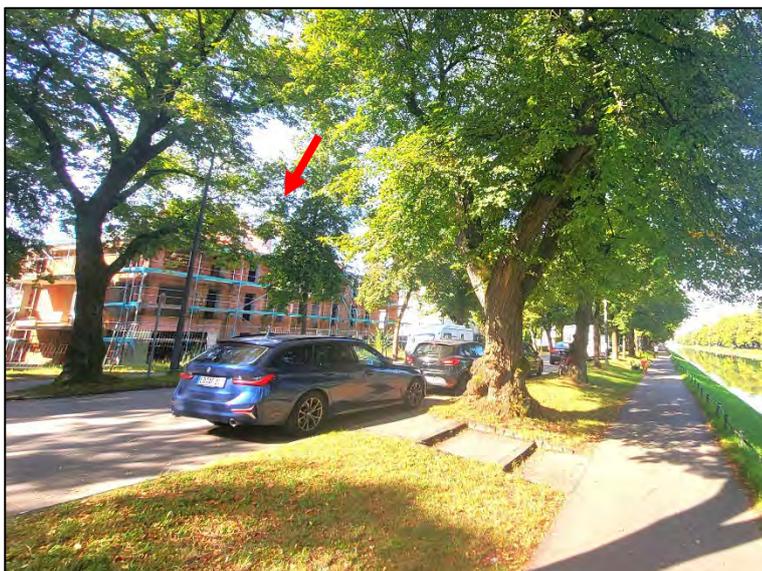


## Mehrfamilienhaus (10 ETW, 10 STP) im Rohbau, Bestlage Stadtteil Nymphenburg

- Bezugnahme: Verkehrswertgutachten Nr. 43/24 vom 09.10.2024 des öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Kfm. H. Pesch; AZ 1514 K 328/23.
- Objekt: Ein – im Rohbau befindliches – Mehrfamilienhaus (MFH) mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage (10 STP; keine Duplex) im Münchner Stadtteil Nymphenburg; der Fertigstellungsgrad des Rohbaus ist mit 82 % geschätzt worden.
- Hinweis: Bei der Verkehrswertermittlung wurde zunächst ein Wert von 19,36 Mio. € für das – gemäß vorliegender Baugenehmigung – fiktiv fertig gestellte Objekt mit dem Ertragswertverfahren ermittelt. Die noch anfallenden Fertigstellungskosten und die mit der Fertigstellung verbundenen Risiken wurden anschließend als objektspezifische Besonderheiten wertmindernd berücksichtigt. Im Rahmen der Kurzbeschreibung ist eine komplette Darstellung der komplexen Sachverhalte nicht möglich. Es wird deshalb ausdrücklich auf das ausführliche Gutachten (82 Seiten) verwiesen.
- Lage: An der südlichen Auffahrtsallee, Einmündung Montenstraße, Eckgrundstück; repräsentative Umgebungsbebauung, imagerträchtige Lage; Tempo 30 Zone, relativ ruhige Wohnlage; einige Einkaufsmöglichkeiten, Kita und Bushaltestelle liegen im Gehbereich; Grundschule und Gymnasium liegen 900 m entfernt; Subzentren Rotkreuzplatz und Romanplatz liegen je etwa 1 km entfernt; gehobener Freizeitwert; gute Anbindung an den Individualverkehr; insgesamt betrachtet beste Wohnlage.
- Grundbuch: Flurstück 324/81, Gemarkung Nymphenburg, Grundstücksfläche 1.266 m<sup>2</sup>; in Abteilung II des Grundbuchs ist ein Stellplatzrecht eingetragen worden; bei der Wertermittlung wurde eine Wertminderung von 60.000 € berücksichtigt (siehe GA).
- Gebäude: Frei stehendes Gebäude (KG, EG, 1. OG, 2. OG, DG) mit Südausrichtung in Ziegelbauweise; Baubeginn 2021, Abbruch der Arbeiten vor etwa 1 ¾ Jahren; Walmdach ohne Kniestock; innenliegendes Treppenhaus, Aufzug; Tiefgarage mit 10 normalen Stellplätzen (keine Duplex), Zufahrt zur Tiefgarage über 4 PKW-Aufzug.
- Wohnungen: Das Gesamtkonzept ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut einzustufen; je 3 ETW im EG-2. OG zzgl. Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse und eigenem Aufzugszugang im DG (170 m<sup>2</sup> WFL); 2 EG-ETW mit direkt verbundenen Kellerräumen; Wohnfläche gesamt 1.106 m<sup>2</sup>. Die aktuellen Verkaufspreise für Neubau-ETW in einer vergleichbaren Wohnlage liegen bei rund 19.700 €/m<sup>2</sup> WFL;
- Baulich. Zustand: Die Fertigstellungskosten werden mit 5,08 Mio. € (inklusive Baunebenkosten) geschätzt; für die Beseitigung der Baumängel und der damit verbundenen Risiken ist eine zusätzliche Wertminderung von 510.000 € angesetzt worden. Da von einem fiktiv fertiggestellten MFH ausgegangen wurde, musste noch ein Mietausfall bis zur Fertigstellung angesetzt werden (geschätzt 1 ¾ Jahre), der mit 650.000 € geschätzt wurde (siehe ausführliche Erläuterungen im Gutachten).
- Verkehrswert: **MFH im Rohbau im Stadtteil Nymphenburg** im August 2024: **13,1 Mio. €**
- Anmerkungen: Für die obenstehenden Informationen wird keine Haftung übernommen. Der Sachverständige ist **nicht** befugt, weitere Auskünfte zum Objekt zu erteilen.
- Anlagen: Nr. 1 Fotos; Nr. 2-5 Lagepläne; Nr. 6-19 Baupläne; Nr. 20 Skizze STP-Recht



Blick in die Südliche Auffahrtsallee in Richtung Schloss; das im Rohbau befindliche Mehrfamilienhaus liegt an der Südseite (siehe Pfeil)

