schlafräum			16,45
			<hr/> 47,48
Loggia zu 50%	7,10	0,50	<hr/> 3,55
Summe			51,03
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>51,00</b>
Kellerabteil ca.	2,60	2,40	6,24
<b>Kellerabteil rd.</b>			<b>6,20</b>

(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

## Ausstattung

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

## Bauzustand

Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften wird die Wohnung seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. An der Wohnungstüre befindet sich ein Hinweis, wonach die Wohnung im Jahr 2020 zwangsweise geöffnet wurde und mit einem neuen Schloss versehen wurde. Entsprechend den vorliegenden Informationen und dem äußeren Eindruck ist somit nicht auszuschließen, dass sich die Wohnung in einem vernachlässigten

und sanierungsbedürftigen, gegebenenfalls vermüllten Zustand befindet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass vor einer erneuten Nutzung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Diese Annahme wird pauschal durch den Ansatz eines Reparaturstaus wertmindernd berücksichtigt.

### **3.4 Kellerabteil**

#### **Beschreibung**

Entsprechend der Teilungserklärung ist der Wohnung das Kellerabteil Nr. 17 im Kellergeschoss des Gebäudes zugeordnet (Grundriss siehe Anlage). Der Keller und das Kellerabteil konnten nicht besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich um ein übliches, mit einem Lattenverschlag aus Holz abgetrenntes Abteil handelt. Entsprechend dem vorliegenden Aufteilungsplan weist das Abteil eine Größe von ca. 6,2 m<sup>2</sup> auf.

### **3.5 Außenanlagen**



**Hofzufahrt – Blickrichtung Südwest**



**Hoffläche südlicher Grundstücksbereich**

#### **Beschreibung**

Im Norden grenzt das Grundstück unmittelbar an den Gehweg des öffentlichen Straßenraums. Eine Vorgartenfläche ist nicht vorhanden. Im südlichen Grundstücksbereich befinden sich eine mit Betonsteinpflaster befestigte Hoffläche und kleinere Pflanzflächen. Die Hoffläche ist von der Prinz-Eugen-Straße über eine Zufahrt im östlichen Grundstücksbereich zu erreichen. Die Außenanlagen sind einfach und zweckmäßig angelegt.

#### **Zustand**

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

## **4 Bewertungsgrundlagen**

### **4.1 Grundlagen der Wertermittlung**

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.2 Bewertungskriterien**

Die Wohnlage des Objekts ist als gute und gesuchte innerstädtische Wohnlage einzustufen. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig gegeben. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „zentrale gute Lage“ ausgewiesen.

Die ausschließlich nach Süden orientierte Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Die Küche ist als klein zu beurteilen.

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Augenschein und entsprechend den vorliegenden Auskünften wird die Wohnung seit mehreren Jahren nicht mehr bewohnt. An der

Wohnungstüre befindet sich ein Hinweis, wonach die Wohnung im Jahr 2020 zwangsweise geöffnet wurde und mit einem neuen Schloss versehen wurde. Entsprechend den vorliegenden Informationen und dem äußeren Eindruck ist somit nicht auszuschließen, dass sich die Wohnung in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen, gegebenenfalls vermüllten Zustand befindet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass vor einer erneuten Nutzung umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Diese Annahme wird pauschal durch den Ansatz eines Reparaturstaus wertmindernd berücksichtigt.

### **4.3 Marktsituation**

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

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer generell als durchschnittlich zu beurteilen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass aufgrund des nicht bekannten Zustands der Wohnung ein erhebliches Kostenrisiko für einen potentiellen Käufer besteht.

Entsprechend den nach äußerem Augenschein getroffenen Annahmen ist davon auszugehen, dass vor einer nachhaltigen Vermietung umfangreiche Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich sind. Nach der Durchführung dieser gegebenenfalls erforderlichen Maßnahmen ist die Vermietbarkeit als gut zu beurteilen.

