



GUTACHTEN über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) Oberbiburger Straße 35,
81547 München (Stadtteil Harlaching)



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.

3. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 72 Seiten (davon 20 Anlagen) und wurde in 5-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 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (Baurecht, Satzungen u.ä.). | 9 |
| 2.2.1 Flächennutzungsplan | 9 |
| 2.2.2 Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 525 | 9 |
| 2.2.3 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung | 10 |
| 2.3 Mietverträge | 11 |
| 2.4 Sonstige Rechte und Belastungen | 12 |
| | |
| 3. Grundstücksbeschreibung..... | 13 |
| 3.1 Makrolage und Infrastruktur | 13 |
| 3.2 Mikrolage | 14 |
| 3.3 Verkehrsanbindung | 14 |
| 3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks | 15 |
| 3.5 Erschließung des Grundstücks | 15 |
| 3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage | 16 |
| | |
| 4. Beschreibung der baulichen Anlagen | 17 |
| 4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung | 17 |
| 4.2 Mehrfamilienhaus | 17 |
| 4.2.1 Gebäudetyp, Nutzung und Rohbau | 17 |
| 4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis | 18 |
| 4.2.3 Ausbau und Ausstattung der Wohnungen | 19 |
| 4.2.4 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung | 20 |
| 4.2.5 Sonstige Räume im KG (u.a. Mieterkeller, Funktionsräume) | 25 |
| 4.2.6 Baulicher Zustand des Gebäudes und der Wohneinheiten | 25 |
| 4.3 Tiefgarage | 28 |
| 4.4 Außenanlagen | 28 |

| | |
|---|-----------|
| 5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung..... | 30 |
| 5.1 Grundsätze der Wertermittlung | 30 |
| 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens | 31 |
| 6. Ermittlung des Bodenwertes | 32 |
| 6.1 Datenlage und Vorgehensweise | 32 |
| 6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss | 32 |
| 6.3 Anpassung an das Bodenpreisniveau zum Stichtag | 33 |
| 6.4 Berücksichtigung von Lagemerkmale | 34 |
| 6.5 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) | 35 |
| 6.6 Angemessener Bodenwert | 35 |
| 7. Ermittlung des Ertragswertes | 36 |
| 7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang | 36 |
| 7.2 Jahresrohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV) | 37 |
| 7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV) | 38 |
| 7.4 Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV) | 40 |
| 7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV) | 40 |
| 7.6 Bodenwertverzinsung, Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34 ImmoWertV) | 41 |
| 7.7 Vorläufiger Ertragswert | 42 |
| 8. Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors | 43 |
| 8.1 Vorbemerkungen zur Marktlage und Vorgehensweise | 43 |
| 8.2 Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser | 44 |
| 8.3 Vergleichspreise für ETW (Baujahr 90er Jahre) in Harlaching | 45 |
| 8.4 Gesamtbeurteilung und vorläufiger marktangepasster Ertragswert | 46 |
| 9. Objektspezifische Besonderheiten i.S. des § 8 Abs. 3 | 48 |
| 9.1 Vorbemerkungen | 48 |
| 9.2 Negativer Sonderwert aufgrund eines Reparaturstaus | 48 |
| 9.3 Wertzuschlag wegen Grundstücksgröße | 49 |
| 9.4 Ertragswert | 50 |
| 10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) | 51 |

Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt der Landeshauptstadt München M \approx 1 : 100.000
- Anlage 2 Stadtplanausschnitt der Landeshauptstadt München mit dem Stadtteil Neuharlaching M \approx 1 : 10.000
- Anlage 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München
- Anlage 4 Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 525 der LHST München
- Anlage 5 Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.250
- Anlage 6 Lageplan vom Kommunalreferat M \approx 1 : 1.000
- Anlage 7 Freiflächengestaltungsplan laut Baugenehmigung 1994 M \approx 1 : 200
- Anlage 8 Gebäudequerschnitt A : A laut Baugenehmigung 1994 M \approx 1 : 100
- Anlage 9 Grundriss EG laut Baugenehmigung 1993 M \approx 1 : 100
- Anlage 10 Grundriss KG laut Baugenehmigung 1993 M \approx 1 : 100
- Anlage 11 Grundriss OG laut Baugenehmigung 1993 M \approx 1 : 100
- Anlage 12 Grundriss DG laut Baugenehmigung 1993 M \approx 1 : 100
- Anlage 13 Grundriss Galerie Wohnung Nr. 6 laut Baugenehmigung 1993 M \approx 1 : 100
- Anlage 14 Grundriss Tiefgarage laut Baugenehmigung 1993 M \approx 1 : 120

Fotos von der Besichtigung am 09.08.2024

- Anlage 15 Fotos Oberbiberger Straße, Außenansichten des Gebäudes, Garten mit Pavillon
- Anlage 16 Fotos Hauseingang, Treppenhaus und Fotos der Wohnung Nr. 5
- Anlage 17 Fotos der Wohnung Nr. 5 und Baumängel an der Südfassade
- Anlage 18 Fotos Feuchtigkeitsschäden Wohnung Nr. 5, Kellerräume und Tiefgarage

Fotos von der Besichtigung am 27.04.2022

- Anlage 19 Außenansichten; Terrasse Wohnung Nr. 3; Wohnzimmer, interne Treppe und wohnraumähnlich ausgebaute Räume Wohnung Nr. 2; Wohnzimmer Wohnung Nr. 4
- Anlage 20 Rückansicht des Gebäudes; Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 6 im DG; Abgemauerte Kellerräume für Wohnungen Nr. 4, 5 und 6; Tiefgarage

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestraße 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 05.03.2024; Geschäftsnummer: 1514 K 350/17.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet.
- Vorgutachten, Aktualisier.: Der Unterzeichner hatte bereits zum Stichtag 27.04.2022 ein Verkehrswertgutachten für dieses Bewertungsobjekt erstellt. Aufgrund des fortgeschrittenen Zeitraums und der Umbruchsituation auf dem Münchner Immobilienmarkt im Laufe des Jahres 2022 musste ein neues Verkehrswertgutachten erstellt werden.
- Bewertungsobjekt: Das mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage mit acht Stellplätzen bebauten Grundstück, Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing. Postalische Adresse: Oberbiberger Straße 35 in 81547 München.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung. Dies ist der 09.08.2024.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Die Ortsbesichtigung fand am Freitag, den 9. August 2024 von 09.30 – 10.15 Uhr statt.
- Teilnehmer: Herr N.... (Geschäftsführer der Hausverwaltung, die das Objekt betreut), Frau K..... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Besichtigte Einheiten: Bei der Besichtigung am 09.08.2024 sind die leerstehende und renovierungsbedürftige Wohnung Nr. 5, die Tiefgarage und alle Gemeinschaftsbereiche besichtigt worden.
- Fotodokumentation: Hinsichtlich der anderen Einheiten wird auf die Besichtigung vom 27.04.2022 Bezug genommen (siehe Fotos Anlagen 19 und 20). Für die Wohnung Nr. 3 liegen keine Fotos vor. Einen wesentlichen Unterschied bei dem Ausstattungsstandard ist nicht erkennbar.

Dachgeschosswohnung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass zu beiden Besichtigungsterminen die wertvollste Wohnung des Anwesens (Dachgeschosswohnung mit Galerie) nicht besichtigt werden konnte.

Prämisse Bewertung: Bei der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich die Dachgeschosswohnung in einem etwa vergleichbaren Zustand befindet, wie die besichtigten Einheiten.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 13.04.2023
 - Vorgutachten des Unterzeichners zum Stichtag 27.04.2022
 - Auskünfte Grundbuchamt und Kommunalreferat bezüglich des in Abteilung II eingetragenen Vorkaufrechts
 - Baupläne von der Lokalbaukommission
 - Einsichtnahme in die Bauakte des Bewertungsgrundstücks bei der LBK (u.a. Baugenehmigung, Baubeschreibg., WFL-Berechnung)
 - Auskünfte zum Bauplanungsrecht von der Lokalbaukommission
 - Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München
 - Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 525
 - Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
 - Mündliche Auskünfte der Leiterin des Münchner Kindl-Heims eV
 - Lageplan vom Geodatenservice des Kommunalreferats
 - Luftbild von der bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Bodenrichtwerte 2020 – 2024 vom GAA LHST München
 - GFZ-Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss
 - Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser vom GAA
 - Vergleichspreise für ETW in Harlaching vom GAA
 - Jahresberichte 2021 – 2023 vom Gutachterausschuss
 - Mündliche und schriftliche Auskünfte der Hausverwaltung
 - Mieterliste und Mietverträge von der Hausverwaltung
 - Mündliche Auskünfte der Mieter
 - Berechnung der Nutzfläche im UG von einem Architekturbüro
 - Aktueller Münchner Mietspiegel
 - Entfernungsangaben zu Schulen, Kindergärten LHST München
 - Internetauftritt des MVV
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baulandmobilisierungsgesetz
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
 - 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 Giesing (Amtsgericht München); Blatt 36368.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing,
Oberbiburger Straße 35,
Gebäude- und Freifläche 1.121 m²

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1 – 2
gelöscht.
Lfd. Nr. 3
M.... H.....; eingetragen am 07.12.2009.

Abteilung II (Lasten und
Beschränkungen): Lfd. Nr. 1
Vorkaufsrecht für LHST München, gemäß Bewilligung vom
15.07.1936; eingetragen am 21.10.1936;
umgeschrieben am 29.01.1987.

Laut Angabe des Grundbuchamts ist die betreffende Bewilligungsurkunde aus dem Jahr 1936 in den Kriegswirren verbrannt.

Das Vorkaufsrecht wurde vor über 80 Jahren – in der Zeit des Nationalsozialismus – eingetragen. Details sind wegen der fehlenden Bewilligungsurkunde nicht bekannt. Auch das Kommunalreferat hat – Angabe gemäß – keine Unterlagen dazu.

Ein Werteinfluss ist aus Sicht des Unterzeichners nicht erkennbar. Dies wird bei der vorliegenden Bewertung unterstellt.

Lfd. Nr. 2 – 3
gelöscht.

Lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 350 / 2017); eingetragen am 08.01.2018.

Abteilung III (Hypotheken
und Grundschulden): Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (Baurecht, Satzungen u.ä.).

2.2.1 Flächennutzungsplan

| | |
|--------------------------|---|
| Flächennutzungsplan: | Das Bewertungsgrundstück liegt laut Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt München im Geltungsbereich eines Reinen Wohngebiets (WR gemäß § 3 der BauNVO). Ein Auszug des Flächennutzungsplans wurde dem vorliegenden Gutachten als Anlage 3 beigelegt. |
| Definition WR | Reine Wohngebiete dienen laut § 3 BauNVO dem Wohnen. Gemäß § 3 Abs. 3 BauNVO können ausnahmsweise Läden für den täglichen Bedarf und nicht störende Handwerksbetriebe, kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für soziale Zwecke zugelassen werden. |
| Örtliche Grünverbindung: | In der Mitte der Oberbiberger Straße befindet sich eine etwas breitere Grünanlage (siehe Foto Anlage 15). Im Flächennutzungsplan ist eine Schraffur eingetragen, was bedeutet, dass es sich um eine örtliche Grünverbindung handelt, die eine Verbindung vom Perlacher Forst (übergeordneter Grünzug) herstellt. |
| Gemeinbedarfsfläche: | In einer Entfernung von ca. 250 m in südwestlicher Richtung befindet sich eine Fläche, die für den Gemeinbedarf vorgesehen ist. Hier befindet sich das Münchner-Kindl-Heim, eine heilpädagogische Kinder- und Jugendhilfeeinrichtung der LHST München. |

