



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1517 K 79/25

WERTGUTACHTEN

Nr. K 6002/26

Objekt: Wohnbaugrundstück Flst. 371/87, Gemarkung Trudering, bebaut mit Reihenendhaus und Garagengrundstück Flst. 371/109 mit PKW-Duplexgarage
Mädelegabelstraße 68
81825 München

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 26.08.2025

Datum: 16.01.2026

Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 850.000,-

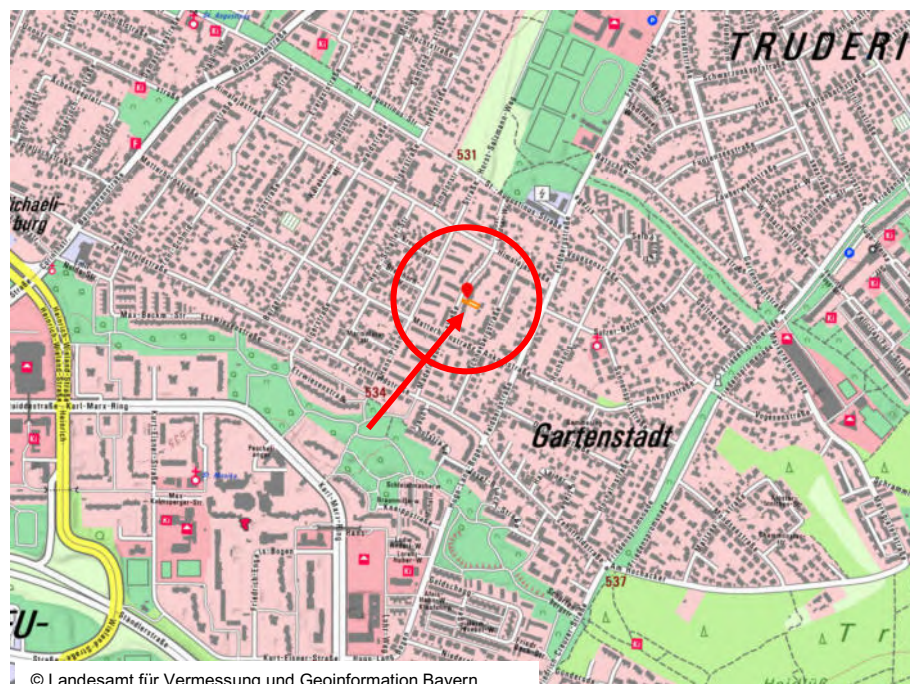
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

**Wohnbaugrundstück Flst. 371/87, Gemarkung Trudering,
bebaut mit Reihenendhaus und
Garagengrundstück Flst. 371/109 mit PKW- Duplexgarage
Mädelegabelstraße 68, 81825 München**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Objektbeschreibung.....	19
4	Bewertungsgrundlagen.....	31
5	Bodenwert	35
6	Sachwert.....	39
7	Ertragswert	47
8	Verkehrswert	51
9	Einzelwerte	55

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt
- Auszug Energieausweis

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 55 Seiten und 11 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 09.04.2025

Geschäftszeichen: 1517 K 79/25

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks **Fl.Nr. 371/87**,

Mädelegabelstraße 68

81825 München

sowie

b) des mit einer PKW-Duplexgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nr. 371/109**

jeweils Gemarkung Trudering, Amtsgericht München,

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.08.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 371/87 mit einer Fläche von ca. 346 m². Das Grundstück ist mit einem voll unterkellerten Reihen-

endhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Bei dem Gebäude handelt es sich um das Endhaus einer Reihenhauseinheit mit neun aneinander gebauten Reihenhäusern. Des Weiteren ist das Garagengrundstück Flst. 371/109 mit einer Größe von 42 m² zu bewerten. Das mit einer PKW-Duplexgarage bebaute Garagengrundstück grenzt unmittelbar an das Wohnbaugrundstück. Die Garage ist in Reihe mit zwei weiteren Garagen errichtet.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 26.08.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr A. R. (Antragsteller)
- Frau H. und Herr Dr. W. (Bekannte des Antragstellers, zeitweise anwesend)
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomee, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnte ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Der Eigentümer hat der Veröffentlichung von Innenfotos des Wohngebäudes im Gutachten nicht zugestimmt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 17.03.2025
- Bestellung von Dienstbarkeiten und Reallasten URNr. 738, Notar R. Wetlitzky vom 28.02.1972
- Auszüge Eingabeplan „Neubau von Reihenhäusern“ mit Grundrissen, Ansichten und Schnitt vom 29.12.1970