#### 4.4 Flächenzusammenstellung

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

<b>Grundstücksfläche gemäß Grundbuch</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Flst. 695/9	1.004,00
<b>Gesamtfläche des Grundstücks</b>	<b>1.004,00</b>

<b>Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Wohnung 20,14 / 1.000 Miteigentumsanteil	20,22
<b>Miteigentumsanteil des Grundstücks</b>	<b>20,22</b>

<b>Wohnfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Wohnfläche	51,03
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>51,00</b>

<b>KFZ-Stellplätze</b>	<b>Stk.</b>
KFZ-Stellplätze	0,00
<b>KFZ-Stellplätze insgesamt</b>	<b>0,00</b>

## 5 Vergleichswert

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

### 5.1 Grundlagen

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

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen -nicht vermietet-						
Nr.	Datum	m <sup>2</sup>	Bj	Geschoss	Lage	€/m <sup>2</sup>
1	06.2025	47,00	1962	5.OG	o	6.702,15
2	01.2025	62,00	1962	4.OG	o	7.533,00
3	04.2024	70,00	1960	EG	o	6.691,00
4	02.2024	53,00	1961	1.OG	o	8.567,00
5	02.2024	77,00	1958	6.OG	o	6.489,00
6	08.2023	58,00	1960	2.OG	-	6.759,00
7	02.2023	63,00	1962	n.bek.	-	6.978,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

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

<b>Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)</b>	<b>7.102,74</b>
Standardabweichung	726,82
Standardabweichung / Mittelwert	10,23%

Die Vergleichsobjekte befinden sich in „zentralen guten“ und „guten“ Wohnlagen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts (Entfernung < ca. 150 m). Die Objekte Nrn. 6 und 7 befinden sich in etwas schlechteren

Wohnlagen, in der Nähe stärker befahrener Straßen. Die Preise werden mit Zuschlägen in Höhe von 5 % an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst.

Die angegebenen Preise beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen. Bei vermieteten Wohnungen (hier Nr. 1), die generell zu etwas niedrigeren Preisen gehandelt werden, wurden die oben angegebenen Preise bereits mit einem Zuschlag von 5% angepasst.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1958 - 1962). Weitere wertrelevante Merkmale, wie die Wohnungsgröße und die Stockwerkslage, werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München (siehe Herbstanalyse 2025) ist bei Bestandswohnungen dieser Baujahresklasse seit etwa Mitte des Jahres 2023 von einem weitgehend konstanten Preisniveau auszugehen. Eine Anpassung der Vergleichsverkäufe an die Preisentwicklung ist somit im vorliegenden Fall nicht erforderlich.

Nr.	€/m <sup>2</sup>	Korrektur Wertverh.	Korrektur Lage	Korrektur Wohnfl.	Korrektur Geschoss	Korr. ges.	€/m <sup>2</sup> (mod.)
1	6.702,15	1,00	1,00	1,00	0,95	<b>0,95</b>	<b>6.367,04</b>
2	7.533,00	1,00	1,00	1,01	0,95	<b>0,96</b>	<b>7.231,68</b>
3	6.691,00	1,00	1,00	1,02	1,02	<b>1,04</b>	<b>6.958,64</b>
4	8.567,00	1,00	1,00	1,00	1,00	<b>1,00</b>	<b>8.567,00</b>
5	6.489,00	1,00	1,00	1,03	0,95	<b>0,98</b>	<b>6.359,22</b>
6	6.759,00	1,00	1,05	1,00	0,98	<b>1,03</b>	<b>6.961,77</b>
7	6.978,00	1,00	1,05	1,01	1,00	<b>1,06</b>	<b>7.396,68</b>
<b>Mittelwert der Vergleichswerte</b>							<b>7.120,29</b>
Standardabweichung							750,52
Standardabweichung / Mittelwert							10,54%
<b>Mittelwert Wohnfläche</b>							<b>61,43</b>

(Erläuterung Abkürzungen: Korrekturfaktor (Korr.), Wertverhältnisse (Wertver.), Wohnfläche (Wohnfl.), Geschosslage (Gesch.), Baujahr (Bauj.) Korrekturfaktor gesamt (Korr. ges.))