2.2.2 Lage im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 525

| | |
|----------------|--|
| Bebauungsplan: | Das Bewertungsgrundstück befindet sich im Umgriff des Bebauungsplans Nr. 525 "Oberbiberger Straße, Mangfallstraße, Münchner-Kindl-Weg und Eichthalstraße". Ein Planausschnitt des Bebauungsplans wurde dem Gutachten als Anlage 4 beigelegt. |
| Rechtskraft: | Es handelt sich um einen einfachen Bebauungsplan (Baulinienplan), der am 23.07.1973 rechtskräftig wurde und die folgenden wesentlichen Festsetzungen enthält: |
| Baugrenzen: | In einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzungslinie ist ein Bau- raum mit einer Tiefe von maximal 16 m vorgegeben. Der Mindestab- stand in Richtung Peitinger Weg muss ebenfalls 5 m betragen. |

| | |
|-----------------------|--|
| Bebaubarkeit: | Die Bebaubarkeit bei einem einfachen Bebauungsplan richtet sich gemäß § 30 Abs. 3 BauGB im Übrigen nach § 34 BauGB. Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. |
| Bauweise: | Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch eine zweigeschossige Bauweise mit Dachgeschossausbau in offener, teilweise auch geschlossener, Bauweise geprägt. |
| Aufstehende Bebauung: | Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut, das die maximale Gebäudetiefe von 16 m ausschöpft. Aus dem amtlichen Lageplan des Kommunalreferats geht hervor, dass die vorgegebene Baugrenze in Richtung Peitinger Weg geringfügig überschritten worden ist (siehe Lageplan Anlage 6). |
| Geschosse: | Das gegenständliche Mehrfamilienhaus verfügt über zwei Vollgeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss, das kein Vollgeschoss im Sinne der Bayerischen Bauordnung ist. |
| Fazit zur Bebauung: | Das Maß der möglichen baulichen Nutzung des relativ großen Bewertungsgrundstücks (1.121 m ²) ist durch die aufstehende Bebauung bereits ausgeschöpft worden. Es wird ausdrücklich betont, dass der rückwärtige Grundstücksbereich – wegen der eingetragenen Baugrenze – <u>nicht</u> bebaut werden darf. |

2.2.3 Maß der baulichen Nutzung für die Bewertung

| | |
|--------------------------|---|
| Hinweise zur Ermittlung: | Für die vorliegende Bewertung wird eine wertrelevante GFZ gemäß Definition des Gutachterausschusses der Stadt München zugrunde gelegt (WGFZ), um eine Vergleichbarkeit mit dem Bodenrichtwert und den Vergleichspreisen herstellen zu können. |
| Erläuterung WGFZ: | Die Ermittlung der WGFZ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Geschossfläche ist nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln. Die Flächen von Durchfahrten werden nicht mitgerechnet. |

- GFZ für die Bewertung: Für die vorliegende Bewertung wird als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 0,50 zugrunde gelegt, die der derzeit aufstehenden Bebauung, in Relation zur Grundstücksgröße, entspricht.
- Hinweis GFZ: Das ausgebaute Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) wurde im Sinne der o.a. Definition angemessen (gemäß Wohnflächenausnutzung) bei der Ermittlung der wertrelevanten GFZ berücksichtigt.
- Anmerkung: Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung (GFZ) eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Unterzeichner, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen.

2.3 Mietverträge

- Renditeobjekt: Gegenstand der Wertermittlung ist ein Mehrfamilienhaus (Renditeobjekt), bei dem der Verkehrswert folglich mit den Ertragserzielungsmöglichkeiten korreliert.
- Mietverträge: Gemäß § 566 Absatz 1 BGB muss der Erwerber einer Immobilie – grundsätzlich – in alle Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten. Insbesondere bei Wohnraummietverträgen stellen die Konditionen der Mietverhältnisse eine der wichtigsten Entscheidungsgrundlagen für einen potenziellen Erwerber dar.
- Aktuelle Mietsituation: Von den sechs Wohnungen steht seit geraumer Zeit eine Wohnung im Obergeschoss leer (Wohnung Nr. 5). Diese Wohnung kann erst nach Renovierung neu vermietet werden.
- Anmerkung: Aufgrund von Abstimmungsschwierigkeiten mit der derzeitigen Eigentümerin kann zurzeit keine Renovierung durchgeführt werden (siehe auch Ausführungen in Punkt 4.2.6).
- Datenschutz: Aus Datenschutzgründen können die Konditionen der Mietverträge im vorliegenden Gutachten nicht offengelegt werden. Es werden deshalb – wie folgt – nur die Gesamtmieteinnahmen dargestellt.
- Anmerkung: Der Unterzeichner hat dem Amtsgericht diese Mietverträge weitergeleitet und eine Übersicht über die derzeitigen Mieteinnahmen zur Verfügung gestellt.

- Konditionen Mietverträge: Es handelt sich um unbefristete Mietverträge mit Nebenkostenvorauszahlungen. Die Nettokaltmieten liegen unter dem lokal marktüblichen Niveau.
- Mietvertragsdauer: Die durchschnittliche Mietvertragsdauer liegt bei 15 Jahren, wobei zwei Wohnungen bereits sehr lange vermietet worden sind. Für die Wohnung Nr. 3 wurde zum 01.06.2017 ein neuer Mietvertrag abgeschlossen.
- Tiefgaragenstellplätze: Vier der acht Tiefgaragenstellplätze sind zusammen mit den Wohnungen vermietet worden. Bei der kleineren Wohnung Nr. 1 im Erdgeschoss wurde kein Stellplatz mitvermietet.
- Prämissen: Für die Ermittlung des derzeitigen Ertragspotenzials wird für die nicht vermietete Wohnung eine erzielbare Nettokaltmiete von 20,00 €/m² angesetzt und für die 4 nicht vermieteten TG-STP je 90,00 €
- Aktuelles Ertragspotenzial: Unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen liegt das jährliche Ertragspotenzial derzeit bei rund 111.000 € pro Jahr.
- Fazit: In den letzten Jahren sind keine Mieterhöhungen durchgeführt worden. Dies ist auch auf die nicht einwandfrei funktionierende Heizungsanlage zurückzuführen. Eine merkliche Steigerung der Erträge ist – aus Sicht des Unterzeichners – möglich.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

- Vorbemerkung: In München gibt es mittlerweile 37 Stadtgebiete, in denen eine Erhaltungssatzung gilt. Das betrifft rd. 350.000 Einwohner. Eine Umwandlung in eine Eigentumswohnanlage ist in diesen Gebieten nur noch unter strengen Voraussetzungen des Sozialreferats möglich.
- Umwandlung möglich: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Eine Umwandlung des Mehrfamilienhauses in eine Eigentumswohnanlage ist somit weiterhin möglich und wirkt sich tendenziell werterhöhend aus.
- Anmerkung: Es ist im Stadtrat allerdings bereits diskutiert worden, ob dieses "Umwandlungsverbot" auf das gesamte Stadtgebiet ausgeweitet werden soll (siehe weitere Erläuterungen in Punkt 8.1).
- Sonst. Rechte/Belastungen: Es sind – Angabe gemäß – keine sonstigen Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

- Stadt / Stadtbezirk: Landeshauptstadt München mit rund 1,59 Millionen Einwohnern (Stand 31.05.2024); Stadtbezirk Nr. 18 "Untergiesing – Harlaching" im südöstlichen Stadtrandbereich.
- Stadtteil Harlaching: Das Bewertungsobjekt liegt in dem beliebten Stadtteil Harlaching an der südöstlichen Besiedlungsgrenze (am Perlacher Forst), der sich im Laufe der letzten Jahrzehnte zu einer der bevorzugten Wohnlagen im Stadtgebiet München entwickelt hat.
- Stadtviertel in Harlaching: Der Stadtteil Harlaching besteht aus den beiden älteren Stadtvierteln Gartenstadt-Harlaching (Umfeld des Harlacher Krankenhauses) sowie Mengerschwaige (Isarhochufer), die ab etwa 1900 entstanden sind und dem gegenständlichen Stadtviertel Neuharlaching, das erst in der Zwischenkriegszeit entstanden ist.
- NeuHarlaching: Der – bis dahin unbebaute – Bereich ist in der Zwischenkriegszeit mit Wohnhäusern bebaut worden, um der schon damals bestehenden Wohnungshot zu begegnen. Es wurden deshalb in erster Linie Mehrfamilienhäuser und langgezogene Häuserzeilen errichtet (u.a. an der Naupliastraße). Im östlichen Randbereich wurden auch einige Siedlungshäuser zugelassen (Lage des Bewertungsobjekts).
- Wohnviertel im Wandel: Im Laufe der letzten Jahrzehnte wurden einige der einfachen Vor- und Nachkriegsbauten im östlichen Teil von NeuHarlaching durch höherwertige Neubauten ersetzt.
- Dieser Trend hat sich in den letzten Jahren verstärkt. Die Grenze zu dem benachbarten hochpreisigen Stadtteil Gartenstadt Harlaching ist fließender geworden (siehe Skizze im Punkt 3.6).
- Heimag Siedlung: Eine Ausnahme stellt die westlich von NeuHarlaching gelegene "Heimag-Siedlung" dar, die sich zwischen der Säbener Straße und dem Vollmarpark befindet (ca. 300 m entfernt).
- Diese im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus in der Nachkriegszeit errichtete Siedlung gehört der GEWOFAG, einer städtischen Wohnungsbaugesellschaft. Es ist davon auszugehen, dass diese Siedlung in ihrer Struktur komplett erhalten bleibt.

- Einkaufsmöglichkeiten: Einige Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Apotheke, Banken, Ärzte und sonstige Dienstleistungsangebote befinden sich im Gehbereich (u.a. an der Naupliastraße und am Mangfallplatz).
- Kindergärten, Schulen: Ein Kindergarten, eine Kindertagesstätte, die Grundschule und das städtische Theodolinden-Gymnasium befinden sich in unmittelbarer Nähe im Gehbereich.
- Freizeitwert: Der nur 400 m entfernte großflächige "Perlacher Forst" bietet Sport- und Freizeitmöglichkeiten. Des Weiteren ist auf die Nähe zu den Isar-Auen, zum Tierpark Hellabrunn, einigen Sportanlagen (zwei Schwimmbäder in Untergiesing) und einigen Gastronomiemöglichkeiten aus dem gehobenen Bereich hinzuweisen.
- Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut zu werten.

3.2 Mikrolage

- Straßenlage: Das Bewertungsgrundstück liegt an der Ostseite der Oberbiburger Straße, die vom Mangfallplatz in südwestlicher Richtung bis zum Perlacher Forst verläuft.
- Ruhige Wohnlage: Die Oberbiburger Straße ist eine Anliegerstraße mit kaum nennenswerter Fahrzeugfrequenz. Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen.
- Oberbiburger Straße: Hervorzuheben ist die Besonderheit, dass sich in der Mitte der Oberbiburger Straße ein breiterer Grünzug befindet, der im Flächennutzungsplan als örtliche Grünverbindung deklariert ist.
- Umgebungsbebauung: Die Ostseite der Oberbiburger Straße ist durch meist dreigeschossige Wohnhäuser aus unterschiedlichen Baujahren in meist offener Bauweise geprägt. An der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Reihenhauszeile.

3.3 Verkehrsanbindung

- Öffentliche Verkehrsmittel: Der Verkehrsknotenpunkt "Mangfallplatz" mit U-Bahn- und Busstation liegt im Gehbereich (Entfernung ca. 500 m). Die Fahrtzeit in das Stadtzentrum Münchens dauert nur ca. 10 Minuten.
- Die Anbindung an den ÖPNV ist – für eine Stadtrandlage – als gut einzustufen.

Individualverkehr: Die Autobahn ist über die nahe gelegene Tegernseer Landstraße sehr schnell zu erreichen. Von dort ist eine schnelle Verbindung zum Autobahnring A 99 möglich und damit zu den nördlichen Stadtteilen, zum Flughafen und zum südöstlichen Umland.

Anmerkung: Der Bereich um die Tegernseer Landstraße ist zu Stoßzeiten relativ stark staugefährdet, weil stadteinwärts die Autobahn in eine innerstädtische Hauptverkehrsstraße übergeht.

Die Anbindung an den Individualverkehr ist aber (insgesamt betrachtet) als gut zu werten.

Öffentlicher Parkraum Im weiteren Umfeld befinden sich in erster Linie Einfamilienhäuser mit Stellplätzen auf dem Grundstück. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als unproblematisch zu werten.

3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks

Flurstück: Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing (s. Lageplan Anlage 6).

