ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

Digitale Fassung

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 15/2023**,

über den Verkehrswert (Marktwert) von



Pulverturmstraße 52



Pulverturmstraße 52a

a) Pulverturmstraße 52, Grundstück Fl.Nr. 4354 mit 439 m², bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit ca. 270 m² Wohn-/Nutzungsfläche

b) Pulverturmstraße 52a, Grundstück Fl.Nr. 4354/1 mit 221 m², bebaut mit einem Reiheneckhaus mit ca. 215 m² Wohn-/Nutzungsfläche

beide Gemarkung Feldmoching in 80935 München

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 09.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1071 vom 19. März 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 4

1.1 Auftraggeber 4
1.2 Zweck der Wertermittlung 4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e 4
1.4 Arbeitsunterlagen 5
1.5 Ortsbesichtigung 6
1.6 Erhebungen 6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 7

2.0 Objektbeschreibung 11

2.1 Lage 11
2.1.1 Makrolage 11
2.1.2 Mikrolage 12
2.2 Grundbuch 14
2.3 Grundstücke 18
2.3.1 Bewertungsobjekt a) 18
2.3.2 Bewertungsobjekt b) 19
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand 20
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten 21
2.6 Dreifamilienwohnhaus (Bewertungsobjekt a) 23
2.6.1 Kellergeschoss 25
2.6.2 Wohnung im Erd- und Kellergeschoss 25
2.6.3 Wohnung im Obergeschoss 27
2.6.4 Wohnung im Dachgeschoss 28
2.7 Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b) 29
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) 32
2.8.1 Tatsächliche Nutzung/Vertragsmieten zum Stichtag 32
2.8.2 Verwaltung 33
2.8.3 Eigentümerversammlungen 33
2.8.4 Instandhaltungsrücklage 33
2.9 Marktentwicklung 33
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung 35
2.10.1 Bewertungsobjekt a) 36
2.10.2 Bewertungsobjekt b) 36

3.0 Bewertungskriterien 38

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 38
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 40

4.0 Wertermittlung / Bewertungsobjekt a) 41

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung 41
4.2 Bodenwertableitung 42
4.3 Jahresrohertrag 44
4.3.1 Mietspiegel/Marktdaten 44
4.3.2 Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag) 45
4.4 Bewirtschaftungskosten 47
4.5 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer 48

Digitale Fassung

4.6 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor 49
4.7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse 51
4.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale 51
4.9 Ertragswertberechnung 53
4.10 Plausibilitätskontrolle 54

5.0 Wertermittlung / Bewertungsobjekt b) 55

5.1 Vorbemerkung/Erläuterung 55
5.2 Bodenwertableitung 58
5.3 Sachwert des bebauten Grundstücks 60
5.4 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ) 62

6.0 Verkehrswert 66

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Technische Daten
Flächenaufstellung
Bestands-/Werkplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52, genehmigter Eingabe-/Tekturplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Osten, Süden und Westen sowie Schnitt
Bewertungsobjekt b), Gebäude Hs.Nr. 52a, genehmigter Eingabe-/Tekturplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt
Fotos in Kopie vom 09.11.2023

Digitale Fassung

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

a) Pulverturmstraße 52, Grundstück Fl.Nr. 4354 mit 439 m², bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit ca. 235 m² bewertungstechnischer Wohnfläche und ca. 35 m² wohnwirtschaftlich genutzter Nutzungsfläche im Kellergeschoss

b) Pulverturmstraße 52a, Grundstück Fl.Nr. 4354/1 mit 221 m², bebaut mit einem Reiheneckhaus mit ca. 147 m² bewertungstechnischer Wohnfläche und ca. 68 m² Nutzungsfläche im Kellergeschoss

laut in Vorlage gebrachtem Planmaterial, beide Gemarkung Feldmoching in 80935 München,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1517 K 15/2023 gemäß Anordnungsbeschluss vom 04.09.2023.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,

Digitale Fassung

dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 09.11.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 04.09.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Feldmoching, Blatt 27584, vom 17.03.2023, beglaubigt
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 2338/2011 vom 24.11.2011, in Kopie
- Auszug aus dem undatierten Werkplan mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid, Az. 2011-23376 (Dreifamilienwohnhaus) vom 28.11.2011, in Kopie
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid, Az. 2014-07887 (Dreifamilienwohnhaus) vom 04.06.2014, mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt, in Kopie
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid, Az. 2011-23443 (Reiheneckhaus) vom 29.11.2011, in Kopie
- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid, Az. 2014-07891 (Reiheneckhaus) vom 04.06.2014, mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt, in Kopie
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 05.11.2012 samt Nachtrag vom 01.05.2017, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 23.11.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 27.09.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

Digitale Fassung

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e erfolgte am 09.11.2023 exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Bewertungsobjekt a) führte die Frau eines Miteigentümers zu ½, wobei die Wohnung im Erdgeschoss nicht in Augenschein genommen werden konnte. Bei der Inaugenscheinnahme der Wohnung im Dachgeschoss waren zudem die Mieter zugegen.

Durch das Bewertungsobjekt b) führte ein Miteigentümer zu ½.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurde die Bewilligung URNr. 2338/2011 vom 24.11.2011 auszugsweise kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen und zudem jeweils auszugsweise die Genehmigungsbescheide

- Az. 2011-23376 (Dreifamilienwohnhaus) vom 28.11.2011,
- Az. 2014-07887 (Dreifamilienwohnhaus) vom 04.06.2014, mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Osten, Süden und Westen sowie Schnitt,
- Az. 2011-23443 (Reiheneckhaus) vom 29.11.2011 sowie

Digitale Fassung

- Auszug aus dem Genehmigungsbescheid, Az. 2014-07891 (Reiheneckhaus) vom 04.06.2014, mit Grundrissen Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss, Ansichten von Norden, Osten und Westen sowie Schnitt

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Digitale Fassung

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen. Hier ist anzumerken, dass beim Bewertungsobjekt b) die Wohn- und Nutzungsflächenangaben im Gutachten nur eine zusätzliche Information darstellen und nicht als vorrangige Bezugsgröße für die Ermittlung der Gebäudewerte herangezogen werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Zustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung

Digitale Fassung

nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Digitale Fassung

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Erdgeschosswohnung im Bewertungsobjekt a) nicht in Augenschein genommen werden konnte.

Digitale Fassung

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich in 80935 München, im 24. Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl.

Feldmoching-Hasenbergl, mit einer Fläche von rd. 29 km² und rd. 62.000 Einwohnern (Stand 31.12.2023), setzt sich zusammen aus den Bezirksteilen Feldmoching, Hasenbergl – Lerchenau Ost, Lerchenau West sowie Ludwigsfeld und ist flächenmäßig der zweitgrößte Stadtbezirk Münchens mit geringer Einwohnerdichte und relativ hohem Grünflächenanteil.

Der Stadtbezirk erstreckt sich zwischen der Schleißheimer Straße im Osten und der Dachauer Straße im Westen sowie vom Nordring der Deutschen Bahn AG und dem Rangierbahnhof München-Nord bis hin zur Stadtgrenze im Norden und ist geprägt von seinen Gegensätzen.

Ab 1960 entstanden die weitgehend mit öffentlichen Mitteln geförderten Siedlungen Hasenbergl, Am Lerchenauer See und Am Feldmochinger Anger. Zwischen den Siedlungsschwerpunkten ist lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung anzutreffen. In Feldmoching und in Ludwigsfeld nehmen landwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Nutzungen nahezu die Hälfte der Stadtbezirksfläche ein. Die Olympia-Regattastrecke mit dem später hinzugekommenen Regattapark-See, der Feldmochinger-, Fasanerie- und Lerchenauer See, alle eingebettet in ausgedehnte Grünbereiche, sind wichtige und beliebte Freizeit- und Erholungsbereiche für die Bevölkerung des Münchner Nordens. Industrie und Gewerbe sind im Stadtbezirk nicht sehr zahlreich vertreten. Nur im Südosten, nördlich des Güterbahnhofes Milbertshofen, sowie in der Siedlung Ludwigsfeld, unmittelbar am Burgfrieden, finden sich kleinere industrielle und gewerbliche Ansiedlungen. Die Sozial- und Altersstruktur der Bezirksbevölkerung, die sich im Verlauf von 50 Jahren vervielfacht hat, steht in engem Zusammenhang mit dem hohen Anteil an Sozialwohnungen, d. h. Familienhaushalte mit Kindern prägten über lange Zeit das soziale Gefüge. Im Verhältnis zum Gesamtdurchschnitt sind auch heute noch Familienhaushalte mit Kindern stark überrepräsentiert. Im Bezirksteil Hasenbergl, das vor 40 Jahren noch als sozialer Brennpunkt

Digitale Fassung

galt, zeigen sich heute deutliche Anzeichen einer Quartiersverbesserung. So z. B. die Anbindung an das Stadtzentrum durch U- und S-Bahn sowie die Versorgung mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen, wie das „Kulturzentrum 2411“, das nun die „neue Mitte“ des Viertels markiert. Der Ausländeranteil liegt deutlich über dem Gesamtstadtniveau.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografietyp 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 betrug rd. +9%, die über die letzten fünf Jahre rd. +4%.

2.1.2 Mikrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) sind relativ zentral im Bezirksteil Hasenbergl – Lerchenau Ost in einem reinen Wohngebiet im Geviert Gundermannstraße im Norden, Schleißheimer Straße im Osten, Bezirksgrenze im Süden und Eberwurzstraße im Westen, im Straßenumgriff Geschwister-Löb-Straße im Norden, Maßliebchenstraße im Osten, Pulverturmstraße im Süden sowie Eberwurzstraße im Westen, unmittelbar nördlich der Pulverturmstraße, gelegen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei den die Bewertungsobjekte umgebenden Straßen handelt es sich, mit Ausnahme der Eberwurzstraße, die stärker frequentiert ist, im gegenständlichen Bereich um voll ausgebaute, relativ wenig befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone, die zur Erschließung des Wohngebiets dienen (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Süden beträgt (Luftlinie) rd. 7,3 km, zur Weitlstraße im Norden rd. 0,7 km, zur Schleißheimer bzw. Ingolstädter Landstraße (B 13), beide im Osten rd. 0,7 km bzw. 2,3 km, zur Moosacher Straße (Frankfurter Ring) im Süden rd. 1,7 km, zur Lerchenauer Straße im Westen

Digitale Fassung

rd. 0,9 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München-Nord) mit Anschlussstellen München-Neuherberg im Nordosten bzw. München-Ludwigsfeld im Westen rd. 3,7 km bzw. 5,2 km, zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Harthof, im Osten rd. 1,1 km sowie zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Feldmoching, im Nordwesten rd. 1,6 km (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet im Norden und Osten durch Individualbebauung mit Einfamilien- und Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss meist unter Satteldach, in offener, durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie. Südlich der Pulverturmstraße durch eine ökologische Vorrang- bzw. Waldfläche und hieran südlich anschließend durch das Areal der Bezirkssportanlage Lerchenau sowie westlich der Eberwurzstraße durch einen Grünzug (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in einem Umkreis von (Luftlinie) rd. 0,7 km entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich vorrangig auf die Schleißheimer Straße im Osten, aber auch auf die Eberwurzstraße im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen ist zu erwähnen die Buslinie 60 (Dülferstraße – Dessauerstraße) mit Haltestelle Pulverturmstraße, als Zubringer zur U-Bahn, (Luftlinie) ca. 0,1 km westlich bzw. ca. zwei Gehminuten entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahn U2 (Feldmoching – Messestadt-Ost) mit Haltestelle Harthof, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 17 min, sowie die S-Bahn S1 (Freising/Flughafen – Leuchtenbergring) mit Haltestelle Feldmoching, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. Flughafen ca. 19 min bzw. 29 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich in fußläufiger Entfernung nicht gegeben.

Digitale Fassung

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf die (Luftlinie) rd. 1,6 km nordöstlich entfernte Panzerwiese und das Hartlholz, ein Waldgebiet, den rd. 1,2 km südwestlich gelegenen Lerchenauer See sowie auf den rd. 1,8 km westlich befindlichen Fasaneriesee hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 17.03.2023 sind das gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

Amtsgericht München
Grundbuch von Feldmoching
Blatt 27584
Gemarkung Feldmoching

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nrn. 1, 2	gelöscht		
Lfd. Nr. 3	Fl.Nr. 4354	Pulverturmstraße 52, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0439 ha
	Fl.Nr. 4354/1	Pulverturmstraße 52a, Gebäude- und Freifläche	zu 0,0221 ha

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1.1 anonymisiert
– zu ½ –

Lfd. Nr. 1.2 anonymisiert
– zu ½ –

Digitale Fassung

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München **Grundbuch von** Feldmoching **Blatt** 27584 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) für [redacted], geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.11.2011 URNr. 2338 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/2,3, 4,5,6; eingetragen am 15.02.2012. [redacted]
2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligung vom 24.11.2011 URNr. 2338 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1,3,4, 5,6; eingetragen am 15.02.2012. [redacted]
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Gehrecht) für [redacted], geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.11.2011 URNr. 2338 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1,2,4, 5,6; eingetragen am 15.02.2012.

Digitale Fassung

Amtsgericht München — Grundbuch von Feldmoching — Blatt 27584 — Zweite Abteilung — Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Gehrecht) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligung vom 24.11.2011 URNr. 2338 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3, 5,6; eingetragen am 15.02.2012. [redacted]
5	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für [redacted], geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 24.11.2011 URNr. 2338 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3, 4,6; eingetragen am 15.02.2012. [redacted]
6	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligung vom 24.11.2011 URNr. 2338 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3, 4,5; eingetragen am 15.02.2012. [redacted]
7	3	~~Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 159/2022); eingetragen am 12.07.2022.~~ [redacted]

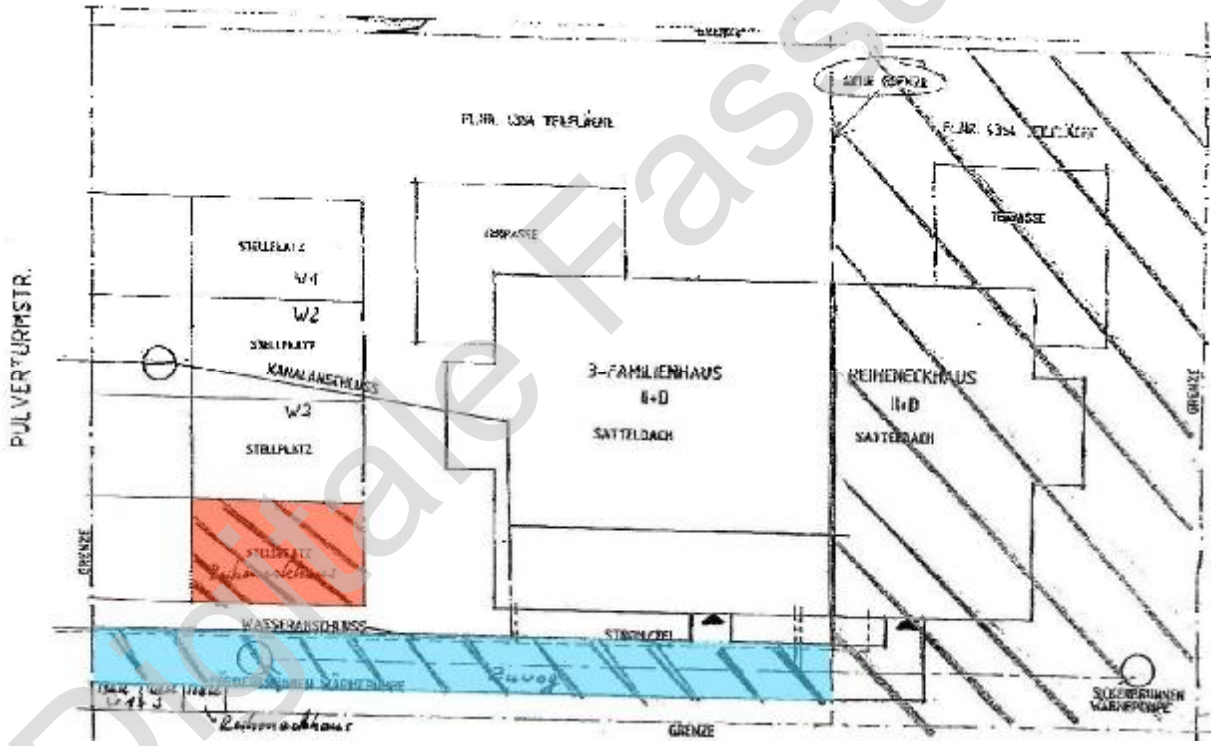
Digitale Fassung

Lfd. Nr. 8 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 15/2023); eingetragen am 17.03.2023.

Nachrichtlich/informativ:

Bei den Eintragungen in der Abteilung II, laufende Nrn. 1 und 2 des Grundbuchs, handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 4354/1 (Bewertungsobjekt b) sowie einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Leitungsrecht) zugunsten der Landeshauptstadt München, im nachfolgenden Lageplan *blau* markiert.

Bei den Eintragungen in der Abteilung II, laufende Nrn. 3 und 4 des Grundbuchs, handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Gehrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 4354/1 (Bewertungsobjekt b) sowie einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Gehrecht) zugunsten der Landeshauptstadt München, im nachfolgenden Lageplan ebenfalls *blau* markiert.



Zum Unterhalt der von diesem Gehrecht betroffenen Fläche sind der jeweilige Eigentümer des dienenden Grundstücks Fl.Nr. 4354 (Bewertungsobjekt a) sowie des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 4354/1 (Bewertungsobjekt b) zu gleichen Teilen verpflichtet.

Bei den Eintragungen in der Abteilung II, laufende Nrn. 5 und 6 des Grundbuchs, handelt es sich um eine Grunddienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Fl.Nr. 4354/1 (Bewertungsobjekt b) sowie einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit (Stellplatznutzungsrecht) zugunsten der

Digitale Fassung

Landeshauptstadt München, oben im Lageplan *rot* markiert, sowohl die Zu- und Abfahrt von der Pulverturmstraße als auch die Zu- und Abwege zu diesem Stellplatz vom herrschenden Grundstück Fl.Nr. 4354/1 (Bewertungsobjekt b) aus entsprechend mitzubenutzen.

Zum Unterhalt des Stellplatzes einschließlich der Zu- und Abfahrt von der Pulverturmstraße aus ist der jeweilige Eigentümer des herrschenden Grundstücks Fl.Nr. 4354/1 (Bewertungsobjekt b) verpflichtet.

Anmerkung:
Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstücke

2.3.1 Bewertungsobjekt a)

Das mit dem Dreifamilienwohnhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching (Bewertungsobjekt a), mit einem Ausmaß von 439 m² hat Rechteckform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 20 m x 22 m und ist nord-/südgerichtet. Die Straßenfront an der Pulverturmstraße im Süden beträgt ca. 20 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient, soweit erkennbar, nach Norden, Osten und Süden ein Staketen- sowie nach Westen ein Holzlattenzaun, jeweils ca. 1,5 m hoch, wobei der Zugang und die Kfz-Freistellplätze nicht eingefriedet sind (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zugang und Kfz-Freistellplätze sind mit Betonformsteinen gepflastert (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Digitale Fassung

An der Südwestecke befindet sich ein Gartenhaus von untergeordneter Bedeutung (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die zur Wohnung im Erdgeschoss gehörende Gartenterrasse ist mit Thujenhecken eingefriedet und großformatigen Feinsteinzeugplatten (o. ä.) mit an den Rändern eingelassenen Einbaustrahlern gefliest. Der Bereich vor dem im Bestandsplan mit *„Hobbyraum W1“* bezeichneten Kellerraum ist terrassiert abgeböscht und bekiest. Die übrigen unbebauten Flächen sind als Rasen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden regelmäßig gepflegten Eindruck.

2.3.2 Bewertungsobjekt b)

Das mit dem Reiheneckhaus bebaute Grundstück Fl.Nr. 4354/1, Gemarkung Feldmoching (Bewertungsobjekt b), mit einem Ausmaß von 221 m² hat ebenfalls Rechteckform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 20 m x 11 m und ist ost-/westgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Grundstücksverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, nach Norden, Osten und Süden mit einem Staketen- sowie nach Westen mit einem Holzlattenzaun, jeweils ca. 1,5 m hoch, eingefriedet, wobei der Zugang zum rückwärtigen Garten über ein Metalltor erfolgt. Zudem sind nach Norden und Süden Thujenhecken gepflanzt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

An der Nordostecke befindet sich ein Gartenhaus von untergeordneter Bedeutung (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Zugang ist mit Betonformsteinen gepflastert, die Terrasse ist mit großformatigen Feinsteinzeugplatten (o. ä.) mit an den Rändern eingelassenen Einbaustrahlern gefliest. Der Bereich vor dem im Bestandsplan mit *„Hobbyraum“* bezeichneten Kellerraum ist terrassiert abgeböscht und bekiest. Die übrigen unbebauten Flächen sind als Rasen gestaltet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Insgesamt hinterlassen die Außenanlagen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden regelmäßig gepflegten Eindruck.

