

#### 4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem Eindruck der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1926-1928, Wohnungsmodernisierung komplett 2021
Gründung:	vermutlich Beton
Tragende Konstruktion:	Mauerwerk, ggf. Stahlbeton
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Holzbalkendecken
Balkone:	Stahlkonstruktion, Belag Holzlatten, Geländer Stahl mit satiniertes Glasfüllung
Treppe:	Holz, Geländer Holz, Podest Parkett, EG Naturstein, Stufen zum Hochparterre und Außentreppen Beton
Dach:	Satteldach, Holzdachstuhl, Dachgauben Mauerwerk verputzt, Deckung Tonziegel, vermutlich Wärmedämmung, Rinnen/Fallrohre Blech verzinkt, Schneefanggitter, Kamine Klinker
Fassade:	Putz, gestrichen, Betonrahmungen Fenster und Hauseingang
Wandoberflächen innen:	Putz oder Trockenbau, gespachtelt und gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Parkett, Keramik, KG Betonestrich
Deckensichtflächen:	Putz oder Trockenbau, gestrichen, tlw. Einbaustrahler
Hauseingang:	Massivholz-Füllungstürblatt furniert, Glasfüllung, Blockzarge Holz, Leibung Betonumrahmung, Podest Beton, Einbau-Klinge-/Gegensprechanlage/Türöffneranlage, Briefkastenanlage innenliegend auf Putz
Wohnungseingang:	Holztürblatt lackiert, Aufsatzleisten, U-Zarge Holz
Innentüren:	Holz-Füllungstürblätter lackiert, U-Zarge Holz
Fenster:	Kunststofffenster/-Fenster Türen (2001), Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein/Blech gestrichen, Süden Einbau-Rollläden Kunststoff
Heizung:	Gasbefeuerte Therme dezentral, Niedertemperatur (2008), Wärmeübertragung über Gliederradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung
Elektroausstattung:	2021 komplett erneuerte Elektroinstallation, zeitgemäße Ausstattung und Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, EDV-Verkabelung, Smart-Home-Technik, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung

Sanitärausstattung: (2021 modernisiert) Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Abluft

Besondere Einbauten: keine

#### 4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang: Betonplatten

Hof: wassergebundene Kiesdecke

Einfriedung: Sockelmauer Beton mit Pfeilern und Stahlrohr

#### 4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Rasen

#### 4.5 Flächen

Grundlage sind die aus dem Aufteilungsplan entnommenen Raummaße, die als Rohbaumaße unterstellt und um 3 % Wandbeläge bereinigt werden. Die entfernt Küchenwand und der Balkon werden empirisch berücksichtigt. Ein Aufmaß erfolgte nicht:

<b>Wohnflächen in Anlehnung an WoFIV (2004) gem. GAA München:</b>					
<b>Wohnung Nr. 4</b>	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m <sup>2</sup> ]	Fläche [m <sup>2</sup> ]
Diele	lt. Plan			14,00	
Bad/WC	lt. Plan			4,40	
Zimmer Nord	lt. Plan			9,50	
Küche	lt. Plan			17,90	
"	1	3,850	0,120	0,46	
Zimmer Süd	lt. Plan			19,00	
Zimmer Süd	lt. Plan			16,80	
Zwischensumme					82,06
Abzüglich Wandbeläge	3%				-2,46
Balkon	50%	3,700	1,100		2,04
<b>Wohnfläche gesamt</b>					<b>81,64</b>
<b>Nutzungsfläche (DIN 277) Keller Nr. 4</b>					
Keller Nr. 4	1	3,450	3,740	12,90	
"	-1	0,400	0,400	-0,16	
<b>Nutzungsfläche gesamt</b>					<b>12,74</b>

## 4.6 Zustand des Objekts

### Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen.

Im Sondereigentum waren anlässlich der Besichtigung keine wertrelevanten Mängel oder Schäden feststellbar.

### Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist sehr gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist gut, zumal offensichtlich anlässlich der Aufteilung oder später Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Das Sondereigentum weist nach Komplettsanierung im Jahr 2021 einen sehr gut modernisierten Zustand auf. Es handelt sich um einen leicht gehobenen Ausstattungsstandard. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist neuwertig. Modernisierungsbedarf oder Schönheitsreparaturbedarf bestehen nicht.