Geometrie:

- Größe laut Grundbuch 1.121 m²
- Eckgrundstück
- Grundstücksform etwa rechteckig
- Ausrichtung nach Südosten
- Straßenfront etwa 22,50 m
- Grundstückstiefe etwa 49,50 m

Beschaffenheit:

- Bodenniveau in etwa eben
- keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

Große Gartenfläche: Das Bewertungsgrundstück ist mit 1.121 m² überdurchschnittlich groß und verfügt über einen großflächigen Garten, der bei der Bewertung gesondert gewürdigt werden muss (siehe Punkt 8.3).

3.5 Erschließung des Grundstücks

Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden. Ein Anschluss an das Münchner Fernwärmenetz ist möglich.

Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen.

3.6 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung:

Das Bewertungsgrundstück befindet sich in dem Stadtviertel "Neuharlaching", das von dem Standortimage der benachbarten "Gartenstadt Harlaching" profitiert, die als eine der Bestlagen in München eingestuft worden ist (siehe unten rot markierte Flächen).

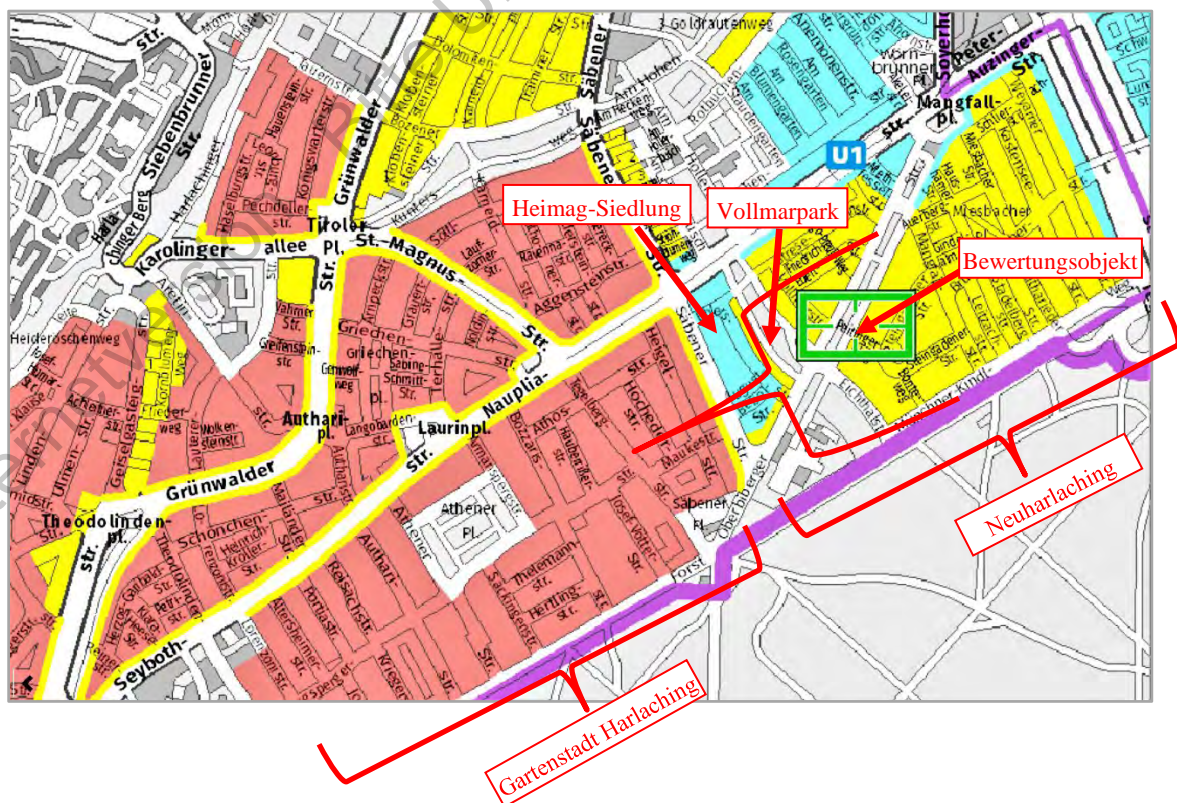
Hervorzuheben ist die Kombination aus einer ruhigen Wohnlage in unmittelbarer Nähe eines Waldgebietes mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung (u.a. U-Bahn im Gehbereich). Sowohl die Innenstadt als auch die Autobahnen sind relativ schnell erreichbar.

Fazit Lageniveau

Die Wohnlage ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut bis sehr gut einzustufen. Gerade das Wohngebiet am Perlacher Forst hat sich dem Lageniveau der Gartenstadt Harlaching (Bestlage) merklich angenähert. Auch die aktuellen Bodenrichtwerte für diese beiden Richtwertzonen liegen nicht mehr weit auseinander.

Mietspiegel:

Im aktuellen Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage als gute Wohnlage klassifiziert. Zwischen der guten Wohnlage in Neuharlaching und der Bestlage in der Gartenstadt Harlaching liegt der Vollmarpark und die Heimag-Siedlung (blau = Ø Wohnlage).



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung

- Datengrundlage: Die Angaben zu Bauweise, Ausstattung und Grundrissen erfolgen gemäß den Genehmigungsplänen aus der Bauakte, den Angaben der Hausverwaltung, des Kaminkehrermeisters und eigenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.
- Baupläne: Bei der Besichtigung konnte festgestellt werden, dass die vorgefundenen Grundrisse im EG, OG und KG nicht in allen Details den genehmigten Bauplänen entsprachen. Die Grundrissänderungen wurden manuell in die Pläne eingezeichnet (siehe Anlagen 8-14).
- Anmerkung: Wie bereits ausgeführt wurde, konnte die große Dachgeschosswohnung nicht von innen besichtigt werden.
- Beschreibungsumfang: Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
- Funktionsfähigkeit: Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro etc.) wurde nicht geprüft. Es wird eine Funktionsfähigkeit unterstellt.

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Gebäudetyp, Nutzung und Rohbau

- Art: Freistehendes Mehrfamilienhaus im Stil der 90er Jahre mit 6 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 8 Stellplätzen.
- Baujahr: 1994
- Gebäudehistorie: Das Wohngebäude wurde damals von einem lokal ansässigen Bauträger errichtet, der mehrere Gebäude dieser Art im Stadtteil Harlaching errichtet hatte und selbst im DG des Gebäudes sein Büro hatte. Bevor der Bauträger das Anwesen im Jahr 2009 verkaufte, wandelte er dieses Büro in eine Wohnung um.

| | |
|----------------------|--|
| Geschosse/Einheiten: | <p><u>Erdgeschoss:</u> Die Wohnungen Nr. 1, 2 und 3 mit direkt verbundenen Flächen im Kellergeschoss und vorgelagerten Terrassen.</p> <p><u>Obergeschoss:</u> Die Wohnungen Nr. 4 und 5 mit größeren Balkonen.</p> <p><u>Dachgeschoss/Spitzboden:</u> Die relativ große Wohnung Nr. 6 auf der Gesamtfläche des Gebäudes mit einem zusätzlichen Galeriegeschoss im Bereich des Spitzbodens.</p> <p><u>Kellergeschoss:</u> Wohnraumähnlich ausgebaute Flächen (Hobbyräume) für die Wohnungen Nr. 1-3; Kellerräume für die Wohnungen 4-6, Funktionsräume und Schleuse zur Tiefgarage.</p> |
| Fundament/Decken: | Plattenfundament aus Beton; Massivdecken aus Stahlbeton. Estrich. |
| Wände: | Außenwände Porotonziegel (30 cm), Kellergeschoss Beton; Innenwände Ziegel, teilweise Leichtbauweise. |
| Fassade: | Verputzt (2-Lagen-Putz) und gestrichen. |
| Dach: | Satteldach mit Galeriegeschoss; Sparrendachstuhl; Pfanneneindeckung. |
| Gauben: | Zwei relativ große Satteldachgauben zur Südwestseite orientiert; zwei kleinere Gauben zur Nordostseite orientiert. |
| Eingangsbereich: | Hauseingang an der Nordostseite; Eingangsüberdachung Stahl-/Glas-konstruktion; profilierte Holzeingangstür mit individuellen Beschlägen und Glaseinsatz; Klingeltableau und Briefkastenanlage. |
| Treppenhaus: | Treppenhaus <u>ohne</u> Aufzug; Wände verputzt und gestrichen; Verglasung zur Nordostseite; Boden Natursteinfliesen. |
| Treppen: | Stahlbetontreppe, halbgewandelt mit Zwischenpodest; mit Naturstein gefliest; Geländer Stahlkonstruktion mit Metallhandlauf. |

4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis

| | |
|-----------------|---|
| Heizungsanlage: | Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung aus dem Jahr 1994; Typ Vaillant; Nennleistung 47,4 kW. |
| Energieausweis: | Im Dezember 2023 ist ein neuer verbrauchsorientierter Energieausweis für das Mehrfamilienhaus erstellt worden. Demnach liegt der Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes für Heizung und Warmwasser bei 179 kWh pro m ² Fläche und Jahr. |

| | |
|-------------------------|---|
| Energieeffizienzklasse: | Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen, beginnend mit A+). Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse F (= siebte Stufe) eingestuft worden. |
| Energieverbrauch: | Der Energieverbrauchskennwert dieses Gebäudes ist deutlich höher, als bei vergleichbaren Gebäuden aus der gegenständlichen Baujahrklasse. Durch die neue Heizungsanlage verändert sich die Situation. |
| Neue Heizungsanlage: | Die Heizungsanlage muss dringend erneuert werden. Laut Angabe der Hausverwaltung sind die finanziellen Mittel für den Austausch mittlerweile freigegeben worden, sodass im Herbst 2024 eine neue Heizung eingebaut werden kann. |

4.2.3 Ausbau und Ausstattung der Wohnungen

| | |
|-----------------------|---|
| Besichtigungen: | Der Unterzeichner hatte im April 2022 die Wohnungen Nr. 2, 3, 4 und 5 besichtigt; in 2024 nochmals die Wohnung 5. Die Wohnung Nr. 3 konnte 2018 besichtigt werden. Die Wohnung Nr. 6 im DG konnte zu beiden Besichtigungsterminen <u>nicht</u> besichtigt werden. |
| Ausstattungsstandard: | Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich für diesen Objekttyp einzustufen. Die besichtigten Wohnungen waren im Wesentlichen vergleichbar ausgestattet. Die folgende Beschreibung bezieht sich deshalb auf alle Wohneinheiten. Festgestellte Besonderheiten in einzelnen Wohnungen werden gesondert hervorgehoben. |
| Wohnung Nr. 6: | Für die – zu beiden Stichtagen – nicht besichtigte Wohnung Nr. 6 im Dachgeschoss mit Galerie wird ebenfalls ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard unterstellt. <u>Anmerkung:</u> Da diese Wohnung vom Bauträger – für sich selbst – ausgebaut wurde, ist es denkbar, dass diese Einheit merklich besser ausgestattet ist (siehe Grundrisse Anlagen 12 und 13). |
| Türen: | Holztüren in Holzzargen; teilweise mit Glaseinsatz. |
| Fenster: | Holzsparsenfenster mit Isolierverglasung, teilweise Fenstertüren; manuell bedienbare Kunststoffrollläden. |
| Heizung, Warmwasser: | Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung. |
| Wärmeübertragung: | Fußbodenheizung. |
| Wände, Decken: | Verputzt und gestrichen. |

| | |
|---------------------|--|
| Böden: | Wohn- und Schlafräume Parkett oder Holzdielen; Küchen, Flure und Bäder meist gefliest (großformatige Fliesen). |
| Elektroausstattung: | Durchschnittliche Ausstattung. |
| Bäder: | Badezimmer raumhoch gefliest mit großformatigen Fliesen (teilweise mit Bordüren); Einbauwannen mit durchschnittlichen Armaturen; Wand-WCs mit Spülkasten unter Putz; Waschbecken mit Einhebelmischer (siehe Foto 17 exemplarisch). <u>Anmerkung:</u> Badezimmer der Wohnung Nr. 6 im DG laut Grundriss mit Eckbadewanne und Dusche (siehe Anlage 12). |
| Gäste-WCs: | Raumhoch gefliest; Wand-WCs, Waschbecken mit Einhebelmischer. |
| Terrassen: | Im EG sind 4 Terrassen angelegt worden, die nach Südosten und Südwesten orientiert sind. Die Böden sind mit Steinplatten befestigt. Überdachung durch darüber befindliche Balkone. |
| Balkone: | Auskragende Balkone im OG und DG als Betonkonstruktion mit Fliesenboden und Brüstung aus Metallstäben; Grundform der Balkone segmentbogenartig. |
| Interne Treppen: | Bei den drei EG-Wohnungen befinden sich interne Treppen, die zu wohnraumähnlich ausgebauten Räumen im KG führen. Bei den Treppen handelt es sich um Stahlbetontreppen mit gefliesten Stufen und Metallgeländer nebst Metallhandlauf. |
| Räume im KG: | Die direkt mit den EG-Wohnungen verbundene Kellerräume sind wohnraumähnlich ausgestattet; d.h. mit gefliesten Böden, beheizt, Wände verputzt und gestrichen; die lichte Raumhöhe liegt bei etwa 2,35 m (siehe Gebäudeschnitt Anlage 8). |