Anmerkung:
In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Während das Grundstück Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching (Bewertungsobjekt a), über die Pulverturmstraße von Süden erschlossen ist, erfolgt die Erschließung des Grundstücks Fl.Nr. 4354/1, Gemarkung Feldmoching (Bewertungsobjekt b), über das Grundstück Fl.Nr. 4354 (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Pulverturmstraße mit einer Breite von ca. 8 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, relativ wenig frequentierte Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die die Steindlstraße im Osten mit der Eberwurzstraße im Westen verbindet und zur Erschließung des Quartiers dient. Gehwege sind nicht angelegt; Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden, Parkmöglichkeiten sind gegeben (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Grundstücke verfügen nach Angabe über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:
Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass die Grundstücke als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen sind.

Digitale Fassung

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem die gegenständlichen Bewertungsgrundstücke gehören, ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Die Grundstücke liegen innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB
Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden."

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht" (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Die gegenständlichen Grundstücke sind mit einem Dreifamilienwohnhaus (Bewertungsobjekt a) sowie einem Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b), jeweils mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach bebaut.

Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) für den Bestand wurde überschlägig aus dem in der LBK München beschafften Planmaterial ermittelt mit:

Bewertungsobjekt a)

ca. 316 m² Geschossfläche / 439 m² Grundstücksfläche = rd. **0,72**
(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt b)

ca. 206 m² Geschossfläche / 221 m² Grundstücksfläche = rd. **0,93**
(s. Technische Daten i. d. Anlage)

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Hinweis:
Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich.

Anmerkung:
Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zuzüglich der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen – ebenfalls abweichend von der BauNVO – als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie lie-

Digitale Fassung

gende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Dreifamilienwohnhaus (Bewertungsobjekt a)

Vorbemerkung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der tatsächliche Grundriss des Gebäudes bzw. der einzelnen Wohneinheiten teils von der Darstellung in den von der LBK beschafften, genehmigten Eingabe-/Tekturplänen abweicht. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in die eigentümerseits zur Verfügung gestellten und in der Anlage beigefügten Werkspläne übertragen (s. Bestandspläne i. d. Anlage).

Allgemeines

Nach Aktenlage wurden die gegenständlichen Grundstücke Fl.Nrn. 4354 (Bewertungsobjekt a) und 4354/1 (Bewertungsobjekt b), Gemarkung Feldmoching, ca. 2014 zeitgleich als Effizienzhäuser, wobei ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung nicht in Vorlage gebracht wurde, mit einem Dreifamilienwohnhaus (Bewertungsobjekt a) sowie einem Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b) mit jeweils Keller, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss unter Satteldach mit First in Nord-Südrichtung bebaut. Die Gebäude wurden kommun zueinander errichtet und sind relativ zentral im Grundstück, im Mittel ca. 12 m von der Pulverturmstraße im Süden (Bewertungsobjekt a) sowie ca. 5 m von der Grundstücksgrenze im Norden (Bewertungsobjekt b) zurückversetzt aufstehend (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Der Zugang in die Gebäude erfolgt von Osten, jeweils über einen barrierefreien Eingang in ein Treppenhaus ohne Aufzug (s. Grundriss *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bauwerksbeschreibung

Baujahr:	Ca. 2014
Gründung:	Beton-Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	*KG:* Beton nach Statik, ca. 36,5 cm stark *Sonst:* Ziegel o. ä. nach Statik, ca. 36,5 cm stark
Kommunwände:	Zweischalig nach Statik, ca. 17,5 cm stark
Trenn-/Innenwände:	*KG – DG:* Ziegel o. ä. nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Beton nach statischen Erfordernissen
Treppenläufe:	Beton, Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, mit Edelstahlgeländer/-handlauf
Dach:	Wärmegedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung und ca. 40° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Wärmegedämmt, verputzt mit Anstrich
Balkone:	Betonkragplatten, Oberbelag als kesselimprägnierte Holzbohlen, mit Edelstahlgeländern
Fenster/-türen:	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, elektrisch bedienbaren PVC-Rollläden, Natursteinfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Barrierefreies Leichtmetallelement mit Glaseinsatz und Edelstahlbeschlag
Wohnungstüren:	Lackierte/beschichtete Holztüren mit Edelstahlbeschlägen
Innentüren:	Lackierte/beschichtete Holztüren mit Edelstahlbeschlägen
Heizung/Warmwasser:	Zentrale Warmwasserbereitung mittels Grundwasser-Wärmepumpe
Beheizung d. Räume:	Fußbodenheizung
Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, großzügig bemessene Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Türsprechanlage/-öffner, Videoüberwachung
Terrassen:	Keramikgefliest (Feinsteinzeug o. ä.)
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Digitale Fassung

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard ist als gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.6.1 Kellergeschoss

Im Kellergeschoss des Dreifamilienhauses befinden sich der Heizungsraum, ein Wasch-/Trockenraum zur gemeinschaftlichen Nutzung sowie die zwei Mieterkeller, im Bestandsplan mit Keller *„W2“* und *„W3“* bezeichnet (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

Innentüren:	Lackierte/beschichtete Holztüren mit Edelstahlbeschlägen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen
Böden:	Keramikgefliest
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sonstiges:	Leitungen teils unter bzw. teils auf Putz verlegt

Zudem sind drei weitere Räume, im Bestandsplan *grün* markiert und mit *„Hobbyraum“*, *„Hobbyraum W1“* und *„Keller W1“* bezeichnet, die der Wohnung im Erdgeschoss zugeordnet und mit dieser über eine Wendeltreppe verbunden sind, vorhanden (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

2.6.2 Wohnung im Erd- und Kellergeschoss

Die 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss war zum Stichtag nicht zugänglich und konnte nicht besichtigt werden. Nachfolgende Angaben beruhen sämtlich auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen.

Digitale Fassung

Wohn- und Nutzungsfläche

Entsprechend den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erdgeschoss mit ca. 83 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche der Räume im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit ca. 35 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der zur Wohnung gehörende Gartenanteil wurde grafisch aus dem Lageplan mit ca. 140 m² gemessen. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung (im Bestandsplan *grün* markiert)

Kellergeschoss
Wie bereits oben beschrieben, gehören zur Wohnung drei Räume im Kellergeschoss, im Bestandsplan mit *„Hobbyraum“*, *„Hobbyraum W1“* und *„Keller W1“* bezeichnet, die über eine Wendeltreppe mit den Räumen im Erdgeschoss verbunden sind. Der Außenbereich vor dem im Bestandsplan mit *„Hobbyraum W1“* bezeichneten Kellerraum ist terrassiert abgeböscht und bekiest (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss (laut Planmaterial)
Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale, L-förmige Diele mit Treppenabgang in das Kellergeschoss, von der aus alle Räume erschlossen sind: nach Norden das Gäste-WC (ohne Fenster), nach Osten das Bad/WC (mit Fenster), nach Süden das Schlafzimmer mit Austritt zur Gartenterrasse sowie nach Westen das Wohn/Esszimmer mit offener Küche, beide mit Austritt zur Gartenterrasse, und das Kinderzimmer (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Innenbesichtigung der Erdgeschosswohnung war nicht möglich. Mangels Besichtigung können keine Aussagen hinsichtlich des Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes getroffen werden. Nach Angabe verfügt die Wohnung über analoge Ausstattung wie die nachfolgend beschriebene Wohnung im Obergeschoss. Der Unterhaltungszustand wurde als regelmäßig gepflegt, ohne wesentlichen Instandhaltungsstau angegeben.

Digitale Fassung

2.6.3 Wohnung im Obergeschoss

Wohnfläche

Die bewertungstechnische Wohnfläche der 3-Zimmer-Wohnung im Obergeschoss ergibt sich entsprechend den zur Verfügung gestellten Planunterlagen mit ca. 79 m². Dabei wurde die Grundfläche des Süd- bzw. Westbalkons entsprechend seines Wohnwerts mit ¼ seiner Grundfläche berücksichtigt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung (im Bestandsplan *hellblau* markiert)

Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale, L-förmige Diele mit Garderobe, von der aus alle Räume abgängig sind: nach Norden das Gäste-WC (ohne Fenster), nach Osten das Bad/WC (mit Fenster), nach Süden das Schlafzimmer sowie nach Westen das Wohn/Esszimmer mit offener Küche und Austritt zum Süd- bzw. Westbalkon sowie das Kinderzimmer, ebenfalls mit Austritt zum Westbalkon (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

Böden:	Teils großformatige Feinsteinzeugfliesen (o. ä., hellgrau melliert) bzw. teils Eichenholzdielen
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Bad/WC (mit Fenster): Boden: großformatig keramikgefliest (Feinsteinzeug o. ä. wie vor); Wände: raumhoch gefliest (analog); Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, freistehende, bodengleiche (Regen-)Dusche mit Glasabtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper Gäste-WC (ohne Fenster): Boden/Wände/Decke: analog wie Bad/WC; keramisches Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter
Balkon, Oberbelag:	Lediglich Betonkragplatte ohne Oberbelag

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die vorhandene Ausstattung ist als gut bis hochwertig zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden; übliche Gebrauchsspuren waren teils erkennbar. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme fehlte an den Balkonen der Oberbelag. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Digitale Fassung

2.6.4 Wohnung im Dachgeschoss

Wohnfläche

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Planmaterial ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche der 2-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss mit rd. 73 m². Dabei wurde eine in den Plänen nicht dargestellte Galerie, die sich über Schlafzimmer und Flur befindet, anteilig und die Grundfläche des Südbalkons entsprechend seines Wohnwerts mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung (im Bestandsplan *violett* markiert; Räume unter Dachschrägen)

Eingang vom Treppenhaus in das bis zum Dachspitz offene Wohn-/Esszimmer mit offener Küche, Austritt zum Südbalkon und Raumspartreppe in die Galerie. Von hier aus nach Norden gelangt man in einen Flur mit Garderobe, von dem nach Osten das Bad/WC (mit Fenster) und das Gäste-WC (ohne Fenster) sowie nach Westen das Schlafzimmer abgängig sind (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattung

Böden:	Überwiegend großformatige Feinsteinzeugfliesen (o. ä., hellgrau melliert) bzw. teils Eichenholzdielen
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken/Dachschrägen:	Verputzt/gipskartonverkleidet, jeweils mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Bad/WC (mit Fenster): Boden: großformatig keramikgefliest (Feinsteinzeug o. ä. wie vor); Wände: raumhoch gefliest (analog); Decke/Dachschrägen: verputzt/gipskartonverkleidet, jeweils mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Eckbadewanne, separat gemauerte Dusche, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper Gäste-WC (ohne Fenster): Boden/Wände/Decken/Dachschrägen: analog wie Bad/WC; keramisches Waschbecken mit Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter
Galerie:	Lichte Höhe bis zum Dachspitz ca. 2,0 m; Zugang über Holz-Raumspartreppe mit Holzgeländer/-handlauf; Boden: Laminat
Balkon, Oberbelag:	Kesselimprägnierte Holzdielen

Digitale Fassung

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die vorhandene Ausstattung ist als gut bis hochwertig zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden; übliche Gebrauchsspuren waren teils erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.7 Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b)

Vorbemerkung

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der tatsächliche Grundriss des Gebäudes teils von der Darstellung in den von der LBK beschafften, genehmigten Eingabe-/Tekturplänen abweicht. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in die eigentümerseits zur Verfügung gestellten und in der Anlage beigefügten Werkspläne übertragen (s. Bestandspläne i. d. Anlage).

Bauwerksbeschreibung und Ausstattung

Baujahr:	Ca. 2014
Gründung:	Beton-Bodenplatte nach statischen Erfordernissen
Geschosswände:	*KG:* Beton nach Statik, ca. 36,5 cm stark
	Sonst: Ziegel o. ä. nach Statik, ca. 36,5 cm stark
Kommunwände:	Zweischalig nach Statik, ca. 17,5 cm stark
Trenn-/Innenwände:	*KG – DG:* Ziegel o. ä. nach Statik in verschiedenen Wandstärken
Geschossdecken:	Beton nach statischen Erfordernissen
Treppenläufe:	Tritt-/Setzstufen mit Natursteinbelag, Trittstufen zusätzlich mit Teppich beklebt, Einbautreppenleuchten und Edelstahlgeländer/-handlauf
Dach:	Wärmegedämmter Holzdachstuhl als Satteldach mit Pfanneneindeckung und ca. 40° Dachneigung
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech
Fassade:	Wärmegedämmt, verputzt mit Anstrich

Digitale Fassung

Balkone:	Betonkragplatten, kesselimprägnierte Holzbohlen als Oberbelag, mit Edelstahlgeländern
Fenster/-türen:	Kunststofffenster mit 3-fach-Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, elektrisch bedienbaren PVC-Rollläden, Natursteinfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Eingang:	Barrierefreies Leichtmetallelement mit Glaseinsatz und Edelstahlbeschlag
Innentüren:	Lackierte/beschichtete Holztüren bzw. Schiebetüren mit Edelstahlbeschlägen
Böden:	KG: überwiegend keramikgefliest (rotbraun) oder Eichenholzdielen bzw. teils Natursteinbelag EG: überwiegend großformatig keramikgefliest (anthrazit) bzw. teils Eichenholzdielen OG: überwiegend Fertigparkett bzw. teils Natursteinbelag DG: überwiegend Eichenholzdielen bzw. teils Natursteinbelag
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken/Dachschrägen:	Verputzt/gipskartonverkleidet, jeweils mit Anstrich; im Wohnzimmer zudem Niedervolt-Einbaustrahler
Sanitärausstattung:	EG, Gäste-WC (mit Fenster): Boden: großformatig keramikgefliest (anthrazit); Wände: raumhoch großformatig keramikgefliest (weiß), Bordüre umlaufend; Decke: verputzt mit Anstrich, Niedervolt-Einbaustrahler; keramisches Waschbecken mit Unterbauschrank und Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten OG, Bad/WC (mit Fenster): Boden: wie vor; Wände: teils raumhoch großformatig keramikgefliest (weiß) bzw. teils mit Verblendsteinen verkleidet, Bordüre umlaufend; Decke: verputzt mit Anstrich, Niedervolt-Einbaustrahler; keramischer Waschtisch mit Unterbauschrank, separat gemauerte, bodengleiche (regen-)Dusche, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten DG, Bad/WC (mit Dachflächenfenster): Boden: großformatig keramikgefliest (hellgrau); Wände: raumhoch keramikgefliest (hellgrau); Decke/Dachschrägen: verputzt/gipskartonverkleidet, jeweils mit Anstrich; keramisches Waschbecken mit Unterbauschrank, Einbau-Eckbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Spitzboden:	Lichte Höhe bis zum Dachspitz ca. 1,6 m; Zugang über Einschubtreppe; Boden: OSB-Platten; Dachschrägen: unverkleidet
Heizung/Warmwasser:	Zentrale Warmwasserbereitung mittels Grundwasser-Wärmepumpe im Gebäude Hs.Nr. 52
Beheizung d. Räume:	Fußbodenheizung

Digitale Fassung

Elektroinstallation:	Überwiegend unter Putz, großzügig bemessene Anzahl an Schaltern und Steckdosen, Türsprechanlage/-öffner, Videoüberwachung
Terrassen:	Keramikgefliest (Feinsteinzeug o. ä.)
Anschlüsse:	Elektro, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht.

Wohn- und Nutzungsfläche

Gemäß den zur Verfügung gestellten Unterlagen ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche im Erd-, Ober- und Dachgeschoss mit ca. 147 m². Die bewertungstechnische Nutzungsfläche im Kellergeschoss wurde aus dem Planmaterial mit rd. 68 m² ermittelt (s. Flächenaufstellung i. d. Anlage). Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundrissgliederung (im Bestandsplan *gelb* markiert)

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Osten über einen barrierefreien Eingang in einen Windfang (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Kellergeschoss
Zentraler Flur mit Treppenaufgang in das Erdgeschoss, vom dem aus alle Räume abgängig sind: nach Norden ein Kellerraum, nach Osten der Waschraum sowie nach Westen der Hobbyraum. Der Außenbereich vor dem Hobbyraum ist terrassiert abgeböscht und bekiest (s. Bestandsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Erdgeschoss
Hauseingang von Osten in einen Windfang mit Garderobe und nach Westen anschließender Diele mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Keller- bzw. Obergeschoss. Zudem ist vom Windfang nach Süden ein Gäste-WC (mit Fenster) abgängig. An die Diele schließen nach Norden der Essbereich mit Austritt zur Gartenterrasse, nach Osten die offene Küche (mit Fenster) sowie über eine Schiebetüre nach Westen das Wohnzimmer, ebenfalls mit Austritt zur Gartenterrasse, an (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

Digitale Fassung

Obergeschoss
Zentraler Flur mit Treppenab- bzw. -aufgang in das Erd- bzw. Dachgeschoss, von dem aus mit Ausnahme der Ankleide alle Räume erschlossen sind: nach Norden das Schlafzimmer mit nach Osten anschließender Ankleide, nach Osten das Bad/WC (mit Fenster) sowie nach Westen bzw. Nordwesten jeweils ein Kinderzimmer, beide mit Austritt zum Westbalkon (s. Bestandsplan *Obergeschoss* i. d. Anlage).

Dachgeschoss (unter Dachschrägen)
Flur mit Treppenabgang in das Obergeschoss sowie Einschubtreppe in den Spitzboden, von dem man nach Norden in einen Wohnraum mit Austritt zum Nordbalkon, im Bestandsplan mit *„Studio 2“* bezeichnet, nach Osten in das Bad/WC (mit Dachflächenfenster) sowie nach Westen in einen weiteren Wohnraum ebenfalls mit Austritt zum Nordbalkon, im Bestandsplan mit *„Studio 1“* bezeichnet, gelangt (s. Bestandsplan *Dachgeschoss* i. d. Anlage).

Bau-, Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das Bewertungsobjekt hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Der Ausstattungsstandard ist als gut bis hochwertig zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

2.8.1 Tatsächliche Nutzung/Vertragsmieten zum Stichtag

Bewertungsobjekt a) / Dreifamilienwohnhaus

Wohnung im Erdgeschoss
Die Wohnung im Erdgeschoss war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch einen der Eigentümer zu ½ selbst genutzt.

Wohnung im Obergeschoss
Die Wohnung im Obergeschoss wurde zum Stichtag von der Frau des in der Erdgeschosswohnung lebenden Eigentümers zu ½ genutzt; ein Mietvertrag wurde nicht in Vorlage gebracht.

Digitale Fassung

Wohnung im Dachgeschoss

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 05.11.2012 ist die Wohnung im Dachgeschoss seit dem 01.06.2014 für unbestimmte Dauer fremdvermietet.

Anmerkung:

Aufgrund des Datenschutzes werden keine näheren Angaben zum bestehenden Mietverhältnis gemacht. Der Mietvertrag nebst dazugehörigem Nachtrag liegt dem Gericht vor.

Bewertungsobjekt b) / Reicheneckhaus

Das gegenständliche Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b) war zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurde durch einen der Eigentümer zu ½ selbst genutzt.

2.8.2 Verwaltung

Angaben, ob bzw. von wem die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) verwaltet werden, wurden nicht gemacht.

2.8.3 Eigentümerversammlungen

Angaben, ob Eigentümerversammlungen, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, abgehalten wurden, wurden nicht gemacht.

2.8.4 Instandhaltungsrücklage

Angaben, ob eine Instandhaltungsrücklage, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, gebildet wurde, wurden nicht gemacht.

2.9 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23% zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43% unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,2 Milliarden Euro. Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1. – 3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein

Digitale Fassung

Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2023 kaum Preisveränderungen feststellen.

Auf dem Markt des **individuellen Wohnungsbaus** (Ein- bis Dreifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen) hat sich im 1. – 3. Quartal 2023 im Vergleich zum Vorjahreszeitraum folgende Entwicklung vollzogen:

- Teilmarkt unbebaute Grundstücke für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser:
  - Anzahl der Verkäufe minus 41%
  - Geldumsatz minus 63%
  - Flächenumsatz minus 46%

- Teilmarkt bebaute Grundstücke (Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser sowie kleinere Eigentumswohnanlagen):
  - Anzahl der Verkäufe minus 27%
  - Geldumsatz minus 35%

Quelle: Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafte Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen

Digitale Fassung

zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 annähernd vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse relativ zentral im Bezirksteil Hasenbergl – Lerchenau Ost mit durchschnittlicher bis guter Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr an die Münchner Innenstadt handelt.

Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung der Grundstücke a) und b) mit der jeweils aufstehenden Bebauung weitgehend ausgeschöpft. Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann jedoch nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden.

Digitale Fassung

Nach Aktenlage wurden die gegenständlichen Grundstücke a) und b) ca. 2014 zeitgleich in konventioneller Massivbauweise als Effizienzhaus, wobei ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung nicht in Vorlage gebracht wurde, mit einem Dreifamilienwohnhaus (Bewertungsobjekt a) sowie einem Reiheneckhaus (Bewertungsobjekt b) mit jeweils Keller-, Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss bebaut. Die aufstehende Bebauung stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Das Alter der Gebäude beträgt zum Stichtag rd. 9 Jahre. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und Wärmeschutz entsprechen.

2.10.1 Bewertungsobjekt a)

Das laut Grundbuch 439 m² große, mit einem Dreifamilienwohnhaus (Hs.Nr. 52) bebaute Bewertungsgrundstück a) hat Rechteckform und ist nord-/südgerichtet. Die einzelnen Wohneinheiten mit einer Größe von rd. 70 m² bis 80 m² verfügen jeweils über einen modern geschnittenen Grundriss mit hellen, offenen Wohn-/Küchenbereichen und vorwiegend nach Süden und Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Die Gesamtkonzeption der Wohnungen im Erd- bzw. Obergeschoss dürfte dem Platzbedarf eines 3-Personen-Haushalts, die der Wohnung im Dachgeschoss dem eines 2-Personen-Haushalts genügen. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, wird als gut bis gehoben, durchaus dem heutigen Zeitgeschmack entsprechend beurteilt. Der Unterhaltungszustand einzelnen Wohneinheiten, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Erreichbarkeit der Kfz-Freistellplätze wird aufgrund ihrer Mikrolage auf dem Grundstück als gut beurteilt.