### Energetische Beurteilung:

Es liegt trotz Denkmaleigenschaft ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 77,2 kWh/m<sup>2</sup>a aus, was zwar 50 % über dem Verbrauch eines zeitgemäßen Mehrfamilienhaus-Neubaus (< 50 kWh/m<sup>2</sup>a), aber auch deutlich (56 %) unter dem Verbrauch von nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhäusern (> 175 kWh/m<sup>2</sup>a) liegt. Verbrauchsorientierte Ausweise haben jedoch wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Positiv wirken vorliegend die kompakte Bauform und die offensichtlich erfolgten energetischen Sanierungen (Erneuerung der Fenster, ggf. Wärmedämmung Dach). Energetisches Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (z. B. Verbesserung Wärmedämmung Dach, Wärmedämmung Kellerdecke) und an der Heizungsanlage (Zentralheizung oder Fernwärme, Einsatz regenerativer Energie).

## 4.7 Gesamtbeurteilung

Bei der Anlage handelt es sich um einen für die Bauzeit der 1920er Jahre typischen, denkmalgeschützten Wohnblock in leicht überdurchschnittlicher, sehr gut angebundener Wohnlage von München. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind stadt- und objekttypisch: Lochfassade, Satteldach mit Gauben. Das Gebäude fügt sich in das Stadtbild bzw. die baujahresähnliche Bebauung in der Umgebung ein, wobei die Architektursprache gehoben ist. Der Zustand ist denkmalgerecht instandgehalten, die Balkone wurden gestalterisch behutsam ergänzt.

Die 3-Zimmer-Wohnung weist authentischen Altbauflair und eine zweckmäßige Grundrisskonzeption auf. Die Belichtung der Südzimmer ist gut, der Nordnordwest-Räume maximal durchschnittlich. Die drei Zimmer sind gut und flexibel nutzbar. Die Küche bietet sich wegen Ihrer Größe gut als Wohnküche an, wobei der Balkon den Wohnwert der Wohnung gibt. Die Orientierung in den

Innenhof ist günstig. Nachteilig ist das innenliegende Bad und dessen knappen Abmessungen. Der Abstellraum im Keller bietet überdurchschnittliche Lagerfläche. Nachteilig, jedoch baujahrestypisch ist das Fehlen eines Kfz-Stellplatzes.

Sehr positiv wirkt die Komplettsanierung mit nahezu neuwertiger und leicht gehobener Ausstattung. Die Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit als sehr gut.

#### **Drittverwendungsmöglichkeit:**

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist maximal durchschnittlich. Zu einer Wohnnutzung bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Wohnraum im Vordergrund.

## **5. Marktanalyse**

### **5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen**

Der Bedarf an Wohnungseigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer deutlich erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat. Zum Jahreswechsel 2024/2025 wird von Marktteilnehmern wieder zunehmendes Kaufinteresse festgestellt.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 11 % zurückgegangen, nachdem der Rückgang im Jahr 2022 bereits 29 % betrug. Der Geldumsatz sank im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 22 %. Gemäß Halbjahresreport 2024 stieg die Anzahl der Verträge im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 %, der Geldumsatz stieg um 24 %.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2023 entfällt auf den Teilmarkt von Wohnungs- und Teileigentum ein Anteil von 85 % der Verträge und von 49 % des Geldumsatzes.

#### **Vermarktungschancen:**

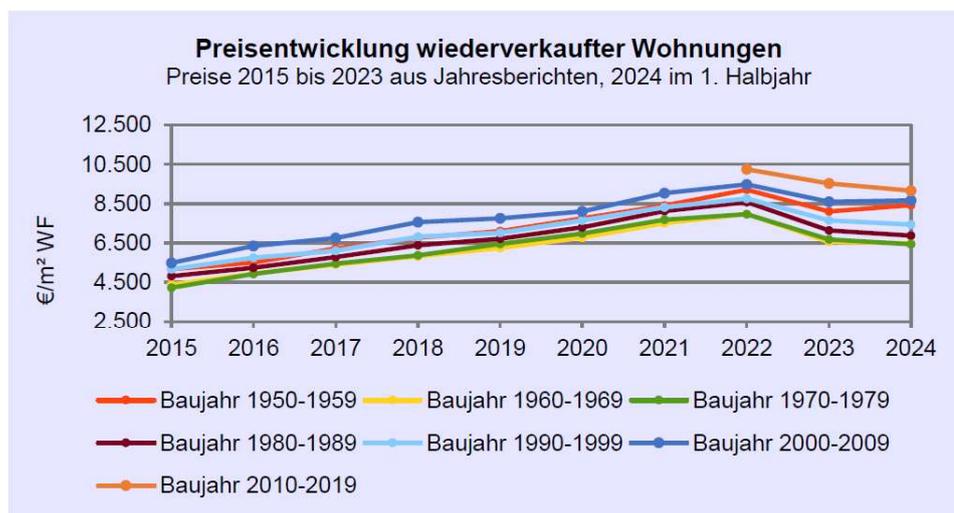
Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die sehr gute Anbindung, die ruhige Lage, die zweckmäßige Konzeption der Wohnung, deren authentischer Altbauflair, der neuwertige Zustand nach Komplettsanierung der Wohnung und die geringe Anzahl an Wohnungen im Objekt. Leicht nachteilig wirken das kleine, innenliegende Bad und das Fehlen eines Stellplatzes. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