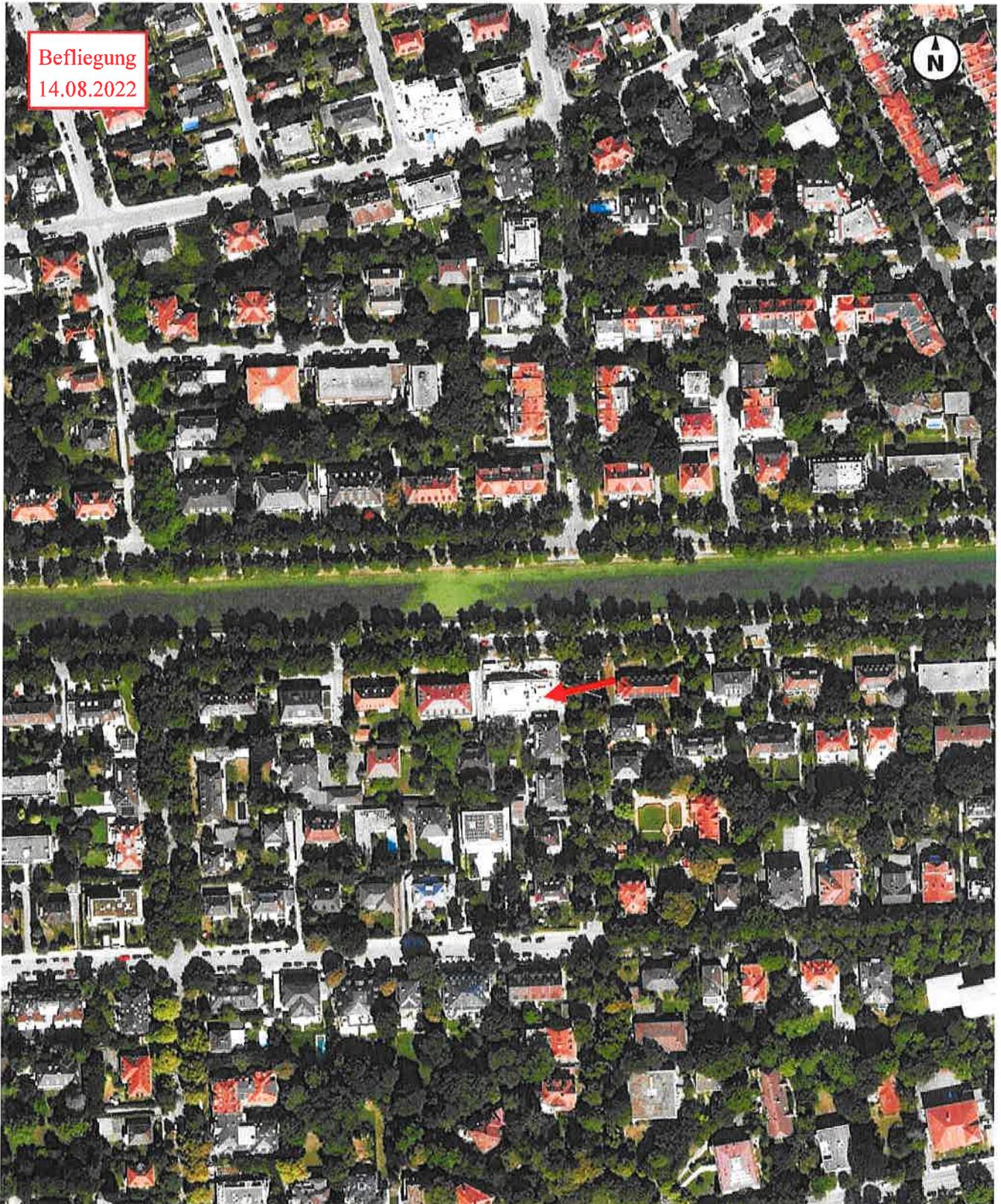
Blick von der Montenstraße auf das im Rohbau befindliche Gebäude



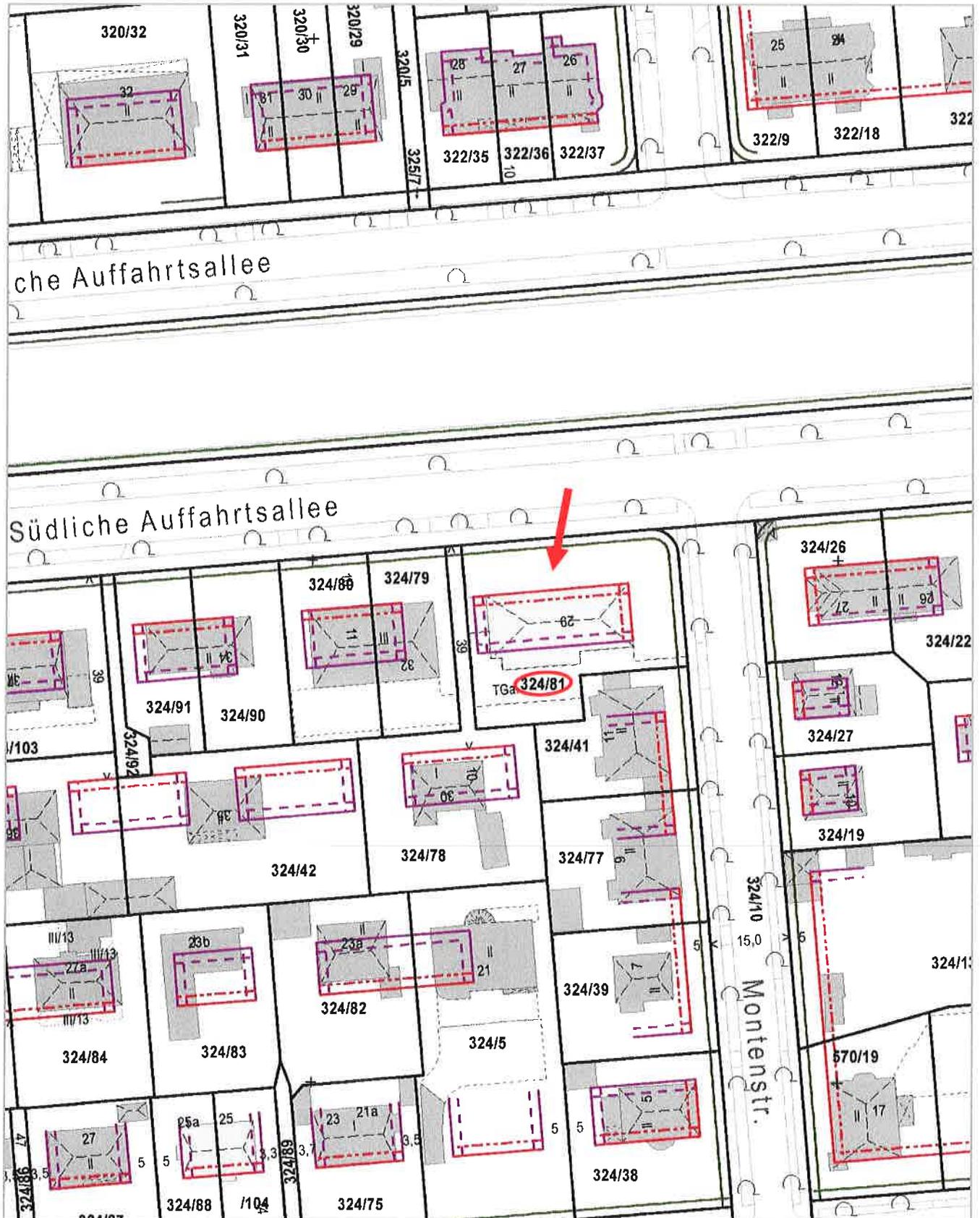
Nahansicht der Fassade von der südlichen Auffahrtsallee; im Dachgeschoss sind noch wesentliche Rohbauarbeiten erforderlich (siehe Pfeil)



