



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für das Mehrfamilienhaus im Rohbau

(Aufteilung nach WEG möglich)

Südliche Auffahrtsallee 29

in 80639 München

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 82 Seiten (davon 24 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	5
1.2 Ortsbesichtigung	5
1.3 Bewertungsunterlagen	6
1.4 Hinweise zur Bewertung	7
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuch	8
2.2 Eingetragene Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht)	9
2.3 Bauplanungsrechtliche Beurteilung	9
2.3.1 Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks	9
2.3.2 Auswirkungen durch den Ensembleschutz	11
2.3.3 Baugenehmigung zur Errichtung eines MFH bzw. ETW-Anlage	12
2.3.4 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung	12
2.4 Mögliche Aufteilung nach WEG	14
2.5 Sonstige Rechte und Belastungen	14
3. Grundstücksbeschreibung	15
3.1 Makrolage und Infrastruktur	15
3.2 Mikrolage	16
3.3 Verkehrsanbindung	17
3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks	17
3.5 Erschließung des Grundstücks	17
3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	18
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	19
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Gebäudehistorie)	19
4.2 Mehrfamilienhaus im Rohbau	19
4.2.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau	19
4.2.2 Wohnungen (Raumstruktur und Wohnflächenberechnung)	20
4.2.3 Räume im Kellergeschoss (u.a. Mieterkeller, Funktionsräume)	25
4.2.4 Tiefgarage	26
4.3 Außenanlagen	26
4.4 Aktueller Baulicher Zustand und erforderliche Fertigstellungsarbeiten	27

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	29
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	29
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
6. Ermittlung des Bodenwertes	31
6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung	31
6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss	31
6.3 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	33
6.4 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	34
6.5 Berücksichtigung von unterschiedlichen Lagefaktoren und Zuschnitt	35
6.6 Angleichung der Vergleichspreise aufgrund der realisierbaren WGFZ	36
6.7 Angemessener Bodenwert	37
7. Vorläuf. Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes MFH .	38
7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang	38
7.2 Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV)	38
7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)	40
7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)	41
7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV)	41
7.6 Bodenwertverzinsung, Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34)	43
7.7 Vorläufiger Ertragswert für ein fiktiv fertig gestelltes Mehrfamilienhaus	44
8. Untersuchung eines Marktanpassungsfaktors	45
8.1 Vorbemerkungen zur Marktlage und Vorgehensweise	45
8.2 Vergleichspreise für Neubau-ETW in vergleichbaren besten Wohnlagen	46
8.3 Gesamtbeurteilung und vorläufiger marktangepasster Ertragswert	47
9. Objektspezifische Besonderheiten (§ 8 Abs. 3).....	48
9.1 Geschätzte Fertigstellungskosten des Gebäudes	48
9.2 Risikozuschlag wg. Beseitigung Baumängel und Gewährleistungsproblematik	52
9.3 Mietausfall bis zur Fertigstellung	53
9.4 Sonderwert für die Ablösung der Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht)	54
9.5 Ertragswert	56
10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)	57

Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München M \approx 1 : 100.000
- Anlage 2 Stadtplanausschnitt der Landeshauptstadt München mit den Stadtteilen Nymphenburg und Neuhausen M \approx 1 : 10.000
- Anlage 3 Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der repräsentativen Umgebungsbebauung parallel der Auffahrtsalleen M \approx 1 : 2.500
- Anlage 4 Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat der LHST München M \approx 1 : 1.000
- Anlage 5 Luftbild mit von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der Baustelle im August 2022 M \approx 1 : 500
- Anlage 6 Freiflächengestaltungsplan laut Baugenehmigung vom 18.12.2020 M \approx 1 : 240
- Anlage 7 Ansichten Nord und Süd laut Baugenehmigung vom 21.12.2020 M \approx 1 : 200
- Anlage 8 Ansicht West mit Gebäudeschnitt von dem PKW-Aufzug und der Tiefgarage laut Baugenehmigung vom 21.12.2020 M \approx 1 : 160
- Anlage 9 Ansicht Ost mit Gebäudequerschnitt mit Darstellung des Treppenhauses und der Tiefgarage laut Baugenehmigung vom 21.12.2020 M \approx 1 : 160
- Anlage 10 Grundriss EG laut Baugenehmigung 2020 mit Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 11 Grundriss EG laut Aufteilungsplan 2023 ohne Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 12 Grundriss 1. OG laut Baugenehmigung 2020 mit Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 13 Grundriss 1. OG laut Aufteilungsplan 2023 ohne Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 14 Grundriss 2. OG laut Baugenehmigung 2020 mit Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 15 Grundriss 2. OG laut Aufteilungsplan 2023 ohne Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 16 Grundriss DG laut Baugenehmigung 2020 mit Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 17 Grundriss DG laut Aufteilungsplan 2023 ohne Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 18 Grundriss KG + Tiefgarage lt. Baugenehmig. 2020 mit Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 19 Grundriss KG + Tiefgarage lt. Aufteilungsplan ohne Flächenangaben M \approx 1 : 150
- Anlage 20 Skizze (Anlage zur Bewilligungsurkunde) zu dem in Abteilung II des Grundbuchs als Belastung eingetragenes KFZ-Stellplatzrecht nebst Zu- und Abfahrtsrecht
- Anlage 21 Fotos Südliche Auffahrtsallee und Ansichten des Rohbaus von der Straße
- Anlage 22 Fotos Räume im EG und 1. OG, Treppenhaus, Aufzugsschacht
- Anlage 23 Fotos Räume im 2. OG, Feuchtigkeitsschäden, Treppe zum DG, Rohbau DG
- Anlage 24 Fotos Blick vom DG; Räume im KG, Tiefgarage; Nahansicht PKW-Aufzug

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestraße 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 19.03.2024; Geschäftsnummer: AZ 1514 K 328/23.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekte: Das mit einem Mehrfamilienhaus im Rohbau bebaute Grundstück, Flurstück 324/81, Gemarkung Nymphenburg; postalische Adresse: Südliche Auffahrtsallee 29 in 80639 München.
- Exkurs WEG-Aufteilung: Der Eigentümer hatte ursprünglich geplant, das Anwesen in eine Eigentumswohnanlage mit zehn Eigentumswohnungen und zehn Tiefgaragenstellplätzen aufzuteilen. Die hierzu erforderliche Abgeschlossenheitsbescheinigung der LBK liegt bereits vor. Die grundbuchrechtliche Umsetzung hatte allerdings noch nicht stattgefunden. Es lag noch keine Teilungserklärung vor.
- Objektbezeichnung: Aufgrund der Tatsache, dass das Anwesen noch nicht nach WEG aufgeteilt worden ist, handelt es sich – rechtlich betrachtet – um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus im Rohbau bebaut ist.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Am Freitag, den 30. August 2024 von 09:30 – 10:30 Uhr; Teilnehmer: Herr S..., Herr F... und Frau S.... (Mitarbeiter der Gläubigerbank), Herr Dr. K.... (Eigentümer), Herr Architekt S. K... (Bauexperte für die Beurteilung des Fertigstellungsgrades), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Innenbesichtigung: Die Baustelle konnte betreten werden. Das Bewertungsobjekt konnte insofern bis auf die Flächen im Kellergeschoss (teilweise kein Zugang wegen stehendem Wasser) ungehindert besichtigt und aufgenommen werden. Mit der Aufnahme von Fotos zur Verwendung im Gutachten bestand Einverständnis.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 07.12.2023
 - Bewilligungsurkunde v. 30.01.1991 bezüglich des in Abteilung II als Belastung eingetragenes KFZ-Stellplatzrecht
 - Baugenehmigung vom 21.12.2020
 - Genehmigte Baupläne vom 21.12.2020 von der LBK
 - Genehmigter Freiflächengestaltungsplan vom 18.12.2020
 - Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungspläne vom 03.04.2023 von der LBK
 - Weitere Unterlagen aus der Bauakte d. gegenständlichen Anwesens
 - Auszug aus dem aktuellen Flächennutzungsplan d. LHST München
 - Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege
 - Lärmkartierung gemäß EG-Umgebungs-lärmrichtlinie vom Bayerischen Landesamt für Umwelt
 - Verkehrsmengenkarte 2022 vom Mobilitätsreferat München
 - Mietspiegel der LHST München für 2023
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Aktueller Lageplan vom Kommunalreferat (Vermessungsamt) mit eingezeichneten Baulinien und Baugrenzen
 - Bodenrichtwerte vom 01.01.2022 und 01.01.2024
 - Vergleichspreise Neubau-ETW vom GAA der LHST München
 - Jahresberichte des GAA LHST München für 2020-2023
 - Kostenkennwerte 2024 für Mehrfamilienhäuser und Regionalfaktoren des Baukosteninformationszentrums in Stuttgart
 - Daten aus dem Internetauftritt der LHST München
 - Internetauftritt des MVV
 - Mündliche Auskünfte der betreibenden Gläubigerbank
 - Baubeschreibung und mündliche Auskünfte des Eigentümers
 - Kostenschätzungen des Architekten S. K....
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung
- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV)
 - einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte:** Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachten-ergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen:** Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen:** Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse:** Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung:** Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz:** Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.
- Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle	Grundbuch von Nymphenburg (AG München); Blatt Nr. 10317
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1 – 2</u> gelöscht <u>Lfd. Nr. 3</u> Flurstück 324/81, Gemarkung Nymphenburg, Südliche Auffahrtsallee 29, Gebäude- und Freifläche 1.266 m ²
Abteilung I (Eigentümer):	<u>Lfd. Nr. 1 – 2</u> gelöscht <u>Lfd. Nr. 3</u> K... I... GmbH; eingetragen am 27.08.2019
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):	<u>Lfd. Nr. 1</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 2 (zu BV Nr. 3)</u> KFZ-Stellplatz- und Zu-/Abfahrtsrecht für den jeweiligen Eigentümer v. Flurstück 324/41; gem. Bewilligung vom 30.01.1991 (URNr. 229 / Notar Kelch); Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 07.02.1991. <u>Lfd. Nr. 3 (zu BV Nr. 3)</u> KFZ-Stellplatz- und Zu- und Abfahrtsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 30.01.1991 (URNr. 229 / Notar Kelch); Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 07.02.1991. <u>Anmerkung:</u> Das Stellplatz- und Fahrrecht wurde zugunsten des südlichen Nachbargrundstücks eingeräumt (siehe ausführliche Erläuterungen in dem folgenden Punkt 2.2). <u>Lfd. Nr. 4 – 5</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 5 (zu BV Nr. 3)</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 328/2023); eingetragen am 07.12.2023.
Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):	Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Eingetragene Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht)

- Urkunde: Grundlage der Eintragung ist die Urkunde Nr. 229 vom 30. Januar 1991 (Notar Kelch).
- Demnach hat Frau S... S....., als Eigentümerin des in der Gemarkung Nymphenburg gelegenen Grundstücks, Flurstück 324/81 (Südliche Auffahrtsallee 29), die folgende Eintragung bewilligt:
- Wörtlicher Inhalt: *Der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks (Flurstück 324/41, Gemarkung Nymphenburg; Montenstraße 11) sowie Personen, die von diesem befugt sind, sind berechtigt, den im anliegenden Plan, der der Beteiligten zur Durchsicht vorgelegt wurde, rot umrandet eingezeichneten KFZ-Stellplatz alleine zu benutzen sowie die Zu- und Abfahrt zu diesem Stellplatz mitzubenzutzen.*
- Sachverhalt: Ein Ausschnitt der vorgenannten Skizze ist dem vorliegenden Gutachten als Anlage 20 beigelegt worden. Es handelt sich demnach um einen Stellplatz mit einer rechteckigen Fläche von ca. 5,00 x 2,30 m am westlichen Rand des Bewertungsgrundstücks.
- Anmerkung: An der vorgenannten Stelle ist mittlerweile der PKW-Aufzug errichtet worden (siehe Grundriss EG Anlage 10).
- Objektspezif. Besonderheit: Der derzeitige Eigentümer hat erklärt, dass er versucht hatte, eine Vereinbarung mit der derzeitigen Eigentümerin des südlichen Nachbargrundstücks zu finden, dieses Stellplatzrecht abzulösen. Die Eintragung ist aber weiterhin vorhanden und muss bei der Bewertung als Belastung berücksichtigt werden. Es ist deshalb zu untersuchen, welche Wertanpassung – im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV – zu berücksichtigen ist (siehe weitere Ausführungen in Punkt 9.4).

2.3 Bauplanungsrechtliche Beurteilung

2.3.1 Bebaubarkeit des Bewertungsgrundstücks

- Vorbemerkungen: Im vorliegenden Fall liegt eine Baugenehmigung aus dem Jahr 2020 vor, die eine Bebauung mit einem Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage vorsieht. Mit dieser Bebauung wird das maximal mögliche Baurecht ausgeschöpft. Die folgenden Angaben dienen im Wesentlichen dazu, die bauplanungsrechtlichen Rahmenbedingungen offen zu legen und beschränken sich auf wenige Angaben.

- Flächennutzungsplan: Das Bewertungsgrundstück liegt laut aktuellem Flächennutzungsplan der Stadt München im Geltungsbereich eines Allgemeinen Wohngebietes (WA gemäß § 4 der BauNVO).
- Zulässige Nutzungen: Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. Gebäude, die der Versorgung des Gebietes dienen, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig: Ausnahmsweise können u.a. zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- § 13 BauNVO: Für die Berufsausübung einer freiberuflichen Tätigkeit sowie für Gewerbetreibende, die ihren Beruf in ähnlicher Art und Weise ausüben, ist die berufliche Nutzung in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) zulässig, wenn die Wohnnutzung im gegenständlichen Gebäude überwiegt und nur einzelne Räume beruflich genutzt werden.
- Anmerkung: Zu den Freiberuflern gehören beispielsweise Ärzte, Rechtsanwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer, beratende Ingenieure oder Sachverständige. Ein Handelsvertreter mit Auslieferungslager ist beispielsweise nicht zulässig.
- Kein qualifizierter BPlan: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, sondern im Bereich eines einfachen Baulinienplans.
- Bebauungsmöglichkeit: Wenn kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die mögliche Bebauung des Grundstücks nach § 34 BauGB und den vorgenannten Baulinien und Baugrenzen.
- Zulässige Bauvorhaben: Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Im vorliegenden Fall ist zusätzlich zu beachten, dass das Grundstück im Geltungsbereich eines Gebietes liegt, das unter Ensembleschutz steht (siehe Ausführungen im folgenden Punkt 2.3.2).
- Baulinien: In einem Abstand von 9 m zu den beiden Straßenbegrenzungslinien verläuft eine Baulinie (siehe rote Linien in der folgenden Skizze), an die gebaut werden muss.

Baugrenzen: In westlicher und südlicher Richtung befinden sich zwei Baugrenzen (siehe violette Linien im Lageplan Anlage 4). Die westliche Baugrenze verläuft in einem Abstand von nur 2 m zur Flurstückgrenze von Flurstück 324/78 (Hammergrundstück).



Möglicher Bauraum: Der Ausschnitt aus der vorgenannten Lagekarte des Kommunalreferats vom 30.08.2024 zeigt bereits den geplanten und genehmigten Baukörper. Dabei ist ersichtlich, dass geringfügigen Abweichungen von der Lokalbaukommission genehmigt worden sind.

2.3.2 Auswirkungen durch den Ensembleschutz

Denkmalschutz: Das Schloss Nymphenburg mit Park, Schlossrondell und Kanälen steht unter Ensembleschutz. Viele Gebäude in diesem Gebiet stehen zusätzlich unter Einzeldenkmalschutz.

Auffahrtsalleen: Beide Auffahrtsalleen liegen im Geltungsbereich dieser Ensembleschutzsatzung. Für einen etwaigen Neubau an der Südlichen Auffahrtsallee wäre somit die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde erforderlich, wenn ein Neubau beantragt wird oder das äußere Erscheinungsbild der Gebäude verändert werden soll.