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

<b>Basiswert</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Basiswert</b>	<b>7.120,00</b>

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

<b>Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024</b>			
<b>Wohnungen Bestand (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Mittel</b>	<b>Spanne (von bis)</b>	
gute Lage - Bj. 1960-1969	7.500	6.000	9.000
gute zentrale Lage - Bj. 1960-1969	8.750	7.000	10.500

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

## **5.2 Vergleichswertermittlung**

Wie in Abschnitt 3.3 beschrieben, ist entsprechend den vorliegenden Informationen und dem äußeren Eindruck nicht auszuschließen, dass sich die Wohnung in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen, gegebenenfalls vermüllten Zustand befindet. Im Rahmen der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass vor einer erneuten Nutzung Sanierungsmaßnahmen durchzuführen sind. Diese Annahme wird pauschal durch den Ansatz eines Reparaturstaus wertmindernd berücksichtigt. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen wird ein wertrelevanter Ansatz von 1.000,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen nach äußerem Augenschein geschätzten Ansatz handelt, der aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht verifiziert werden konnte. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts

entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz 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.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnung	51,03	7.120,00	363.333,60
Anpassung (%)		0,00%	0,00
vorläufiger Vergleichswert			363.333,60
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung		0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			363.333,60
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturanstau bez. auf Wohnfl.	51,03	1.000,00	-51.030,00
Vergleichswert			312.303,60
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>312.000,00</b>

## **6 Ertragswert**

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

### **6.1 Grundlagen**

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

#### **Bodenwert**

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschussstelle abgeleitet.

Das auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m <sup>2</sup>
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)	3.228,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	<u>1.004,00</u>
	3,22
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.</b>	<b>3,22</b>

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

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

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gem. Gutachterausschuss	€/m <sup>2</sup>
Geschosswohnbaufläche M - ebf      WGFZ = 2,00	<u>10.000,00</u>

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Die Bodenpreise sind seit der Festlegung der Bodenrichtwerte gefallen. Die Preisentwicklung bis zum Stichtag ist mit einem Abschlag von 15% zu berücksichtigen.

Basiswert		€/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert		10.000,00
Preisentwicklung	-15,00%	-1.500,00
		8.500,00
<b>Basiswert</b>	<b>WGfZ = 2,00</b>	<b>8.500,00</b>

Für die in der Nähe verlaufende Belgradstraße ist ein Abschlag in Höhe von 5% angemessen. Für den Miteigentumsanteil ist unter Ansatz der grundstückspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m <sup>2</sup>	
Basiswert	WGfZ = 2,00	2,000	8.500,00
Ausnutzung	WGfZ = 3,22	3,220	
Anpassung GFZ (%)		61,00%	5.185,00
Anpassung Lage (%)		-5,00%	-425,00
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)		0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert			13.260,00
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>			<b>13.260,00</b>

Bodenwert Miteigentumsanteil	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
	20,22	13.260,00	268.117,20
Bodenwert Miteigentumsanteil			268.117,20
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil rd.</b>			<b>268.000,00</b>

### Rohertrag

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

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Wohnungsgröße, in der folgend dargestellten Bandbreite:

15,00 €/m<sup>2</sup> - 19,00 €/m<sup>2</sup>

Der IVD Wohn- und Preisspiegel weist bei Gebäuden mit einer Fertigstellung nach 1950 für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung, mit ca. 70 m<sup>2</sup> aus:

IVD Preisspiegel Herbst 2025	Nutzwert		
München - Mietwohnungen (70 m <sup>2</sup> )	einfach	mittel	gut
Bestand	14,30 €/m <sup>2</sup>	17,90 €/m <sup>2</sup>	21,60 €/m <sup>2</sup>