4.2.4 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

| | |
|--------------------|--|
| WFL-Berechnung: | Die folgende Wohnfläche wurde gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung ermittelt. |
| Datenbasis: | Die Raumflächen wurden aus den genehmigten Bauplänen entnommen. Bei der Besichtigung wurden einige lichte Maße mit einem Laserentfernungsmesser überprüft. |
| Plausibilisierung: | Die Gesamtwohnfläche pro Geschoss wurde mit der Bruttogrundfläche verprobt. |

- Grundrissänderungen: Bei den Besichtigungen sind gewisse Grundrissänderungen (u.a. größere Küchen) festgestellt worden, die manuell in die Baupläne eingezeichnet wurden. Bei der folgenden Wohnflächenberechnung sind aus Vereinfachungsgründen noch die ursprünglichen Raumflächen angegeben worden.
- Balkonflächen: Die Grundflächen der Balkone wurden – lokal marktüblich – zu $\frac{1}{2}$ bei der folgenden Wohnfläche berücksichtigt. Im OG befinden sich 2 weitere Balkone, die im genehmigten Plan nicht eingetragen waren. Für die Wohnflächenberechnung wird je eine hälftig anrechenbare Fläche von 2,50 m² geschätzt und berücksichtigt.
- Terrassenflächen: Analog zu den vorgenannten Balkonflächen wurden die überdachten Flächen der Terrassen zur Hälfte bei der Wohnfläche für die Erdgeschosswohnungen berücksichtigt.
- Wohnfläche im DG: In der Bauakte wurde eine Baugenehmigung aus dem Jahr 1994 gefunden, wonach der First gegenüber der Ursprungsplanung aus dem Jahr 1993, um 44 cm nach oben gezogen werden durfte. Dadurch erhöhte sich naturgemäß auch die Dachneigung. Im vorliegenden Fall – Angabe gemäß – von 34 Grad auf 36 Grad.
- Anmerkung: Es wurde allerdings kein neuer Grundriss der Dachgeschosswohnung (ehemals Büro des Bauträgers) aus dem Jahr 1994 in der Bauakte gefunden.
- Wohnfläche DG: Es ist denkbar, dass sich die Wohnfläche in der Wohnung Nr. 6 im DG durch die Anhebung des Firstes geringfügig erhöht hat. Für die vorliegende Bewertung wird die Wohnfläche laut vorliegenden und genehmigten Grundriss berücksichtigt, da auch keine Innenbesichtigung dieser Wohneinheit möglich war.
- Verbundene Räume KG: Für die direkt mit den Wohnungen im EG verbundenen Räume im KG ist zu untersuchen, ob diese Grundflächen bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt werden können, zumal diese Räume wie Wohnraum ausgebaut worden sind.
- § 2 Abs. 3 WoFIV: Gemäß § 2 Absatz 3 Nr. 2 WoFIV gehören die Grundflächen von Räumen, die nicht den an ihre Nutzung (als Aufenthaltsräume) zu stellenden Anforderungen des Bauordnungsrechts der Länder genügen, auch nicht zur Wohnfläche.

| | | | |
|------------------------|--|-----|----------------------------|
| Regelungen BayBO: | Aufenthaltsräume sind gem. Artikel 2 BayBO Räume, die nicht nur für den vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt und geeignet sind. Laut Artikel 45 müssen Aufenthaltsräume u.a. eine lichte Raumhöhe von mindestens 2,40 m haben. Die Räume müssen ausreichend belüftet und mit Tageslicht belichtet werden können. Die Fenster müssen mindestens 1/8 der Grundfläche betragen. | | |
| Beurteilung: | Die Kellerräume liegen komplett unterhalb der natürlichen Geländeoberfläche, womit auch bauphysikalische Nachteile verbunden sind. Es ist keine angemessene natürliche Belichtung und Belüftung gegeben. Die lichte Mindesthöhe wird nicht erreicht. | | |
| Fazit: | Die Räume erfüllen nicht die Mindestanforderungen für Aufenthaltsräume im Sinne des Artikels 45 der BayBO. | | |
| Werterhöhender Effekt: | Auch wenn die direkt verbundenen Räume im KG nicht die Voraussetzungen für Aufenthaltsräume gemäß Bayerischer Bauordnung erfüllen, muss dennoch ein werterhöhender Effekt bei der Bewertung berücksichtigt werden. Für die Bewertung ist grundsätzlich die Sichtweise der Marktteilnehmer zugrunde zu legen. | | |
| Anmerkung: | Diese Bauweise der EG-Wohnungen hat sich in den letzten Jahren auf dem lokalen Markt durchgesetzt. In den meisten Fällen ragt allerdings der Baukörper etwas aus dem Boden, sodass mit Abböschungen eine bessere Belichtung hergestellt werden kann. | | |
| Vorgehensweise: | In der folgenden Darstellung wird zunächst das Flächenpotenzial der einzelnen Wohnungen dargestellt. Bei der anschließenden Gesamtaufstellung der Flächen werden die direkt verbundenen KG-Flächen zu 1/2 bei den vermietbaren Flächen berücksichtigt. | | |
| Wohnung Nr. 1 EG/KG: | Wohnzimmer: | ca. | 21,17 m ² |
| | Küche: | ca. | 3,33 m ² |
| | Badezimmer: | ca. | 3,60 m ² |
| | Flur: | ca. | <u>2,20 m²</u> |
| | | ca. | 30,30 m ² |
| | Überdachter Teil der Terrasse zu 1/2: | ca. | <u>2,81 m²</u> |
| | Wohnfläche Wohnung Nr. 1: | ca. | <u>33,11 m²</u> |
| | Hobbyraum (Schlafzimmer): | ca. | 18,10 m ² |
| | Abstellraum, Diele: | ca. | <u>5,10 m²</u> |
| | Wohnraumähnliche Fläche KG: | ca. | <u>23,20 m²</u> |
| | Nutzbare Fläche Wohnung Nr. 1 Gesamt: | rd. | <u>56 m²</u> |

| | | | |
|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------|-----------------------------|
| Wohnung Nr. 2 EG/KG: | Wohnzimmer: | ca. | 29,59 m ² |
| | Schlafzimmer: | ca. | 11,30 m ² |
| | Küche: | ca. | 4,32 m ² |
| | Bad: | ca. | 4,59 m ² |
| | Flur: | ca. | <u>7,27 m²</u> |
| | | ca. | 57,07 m ² |
| | Südost- und Südwestterrasse zu je ½: | ca. | <u>5,12 m²</u> |
| | Wohnfläche Wohnung Nr. 2: | ca. | <u>62,19 m²</u> |
| | Hobbyraum (Schlafzimmer): | ca. | 20,40 m ² |
| | Vorraum: | ca. | 4,00 m ² |
| | Abstellraum: | ca. | <u>9,00 m²</u> |
| | Wohnraumähnliche Fläche KG: | ca. | <u>33,40 m²</u> |
| | Nutzbare Fläche Wohnung Nr. 2 Gesamt: | rd. | <u>96 m²</u> |
| | Wohnung Nr. 3 EG/KG: | Wohnzimmer: | ca. |
| Schlafzimmer: | | ca. | 12,83 m ² |
| Küche: | | ca. | 3,78 m ² |
| Bad: | | ca. | 5,09 m ² |
| WC: | | ca. | 1,44 m ² |
| Diele: | | ca. | <u>6,42 m²</u> |
| | | ca. | 58,63 m ² |
| Südwest-Terrasse zu ½: | | ca. | <u>2,50 m²</u> |
| Wohnfläche Wohnung Nr. 3: | | ca. | <u>61,13 m²</u> |
| Hobbyraum (Gäste-/Kinderzimmer): | | ca. | 16,32 m ² |
| Abstellkammer und Abstellnische: | | ca. | 6,54 m ² |
| Flur/Vorraum: | | ca. | <u>6,28 m²</u> |
| Wohnraumähnliche Fläche KG: | | ca. | <u>29,14 m²</u> |
| Nutzbare Fläche Wohnung Nr. 3 Gesamt: | | rd. | <u>90 m²</u> |
| Wohnung Nr. 4 OG: | Wohnzimmer: | ca. | 34,27 m ² |
| | Schlafzimmer: | ca. | 13,84 m ² |
| | Kinderzimmer 1: | ca. | 10,83 m ² |
| | Kinderzimmer 2: | ca. | 10,92 m ² |
| | Küche: | ca. | 4,88 m ² |
| | Bad: | ca. | 3,96 m ² |
| | Dusche: | ca. | 2,66 m ² |
| | Abstellraum: | ca. | 1,20 m ² |
| | Garderobe: | ca. | 1,93 m ² |
| | Diele: | ca. | 5,05 m ² |
| | Flur: | ca. | <u>4,46 m²</u> |
| | Zwischensumme: | ca. | 94,00 m ² |
| | Drei Balkone zu je ½: | ca. | <u>7,62 m²</u> |
| | Wohnfläche Wohnung Nr. 4: | ca. | <u>101,62 m²</u> |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|-----|----------------------------|
| Wohnung Nr. 5 OG: | Wohnzimmer: | ca. | 29,85 m ² |
| | Schlafzimmer: | ca. | 12,83 m ² |
| | Kinderzimmer: | ca. | 10,34 m ² |
| | Küche: | ca. | 3,78 m ² |
| | Bad: | ca. | 5,09 m ² |
| | WC: | ca. | 1,44 m ² |
| | Abstellraum: | ca. | 1,08 m ² |
| | Diele: | ca. | <u>6,86 m²</u> |
| | Zwischensumme: | ca. | 71,27 m ² |
| | Zwei Balkone zu je ½: | ca. | <u>5,90 m²</u> |
| | Wohnfläche Wohnung Nr. 5: | ca. | <u>77,17 m²</u> |

| | | | |
|-------------------|---------------------------|-----|-----------------------------|
| Wohnung Nr. 6 DG: | Zimmer (Büroraum) 1: | ca. | 51,52 m ² |
| | Zimmer (Büroraum) 2: | ca. | 24,04 m ² |
| | Zimmer (Büroraum) 3: | ca. | 12,62 m ² |
| | Küche: | ca. | 8,01 m ² |
| | Bad: | ca. | 10,66 m ² |
| | WC: | ca. | 3,22 m ² |
| | Diele: | ca. | 7,27 m ² |
| | Flur: | ca. | 5,72 m ² |
| | Galerie: | ca. | <u>5,75 m²</u> |
| | Zwischensumme: | ca. | 128,81 m ² |
| | Zwei Balkone zu je ½: | ca. | <u>4,27 m²</u> |
| | Wohnfläche Wohnung Nr. 6: | ca. | <u>133,08 m²</u> |

Mietflächenübersicht: Im Ertragswertverfahren werden unterschiedliche Mietansätze für die Wohnungen im EG, OG und DG angesetzt. Zur Überleitung werden nochmals die vermietbaren Flächen – wie folgt – zusammengefasst.