Prägende Eigenschaften: Die derzeitige Gebäudestruktur an der Südlichen Auffahrtsallee ist durch eine gelockerte bzw. offene zweigeschossige Bauweise mit Lochfassade und Walmdach geprägt. Ein möglicher Neubau muss sich in diese prägende Struktur des Ensembles einfügen. Insofern wäre eigentlich ein zweigeschossiger Baukörper plus DG möglich.

Baugenehmigung: Im vorliegenden Fall ist von der LBK ein relativ massiver Baukörper mit drei Vollgeschossen zuzüglich DG genehmigt worden. Die Vollgeschosse haben dabei eine geringere Höhe und das Walmdach im DG ist ohne Kniestock realisiert worden.

2.3.3 Baugenehmigung zur Errichtung eines MFH bzw. ETW-Anlage

Baugenehmigung:	Die Lokalbaukommission München hatte am 21. Dezember 2020 die Baugenehmigung für die Errichtung eines Wohngebäudes mit zehn Wohneinheiten und einer Tiefgarage erteilt.
Gebäudeklasse:	Das Gebäude ist gemäß Art. 2 Abs. 3 Satz 1 Nr. 4 der Bayerischen Bauordnung als Gebäudeklasse 4 eingestuft worden.
Stellplätze:	Laut Baugenehmigung sind für dieses Bauvorhaben 10 KFZ-Stellplätze und 25 Fahrradabstellplätze erforderlich, die in der Tiefgarage geschaffen worden sind.
Befreiungen:	Bei der Baugenehmigung sind einige Befreiungen vom Baulinienplan genehmigt worden. Es wurde u.a. genehmigt, die südliche und östliche Baugrenze mit Balkonen und Terrassen zu überschreiten (Fläche etwa 125 m ²). Dabei wird u.a. als Bezugsfall das Gebäude Südliche Auffahrtsallee 32 herangezogen.
Baupläne:	Für die Baugenehmigung lagen die Baupläne Nr. 014171 aus dem Jahr 2020 zugrunde, die dem vorliegenden Gutachten als Anlagen beigelegt worden sind. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde 2023 erteilt. Zur besseren Nachvollziehbarkeit werden auch die Aufteilungspläne beigelegt, die aber keine Flächenangaben enthalten.

2.3.4 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung

Wertrelevante GFZ:	Bei der Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine sogenannte wertrelevante GFZ (WGFZ) gemäß Definition des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zugrunde gelegt. Dahinter steckt der für die Bewertung maßgebliche Grundsatz, der wirtschaftlichen Verwertbarkeit von Flächen (Wohnflächen).
Modellkonformität:	Für die Bewertung muss grundsätzlich diese WGFZ herangezogen werden, um die Modellkonformität zu gewährleisten und die empirisch ermittelten GFZ-Umrechnungskoeffizienten für die Anpassung der Vergleichspreise anwenden zu können (siehe Punkt 6).
WGFZ ≠ GFZ	Die für die vorliegende Bewertung relevante WGFZ kann naturgemäß von der GFZ im baurechtlichen Sinne abweichen. Dies ist im vorliegenden Fall zu beachten. Das ausgebaute DG wird zwar für die Bewertung berücksichtigt, ist aber nicht für die Ermittlung der baurechtlichen GFZ zu beachten, wie folgende Definition zeigt:

Definition Vollgeschoss: Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) definiert - diese Vorschrift gilt nach Art. 83 Abs. 6 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007) insoweit auch weiterhin:

"Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens 2/3 ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben"

Vorgehensweise: Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird die genaue Definition der wertrelevanten GFZ (WGFZ) des Gutachterausschusses der LHST München – wie folgt – vorangestellt:

Definition WGFZ: *"Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet."*

Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt).

Datengrundlage: Die Bauweise und Grundrisslösung durch den genehmigten Bauantrag vom 21.12.2020 führt – aus Sicht des Unterzeichners – zu einer optimalen Grundstücksausnutzung. Es wird deshalb die wertrelevante GFZ aus den genehmigten Bauplänen abgeleitet, die dem vorliegenden Gutachten als Anlagen 10-17 beigefügt worden sind.

WGFZ: Das DG musste aufgrund der Vorgaben durch den Ensembleschutz als Walmdach ohne Kniestock realisiert werden (kein Vollgeschoss i.S. der BauNVO). Für die Bewertung wird das DG angemessen berücksichtigt. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die Bodenbewertung eine wertrelevante GFZ von 0,96 ermittelt.

2.4 Mögliche Aufteilung nach WEG

- Ausgangslage:** Der Bauträger hatte beabsichtigt, eine Eigentumswohnanlage zu bilden und deshalb eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt, die bereits erteilt wurde. Es fehlte nur noch die grundbuchrechtliche Umsetzung, die aber nicht mehr erfolgte, weil ein Zwangsversteigerungsverfahren beantragt wurde.
- Einheiten:** Gemäß Aufteilungsplan werden die Wohnungen Nr. 1 – 10 gebildet. Dabei sind für das EG bis 2. OG jeweils drei Wohnungen auf einem Geschoss zu realisieren. Im DG wurde eine Wohneinheit mit eigenem Aufzugszugang und Dachterrasse gebildet (Penthouse-Wohnung).
- Räume im KG** Zu den EG-Wohnungen Nr. 1 und 3 gehören direkt über eine interne Treppe verbundene Räume im KG, die bei der Bewertung gesondert berücksichtigt werden müssen (siehe Ausführungen zur Wohnflächenberechnung in Punkt 4.2.). Die sonstigen Kellerräume sind als Sondereigentum den anderen acht ETW zugeordnet worden.
- Tiefgarage:** Für die in der Tiefgarage vorhandenen 10 normalen Stellplätze (keine Duplex-Stellplätze) sind die Zuordnungsnummern 11 bis 20 vergeben worden.

2.5 Sonstige Rechte und Belastungen

- Erhaltungssatzung:** Für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen in München ist seit dem Jahr 2014 im Bereich einer Erhaltungssatzung eine gesonderte Genehmigung erforderlich. Das Bewertungsgrundstück liegt – laut Kartierung des Referats für Stadtplanung – nicht im Geltungsbereich einer solchen Erhaltungssatzung.
- Verträge:** Es liegen – Angabe gemäß – keine Miet- oder Pachtverträge vor.
- Sonstiges:** Sonstige Rechte und Belastungen sind nicht bekannt.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Stadt:	Landeshauptstadt München mit rund 1,59 Millionen Einwohnern zum 31. August 2024.
Stadtbezirk:	Das Bewertungsgrundstück befindet sich im 9. Stadtbezirk "Neuhau- sen-Nymphenburg", der sich von der Innenstadt im Osten bis zum Stadtbezirk Nr. 21 "Pasing-Obermenzing" im Westen erstreckt.
Stadtteil Nymphenburg:	Das Anwesen liegt im Stadtteil Nymphenburg, der aufgrund einer großen Zahl von repräsentativen Bauwerken und Gebäuden, der gu- ten Infrastruktur, der großzügig angelegten Parkanlagen, einer Viel- zahl von Freizeiteinrichtungen und der gehobenen Sozialstruktur zu den besten Wohnlagen im Bereich der LHST München gehört.
Schloss Nymphenburg:	Der gegenständliche Stadtteil wird durch das barocke Schloss "Nym- phenburg" geprägt, das mit einem weitläufigen Schlosspark umgeben ist. Der Ursprungsbau stammt aus dem Baujahr 1675. Das Schloss Nymphenburg ist eines der größten Königsschlösser in Europa. Es diente jahrhundertlang den Wittelsbachern als Sommerresidenz.
Nymphenburger Kanal:	Ein Teil des Gesamtkonzeptes ist ein Kanal, der von der Würm Was- ser für die Seen am Schloss und den Park abzweigt und anschließend nach Osten zum Hubertusbrunnen führt. Der östliche Teil des Kanals ist eine der markantesten Sichtachsen Münchens, der kilometerlang einen freien Blick auf das Schloss bietet.
Sozialstruktur:	Bei den Wohngebieten beidseitig der Auffahrtsalleen handelt es sich um imageträchtige Wohnlagen, in der einige bekannte Persönlichkei- ten wohnen. Die Grundstückspreise liegen im obersten Bereich der Preisspanne im Stadtgebiet.
Einkaufsmöglichkeiten:	Einige Einkaufsmöglichkeiten liegen im Gehbereich. Die beiden Sub- zentren "Romanplatz" und "Rotkreuzplatz" mit vielfältigen Einkaufs- möglichkeiten und Dienstleistungsangeboten liegen etwa 1 km ent- fernt und sind schnell erreichbar.
Kindergärten, Schulen:	Kindergärten und Kitas liegen im Gehbereich. Die nächste Grund- schule liegt am Winthirplatz und das nächste Gymnasium an der Ni- belungenstraße, jeweils etwa 900 m entfernt noch im Gehbereich.

Freizeitwert: Der berühmte Schlosspark und der benachbarte Botanischen Garten bieten Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten. Im Schloss Nymphenburg finden regelmäßig Konzerte statt; auf dem Schlosskanal wird im Winter Eisstockschießen praktiziert.

Das Dante Bad und der Olympiapark sind schnell erreichbar. Hervorzuheben sind auch einige Restaurants aus dem gehobenen Preissegment in der näheren Umgebung. Der Freizeitwert ist als merklich gehoben einzustufen.

Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als noch gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

Mikrolage: Das Bewertungsgrundstück befindet sich an der Südseite der alleenartig angelegten Südlichen Auffahrtsallee an der Einmündung der Montenstraße (Eckgrundstück).

Südliche Auffahrtsallee: Die Südliche Auffahrtsallee verläuft parallel zum Nymphenburgerkanal zwischen dem Südlichen Schlossrondell am Schloss Nymphenburg und der Waisenhausstraße am Hubertusbrunnen.

Wohnlage: Die Südliche Auffahrtsallee ist eine Anliegerstraße mit geringer Fahrzeugfrequenz (Tempo 30 Zone). Die Wohnlage ist als relativ ruhig einzustufen.

Anmerkung: Nur zu Stoßzeiten wird die Südliche Auffahrtsallee manchmal als Abkürzung zur Menzinger Straße genutzt.

Imagefaktor: Die Südliche Auffahrtsallee hat auf dem lokalen Immobilienmarkt einen guten Klang und strahlt Exklusivität aus, die für bestimmte Freiberufler marketingtechnisch genutzt werden kann.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist durch repräsentative Wohn- und Bürogebäude in lockerer Bebauung geprägt. Im näheren Umfeld befinden sich viele Gründerzeitvillen und prachtvolle Gebäude.

Im näheren Umfeld stehen auch mehrere Gebäude, die unter Einzeldenkmalschutz stehen wie u.a. die Villa Reiner (Montenstraße 8), die neubarocke Villa im Stil der Deutschen Renaissance (Prinzenstraße 17) und die Gebäude am Rondell Neuwittelsbach.

3.3 Verkehrsanbindung

- Öffentliche Verkehrsmittel: Die Trambahnstation "Hubertusstraße" und die Bushaltestelle "Hubertusbrunnen" liegen im Gehbereich. Eine Fahrt in das Stadtzentrum Münchens dauert – inklusive Umsteigen – etwa 15 Minuten. Die U-Bahn-Station "Rotkreuzplatz" liegt ca. 950 m entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen.
- Individualverkehr: Über die "Menzinger Straße" ist die Autobahnauffahrt zur A 8 (und damit die A 99) schnell erreichbar. Über den "Wintrichring" und im weiteren Verlauf den "Petuelring" sind auch die Innenstadt und die Autobahn A 9 relativ schnell (kreuzungsfrei durch Tunnel) erreichbar. Die Anbindung für den Individualverkehr ist als gut zu werten.
- Parkraumsituation: Die Situation im öffentlichen Parkraum ist – für Münchner Verhältnisse – als relativ unproblematisch zu werten.

3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks

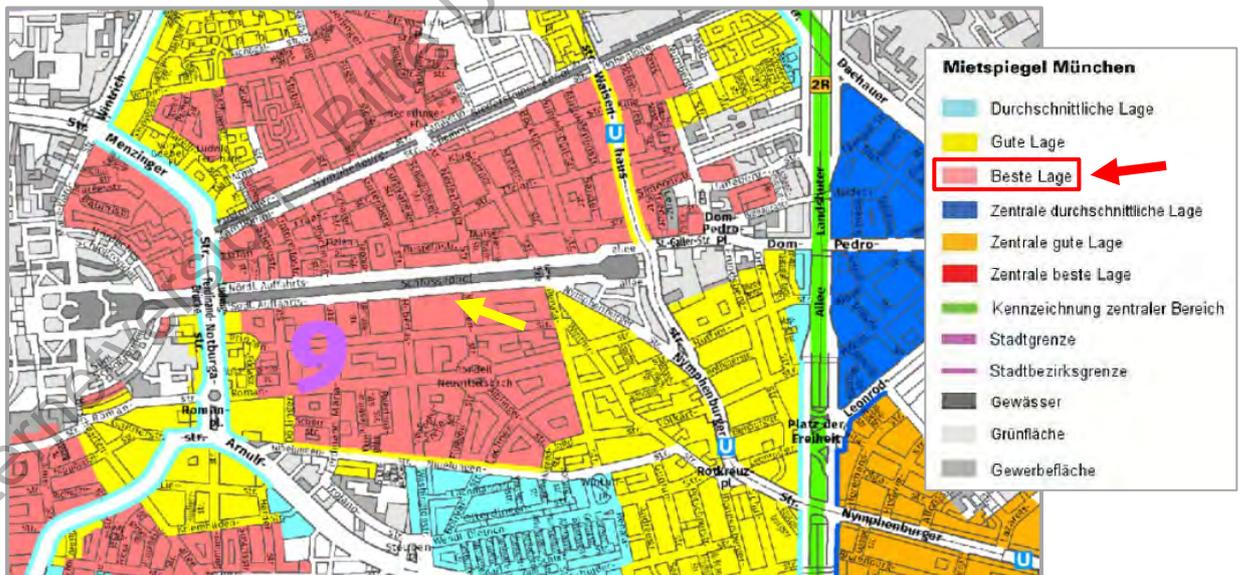
- Flurstück: Flurstück 324/81, Gemarkung Nymphenburg (siehe aktuellen Lageplan Anlage 4).
- Geometrie:
- Größe laut Grundbuch 1.266 m²
 - Eckgrundstück
 - Grundstücksform polygonal; in etwa hammerförmig
 - Straßenfront zur Südlichen Auffahrtsallee etwa 40 m
 - Straßenfront zur Montenstraße etwa 26 m
 - Grundstückstiefe im westlichen Grundstücksbereich 34 m
 - Ausrichtung nach Süden
- Beschaffenheit:
- Bodenniveau im vorderen Bereich auf Straßenniveau nach Süden etwas abfallend (etwa 1,0 – 1,5 m)
 - keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

3.5 Erschließung des Grundstücks

- Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden.
- Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

- Zusammenfassung:** Das Bewertungsgrundstück liegt in dem westlich des Stadtzentrums liegenden Stadtteil Nymphenburg, einem der beliebtesten Stadtteile Münchens mit vielen Parkanlagen und repräsentativen Gebäuden. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind als gut zu werten. Hervorzuheben sind die Nähe zum Nymphenburger Schloss und die direkte Nachbarschaft zu den Auffahrtsalleen sowie die repräsentative Umgebungsbebauung mit einigen Gründerzeitvillen, womit auch eine entsprechende Sozialstruktur verbunden ist. Der Adresse kann ein gewisser Image-Faktor und Exklusivität zugebilligt werden.
- Fazit Lageniveau** Die Wohnlage ist aus Sicht des Unterzeichners als beste Wohnlage einzustufen.
- Mietspiegel:** Im aktuellen Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage ebenfalls als beste Wohnlage klassifiziert (siehe gelben Pfeil).
- Südlicher Randbereich:** Wie aus der Lagekarte ersichtlich ist, handelt es sich um eine großflächige Bestlage, die sich im Wesentlichen auf die Wohnviertel beidseitig der Auffahrtsalleen erstreckt. Es ist auch erkennbar, dass das Bewertungsobjekt mitten in dieser Bestlage liegt.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Gebäudehistorie)

Beschreibungsumfang: Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen optischen Gesamteindruck vermitteln. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind. Eine eingehende Untersuchung der Bausubstanz war nicht beauftragt.