- Weitere Unterlagen in der Bauakte zum Neubau des Reihenhauses aus den Jahren 1970 bis 1972 (u.a. Bauantrag, Baubeschreibung, Baugenehmigung)
- Baubeschreibung XXX GmbH & Co
- Auszüge Eingabeplan „Einbau von zwei Dachgauben“ mit Grundriss, Ansichten und Schnitt vom 02.07.2012
- Weitere Unterlagen in der Bauakte zum Einbau der Dachgauben aus den Jahren 2012 bis 2015 (u.a. Vorlage Genehmigungsfreistellung, Baubeschreibung, Flächenberechnungen, Baubeginnsanzeige, Anzeige Nutzungsaufnahme)
- Energieausweis Dokumentation, Sachverständiger XXX vom 11.08.2022
- Energieausweis für Wohngebäude Sachverständiger XXX vom 11.08.2022
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände, wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel, sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fl.Nr.	Größe
München	Trudering	354	12891	371/87	346 m ²
				371/109	42 m ²

lfd. Nr. 3: Flst. 371/87, Mädelegabelstraße 68, Gebäude- und Freifläche

lfd. Nr. 4: Flst. 371/109, Nähe Mädelegabelstraße, Gebäude- und Freifläche

Abteilung I / Eigentümer (zum Stichtag)

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot des Betriebs eines lärmenden oder belästigenden Geschäfts- oder Gewerbeunternehmens) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 2: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot des Betriebs eines lärmenden oder belästigenden Geschäfts- oder Gewerbeunternehmens) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 3: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot, die äußere Gestalt der Gebäude durch Umbau, Aufbau oder andere Farbgebung zu ändern) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München:

lfd. Nr. 4: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4

Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot, die äußere

Gestalt der Gebäude durch Umbau, Aufbau oder andere Farbgebung zu ändern) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 5: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot, das einheitliche Fassadenbild zu beeinträchtigen durch Anbringung von Anlagen und Einrichtungen (Markisen, Änderung der Einzäunung, Vordächer, Seitenwände etc.)) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 6: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot, das einheitliche Fassadenbild zu beeinträchtigen durch Anbringung von Anlagen und Einrichtungen (Markisen, Änderung der Einzäunung, Vordächer, Seitenwände etc.)) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 7: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Anbringung von weiteren Abzäunungen) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 8: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot der Anbringung von weiteren Abzäunungen) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 9: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot, bei den Terrassen hinsichtlich Ausgestaltung und Form andere Gartentrennwände zu errichten als vorgeschrieben) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 10: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Verbot, bei den Terrassen hinsichtlich Ausgestaltung und Form andere

Gartentrennwände zu errichten als vorgeschrieben) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 11: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3

Reallast (Verpflichtung zur verkehrs- bzw. betriebssicheren Unterhaltung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Garagenhöfe, Sammelgaragen, Privatwege, Versorgungsleitungen etc.)) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 12: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4

Reallast (Verpflichtung zur verkehrs- bzw. betriebssicheren Unterhaltung von gemeinschaftlichen Anlagen und Einrichtungen (Garagenhöfe, Sammelgaragen, Privatwege, Versorgungsleitungen etc.)) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 13: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 3

Reallast (Verpflichtung die Gebäude dauernd in gutem Zustand zu erhalten) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 14: Betrifft Grundstück lfd. Nr. 4

Reallast (Verpflichtung die Gebäude dauernd in gutem Zustand zu erhalten) für XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG, München;

lfd. Nr. 15: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 79/2025);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die eingetragenen Belastungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 14 dienen u.a. der Sicherung der Gestaltung der Reihenhausanlage und der Sicherung des Unterhalts der Gebäude und der gemeinschaftlichen Anlagen der Reihenhausanlage. Vergleichbare Belastungen sind generell für Reihenhausanlagen bzw. für

Gemeinschaftsflächen nicht unüblich. Dennoch können sich hierdurch gegebenenfalls Einschränkungen u.a. bei baulichen Veränderungen, bei der Nutzung und bei der Ertragsfähigkeit des Objekts ergeben.