| Flächen Gesamt: | <u>Wohnung</u> | <u>WFL</u> | <u>Fl. KG zu 1/2</u> | <u>Mietfläche rd.</u> |
|-----------------|----------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------|
| | Nr. 1 EG | 33,11 m ² | 11,60 m ² | 45 m ² |
| | Nr. 2 EG: | 62,19 m ² | 16,70 m ² | 79 m ² |
| | Nr. 3 EG: | 61,13 m ² | 14,57 m ² | <u>76 m²</u> |
| | EG Gesamt: | | | <u>200 m²</u> |
| | Nr. 4 OG: | 101,62 m ² | 0 m ² | 102 m ² |
| | Nr. 5 OG: | 77,17 m ² | 0 m ² | <u>77 m²</u> |
| | 1. OG Gesamt: | | | <u>179 m²</u> |
| | Nr. 6 DG: | <u>133,08 m²</u> | <u>0 m²</u> | 133 m ² |
| | Gesamt: | <u>468,30 m²</u> | <u>42,87 m²</u> | <u>512 m²</u> |

- Lichte Raumhöhen:** Die lichten Raumhöhen liegen für das Erd- und Obergeschoss bei ca. 2,50 m, was als durchschnittlich zu werten ist. Im KG beträgt die lichte Raumhöhe ca. 2,35 m.
- Grundrissbeurteilung:** Es handelt sich um ein freistehendes Gebäude mit Südostausrichtung, das in allen Einheiten eine angemessene natürliche Belichtung und Belüftung bietet. Die Wohnungen sind gut geschnitten. Die Terrassen sind ruhig, nicht einsehbar und erlauben einen Blick ins Grüne. Hervorzuheben ist naturgemäß die großflächige DG-Wohnung mit Galeriegeschoss, einer großzügigen Raumaufteilung und Blick ins Grüne. Bei einer möglichen Aufteilung hätte diese Wohnung in dieser guten bis besten Wohnlage einen relativ hohen Wert.
- Fazit Grundriss:** Die Grundrisslösung ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

4.2.5 Sonstige Räume im KG (u.a. Mieterkeller, Funktionsräume)

- Parteienkeller:** Neben den o.a. direkt mit den Erdgeschosswohnung verbundenen Kellerräumen, gibt es für die drei weiteren Wohnungen im Ober- und Dachgeschoss je einen Parteienkeller. Es handelt um abgemauerte Abstellräume durchschnittlicher Größe im nordöstlichen Gebäudebereich (siehe Grundriss KG Anlage 10 und Foto Anlage 20).
- Funktionsräume:** Im KG befinden sich weiterhin ein Wasch- und Trockenraum mit Abstellmöglichkeiten für die Waschmaschinen der Mieter, der Heizungsraum, der Hausanschlussraum und ein Abstellraum sowie die Schleuse zur Tiefgarage.
- Anmerkung:** Der Hausanschlussraum und der Abstellraum befinden sich zwischen der Schleuse und der Einfahrrampe zur Tiefgarage. Diese beiden Räume waren nicht im Grundriss eingetragen.

4.2.6 Baulicher Zustand des Gebäudes und der Wohneinheiten

- Vorbemerkung:** Die derzeitige Eigentümerin des Anwesens, die das Anwesen 2009 erworben hatte, lebte in den letzten Jahren nicht in Deutschland. Sie hat sich auch aus verschiedenen anderen Gründen in den letzten Jahren nicht um das Anwesen gekümmert. Die HVW hatte aufgrund von Abstimmungsschwierigkeiten mit der Eigentümerin und der fehlenden Bereitstellung finanzieller Mittel in den letzten Jahren keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen können.

Allgemeine Situation: Das Gebäude (Baujahr 1994) hat mittlerweile ein Alter von 30 Jahren. Nachdem in den letzten Jahren keine wesentlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind, befindet sich das Gebäude in einem merklich unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand.

Heizungsanlage: Die Heizungsanlage stammt noch aus dem Baujahr und ist kurzfristig auszutauschen. Laut Angabe der Hausverwaltung sollen in den nächsten Monaten finanzielle Mittel für den Austausch zur Verfügung gestellt werden, sodass eine neue Heizungsanlage voraussichtlich noch im Herbst 2024 installiert werden kann.

Anmerkung: Für die Bewertung zum Stichtag August 2024 ist noch von einem erforderlichen Austausch auszugehen.

Fassade: An der Fassade sind gewisse Feuchtigkeitsschäden und leichte Rissbildungen festgestellt worden (siehe Fotos links von der Südostecke). Die Fassade muss überarbeitet (u.a. Putzausbesserungen und Abdichtungen) und anschließend komplett neu gestrichen werden.

Fenster/Rollläden: Fast alle Fenster und Fenster- bzw. Terrassentüren stammen noch aus dem Baujahr und sind somit rund 30 Jahre alt. Laut HWV sind bisher nur zwei Terrassentüren ausgetauscht worden. Die Wohnung Nr. 5 konnte bisher nicht vermietet werden, u.a. weil die Tür zum Balkon zwingend ausgetauscht werden müsste (siehe Foto rechts).



Fazit Fenster: Es ist davon auszugehen, dass einige Fenster und Fenstertüren sofort und andere spätestens mittelfristig auszutauschen sind. Dabei sind auch einige Rollladenkästen zu reparieren.

Malerarbeiten: Die Wände im Hausflur sind verschmutzt und teilweise bemalt. Der Hausflur müsste kurz- bis mittelfristig neu gestrichen werden. Die Hauseingangstür aus Holz muss repariert und neu gestrichen werden. Auch in den Wohnungen sind Malerarbeiten erforderlich.

Wohnung Nr. 5: Die Wohnung Nr. 5 im 1. OG steht schon seit fast 2 Jahren leer. Sie sollte erst dann neu vermietet werden, wenn sie vorher renoviert worden ist. In dieser Wohnung sind tlw. Fenster u. Rollläden auszutauschen (siehe Foto links). Der Parkettboden muss teilweise überarbeitet oder ausgetauscht werden (siehe Foto rechts exemplarisch).



Balkone: Die auskragenden Balkone müssen teilweise überarbeitet werden. Es sind gewisse Feuchtigkeitsschäden und leichte Risse in der auskragenden Betonplatte sowie gesprungene Fliesen im Bodenaufbau festgestellt worden.

Sanitärbereiche: Die Sanitärbereiche stammen ebenfalls noch aus dem Baujahr. Insofern ist zumindest ein Austausch einiger Sanitärteile überlegenswert. Der Zaun muss kurz- bis mittelfristig erneuert werden-

Sonstiges: Es gibt – Angabe gemäß – Probleme mit den Wasserleitungen die überprüft und ggf. modernisiert werden müssen.

Fazit: Aufgrund des festgestellten unterdurchschnittlichen baulichen Zustands muss ein Erwerber davon auszugehen, dass neben den Kaufpreiszahlungen wesentliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten – zusätzlich – einzukalkulieren sind.

Anmerkung: Dabei ist auch zu beachten, dass es sich um ein relativ wertvolles Anwesen in einer guten Wohnlage handelt. Die potenziellen Mieter/Eigentümer haben naturgemäß ein höheres Anspruchsdenken, was den Ausstattungsstandard angeht.

Wertminderung: Für den zum Stichtag festgestellten Reparaturstau ist bei der vorliegenden Wertermittlung eine deutliche Wertminderung im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe weitere Ausführungen in Punkt 9.2).

4.3 Tiefgarage

- Konstruktion:** Die Tiefgarage wurde in konventioneller Betonbauweise errichtet und befindet sich unter dem rückwärtigen Teil des Wohngebäudes und größtenteils unter der angrenzenden Gartenfläche.
- Ein-/Ausfahrt:** Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine gemeinsame, relativ steile, Rampe. Das Dach über der Rampe wurde begrünt. Die Zufahrt zur Tiefgarage führt direkt am Hauseingang vorbei (siehe Foto Anlage 16). Das Metallschwenktor wird mit Funksteuerung bedient.
- Nutzungskonzept:** In der Tiefgarage befinden sich 8 PKW-Stellplätze und eine größere Fläche für die Abstellung von Fahrrädern und Kinderwägen neben der Zufahrtrampe (siehe Grundriss Anlage 14 u. Foto Anlage 19).
- Tiefgaragenstellplätze:** Es handelt sich um normale Tiefgaragenstellplätze (keine Duplex), mit einer etwas geringen Breite.
- TG-STP Nr. 1 und 2:** Die lichte Breite für die beiden Stellplätze Nr. 1 und 2, die in den Baukörper des Wohngebäudes hineinragen, beträgt nur ca. 5,20.
Anmerkung: Da von beiden Seiten Wände vorhanden sind, ist die Situation beim Ein- und Aussteigen etwas beengt. Derzeit wird dort nur ein Stellplatz genutzt (siehe Foto Anlage 20).
- TG-STP Nr. 7 und 8:** Diese beiden Stellplätze waren nicht in dem genehmigten Grundriss der Tiefgarage eingezeichnet worden (siehe genehmigter Grundriss Anlage 14). Für die vorliegende Bewertung wird unterstellt, dass eine rechtliche Genehmigung nachträglich erteilt werden kann.

4.4 Außenanlagen

- Vorbemerkung:** Der von der LBK genehmigte Freiflächengestaltungsplan wurde dem vorliegenden Gutachten als Anlage 7 beigelegt.
- Einfriedung:** Zur Straße hin Metallzaun mit Betonsäulen; Müllbehälterstation im Zugangsbereich integriert; hohe Thujahecken zum Peitinger Weg orientiert, sodass das Grundstück und die Terrassen der Erdgeschosswohnungen kaum einsehbar sind.
Anmerkung: Am Peitinger Weg befindet sich ein zweites Zugangstor zum Garten. Über den Peitinger Weg ist das Waldgebiet des Perlaicher Forstes in nur 250 m zu erreichen.

Verkehrsflächen: Die Garagenzufahrt und die Wege sind gepflastert. Hinter dem Gebäude verläuft ein mit Steinplatten befestigter – parallel zur Gebäuderückseite verlaufender – Weg, der vom Pavillon in Richtung Gartentor am Peitinger Weg führt.

Vorgarten: Im Vorgarten befindet sich ein relativ hoher Laubbaum. Der sonstige Vorgartenbereich ist mit Sträuchern, Stauden und Gestaltungsgrün angelegt worden.

Rückwärtiger Garten: Hervorzuheben ist der sehr große rückwärtige Garten mit Rasen, alten Bäumen und Gestaltungsgrün, der dem Anwesen eine besondere Note verleiht.

Anmerkung: Dies ist auch deshalb zu erwähnen, weil in den letzten 20 Jahren im Stadtgebiet Münchens immer dichter gebaut worden ist (auch in Bestlagen), sodass diese Situation eine Rarität darstellt.

Im östlichen Bereich befindet sich ein Kinderspielplatz mit einigen Geräten. Hinter dem Dach der Tiefgaragenzufahrt befindet sich ein Pavillon mit Betonsäulen und Bepflanzung (siehe Foto Anlage 15).

In einer der Betonsäulen ist ein Stromanschluss integriert. In der Südostecke steht ein Gartenhaus aus Holz.

Einfluss Bewertung: Aufgrund der Größe des Gartens, der guten Nutzbarkeit (ruhig, nicht einsehbar, nach Südosten orientiert) wird bei der vorliegenden Bewertung ein positiver Sonderwert als objektspezifische Besonderheit berücksichtigt (siehe weitere Ausführungen in Punkt 9.3).

Anmerkung: Bei diesem Sonderwert wird auch berücksichtigt, dass bei einer möglichen späteren Aufteilung nach WEG einigen Wohnungen Sondernutzungsrechte für größere Gartenflächen zugeordnet werden können.