2.10.2 Bewertungsobjekt b)

Das laut Grundbuch 221 m² große, mit einem Reiheneckhaus (Hs.Nr. 52a) bebaute Bewertungsgrundstück b) hat ebenfalls Rechteckform und ist ost-/westgerichtet. Das Gebäude verfügt über einen großzügig geschnittenen Grundriss mit hellen, sowohl nach Norden als auch nach Westen gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist, dass die Gartenterrasse gute Rückzugsmöglichkeiten bietet. Nachteilig

Digitale Fassung

ist, dass das Objekt über keine Garage verfügt und ihm lediglich ein Kfz-Freistellplatz zugeordnet ist. Besonders nachteilig ist, dass das Gebäude über keine eigene Heizung verfügt und die Versorgung mit Brauch-/Heizwasser über das südlich angrenzende Nachbargebäude Hs.Nr. 52 (Bewertungsobjekt a) erfolgt. Für den Fall, dass die Bewertungsobjekte a) und b) nicht im Gesamtausgebot versteigert werden, ist der Einbau einer Heizungsanlage zur eigenständigen Versorgung mit Heiz-/ Brauchwasser zwingend erforderlich. Die Gesamtkonzeption des Gebäudes dürfte dem Platzbedarf einer größeren Familie genügen. Die Ausstattung wird als gut bis gehoben beurteilt. Der Unterhaltungszustand, mit üblichen Abnutzungs- und Gebrauchserscheinungen, wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, generell als gut, aufgrund der geänderten Marktsituation zum Stichtag gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

Digitale Fassung

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert 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 Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung für das Bewertungsobjekt a) orientiert sich am Ablaufschema der Ertragswertrichtlinie, im hier gegebenen Fall nach dem **allgemeinen** Ertragswertverfahren, wie es in der Regel bei Objekten anzuwenden ist, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung im Vordergrund steht. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke.

Für das Bewertungsobjekt b) wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt. „Sachwertobjekte“ sind in erster Linie Ein- und Zweifamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, bei deren Nutzung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht der erzielbare Ertrag, sondern ein besonderer persönlicher Nutzen wie z. B. die Annehmlichkeit des „schöneren“ Wohnens im Vordergrund steht. Der so ermittelte Sachwert des/r Bewertungsobjekts/e wird nachrichtlich anhand von Vergleichspreisen auf Plausibilität geprüft.

Digitale Fassung

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:			09.11.2023

a) <u>Grundstück (Pulverturmstraße 52):</u>

Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching:			439 m²
Grundfläche (GR):		rd.	111 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	111 m² / 439 m²	rd.	0,25
Realisierte/wertrelavante Geschossfläche (GF_{real}):		rd.	316 m²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	316 m² / 439 m²	rd.	0,72

<u>Aufstehende Bebauung:</u>

<u>Dreifamilienwohnhaus:</u>

Baujahr:		ca.	2014
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 2014	ca.	9 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd.	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	65 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		rd.	419 m²
Wohnfläche (WF):		rd.	235 m²
Nutzungsfläche (NUF):		rd.	35 m²
Kfz-Freistellplätze:			3 Stpl.

b) <u>Grundstück (Pulverturmstraße 52a):</u>

Fl.Nr. 4354/1, Gemarkung Feldmoching:			221 m²
Grundfläche (GR):		rd.	73 m²
Grundflächenzahl (GRZ):	73 m² / 221 m²	rd.	0,33
Realisierte/wertrelavante Geschossfläche (GF_{real}):		rd.	206 m²
Realisierte/wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	206 m² / 221 m²	rd.	0,93

<u>Aufstehende Bebauung:</u>

<u>Reiheneckhaus:</u>

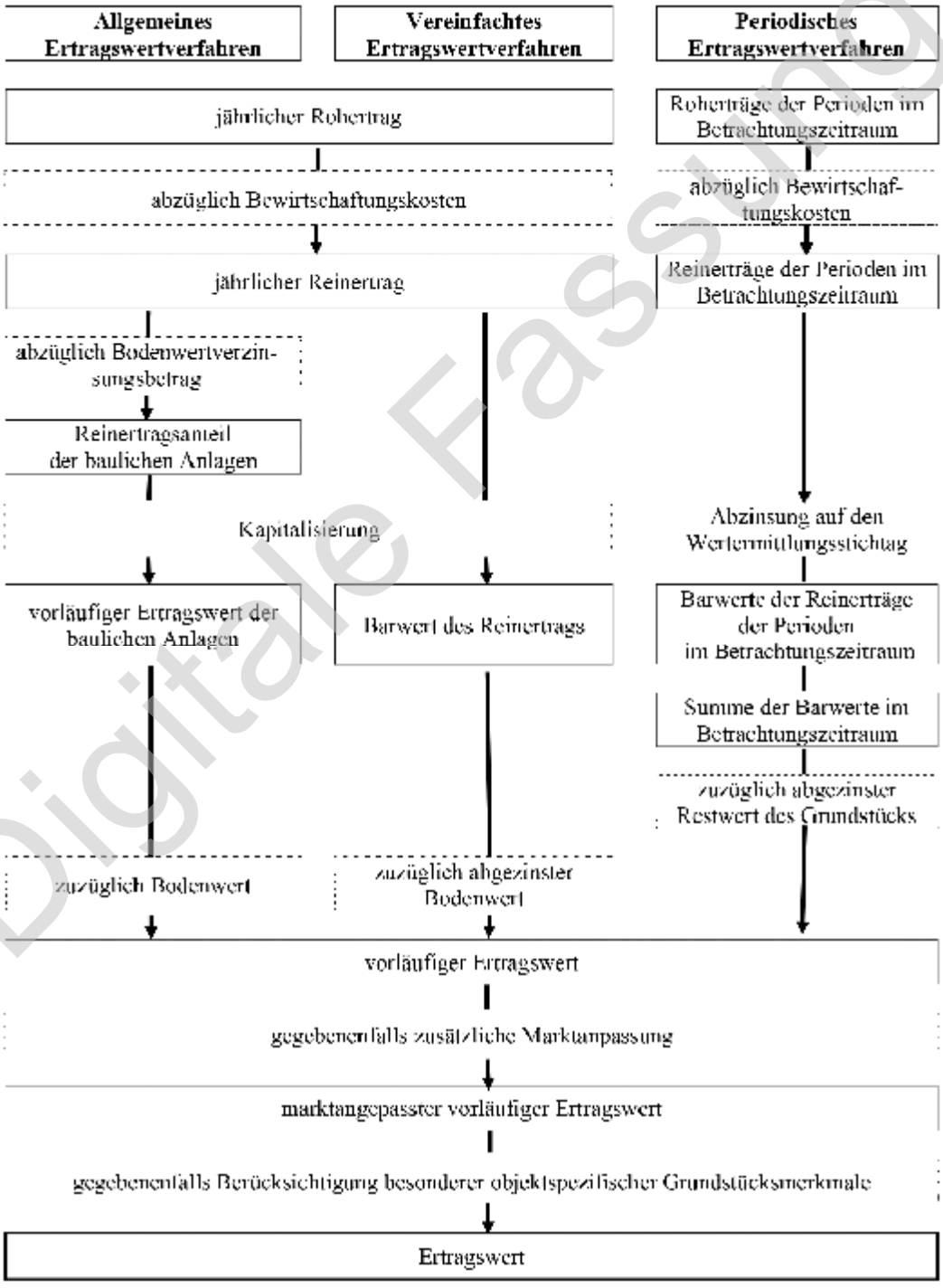
Baujahr:		ca.	2014
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 2014	ca.	9 Jahre
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND):		rd.	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer (RND):		rd.	65 Jahre
Brutto-Grundfläche (BGF):		rd.	267 m²
Wohnfläche (WF):		rd.	147 m²
Nutzungsfläche (NUF):		rd.	68 m²
Kfz-Freistellplätze:			1 Stpl.

Digitale Fassung

4.0 Wertermittlung / Bewertungsobjekt a)

4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **allgemeinen** Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Wertein-schätzung am Markt im Vordergrund steht:



Quelle: Bundesanzeiger, Auszug aus der Ertragswertrichtlinie

Digitale Fassung

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht in seinem Jahresbericht 2022, sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

4.2 Bodenwertableitung

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben, dass für den Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, folgender erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert für unbebaute Wohnbauflächen (W), zuletzt festgestellt zum 01.01.2022, ausgewiesen ist:

bei WGFZ 0,60 2.400 €/m²

Anmerkung:
Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Im-

Digitale Fassung

missionsbelastungen oder Erschließungszustand usw., erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 23 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses wurde im Jahresverlauf 2022 zunächst ein Anstieg und im 1. – 3. Quartal 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise verzeichnet. Vorläufige Auswertungen zeigen, dass das Bodenwertniveau zum Stichtag bestenfalls gleichgeblieben ist. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -15% als marktgerecht erachtet:

2.400 €/m² x 0,85 = rd. 2.040 €/m²

Die entsprechende Richtwertzone ist zwar großzügig gefasst; die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen jedoch beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,72 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:
UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,60: 0,752
UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,72: 0,826
Somit:
2.040 €/m² / 0,752 x 0,826 = rd. 2.240 €/m²

Digitale Fassung

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,72 für den Bestand wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert in Höhe von rd. **2.240 €/m²** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

Somit:			
Angepasster Bodenrichtwert für Fl.Nr. 4354,			
Gemarkung Feldmoching, bei WGFZ ca.	0,72	2.240 €/m²	
Somit:	439 m² x	2.240 €/m²	= rd. 983.360 €
		gerundet	**980.000 €**

4.3 Jahresrohertrag

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

4.3.1 Mietspiegel/Marktdaten

Laut dem qualifizierten Mietspiegel 2023 der Landeshauptstadt München beträgt die durchschnittliche „ortsübliche“ Nettokaltmiete je m² Wohnfläche (zuzüglich Nebenkosten) für frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden vergleichbarer Baualterskategorie:

- Wohnungen rd. 70 m² bis 80 m² mit Einbauküche, i. M. rd. 20,00 €/m²
  (Mietpreisspanne rd. 17,80 €/m² bis 22,30 €/m² Wohnfläche)

Digitale Fassung

Wohnungsmarktbarometer 2022:

Laut Wohnungsmarktbarometer 2022 (Datenbasis 2021) der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, ergab sich im Stadtteil Feldmoching – Hasenbergl für Bestandswohnungen (alle Lagen, Baujahrsklassen, Größen, Ausstattung) folgende durchschnittliche Angebotsmiete für
Wiedervermietung, nettokalt/m² Wohnfläche, rd. 16,00 €/m²

Laut dem Informationsportal geomap.immo betrug die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen (Wiedervermietung; alle Lagen, Baujahrsklassen, Größen, Ausstattung) im Stadtteil Feldmoching – Hasenbergl,
nettokalt/m² Wohnfläche, rd. 18,15 €/m²
Quelle: geomap.immo laut Mr. Lodge; Stand: 22.05.2023

4.3.2 Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Als Rohertrag setzt der örtliche Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete an. Davon abweichende tatsächliche Mieten werden als temporäre Größe bis zu einer möglichen bzw. zu erwartenden Mietsteigerung berücksichtigt. Bei Wohnungen wird die marktüblich erzielbare Miete jeweils in Anlehnung an die objektspezifische Mietspiegelmiete ermittelt. Liegen im Einzelfall die tatsächlichen Mieten darüber, wird die Bestandsmiete als marktüblich erzielbar angenommen – soweit davon ausgegangen werden kann, dass es sich um keine unzulässige Überschreitung der ortsüblichen Miete handelt und diese Miete demnach auch bei einer Neuvermietung zu erzielen wäre.

Unter Bezugnahme auf die vorne zitierten Marktdaten wird bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Anlehnung an den örtlichen Mietmarkt von folgendem kalkulatorischen, als durchschnittlich, objektspezifisch marktüblich erzielbar erachteten Rohertrag (Nettokaltmiete) ausgegangen:

Digitale Fassung

Kalkulatorische, durchschnittlich marktüblich erzielbare objektspezifische **Nettokaltmiete:**

Bezeichnung der Mietsache		Fläche / Anzahl	€/m² p. Monat	Miete p. Monat	Miete p. a.
Wohnung im EG	ca.	83 m² x	22,30 €/m² =	1.851 €	22.210 €
Nutzungsfläche (KG)	ca.	35 m² x	5,60 €/m² =	196 €	2.350 €
Gartenterrasse	ca.	140 m² x	2,00 €/m² =	280 €	3.360 €
Wohnung im OG	ca.	79 m² x	24,50 €/m² =	1.936 €	23.230 €
Wohnung im DG	ca.	73 m² x	23,11 €/m² =	1.687 €	20.240 €
Kfz-Freistellplätze		3 Stpl. x	40,00 €/St. =	120 €	1.440 €
WF/NF / monatlicher Rohertrag: (dies entspricht Ø rd. 22,48 €/m² Mietfläche)		270 m²		6.070 €	72.830 €

Anmerkung:

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv miet- und lastenfreien Zustand; insofern bleiben eventuelle Besonderheiten der bestehenden Mietverhältnisse unberücksichtigt. Im hier gegeben Fall wird jedoch angenommen, dass ein zukünftiger Erwerber in die bestehenden Mietverhältnisse eintritt.

Hinweis:

Der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art (Renditeobjekte) bemisst sich auf Grundlage der Rendite zum Stichtag und den zukünftigen Vermarktungschancen. Dabei werden bei Objekten mit langfristigen Mietvertragsvereinbarungen mit einem solventen Mieter regelmäßig höhere Verkaufspreise erzielt als bei Objekten mit kurzen Mietvertragslaufzeiten und höherem Risiko. Auch die Höhe der Umlage der anteiligen Bewirtschaftungskosten auf den Mieter spielt hierbei eine wichtige Rolle. Insofern ist der Verkehrswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts vorrangig von der Qualität der vorhandenen und zukünftigen Mietvertragsgestaltung abhängig, da ein Erwerber letztendlich in die mietvertraglichen Vereinbarungen unter Renditegesichtspunkten investiert. Bei Abweichung von den dieser Wertermittlung zugrunde gelegten wertbildenden Faktoren, insbesondere der angenommenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete, kann der Kaufpreis sowohl positiv als auch negativ vom ermittelten Verkehrswert abweichen, gegebenenfalls wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind

Digitale Fassung

ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

4.4 Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:
Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: *„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“* (§ 32 (2) ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des Gebäudetyps und der Zahl der Einheiten ein Wertansatz von 4%, bezogen auf den Jahresrohertrag, für angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten: „*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“* (§ 32 (3) ImmoWertV).

In Anlehnung an die Vorgaben der II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

Wohnfläche ca.	11,00 €/m²
Wohnwirtschaftliche Nutzungsfläche (KG) ca.	11,00 €/m²

Digitale Fassung

Kfz-Freistellplätze ca.	50,00 €/Stck.
Außenanlagen ca.	5,00 €/m²

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) 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.*

Vom angenommenen Rohertrag werden jeweils lokal üblich in Ansatz gebracht:

Wohnnutzung	2%

4.5 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer". Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen.

Der örtliche Gutachterausschuss geht bei seiner Auswertung (z. B. für Liegenschaftszinssätze) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) der Objekte von folgenden Gesamtnutzungsdauern aus:

Mietwohngebäude	60 bis 80 Jahre

Ergänzend weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass er in seinen Auswertungen bei Altbauten meist eine Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren (Rundung auf

Digitale Fassung

5 Jahre) unterstellt, da i. d. R. nach Ablauf der Restnutzungsdauer eine Grundsanierung/Modernisierung angenommen werden muss. Dies gilt auch für denkmalgeschützte Gebäude, die in ihrem Lebenszyklus teilweise mehrfach modernisiert wurden.

Das gegenständliche Anwesen wurde ca. 2014 errichtet und wird nach Angabe laufend instandgehalten. Im konkreten Fall wird für beide Bewertungsobjekte a) und b) eine „wirtschaftliche“ Restnutzungsdauer von (geschätzt) einheitlich ca. 65 Jahren angenommen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar. Hierzu wird auf die weiter hinten unter „5.1 Vorbemerkung/Erläuterung“ gemachten Ausführungen zur Ermittlung der modelltheoretischen (modifizierten/rechnerischen) Restnutzungsdauer Bezug genommen.

4.6 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

In seinem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zuletzt für das Jahr 2022 veröffentlichten Jahresbericht sind folgende Liegenschaftszinssätze (Datenbasis 2022) für Renditeobjekte (Wiederverkäufe) mit einer relativen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahren veröffentlicht:

Wohnhäuser (Gewerbeanteil < 30%) ohne Denkmalschutz, alle Wohnlagen

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 1,5%
  (Spanne/Standardabweichung: 1,0% – 2,3% | +/- 0,3 | 1,2% – 1,8%)

Wohnhäuser (ohne Gewerbeanteil) Erstverkauf Neubau, alle Wohnlagen

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 1,2%
  (Spanne/Standardabweichung: 1,0% – 1,6% | +/- 0,3 | 0,9% – 1,6%)

Zuletzt waren jedoch beständig steigende Liegenschaftszinssätze zu beobachten. So wurde zuletzt vom Gutachterausschuss berichtet:

Digitale Fassung

Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30%):

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 2,5%
- Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rd. 33-fach

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Im hier gegebenen Fall sind insbesondere folgende Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins zu berücksichtigen:

- Dreifamilienwohnhaus, ohne Gewerbeanteil in durchschnittlicher Wohnlage.
- Einschränkungen durch öffentlich-rechtliche Belange (Denkmal-/Ensembleschutz, Erhaltungssatzung etc.) sind nicht gegeben.
- Zum Stichtag besteht eine ausreichende Nachfrage nach Wohnhäusern in entsprechender Lage bei gleichzeitig geringem Angebot.
- Die Vermietbarkeit der einzelnen Einheiten wird aufgrund der allgemein guten Vermietungssituation sowie der Objekteigenschaften als gut, das Leerstandsrisiko als sehr gering beurteilt.
- Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten kalkulatorischen Mieterträge liegen im mittleren/oberen Bereich der marktüblichen Mieten.

Digitale Fassung

- Des Weiteren ergibt sich z. B. im Falle der Fremdvermietung der vom Miteigentümer und dessen Frau „selbstgenutzten“ Wohnungen bzw. eines Mieterwechsels oder einer eventuellen möglichen „einvernehmlichen Auflösung“ einzelner Mietverhältnisse (z. B. gegen Abschlagszahlung) usw. ein gewisses, dann sofort realisierbares Mietsteigerungspotential.

Insgesamt wird das wirtschaftliche Risiko, das sich im Liegenschaftszinssatz ausdrückt, als relativ gering beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigen Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter, der allgemeinen wirtschaftlichen Situation zum Stichtag ein Liegenschaftszins von rd. 2,75% als marktüblich geschätzt.

Gemäß § 34 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 65 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von ca. 2,75% ergibt sich folgender

Kapitalisierungsfaktor	30,130

4.7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

4.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale

Üblicherweise sind im hier angewendeten Ertragswertverfahren besondere objektspezifische Merkmale, wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, in den der Berechnung zugrundeliegenden Parametern, wie z. B. Marktmiete/Jahresrohertrag, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, bereits berücksichtigt.

Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bei der Auswertung i. d. R.

Digitale Fassung

für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks und der Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses und unter Beachtung der Modellkonformität ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) ist im konkreten Fall zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 50 €/m² Wohn- und Nutzungsfläche auf den vorläufigen Ertragswert wertmindernd zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („*Werteinfluss*“ nach dem „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“) aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für die Beseitigung eines eventuell vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zukünftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig und kann deshalb nicht sachgerecht beziffert werden.