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

marktüblicher Rohertrag	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnung	51,03	17,00	867,51
Rohertrag pro Monat			867,51
<b>Rohertrag pro Jahr (RoE)</b>			<b>10.410,12</b>

### 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.	
Wohnung	1,00	425,22	425,22
Instandhaltungskosten	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Wohnung	51,03	13,94	711,36

---

Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	10.410,12	2,00%	208,20
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>			<b>1.344,78</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom RoE</b>			<b>12,92%</b>

---

### **Liegenschaftszinssatz**

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

Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,0 % und 3,0 % gehandelt. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der günstigen Mietmarktsituation sowie der Lage und der Eigenschaften des Objekts, ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 %** angemessen.

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird bei Mehrfamilienhäusern als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Im Bereich des Wohngebäudes wurden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (u.a. Erneuerung Fenster, Haustüre und Aufzug, Dämmung Fassade). Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist eine Mehrung von 15 Jahren angemessen.

## 6.2 Ertragswertermittlung

### Basisdaten

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1961
Mehrung	15 Jahre
Fiktives Baujahr	1976
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	31 Jahre
Baualter (BA)	49 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	22,94 RBF
Bodenwert	268.117,20 €

### Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			10.410,12
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-1.344,78
Reinertrag (RE)			9.065,34
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	268.117	2,00%	-5.362,34
Gebäudeertragsanteil (GEA)			3.703,00
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	3.703,00	22,94	84.938,20
zzgl. Bodenwert			268.117,20
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>353.055,00</b>

## 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 Prinz-Eugen-Straße 6 - WE 17, 80804 München

Seite 38

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			353.055,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			353.055,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	51,03	1000,00	-51.030,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			302.025,00
<b>Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>302.000,00</b>

## 7 Verkehrswert

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

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

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

Ableitung des Verkehrswert	€
Ertragswert	302.000,00
Vergleichswert	312.000,00
<b>Verkehrswert</b>	<b>310.000,00</b>

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 20,14 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 695/9, Gemarkung Schwabing, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 17, Prinz-Eugen-Straße 6, 80804 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 17.09.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

## 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 Prinz-Eugen-Straße 6 - WE 17, 80804 München

Seite 40

**310.000,- €.**

(in Worten: dreihundertzehntausend Euro)

Kennzahlen	%	€
Basis: Verkehrswert		310.000,00
marktüblicher Rohertrag		10.410,12
Bodenwert		268.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	86,45%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:	3,36%	
Vervielfältiger des Rohertrags		29,78
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	./.	51,00
		6.078,43

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

Hohenbrunn, den 12.12.2025

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 Prinz-Eugen-Straße 6 - WE 17, 80804 München