Die Belastungen wurden zugunsten des damaligen Bauträgers XXX mit beschränkter Haftung & Co. KG eingetragen. Gemäß Auskunft des Miteigentümers besteht die damalige Bauträgergesellschaft zum Stichtag nicht mehr. Ein Rechtsnachfolger ist dem Miteigentümer nicht bekannt. Des Weiteren ist festzustellen, dass an den Gebäuden der Anlage offensichtlich in der Vergangenheit zahlreiche Veränderungen wie z.B. Gaubenaufbauten und Änderungen des Fassadenbilds durchgeführt wurden, die den bestehenden beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten widersprechen. Einsprüche des Berechtigten gegen diese Maßnahmen sind angabegemäß nicht bekannt.

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung jedoch ohne Berücksichtigung des Werteinflusses dieser Belastungen.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

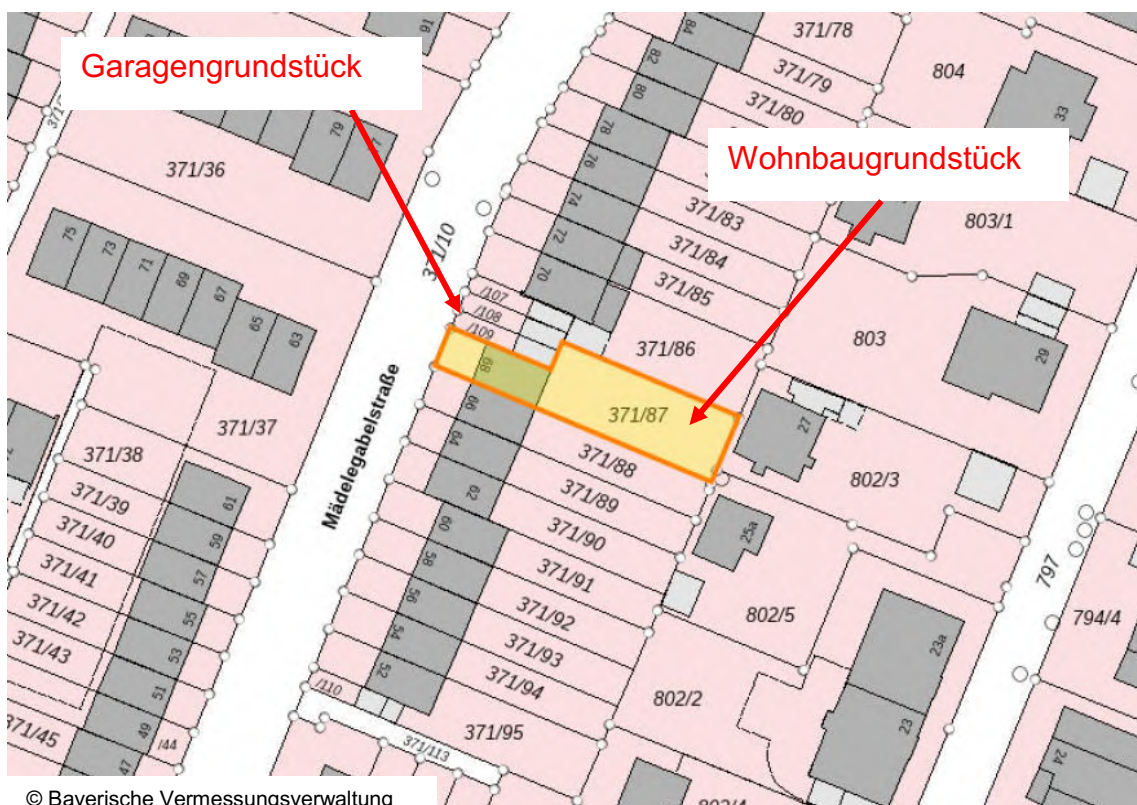
Das Wohnbaugrundstück Flst. 371/87 hat eine annähernd L-förmige Grundfläche. Die Grundstückstiefe in Nordwest/ - Südostrichtung variiert zwischen ca. 41 m im Südwesten und ca. 26 m im Nordosten. Die Grundstücksbreite beträgt ca. 5,7 m im Bereich der Mädelegabelstraße und ca. 10,0 m im rückwärtigen Grundstücksbereich. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordwesten an die Mädelegabelstraße, im Südosten an Wohnbaugrundstücke, im Südwesten an ein Wohnbaugrundstück mit einem kommunal bebauten Nachbargebäude sowie im Nordosten an das ebenfalls zu bewertende Garagengrundstück und ein Wohnbaugrundstück. Das Grundstück

ist im nordwestlichen Grundstücksbereich mit einem Reihenendhaus bebaut. Das unmittelbar an das Wohnbaugrundstück angrenzende Garagengrundstück Flst. 371/109 hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 2,8 m und einer Tiefe von ca. 15,0 m.