Datenbasis: Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf die genehmigten Baupläne, sonstigen Unterlagen aus der Bauakte (u.a. Baubeschreibung und Flächenberechnungen) den Informationen des Eigentümers und die Eindrücke des Unterzeichners und seiner Mitarbeiter bei der Besichtigung. Die Baubeschreibung gibt den optisch erkennbaren Gebäudezustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen.

Anmerkung: Teilweise konnten Flächen im Kellergeschoss aufgrund des vorhandenen Wasserstands, nicht betreten werden.

Gebäudehistorie: Der Eigentümer hatte die Baugenehmigung am 21.12.2020 erhalten und anschließend das Mehrfamilienhaus bis zu einer Art Rohbauzustand errichtet. Vor etwa 1 ½ bis 2 Jahren sind die Arbeiten – Angabe gemäß – eingestellt worden (siehe auch Luftbild von 2022 Anlage 5).

4.2 Mehrfamilienhaus im Rohbau

4.2.1 Gebäudeart, Roh- und Ausbau

Gebäudeart: Frei stehendes Mehrfamilienhaus mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 10 Einstellplätzen im Rohbauzustand.

Konstruktion: Massivbau in konventioneller Bauweise aus einer Stahlbetonkonstruktion und Ziegelmauerwerk.

Geschosse/Einheiten: EG bis 2. OG mit jeweils 3 Wohnungen; ausgebauter Dachgeschoss mit einer Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse; voll unterkellert; Tiefgarage teilweise unter der Gartenfläche.

Hauseingang-/Zufahrt:	Hauszugang und Zufahrt zum Autoaufzug von der Südlichen Auffahrtsallee (Nordseite)
Fundament:	Plattenfundament aus Stahlbeton.
Decken:	Massivdecken aus Stahlbeton mit vorbereiteten Lichtauslässen für spätere Deckenbeleuchtung.
Wände:	Kelleraußenwände aus Stahlbeton (25 cm) mit Perimeterdämmung. Außenwände ab EG in Ziegelmauerwerk (36,5 cm); Treppenhauswände aus Stahlbeton, Zwischenwände 10 cm bzw. 17,5 cm stark.
Fassade:	Unverputzte Fassade, sichtbares Ziegelmauerwerk von EG bis 2.OG. Betonelemente teilweise mit Hartschaumdämmplatten gedämmt.
Balkone:	Auskragenden Stahlbetonplatten.
Dach:	Laut Gebäudeschnitt soll ein Walmdach ohne Kniestock errichtet werden. Der Rohbau des Daches wurde nicht fertig gestellt. Stahlträger liegen auf der Bodenplatte, Vorgefertigte Gauben aus einer Holzkonstruktion liegen auf dem Grundstück.
Treppenhaus:	Treppenanlage als Stahlbetonkonstruktion mit einläufiger Treppe und Zwischenpodesten, Absturzsicherungen vorhanden.
Aufzug:	Innenliegender Aufzug; Aufzugschacht Beton; 5 Haltestellen; für die DG-Wohnung ist ein Zugang mit Schlüsselschalter vorgesehen.
Elektroinstallationen:	Partiell vorhanden, Leerrohrverlegung, Schlitze für Elektroinstallationen vorbereitet.
Ausstattung allgemein:	Nachdem die Rohbauarbeiten noch nicht ganz abgeschlossen waren, ist mit den sonstigen Ausbauarbeiten noch nicht begonnen worden.
Heizungsanlage:	Es war eine Gasbrennwertheizung geplant; im Heizraum UG sollte ein Mini-Block-Heizkraftwerk eingebaut werden, das nach dem Prinzip der Kraft-Wärme-Kopplung arbeitet (hohe Energieeffizienz).

4.2.2 Wohnungen (Raumstruktur und Wohnflächenberechnung)

WFL-Berechnung:	Die folgende Wohnfläche wurde gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung ermittelt.
Datenbasis:	Die Raumflächen wurden aus den genehmigten Bauplänen entnommen. Dabei wurde unterstellt, dass vom Architekten der Putzabschlag bereits berücksichtigt wurde. Die Gesamtwohnfläche pro Geschoss wurde mit der Bruttogrundfläche verprobt.

Balkon-/Terrassenfläche: Gemäß § 4 Absatz 4 der WoFIV sollen die Grundflächen von Balkonen, Dachgärten und Terrassen i.d.R. zu $\frac{1}{4}$, höchstens jedoch zu $\frac{1}{2}$ bei der Wohnfläche angerechnet werden. Dabei ist die lokale Vorgehensweise zu berücksichtigen.

Im Großraum München hat sich die Vorgehensweise durchgesetzt, die Grundflächen von Balkonen und Dachterrassen i.d.R. zur Hälfte bei der Wohnfläche zu berücksichtigen.

Ebenerdige Terrasse

Die Situation ist anders zu beurteilen, wenn es sich um eine ebenerdige Terrasse handelt. Gegenüber dem auskragenden Balkon oder einer Dachterrasse fallen bei einer normalen ebenerdigen Terrasse kaum Baukosten an, die sich i.d.R. nur auf die verlegten Steinplatten beziehen. Auch die Wertigkeit einer ebenerdigen Terrasse ist naturgemäß anders zu beurteilen.

Von den oberen Geschossen können Bewohner auf die Terrasse hinunterschauen, womit die Privatsphäre merklich beeinträchtigt wird. Das ist bei der Dachterrasse anders zu beurteilen.

Im vorliegenden Fall ist werterhöhend zu berücksichtigen, dass die ebenerdigen Terrassen nach Süden ins Grüne orientiert sind und von der Straße aus nicht einsehbar sind.

Aufgrund der Größe und Ausrichtung der ebenerdigen Terrasse wird eine Anrechnung von $\frac{1}{4}$ der Terrassenfläche bei der Wohnfläche für angemessen erachtet.

Wohnraumähnliche Flächen:

Zu den EG-Wohnungen Nr. 1 und 3 gehören KG-Räume mit einer lichten Raumhöhe von ca. 2,50 m, die direkt über eine interne Treppe verbunden sind. Gemäß § 2 Absatz 3 Nr. 2 der WoFIVo gehören Räume, die nicht den an Ihre Nutzung zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts genügen, auch nicht zur Wohnfläche.

Die Räume im KG haben eine ausreichende lichte Raumhöhe. Auf der anderen Seite liegt das KG komplett unter der natürlich gewachsenen Geländeoberfläche.

Es ist davon auszugehen, dass keine ausreichende natürliche Belichtung i.S. des Artikel 45 BayBO gegeben ist. Für die folgende Wohnflächenberechnung werden die, wie Wohnraum ausgebauten Räume im KG, als wohnraumähnliche Flächen bezeichnet und bei der vermietbaren Fläche zur Hälfte angerechnet.

WE Nr. 1 im EG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	29,93 m ²	
	Schlafzimmer:	ca.	20,33 m ²	
	Kinderzimmer 1:	ca.	14,33 m ²	
	Kinderzimmer 2:	ca.	14,45 m ²	
	Badezimmer 1:	ca.	8,34 m ²	
	Badezimmer 2:	ca.	5,41 m ²	
	Diele:	ca.	<u>11,13 m²</u>	
		ca.	103,92 m ²	
	Plus Terrasse zu ¼:	ca.	<u>8,88 m²</u>	
	Wohnfläche im EG:	ca.	<u>112,80 m²</u>	
	Hobbyraum 1.zu 50%:	ca.	7,68 m ²	
	Hobbyraum 2 zu 50%:	ca.	5,20 m ²	
	Bad UG zu 50%:	ca.	2,05 m ²	
	Flur UG zu 50%:	ca.	7,50 m ²	
	HW Raum UG zu 50%:	ca.	<u>1,57 m²</u>	
	Wohnraumähnliche Fläche WE Nr. 1:	ca.	<u>24,00 m²</u>	
	Vermietbare Fläche WE Nr.1:	ca.	<u>136,80 m²</u>	
	WE Nr. 2 im EG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	28,88 m ²
		Schlafzimmer:	ca.	17,85 m ²
		Badezimmer:	ca.	4,83 m ²
WC:		ca.	2,37 m ²	
Diele:		ca.	<u>8,45 m²</u>	
		ca.	62,38 m ²	
Plus Terrasse zu ¼:		ca.	<u>9,57 m²</u>	
Wohnfläche Wohnung Nr. 2:		ca.	<u>71,95 m²</u>	
WE Nr. 3 im EG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	33,51 m ²	
	Schlafzimmer:	ca.	21,42 m ²	
	Kinderzimmer:	ca.	16,38 m ²	
	Badezimmer 1:	ca.	6,39 m ²	
	Badezimmer 2:	ca.	5,80 m ²	
	Diele:	ca.	10,05 m ²	
	Flur:	ca.	<u>5,08 m²</u>	
		ca.	98,63 m ²	
	Plus Terrasse zu ¼:	ca.	<u>10,24 m²</u>	
	Wohnfläche WE Nr. 3:	ca.	<u>108,87 m²</u>	
	Hobbyraum zu 50%:	ca.	8,19 m ²	
	Bad UG zu 50%:	ca.	1,77 m ²	
	Flur UG zu 50%:	ca.	1,93 m ²	
	HW Raum UG zu 50%:	ca.	1,77 m ²	
	Abstellraum UG zu 50%:	ca.	<u>0,50 m²</u>	
	Wohnraumähnliche Fläche WE Nr. 3:	ca.	<u>14,15 m²</u>	
Vermietbare Fläche WE Nr. 3:	ca.	<u>123,02 m²</u>		

WE Nr. 4 im 1.OG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	29,93 m ²	
	Schlafzimmer:	ca.	20,33 m ²	
	Kinderzimmer 1:	ca.	14,33 m ²	
	Kinderzimmer 2:	ca.	15,54 m ²	
	Badezimmer 1:	ca.	8,40 m ²	
	Badezimmer 2:	ca.	5,41 m ²	
	Diele:	ca.	<u>13,39 m²</u>	
		ca.	107,33 m ²	
	Plus Balkon 1 zu ½:	ca.	7,39 m ²	
	Plus Balkon 2 zu ½:	ca.	<u>6,03 m²</u>	
	Wohnfläche WE Nr. 4:	ca.	<u>120,75 m²</u>	
	WE Nr. 5 im 1.OG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	28,88 m ²
		Schlafzimmer:	ca.	17,85 m ²
Bad:		ca.	5,40 m ²	
WC:		ca.	2,37 m ²	
Diele:		ca.	<u>7,87 m²</u>	
		ca.	62,37 m ²	
Plus Balkon zu ½:		ca.	<u>6,06 m²</u>	
Wohnfläche WE Nr. 5:		ca.	<u>68,43 m²</u>	
WE Nr. 6 im 1.OG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	37,46 m ²	
	Schlafzimmer:	ca.	25,73 m ²	
	Kinderzimmer:	ca.	20,28 m ²	
	Badezimmer 1:	ca.	6,39 m ²	
	Badezimmer 2:	ca.	5,80 m ²	
	Diele:	ca.	9,66 m ²	
	Flur:	ca.	5,08 m ²	
	HW Raum:	ca.	<u>3,06 m²</u>	
		ca.	113,46 m ²	
	Plus Balkon zu ½:	ca.	<u>6,03 m²</u>	
Wohnfläche WE Nr. 6:	ca.	<u>119,49 m²</u>		
WE Nr. 7 im 2.OG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	29,93 m ²	
	Schlafzimmer:	ca.	20,33 m ²	
	Kinderzimmer:	ca.	19,28 m ²	
	Badezimmer 1:	ca.	8,40 m ²	
	Badezimmer 2:	ca.	5,41 m ²	
	Diele:	ca.	<u>13,39 m²</u>	
		ca.	96,74 m ²	
	Plus Balkon 1 zu ½:	ca.	6,03 m ²	
	Plus Balkon 2 zu ½:	ca.	<u>3,97 m²</u>	
	Wohnfläche WE Nr. 7:	ca.	<u>106,74 m²</u>	

WE Nr. 8 im 2.OG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	28,88 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	17,85 m ²
	Badezimmer:	ca.	4,83 m ²
	WC:	ca.	2,37 m ²
	Diele:	ca.	<u>8,45 m²</u>
		ca.	62,38 m ²
	Plus Balkon zu ½:	ca.	<u>6,06 m²</u>
	Wohnfläche WE Nr. 8:	ca.	<u>68,44 m²</u>
WE Nr. 9 im 2.OG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	37,46 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	25,73 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	20,28 m ²
	Badezimmer 1:	ca.	6,39 m ²
	Badezimmer.2:	ca.	5,91 m ²
	Diele:	ca.	9,66 m ²
	Flur:	ca.	5,08 m ²
	HW Raum:	ca.	<u>3,06 m²</u>
		ca.	113,57 m ²
	Plus Balkon zu ½:	ca.	<u>6,03 m²</u>
Wohnfläche WE Nr. 9:	ca.	<u>119,60 m²</u>	
Vorbemerkung WE Nr. 10:	Aus brandschutztechnischen Gründen (Gebäudehöhe) musste für die DG-Wohnung Nr. 10 ein 2. Fluchtweg eingerichtet werden, der über ein internes Treppenhaus zu einem Balkon im 2. OG führt (siehe Anlagen 14 und 16). Diese Flächen müssen frei bleiben und werden nicht bei der folgenden Wohnfläche berücksichtigt.		
WE Nr. 10 im DG:	Wohn-/Essbereich/Küche:	ca.	54,13 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	18,23 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	15,89 m ²
	Gästezimmer:	ca.	13,31 m ²
	Badezimmer 1:	ca.	8,43 m ²
	Badezimmer 2:	ca.	6,99 m ²
	Badezimmer 3:	ca.	4,84 m ²
	Entré:	ca.	14,74 m ²
	Flur:	ca.	9,35 m ²
	HW Raum:	ca.	<u>7,29 m²</u>
		ca.	153,20 m ²
Plus Terrasse zu ½:	ca.	<u>16,48 m²</u>	
Wohnfläche WE Nr. 10:	ca.	<u>169,68 m²</u>	

Aufteilung für EWW:	Wohnfläche bzw. Mietfläche im EG:	rd.	332 m ²
	Wohnfläche im 1. und 2. OG:	rd.	604 m ²
	Wohnfläche Penthouse-Wohnung:	rd.	<u>170 m²</u>
	Wohn- bzw. Mietfläche Gesamt:	rd.	<u>1.106 m²</u>

Lichte Raumhöhen: Die lichten Raumhöhen liegen in den drei Wohngeschossen bei etwa 2,60 m, was als durchschnittlich zu werten ist.

Grundrissbeurteilung: Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude mit Südausrichtung, das in allen Einheiten eine angemessene natürliche Belichtung und Belüftung bietet. Das Gebäude ist – von der Straße aus gesehen – deutlich nach hinten versetzt. Die Terrassen sind ruhig gelegen, nach Süden orientiert und bieten einen guten Nutzwert.

Die Wohnungen verfügen über eine gute und funktionale Grundrisslösung. Hervorzuheben ist naturgemäß die großflächige Penthouse-Wohnung mit eigenem Aufzugszugang und einer großflächigen Dachterrasse, die nach Süden orientiert ist. Positiv sind auch gemauerte Kellerräume und die geräumige Tiefgarage zu werten.