Anlagen

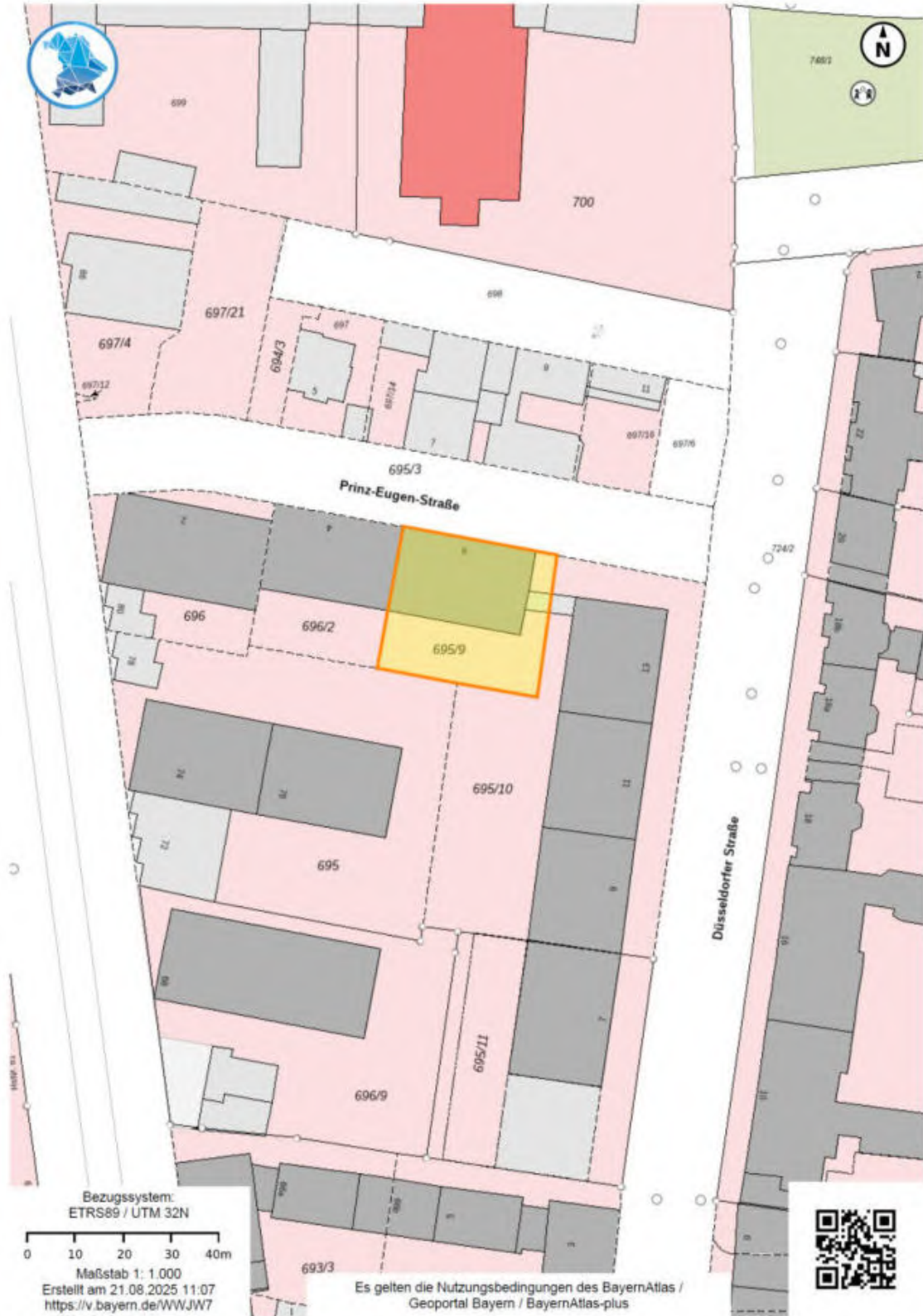
### Berechnungen

<b>Wohnfläche</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
Diele			5,39
Abstellfläche			2,41
Bad			3,41
Küche			3,22
Wohnraum			16,60
Schlafrum			16,45
			<u>47,48</u>
Loggia zu 50%	7,10	0,50	<u>3,55</u>
Summe			51,03
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>51,00</b>
Kellerabteil ca.	2,60	2,40	6,24
<b>Kellerabteil rd.</b>			<b>6,20</b>