Digitale Fassung

4.9 Ertragswertberechnung

J a h r e s r o h e r t r a g:						72.830 €
abzüglich Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):						
Verwaltungskosten:	ca.	72.830 € x	4,00%	=	2.913 €	
Instandhaltungskosten:						
Wohnfläche	ca.	270 m² x	11,00 €	=	2.970 €	
Nutzungsfläche (KG)	ca.	35 m² x	11,00 €	=	385 €	
Kfz-Freistellplätze	ca.	3 Stpl. x	50,00 €	=	150 €	
Außenanlagen	ca.	270 m² x	5,00 €	=	1.350 €	
Mietausfallwagnis:	ca.	3.790 € x	2,00%	=	76 €	
					7.844 €	
Dies entspricht etwa 10,8% der jährlichen Nettokaltmiete:				rd.		-7.840 €
Jahresreinertrag:						64.990 €
abzüglich Ertragsanteil von Grund und Boden						
Liegenschaftszinssatz	2,75 %	aus Bodenwertanteil i. H. von:			980.000 €	-26.950 €
J a h r e s r e i n e r t r a g der baulichen Anlagen:						38.040 €
Barwertfaktor bei einer Restnutzungdauer von:					65 Jahren	
und einem Liegenschaftszinssatz von:					2,75%	
Barwertfaktor:					30,130	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen x Barwertfaktor:						1.146.145 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:					gerundet:	1.146.000 €

Zusammenfassung:

Bodenwert für Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching:	rd.	980.000 €
Ertragswert der baulichen Anlagen:	rd.	1.146.000 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	2.126.000 €

Marktanpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse:

Marktanpassungsfaktor:	1,00 x	2.126.000 €	rd.		2.126.000 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:				gerundet:	**2.126.000 €**

Kennzahlen:

Ertragswert/Jahresrohertrag:	(2.126.000 € /	72.830 €)	rd.	29,2-fache
Ertragswert / WF/NF:	(2.126.000 € /	270 m²)	rd.	7.874 €/m²

Objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss für Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutacherausschusses und des optischen Gesamteindrucks, frei geschätzt, je m²						
Mietfläche:	ca.	270 m² x	-50 €/m²	rd.		-14.000 €
(dies entspricht etwa	0,70%	des vorläufigen Ertragswerts)				
						2.112.000 €
Ertragswert					gerundet:	**2.110.000 €**

Kennzahlen:

Ertragswert/Jahresrohertrag:	(2.110.000 € /	72.830 €)	rd.	29,0-fache
Ertragswert/Mietfläche:	(2.110.000 € /	270 m²)	rd.	7.815 €/m²

Digitale Fassung

4.10 Plausibilitätskontrolle

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Eigentumswohnungen, die im Zeitraum 2010 bis 2019 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Anzahl	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Preisspanne €/m²	Spanne +/- %
101	85 m²	10.050 €/m²	8.540 €/m² - 11.560 €/m²	15%

Quelle: Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Dabei sind ab dem 2. Halbjahr 2022 ständig fallende Preise zu beobachten.

Laut dem Informationsportal geomap.immo betrug der durchschnittliche Angebotspreis für Bestandswohnungen (Wiederverkauf; alle Lagen, Baujahrsklassen, Größen, Ausstattung) im Stadtteil Feldmoching – Hasenbergl,
je m² Wohnfläche, rd. 8.130 €/m²

Quelle: geomap.immo laut Mr. Lodge; Stand: 22.05.2023

Fazit

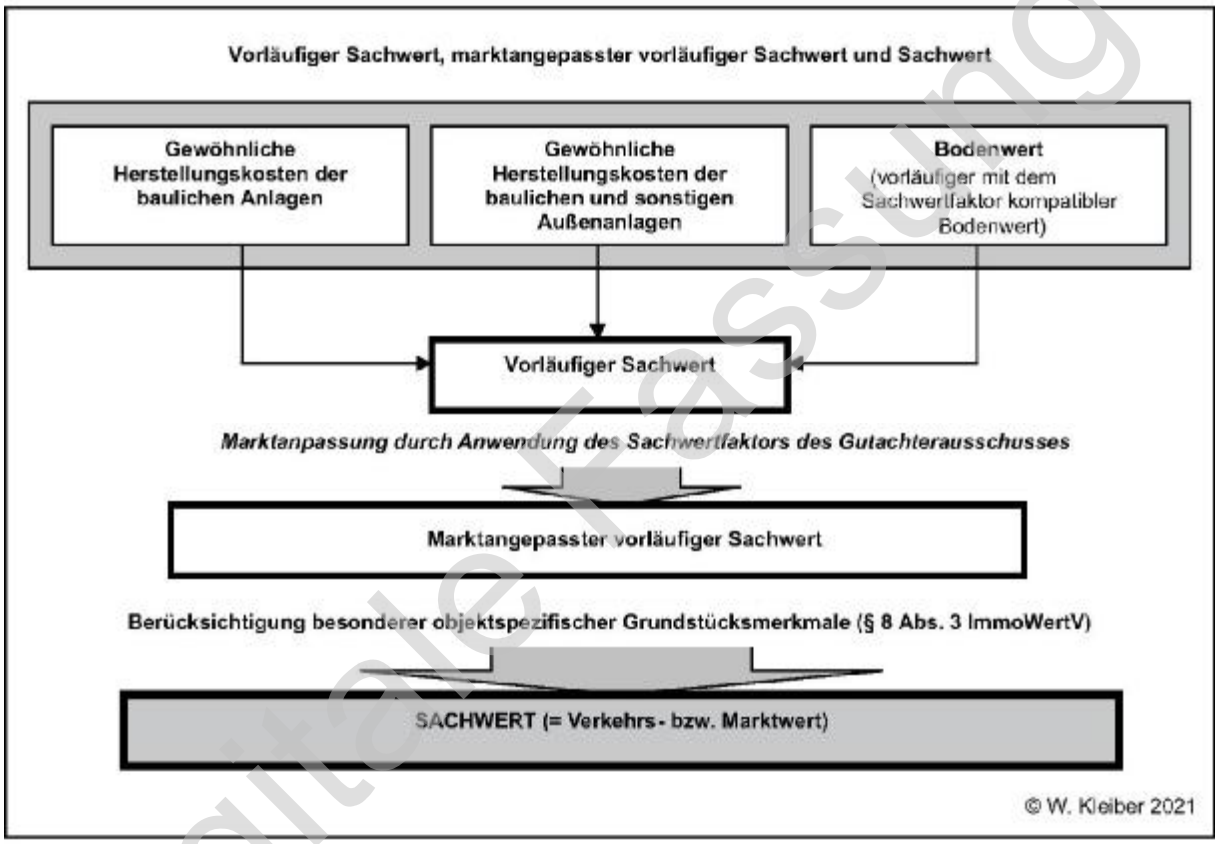
Der vorne unter „4.9 Ertragswertberechnung“ mit rd. 7.815 €/m² ermittelte Mietflächenpreis erscheint im Hinblick auf die objektspezifischen Eigenschaften sowie der fehlenden Aufteilung nach dem Wohnungseigentumsgesetz plausibel.

Digitale Fassung

5.0 Wertermittlung / Bewertungsobjekt b)

5.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **modelltheoretischen Sachwertverfahren** durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt:



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Digitale Fassung

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer

Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

Die Herstellungskosten der Gebäude werden in Anlehnung an die Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) auf Grundlage der „reduzierten" Brutto-Grundfläche (BGF_{red}), vereinfacht und überschlägig in Anlehnung an DIN 277, ermittelt. Die NHK 2010 unterscheiden zudem 5 Gebäudestandardstufen, wobei die Stufe 1 dem einfachsten und die Stufe 5 dem höchsten Standard entspricht. Unter Berücksichtigung des Gebäudetyps, der objektspezifischen Baukonstruktion und -ausstattung sowie der jeweils zugrunde gelegten Standardstufe ergeben sich die gewichteten Kostenkennwerte im hier gegebenen Fall wie folgt:

Reiheneckhaus (Typ 2.11, Standardstufe rd. 4,2) rd. 980 €/m² BGF

Die modellhafte Gesamtnutzungsdauer der Gebäude liegt bei der hier zugrundeliegenden Modellbeschreibung mit entsprechenden Vorgaben sowie dem Bautyp und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe bei rd. 75 Jahren. Die modelltheoretische (modifizierte/rechnerische) Restnutzungsdauer, in der die Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können, ergibt sich bei modellkonformer Verfahrensanwendung und unter Berücksichtigung der herangezogenen Standardstufe zum Stichtag mit rd. 65 Jahren. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

Die Alterswertminderung wird gemäß den Bestimmungen des § 23 ImmoWertV „linear" vorgenommen und dementsprechend werden die altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten zum Stichtag ermittelt.

Der Zeitwert der Außenanlagen wird im konkreten Fall mit einem pauschalen Wertansatz in Höhe von ca. 5% der altersgeminderten Gebäudeherstellungskosten in Ansatz gebracht.

Digitale Fassung

Der so ermittelte vorläufige Grundstückssachwert ist gemäß § 21 ImmoWertV anhand geeigneter Sachwertfaktoren, die üblicherweise vom zuständigen Gutachterausschuss aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu den Sachwerten abgeleitet werden, an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Stichtag anzupassen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,0 gewählt.

Für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert wertmindernd zu berücksichtigen. Für Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m² Wohn- und Nutzfläche. Im konkreten Fall wird nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 50 €/m² Wohn- und Nutzfläche als angemessen erachtet. Zudem wird für die Nachrüstung einer zeitgemäßen Heizungsanlage nach Gebäudeenergiegesetz (GEG) nach billigem sachverständigen Ermessen ein pauschaler Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 50.000 € auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Sachwert als angemessen erachtet.

Anmerkung:
Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („*Werteinfluss*“ nach dem „*gewöhnlichen Geschäftsverkehr*“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

Digitale Fassung

5.2 Bodenwertableitung

Mittelbarer Preisvergleich

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben folgenden erschließungsbeitragsfreien (ebf) Bodenrichtwert für unbebaute, baureife Wohnbauflächen (W) im Bereich, zu dem das Bewertungsobjekt gehört, zuletzt festgestellt zum 01.01.2022:

Richtwert bei WGFZ 0,60	2.400 €/m²

Anmerkung:
Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand usw., erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 23 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses wurde im Jahresverlauf 2022 zunächst ein Anstieg und im 1. – 3. Quartal 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise verzeichnet. Vorläufige Auswertungen zeigen, dass das Bodenwertniveau zum Stichtag bestenfalls gleichgeblieben ist. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -15% als marktgerecht erachtet:

2.400 €/m² x 0,85 = rd.	2.040 €/m²

Die entsprechende Richtwertzone ist zwar großzügig gefasst; die Qualitätsmerkmale wie z. B. Makro-/Mikrowohnlage, Bewohnerstruktur, Infrastruktur, Art der Nutzung (Wohnbauland), Erschließungszustand etc. stimmen beim gegenständlichen Bewertungsobjekt mit denen der Grundstücke innerhalb der betreffenden Richtwertzone

Digitale Fassung

weitestgehend überein, sodass nach Auffassung des Unterzeichners diesbezüglich keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Bei Umrechnung des Bodenrichtwerts mit einer realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,93 mittels der Umrechnungskoeffizienten (UKOE), wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München empfiehlt, errechnet sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert für das fiktiv unbebaute Grundstück:

Richtwertgrundstück:		
UKOE Richtwertgrundstück bei GFZ 0,60:	0,752	
UKOE Bewertungsgrundstück bei WGFZ ca. 0,93:	0,957	
Somit:		
2.040 €/m² / 0,752 x 0,957 = rd.		2.600 €/m²

Ableitung des angemessenen Bodenwerts

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie der realisierten/wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,93 für den Bestand wird für das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 4354/1, Gemarkung Feldmoching, der als angemessen erachtete markt-/lageangepasste (modifizierte), objektspezifische Bodenwert in Höhe von rd. **2.600 €/m²** Grundstücksfläche wie folgt begutachtet:

Somit:			
Angepasster Bodenrichtwert für Fl.Nr. 4354/1,			
Gemarkung Feldmoching, bei WGFZ ca.	0,93	2.600 €/m²	
Somit:	221 m² x	2.600 €/m²	= rd. 574.600 €
		gerundet	**570.000 €**

Digitale Fassung

5.3 Sachwert des bebauten Grundstücks

Gebäudetyp		DHH/REH
Typennummer		2.11
Standardstufe	rd.	4,2
Stichtag		09.11.2023
Baujahr	ca.	2014
Geschossfläche	rd.	206 m²
Wohnfläche (WF)	rd.	147 m²
Nutzungsfläche (NUF)	rd.	68 m²
Bruttogrundfläche (BGF)	rd.	267 m²
Kostenkennwert	rd.	980 €/m²
Baukostenindex zum Stichtag (2010 = 100)	x	198,8
BKI Regionalfaktor für München 2023	x	1,606
Brutto-Grundflächenpreis zum Stichtag	= rd.	**3.129 €/m²**
Zzgl. bes. Bauteile etc. (Anschaffungswert)	ca.	0 €
Herstellungskosten (inkl. bes. Bauteile)	ca.	**835.443 €**
Wohnflächenpreis	rd.	5.680 €/m²
Modelltheoretische Gesamtnutzungsdauer (GND)	ca.	75 Jahre
Modifizierte/rechnerische Restnutzungsdauer	ca.	65 Jahre
Abzügl. Wertminderung wegen Alters	rd.	13%
	ca.	**-108.610 €**
Sachwert der baulichen Anlagen	ca.	726.833 €
Summe	rd.	**727.000 €**

Zeitwert der Außenanlagen, pauschal	ca.	5%
(aus Sachwert der baulichen Anlagen)	= rd.	36.350 €
Zzgl. besondere Bauteile etc. (Zeitwert)	ca.	0 €
Summe		**36.350 €**

Vorläufiger Sachwert des bebauten Grundstücks

Sachwert der baulichen Anlagen	rd.	727.000 €
Zeitwert der Außenanlagen	rd.	36.350 €
Bodenwert	rd.	570.000 €
Sachwert gesamt	rd.	**1.333.350 €**

Marktanpassung

Objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor	x	1,00
Marktangepasster vorläufiger Sachwert	= rd.	**1.333.000 €**

Berücksichtigung bes. objektspez. Merkmale (boG)

Abschlag (Werteinfluss) wegen Reparatur-/Instandset-		
zungsbedarf, je m²-Wohn-/Nutzfläche frei geschätzt	ca.	-50 €/m²
	x	215 m²
	= rd.	-10.750 €
Abschlag (Werteinfluss) wegen fehlener Heizungsanlage,		
pauschal frei geschätzt	ca.	-50.000 €
Gesamt	rd.	**-60.750 €**

		1.272.250 €
Sachwert des bebauten Grundstücks	rd.	**1.272.000 €**

Sachwert/Wohnfläche	rd.	8.653 €/m²

Digitale Fassung

Anmerkung:

Korrektur Baupreisentwicklung

Aufgrund der Baupreisentwicklung der letzten Jahre (seit Bezugszeitpunkt NHK 2010) bis zum Wertermittlungsstichtag – laut dem letzten verfügbaren statistischen Bericht des Statistischen Bundesamtes – wird von einer Steigerung der Baupreise gemäß folgendem, zuletzt zum Stichtag veröffentlichten Baupreisindex ausgegangen:

Indexstand am 01.11.2023	198,800

Korrektur regionaler Unterschiede

Bei den Kostenkennwerten der NHK 2010 handelt es sich um bundesdeutsche Mittelwerte, die jeweils noch mit dem landkreisbezogenen BKI Regionalfaktor an den Landkreis bzw. die kreisfreie Stadt des Bewertungsobjektes angepasst werden müssen:

BKI Regionalfaktor Landeshauptstadt München (01.01.2023)	1,606

Sachwertfaktor

Die vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zuletzt im Jahresbericht 2021 veröffentlichten Sachwertfaktoren basieren auf den Normalherstellungskosten 2010. Auch weitere „Modellparameter“, die bei den veröffentlichten Sachwertfaktoren zugrunde gelegt waren, sind entsprechend sachverständig einzuschätzen. Im hier gegebenen Fall wird unter Berücksichtigung der objektspezifischen und wertbeeinflussenden Merkmale nach billigem sachverständigen Ermessen ein objektspezifisch angepasster Sachwertfaktor von 1,0 gewählt.

Digitale Fassung

5.4 Plausibilitätskontrolle (nachrichtlich/informativ)

Nachfolgende Plausibilitätskontrolle wird anhand dem Unterzeichner vorliegender Marktberichte und -daten durchgeführt, weil sich der Teilmarkt der bebauten Grundstücke des individuellen Wohnungsbaus sowohl an Komplettverkaufspreisen als auch an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) orientiert; das Marktgeschehen drückt sich somit bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte aus.

Mittelbarer Preisvergleich

Zuletzt wurden für das Jahr 2022 vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für gewöhnliche Reiheneckhäuser (alle Ausstattungsstandards) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtbereich ermittelt. Der durchschnittliche Kaufpreis für Einfamilienhäuser (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 2010 bis 2019 errichtet wurden, mit durchschnittlich rd. 130 m² Wohnfläche bzw. rd. 205 m² Grundstücksfläche, lag im Mittel bei rd. 1.440.000 €. Die Kaufpreisspanne betrug rd. 1.300.000 € bis 1.580.000 €.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte auf Grund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Objekte niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2022“, bestätigt.

Digitale Fassung

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel wird wie nachfolgend dargestellt gebildet:

Pos.	Datum	Art	Wohn-lage	Bau-jahr	ver-mietet	Aus-statt-ung	Flst.	WF	Kauf-preis	*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Apr 21	DHH	mittel	2006	nein	gut	285	125	1.300.000 €	2%	1.326.000 €
2	Mai 21	REH	mittel	2005	nein	mittel	464	140	1.374.000 €	-12%	1.209.000 €
3	Jun 21	DHH	mittel	2015	nein	gut	308	145	1.315.000 €	-9%	1.197.000 €
4	Jul 21	DHH	mittel	2008	ja	gehoben	351	150	1.325.000 €	-14%	1.139.000 €
5	Aug 21	DHH	mittel	2015	nein	gehoben	293	155	1.574.000 €	-11%	1.401.000 €
6	Okt 21	DHH	mittel	1998	nein	mittel	277	145	1.595.000 €	-16%	1.340.000 €
7	Nov 21	REH	mittel	2009	nein	o. A.	278	135	1.340.000 €	-20%	1.072.000 €
8	Jul 22	DHH	mittel	1996	nein	gehoben	339	150	1.665.000 €	-24%	1.265.000 €
9	Aug 22	DHH	mittel	2001	nein	gehoben	404	155	1.575.000 €	-18%	1.291.000 €
10	Okt 22	REH	mittel	2003	nein	mittel	298	125	1.662.000 €	-2%	1.629.000 €
11	Nov 22	DHH	mittel	2006	nein	mittel	297	150	1.615.000 €	-40%	969.000 €
12	Mai 23	DHH	mittel	2017	ja	mittel	442	170	1.275.000 €	-15%	1.084.000 €
Arithmetisches Mittel rd.:				**2007**			**336 m²**	**145 m²**	**1.468.000 €**		**1.240.000 €**
Kaufpreisspanne:								min. rd.	1.275.000 €	min. rd.	970.000 €
								max. rd.	1.665.000 €	max. rd.	1.630.000 €
Medianwert:								rd.	1.474.000 €	rd.	1.240.000 €
Standardabweichung:								rd.	157.100 €	rd.	175.000 €
									10,70%		14,11%

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Nutzart, Größe, Ausrichtung, Verkaufszeitpunkt/Marktlage usw.
Legende: DHH = Doppelhaushälfte; REH = Reiheneckhaus

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Anmerkung:

Die benannten Objekte stammen überwiegend aus dem Bereich von Feldmoching, Allach und Untermenzing, teils im direkten Umfeld des gegenständlichen Bewertungsgrundstücks, sowie aus vergleichbaren Lagen im Stadtgebiet und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses

Digitale Fassung

bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

zu 1) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, jedoch immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück; kleinere, nicht vermietete Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie

zu 2) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, jedoch immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres ost-/westgerichtetes Grundstück; etwa gleich großes, nicht vermietetes Reiheneckhaus etwa gleicher Baualterskategorie

zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größeres nordost-/südwestgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, nicht vermietete Doppelhaushälfte gleicher Baualterskategorie

zu 4) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres nordwest-/südostgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, vermietete Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie

zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größeres nordost-/südwestgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, nicht vermietete Doppelhaushälfte gleicher Baualterskategorie

zu 6) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres ost-/westgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, nicht vermietete Doppelhaushälfte älterer Baualterskategorie

zu 7) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück; etwas kleineres, nicht vermietetes Reiheneckhaus etwa gleicher Baualterskategorie

zu 8) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, nicht vermietete Doppelhaushälfte älterer Baualterskategorie

zu 9) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres südgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, nicht vermietete Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie

zu 10) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, jedoch immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größeres ost-/westgerichtetes Grundstück; kleineres, nicht vermietetes Reiheneckhaus etwa gleicher Baualterskategorie

Digitale Fassung

zu 11) Zurückliegender Verkauf; weitgehend vergleichbare durchschnittliche, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück; etwa gleich große, nicht vermietete Doppelhaushälfte etwa gleicher Baualterskategorie

zu 12) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größeres nord-/südgerichtetes Grundstück; größere, vermietete Doppelhaushälfte gleicher Baualterskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 970.000 € bis 1.630.000 € liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 1.240.000 € mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 14%, der Median liegt ebenfalls bei rd. 1.240.000 €.

Anmerkung:

Die Bandbreite der Verkaufspreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Der genaue Gebäudezustand der Objekte, insbesondere die Qualität der Ausstattung zum Zeitpunkt des Verkaufs, ist nicht bekannt. Somit lässt sich kein rechnerisch exakter Vergleichswert ableiten.

Fazit

Der vorne unter „5.3 Sachwert des bebauten Grundstücks“ ermittelte marktangepasste vorläufige Verfahrenswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts in Höhe von insgesamt rd. 1.270.000 € liegt im mittleren Spannenbereich des mittelbaren Preisvergleichs und erscheint demnach plausibel.