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

- Ausgangslage:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein relativ kleines Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) auf einem sehr großen Grundstück in einer begehrten Wohnlage im Münchner Stadtteil Harlaching.
- Potenzielle Erwerber:** Als potenzielle Erwerber derartiger Renditeobjekte im unteren einstelligen Millionenbereich kommen in erster Linie private Kapitalanleger oder sogenannte "Family Offices" in Frage, deren Kaufpreisüberlegungen sich im Wesentlichen daran orientieren welche Rendite mit dem Anwesen – unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten – langfristig zu erzielen ist.
- Anmerkung: Ein Family Office ist die Kapitalgesellschaft einer vermögenden Unternehmer- oder Erbenfamilie, deren Zweck die Verwaltung eines privaten Großvermögens ist.
- Das gegenständliche Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Demnach kann das Mehrfamilienhaus in Eigentumswohnungen aufgeteilt werden. Insofern ist das Bewertungsobjekt auch für Kapitalanleger interessant, die anschließend eine WEG-Aufteilung durchführen möchten.
- Bewertungsverfahren:** Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird aus dem Ertragswertverfahren, entsprechend der §§ 17 bis 20 ImmoWertV, abgeleitet (siehe Punkt 7). Dabei ist aufgrund der vorgeschriebenen Verfahrenssystematik vorab ein angemessener Bodenwert gemäß § 40 ImmoWertV zu ermitteln (siehe Punkt 6).
- Marktanpassungsfaktor:** Anschließend ist zu untersuchen, ob noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist. Dabei werden auch die aktuellen Preise für Eigentumswohnungen aus vergleichbaren Wohnlagen für die Gesamtbeurteilung herangezogen (siehe Punkt 8).
- Objektspezif. Besonderh.:** In einem letzten Schritt muss überprüft werden, ob zusätzlich eine Wertanpassung – aufgrund besonderer objektspezifischer Wertmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV – vorzunehmen ist. Dies ist bei der gegenständlichen Bewertung eindeutig der Fall (siehe Ausführungen in Punkt 9).

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Datenlage und Vorgehensweise

§ 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."*

Ausgangslage: Der Stadtteil Neuhaurlaching ist mittlerweile dicht bebaut. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München konnte keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

Ableitung vom BRW: Der Bodenwert des Bewertungsobjekts muss deshalb gemäß § 40 Absatz 2 ImmoWertV vom Bodenrichtwert (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden.

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 wurden jahrzehntelang alle 2 Jahren zu den geraden Jahreszahlen zum jeweils 31.12. ermittelt.
Diese Periodizität wurde zum 1. Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte festgesetzt worden sind. Darauf aufbauend sind schließlich zum 01.01.2024 die neuen Bodenrichtwerte ermittelt worden.

- Bodenrichtwertzone:** Die Richtwertzone "Neuharlaching" umfasst den Bereich südlich der Naupliastraße von der Tegernseer Landstraße (ab der 4. Baureihe) bis zum westlich verlaufenden Grünzug "Vollmarpark". Die südliche Begrenzung ist naturgemäß das Waldgebiet des Perlacher Forst.
- BRW Neuharlaching:** Der Bodenrichtwert für diese Zone wurde zum Stichtag 01.01.2024 mit einem Wert von 3.600 €/m² – bezogen auf eine wertrelevante GFZ von 0,60 – festgesetzt.
- Lage in der BRW-Zone:** Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Randbereich dieser Bodenrichtwertzone. In einer kurzen Entfernung in westlicher Richtung beginnt die Bestlage Gartenstadt Harlaching. Es werden deshalb auch die BRW von Gartenstadt Harlaching dargestellt.
- Entwicklung BRW:**
- | je bei WGFZ = 0,60 | <u>31.12.2020</u> | <u>01.01.2022</u> | <u>01.01.2024</u> |
|-----------------------|------------------------|------------------------|------------------------|
| Neuharlaching: | 3.500 €/m ² | 3.900 €/m ² | 3.600 €/m ² |
| Gartenstadt Harlach.: | 3.700 €/m ² | 4.140 €/m ² | 4.140 €/m ² |
- Anmerkung: Es ist erkennbar, dass der Preisrückgang seit Mitte 2022 auch seine Auswirkungen auf die Wohnlagen in Neuharlaching hatte.

6.3 Anpassung an das Bodenpreisniveau zum Stichtag

- Verkäufe aus 2022/2023:** Der o.a. Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 wurde naturgemäß aus Grundstücksverkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Für die Bewertung zum Stichtag im August 2024 ist deshalb zu untersuchen, ob noch eine Preisanpassung zu berücksichtigen ist.
- Preissteigerungstrend:** Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.
- Ukraine-Krise, Inflation:** Im Frühjahr 2022 kam es zur Zeitenwende. Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, haben einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.
- Preisrückgang:** Die Preise sind in fast allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für München, wo die Preise in den Vorjahren überdurchschnittlich stark gestiegen waren. Lediglich in Bestlagen (wie Gartenstadt Harlaching) ist es zu einer Stagnation gekommen.

- Gestiegene Baukosten:** Neben den höheren Zinsen sind auch die deutlich gestiegenen Baukosten zu berücksichtigen. Dies führt zu einem Druck auf die Grundstückspreise, weil der Bauträger ansonsten die Verkaufspreise für die neuen Wohnhäuser/ETW noch mehr erhöhen müsste, was durch die hohe Zinsbelastung i.d.R. nicht möglich ist.
- Aktuelle Situation:** Erste empirische Untersuchungen für das erste Halbjahr 2024 signalisieren, dass sich der Markt wieder etwas belebt hat. Im Juni 2024 hatte die EZB die Leitzinsen zum ersten Mal wieder gesenkt, nachdem die Inflationsraten deutlich zurückgegangen sind.
- Fazit:** In der gegenständlichen Bodenrichtwertzone ist der BRW von 2022 bis 2024 um 8 % zurückgesetzt worden. Aufgrund der Marktbelebung der letzten Monate und des sich vergrößernden Wertunterschieds zur benachbarten Zone Gartenstadt Harlaching, geht der Unterzeichner tendenziell von einer aktuellen Seitwärtsentwicklung aus. Eine Preisanpassung wird nicht für erforderlich erachtet.

6.4 Berücksichtigung von Lagemerkmalen

- Durchschnittswert:** Der Bodenrichtwert ist nur ein Durchschnittswert. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks (wie u.a. Lage, Zuschnitt, Größe, Immissionen, bauliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungszustand) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung besonders berücksichtigt werden müssen.
- Lagefaktoren:** Das Bewertungsgrundstück liegt im südwestlichen Randbereich der gegenständlichen Richtwertzone in einer sehr ruhigen Wohnlage in unmittelbarer Nähe zum Perlacher Forst und nur etwa 400 m von der Bestlage in der Gartenstadt Harlaching entfernt.
- Lagefaktoren:** Die Umgebungsbebauung wird als merklich besser beurteilt. Die U-Bahn-Station liegt trotz der Randlage noch im Gehbereich. Insgesamt betrachtet ist die gegenständliche Mikrolage etwas besser einzustufen, als für ein fiktives Ø-Grundstück in der Richtwertzone, die bis zur 2. Baureihe in Richtung Naupliastraße reicht.
- Lagezuschlag:** Bei einer Gesamtbetrachtung wird ein Lagezuschlag von 5,0 %, bezogen auf den o.a. preisangepassten Bodenrichtwert, für angemessen erachtet.

$$3.600 \text{ €/m}^2 \times 1,05 = \text{rund } \underline{\underline{3.780 \text{ €/m}^2}}$$

6.5 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Maß d. baulichen Nutzung: In Wohnlagen mit einem hohen Bodenwertniveau steigt und fällt i.d.R. der Bodenwert mit dem Maß der baulichen Nutzung. Es ist deshalb im vorliegenden Fall eine GFZ-Angleichung im Sinne des § 40 Absatz 5 Satz 1 vorzunehmen.

Realisierte WGFZ: Aufgrund der aufstehenden Bebauung errechnet sich eine wertrelevante GFZ von 0,50, die deutlich geringer ist, als die GFZ von 0,60, die der Richtwertfestsetzung zugrunde liegt.

Umrechnungskoeffizienten: Für die GFZ-Angleichung sind die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zugrunde zu legen, die auf empirische Untersuchungen basieren.

Umrechnungsfaktor: $0,690 \text{ (WGFZ = 0,50)} / 0,752 \text{ (WGFZ = 0,60)} = \underline{0,918}$

Bodenwert pro m²: $3.780 \text{ €/m}^2 \times 0,918 = \underline{3.470 \text{ €/m}^2}$

6.6 Angemessener Bodenwert

Grundstück: Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing, hat laut Grundbuch eine Fläche von 1.121 m². Der Bodenwert beträgt somit.

Bodenwert: $1.121 \text{ m}^2 \times 3.470 \text{ €/m}^2 = 3.889.870 \text{ €}$
 rund 3.890.000 €

Wertfestsetzung: Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der aktuellen Preisentwicklung, der wertbestimmenden Lagefaktoren und des erzielten Maßes der baulichen Nutzung und der sonstigen wertrelevanten Einflussfaktoren zum Wertermittlungsstichtag im August 2024, mit einem Wert von rund 3,89 Mio. € für angemessen erachtet.

7. Ermittlung des Ertragswertes

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 in einem Reinen Wohngebiet (WR), das mit einem Mehrfamilienhaus mit sechs Wohnungen und einer Tiefgarage bebaut worden ist.
- Das Anwesen ist – aus Sicht des Unterzeichners – als ein typisches Renditeobjekt anzusehen.
- 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 Wertermittlungsstichtag, 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.*
- Hinweis: Der wie folgt errechnete "vorläufige Ertragswert" ist ein Zukunftserfolgswert; er stellt den Barwert aller in der Zukunft – nach dem Stand von heute – voraussichtlich erzielbaren Erträge dar.

7.2 Jahresrohertrag (§ 18 Absatz 2 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 guten Wohnlage in dem Stadtteil Harlaching, einem dem bevorzugten Wohnviertel, der Landeshauptstadt München. Positiv sind insbesondere die ruhige Wohnlage, die teilweise im Umfeld befindliche repräsentative Bebauung, die im Gehbereich liegenden U-Bahn-Station und die unmittelbare Nähe zu einem großen Waldgebiet zu würdigen.
- Die Ausstattung des Gebäudes ist etwa als durchschnittlich für diesen Objekttyp einzustufen. Die Grundrisslösung ist als gut zu werten. Für die vorliegende Bewertung wird unterstellt, dass eine neue Heizungsanlage eingebaut und die reparaturbedürftigen und nicht mehr dichten Fenster ausgetauscht werden.
- Anmerkung: Insofern ist von einer energetischen Verbesserung des Wohngebäudes auszugehen. Für die noch anfallenden Austauschkosten wird in Punkt 9 ein negativer Sonderwert eingestellt.
- Wohnungen EG: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die EG-Wohnungen eine Nettokaltmiete von 19,00 €/m², bezogen auf die vermietbare Fläche, für angemessen erachtet. Dabei sind die Flächen der direkt verbundenen Räume im KG (komplett unter der natürlichen Geländeoberfläche) zu ½ bei der Mietfläche angesetzt worden.
- Wohnungen OG: Die Wohnungen im OG sind gut geschnitten und bieten einen Blick ins Grüne. Aufgrund der Kombination aus guter und ruhiger Wohnlage mit einem gewissen Standortimage wird eine Nettokaltmiete von 20,00 €/m² angesetzt.
- Dachgeschosswohnung: Die Dachgeschosswohnung mit Galerie hat eine gewisse repräsentative Ausstrahlung. Es ist das Top-Objekt im Gebäude. Es wird eine erzielbare Miete von 22,00 €/m² für angemessen erachtet, die etwas höher ist, als die derzeitigen Ist-Miete.

| | | | | | |
|-------------------------|--|--------------------------|-----------|------------------------------|-------------------|
| Tiefgaragenstellplätze: | Für die acht Tiefgaragenstellplätze wird eine Miete von je 90 € pro Stellplatz und Monat angesetzt. Dabei ist die etwas unproblematische Situation im öffentlichen Parkraum auf der einen Seite und die gute bis beste Wohnlage auf der anderen Seite berücksichtigt worden. | | | | |
| Monatsrohertrag: | 3 WE EG: | 200 m ² | x | 19,00 €/m ² | = 3.800 € |
| | 2 WE OG: | 179 m ² | x | 20,00 €/m ² | = 3.580 € |
| | <u>1 WE DG:</u> | <u>133 m²</u> | x | <u>22,00 €/m²</u> | = <u>2.926 €</u> |
| | <u>6 WE</u> | <u>512 m²</u> | | | = <u>10.306 €</u> |
| | 8 Tiefgaragenstellplätze | | x | 90 € | = <u>720 €</u> |
| | Monatsrohertrag: | | | = | <u>11.026 €</u> |
| Jahresrohertrag: | 11.026 € | x | 12 Monate | = | <u>132.312 €</u> |

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 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. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der geringen Zahl der Einheiten und der Gesamtmiethöhe ein Wertansatz von 4,0 %, 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 zugrunde zu legenden Instandhaltungskosten sind u.a. das Gebäudealter, der Ausstattungsstandard, die Wohnfläche, die Bauweise und die bisher durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die laufenden Instandhaltungskosten ein Wertansatz von jährlich 12,00 € pro m² Mietfläche, für angemessen erachtet.