Fazit Grundriss: Das gesamte Nutzungskonzept ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut einzustufen.

4.2.3 Räume im Kellergeschoss (u.a. Mieterkeller, Funktionsräume)

Raumaufteilung: Laut Grundriss KG (siehe Anlagen 18 und 19) sind den entstehenden Eigentumswohnungen Nr. 1 und 3 im Erdgeschoss einige Räume im KG zugeordnet worden, die mit einer internen Treppe mit dem Wohnbereich im EG direkt verbunden sind.

Acht Parteienkeller: Für die restlichen acht Wohnungen sind die folgenden Kellerräume geschaffen worden.

Nutzflächen KG	Kellerraum Nr. 1:	ca.	6,91 m ²
	Kellerraum Nr. 2:	ca.	4,76 m ²
	Kellerraum Nr. 3:	ca.	5,20 m ²
	Kellerraum Nr. 4:	ca.	5,25 m ²
	Kellerraum Nr. 5:	ca.	5,50 m ²
	Kellerraum Nr. 6:	ca.	3,72 m ²
	Kellerraum Nr. 7:	ca.	3,72 m ²
	Kellerraum Nr. 8:	ca.	<u>3,71 m²</u>
	Kellerraumfläche Gesamt:	ca.	38,77 m ²
		rd.	<u>39 m²</u>

Gemeinschaftsräume: Laut Grundriss Kellergeschoss sind ein Abstellraum für Kinderwagen bzw. ein Hauswirtschaftsraum und ein Fahrradabstellraum mit zwölf Stellplätzen vorhanden. Hinzu kommen der Heizungs- und der Müllbehälterraum.

4.2.4 Tiefgarage

Zufahrt: Zufahrt von der Südlichen Auffahrtsallee. Aufgrund der beengten Situation an der westlichen Grundstücksgrenze musste die Zufahrt durch einen Autoaufzug erfolgen.

Konstruktion: Tiefgarage in konventioneller Betonbauweise; die Wände und die Bodenplatte sind laut Baubeschreibung in WU-Beton hergestellt worden, Aufzugsschacht aus Stahlbeton, Rohbauzustand.

Stellplätze: In der Tiefgarage sind 10 normale Einstellplätze (keine Duplexstellplätze) mit einer Tiefe von ca. 5,00 m und einer Breite von ca. 2,67 bis ca. 2,70 m errichtet worden. Ein Stellplatz neben der Außentreppe hat eine Breite von ca. 2,50 m.

Außentreppe: An der Ostseite der Tiefgarage befindet sich eine Schleuse, die zu einer Außentreppe in Richtung Montenstraße führt.

4.3 Außenanlagen

Aktueller Zustand: Die Außenanlagen waren aufgrund des derzeitigen Rohbauzustandes des Gebäudes naturgemäß noch nicht angelegt worden. Derzeit befindet sich an der nördlichen und östlichen Grundstücksseite ein Bauzaun, um die Baustelle zu sichern.

Freiflächengestaltungsplan: Für die Freiflächen ist ein Freiflächengestaltungsplan am 18.12.2020 genehmigt worden, der dem vorliegenden Gutachten als Anlage 6 beigelegt wurde.

Art der Außenanlagen: Demnach sind die Bereiche nördlich und östlich des Mehrfamilienhauses mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün anzulegen.

Der Zugang zum Gebäude und die Zufahrt zum PKW-Aufzug ist als gepflasterte Fläche eingetragen.

Für die drei EG-Wohnungen sind großflächige Terrassen zur Südseite genehmigt worden.

Im südwestlichen Bereich muss an die Terrassenfläche angrenzend, ein Kinderspielplatz errichtet werden.

4.4 Aktueller Baulicher Zustand und erforderliche Fertigstellungsarbeiten

- Gebäudehistorie: Wie bereits in Punkt 4.2.1 ausgeführt wurde, wird seit etwa 1 ¼ Jahren nicht mehr auf der Baustelle gearbeitet. Der Rohbau ist zu etwa 80 bis 85 % fertiggestellt worden. Im Dachgeschoss fehlt noch der gesamte Dachaufbau.
- Unzureichende Sicherung: Die Schutzmaßnahmen des Gebäudebestandes gegen äußere Witterungseinflüsse, insbesondere Nässe und Regen, sind – aus Sicht des Unterzeichners – nicht ausreichend.
- Vorgehensweise: Der zukünftige Eigentümer wird zuerst eine durchgreifende Bestandsaufnahme des Objektes vornehmen und den vorhandenen Instandhaltungsrückstand beseitigen müssen. Erst nach Beseitigung dieses Instandhaltungsrückstandes und der Herstellung eines ordnungsgemäßen Rohbaus, können weitere Gewerke veranlasst werden.
- Es muss vorab geklärt werden, ob die Funktionalität z.B. bei Statik, Brandschutz, Wärmedämmung und Wärmebrücken gegeben ist.
- Baumängel: Die folgenden Baumängel sind bei der Ortsbesichtigung festgestellt worden:
- Feuchtigkeitserscheinungen mit weißer Fleckenbildung an den Mauerwerkswänden.
 - Spaltöffnungen durch offene vertikale Mörtelfuge zwischen den Ziegelsteinen an der Außenfassade.
 - Spaltöffnungen zwischen den Hartschaumplatten.
 - Partiiell stehendes Wasser auf den Bodenplatten im Keller, im Autoaufzugsschacht und im Personenaufzugsschacht.
 - Stehendes Wasser mit Pfützenbildung auf der Betonplatten in den Obergeschossen.
 - Grüne Schlierenbildung an den Stahlbetonwänden im Treppenhaus und an den Ecken zwischen Ziegelwand und Stahlbetonwand.
 - Fehlende Absturzsicherungen bei den Balkonen.
 - Das Dachgeschoss ist bezüglich des Rohbaus noch nicht fertig gestellt worden. Unverbaute Stahlträger liegen auf der Dachgeschossdecke.

- Fertigstellungsgrad:** Die Rohbauarbeiten sind noch nicht ganz abgeschlossen worden. Mit den Ausbauarbeiten ist größtenteils noch nicht begonnen worden. Die Tiefgarage – als integraler Bestandteil des Baukörpers – war bereits zu einem größeren Teil fertiggestellt worden.
- Fertigstellungsarbeiten:** Insofern sind neben der Fertigstellung des Rohbaus (insbesondere des Dachaufbaus) noch die kompletten Ausbauarbeiten (u.a. Leichtbauwände, Böden, Fenster, Türen) und die gesamte Gebäudetechnik noch fertigzustellen.
- Vorgehensweise:** Im vorliegenden Fall werden deshalb die erforderlichen Fertigstellungsarbeiten anhand des Prozentanteils der einzelnen Gewerke am Gesamtbauwerk gemäß Standardleistungsbuch des Baukosteninformationszentrums (BKI) geschätzt. Aus diesem Fertigstellungsgrad werden die noch erforderlichen Fertigstellungskosten abgeleitet.
- Fertigstellungskosten:** Im vorliegenden Fall erfolgt die Ertragswertberechnung zunächst für ein fiktiv fertiggestelltes Objekt. Die noch anfallenden – geschätzten – Fertigstellungskosten werden als objektspezifische Besonderheit im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV wertmindernd berücksichtigt.
- Risikoabschläge:** Aufgrund des Zeit- und Kostenaufwands für die vorab erforderliche Bestandsaufnahme, der festgestellten Baumängel und der grundsätzlichen Gewährleistungsproblematik ist noch ein deutlicher Risikoabschlag zu berücksichtigen.
- Sonderpunkt:** Die o.a. Gesamtproblematik erfordert es, dass ein Sonderpunkt eingeführt werden muss, bei dem die Fertigstellungskosten und die damit verbundenen Risiken als objektspezifische Besonderheiten i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV erläutert und bewertet werden (siehe ausführliche Erläuterungen in Punkt 9).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Hinweis: Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein sehr individuelles Mehrfamilienhausgrundstück, für das – aufgrund der möglichen Aufteilung in Eigentumswohnungen – eine besondere Marktbetrachtung erforderlich ist (siehe Ausführungen in Punkt 8).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein – im Rohbau befindliches – Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen nebst Tiefgarage. Es handelt sich folglich um eine Immobilie, die nur ganz selten auf dem lokalen Immobilienmarkt gehandelt wird und für die eine individuelle Vorgehensweise erforderlich ist.
- Potenzielle Erwerber:** Als potenzielle Erwerber derartiger Objekte kommen in erster Linie Bauträger in Frage, die das Objekt fertigstellen, um es an einen Kapitalanleger weiter zu veräußern, im Bestand zu halten oder nach WEG aufzuteilen, um die Eigentumswohnungen einzeln weiter zu verkaufen. Ein Kapitalanleger (z.B. ein Family-Office) könnte auch direkt einsteigen, wenn die Fertigstellung mit fachkundigen Firmen bewerkstelligt werden kann, die dem Unternehmen nahestehen.
- Sichtweise des Marktes:** Bei einem derartigen Objekt wird ein potenzieller Erwerber seine Preisvorstellungen zunächst daran orientieren, welchen Wert das fertiggestellte Objekt derzeit auf dem lokalen Markt erzielen kann.
- Fertigstellung, Risiken:** In einem 2. Schritt sind die noch anfallenden Fertigstellungskosten und die damit verbundenen Risiken als – objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV – wertmindernd zu berücksichtigen.
- Denkweise Erwerber:** Die Erwerber eines Mehrfamilienhausgrundstücks orientieren ihre Kaufpreisüberlegungen im Wesentlichen daran, welche Rendite mit dem Anwesen – unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten – langfristig zu erzielen ist.
- Bewertungsverfahren:** Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird deshalb aus dem Ertragswertverfahren, entsprechend der §§ 17 bis 20 ImmoWertV, abgeleitet (siehe Punkt 7).
- Vorgehensweise:** Dabei ist aufgrund der vorgeschriebenen Verfahrenssystematik – vorab – ein angemessener Bodenwert gemäß § 40 ImmoWertV zu ermitteln (siehe Punkt 6).
- Marktanpassungsfaktor:** Derartige Mehrfamilienhäuser werden i.d.R. anschließend nach WEG aufgeteilt. Für die Plausibilisierung des vorläufigen Ertragswertes und der Ermittlung eines ggf. erforderlichen Marktanpassungsfaktors werden zusätzlich die aktuellen Preise für Neubau-ETW aus vergleichbaren Wohnlagen untersucht (siehe Punkt 8).

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Vorbemerkungen zur Bodenbewertung

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV: *"Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln".*

§ 40 Abs. 2 ImmoWertV: *"Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."*

Vergleichspreise: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München konnte eine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise zur Verfügung stellen. Der Vergleichswert wird deshalb mit dem "Direkten" Vergleichswertverfahren ermittelt.

BRW nachrichtlich: Da der Bodenrichtwert eine der wichtigsten Informationsquellen der Immobilienmarktteilnehmer ist, wird der zum Stichtag geltende Bodenrichtwert zusätzlich – nachrichtlich – angegeben.

6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

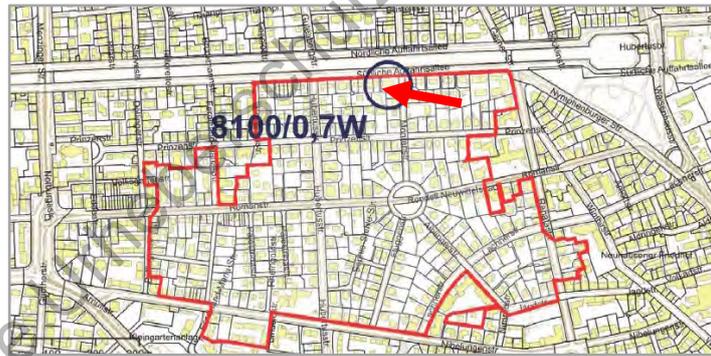
Definition Bodenrichtwert: *"Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen und Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.*

Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Lasten freie Grundstücke.

Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächlich bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Periodizität: Die Bodenrichtwerte (BRW) werden alle 2 Jahre neu ermittelt. Viele Jahrzehnte wurden die Bodenrichtwerte immer zum 31.12. eines geraden Kalenderjahres ermittelt. Diese Periodizität wurde zum 1. Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer eine Grundlage geschaffen werden sollte.

- Periodizität:** Die BRW mussten laut Vorgabe der Bayerischen Staatsregierung zusätzlich zum 01.01.2022 festgesetzt werden. Dadurch wurde der Turnus geändert. Für die gegenständliche Bewertung wäre der neu festgesetzte Bodenrichtwert zum 01.01.2024 heranzuziehen.
- Umbruchsituation:** Im Jahr 2022 sind zum ersten Mal seit drei Jahrzehnten die Immobilienpreise im Großraum München in vielen Marktsegmenten – teilweise deutlich – zurückgegangen. Aufgrund dieser Umbruchsituation werden die Bodenrichtwerte für 2022 und 2024 angegeben.
- Bodenrichtwertzone:** Die Richtwertzone umfasst einen Teilbereich des Wohngebietes südlich der Auffahrtsalleen (siehe Skizze). Das Bewertungsgrundstück liegt am nördlichen Rand der Zone direkt an der Südlichen Auffahrtsallee. Es ist davon auszugehen, dass es sich um eine der besten Wohnlagen in der gegenständlichen Richtwertzone handelt.



- Aktueller Bodenrichtwert:** Wie die Skizze zeigt, ist der Bodenrichtwert für diese Zone zum Stichtag 01.01.2024 mit einem Wert von 8.100 €/m² – bezogen auf eine wertrelevante GFZ von 0,70 – festgesetzt worden.
- Vergleich BRW 2022:** Zum Stichtag 01.01.2022 war noch ein BRW von 7.700 €/m² bei einer GFZ von 0,70 festgesetzt worden. Dies bedeutet, dass der BRW 2024 um rund 5 % angehoben worden ist. Dies ist umso bemerkenswerter, weil es im Sommer 2022 zu der bereits o.a. Umbruchsituation auf dem lokalen Immobilienmarkt kam.
- In München gibt es etwa 2.000 BRW-Zonen. Aufgrund der Ukrainekrise, den steigenden Zinsen und Baukosten sind die Bodenrichtwerte in fast allen Zonen im Stadtgebiet Münchens zurückgegangen. Es gibt nur eine Handvoll Richtwertzonen, in denen ein höherer Bodenrichtwert festgesetzt worden ist. Dies ist bei dieser Zone der Fall.
- Anmerkung: Der Unterzeichner ist selbst seit vielen Jahren Mitglied in dem Gremium, das diese Bodenrichtwerte festsetzt.