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.



2.3 Lage

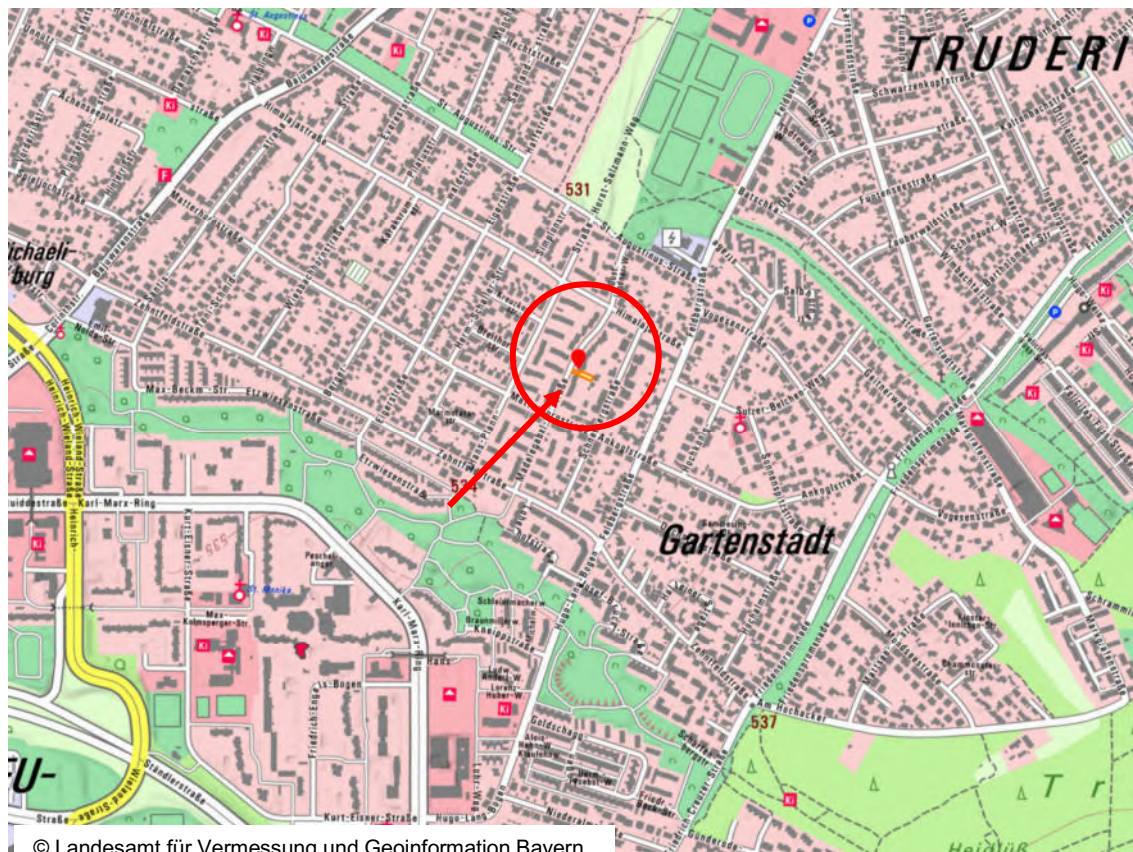
Makrolage

München ist mit ca. 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort, der Tradition und Modernität vereint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Rankings für Deutschland.



Das Grundstück liegt in dem zu München gehörenden Stadtteil Trudering, ca. 7 km südöstlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz). Mit dem Stadtteil Riem bildet Trudering den Stadtbezirk 15 Trudering - Riem. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 42.996 im Jahr 2000 auf 76.280 im Jahr 2024 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 25,6% unter dem

Staddurchschnitt von 30,6% (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*). Der Stadtteil verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsanbindungen zur Innenstadt. Trudering wird von der Wasserburger Landstraße bzw. der Kreillerstraße, einer Hauptverkehrsstraße mit erheblichem Durchgangsverkehr, durchschnitten.