Digitale Fassung

6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) Pulverturmstraße 52, bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit ca. 270 m² Wohn-/Nutzungsfläche, wurde anhand des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) Pulverturmstraße 52a, bebaut mit einem Reiheneckhaus mit ca. 215 m² Wohn-/Nutzungsfläche, wurde der Verkehrswert anhand des Sachwertverfahrens ermittelt. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurden die so ermittelten vorläufige Verfahrenswerte geprüft. Es wurden folgende Werte ermittelt:

a) Dreifamilienwohnhaus Pulverturmstraße 52, rd. 2.110.000 €
b) Reiheneckhaus Pulverturmstraße 52a, rd. 1.270.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert der gegenständlichen Bewertungsobjekte a), Fl.Nr. 4354, und b), Fl.Nr. 4354/1, beide Gemarkung Feldmoching in 80935 München, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 09.11.2023 auf (gerundet)

a) Pulverturmstraße 52, Fl.Nr. 4354 mit 439 m², bebaut mit einem Dreifamilienwohnhaus mit ca. 270 m² Wohn-/Nutzungsfläche **2.100.000 €**
(m. W. zwei Millionen einhunderttausend Euro)
(dies entspricht (2.100.000 € / ca. 235 m² Wohnfläche) rd. 8.936 €/m²)

b) Pulverturmstraße 52a, Fl.Nr. 4354/1 mit 221 m², bebaut mit einem Reiheneckhaus mit ca. 215 m² Wohn-/Nutzungsfläche **1.270.000 €**
(m. W. eine Million zweihundertsiebzigtausend Euro)
(dies entspricht (1.270.000 € / ca. 147 m² Wohnfläche) rd. 8.639 €/m² Wohnfläche)

begutachtet.

München, den 19. März 2024

Antonio D. Margherito

Digitale Fassung

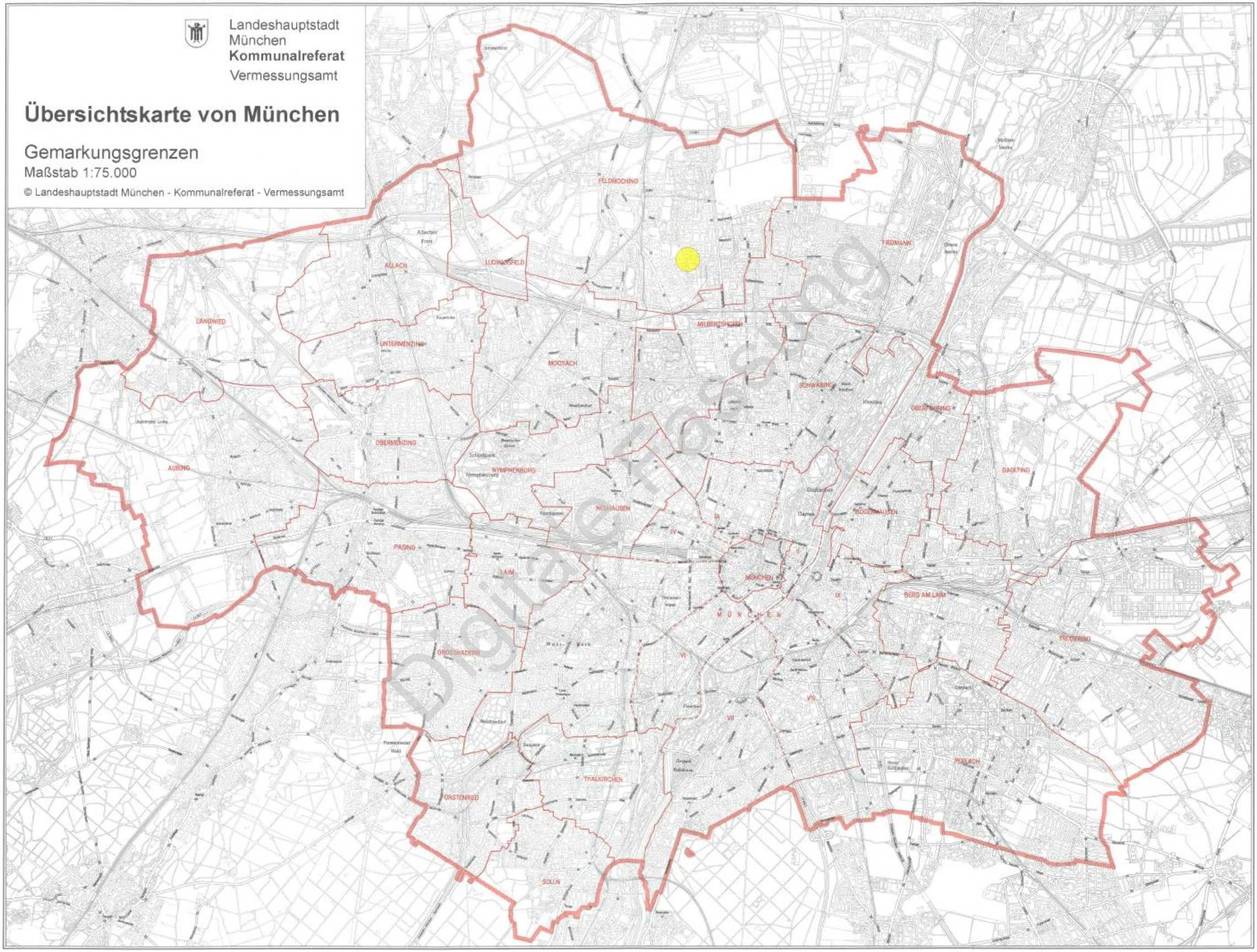
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
Vermessungsamt

Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt



Digitale Fassung

Stadtplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

80935 München, Pulverturmstraße 52, 52a



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

80935 München, Pulverturmstraße 52, 52a

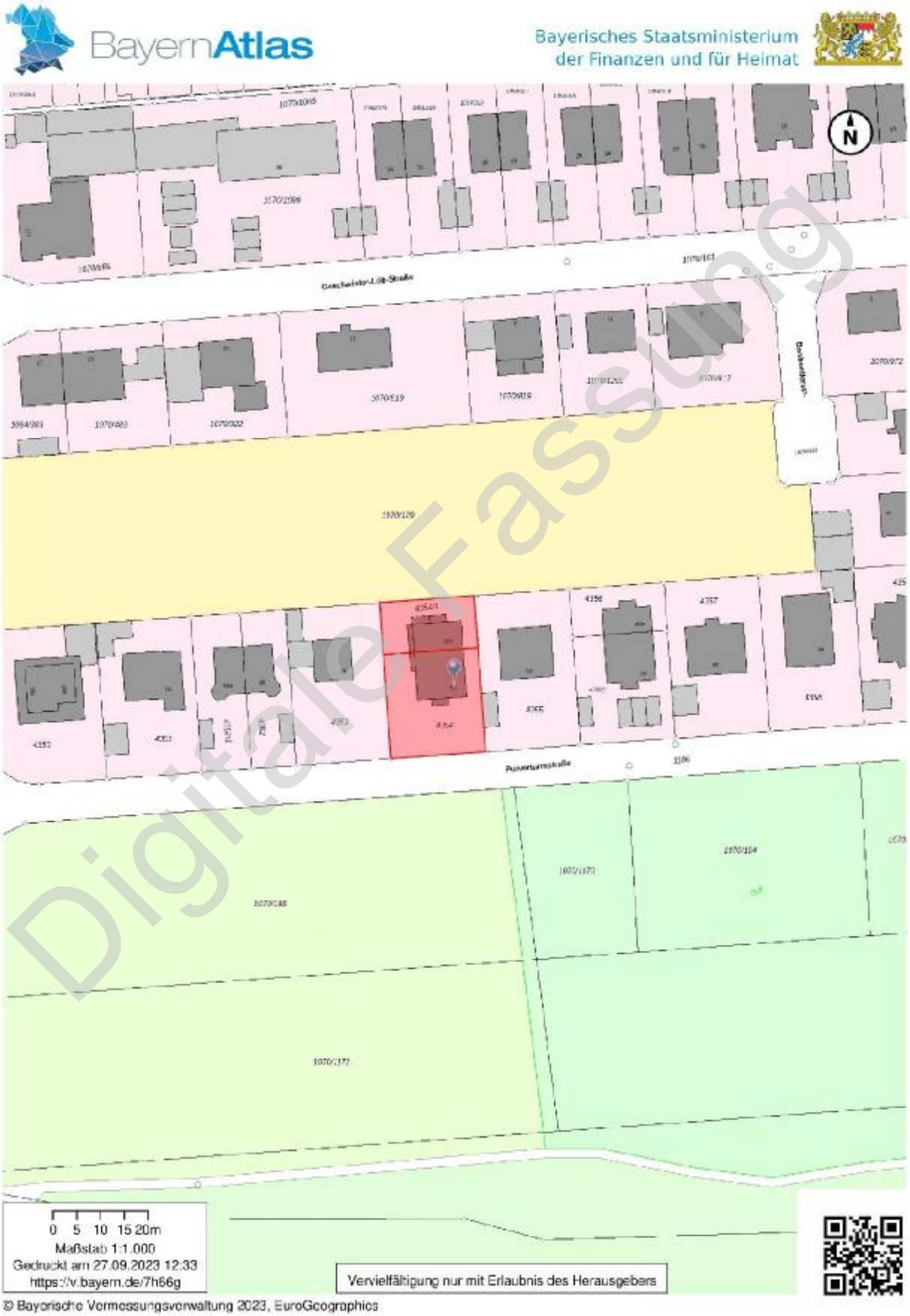


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

80935 München, Pulverturmstraße 52



Digitale Fassung

Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 entprechend dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

a) Grundstück Pulverturmstraße 52; Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.	**Fläche** ca.
Erdgeschoss	10,00 m	x	11,25 m	112,50 m²
Abzug	6,31 m	x	1,00 m	-6,31 m²
Erker	1,50 m	x	3,43 m	5,15 m²
				111,34 m²
			gerundet	**111,00 m²**

Brutto-Grundfläche (BGF)	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.	**Fläche** ca.
Kellergeschoss	10,00 m	x	10,25 m	102,50 m²
Erdgeschoss (wie GR)				111,34 m²
Obergeschoss	10,00 m	x	10,25 m	102,50 m²
Dachgeschoss	10,00 m	x	10,25 m	102,50 m²
				418,84 m²
			gerundet	**419,00 m²**

Geschossfläche (GF_{real})	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.	**Faktor** ca.	**Fläche** ca.
Erdgeschoss (wie GR)					111,34 m²
Obergeschoss	10,00 m	x	10,25 m		102,50 m²
Dachgeschoss	10,00 m	x	10,25 m		102,50 m²
					316,34 m²
				gerundet	**316,00 m²**

Realisierte GFZ (GFZ_{real}), rd.:	316 m²	/	439 m² =	0,72
	(GF_{real} / Grundstücksfläche)			

Digitale Fassung

b) Grundstück Pulverturmstraße 52a; Fl.Nr. 4354/1, Gemarkung Feldmoching

Bebaute Grundfläche (GR) (Erdgeschoss)	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.		**Fläche** ca.
Erdgeschoss	5,99 m	x	11,25 m		67,39 m²
Erker	1,50 m	x	3,43 m		5,15 m²
					72,54 m²
				gerundet	**73,00 m²**

Brutto-Grundfläche (BGF)	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.		**Fläche** ca.
Kellergeschoss	5,99 m	x	10,25 m		61,40 m²
Erdgeschoss (wie GR)					72,54 m²
Obergeschoss	7,49 m	x	10,25 m		76,77 m²
Abzug	1,50 m	x	3,10 m		-4,65 m²
Dachgeschoss	5,99 m	x	10,25 m		61,40 m²
					267,46 m²
				gerundet	**267,00 m²**

Geschossfläche (GF_{real})	**Breite** ca.		**Tiefe** ca.	**Faktor** ca.	**Fläche** ca.
Erdgeschoss (wie GR)					72,54 m²
Obergeschoss (wie BGF)					72,12 m²
Dachgeschoss	5,99 m	x	10,25 m		61,40 m²
					206,06 m²
				gerundet	**206,00 m²**

Realisierte GFZ (GFZ_{real}), rd.: 206 m² / 221 m² = 0,93
(GF_{real} / Grundstücksfläche)

Digitale Fassung

Flächenaufstellung

Die Ermittlung der bewertungstechnischen Wohn- (WF) und Nutzungsflächen (NUF) erfolgte grob überschlägig in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweicht. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

a) Grundstück Pulverturmstraße 52; Fl.Nr. 4354, Gemarkung Feldmoching

Erdgeschoss | 3-Zimmer-Gartenwohnung

Wohnfläche (WF)

Diele	ca.					6,76 m²
Eltern	ca.					13,77 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca.					37,54 m²
Kind	ca.					14,45 m²
Gäste-WC	ca.					1,81 m²
Bad	ca.					6,98 m²
	ca.					81,31 m²
Abzüglich Putzabzug	ca.				-3%	-2,44 m²
	ca.					78,87 m²
Überdachte Südterrasse	ca.	1,00 m x	3,01 m	x	0,50	1,51 m²
Überdachte Westterrasse	ca.	6,15 m x	1,00 m	x	0,50	3,08 m²
						83,46 m²
					gerundet	**83,00 m²**

Nutzungsfläche (NUF) im Kellergeschoss

Keller I	ca.					4,60 m²
Hobbyraum II	ca.					14,33 m²
Abzug Treppe						2,70 m²
Hobbyraum I	ca.					14,12 m²
	ca.					35,75 m²
Abzüglich Putzabzug	ca.				-3%	-1,07 m²
	ca.					34,68 m²
					gerundet	**35,00 m²**

Obergeschoss | 3-Zimmer-Wohnung:

Diele	ca.					8,44 m²
Eltern	ca.					13,77 m²
Wohnen/Essen/Kochen	ca.					30,11 m²
Kind	ca.					13,37 m²
Garderobe	ca.					2,30 m²
Gäste-WC	ca.					2,30 m²
Bad	ca.					6,58 m²
	ca.					76,87 m²
Abzüglich Putzabzug	ca.				-3%	-2,31 m²
	ca.					74,56 m²
Süd-/Westbalkon zu 1/4	ca.		19,16 m² x		0,25	4,79 m²
	ca.					79,35 m²
					gerundet	**79,00 m²**

Digitale Fassung

Dachgeschoss | 2-Zimmer-Wohnung:

Wohnen/Essen/Kochen	ca.			38,27 m²
Schlafen	ca.			13,42 m²
Flur	ca.			4,24 m²
Bad/WC	ca.			7,32 m²
Gäste-WC	ca.			1,49 m²
Garderobe	ca.			2,47 m²
Galerie	ca.			4,10 m²
	ca.			71,31 m²
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-2,14 m²
	ca.			69,17 m²
Südbalkon zu 1/2	ca.	7,20 m² x	0,50	3,60 m²
	ca.			72,77 m²
			gerundet	**73,00 m²**

b) Grundstück Pulverturmstraße 52a; Fl.Nr. 4354/1, Gemarkung Feldmoching

Wohnfläche (WF)

Erdgeschoss					
Diele	ca.			4,80 m²	
Gäste-WC	ca.			1,65 m²	
Abstellraum	ca.			1,33 m²	
Wohnen	ca.			24,71 m²	
Essen	ca.			14,66 m²	
Kochen	ca.			8,02 m²	
	ca.			55,17 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,66 m²	
	ca.				53,51 m²
Obergeschoss					
Diele	ca.			3,76 m²	
Kind I	ca.			11,89 m²	
Kind II	ca.			12,86 m²	
Bad	ca.			9,73 m²	
Eltern	ca.			16,55 m²	
	ca.			54,79 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,64 m²	
	ca.			53,15 m²	
Westbalkon zu 1/4	ca.	5,99 m² x	0,25	1,50 m²	
	ca.				54,65 m²
Dachgeschoss					
Flur	ca.			3,17 m²	
Studio I	ca.			17,60 m²	
Studio II	ca.			10,98 m²	
Bad	ca.			5,08 m²	
	ca.			36,83 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.		-3%	-1,10 m²	
	ca.			35,73 m²	
Nordbalkon zu 1/4	ca.	10,73 m² x	0,25	2,68 m²	
	ca.				38,41 m²
					146,57 m²
				gerundet	**147,00 m²**

Digitale Fassung

Nutzungsfläche (NUF)

Kellergeschoss				
Flur	ca.		5,57 m²	
Hobbyraum	ca.		19,61 m²	
Keller	ca.		6,87 m²	
Waschen/Trocknen	ca.		16,98 m²	
	ca.		49,03 m²	
Abzüglich Putzabzug	ca.	-3%	-1,47 m²	
	ca.			47,56 m²
Spitzboden	ca.			20,00 m²
				67,56 m²
			gerundet	**68,00 m²**