6.3 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

§ 25 ImmoWertV:

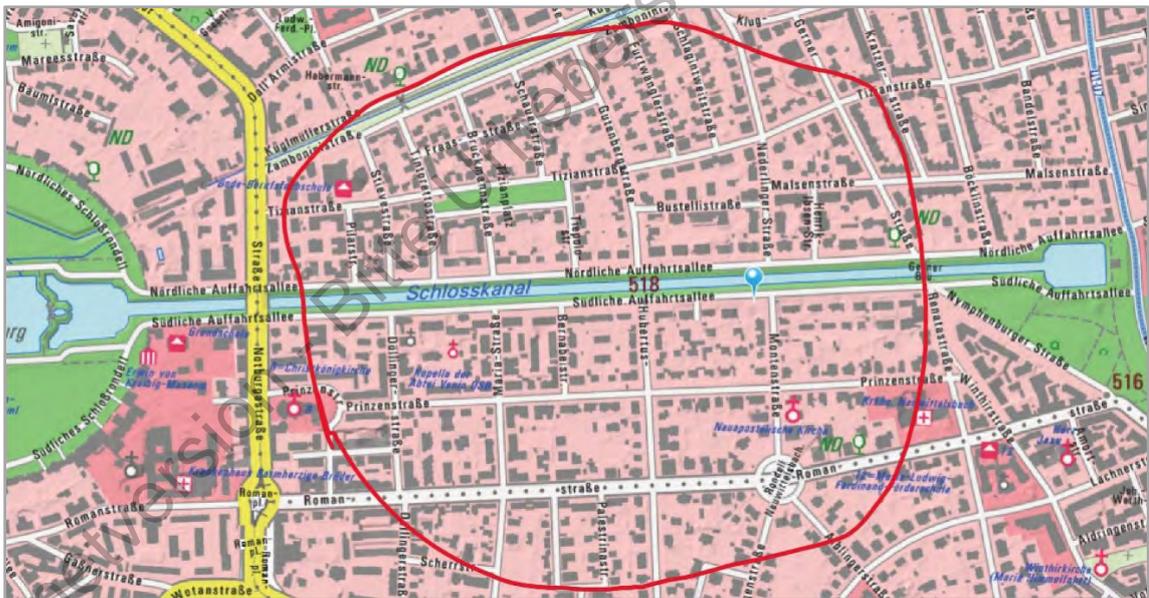
" Zur Ermittlung von Vergleichspreisen sind Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen."

Ausgangslage:

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein größeres Wohnbaugrundstück in einer Bestlage im beliebten Münchner Stadtteil Nymphenburg. Dabei ist die Besonderheit zu beachten, dass auf diesem Grundstück ein relativ hohes Baurecht realisiert werden kann.

Datenselektion:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte fünf geeignete Grundstücksverkäufe selektieren, die in den besten Wohnlagen parallel zu den beiden Auffahrtsalleen in den letzten beiden Jahren verkauft worden sind (siehe rot markierten Bereich).



Art der Bebauung:

Es handelt sich bei den folgenden Vergleichsobjekten um Grundstücke für den individuellen Wohnungsbau, d.h. Wohngebäude mit maximal drei Wohngeschossen zuzüglich ggf. Dachgeschossausbau.

Abgrenzung Geschossbau:

Bei den Grundstücken für den Geschosswohnungsbau handelt es sich dagegen um Grundstücke, die mit mindestens 4 Wohngeschossen bebaut werden können. Für diese Objekte hat sich ein eigener Teilmarkt herausgebildet.

Datenschutz: Die genauen Adressen der folgenden Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aufgrund des Datenschutzes dürfen die Daten nur so anonymisiert weitergegeben werden, dass eine Identifikation der Vergleichsgrundstücke nicht möglich ist.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Stadtteil</u>	<u>Bebauungs- möglichkeit</u>	<u>Grund</u>	<u>WGFZ</u>	<u>KP €/m²</u>
1.	02/24	Bestlage Nymphenburg	MFH	739 m ²	0,53	4.831 €
2.	09/23	Bestlage Nymphenburg	MFH	1.479 m ²	0,54	7.282 €
3.	06/23	Bestlage Nymphenburg	Doppelhaus	840 m ²	0,72	8.173 €
4.	04/22	Bestlage Nymphenburg	MFH	742 m ²	0,86	10.822 €
5.	02/22	Bestlage Nymphenburg	MFH	1.119 m ²	0,54	7.060 €

6.4 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Zeitpunkt der Verkäufe: Die Zeitpunkte der o.a. Verkäufe liegen gegenüber dem Wertermittlungsstichtag 30.08.2024 zeitlich teilweise deutlich zurück. Es muss für jede Transaktion eine individuelle Preisanpassung auf das Preisniveau zum Stichtag geschätzt werden.

Allgemeine Entwicklung: Wie bereits ausgeführt wurde, ist es Mitte des Jahres 2022 zu einer Art Zeitenwende gekommen, als zum 1. Mal nach Jahrzehnten, die Immobilienpreise in München teilweise deutlich zurückgegangen sind. Dies ist im Wesentlichen auf die Folgen der Ukrainekrise (u.a. höhere Baukosten, allgemeine Verunsicherung), abnehmende Zuwanderung in das Stadtgebiet und die steigenden Zinsen zurückzuführen.

Beste Wohnlage: Dieser allgemeine Preisrückgang konnte allerdings bei den Grundstücksverkäufen in Münchner Bestlagen nicht festgestellt werden. Wie bereits in Punkt 6.2 ausgeführt wurde, ist der Bodenrichtwert für die gegenständliche Zone vom 01.01.2022 zum 01.01.2024 sogar um 5 % angehoben worden.

Anmerkung: In der Bestlage in dem Münchner Stadtteil Bogenhausen-Herzogpark ist eine ähnliche Entwicklung zu beobachten.

- Marktbelegung in 2024:** Erste empirische Untersuchungen für das erste Halbjahr 2024 signalisieren, dass sich der Markt wieder belebt hat. Ab Januar ist die Rückwärtsbewegung tendenziell zu einer Seitwärtsbewegung übergegangen. Im Juni 2024 hatte die EZB die Leitzinsen zum 1. Mal wieder gesenkt, nachdem die Inflationsraten deutlich zurückgegangen sind. Eine zweiter Zinssenkungsschritt (0,25 %) der EZB erfolgte am 12.09.2024. Die Inflation ist im September 2024 zum 1. Mal deutlich unter 2 % geblieben. Wie es derzeit aussieht, werden weitere Zinssenkungsschritte erwartet.
- Zusammenfassung:** Die Entwicklung der Bodenrichtwerte in den Bestlagen signalisieren eine geringfügige Preiserhöhung. Auch die Vergleichspreise bestätigen im Wesentlichen diese Entwicklung.
- Fazit:** In der folgenden Tabelle der Vergleichspreise, werden die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise um je 0,5 % – pro zurückliegendes Quartal – erhöht, um sie an das Preisniveau zum Wertermittlungstichtag anzugleichen.

6.5 Berücksichtigung von unterschiedlichen Lagefaktoren und Zuschnitt

- Ausgangslage:** Alle Vergleichsgrundstücke liegen in einer besten Wohnlage in unmittelbarer Nähe zu den Auffahrtsalleen. Bei einer Gesamtbetrachtung der wertbestimmenden Merkmale sind die Vergleichsobjekte Nr. 2, 3 und 5 mit dem Bewertungsgrundstück vergleichbar (ein Grundstück liegt ebenfalls an der Auffahrtsallee). Für die anderen Grundstücke müssen noch gewisse Anpassungen vorgenommen werden.
- Vergleichsobjekt Nr. 1:** Dieses Vergleichsgrundstück liegt in dem südlich angrenzenden Wohnviertel. Das Grundstück ist ungünstig geschnitten und nach Norden orientiert. Hinzu kommt die Besonderheit, dass der Käufer noch eine Entmietung für einen langjährigen Mieter durchführen muss. Aufgrund der Summe einiger negativer Einflussfaktoren wird eine Werterhöhung von 25 % für erforderlich erachtet.
- Vergleichsobjekt Nr. 4:** Das Vergleichsobjekt Nr. 4 befindet sich nördlich der Auffahrtsallee, für das ein noch höherer Bodenrichtwert von 8.400 €(bei WGFZ 0,70) festgesetzt worden ist. Wie bereits in Punkt 6.2 ausgeführt wurde, ist der BRW für die gegenständliche Zone mit 8.100 €bei gleicher WGFZ festgesetzt worden. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird eine Wertminderung von 5,0 % für angemessen erachtet.

<u>Nr.</u>	<u>KP €/m²</u>	<u>Preisanpas-</u> <u>sung</u>	<u>Lage- und Ob-</u> <u>jektanpassung</u>	<u>Anpassung</u> <u>Gesamt</u>	<u>Angepasster</u> <u>Vergleichs-</u> <u>wert €/m²</u>
1.	4.831 €	+ 1,0 %	+ 25,0 %	+ 26,0 %	6.087 €
2.	7.282 €	+ 2,0 %	+ 0,0 %	+ 2,0 %	7.428 €
3.	8.173 €	+ 2,5 %	+ 0,0 %	+ 2,5 %	8.377 €
4.	10.822 €	+ 5,0 %	- 5,0 %	+ 0,0 %	10.822 €
5.	7.060 €	+ 5,0 %	+ 0,0 %	+ 5,0 %	7.413 €

6.6 Angleichung der Vergleichspreise aufgrund der realisierbaren WGFZ

§ 12 ImmoWertV:

"Unterschiede von Grundstücken, die sich aus Abweichungen bestimmter Grundstücksmerkmale sonst gleichartiger Grundstücke ergeben, insbesondere aus dem unterschiedlichen Maß der baulichen Nutzung oder der Grundstücksgröße und -tiefe, sollen mit Hilfe von Umrechnungskoeffizienten (§ 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 3 des Baugesetzbuchs) erfasst werden."

Wertrelevante GFZ:

Auf den Bewertungsgrundstücken ist eine wertrelevante GFZ von 0,96 realisierbar. Die angepassten Vergleichspreise müssen mittels Umrechnungsfaktoren an das bauliche Nutzungsmaß des Bewertungsgrundstücks angeglichen werden. Dabei werden die Umrechnungskoeffizienten der Geschäftsstelle des GAA der LHST München zugrunde gelegt, die auf empirische Untersuchungen basieren.

<u>Nr.</u>	<u>Angep. KP</u> <u>pro m²</u>	<u>Erzielbare</u> <u>WGFZ</u>	<u>Umrechn.-</u> <u>Faktor</u>	<u>Vergleichs-</u> <u>wert €/m²</u>
1.	6.087 €	0,53	1,377	8.382 €
2.	7.428 €	0,54	1,366	10.147 €
3.	8.377 €	0,72	1,180	9.885 €
4.	10.822 €	0,86	1,068	11.558 €
5.	7.413 €	0,67	1,226	9.088 €

6.7 Angemessener Bodenwert

- Spannbreite, Mittelwert:** Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsgrundstücks angepassten Vergleichspreise liegen in einer größeren Spannbreite von rund 8.400 – 11.600 €/pro m² Grundstück. Der arithmetische Mittelwert wurde mit 9.812 €/m² ermittelt.
- Sonstige Kennzahlen:** Der Median liegt bei 9.885 €/m². Die Standardabweichung ist mit 1.197 €/m² errechnet worden. Der Variationskoeffizient (Standardabweichung/Mittelwert) liegt bei 12,2 %.
- Ausreißer:** Dabei fällt auf, dass der Verkauf aus dem Februar 2024 sehr deutlich von allen anderen Verkaufspreisen abweicht. Es wurde aufgrund des ungünstigen Zuschnitts und der Nordorientierung bereits ein deutlicher Zuschlag berücksichtigt.
- Trotz Recherche konnte der Grund für diesen immer noch niedrigeren Verkaufspreis in Relation zu den sonstigen in der unmittelbaren Umgebung liegenden Grundstücke nicht herausgefunden werden. Es ist möglich, dass es sich um einen Notverkauf handelte.
- Vergleichsanalyse:** Größere Preisspreizungen sind bei der derzeitigen dynamischen Marktentwicklung nicht ungewöhnlich. Die restlichen vier Vergleichspreise weisen dagegen eine relativ homogene Datenstruktur auf. Für die Gesamtbeurteilung ist auch zu beachten, dass es sich bei dem "Ausreißer" um die aktuellste Verkaufstransaktion handelt.
- Fazit:** Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird es für angemessen erachtet, auch den geringeren Verkaufspreis zu berücksichtigen und den arithmetischen Mittelwert von 9.812 €/m² als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung, zugrunde zu legen.
- Grundstücksgröße:** Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 324/81, Gemarkung Nymphenburg, hat – laut Grundbuch – eine Fläche von 1.266 m². Der Bodenwert des Wohnbaugrundstücks beträgt somit:
- Vorläufig. Vergleichswert:** $1.266 \text{ m}^2 \times 9.812 \text{ €/m}^2 =$ 12.421.992 €
rund 12.420.000 €
- Festsetzung Bodenwert:** Der Bodenwert für das Bewertungsgrundstück, Flurstück 324/81, Gemarkung Nymphenburg, wird zum Wertermittlungsstichtag im August 2024, mit einem Wert von 12,42 Mio. € festgesetzt.

7. Vorläuf. Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes MFH

7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang

- § 27 Abs. 1: *"Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt."*
- § 27 Abs. 2: *"Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt."*
- Bewertungsobjekt: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Mehrfamilienhaus mit zehn Wohnungen und einer Tiefgarage bebaut wird. Es handelt sich um ein typisches Renditeobjekt. Es wird deshalb das "allgemeine Ertragswertverfahren" angewendet, das in § 28 wie folgt definiert wird:
- § 28 ImmoWertV: *Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
- 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und*
 - 2. dem Bodenwert.*
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*

7.2 Jahresrohertrag (§ 31 ImmoWertV)

- § 31 Abs. 2: *"Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind."*

Umlegbare Nebenkosten: Dabei werden die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufender Posten zu werten sind.

Faktoren Miethöhe: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer der besten Wohnlagen im Stadtgebiet Münchens. Für die Lage direkt an der Auffahrtsallee kann sicherlich auch ein Image-Faktor noch berücksichtigt werden. Größere Eigentumswohnungen werden teilweise auch von Freiberuflern erworben, die eine Wohnung teilgewerblich nutzen wollen.

Bei einer Neubauwohnung kommt hinzu, dass das Gebäude schon aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen mit einer deutlich höheren Energieeffizienz errichtet werden muss. Insofern ist davon auszugehen, dass die umlegbaren Nebenkosten deutlich geringer sind, als bei vergleichbaren älteren Bestandswohnungen in dieser Wohnlage.

Die Wohnungen im EG haben gut nutzbare und von der Straße aus nicht einsehbare Terrassenflächen in Richtung Süden mit Blick ins Grüne. Für die EG-Wohnungen wird ein Mietansatz von 28 €/m² für angemessen erachtet, wobei die direkt verbundenen Räume im KG bei der Mietfläche zu 50 % berücksichtigt worden sind. Für die Wohnungen im 1. und 2 OG wird ein Mietansatz von 27 €/m² gewählt.

Penthouse-Wohnung: Die Dachgeschosswohnung umfasst das gesamte Geschoss und verfügt über eine große Dachterrasse und einen eigenen Aufzugszugang (Penthouse-Wohnung). Es ist das Top-Objekt im Gebäude, dem eine gewisse zusätzliche repräsentative Ausstrahlung zugebilligt werden kann. Es wird eine Nettokaltmiete von 30 €/m² für erzielbar erachtet.

Tiefgaragenstellplätze: Bei den Tiefgaragenstellplätzen handelt es sich um normale Stellplätze (keine Duplex) in einer geräumigen Tiefgarage. Die Zufahrt erfolgt allerdings mit einem PKW-Aufzug. Es wird eine monatliche Miete von 150 € pro Stellplatz angesetzt.

Monatsrohertrag:	3 WE EG:	332 m ²	x	28,00 €/m ²	=	9.296 €
	6 WE 1.-2. OG	604 m ²	x	27,00 €/m ²	=	16.308 €
	<u>1 WE DG:</u>	<u>170 m²</u>	x	30,00 €/m ²	=	<u>5.100 €</u>
	<u>10 WE</u>	<u>1.106 m²</u>			=	<u>30.704 €</u>
		10 TG-STP:	x	150 €	=	<u>1.500 €</u>
		Monatsrohertrag:			=	<u>32.204 €</u>
Jahresrohertrag:		32.704 € x 12 Monate	=			<u>386.448 €</u>

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

§ 32 Abs. 1:

"Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind". Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten*
- 3. das Mietausfallwagnis,*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.*

Anmerkung: In Punkt 4 sind umlagefähige Betriebskosten genannt, die ein Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Für die vorliegende Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden.

VWK § 32 Abs. 2:

"Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit".