Mikrolage

Das Grundstück liegt im Stadtteil Trudering, ca. 1,0 km südwestlich der Wasserburger Landstraße und ca. 1,6 km südlich des S- und U-Bahnhofs Trudering innerhalb eines Wohngebiets. Das Wohngebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Feldbergstraße im Südosten, die Bajuwarenstraße im Nordwesten, die St.-Augustinus-Straße im Nordosten und die Zehntfeldstraße im Südwesten. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten mit einem umfangreichen Warenangebot sind u.a. in dem ca.

3,0 km entfernten Einkaufszentrum Riem-Arkaden und dem ca. 1,8 km entfernten Einkaufszentrum Neuperlach (PEP) vorhanden.

Die Mädelegabelstraße verläuft von der Zehntfeldstraße in nordöstlicher Richtung bis zur Himalajastraße und ist als wenig befahrene Anliegerstraße einzustufen. Verkehrsimmissionen durch den Straßenverkehr sind witterungsabhängig möglich.

Umgebungsbebauung

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer in den 1970er Jahren erbauten Siedlung mit Reihenhausszeilen, oberirdischen Garagenzeilen und Tiefgaragen. Die Umgebungsbebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Südöstlich des Objekts befindet sich eine Wohnbebauung mit überwiegen Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilienhäusern.

Öffentliche Verkehrsmittel

Der U-/ S-Bahnhof Trudering liegt ca. 1,6 km und der U-Bahnhof Quiddestraße liegt ca. 1,3 km entfernt (Luftlinie). Weiter bestehen Busverbindungen. Bushaltestellen befinden sich u.a. in der Feldbergstraße und in der Zehntfeldstraße und sind fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufende Wasserburger Landstraße bzw. die Ständlerstraße sowie weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die Münchner Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile und Gemeinden angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 8, Anschlussstelle Perlach ist nach ca. 4,5 km Fahrt und die A 99, Anschlussstelle Haar, ist nach ca. 8 km Fahrt zu erreichen.

Lagebeurteilung

Die Wohnlage des Objekts ist generell als gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den

Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen im innerstädtisch üblichen Rahmen sind witterungsabhängig möglich. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen.



Mädelegabelstraße – Blickrichtung Südwest



Mädelegabelstraße – Blickrichtung Nordost

2.4 Erschließung

Das Wohnbaugrundstück wird von Nordwesten über die Mädelegabelstraße erschlossen. Diese ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege und Straßenbegleitgrün sind beidseitig angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

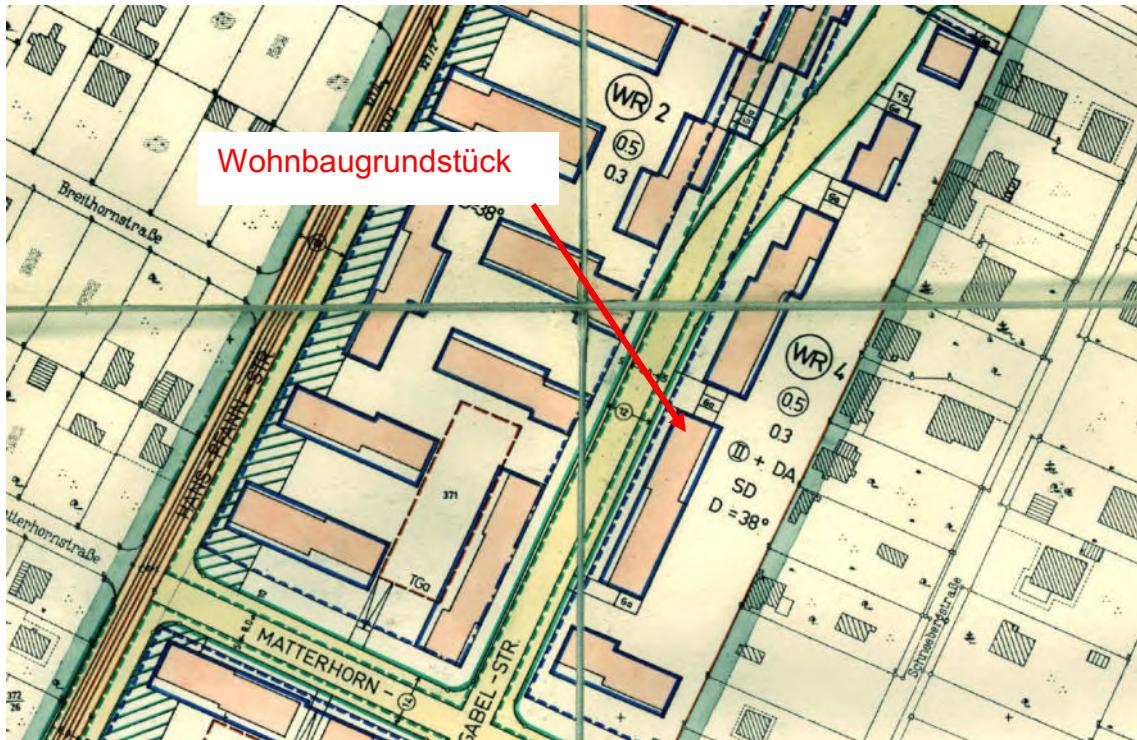
Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerstädtisches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 340 „Hans-Pfann-Straße (östlich) zwischen St.-Augustinus- und Zehentfeldstraße“ aus dem Jahr 1971 u.a. mit folgenden Festsetzungen für das zu bewertende Grundstück:

- reines Wohngebiet WR

- maximal 2 Vollgeschosse und Dachgeschoss
- maximale Grundflächenzahl 0,3
- maximale Geschossflächenzahl 0,5
- Satteldach, Dachneigung 38° (zwingend)
- durch Baugrenzen vorgegebenes Baufenster



Ausschnitt Bebauungsplan

Des Weiteren sind für das Grundstück u.a. zu beachten:

- Baumschutzverordnung der LH München
- Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der LH München

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Das Wohnbaugrundstück ist durch die derzeitige Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGfZ) von ca. 0,43 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist derzeit nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen (genehmigter Eingabeplan Reihenhauses, Genehmigungsfreistellung Einbau von zwei Dachgauben) wird ohne weitere

Prüfung davon ausgegangen, dass das vorhandene Reihenhaus und die PKW-Garage sowie eine Nutzung als Einfamilienhaus baurechtlich genehmigt sind. Abweichend vom Eingabeplan des Dachgeschossausbaus wurde die Speicherfläche nicht vom Hobbyraum abgetrennt.

An das Wohngebäude und die Garage wurde gartenseitig eine Außentreppe mit Verbindung zum Keller und zur Garage sowie eine Überdachung angebaut. Entsprechend den vorliegenden Unterlagen ist diese bauliche Veränderung nicht genehmigt. Es ist somit gegebenenfalls mit einer Rückbauforderung oder Aufwendungen für eine nachträgliche Genehmigung zu rechnen.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist das Objekt zum Stichtag nicht vermietet und wird seit September 2020 nicht mehr bewohnt. Im Rahmen der

Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein miet- und lastenfreier Zustand unterstellt.

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Objektbeschreibung

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften vorliegender Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine materialzerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohngebäude



Nordwestseite des Reihenhauses



Südostseite des Reihenhauses

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes Reihenendhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordwestseite. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenläufen vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude ist in einem, dem Baujahr entsprechenden Baustil mit einem Satteldach mit Dachgauben und geringen Dachüberständen, Einzelfenstern und einer Putzfassade errichtet.

Baujahr: ca. 1974/75

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Gauben ausgeführt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine rechteckige Grundfläche mit einer Breite von ca. 5,71 m und einer Tiefe von ca. 9,74 m.

Raumeinteilung

In dem Bewertungsobjekt befindet sich eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Nordwestseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Kellergeschoss bis zum Dachgeschoss erschlossen.

Kellergeschoss

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Heizungsraum und zwei Kellerräume. Die Belichtung und Belüftung der Räume erfolgen über Kellerfenster und Lichtschächte. Die Raumhöhen im Keller sind eingeschränkt und betragen gemäß stichprobenartigem Aufmaß ca. 2,06 m. Der Keller wird zusätzlich über eine gartenseitige Kelleraußentreppe erschlossen (Kelleraußentreppe baurechtlich nicht genehmigt, siehe Abschnitt 2.5).