Luftbild Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der repräsentativen  
Umgebungsbebauung parallel der Auffahrtsalleen (Maßstab  $\approx 1 : 2.500$ )



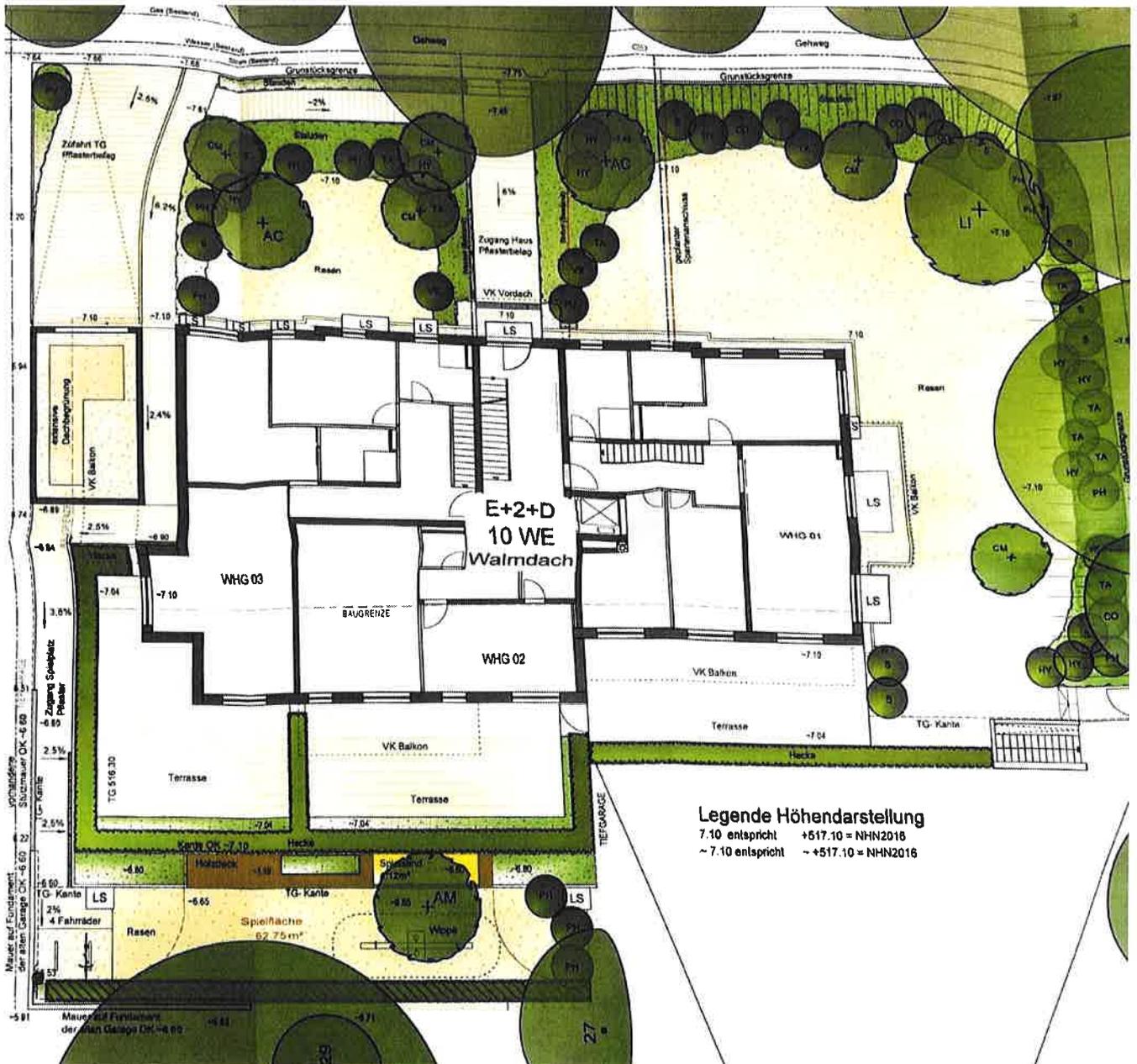
Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat der LHST München  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.000$ )



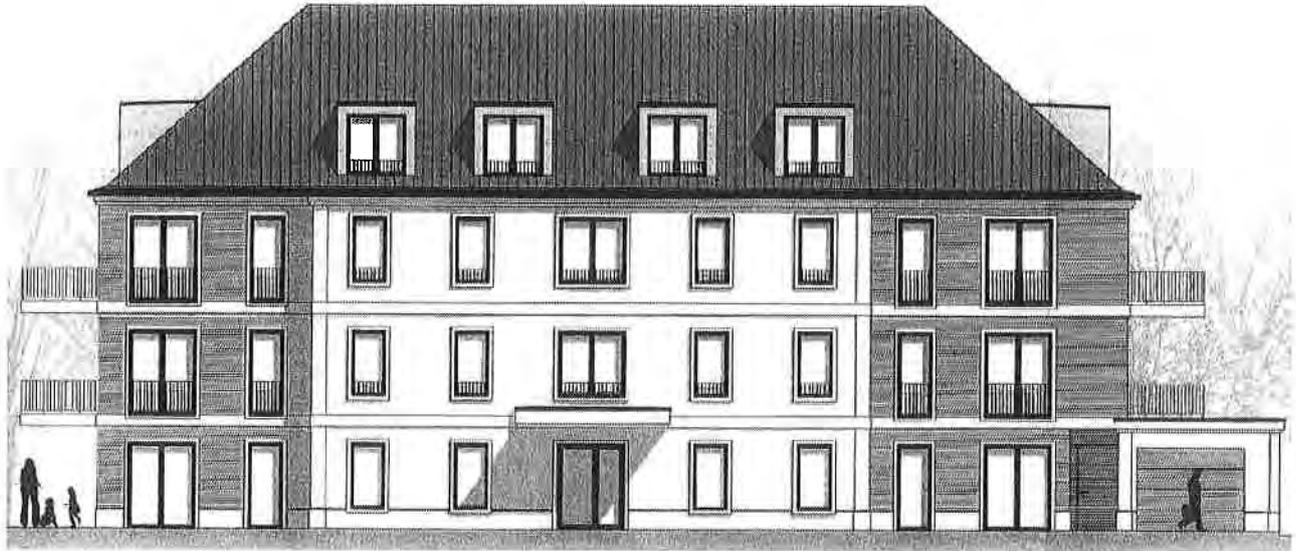
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der Baustelle  
im August 2022 und der direkten Umgebungsbebauung (Maßstab  $\approx 1 : 500$ )