Die Verwaltungskosten werden pauschal angegeben und unter Berücksichtigung der lokal marktüblichen Sätze geschätzt.

Aufgrund der Zahl der Einheiten und der Gesamtmiethöhe wird ein Wertansatz von 3,0 %, bezogen auf den Jahresrohertrag, für angemessen erachtet.

Instandhaltg. § 32 Abs. 3:

"Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten."

Bei der Höhe der Instandhaltungskosten sind u. a. das Gebäudealter (Neubau), der Ausstattungsstandard, die realisierte Wohnfläche und die Bauweise zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall kommt die ungewöhnliche Bauhistorie hinzu. Es wird ein Wertansatz von jährlich 12,00 € pro m² Mietfläche, für angemessen erachtet. Die Instandhaltungskosten der Tiefgarage sind mit 80 € pro Tiefgaragenstellplatz angesetzt worden.

Mietausfall § 32 Abs. 4: *"Das Mietausfallwagnis umfasst*

1. das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,

2. das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie

3. das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses bzw. Räumung.

Bei Wohnraumvermietung ist im Großraum München naturgemäß ein geringeres Risiko vorhanden. Es wird ein lokal üblicher Wertansatz von 2,0 % angesetzt.

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltungskosten (3,0 % vom Rohertrag):	11.593 €
	Instandhaltung WE (1.106 m ² x 12,00 €/m ²):	13.272 €
	Instandhaltung Tiefgarage (80 € x 10 TG-STP):	800 €
	Mietausfallwagnis (2,0 % vom Rohertrag):	<u>7.729 €</u>
	Bewirtschaftungskosten Gesamt:	<u>33.394 €</u>

Relation zum Rohertrag: Die festgesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen rund 9 % des Jahresrohertrages, was – in Anbetracht des Neubaucharakters des Gebäudes – für plausibel erachtet wird.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 Absatz 1 ImmoWertV)

§ 31 ImmoWertV: *"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten".*

Jahresreinertrag:	Jahresrohertrag:	386.448 €
	– Bewirtschaftungskosten:	<u>- 33.394 €</u>
	= Jahresreinertrag:	<u>353.054 €</u>

7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV)

§ 33 ImmoWertV: *"Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen".*

- § 21 Absatz 2: *Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftszinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*
- Datenbasis: Für die Festsetzung des Liegenschaftszinssatzes (wie folgt LZ) werden in erster Linie die von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses ermittelten LZ laut dem letzten Jahresbericht 2023 herangezogen, da diese empirisch ermittelt worden sind. Im Jahr 2023 sind allerdings nur 5 Neubau-MFH verkauft worden, die kaum eine repräsentative Datengrundlage bilden können. Fasst man die letzten beiden Jahre zusammen waren es immerhin 12 Objekte.
- Umbruchsituation 2022: Es ist dabei zu beachten, dass es im Laufe des Jahres 2022 zu einer Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt gekommen ist. Die EZB hatte mehrmals den Leitzins erhöht, um die Inflation zu bekämpfen. Bis Mitte 2022 und die Jahre davor hatten die Immobilienerwerber noch von den historisch niedrigsten Darlehenszinsen profitieren können; bei guter Bonität waren Darlehenszinsen von unter 1 % möglich.
- Zinsentwicklung: Die folgenden LZ sind deshalb entsprechend zu interpretieren, da die Kapitalanleger mit Beginn des 3. Quartals 2022 anders kalkulieren mussten. Die Zinsen sind von der EZB sukzessive angehoben worden. Hinzu kommt die allgemeine Verunsicherung durch die derzeitigen geopolitisch schwierigen Zeiten. Im Juni 2024 sind wegen der gesunkenen Inflation die Zinsen zum 1. Mal wieder gesenkt worden.
- LZ MFH NB 2022/2023: Für die Jahre 2022 bis 2023 lagen die objektspezifischen LZ für die 12 Neubau-MFH in einer Spannbreite von 1,0 – 2,7 %, bei einem Mittelwert von 1,8 %. Zum Vergleich: Der LZ für die o.a. 5 verkauften Neubau-MFH im Jahr 2023 lagen in einer Bandbreite von 1,8 – 2,7 %, bei einem Mittelwert von 2,1 %.
- Festsetzung LZ: Bei der Marktconstellation kann der LZ zum Wertermittlungsstichtag im August 2024 nur vom Unterzeichner geschätzt werden. Dabei ist grundsätzlich zu beachten, dass der LZ das wirtschaftliche Risiko reflektiert, das mit der Immobilie verbunden ist. Nach Gesamtwürdigung der Umstände (insbesondere der Bestlage und des gutes Nutzungskonzepts) wird ein LZ von 1,6 % für angemessen erachtet.

7.6 Bodenwertverzinsung, Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34)

§ 28 ImmoWertV: Wie bereits in Punkt 7.1 ausgeführt wurde, wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch die Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Ertragsanteil der baulichen Anlagen (verringert um eine angemessene Bodenwertverzinsung) und dem Bodenwert. Dabei ist jeweils derselbe objektspezifische LZ zugrunde zu legen.

Ertragsanteil baul. Anlagen:	Jahresreinertrag:	353.054 €
	– Ertragsanteil Boden (12.420.000 €x 1,6 %):	- 198.720 €
	= Ertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>154.334 €</u>

§ 34 ImmoWertV: (1) *Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.*

(2) *Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:*

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = 1 + LZ; LZ = p / 100$$

LZ = Liegenschaftszins

P = Zinsfuß

N = Restnutzungsdauer

GND = RND: Im vorliegenden Fall handelt es sich um einen fiktiv fertiggestellten Neubau. Insofern entspricht die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer (RND)

Wirtschaftliche RND: Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist definiert, als die Anzahl der Jahre, in der die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Gesamtnutzungsdauer: Laut den Regelungen der ImmoWertV ist für die Modellansätze zur Ermittlung der wertrelevanten Daten bei den Gutachterausschüssen für die Objekte "Mehrfamilienhäuser" von einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren auszugehen. Diese wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird auch im vorliegenden Fall angesetzt.

Anmerkung: Für die Tatsache, dass das Gebäude erst noch fertiggestellt werden muss, wird in Punkt 9.3 noch ein Minderwert für den Mietausfall während der Bauzeit errechnet.

Barwertfaktor: Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 80 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 1,6 % errechnet sich gemäß der o.a. Formel ein Barwertfaktor von 44,95. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist mit diesem Barwertfaktor zu multiplizieren.

Gebäudeertragsanteil: $154.334 \text{ €} \times 44,95 = \underline{\underline{6.937.313 \text{ €}}}$

7.7 Vorläufiger Ertragswert für ein fiktiv fertig gestelltes Mehrfamilienhaus

Vorläufiger Ertragswert: Bodenwert: 12.420.000 €
 + Gebäudeertragsanteil: 6.937.313 €
 = Vorläufiger Ertragswert: 19.357.313 €
 rund 19.360.000 €

Flächenwert: Zur Plausibilisierung wird ein Flächenwert (€pro m² WFL) ermittelt. In Punkt 4.2.2 ist eine Wohn- bzw. Mietfläche von 1.106 m² errechnet worden. Der Flächenwert beträgt somit:
 $19.360.000 \text{ €} / 1.106 \text{ m}^2 = \text{ rund } \underline{\underline{17.500 \text{ €/m}^2}}$

Überleitung Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert ist für das Bewertungsobjekt mit 19,36 Millionen €ermittelt worden. Für die Überleitung zum Verkehrswert ist zu untersuchen, ob noch weitere Werteeinflüsse zu berücksichtigen sind. In § 6 Absatz 2 ImmoWertV heißt es hierzu:

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren (hier Ertragswertverfahren) sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktanpassungsfaktor: Mit den allgemeinen Wertverhältnissen ist gemeint, ob ggf. noch ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen ist, was im folgenden Punkt 8 untersucht wird. Dabei werden insbesondere die möglichen Verkaufspreise von Neubau-Eigentumswohnungen analysiert, da derartige Mehrfamilienhäuser i.d.R. nach WEG aufgeteilt werden.

Objektspez. Besonderheiten: In einem letzten Schritt müssen die objektspezifischen Besonderheiten im Sinne des o.a. Satzes 2 berücksichtigt werden, die bei dem gegenständlichen Objekt eine wesentliche Rolle spielen. Dabei ist insbesondere auf die noch anfallenden Fertigstellungskosten und die damit verbunden Risiken hinzuweisen (siehe Punkt 9).

8. Untersuchung eines Marktanpassungsfaktors

8.1 Vorbemerkungen zur Marktlage und Vorgehensweise

- Allgemein: Beim Ertragswertverfahren kann es aufgrund der marktorientierten Daten (u.a. aktuelle Miethöhen und LZ) nur in Einzelfällen einen Marktanpassungsfaktor geben (siehe § 7 Absatz 1 und 2). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ungewöhnliches Bewertungsobjekt. Die durchgeführte Marktanalyse dient deshalb auch zur Plausibilisierung und Darstellung einer Entwicklungsperspektive.
- § 7 Absatz 1: *Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt .. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.*
- § 7 Absatz 2: *Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- Allgemeine Marktlage: Wie bereits ausgeführt wurde, werden derartige Mehrfamilienhäuser in München selten verkauft. Wenn ein Bauträger ein derartiges Objekt in München plant, errichtet er i.d.R. direkt eine ETW-Anlage. Dazu haben auch die rechtlichen Rahmenbedingungen beigetragen, da bei einer späteren Aufteilung (Umwandlung) die Mieter einen 10-jährigen Kündigungsschutzrecht genießen und ein Vorkaufsrecht auf die neugeschaffene ETW haben, die sie gerade nutzen.
- Umwandlungsverbot: In den Münchner Stadtgebieten, die im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen, gilt bereits jetzt das Umwandlungsverbot von Mehrfamilienhäusern in ETW-Anlagen. Hinzu kommt ein neues Bundesgesetz, dass die Möglichkeiten einer späteren Umwandlung einschränkt und somit auch die Flexibilität.
- Neues Gesetz: Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Bund den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, Kommunen zu bestimmen, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigung bedarf. Das Bundesland Bayern hatte am 03.09.2021 eine entsprechende Verordnung erlassen, sodass diese Regelungen auch für München gelten.

Vorgehensweise: Der Unterzeichner geht davon aus, dass eine Aufteilung des gegenständlichen MFH in eine ETW-Anlage möglich ist. Aufgrund der geringen Zahl geeigneter Vergleichspreise für MFH werden die Verkaufspreise für vergleichbare Neubau-ETW für die Beurteilung eines Marktanpassungsfaktors herangezogen.

8.2 Vergleichspreise für Neubau-ETW in vergleichbaren besten Wohnlagen

Datenselektion: In der folgenden Vergleichsanalyse wurden nur Neubau-ETW in Bestlagen im Stadtteil Nymphenburg berücksichtigt. Die Vergleichswohnungen befinden sich in dem Wohnviertel südlich der Südlichen Auffahrtsallee und in der Nähe der Schlossmauer. Zur besseren Vergleichbarkeit sind geringfügige Lage- und Preisanpassungen vorgenommen worden.

Datenschutz: Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €/m² WFL</u>
1	12/23	Bestlage Nymphenburg	Neubau	EG	138 m ²	18.237 €
2	11/23	Bestlage Nymphenburg	Neubau	EG	109 m ²	19.025 €
3	06/23	Bestlage Nymphenburg	Neubau	1. OG	68 m ²	21.519 €
4	06/23	Bestlage Nymphenburg	Neubau	1. OG	131 m ²	21.164 €
5	05/23	Bestlage Nymphenburg	Neubau	1. OG	123 m ²	21.597 €
6	09/22	Bestlage Nymphenburg	Neubau	1. OG	100 m ²	18.008 €
7	09/22	Bestlage Nymphenburg	Neubau	EG	95 m ²	19.746 €
8	02/22	Bestlage Nymphenburg	Neubau	1. OG	139 m ²	17.993 €

8.3 Gesamtbeurteilung und vorläufiger marktangepasster Ertragswert

Spannbreite:	Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise für Neubau-Eigentumswohnungen liegen in einer Spannbreite von rund 18.000 – 21.600 €/m ² , bei einem Mittelwert von rund 19.700 €/m ² .
Vorbemerkungen:	Das gegenständliche Mehrfamilienhaus müsste noch nach WEG aufgeteilt werden. Obwohl die Abgeschlossenheitsbescheinigung bereits vorliegt, ist davon auszugehen, dass noch erhebliche Kosten anfallen werden (u.a. Notar, Rechtsanwalt, Grundbuchgebühren). Hinzu kommen erheblich höhere Vertriebskosten beim Verkauf der neu geschaffenen zehn Eigentumswohnungen im Vergleich zu dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses an einen Kapitalanleger.
Wertrelation:	Der Flächenwert eines neu errichteten Mehrfamilienhauses muss deshalb merklich geringer sein, als der Verkaufspreis für eine Neubau-Eigentumswohnungen in einer vergleichbaren Bestlage in dem Stadtteil Nymphenburg.
Vergleich:	Der durchschnittliche Verkaufspreis der Neubau-Eigentumswohnungen liegt derzeit bei etwa 19.700 €/pro m ² Wohnfläche. Für das gegenständliche Mehrfamilienhaus ist in Punkt 7.7 ein Flächenwert von 17.500 €/m ² errechnet worden.
Fazit:	Der Flächenwert liegt somit rund 11 % unter dem möglichen Verkaufspreis für eine Neubau-Eigentumswohnung in einer vergleichbaren Bestlage, was aus Sicht des Unterzeichners für angemessen erachtet wird. Eine zusätzliche Marktanpassung wird im vorliegenden Fall nicht für erforderlich erachtet.
Wertfestsetzung:	Der in dem Punkt 7.7 ermittelte "vorläufige Ertragswert" für ein fiktiv fertiggestelltes Mehrfamilienhaus in Höhe von 19,36 Millionen € entspricht dem "marktangepassten Ertragswert".

9. Objektspezifische Besonderheiten (§ 8 Abs. 3)

§ 8 Abs. 3: *" Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei*

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.

Bemerkung: Die Aufzählung der objektspezifischen Besonderheiten in § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist naturgemäß nicht vollständig, was bereits durch den Zusatz "insbesondere" dokumentiert wird.

Ausgangslage: Im vorliegenden Fall ist zunächst ein Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes Objekt ermittelt worden. Aufgrund des derzeitigen Rohbaustandes und einer eingetragenen Grunddienstbarkeit sind deshalb die folgenden negativen Sonderwerte noch zu berücksichtigen.

- Sonderwert für noch anfallende Fertigstellungskosten
- Risikozuschlag wegen der festgestellten Baumängel aufgrund der Witterungseinflüsse und der Gewährleistungsproblematik
- Sonderwert für den Mietausfall bis zur Fertigstellung
- Sonderwert für die Ablösung der Grunddienstbarkeit

9.1 Geschätzte Fertigstellungskosten des Gebäudes

Ausgangslage: Gegenstand der Wertermittlung ist ein Mehrfamilienhaus, bei dem die Rohbauarbeiten zu etwa 80-85 % abgeschlossen worden sind. Die noch anfallenden Fertigstellungskosten können naturgemäß nur grob geschätzt werden, weil sie u.a. von der Wahl der Materialien abhängen und von den Risiken der Baumängelbeseitigung.

Bewertungsprämisse: Der vorläufige Ertragswert wurde in Punkt 7 unter der Prämisse errechnet, dass das gegenständliche Mehrfamilienhaus entsprechend der genehmigten Baumpläne fertiggestellt wird.