Erdgeschoss

Im Erdgeschoss befinden sich ein Windfang, ein Gäste-WC, eine Essdiele mit Treppenlauf in das Obergeschoss, eine Küche mit Treppenlauf in den Keller und ein Wohnzimmer. Das Wohnzimmer ist nach Südosten orientiert und hat Zugang zu einer vorgelagerten Terrasse. Die Küche und die Essdiele sind nach Nordwesten ausgerichtet. Das WC ist innenliegend und zwangsentlüftet. Alle Räume sind über Fenster und Fenstertüren tagbelichtet und belüftet und durch den Windfang bzw. die Essdiele erschlossen. Der Keller ist nur über die Küche zu erreichen.

Obergeschoss

Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenläufen, ein Bad, zwei Kinderzimmer und ein Schlafzimmer. Die beiden Kinderzimmer sind nach Südosten und das Schlafzimmer ist nach Nordwesten ausgerichtet. Alle Zimmer sind über Fenster tagbelichtet und belüftet und durch den zentral angeordneten Flur erschlossen. Das Bad ist innenliegend und zwangsentlüftet.

Dachgeschoss

Das zu Wohnzwecken ausgebaut Dachgeschoss ist über eine normale Geschosstreppe zu erreichen. Es verfügt über einen kleinen Flur mit Treppenlauf, und einen ausgebauten Studioraum (Planbezeichnung Hobbyraum). Der im Plan dargestellte Speicherraum wurde vor Ort nicht abgetrennt. Die Belichtung und Belüftung des Studioraums erfolgen über jeweils eine Dachgaube auf der Südostseite und der Nordwestseite.

(Anmerkung: Der ausgebaut Raum im Dachgeschoss wird im Eingabeplan als Hobbyraum bezeichnet und erfüllt unter Umständen nicht die Anforderungen an Aufenthaltsräume im Sinne des § 45 BayBO.)

Dachspitz

Der nicht ausgebaut Dachspitz ist über eine Einschubtreppe erschlossen und dient als Speicherfläche. Die Höhe ist stark eingeschränkt.

Beurteilung

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch im Obergeschoss teilweise geringe Größen auf. Die Erschließung des Kellers über die Küche ist etwas ungünstig.

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Flächenberechnung die in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung erstellt wurde. Flächen im Dachgeschoss mit einer Raumhöhe zwischen 1,0 m und 2,0 m sind zu 50% berücksichtigt. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

Zusammenstellung Wohnfläche		m²
<i>Erdgeschoss:</i>		
Windfang		2,26
WC		1,36
Essdiele		7,59
Küche		6,45
Wohnzimmer		25,10
<i>Obergeschoss:</i>		
Flur		4,87
Bad		4,10
Kind 1		9,24
Kind 2		9,49
Eltern		16,65
<i>Dachgeschoss:</i>		
Flur		1,64
Hobbyraum		32,34
Summe gesamt		121,09
Putzabzug 3%	-3,00%	-3,63
Wohnfläche des Bewertungsobjekts		117,46
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.		117,00

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerkswände, Keller: Betonstein oder Beton
Decken:	Stahlbetondecken
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion mit Tonpfanneneindeckung, Dachgauben verglast, Spenglerarbeiten in Kupfer

Treppen: KG – EG: Betontreppenlauf mit Handlauf
EG – DG: Holztreppen mit Handlauf

Fassade: Putzflächen gestrichen, teilweise Verschalung
Giebelseite Wärmedämmverbundsystem

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Kunststoffrollläden (elektrisch betrieben)
Keller: Metallfenster mit Einfachverglasung

Balkon: nicht vorhanden

Innenausbau:

Innenwände Mauerwerk, DG ggf. Wände in Trockenbauweise

Wandflächen: Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen
EG bis OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten,
Styroporverkleidungen (Windfang) und Teppich
DG: Putz- bzw. Trockenbauflächen gestrichen
Sanitärräume Fliesen

Deckenflächen: Keller: Putz- und Betonflächen gestrichen
EG: Putzflächen gestrichen, Essdiele Zierbalken
OG: Putzflächen gestrichen, teilweise Styroporverkleidungen, Bad Verkleidung mit Spotbeleuchtung
DG: Trockenbauflächen gestrichen

Fußböden: Keller: Betonböden
EG: Fliesenböden (teilweise großformatiger Naturstein),
Wohnzimmer Teppichboden
OG: Teppichböden, Bad Fliesenboden
DG: Teppichböden

Türen: Hauseingang: Kunststofftüre mit Isolierverglasung
Zimmertüren: Holzwerkstofftüren furniert, EG teilweise
Glastüren