## 5.2 Marktdaten

### Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2023 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Nymphenburg bei 127 wiederverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 622.000 € aus (Tab. 9), in der Gemarkung Moosach bei 263 Verkäufen 380.000 €. Für wiederverkaufte Wohnungen Wohnfläche in „durchschnittlicher“ Lage Münchens und Baujahr vor 1929 (49 Stück, Wohnfläche durchschnittlich 79 m<sup>2</sup>) wird ein Mittelwert von 9.050 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche und eine Spanne von ± 20 % ausgewiesen (Vorjahr 10.200 €/m<sup>2</sup>). Bei der Wohnfläche sind Balkone, Loggien und überdachte Terrassen zu 50 %, Dachterrassen nicht enthalten. Diese Daten beziehen sich auf einen Mittelwert der jeweiligen Lage-Klassen, die hinsichtlich Lagequalität nicht ohne weiteres auf die Makrolage des Bewertungsobjekts zu übertragen ist.

Dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses kann folgende Preisentwicklung entnommen werden:



\*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Quelle: Halbjahresreport 2024, S. 8

Für Wohnungen der Baujahresgruppe bis 1949 wird keine Preisentwicklung ausgewiesen. Zwischen 2022 und 2023 gingen die Preise für Wohnungen in durchschnittlicher Wohnlage und Baujahr vor 1929 um durchschnittlich 11 % zurück.

Eine Auswertung des Marktdaten-Archivs der IMV GmbH ergibt folgende Kauf-Angebotspreise von Objekten im Stadtgebiet, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahrs und Größe annähernd vergleichbar sind:

Kaufangebote ab 2023, Baujah < 1949, WF 50-100 m <sup>2</sup>						
Datum	Stadtteil	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m <sup>2</sup> ]	Angebotspreis	Preis/m <sup>2</sup> WF
28.09.2023	Moosach	ETW	1931	59	519.000 €	8.797 €
05.09.2024	Moosach	ETW	1911	64	475.000 €	7.422 €
11.01.2023	Moosach	ETW	1920	73	440.000 €	6.027 €
30.12.2024	Moosach	ETW	1924	85	600.000 €	7.059 €
18.07.2024	Moosach	ETW	1927	85	700.000 €	8.235 €
05.06.2024	Moosach	ETW	1890	90	400.000 €	4.444 €
13.12.2024	Moosach	ETW	1928	93	789.000 €	8.484 €
30.12.2024	Moosach	ETW	1929	94	695.000 €	7.394 €
<b>Mittelwert</b>			<b>1920</b>	<b>80</b>	<b>577.250 €</b>	<b>7.233 €</b>
<b>Median</b>						<b>7.408 €</b>

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Denkmaleigenschaft, Ausstattung und Zustand sind nicht bekannt.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise liegt ohne den Ausreißer Nr. 6 mit – 17 % bis + 22 % in der Spanne der ausgewerteten Kaufpreise gemäß Immobilienmarktbericht. Mittelwert und Median weichen jedoch kaum voneinander ab. Der Median liegt rd. 18% unter dem Mittelwert des vom Gutachterausschuss genannten Durchschnittswerts für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (ca. 9.050 €/m<sup>2</sup>) im Jahr 2023, was wegen der Preisentwicklung und der Markolage begründbar ist.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation. Zudem sind nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung dienen.