- Vorgehensweise: Als Datenbasis für die Schätzung der noch anfallenden Fertigstellungskosten werden die Daten des Baukosteninformationszentrums (BKI) in Stuttgart zugrunde gelegt. Dabei müssen die Baukosten für Mehrfamilienhaus und Tiefgarage getrennt ermittelt werden.
- Tatsächliche Baukosten: Das BKI erfasst die angefallenen tatsächlichen Baukosten von verschiedenen Gebäuden in Deutschland, die in der letzten Zeit errichtet worden sind. Bei der Anwendung ist naturgemäß noch ein Regionalfaktor zu berücksichtigen.
- Objektyp: Als Ausgangswert wird der durchschnittliche Kostenkennwert für Mehrfamilienhäuser mit 6 bis zu 19 Wohneinheiten pro m² Wohnfläche zugrunde gelegt (Kostenstand 2024). Dabei muss zunächst festgelegt werden, welcher Standard heranzuziehen ist.
- Ausstattungsstandard: Aufgrund des geplanten Baukörpers und der Erwartungshaltung der Käufer von Neubau-Eigentumswohnungen in Bestlage, muss für den Ausbau ein hoher Ausstattungsstandard zugrunde gelegt werden. Für diesen Objektyp liegen die Baukosten in folgender Spannbreite:
- Spannbreite:

Spanne von	2.930 €/m ²
bis	4.885 €/m ²
im Mittel:	3.695 €/m ²
- Ausgangswert: Für die vorliegende Wertermittlung wird der Ø Kostenkennwert als Ausgangswert herangezogen, der sich auf errichtete Gebäude in ganz Deutschland bezieht. Die Baukosten in der Landeshauptstadt München sind die – mit Abstand – höchsten Baukosten in Deutschland. Das BKI hat für München für das Jahr 2024 einen Regionalfaktor von 1,549 ermittelt. Der Ausgangswert beträgt somit:
- $$3.695 \text{ €/m}^2 \times 1,549 = \underline{\underline{5.724 \text{ €/m}^2 \text{ WFL}}}$$
- Fertigstellungsgrad: Als Grundlage für die Feststellung des gegenständlichen Fertigstellungsgrads wird die prozentuale Aufteilung der Kosten nach dem Standardleistungsbuch des BKI zugrunde gelegt. Es handelt sich um Baukosten nach der DIN 276. Diese Kostenaufteilung ist aus Vereinfachungsgründen auf der folgenden Seite hineinkopiert worden.
- Vorgehensweise: Der Unterzeichner hat die – aus seiner Sicht – relevanten prozentualen Kostenanteile für das Mehrfamilienhaus markiert, die in einem anschließenden Bewertungsschritt zu den noch anfallenden Baukosten führen.

Fertigstellungskosten in %:	Fertiggestelltes Gebäude:	100,0 %
	- Anteil fertiggestellter Rohbauarbeiten (s.o.):	<u>- 41,2 %</u>
	= Noch anfallende Fertigstellungskosten:	<u>58,8 %</u>

Fertigstellungsk. €/m² WFL: Der Ausgangswert für die Ø Baukosten in München ist mit 5.724 € pro m² Wohnfläche ermittelt worden. Hinzu kommen noch die Kosten der Außenanlagen, die aufgrund der geringen Fläche und des hohen absoluten Wertes mit 5 % für ausreichend erachtet werden. Die Baunebenkosten werden pauschal mit 13 % geschätzt.

Kostenkennwert MFH/10 WE (München):	5.724 €/m ²
Davon noch anfallende Fertigstellungskost. 58,8 %:	3.366 €/m ²
+ Außenanlagen 5 % (von 5.724 €/m ²):	286 €/m ²
+ Baunebenkosten 13 % (von 3.366 €/m ²):	<u>438 €/m²</u>
= noch anfallende Fertigstellungskosten €/m ² WFL:	<u>4.090 €/m²</u>

Fertigstellungskosten MFH: Die Wohnfläche ist in Punkt 4.2.2 mit 1.106 m² ermittelt worden. Darin sind auch einige Terrassenflächen gemäß Wohnflächenverordnung eingerechnet worden, somit ist ein gewisser Kostenpuffer eingerechnet worden. Die Fertigstellungskosten betragen somit:

$$1.106 \text{ m}^2 \text{ WFL} \times 4.090 \text{ €/m}^2 = 4.523.540 \text{ €}$$

rund 4.520.000 €

Vorbemerkung: Die Fertigstellungskosten für die Tiefgarage werden nach dem gleichen Prinzip ermittelt, wie bei dem o.a. Wohngebäude. Aufgrund der geringeren Bedeutung für die Gesamtkosten, wird auf eine zu detaillierte Darstellung verzichtet.

Ausgangswert: Die durchschnittlichen Baukosten für die Tiefgarage lagen bundesweit bei im Mittel 950 €/m² BGF (Kostenstand 2022). Daraus errechnet sich unter Berücksichtigung des o.a. Regionalfaktors von 1,549 der folgender Kostenkennwert für die LHST München:

$$950 \text{ €/m}^2 \text{ BGF} \times 1,549 = \underline{1.472 \text{ €/m}^2}$$

Fertigstellungsgrad: Die Tiefgarage musste naturgemäß zuerst hergestellt werden. Bei einer ähnlichen Vorgehensweise, wie bei der o.a. prozentualen Kostenanteilsrechnung, wird der Fertigstellungsgrad der Tiefgarage mit etwa 80 % geschätzt.

Anteil Fertigstellungskosten: Daraus errechnet sich ein prozentualer Anteil von 20 % für die noch anfallenden Fertigstellungskosten.

Fertigstellungskosten €/m²: Die Kosten der Außenanlagen wurden beim Wohngebäude berücksichtigt. Es sind noch Baunebenkosten zu schätzen, die mit 13 % angesetzt werden. Die Fertigstellungskosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) betragen somit:

Kostenkennwert Tiefgarage pro m ² BGF (München):	1.472 €/m ²
Davon anfallende Fertigstellungskosten 20 %:	294 €/m ²
Plus Baunebenkosten 13 % (von 294 €/m ²):	<u>38 €/m²</u>
Gleich Fertigstellungskosten pro m ² BGF:	<u>332 €/m²</u>

Fertigstellungskosten TG: Die Bruttogrundfläche der Tiefgarage ist mit 303 m² Bruttogrundfläche ermittelt worden. Die noch anfallenden Fertigstellungskosten für die Tiefgarage beträgt somit:

303 m ² BGF x 332 €/m ² =	100.596 €
	rund <u>100.000 €</u>

Geschätzte Kosten Gesamt:	Fertigstellungskosten Wohngebäude:	4.520.000 €
	Fertigstellungskosten Tiefgarage:	<u>100.000 €</u>
	Fertigstellungskosten Gesamt:	<u>4.620.000 €</u>

Unvorhergesehenes: Aufgrund der Komplexität des Gebäudes und des Volumens der Fertigstellungsmaßnahmen wird noch ein Kostenansatz von 10 % für "Unvorhergesehenes" als erforderlich erachtet.

Fertigstellungskosten:	4.620.000 € x 1,10 =	5.082.000 €
		rund <u>5.080.000 €</u>

9.2 Risikozuschlag wg. Beseitigung Baumängel und Gewährleistungsproblematik

Ausgangslage: Das gegenständliche Gebäude steht seit fast 2 Jahren leer und war in dieser Zeit, den Witterungsverhältnissen ausgesetzt. Außerdem sind die erforderlichen Sicherheitsmaßnahmen nicht im erforderlichen Umfang durchgeführt worden (siehe Punkt 4.4).

Baumängel: Bei der Besichtigung sind einige Baumängel festgestellt worden, die vorab untersucht und beseitigt werden müssen, bevor mit der eigentlichen Fertigstellung des Rohbaus begonnen werden kann.

Feuchtigkeitsschäden: Dabei handelt es sich im Wesentlichen um Feuchtigkeitsschäden. Das Oberflächenwasser ist durch das offene Dachgeschoss und den Fensteröffnungen in den Baukörper eingedrungen. Der Baukörper muss zuerst trockengelegt werden.

Gewährleistungsproblem: Neue Firmen und Handwerker, die bereits vorhandene Bauteile im Gebäude fertigstellen müssen, werden u.U. die Übernahme einer Gewährleistung ablehnen. Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass mit den Ausbauarbeiten noch nicht begonnen wurde.

Anmerkung: Bei Feststellung von Baumängeln nach der Fertigstellung des Gebäudes könnte es schwierig sein, die Baumängel einer bestimmten Firma verursachergerecht zuzuweisen.

Beseitigung Baumängel: Für die vorab erforderliche Bestandsaufnahme und die Beseitigung der Baumängel sowie die Risiken aufgrund der Gewährleistungsproblematik wird ein Zuschlag von 10 %, bezogen auf die o.a. Fertigstellungskosten, für angemessen erachtet.

Dabei ist auch berücksichtigt worden, dass es sich um einen relativ hohen Ausgangswert handelt.

5.080.000 € x 10 % = 508.000 €
rund 510.000 €

Hinweis: Eine Handlungsoption hinsichtlich der Gewährleistungsproblematik kann u.U. darin bestehen, das Mehrfamilienhaus in den nächsten Jahren zunächst als solches zu nutzen (mit Zeitmietverträgen) und erst nach einigen Jahren eine Aufteilung vorzunehmen, um anschließend erst die Eigentumswohnungen zu verkaufen. Das Anwesen liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

9.3 Mietausfall bis zur Fertigstellung

Ertragswert: Die Ermittlung des o.a. "vorläufigen Ertragswerts" basierte auf der Annahme eines fertiggestellten Objekts, wobei die geschätzte wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren zugrunde gelegt worden ist (siehe Punkt 7.6).

Stichtagsbetrachtung: Dies bedeutet, dass zum Stichtag noch ein negativer Sonderwert für den Mietausfall bis zur Fertigstellung des Gebäudes ermittelt werden muss. Der bisherige Fertigstellungsgrad ist mit 41,2 % geschätzt worden. Der Gesamtzeitraum (inklusive Bestandsaufnahme) für die Fertigstellung des Gebäudes wird mit etwa $1\frac{3}{4}$ Jahren geschätzt.

Jahresreinertrag: Ausgangspunkt für die Berechnung des Mietausfalls ist der Jahresreinertrag (353.054 €), der im Ertragswertverfahren über die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kapitalisiert wurde.

Korrekturen:	Dabei sind noch Korrekturen vorzunehmen. Die nicht umlegbaren Nebenkosten wie Verwaltungs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis sind für den Zeitraum bis zur Fertigstellung naturgemäß nicht zu berücksichtigen.	
Betriebskosten:	Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass umlegbare Nebenkosten anfallen, die für diesen Zeitraum noch nicht auf den Mieter umgelegt werden können und deshalb vom Eigentümer zu tragen sind (u.a. Gebühren, Grundsteuer, Strom, Versicherungen), die auf etwa 5 % des Jahresreinertrags geschätzt werden.	
Ertragsausfall p.a.:	Jahresreinertrag =	353.054 €
	+ plus nicht umlegbare Nebenkosten 5 %:	+ 17.653 €
	= Ertragsausfall p.a.:	<u>370.707 €</u>
Ertragsausfall Gesamt:	370.707 € x 1 ¼ Jahre =	648.737 €
		rund <u>650.000 €</u>

9.4 Sonderwert für die Ablösung der Grunddienstbarkeit (Stellplatzrecht)

Ausgangslage:	Beim Bewertungsgrundstück ist in Abteilung II des Grundbuchs ein Stellplatzrecht nebst erforderlichen Geh- und Fahrrecht als Grunddienstbarkeit zugunsten des südlichen Nachbargrundstücks eingetragen worden (siehe Ausführungen in Punkt 2.2). Dabei ist zu beachten, dass auch die Landeshauptstadt München als Berechtigter eingetragen ist (siehe lfd. Nr. 3 in Abteilung II). Diese Eintragung dient dazu, dass eine Löschung immer der Zustimmung der LHST München bedarf.
Unentgeltliche Nutzung:	Aus der Bewilligungsurkunde geht hervor, dass der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks für diese Grunddienstbarkeit kein Entgelt zu errichten hat.
PKW-Aufzug:	Wie aus der Skizze der Bewilligungsurkunde für dies Grunddienstbarkeit zu entnehmen ist (siehe Anlage 20), bezog sich dieses Stellplatzrecht auf den räumlichen Bereich, wo mittlerweile der PKW-Aufzug errichtet worden ist.
Feststellung:	Insofern ist festzustellen, dass das vorgesehene Stellplatzrecht von dem Berechtigten nicht mehr genutzt werden kann. Es ist naturgemäß denkbar, dass der Eigentümer des Anwesens dem Berechtigten einen Stellplatz in der Tiefgarage zuweist.

- Vereinbarung Berechtigte: Laut Angabe des derzeitigen Eigentümers des Bewertungsobjekts hatte es vorab Gespräche mit der Eigentümerin des berechtigten Nachbargrundstücks gegeben, das Stellplatzrecht gegen eine Einmalzahlung löschen zu lassen.
- Die Eintragung sollte – Angabe gemäß – im Zuge der Aufteilung des Anwesens in eine Eigentumswohnanlage gelöscht werden, zu der es aber nicht mehr gekommen ist.
- Schätzung Ablösebetrag: Für die Bewertung muss ein Ablösebetrag geschätzt werden, wobei zu beachten ist, dass auch Notarkosten und Grundbuchgebühren anfallen. Dabei ist auch zu beachten, dass auch die LHST München die Zustimmung zur Löschung geben muss (siehe Punkt 2.2).
- Wert oberirdischer STP: Das eingetragene Stellplatzrecht bezieht sich naturgemäß auf einen oberirdischen Stellplatz. Durch eine Änderung des WEG, die am 01.12.2020 in Kraft getreten ist, kann mittlerweile das Sondereigentum an einem oberirdischen Stellplatz gebildet werden.
- Anmerkung: Davor konnte ein oberirdischer Stellplatz nur per Sondernutzungsrecht einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit zugeordnet werden und war selbst nicht handelbar.
- Allgemeine Marktlage: Es kann also seit etwa vier Jahren Einzelverkäufe von oberirdischen Stellplätzen geben. Diese Verkäufe kommen allerdings selten vor, weil bei bereits bestehenden Teilungserklärungen eine Änderung erforderlich wäre, bei der alle Miteigentümer zustimmen müssen.
- Im Jahr 2023 hatte es keine ausreichende Zahl von Verkäufen derartigen oberirdischen Stellplätze gegeben, um eine repräsentative Auswertung durchzuführen.
- Vergleichspreise 2022: Für das Jahr 2022 konnte eine ausreichende Zahl von Verkäufen derartiger oberirdischer Stellplätze ausgewertet werden.
- Die Preise lagen in einer Spannweite von 12.000 – 26.000 € bei einem durchschnittlichen Verkaufspreis von 16.500 €
- Bewertung: Für die gegenständlichen Bewertung eines Stellplatzes in einer Bestlage wird als Ausgangswert naturgemäß der höchste Verkaufspreis von 26.000 € zugrunde gelegt. Durch die Tatsache, dass die Nutzung dieses Stellplatzes nicht mehr realisiert werden kann, sitzt die Berechtigte am längeren Hebel.

Bewertung: Aus Sicht des Unterzeichners kann es zu einer Löschungsvereinbarung kommen, wenn etwa das Doppelte des höchsten Verkaufspreises für einen oberirdischen Stellplatz gezahlt wird. Für Gebühren und Abwicklung wird noch ein Risikozuschlag von 10 % berücksichtigt.

Wertminderung:	26.000 €(Verkaufspreis STP) x 2 =	52.000 €
	+ Zuschlag Gebühren und Kosten 10 % =	<u>5.200 €</u>
	= Wertminderung:	57.200 €
		rund <u>60.000 €</u>

Prämisse: Bei dieser Wertminderung ist unterstellt worden, dass die Stadtverwaltung der LHST München die Zustimmung zur Löschung dieses Stellplatzrechtes erteilen wird.