Freiflächengestaltungsplan  
 laut Baugenehmigung vom 18.12.2020  
 (Maßstab  $\approx 1 : 240$ )



Ansichten Nord und Süd laut Baugenehmigung  
vom 21.12.2020 (Maßstab  $\approx 1 : 200$ )



Ansicht Nord (Straßenseite)



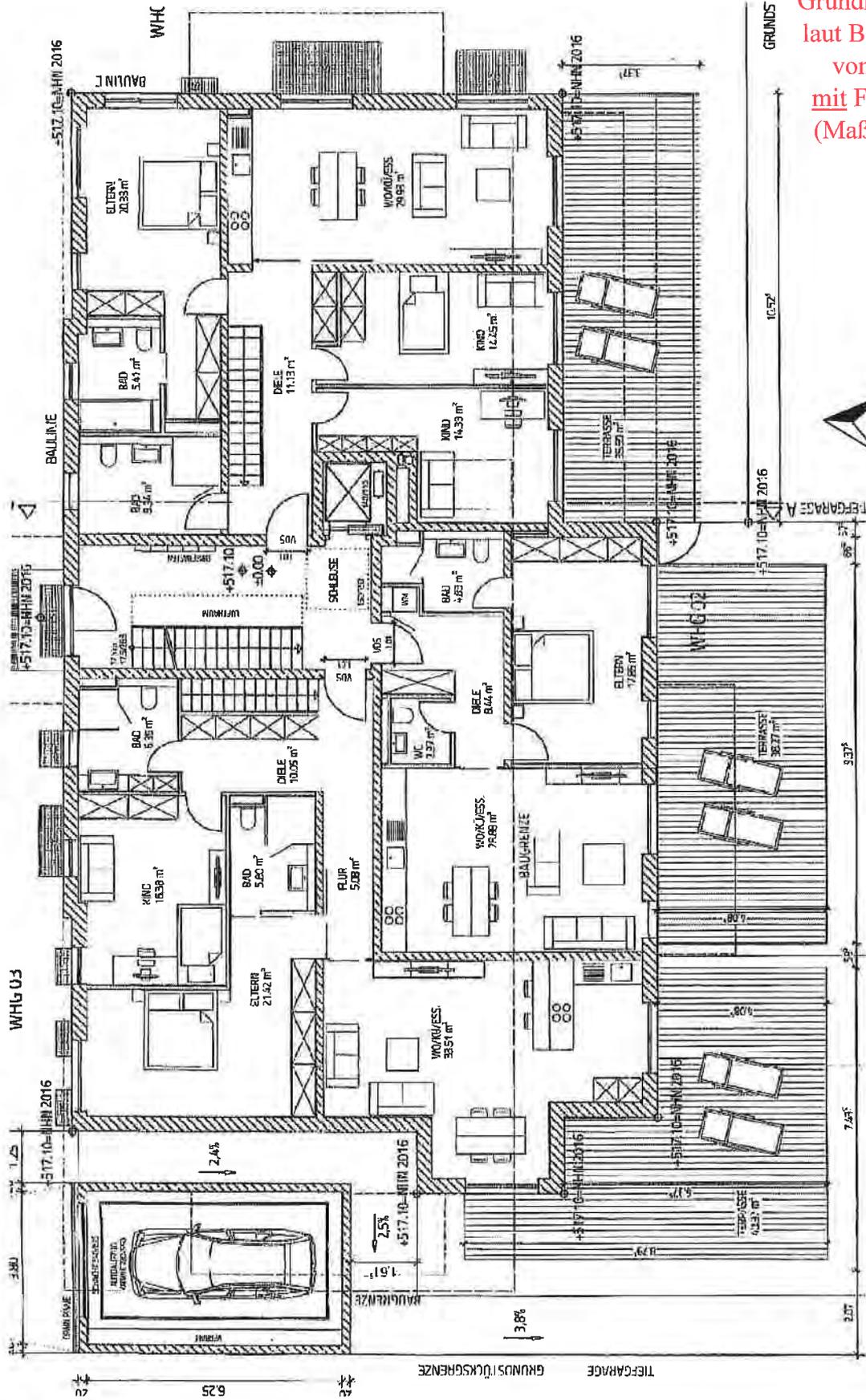
Ansicht Süd (Terrassenseite)

Ansicht West und Gebäudequerschnitt  
von dem PKW-Aufzug und der Tiefgarage  
laut Baugenehmigung vom 21.12.2020  
(Maßstab  $\approx 1 : 160$ )



Ansicht Ost und Gebäudequerschnitt mit  
Darstellung des Treppenhauses und der Tiefgarage  
laut Baugenehmigung vom 21.12.2020  
(Maßstab  $\approx 1 : 160$ )