Für die acht Tiefgaragenstellplätze werden Instandhaltungskosten von 60 € pro Stellplatz angesetzt.

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 oder auf Räumung.

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

| | | |
|-------------------------|---|-----------------|
| Bewirtschaftungskosten: | Verwaltungskosten (4,0 % vom Rohertrag): | 5.292 € |
| | Instandhaltung WE (512 m ² x 12,00 €/m ²): | 6.144 € |
| | Instandhaltung TG-STP (8 x 60,00 €): | 480 € |
| | Mietausfallwagnis (2,0 % vom Rohertrag): | <u>2.646 €</u> |
| | Bewirtschaftungskosten Gesamt: | <u>14.562 €</u> |

Relation zum Rohertrag: Die festgesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen rund 11 % des Jahresrohertrages, was für plausibel erachtet wird.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

| | | |
|-------------------|---------------------------|-------------------|
| Jahresreinertrag: | Jahresrohertrag: | 132.312 € |
| | – Bewirtschaftungskosten: | <u>- 14.562 €</u> |
| | = Jahresreinertrag: | <u>117.750 €</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.*

§ 9 Absatz 1 Satz 1: *Kaufpreise sowie weitere Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können.*

Keine LZ für MFH: Derartige Mehrfamilienhäuser werden in München grundsätzlich sehr selten veräußert, da normalerweise direkt eine Eigentumswohnanlage errichtet wird (siehe weitere Ausführungen in Punkt 8.1).

LZ MFH Neubau: Für die letzten Jahre hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses keine Liegenschaftszinssätze (LZ) für reine Mehrfamilienhäuser als Bestandsobjekte ermittelt. Es sind in 2023 nur fünf Verkäufe für Mehrfamilienhäuser – als Neubau – ausgewertet worden, für die LZ in einer Spannbreite von 1,8 - 2,7 % ermittelt wurden, bei einem Durchschnittswert von 2,1 %.

LZ WGH Bestandsgebäude: Für die Beurteilung werden als Näherungslösung auch die Liegenschaftszinssätze (wie folgt LZ) für Wohn-/Geschäftshäuser (wie folgt WGH) mit einem gewerblichen Anteil bis zu 30 % herangezogen. Für das Jahr 2023 lagen die LZ für derartige Gebäude in einer Bandbreite von 1,1 – 3,5 %, bei einem Mittelwert von 2,3 %. Dabei sind 32 Objekte ausgewertet worden.

Gesamtbeurteilung: Der Unterzeichner geht davon aus, dass für derartige Objekte in guter Wohnlage in einem beliebten Stadtviertel eine größere Nachfrage vorhanden ist, zumal die weitere Option verbleibt, in Zukunft eine Aufteilung vorzunehmen. Bei den o.a. LZ für WGH ist von einem höheren wirtschaftlichen Risiko auszugehen. Auf der anderen Seite kann der LZ auch nicht niedriger sein als der Ø LZ für Neubau.

Festsetzung LZ: Bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände wird für das gegenständliche Mehrfamilienhaus in einer guten bis besten Wohnlage ein Liegenschaftszins von 2,2 % für angemessen erachtet.

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

§ 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: | 117.750 € |
| | – Ertragsanteil Boden (3.890.000 €x 2,2 %): | <u>- 85.580 €</u> |
| | = Ertragsanteil der baulichen Anlagen: | <u>32.170 €</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

| | |
|-----------------------|---|
| Restnutzungsdauer: | Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Gemäß Ertragswertrichtlinie ist dabei die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde. |
| Gesamtnutzungsdauer: | Dabei muss zunächst eine Gesamtnutzungsdauer geschätzt werden, die gemäß Ertragswertrichtlinie nach dem Modell zu bestimmen ist, das bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde. Der GAA in München setzt bei Mehrfamilienhäusern eine wirtschaftlich orientierte Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren an. |
| Wirtschaftliche RND: | Für das gegenständliche Mehrfamilienhaus wird aufgrund der festgestellten Bauweise und des Baujahres (1994) eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren angesetzt. Zum Wertermittlungstichtag in 2024 errechnet sich ein Gebäudealter von 30 Jahren. Die wirtschaftlich orientierte Restnutzungsdauer beträgt somit 40 Jahre. |
| Barwertfaktor: | Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,2 % errechnet sich gemäß der o.a. Formel ein Barwertfaktor von 26,42. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist mit diesem Barwertfaktor zu multiplizieren. |
| Gebäudeertragsanteil: | $32.170 \text{ €} \times 26,42 = \underline{\underline{849.931 \text{ €}}}$ |

7.7 Vorläufiger Ertragswert

| | | |
|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Vorläufiger Ertragswert: | Bodenwert: | 3.890.000 € |
| | + Gebäudeertragsanteil: | <u>849.931 €</u> |
| | = Vorläufiger Ertragswert: | 4.739.931 € |
| | | rund <u>4.740.000 €</u> |

§ 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.

8. Ermittlung 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: Kleinere Mehrfamilienhäuser sind in München in den letzten Jahren selten verkauft worden. Wenn ein Bauträger ein derartiges Objekt plant, errichtet er i.d.R. direkt eine ETW-Anlage.
Dazu haben auch die rechtlichen Rahmenbedingungen beigetragen, dass bei einer späteren Aufteilung (Umwandlung) im Stadtgebiet Münchens, die Mieter einen 10-jährigen Kündigungsschutzrecht genießen und ein Vorkaufsrecht auf die neugeschaffenen Eigentumswohnungen 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 (z.B. Obergiesing). Hinzu kommt ein neues Bundesgesetz, dass die Möglichkeiten einer späteren Umwandlung eingeschränkt 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.

- Umwandlungsverbot:** Das o.a. Baulandmobilisierungsgesetz ist mittlerweile auch in Bayern umgesetzt worden. Am 01.06.2023 ist eine Verordnung in Kraft getreten, dass für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 10 Wohnungen in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt (dazu gehört natürlich auch München) eine Genehmigung erforderlich ist.
- Hinweis:** Bisher galt das Umwandlungsverbot nur in den Stadtgebieten, in denen es eine Erhaltungssatzung gibt. Nun gilt diese Regelung stadtweit. Auch wenn die gegenständliche ETW-Anlage wegen der geringen Zahl von Wohnungen (6) nicht direkt betroffen ist, hat eine solche Gesetzesänderung schon einen gewissen Markteinfluss.
- Aufteilung möglich:** Im vorliegenden Fall ist eine Aufteilung nach WEG weiterhin – auch ohne Genehmigung – möglich. Die Abgeschlossenheitsbescheinigung liegt bereits vor. Die Aufteilungsmöglichkeit ist tendenziell als Wertentwicklungschance zu sehen, zumal andere Mehrfamilienhäuser nicht mehr ohne weiteres aufgeteilt werden können.
- Zusammenfassung:** Aufgrund der geringen Zahl von Vergleichspreisen vergleichbarer MFH, die sich auch noch auf das gesamte Stadtgebiet verteilen (siehe Punkt 8.2), werden zusätzlich Vergleichspreise für Bestandseigentumswohnungen aus Harlaching herangezogen, um zu überprüfen, ob noch eine Marktanpassung erforderlich ist (siehe Punkt 8.3).

8.2 Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser

- Situation Neuharlaching:** Verkäufe derartiger Mehrfamilienhäuser sind extrem selten. Im Stadtteil Harlaching ist kein derartiges Objekt in den letzten 3 Jahren verkauft worden. Es ist auch zu beachten, dass es nach der Umbruchsituation 2022 generell deutlich weniger Verkäufe gab. Die Zahl der Immobilienverkäufe sank 2023 um 37 % gegenüber dem Vorjahr.
- Verkauf Neuharlaching:** Der letzte Verkauf aus Neuharlaching der hinsichtlich Grundstücksgröße 1.100 m² direkt und hinsichtlich der Wohnfläche 690 m² etwa vergleichbar wäre, stammt aus dem Jahr 2020. Es handelt sich allerdings um ein Wohngebäude aus den 70er Jahren. Damals ist ein Preis von 7.900 €/pro m² Wohnfläche gezahlt worden.
- Verkauf Waldtrudering:** In einer guten Wohnlage im Stadtteil Waldtrudering ist im November 2023 ein Mehrfamilienhaus aus den 60er Jahren mit einer Wohnfläche von 320 m² Wohnfläche zu einem Quadratmeterpreis von rund 8.000 €/verkauft worden.

Sonstige Verkäufe: Es sind insgesamt nur etwa 10 kleinere Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet verkauft worden. Fast alle stammen aus älteren Baujahren und befinden sich in einer deutlich schlechteren Wohnlage.

Fazit: Aufgrund einer nicht ausreichenden Zahl geeigneter Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser und der Tatsache, dass eine Aufteilung nach WEG möglich ist, muss eine Analyse durchgeführt werden, wie hoch die Eigentumswohnungen in diesem Viertel verkauft werden.

8.3 Vergleichspreise für ETW (Baujahr 90er Jahre) in Harlaching

Datenselektion: Der Unterzeichner hatte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, Eigentumswohnungen aus den 90er Jahren zu selektieren, die in den letzten beiden Jahren im gegenständlichen Stadtteil Harlaching verkauft wurden.

VP ohne Stellplätze: Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist grundsätzlich zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde.

Herausrechnung TG: Für das gegenständliche Anwesen muss der Tiefgarageneffekt deshalb vorab herausgerechnet werden, um eine vergleichbare Kennzahl zu ermitteln. Ein Tiefgaragenstellplatz kostet im Stadtteil Harlaching im Durchschnitt etwa 25.000 €

| | | |
|----------------------|--|----------------------------------|
| Ertragswert ohne TG: | Vorläufiger Ertragswert: | 4.740.000 € |
| | minus 8 TG-STP a 25.000 € = | - 200.000 € |
| | Vorläufiger Ertragswert ohne Tiefgarage: | <u>4.540.000 €</u> |
| | $4.540.000 / 512 \text{ m}^2 \text{ (Mietfläche)} =$ | rd. <u>8.900 €/m²</u> |

Preisanpassung: Die Verkäufe der Vergleichswohnungen liegen zeitlich etwas zurück. Die Verkaufspreise müssen an das Preisniveau zum Wertermittlungstichtag angeglichen werden. Dabei wurde unterstellt, dass die Preise von Mitte 2022 bis zum Ende 2023 um je 2,0 % pro zurückliegendes Quartal, zurückgegangen sind. Für das 1. Halbjahr 2024 wird (wie bei der Bodenbewertung) von einer Seitwärtsentwicklung ausgegangen.