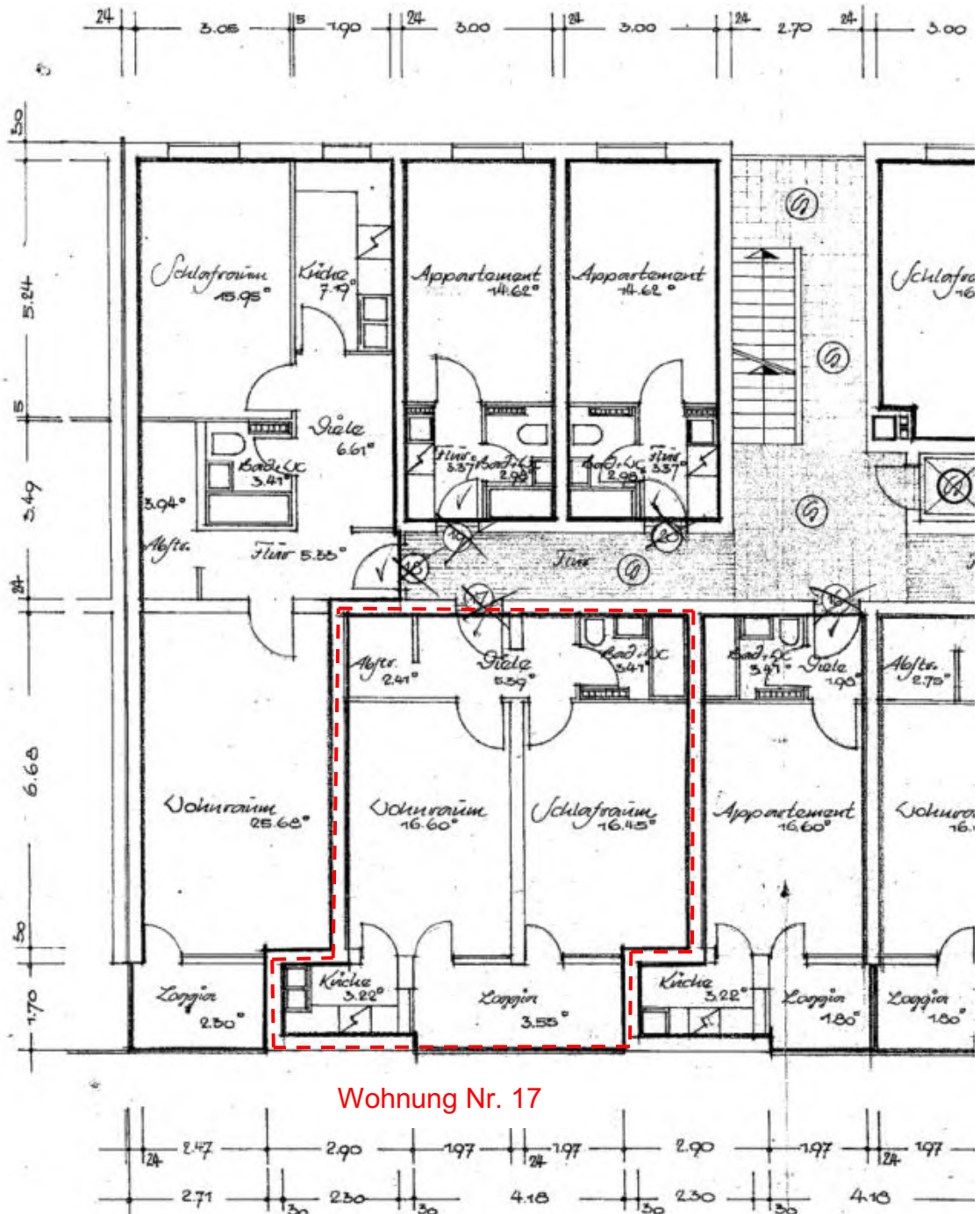
(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

<b>Geschossfläche (GF)</b>	<b>m</b>	<b>m</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
überschlägig gemäß Lageplan				
<i>Gebäude Prinz-Eugen-Straße 6</i>				
Grundfläche ca.	27,59	18,00	<u>496,62</u>	
Anzahl der Geschosse	6,50	x	496,62	3.228,03
(Souterrain zu 50%)				
<b>Geschossfläche gesamt rd.</b>				<b>3.228,00</b>