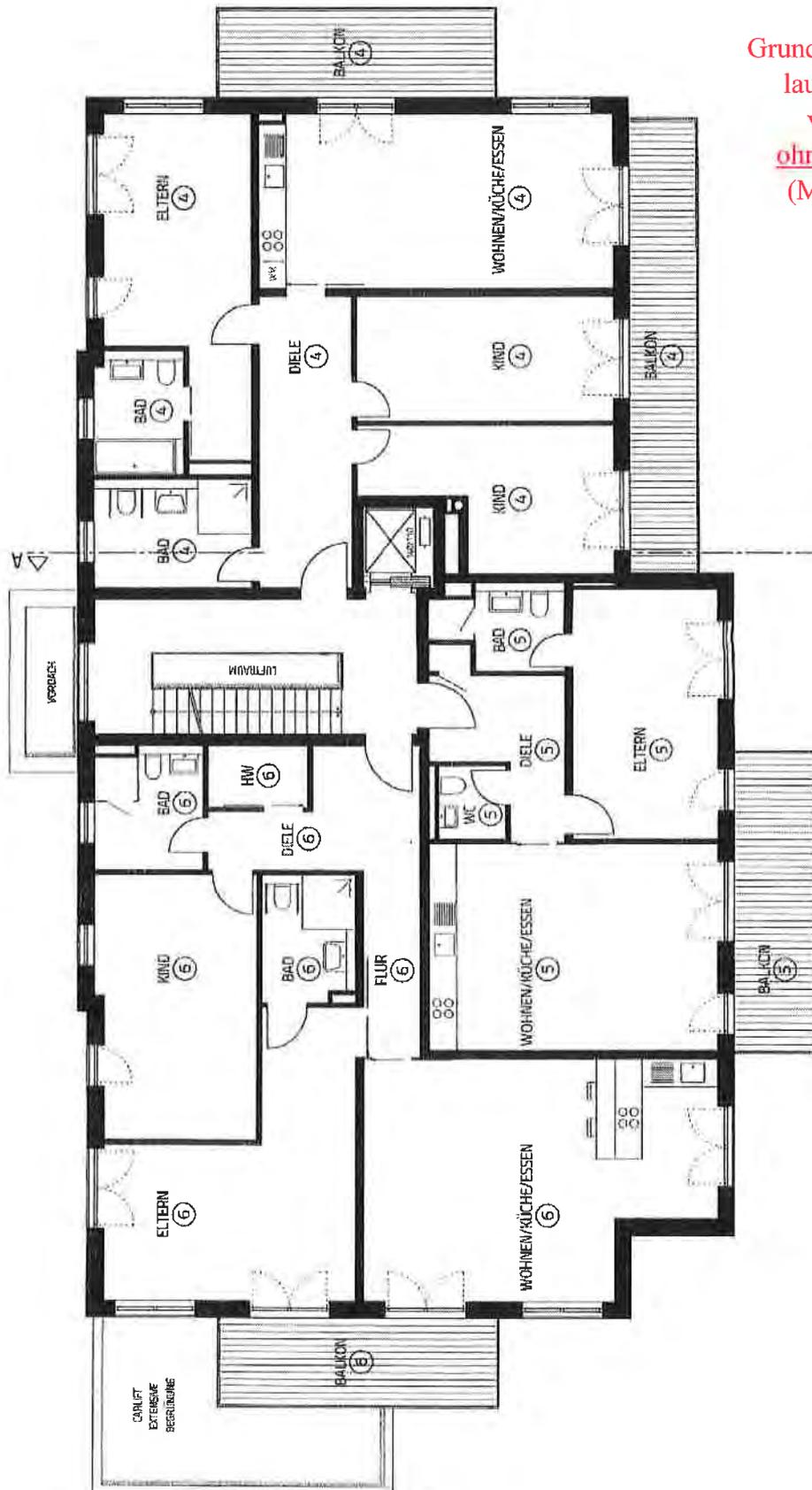


Grundriss Erdgeschoss  
laut Baugenehmigung  
vom 21.12.2020  
mit Flächenangaben  
(Maßstab ≈ 1 : 150)

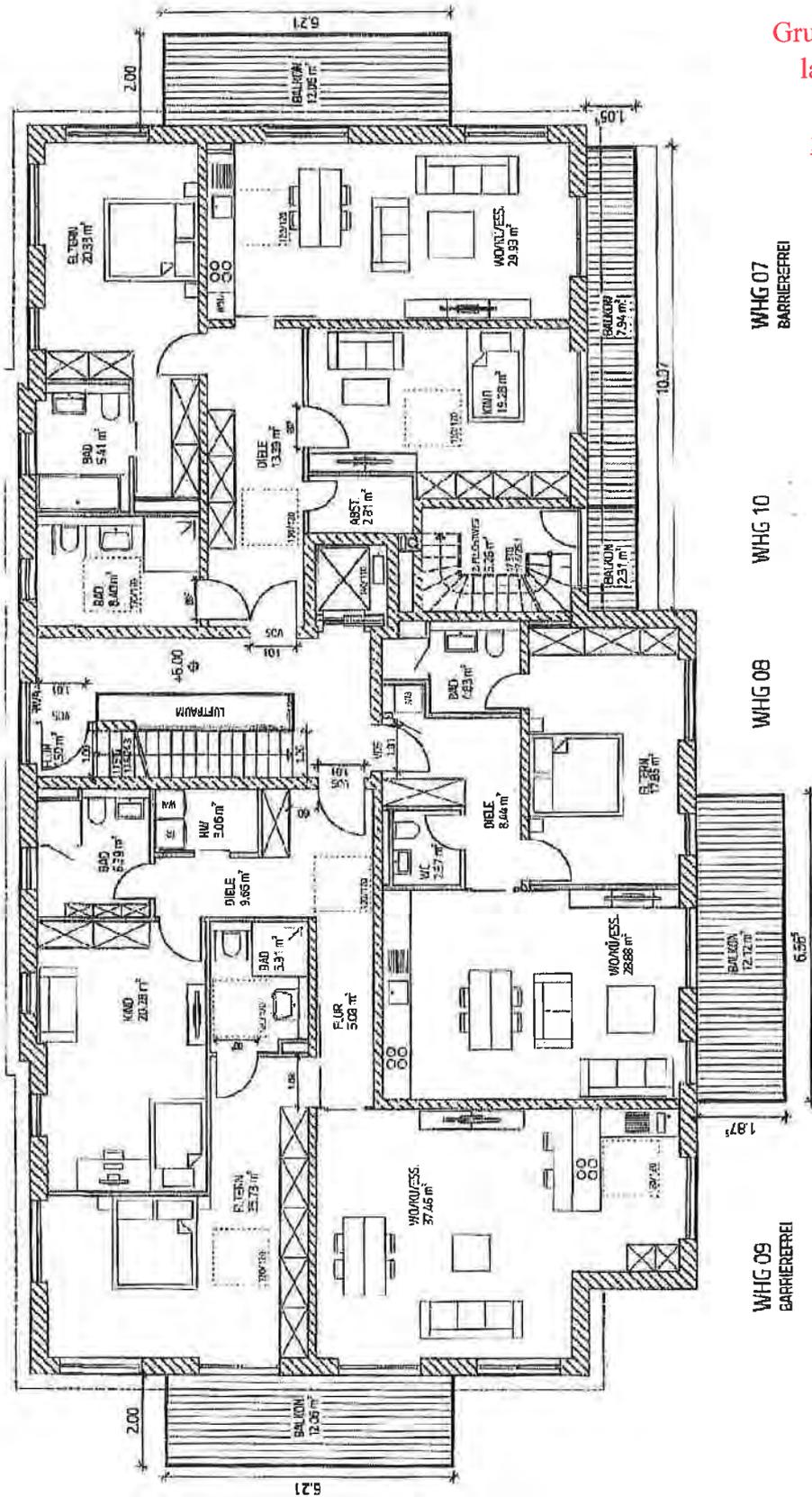


Grundriss Erdgeschoss  
laut Aufteilungsplan  
vom 03.04.2023  
ohne Flächenangaben  
(Maßstab  $\approx 1 : 150$ )





Grundriss 1. Obergeschoss  
laut Aufteilungsplan  
vom 03.04.2023  
ohne Flächenangaben  
(Maßstab  $\approx 1 : 150$ )



Grundriss 2. Obergeschoss  
laut Baugenehmigung  
vom 21.12.2020  
mit Flächenangaben  
(Maßstab ≈ 1 : 150)