Objektanpassung: Bei der folgenden Tabelle mit den Vergleichswohnungen sind die Eigentumswohnungen in besserer Wohnlage wie bspw. Gartenstadt Harlaching oder Menterschwaige entsprechend an das etwas geringere Wohnlagenniveau in Neuharlaching angepasst 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>BJ</u> | <u>Geschoss</u> | <u>WFL</u> | <u>Kaufpreis €/m² WFL</u> |
|------------|-----------------------------|-------------------|------------|-----------------|-------------------|--|
| 1 | 05/24 | Harlaching | 90er-Jahre | 1. OG | 77 m ² | 9.035 € |
| 2 | 12/23 | Neuharlaching | 90er-Jahre | 2. OG | 95 m ² | 9.275 € |
| 3 | 05/23 | Menterschwaige | 90er-Jahre | 1. OG | 89 m ² | 9.618 € |
| 4 | 01/23 | Menterschwaige | 90er-Jahre | 1. OG | 60 m ² | 9.778 € |
| 5 | 05/22 | Gartenstadt Harl. | 90er-Jahre | EG | 67 m ² | 9.646 € |
| 6 | 05/22 | Neuharlaching | 90er-Jahre | E | 78 m ² | 9.413 € |
| 7 | 04/22 | Harlaching | 90er-Jahre | EG | 55 m ² | 9.762 € |
| 8 | 03/22 | Gartenstadt Harl. | 90er-Jahre | EG | 58 m ² | 9.825 € |

Spannbreite: Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise weisen eine relativ homogene Struktur auf und liegen in einer Spannbreite von 9.035 – 9.825 €/m², bei einem arithmetischen Mittelwert von 9.544 €/m².

8.4 Gesamtbeurteilung und vorläufiger marktangepasster Ertragswert

Vorbemerkungen: Das gegenständliche Mehrfamilienhaus müsste noch nach WEG aufgeteilt werden, womit deutliche Kosten verbunden sind (u.a. Notar, Rechtsanwalt, Grundbuchgebühren).

Hinzu kommen höhere Vertriebskosten beim Verkauf der neu geschaffenen sechs Eigentumswohnungen im Vergleich zu dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses an einen Kapitalanleger.

| | |
|---------------------|---|
| Verkaufspreise ETW: | Aufgrund der noch anfallenden Kosten für die Aufteilung und den sonstigen Begleitumständen (u.a. Vorkaufsrecht Mieter) müssen die Verkaufspreise für vergleichbare Eigentumswohnungen in der dortigen guten Wohnlage deutlich höher sein, als der Flächenwert für ein derartiges Mehrfamilienhaus. |
| Vergleichsanalyse | <p>Der durchschnittliche Verkaufspreis für die – an das Bewertungsobjekt angepassten Eigentumswohnungen – aus den 90er Jahren in Harlaching ist mit 9.540 €pro m² Wohnfläche ermittelt worden.</p> <p>Der ermittelte Flächenwert für das Mehrfamilienhaus ist – nach Herausrechnung des wertmäßigen Tiefgarageneffektes – mit 8.870 €pro m² Wohnfläche errechnet worden.</p> <p>Es gibt somit einen deutlichen Abstand (rund 7 %) zu den durchschnittlichen Verkaufspreisen für Eigentumswohnungen aus den 90er Jahren im Stadtteil Neuharlaching, der für plausibel erachtet wird.</p> |
| Fazit: | Aufgrund der durchgeführten Marktanalyse sind – aus Sicht des Unterzeichners – keine eindeutigen Hinweise für einen zusätzlich erforderlicher Markt Anpassungsfaktor – im Sinne des § 7 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung – erkennbar. |
| Wertfestsetzung: | Der in Punkt 7.7 ermittelte vorläufige Ertragswert für ein Mehrfamilienhaus in Höhe von 4,74 Millionen € entspricht dem marktangepassten Ertragswert. |

9. Objektspezifische Besonderheiten i.S. des § 8 Abs. 3

9.1 Vorbemerkungen

§ 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.*

Hinweis:

Die Aufzählung der objektspezifischen Besonderheiten in § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht vollständig, was bereits durch den Zusatz "können insbesondere vorliegen" im 2. Satz dokumentiert wird.

Sonderwerte:

Im vorliegenden Fall sind noch die beiden folgenden objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen eines Reparaturstaus
- Positiver Sonderwert wegen der Grundstücksgröße

9.2 Negativer Sonderwert aufgrund eines Reparaturstaus

Reparaturstau:

Wie bereits in Punkt 4.2.5 ausführlich erläutert wurde, befindet sich das Mehrfamilienhaus derzeit in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand.

Keine lfd. Instandhaltung.:

Die derzeitige Hausverwaltung hatte aufgrund von Abstimmungsschwierigkeiten mit der Eigentümerin und der fehlenden Bereitstellung finanzieller Mittel in den letzten Jahren keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchführen können. Es wurden lediglich dringend notwendige Reparaturen durchgeführt.

- Heizungsanlage: Die Heizungsanlage aus dem Baujahr muss altersbedingt (30 Jahre) zeitnah ausgetauscht werden. Dabei sind auch die Leitungen und Strangventile zu untersuchen. Laut vorgelegtem Energieausweis ist der Energieverbrauchskennwert des Gebäudes sehr hoch.
- Fassade: An der Fassade sind gewisse Feuchtigkeitsstellen und Putzschäden festgestellt worden. Die Fassade muss ausgebessert und komplett neu gestrichen werden.
- Sonstige Baumängel: In der derzeit noch leerstehenden Wohnungen Nr. 5 müssen umfangreichere Renovierungsarbeiten vorgenommen werden (Böden, Fenster, Rollläden). Auch in anderen Wohnungen sind teilweise Fenster auszutauschen bzw. Rollläden zu reparieren. Es sind umfangreiche Malerarbeiten im Gebäude erforderlich. Die Sanitärbereiche sind spätestens mittelfristig zu modernisieren.
- Denkweise Erwerber: Ein potenzieller Erwerber muss die zukünftig noch anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zusätzlich in sein Kaufpreiskalkül einbeziehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich gestreckt werden.
- Wertminderung: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird aufgrund des vorhandenen Reparaturstaus eine Wertminderung von 3,0 %, bezogen auf den vorläufigen Ertragswert, für erforderlich erachtet.
- $4.740.000 \text{ €} \times 3,0 \% = \text{rund } \underline{140.000 \text{ €}}$
- Keine tatsächlichen Kosten: Diese Wertminderung entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern der geschätzten, durch die unterlassenen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen, Werteinbuße. Es ist davon auszugehen, dass vergleichbare Bestandsbauten aus den 90er Jahren auch nicht komplett mängelfrei sind.

9.3 Wertzuschlag wegen Grundstücksgröße

- Ausgangslage: Bei der vorliegenden Bewertung ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass sich das Mehrfamilienhaus auf einem überdurchschnittlichen großen Grundstück in guter Wohnlage mit einem gewissen Wertsteigerungspotenzial befindet.
- Größenvergleich: Die durchschnittliche Grundstücksgröße für die o.a. ausgewerteten Mehrfamilienhäuser im Stadtgebiet Münchens liegt bspw. bei 740 m². Das Bewertungsgrundstück hat eine Fläche von 1.121 m².

- Werterhöhende Aspekte: Auch wenn aus jetziger Sicht keine weitere bauliche Nutzung auf dem Bewertungsgrundstück möglich ist (siehe Punkt 2.2), sind die folgenden positiven Aspekte zu beachten:
- Großer und ruhiger Garten: Es ist ein relativ großer rückwärtiger Garten mit altem Baumbestand vorhanden, der – aus Sicht des Unterzeichners – einen gehobenen Nutzwert hat. Es wurde neben dem ohnehin erforderlichen Kinderspielplatz ein Pavillon errichtet. Der Garten liegt absolut ruhig und kann nicht von der Straße eingesehen werden.
- Situation bei Aufteilung: Bei einer möglichen Aufteilung könnte u.U. der derzeit relativ nah hinter dem Gebäude verlaufende Weg (Zustimmung LBK erforderlich) etwas nach hinten versetzt werden, um die Wertigkeit der Gartenflächen hinter dem Haus zu erhöhen, die als Sondernutzflächen den EG-Wohnungen zugeordnet werden können.
- Langfristbetrachtung: Niemand kann vorhersagen, wie sich die Dinge langfristig entwickeln. In den letzten Jahren sind bereits in vielen Bereichen des Stadtgebietes Nachverdichtungen durchgeführt worden, die vor einem Jahrzehnt nicht denkbar waren. Insofern kann nicht ausgeschlossen werden, dass – sehr langfristig gesehen – eine etwas höhere bauliche Nutzung möglich sein könnte.
- Fazit: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird aufgrund des deutlich übergroßen Grundstücks noch ein Wertzuschlag i.S. des § 8 Abs. 3 ImmoWertV in Höhe von 5 %, bezogen auf den marktangepassten Ertragswert, für erforderlich erachtet.
- Positiver Sonderwert: $4.740.000 \text{ €} \times 5,0 \% =$ rund 240.000 €

9.4 Ertragswert

| | | |
|--------------------------|--|--------------------|
| Überleitung Ertragswert: | Marktangepasster Ertragswert (s. Punkt 7.7): | 4.740.000 € |
| | - Sonderwert Reparaturstau | - 140.000 € |
| | + Sonderwert wegen Grundstücksgröße: | + 240.000 € |
| | = Ertragswert: | <u>4.840.000 €</u> |

Festsetzung: Der Ertragswert für das mit einem Mehrfamilienhaus nebst Tiefgarage bebaute Grundstück, Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing, wird – unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten – zum Wertermittlungstichtag im August 2024 mit einem Wert von 4,84 Mio. € festgesetzt.

10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

- Definition:** *"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*
- Art des Objekts:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein relativ großes Grundstück in Harlaching, einem der bevorzugten Stadtteile der LHST München, das mit einem Mehrfamilienhaus bebaut ist.
- Wohnlage:** Das Bewertungsgrundstück befindet sich in einer ruhigen Wohnlage im südöstlichen Stadtrandbereich mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage ist als gut einzustufen. In unmittelbarer Nähe beginnt die Bestlage Gartenstadt Harlaching.
- Mietverträge:** Fünf der sechs Wohnungen waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Miethöhen liegen merklich unter dem Marktniveau. Das aktuelle Ertragspotenzial liegt derzeit bei rund 111.000 €p.a.
- Mehrfamilienhaus:** Es handelt sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus (Baujahr 1994) mit Tiefgarage. Das Wohngebäude mit Satteldach wurde in Ziegelbauweise errichtet. Der Ausstattungsstandard ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich für diesen Objekttyp zu beurteilen.
- Wohnfläche:** Das Mehrfamilienhaus verfügt derzeit über sechs Wohneinheiten mit einer Mietfläche von 512 m², wobei die direkt verbundenen Kellergeschossflächen bei den Erdgeschosswohnungen zur Hälfte angerechnet worden sind.
- Keine Besichtigung DG:** Die wertvollste Wohnung im Anwesen, die das gesamte Dachgeschoss umfasst, konnte nicht von Innen besichtigt werden. Für die Bewertung wurde ein – mit den anderen Wohneinheiten vergleichbarer – Ausstattungsstandard unterstellt.
- Baulicher Zustand:** In dem Mehrfamilienhaus sind in den letzten Jahren keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden. Aufgrund des Reparaturstaus wurde bei der vorliegenden Wertermittlung eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

- Tiefgarage: Unter dem rückwärtigen Teil des Wohngebäudes und unter einem Teil der Gartenfläche befindet sich die Tiefgarage mit acht normalen Stellplätzen (keine Duplex) und einer Fläche für die Abstellmöglichkeiten von Fahrrädern und Kinderwägen.
- Übergroßes Grundstück: Bei der Wertermittlung war werterhöhend die Besonderheit zu berücksichtigen, dass sich das Mehrfamilienhaus auf einem – für lokale Marktverhältnisse – übergroßen Grundstück befindet.
- Ertragswertverfahren: Der Verkehrswert für dieses Renditeobjekt wurde – marktüblich – aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet und mit einem Ertragswert von 4,84 Millionen € ermittelt.
- Verkehrswert: Am Wertermittlungsstichtag 9. August 2024 wird das, mit einem Mehrfamilienhaus (6 Wohnungen) nebst Tiefgarage bebaute Grundstück, Flurstück 12882/126, Gemarkung Giesing, Oberbiberger Straße 35 in 81547 München, mit einem Verkehrswert von

4.840.000 €

(in Worten: vier Millionen achthundertvierzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 4. September 2024

Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)