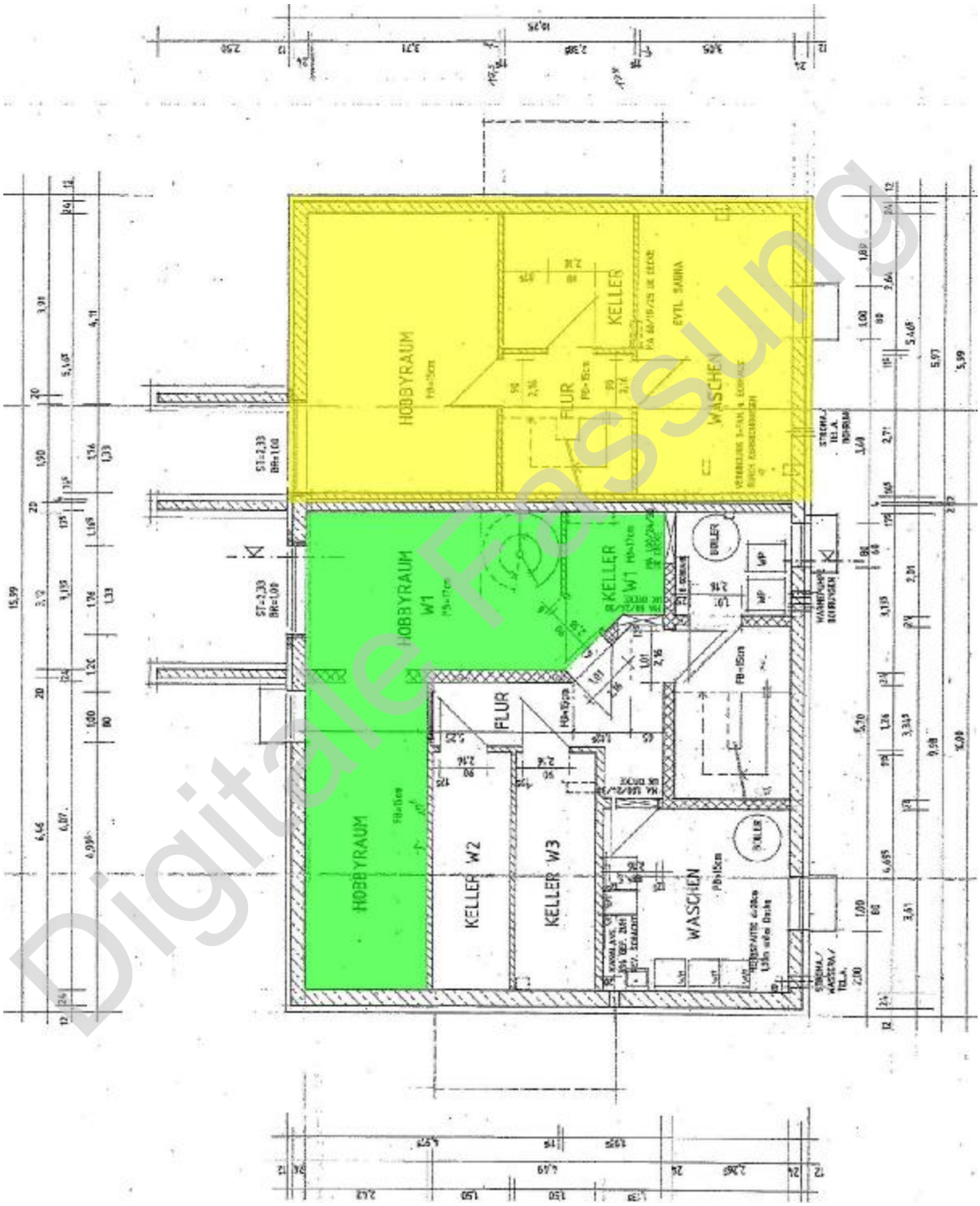
Digitale Fassung

Bestands-/Werkplan

Grundriss Kellergeschoss

(unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a



Digitale Fassung

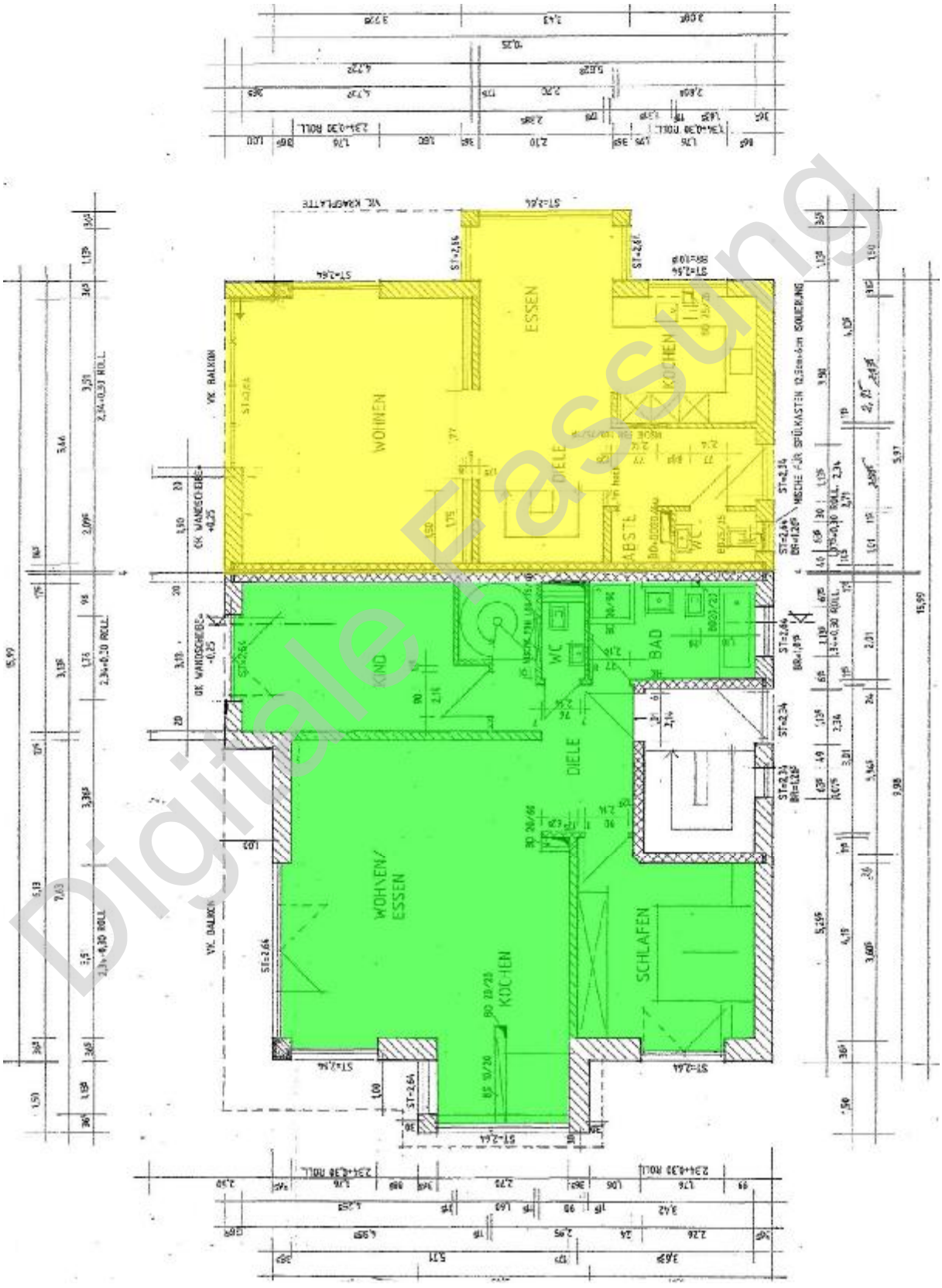
Hs.Nr. 52

Bestands-/Werkplan

Grundriss Erdgeschoss

(unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a



Digitale Fassung

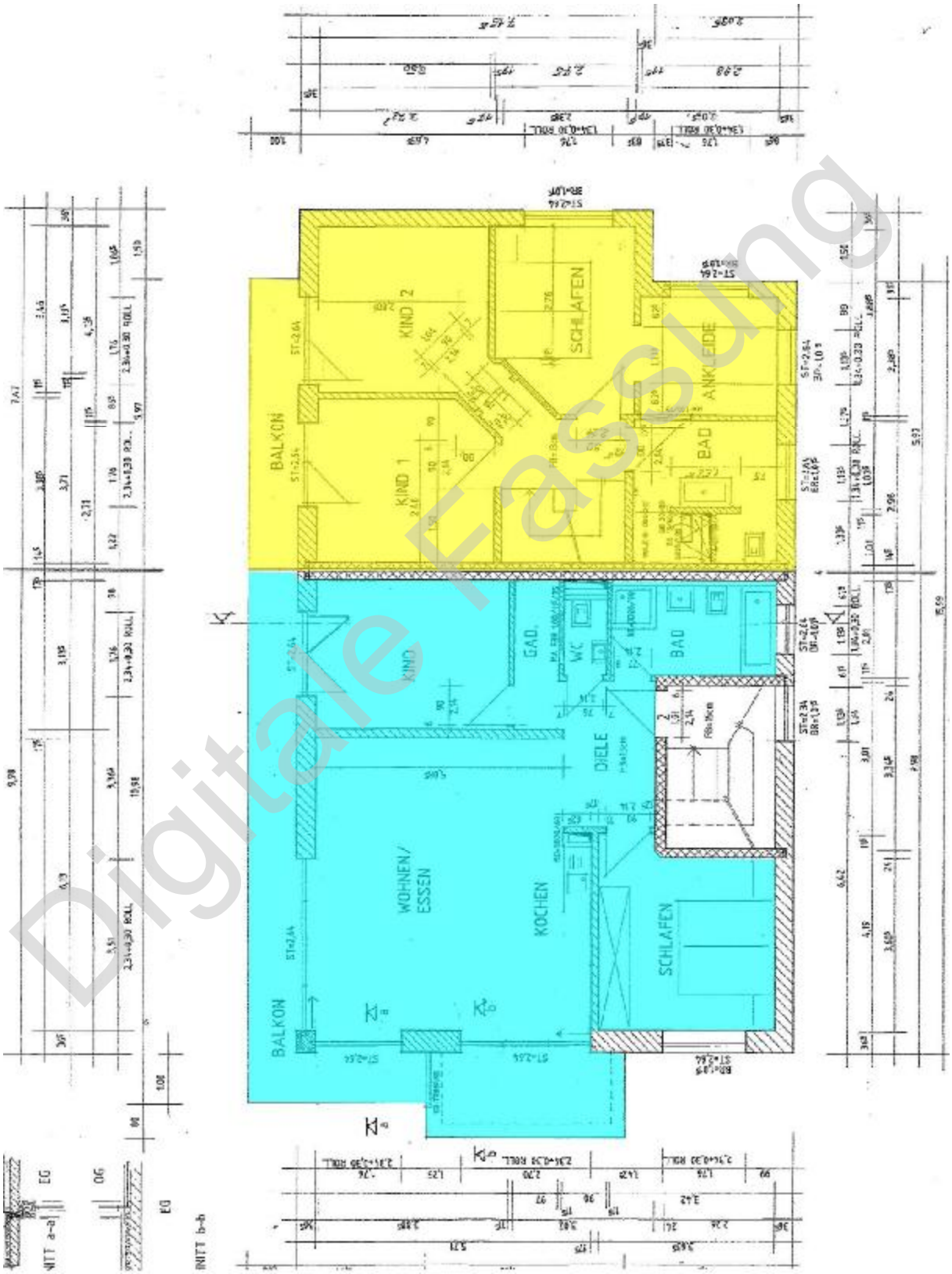
Hs.Nr. 52

Bestands-/Werkplan

Grundriss Obergeschoss

(unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a



Digitale Fassung

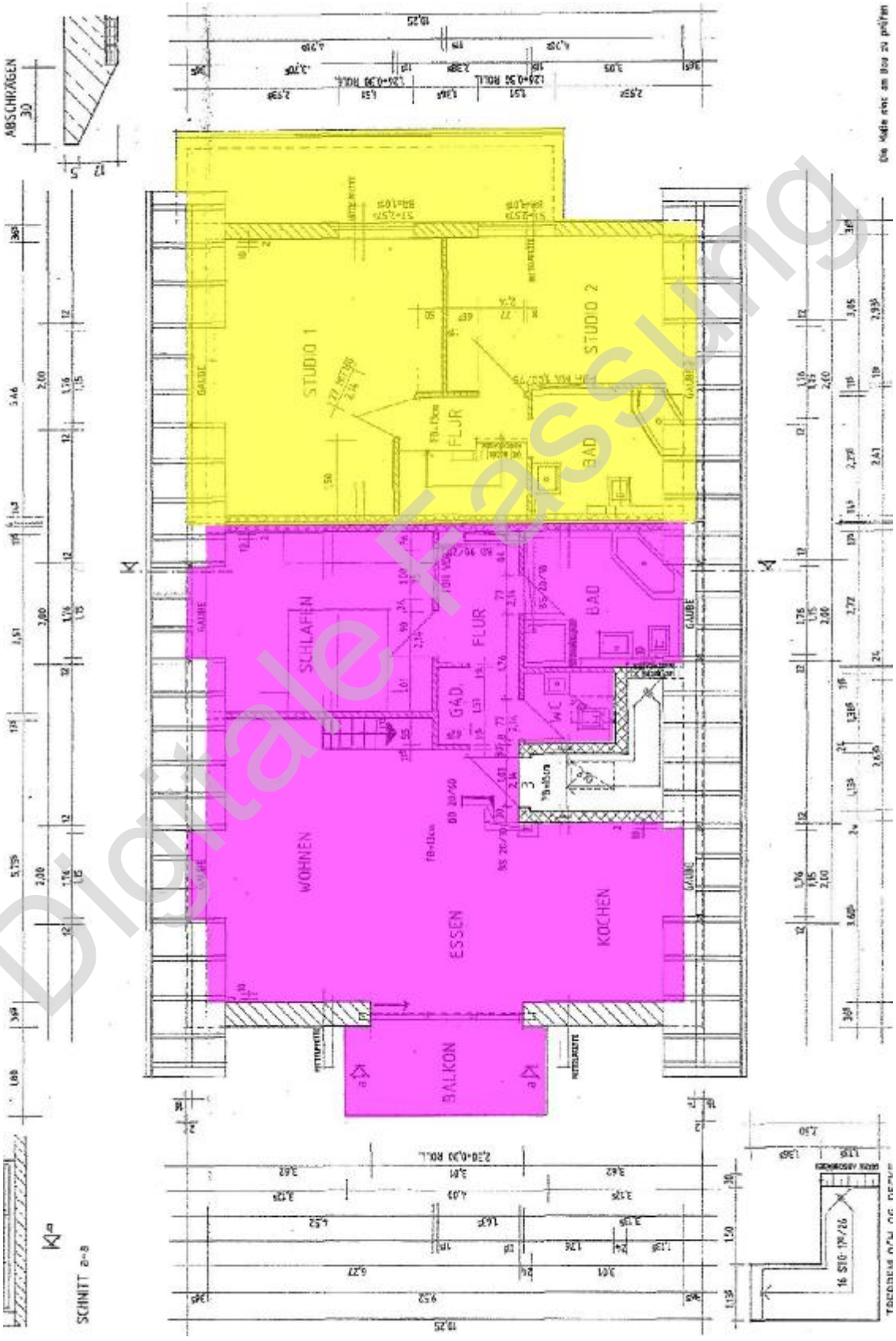
Hs.Nr. 52

Bestands-/Werkplan

Grundriss Dachgeschoss

(unmaßstäbliche Darstellung)