## **6. Wertermittlung**

### **6.1 Wertermittlungsverfahren**

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff.

ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

### 6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses acht auswertbare Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen aus der näheren Umgebung mit hinreichender Übereinstimmung vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

## 6.2 Vergleichswert

### Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss München liegen für die zu bewertende Wohnung gut zum Vergleich geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits in den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

- Örtliche Lage (Mikrolage) und Lage im Gebäude
- Alter, Bauqualität und Ausstattung des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzflächen wie Hobbyraum
- Zahl der Wohnungen im Gebäude

- Immissions-Exposition
- Soziales Umfeld, Außenwirkung der „Adresse“

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus der näheren Umgebung der Gemarkung Nymphenburg herangezogen. Sechs der Vergleichsobjekte liegen im gegenständlichen Wohnblock, davon zwei Wohnungen in der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft. Damit ist eine sehr gute Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Baujahr, Denkmaleigenschaft und tlw. der rechtlichen (WEG-)Gegebenheiten gegeben.

Drei der Vergleichsobjekte wurden vermietet verkauft. Untersuchungen des Gutachterausschusses München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass vermietete Wohnungen im Jahr 2023 mit einem Abschlag von durchschnittlich 9 % gehandelt wurden. Bei den vermietet veräußerten Wohnungen erfolgt ein entsprechender Zuschlag, da das Bewertungsobjekt auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten ist.

Die Abweichungen der individuellen Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt ggf. in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit durchgreifend modernisiert bzw. leicht gehoben berücksichtigt.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der Kaufobjekte erfordert jedoch keine Anpassung.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden Kaufpreise bis Ende 2023 um – 10 % pro Jahr indexiert. Für den Zeitraum danach erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Wohnung Nr. 4** folgender objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Gem. Nymphenburg, BJ < 1932, WF 38-100 m²

Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	Denkmal	WF	Kaufpreis je m²	Zu- und Abschläge wegen				Index	Vergleichs- wert	
									Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe			
1	09/2024	Trivastr.	2. OG	nein	1907	nein	69	7.101 €	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	8.024 €	
2	06/2024	WEG-Wohnblock	2. OG	nein	1928	ja	98	8.741 €	1,00	0,98	1,13	1,00	1,00	9.680 €	
3	06/2024	Nh. Dantestadion	DG	ja	1932	nein	81	7.423 €	1,09	0,90	1,13	1,00	1,00	8.229 €	
4	05/2024	WEG-Wohnblock	EG	ja	1928	ja	59	7.312 €	1,09	1,03	1,13	1,00	1,00	9.276 €	
5	04/2024	WEG-Wohnblock		nein	1928	ja	38	7.784 €	1,00	1,00	1,13	1,00	1,00	8.796 €	
6	03/2024	Nh. Dantestadion	2. OG	ja	1932	nein	99	7.677 €	1,09	0,93	1,13	1,00	1,00	8.794 €	
7	03/2024	WEG-Wohnblock	2. OG	nein	1928	ja	91	10.265 €	1,00	0,98	0,97	1,00	1,00	9.758 €	
8	07/2022	WEG-Wohnblock	3. OG	nein	1928	ja	83	9.337 €	1,00	0,97	1,13	1,00	0,85	8.699 €	
Arithmetisches Mittel							1926		77	8.205 €					8.907 €
Median															8.795 €

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 10 bis + 10 % um den Mittelwert, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Auswertung des Immobilienmarktberichts 2023 des Gutachterausschuss liegt eine Kaufpreisspanne von  $\pm 20\%$  zugrunde. Der Median der angepassten Kaufpreise nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 3 % unter dem vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2023 dargestellten Durchschnittspreis für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (9.050 €/m<sup>2</sup> WF), was durch die Makrolage einerseits und der modernisierte Zustand der Wohnung andererseits begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 19 % über dem Median der recherchierten Marktangebotsdaten für annähernd vergleichbare Wohnungen in Moosach, was wegen der leicht überdurchschnittlichen Lage in der Gemarkung Nymphenburg und der modernisierten Wohnungsausstattung plausibel ist. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die **Wohnung Nr. 4** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **8.800 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums im Kellergeschoß.