Zusatzbemerkung: Auf dem gegenständlichen Grundstück befand sich ursprünglich ein Bürogebäude ohne Tiefgarage. Durch den Neubau sind zehn neue Eigentumswohnungen und zehn neue Stellplätze geschaffen worden, was im Interesse der Stadtverwaltung sein sollte.

9.5 Ertragswert

Ertragswert:	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	19.360.000 €
	- Noch erforderliche Fertigstellungskosten:	- 5.080.000 €
	- Wertminderung Beseitigung Baumängel:	- 510.000 €
	- Mietausfall bis zur Fertigstellung:	- 650.000 €
	- Ablöse eingetragene Grunddienstbarkeit:	- <u>60.000 €</u>
	= Ertragswert:	13.060.000 €
		rund <u>13.100.000 €</u>

Festsetzung: Der Ertragswert (= Verkehrswert) für das – im Rohbau befindliche – Mehrfamilienhaus Südliche Auffahrtsallee Nr. 29 in 80639 München wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten und der damit verbundenen Bewertungsprämissen mit einem Wert von rund 13.1 Millionen € als angemessen erachtet.

10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	<i>"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB</i>
Art des Objekts:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein im Rohbau befindliches Mehrfamilienhaus im westlichen Münchner Stadtteil Nymphenburg, das noch nach WEG aufgeteilt werden kann.
Wohnlage:	Das Bewertungsgrundstück (1.266 m ²) befindet sich direkt an der Südlichen Auffahrtsallee. Hervorzuheben sind die imageträchtige Lage und der gehobene Freizeitwert. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als beste Wohnlage eingestuft worden.
Mehrfamilienhaus:	Es handelt sich um ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus mit Walmdach in Ziegelbauweise, das nach WEG aufgeteilt werden kann. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor.
Wohnfläche:	Das Mehrfamilienhaus verfügt über 10 Wohnungen mit einer gesamten Mietfläche von 1.106 m ² . Bei zwei Wohnungen im EG sind Flächen im KG, die direkt mit einer internen Treppe verbunden sind, zur Hälfte bei der Mietfläche berücksichtigt worden. Highlight des Gebäudes ist eine Penthouse-Wohnung mit Dachterrasse.
Fertigstellungsgrad:	Das Gebäude befindet sich in einer Art Rohbauzustand, wobei noch einige Rohbauarbeiten durchzuführen sind. Der Fertigstellungsgrad ist mit 51,2 % geschätzt worden. Die erforderlichen Fertigstellungskosten sind mit 5,08 Millionen € geschätzt worden.
Baulicher Zustand:	Der Baukörper steht seit fast 2 Jahren leer und war den Witterungsverhältnissen ausgesetzt. Es sind Baumängel (meist Feuchtigkeitsschäden) festgestellt worden, für die eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt worden ist. Aufgrund der Gesamtsituation sind zusätzliche Risikozuschläge angesetzt worden.
Tiefgarage:	Unter dem Gebäude und der südlichen Gartenfläche befindet sich eine Tiefgarage mit 10 normalen Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt durch einen Autoaufzug an der westlichen Gebäudeseite.

Bewertungsverfahren: Für ein derartig individuelles Objekt musste eine individuelle Vorgehensweise gewählt werden. Da es sich um ein Mehrfamilienhaus handelt, wurde zunächst der Ertragswert für ein fiktiv fertiggestelltes Objekt ermittelt. In einem 2. Schritt sind die noch anfallenden Fertigstellungskosten und Risiken berücksichtigt worden.

Ertragswert: Der vorläufige Ertragswert für ein fiktiv fertig gestelltes Mehrfamilienhaus ist mit 19,36 Millionen € festgesetzt worden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Fertigstellungskosten und den damit verbundenen Risiken ist ein Verfahrenswert (Verkehrswert) von rund 13,10 Millionen € ermittelt worden.

Verkehrswert: Am Wertermittlungsstichtag 30. August 2024 wird das, mit einem – im Rohbau befindlichen – Mehrfamilienhaus (10 Wohnungen) nebst Tiefgarage (10 Stellplätzen) bebauten Grundstück, Flurstück 342/81, Gemarkung Nymphenburg, Südliche Auffahrtsallee 29 in 80639 München, – unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen – mit einem Verkehrswert von

13.100.000 €

(in Worten: dreizehn Millionen einhunderttausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 9. Oktober 2024

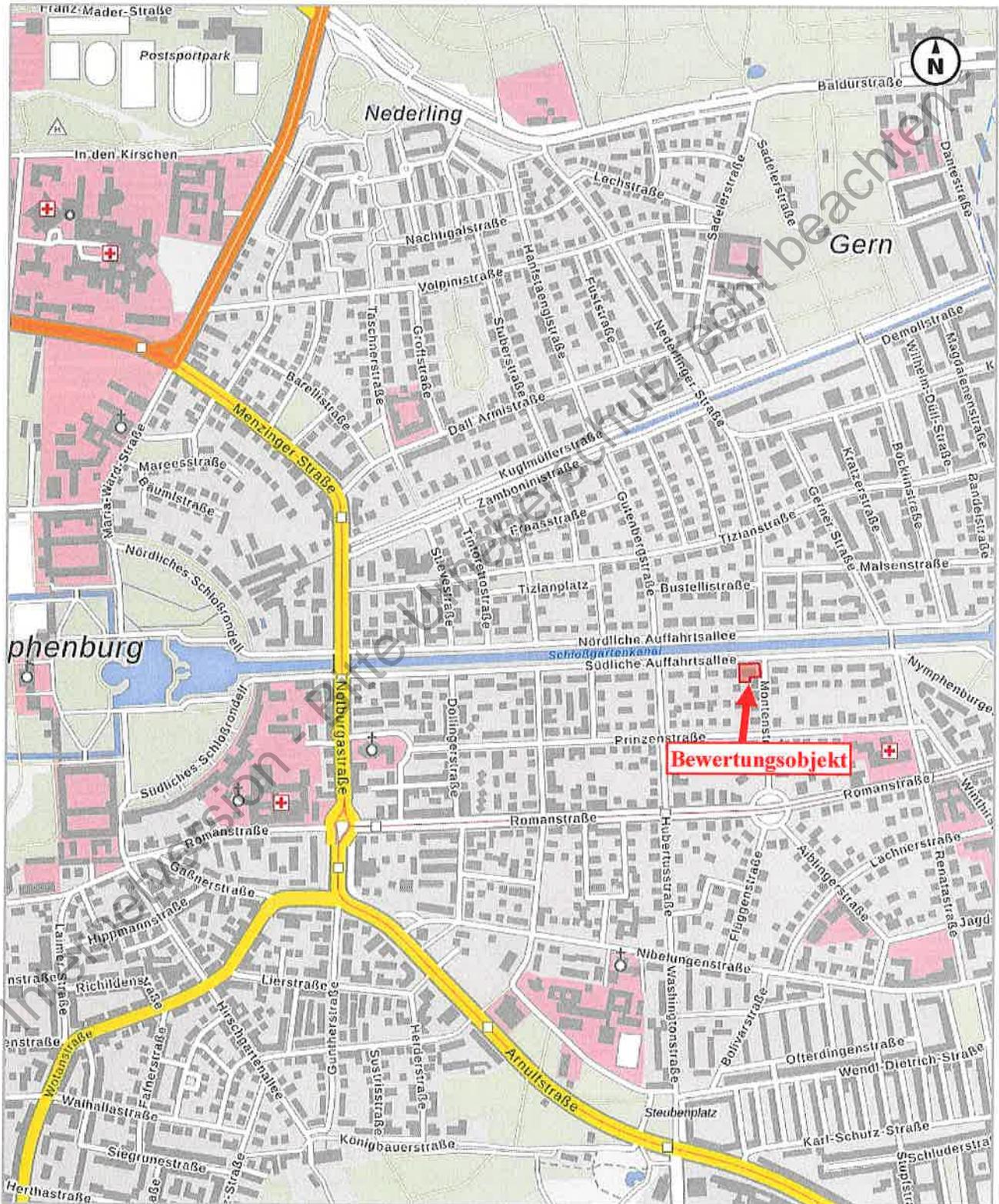
Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)

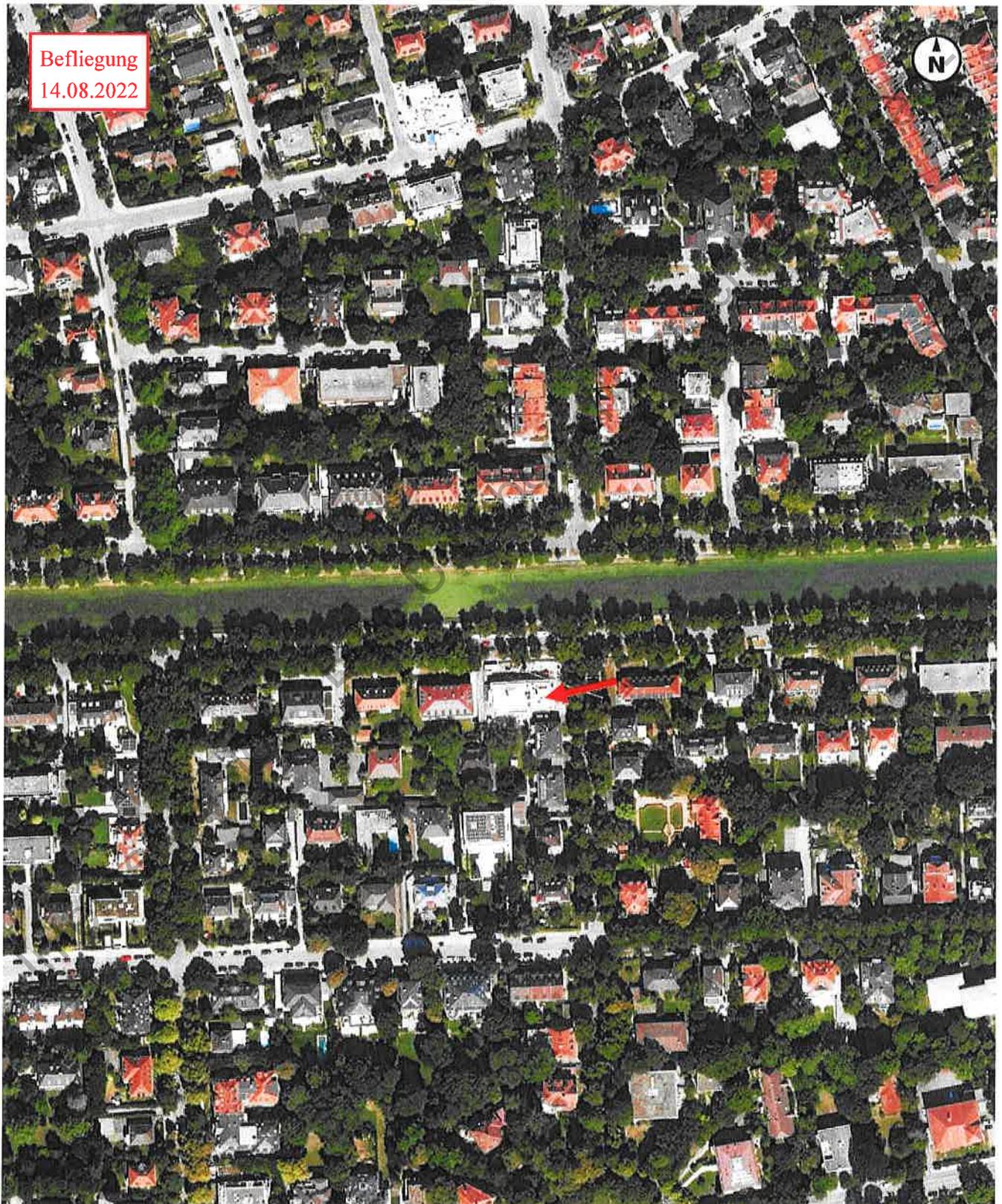
Landkartenausschnitt der Landeshauptstadt München;
Bewertungsobjekt siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



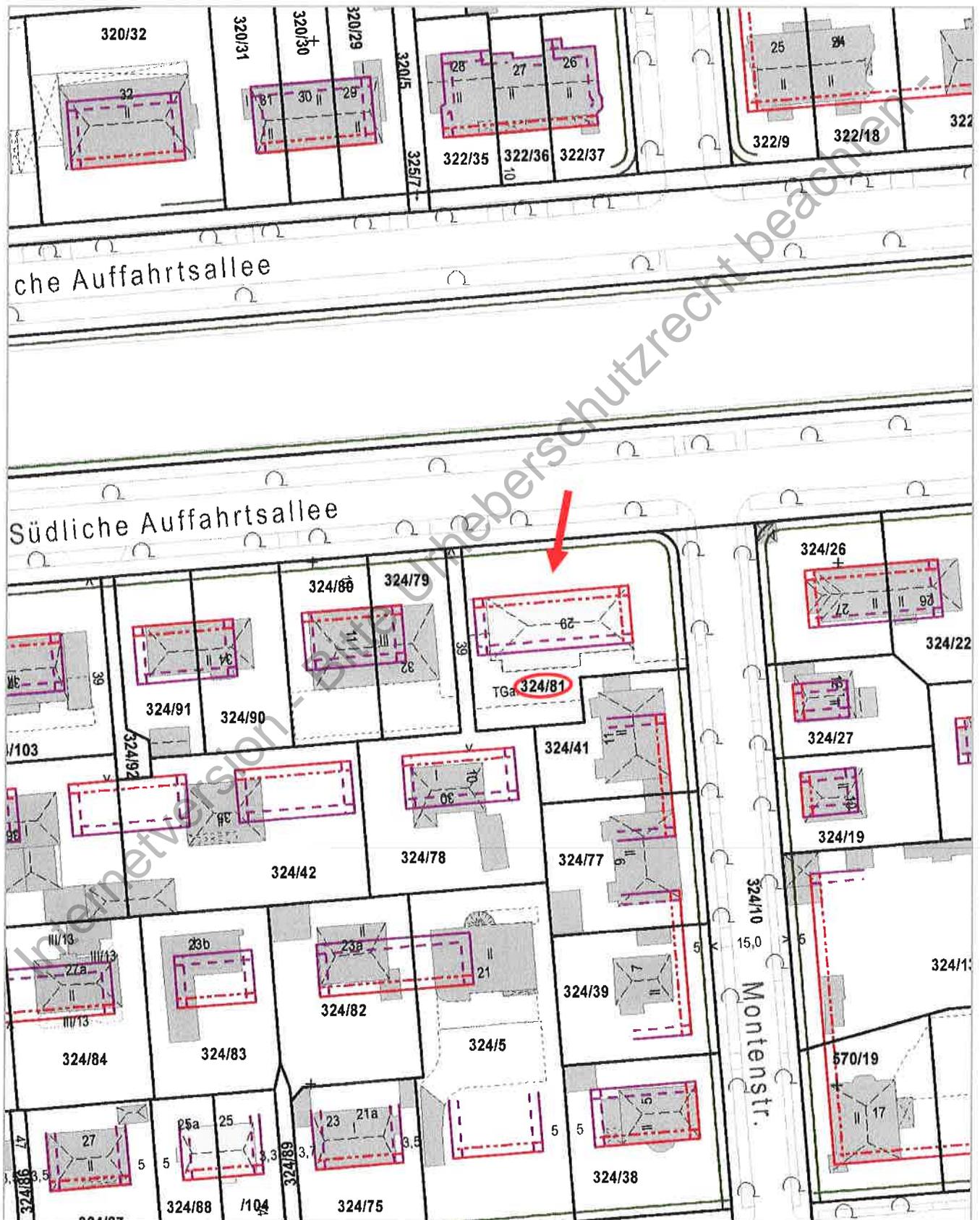
Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Nymphenburg (M ≈ 1 : 10.000)



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 $\approx 1 : 500$)