**Lageplan (unmaßstäblich)**



**Grundrisse (unmaßstäblich)**



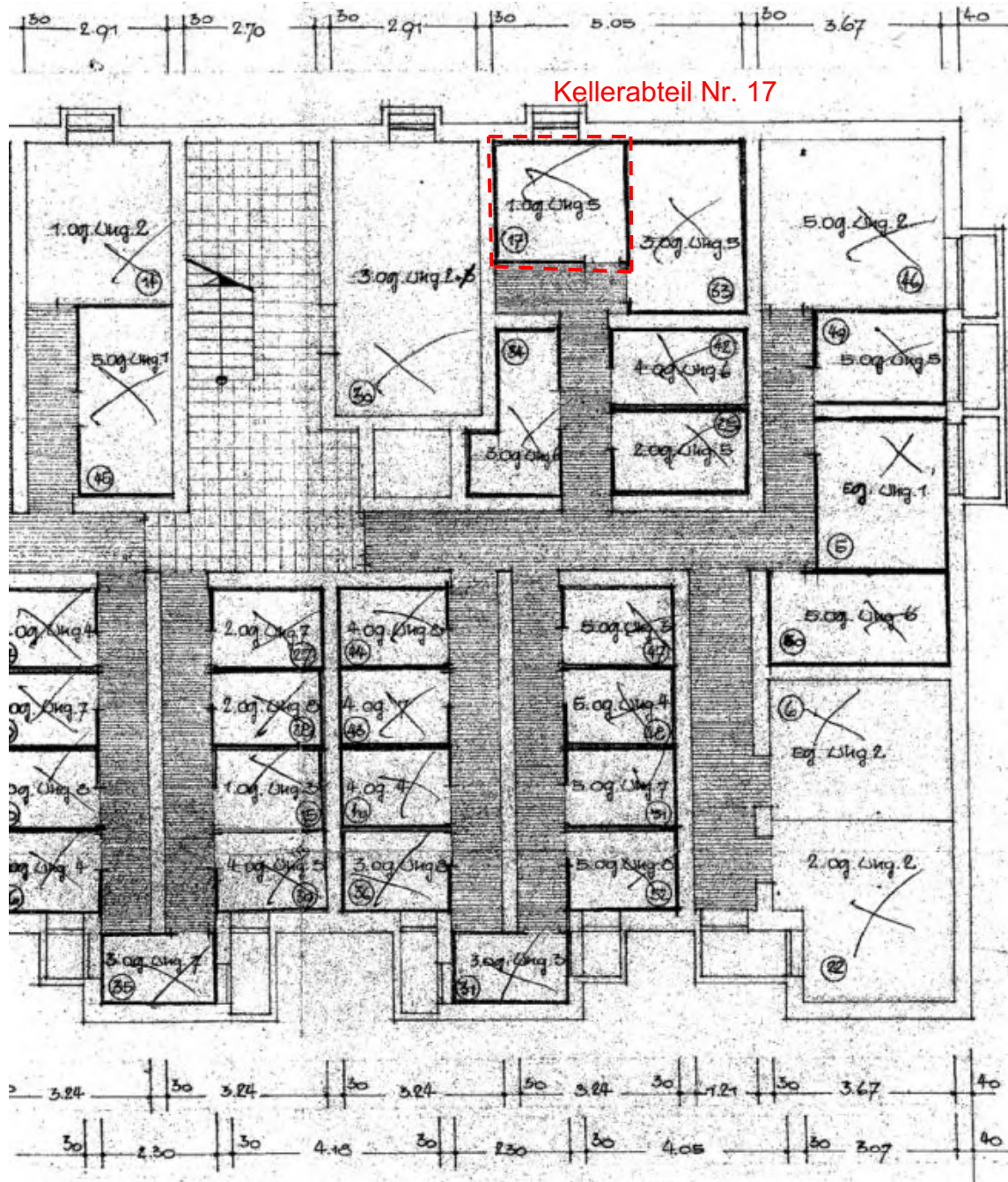
**Ausschnitt Grundriss 1. Obergeschoss mit Wohnung (Ausschnitt Aufteilungsplan)**

# 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 Prinz-Eugen-Straße 6 - WE 17, 80804 München

Anlagen



Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