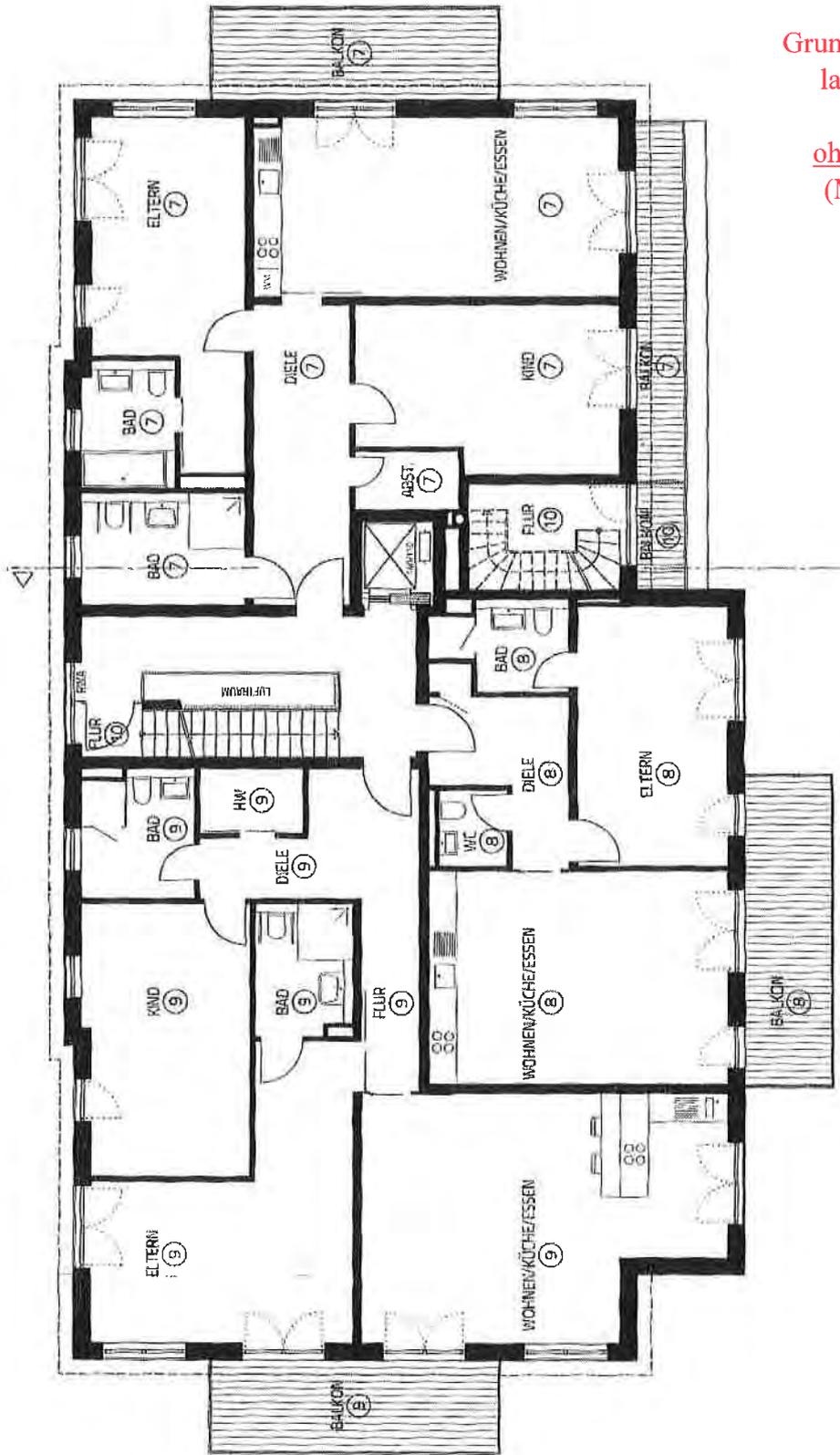


WHG 07  
BARRIEREFREI

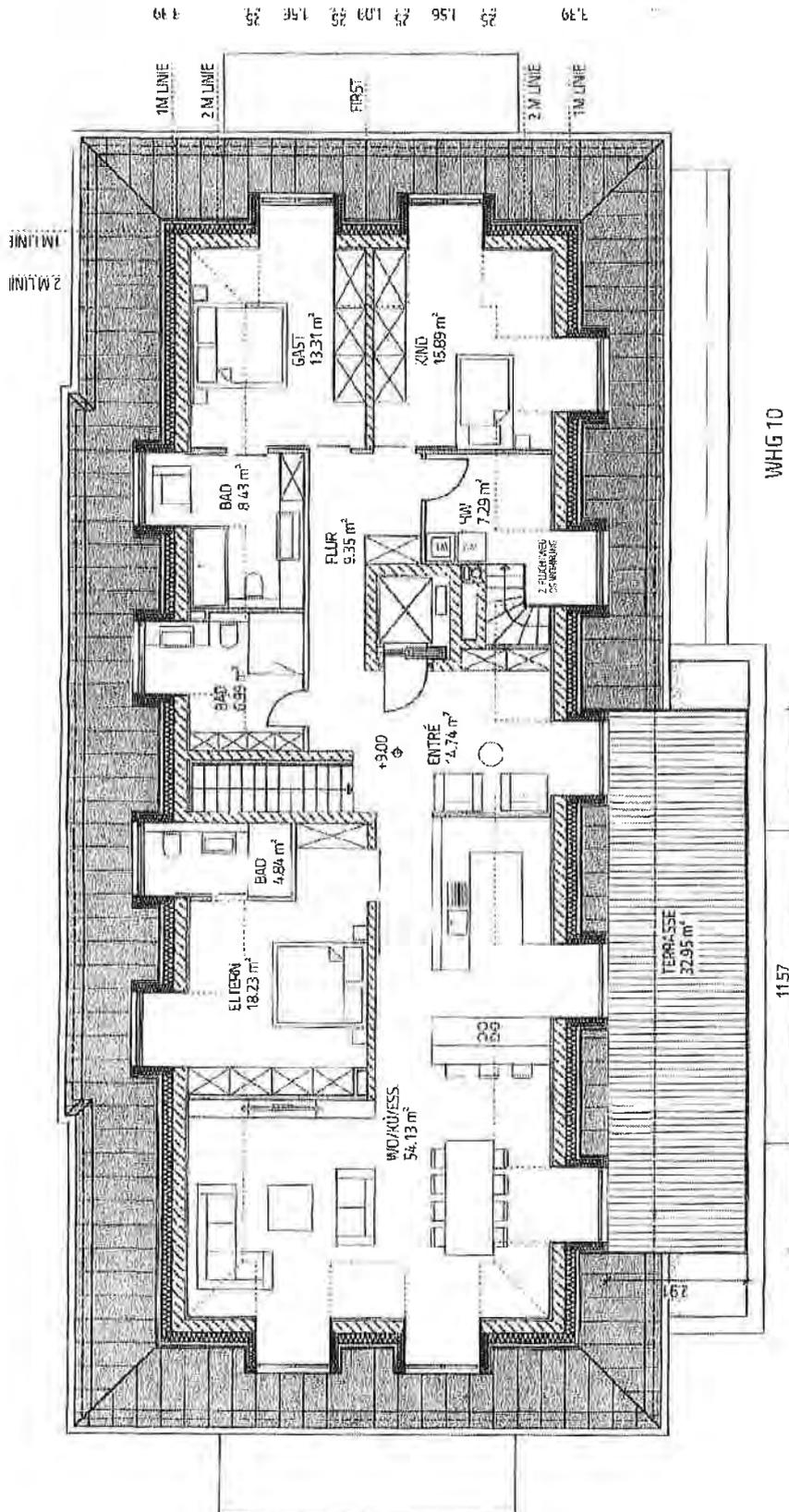
WHG 10

WHG 08

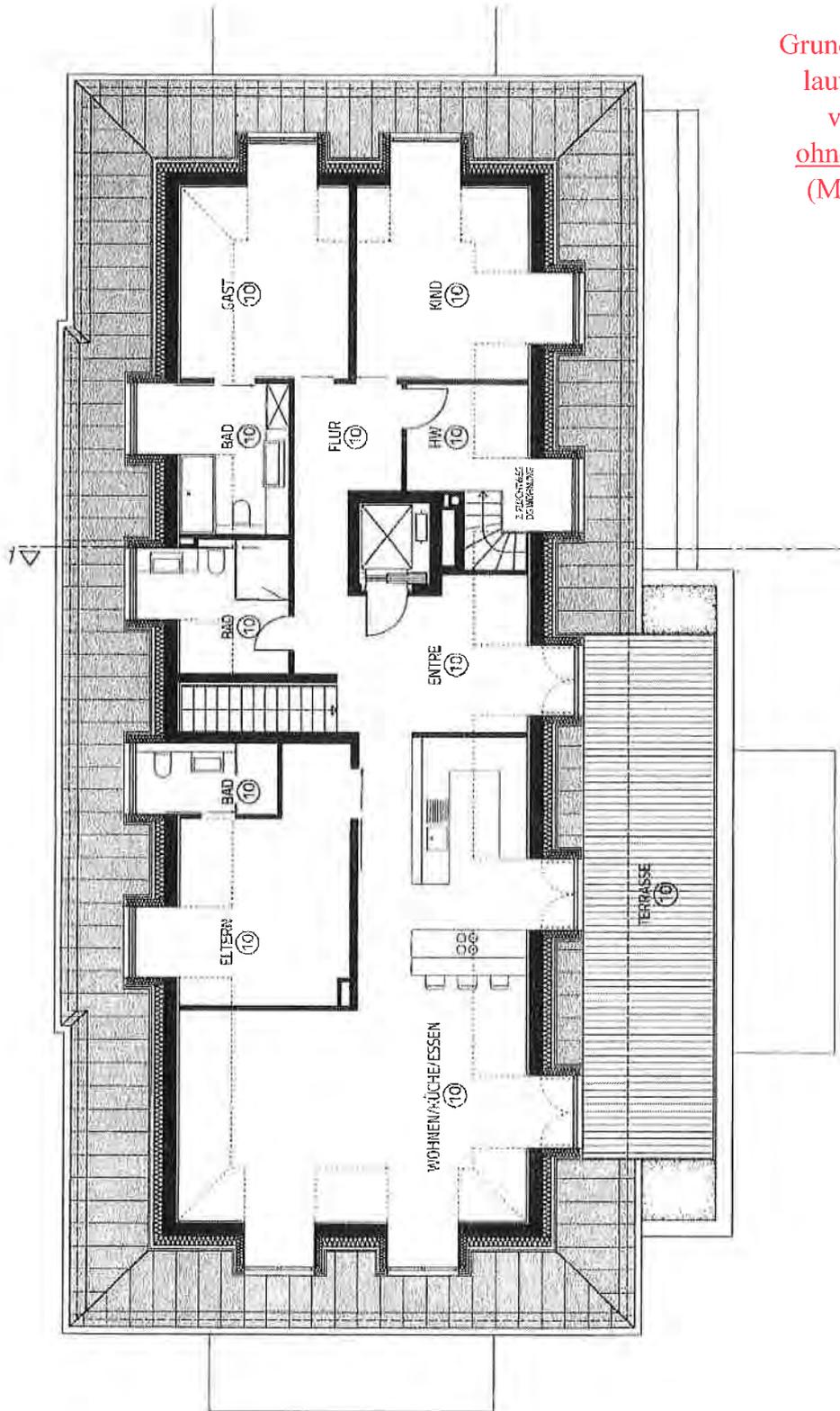
WHG 09  
BARRIEREFREI



Grundriss 2. Obergeschoss  
laut Aufteilungsplan  
vom 03.04.2023  
ohne Flächenangaben  
(Maßstab ≈ 1 : 150)