Hs.Nr. 52a



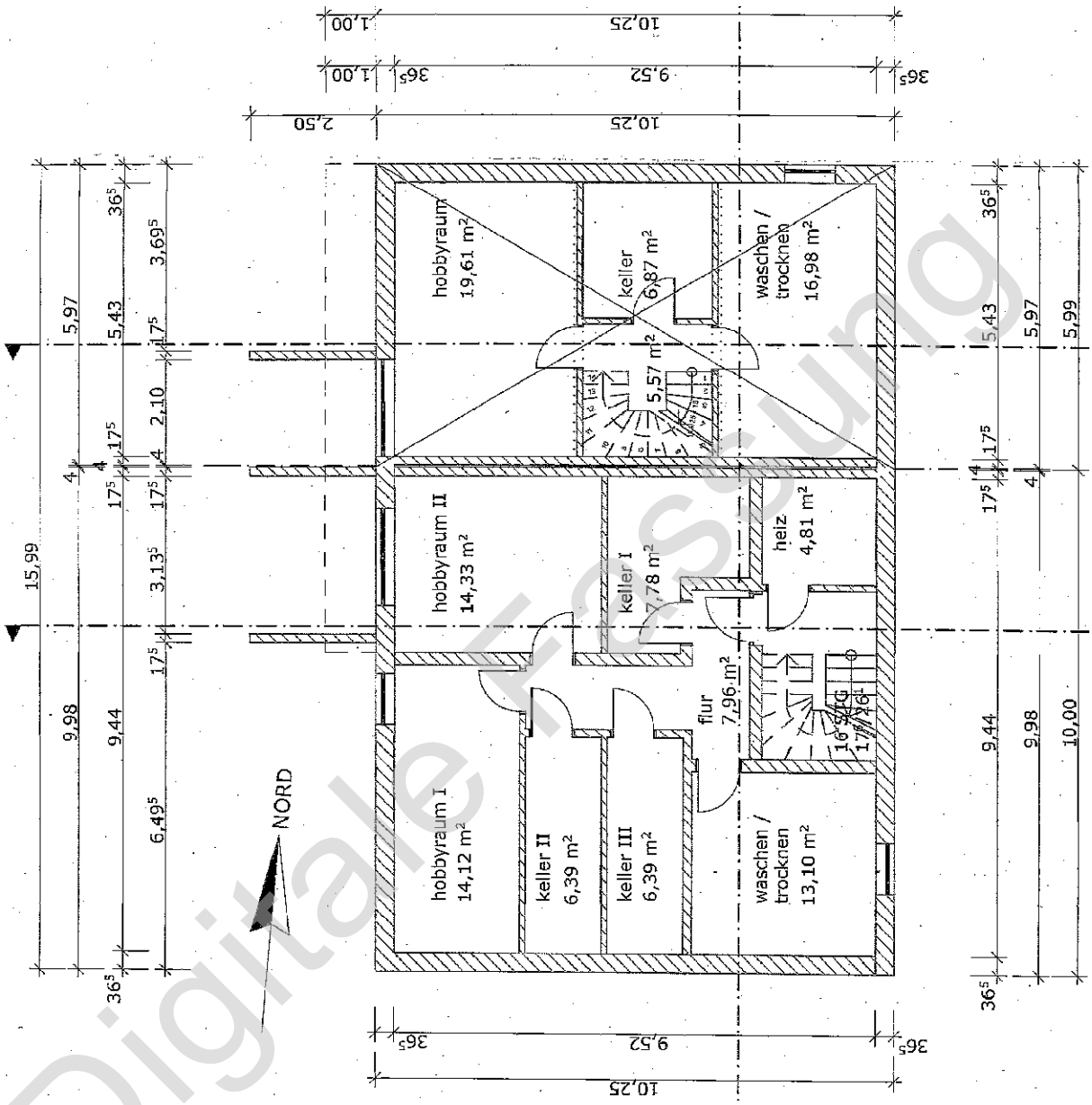
Digitale Fassung

Hs.Nr. 52

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



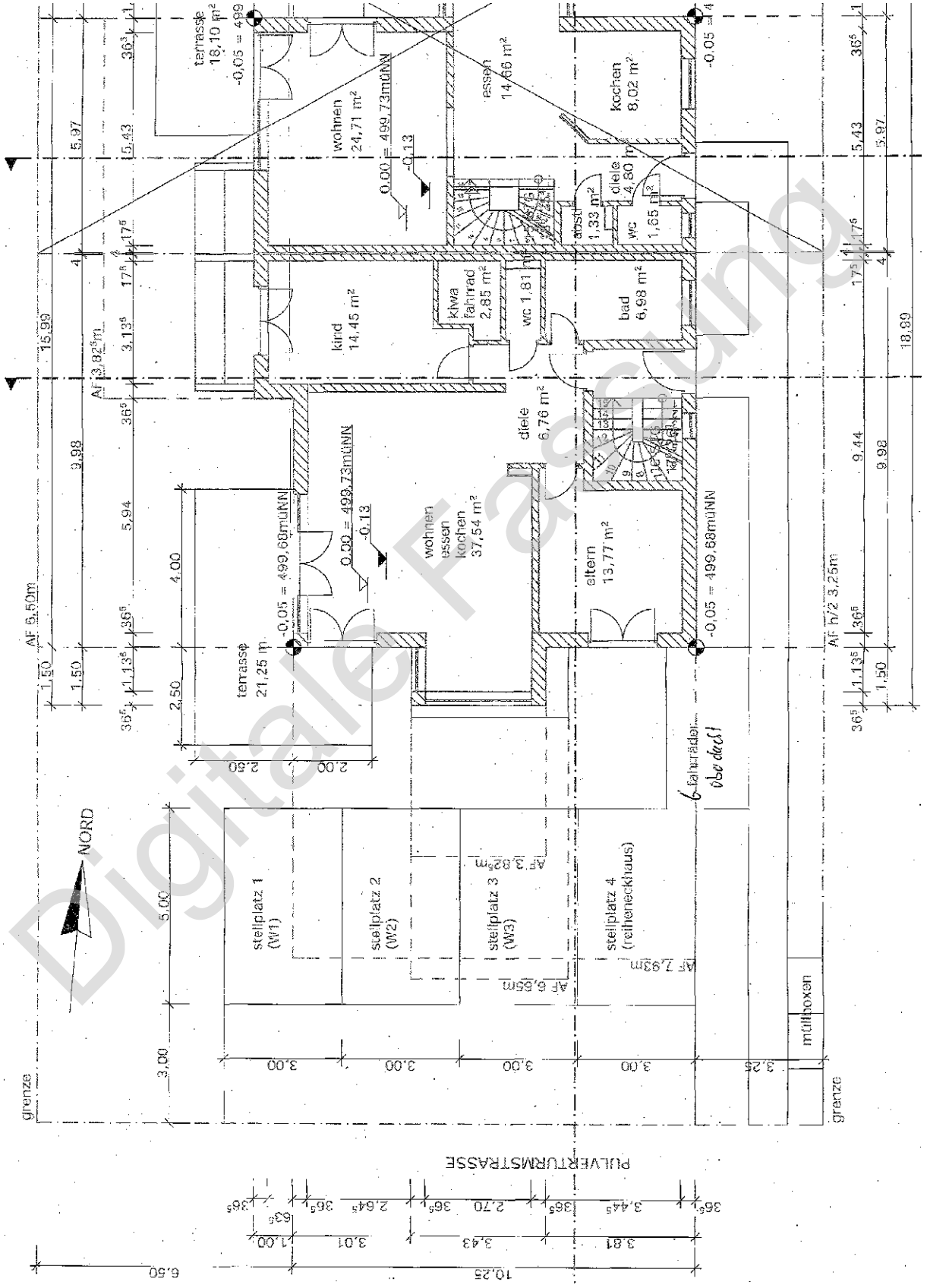
Kellergeschoss

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



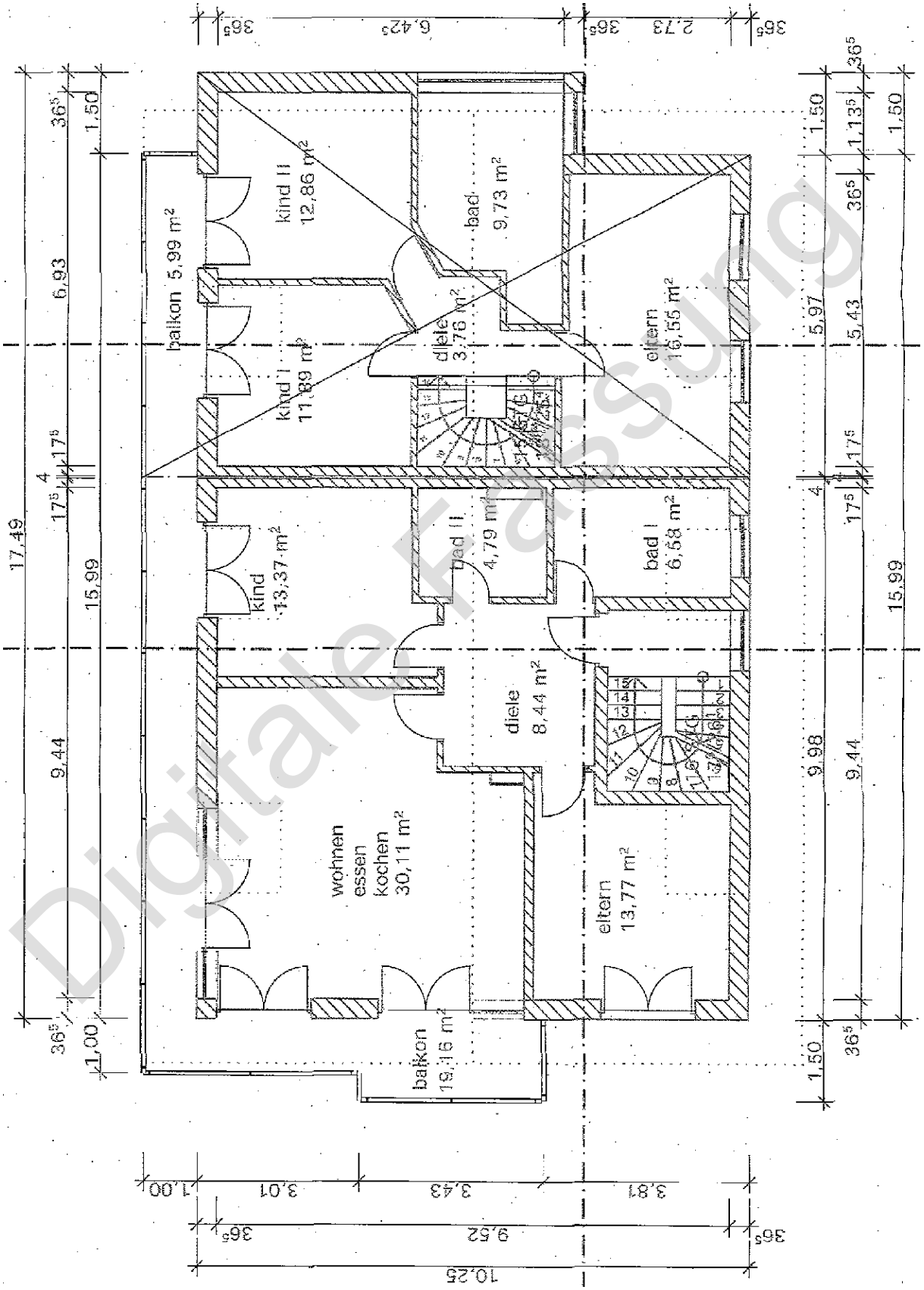
Erdgeschoss

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



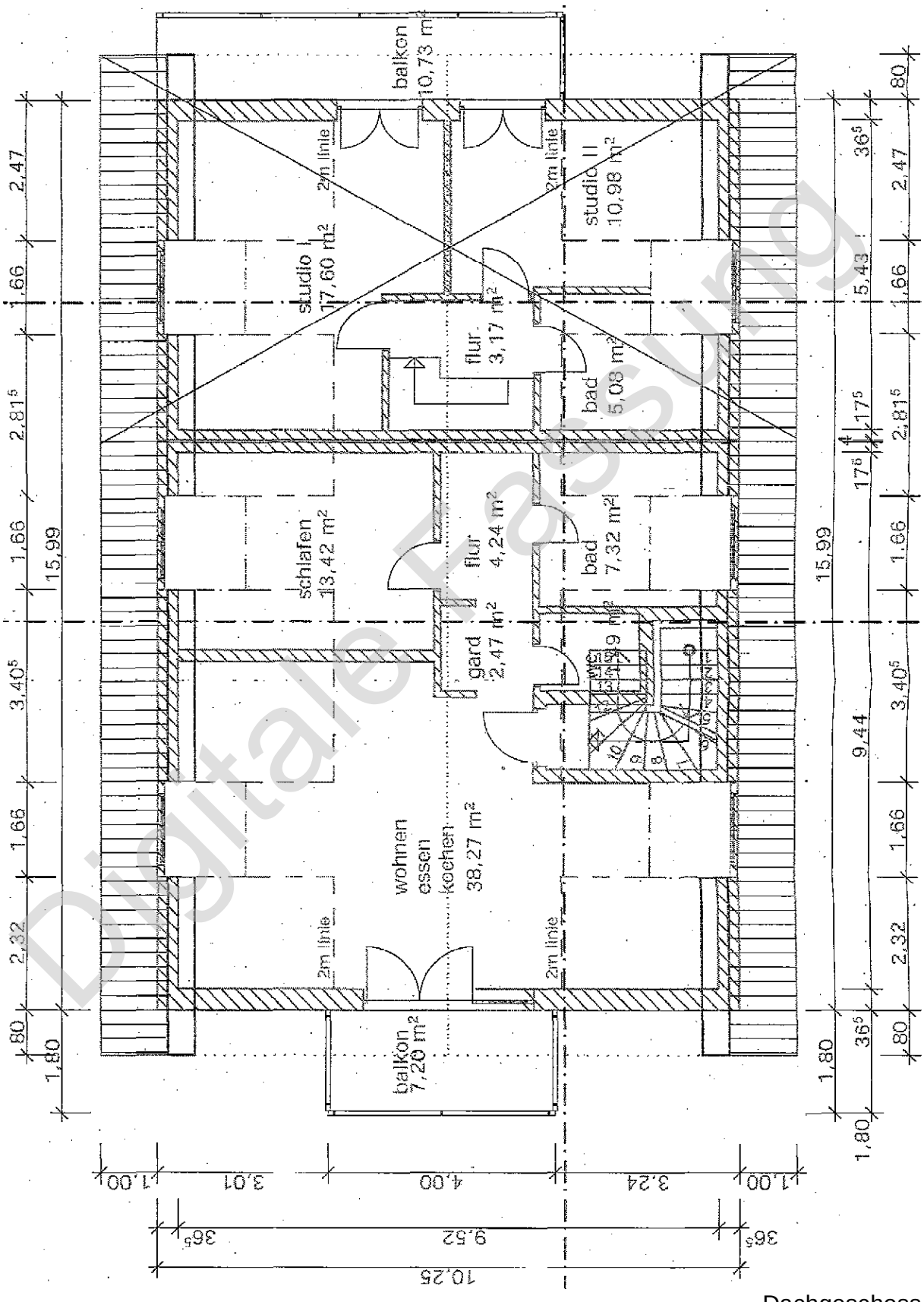
Obergeschoss

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



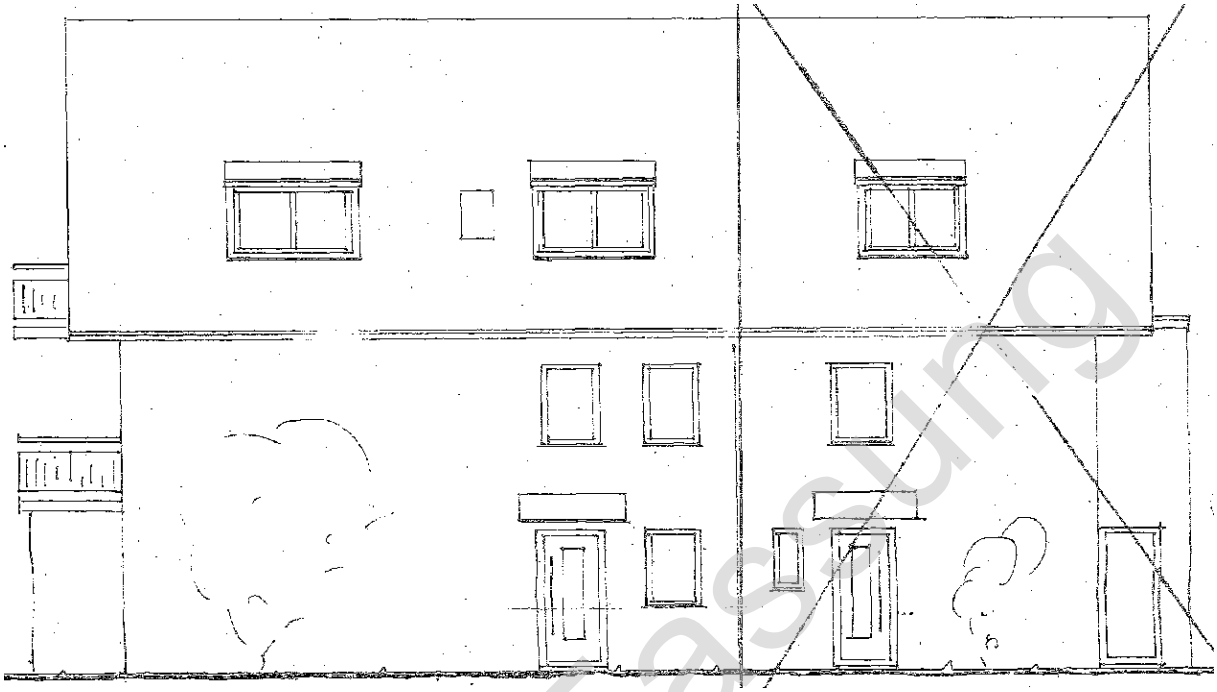
Dachgeschoss

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52

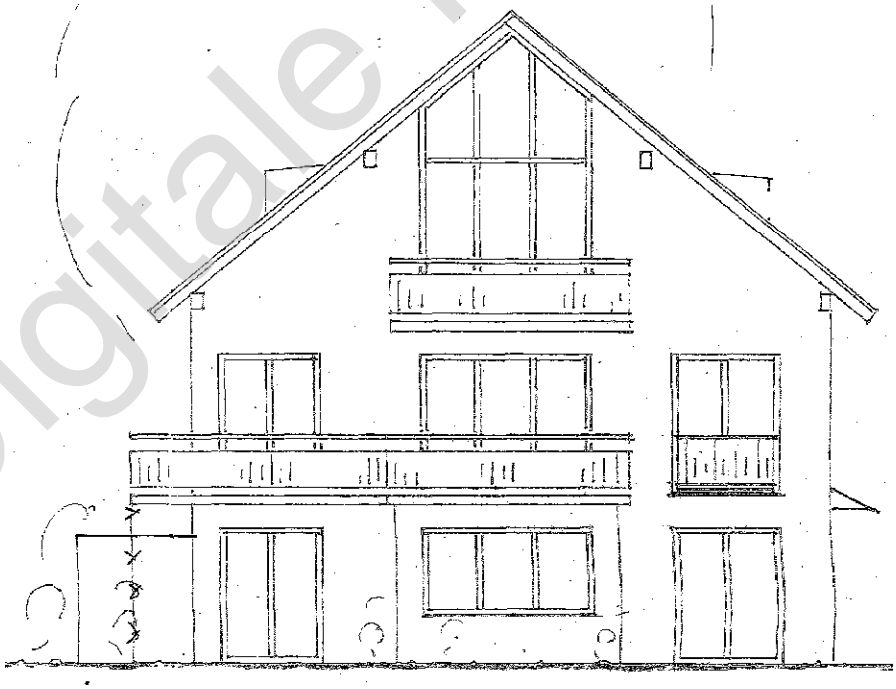
Eingabe-/Tekturplan, Ansichten

(unmaßstäbliche Darstellung)



Hs.Nr. 52

Hs.Nr. 52a
Osten



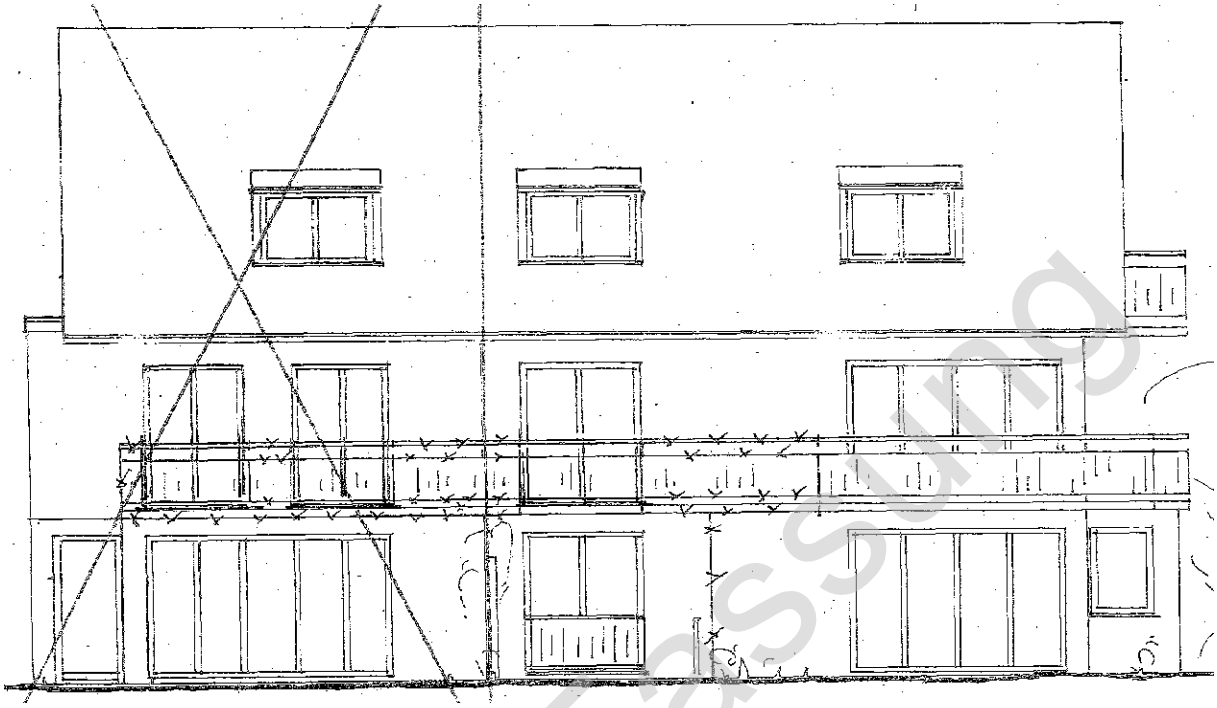
Süden

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52

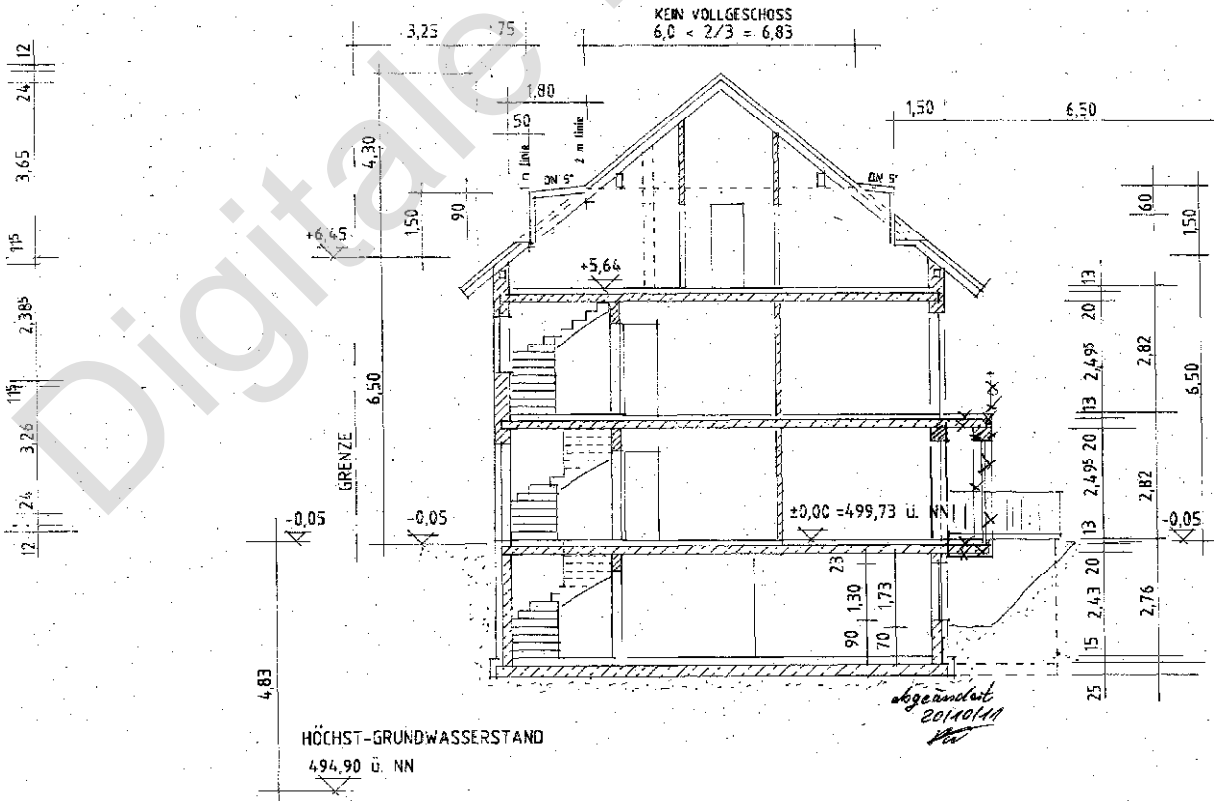
Eingabe-/Tekturplan, Ansicht und Schnitt

(unmaßstäbliche Darstellung)