#### **Bewertung:**

Es ergibt sich folgender, vorläufiger Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m <sup>2</sup> /Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 4	<b>81,64 m<sup>2</sup></b>	<b>8.800 €</b>	718.432 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

### **6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, sind nicht bekannt.

## 7. Verkehrswert

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

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungsstichtag **21. Februar 2025**

für die **Wohnung Nr. 4**,  
112,05/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 345/16,  
Gemarkung Nymphenburg,  
Dietrichstraße 10, 80637 München

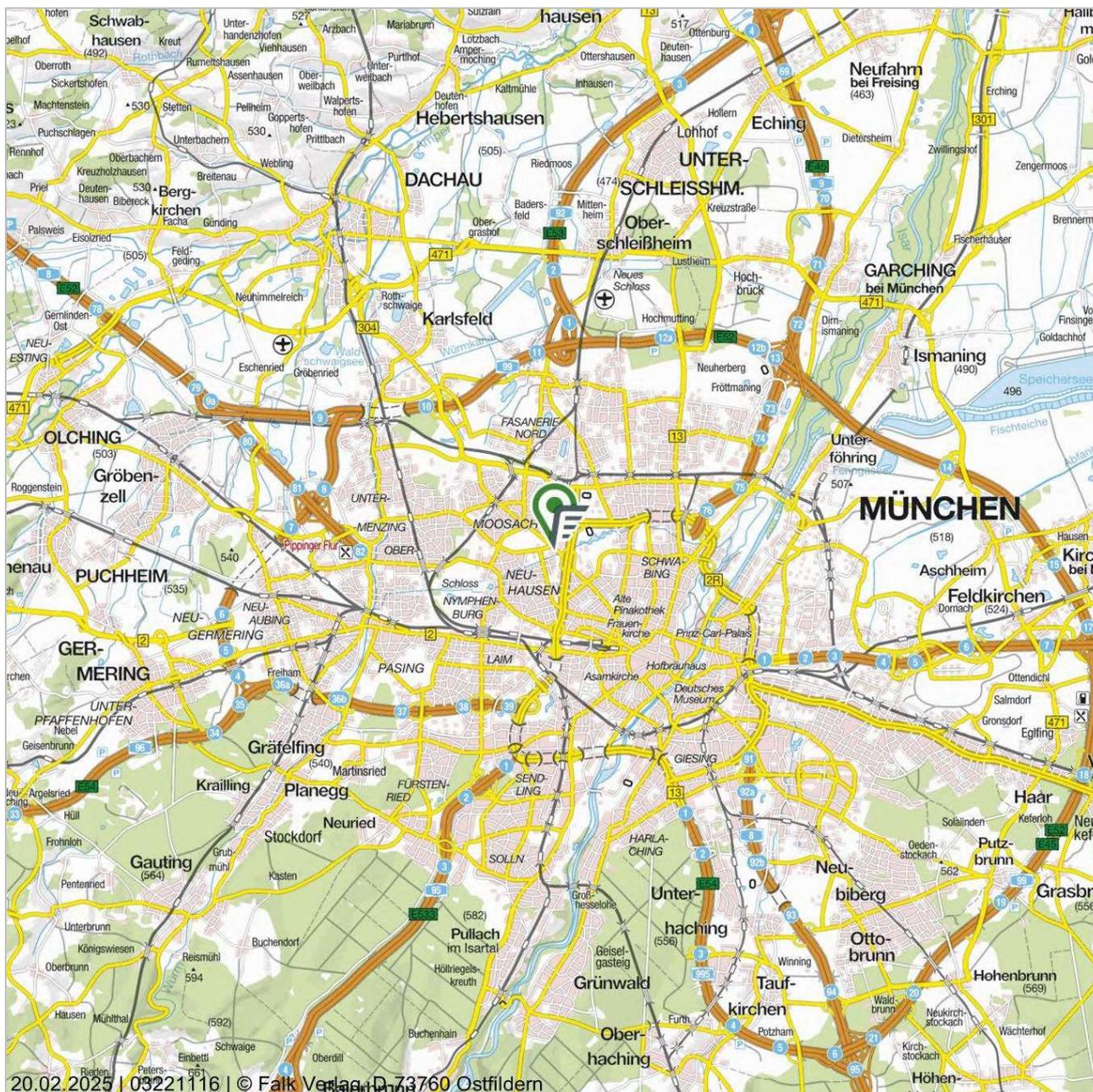
ein Verkehrswert (Marktwert) von

**720.000 €**

(in Worten: siebenhundertzwanzigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther



Übersichtskarte