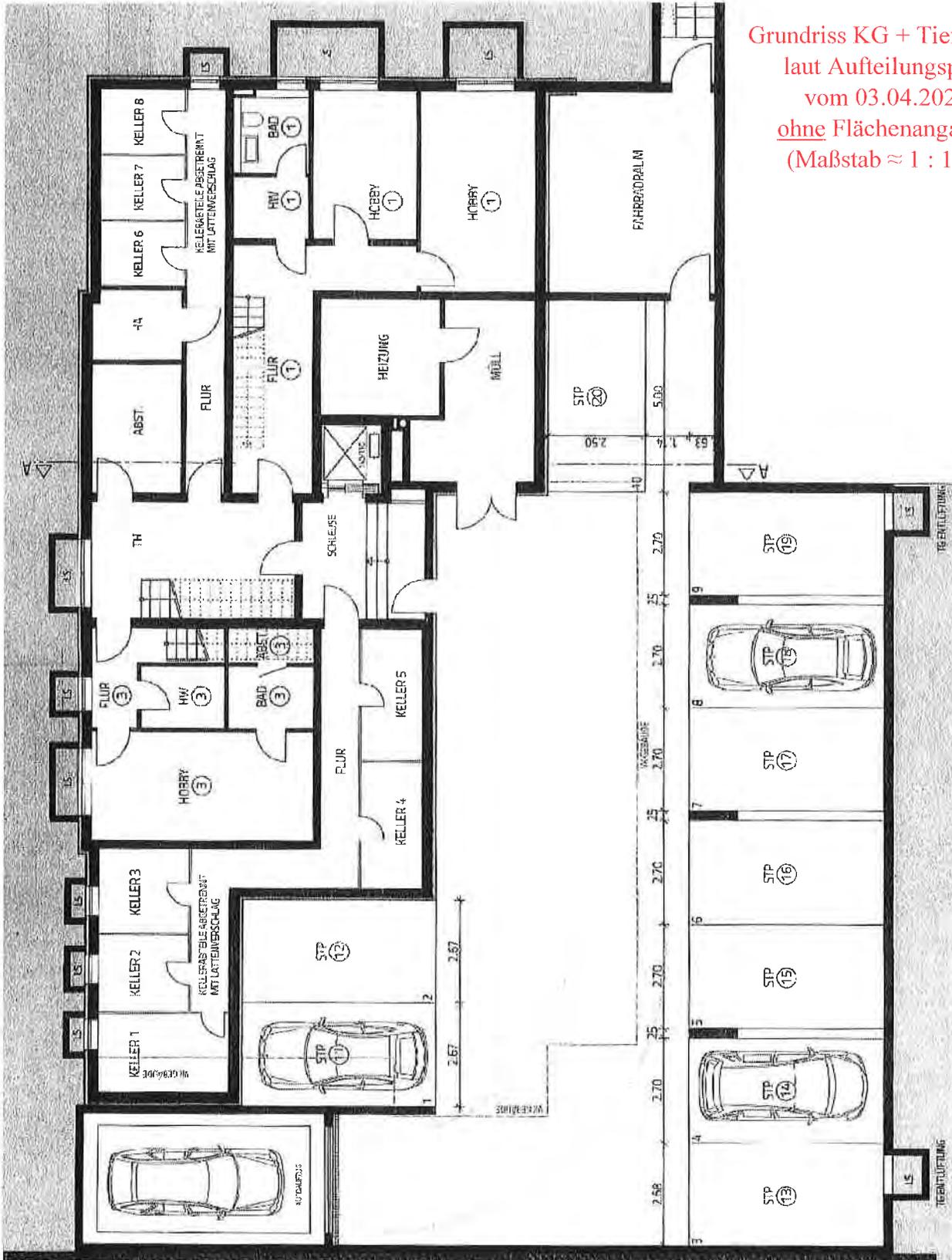


Grundriss Dachgeschoss  
laut Baugenehmigung  
vom 21.12.2020  
mit Flächenangaben  
(Maßstab ≈ 1 : 150)



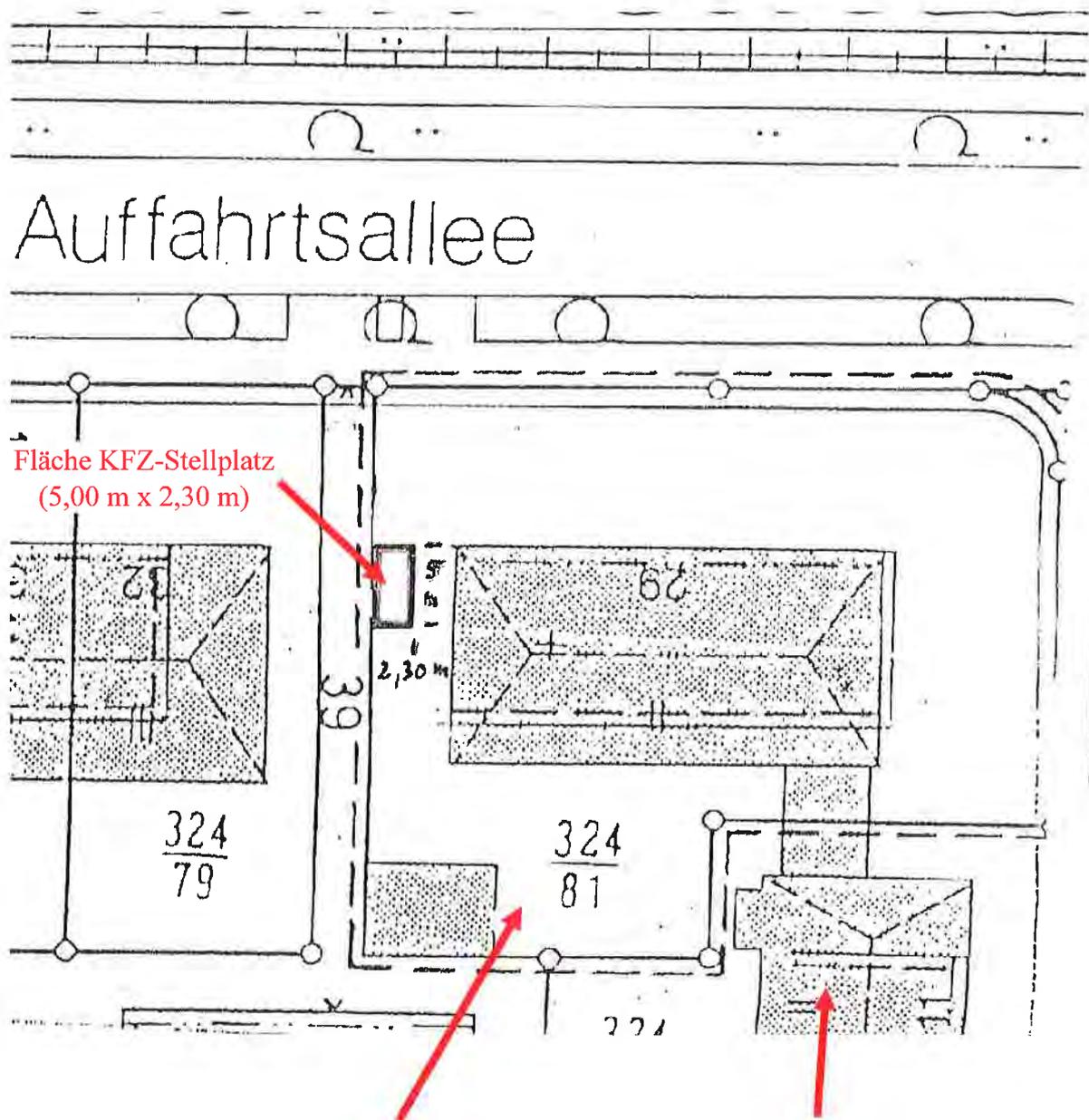
Grundriss Dachgeschoss  
laut Aufteilungsplan  
vom 03.04.2023  
ohne Flächenangaben  
(Maßstab  $\approx 1 : 150$ )





Grundriss KG + Tiefgarage  
laut Aufteilungsplan  
vom 03.04.2023  
ohne Flächenangaben  
(Maßstab  $\approx 1 : 150$ )

Skizze zu der in Abteilung II des Bewertungsgrundstücks als Belastung eingetragene Grunddienstbarkeit (KFZ-Stellplatz, Zu- und Abfahrtsrecht) zugunsten des südöstlichen Nachbargrundstücks Montenstrasse 11 (laut Urkunde Nr. 229 Notar Kelch vom 30.01.1991)



Dienendes Grundstück (Bewertungsobjekt)  
Südliche Auffahrtsallee 29  
Flurstück 324/81

Herrschendes Grundstück  
Montenstrasse 11  
Flurstück 324/41