Hs.Nr. 52a

Hs.Nr. 52
Westen



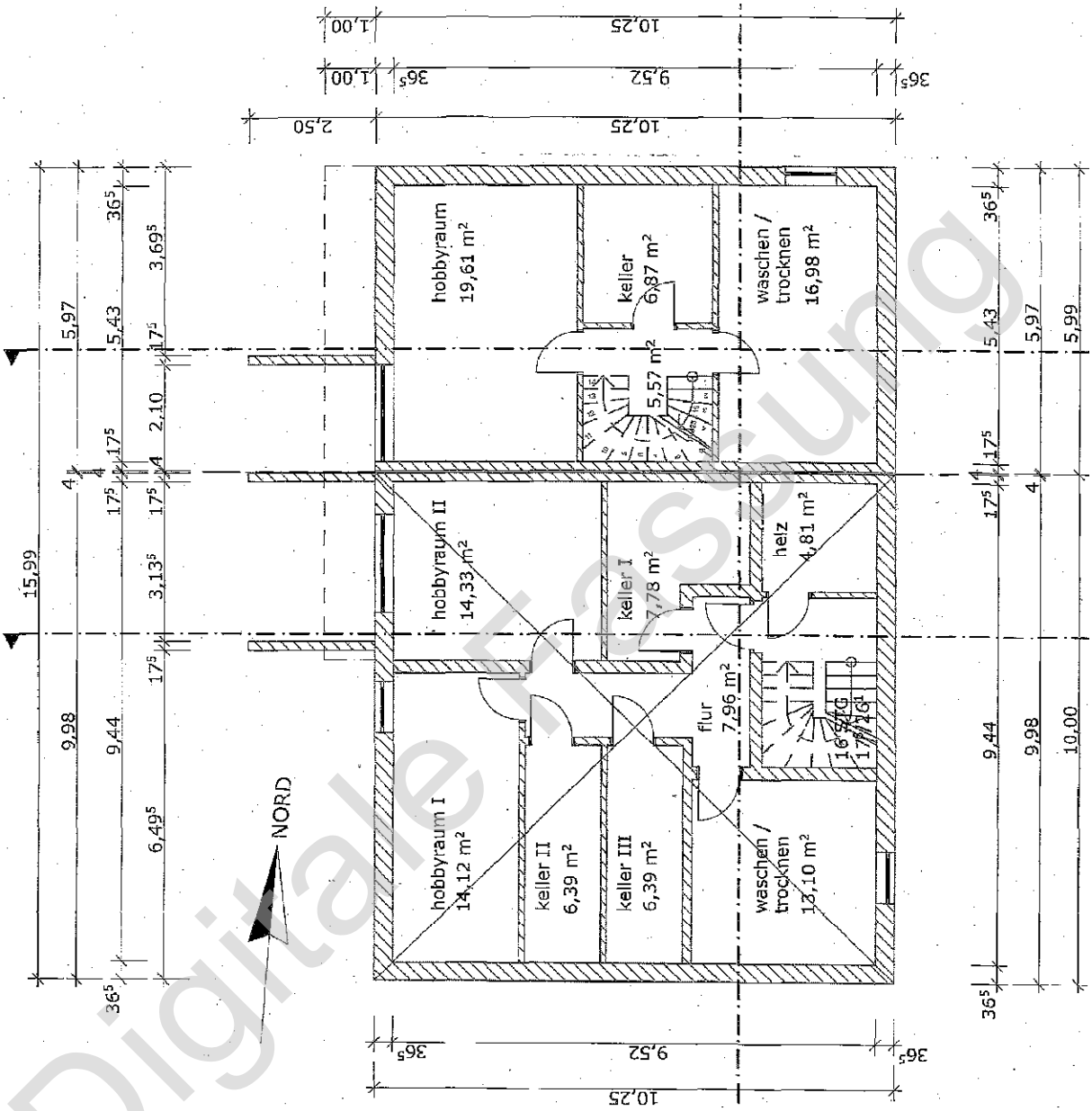
Schnitt

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt b), Gebäude Hs.Nr. 52a

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



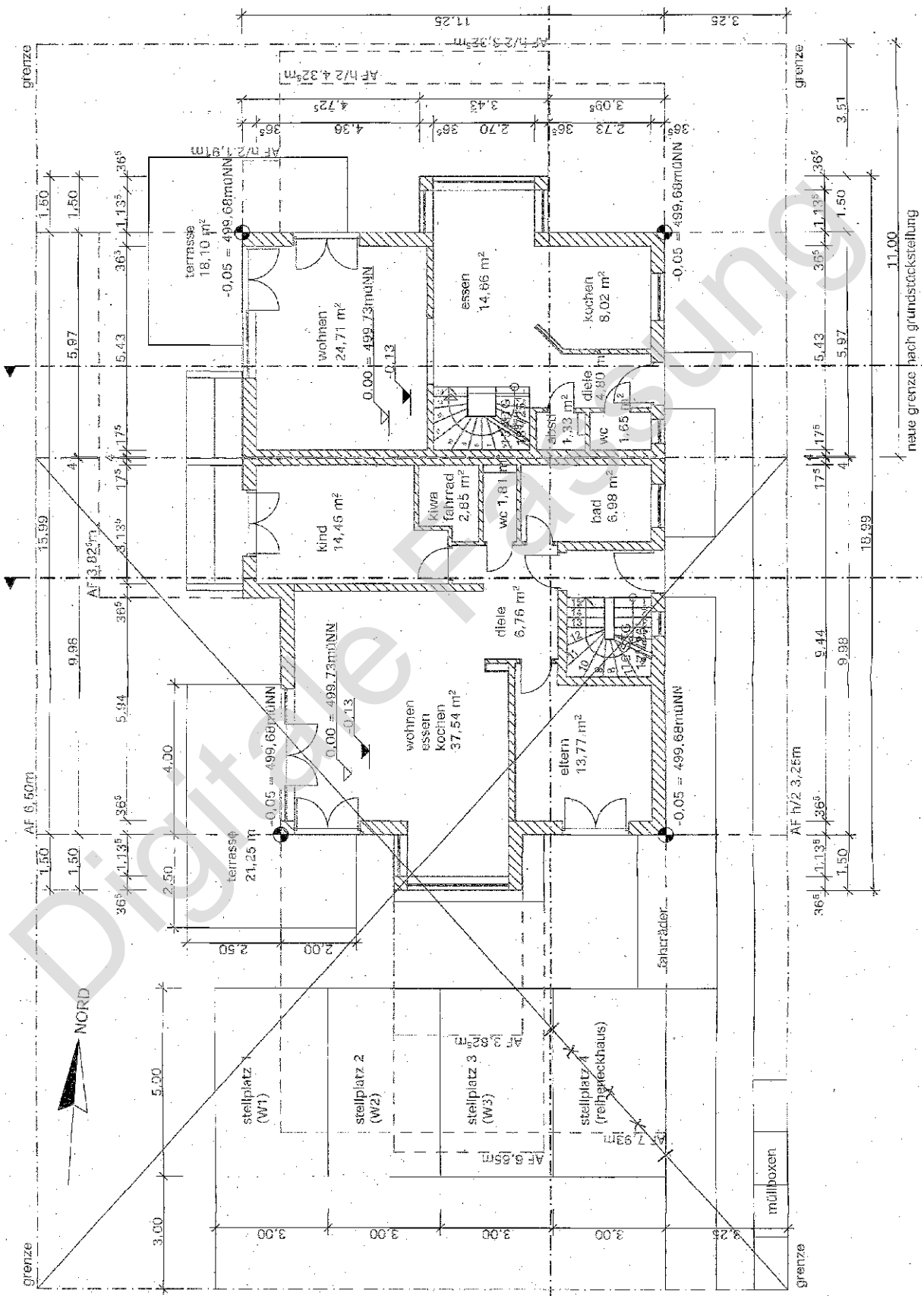
Kellergeschoss

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt b), Gebäude Hs.Nr. 52a

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



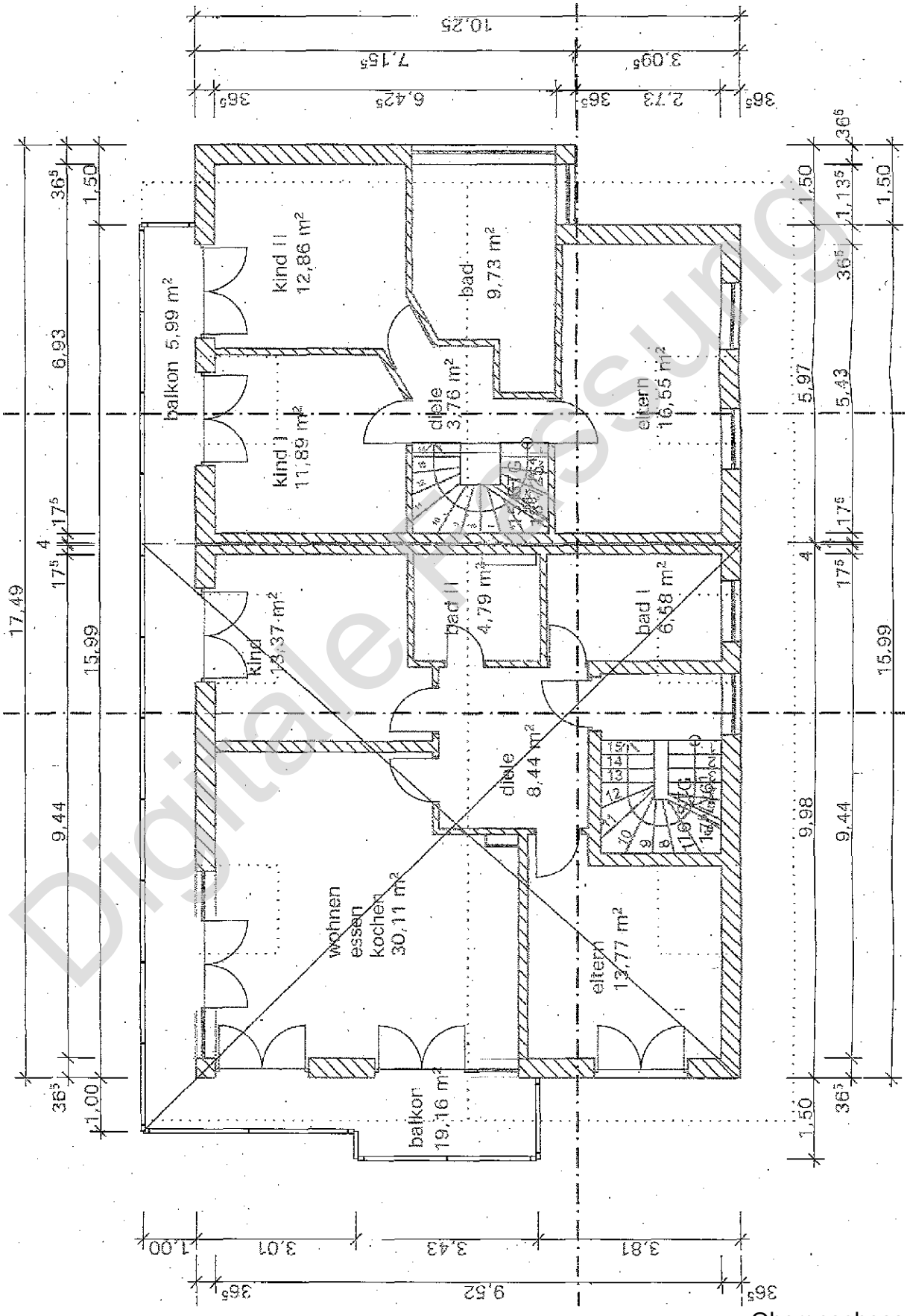
Digitale Fassung

Erdgeschoss

Bewertungsobjekt b), Gebäude Hs.Nr. 52a

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



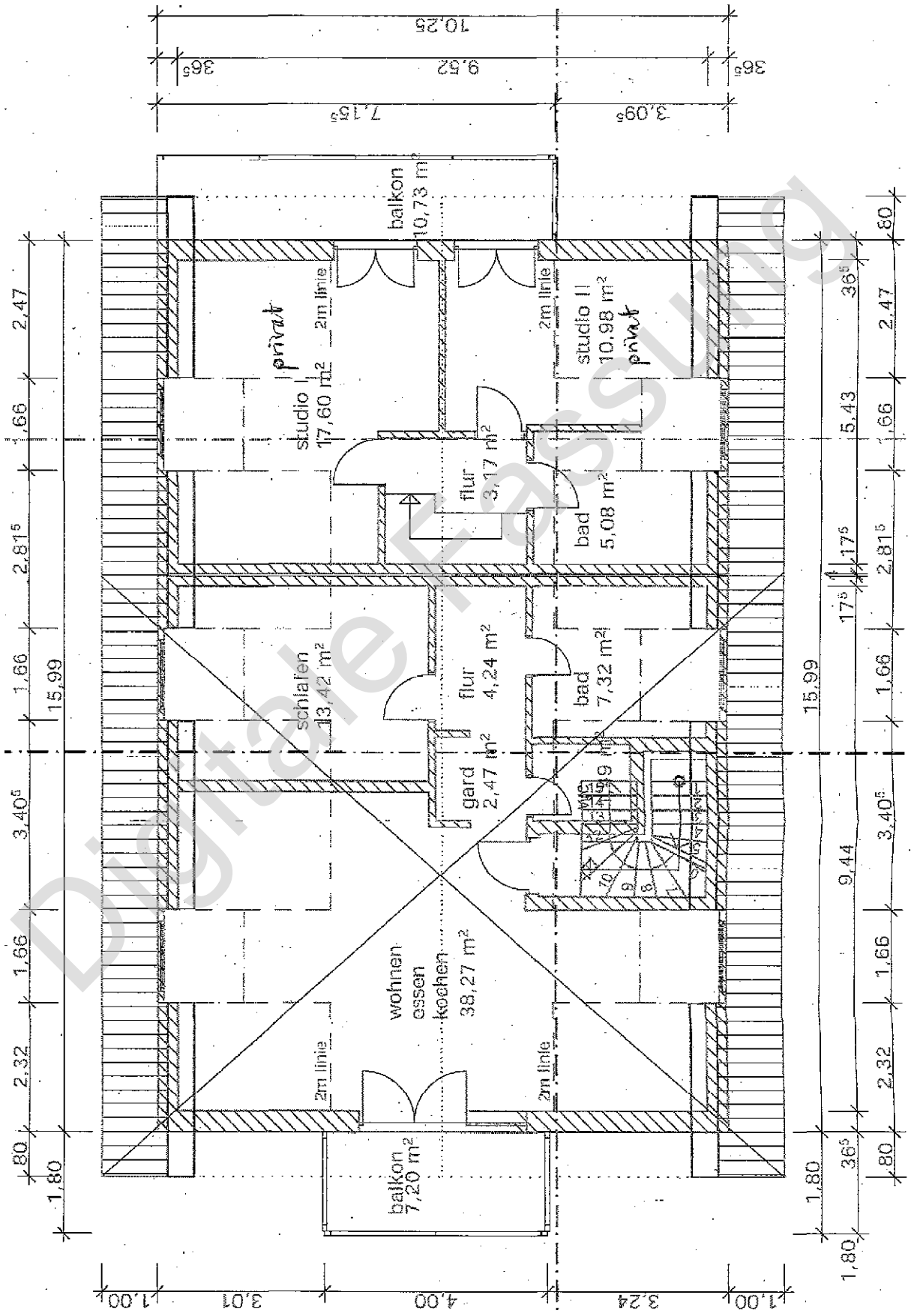
Obergeschoss

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt a), Gebäude Hs.Nr. 52a

Eingabe-/Tekturplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)



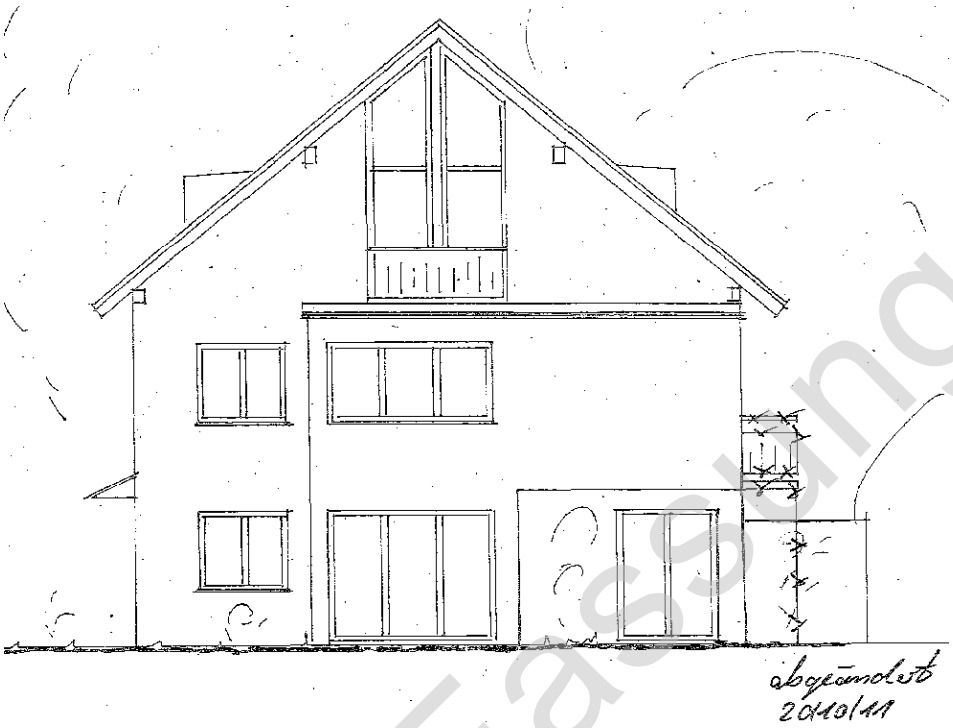
Dachgeschoss

Digitale Fassung

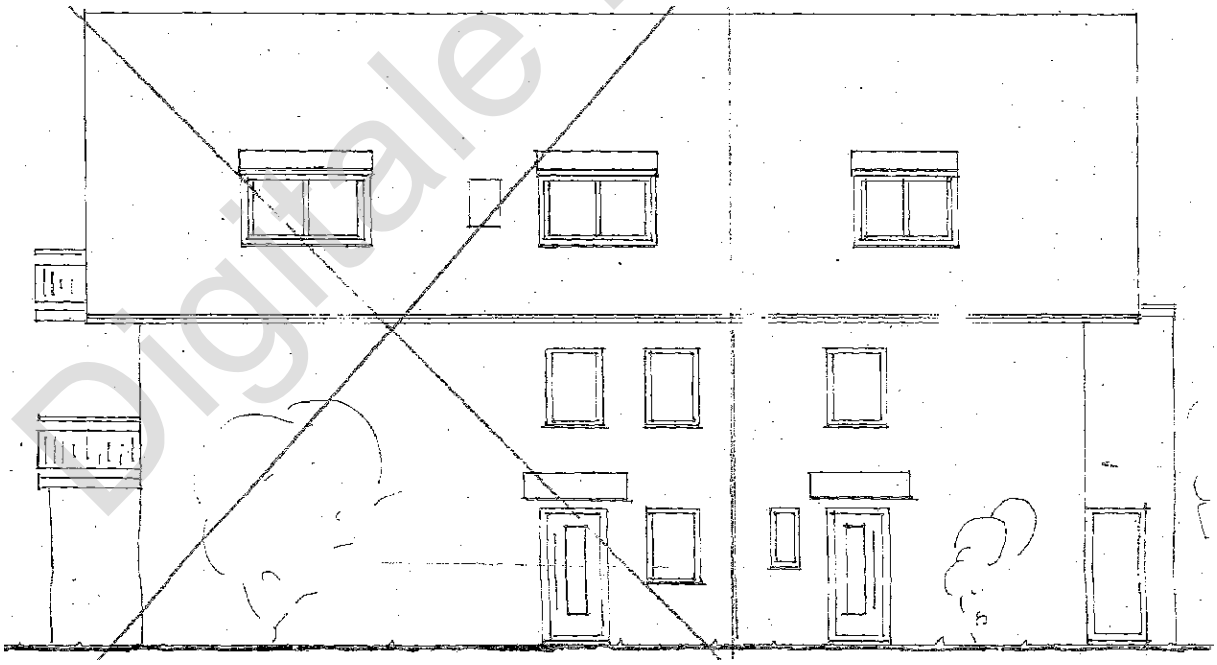
Bewertungsobjekt b), Gebäude Hs.Nr. 52a

Eingabe-/Tekturplan, Ansichten

(unmaßstäbliche Darstellung)



Norden



Hs.Nr. 52

Hs.Nr. 52a

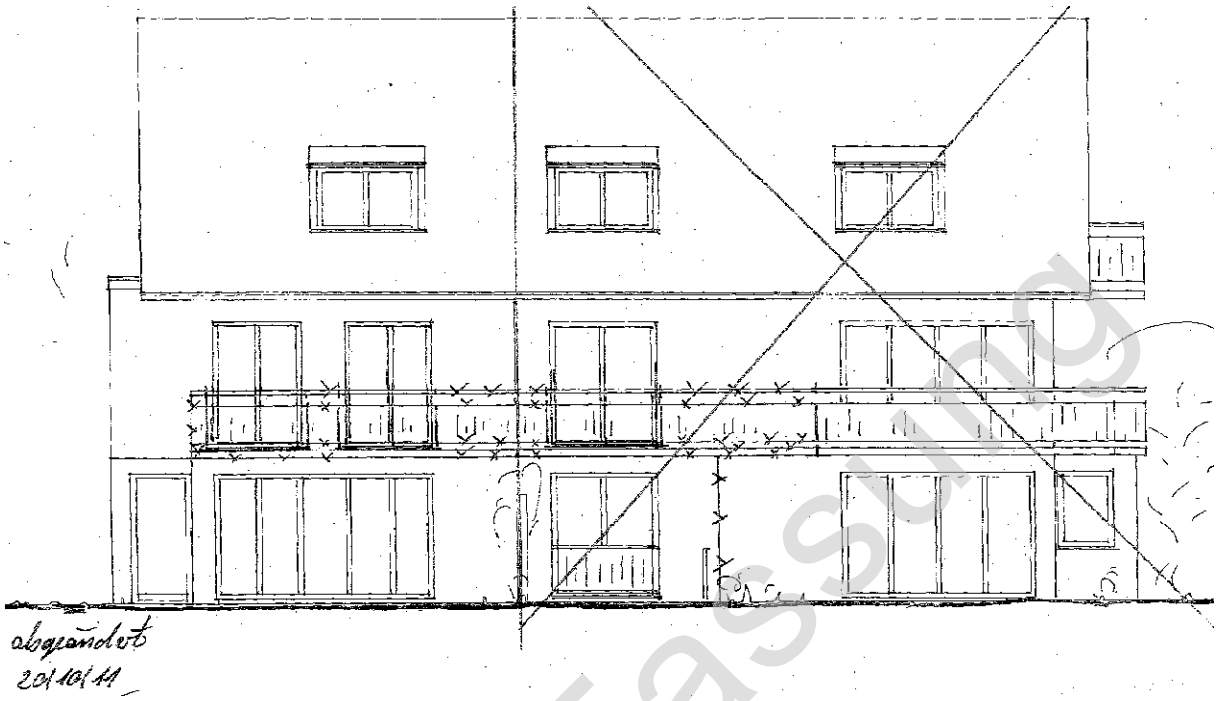
Osten

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt b), Gebäude Hs.Nr. 52a

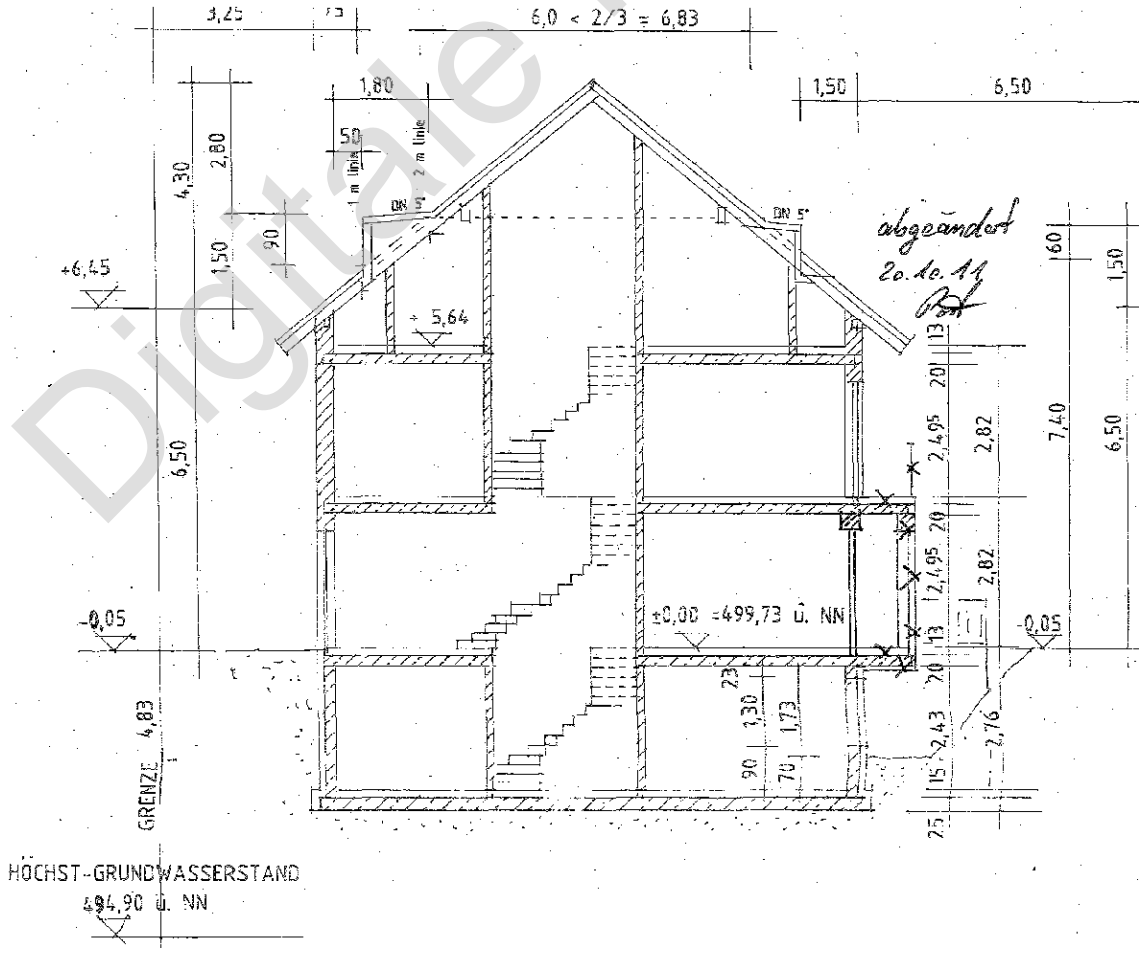
Eingabe-/Tekturplan, Ansicht und Schnitt

(unmaßstäbliche Darstellung)



Hs.Nr. 52a

Hs.Nr. 52
Westen



Schnitt

Digitale Fassung

Pulverturmstraße 52, 52a in 80935 München

Außenaufnahmen



Pulverturmstraße n. Osten



Pulverturmstraße n. Westen

Bewertungsobjekt a), Hs.Nr. 52



Ansicht v. Süden



Ansicht v. Südwesten



Grundstückszugang v. Süden



Hauseingang v. Osten

Digitale Fassung

Bewertungsobjekt b), Hs.Nr. 52a



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Nordwesten



Ansicht v. Nordwesten



Grundstückszugang v. Süden



Hauseingang v. Osten

Digitale Fassung