Sanitärräume: WC EG:
Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden, Wände ca.
1,6 m hoch gefliest, mittlerer Standard, ca. 1990

modernisiert

Bad OG:

bodengleiche Dusche, Waschbecken und Hänge-WC,
Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer
Standard, ca. 2018 modernisiert

Keller: Abguss, Waschmaschinenanschluss

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Zentralheizung (gasbefeuert, Baujahr Heizungsanlage ca. 1991), Radiatoren- und Kompaktheizkörper, EG teilweise Fußbodenheizung, Kaminofen Studio DG, Warmwasser über Zentralheizung

Elektro: Elektroinstallation der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatenicherungen, FI-Schutzschalter nachgerüstet

bes. Bauteile: Lichtschächte, Kelleraußentreppe, Dachgaube

bes. Einbauten: Einbauküche (nicht bewertet)

Durchgeführte Arbeiten

Gemäß Auskunft beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsarbeiten, folgende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 1990: Modernisierung WC EG

ca. 1991: Erneuerung Heizungsanlage

ca. 2004, 2007: Erneuerung Fenster EG, OG

ca. 2012: Umbau / Renovierung Dachgeschoss (u.a. Erneuerung Dacheindeckung und Dämmung, Einbau Dachgauben, Innenausbau)
Erneuerung Eingangstür
Wärmedämmverbundsystem Fassade Giebelseite

ca. 2014: Erneuerung Fliesenboden Essdiele, Küche

ca. 2018: Modernisierung Bad OG

Mängel / Schäden

Das Gebäude ist in Teilbereichen (u.a. Flächen KG, EG und OG) in einem abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel und Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- Feuchteschäden Kelleraußentreppe
- Feuchtigkeitsschäden im Kellerbereich u.a. mit Farb- und Putzabplatzungen
- Putzschäden und Risse u.a. im Bereich der Treppen
- Heizungsanlage alt und mittelfristig zu erneuern (angabegemäß keine Austauschverpflichtung)
- Betonböden Keller und Kellertreppe abgenutzt
- Bodenbeläge teilweise alt und abgelaufen (Teppichböden)
- Leitungsschlitze und Wandöffnungen (Elektrodosen, Aussparungen für Gurtwickler) teilweise nicht verschlossen
- Verputz- und Malerarbeiten erforderlich
- Wand – und Deckenverkleidungen teilweise alt (u.a. Styroporverkleidungen, Teppichverkleidung Zimmer OG)
- weitere altersbedingte Abnutzung, speziell im Bereich der Fläche KG, EG und OG (z.B. Bodenbeläge teilweise alt und abgelaufen, Türen und Türzargen abgenutzt, Malerarbeiten erforderlich, etc.)

Ausstattung

Die Ausstattung des Gebäudes stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Aufstellung oben) verändert. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen veralteten Ausstattungsstandard auszugehen.

Bauzustand

Das Gebäude ist generell in einem dem Alter entsprechenden, in Teilbereichen abgewohnten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüberhinausgehende Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Im Rahmen eines Nutzerwechsels sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen speziell im Bereich der Flächen im KG, EG und OG erforderlich. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

Energetische Eigenschaften

Die energetische Qualität der Gebäudehülle wurde teilweise durch zeitlich bereits weiter zurückliegende Maßnahmen, wie z.B. die Erneuerung der Fenster, die Dämmung der giebelseitigen Fassade und die Dämmung der Dachflächen verbessert. Dennoch führen z.B. teilweise alte Wände, eine nicht gedämmte Decke über dem Keller und konstruktive Wärmebrücken, wie z.B. im Bereich der Heizkörpernischen, zu erhöhten Wärmeverlusten. Die Heizungsanlage ist veraltet und entspricht nicht mehr dem heutigen Stand der Technik.

Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude nicht erreicht. Es liegt ein im Jahr 2022 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor, der auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs ermittelt wurde. Der Endenergiebedarf liegt demnach bei 127 kWh/(m²a).

Barrierefreiheit

Gemäß Art. 2 Abs. 10 der Bayrischen Bauordnung (BayBO) wird Barrierefreiheit wie folgt definiert:

„Barrierefrei sind bauliche Anlagen, soweit sie für Menschen mit Behinderung in der allgemein üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich ohne fremde Hilfe zugänglich und nutzbar sind.“

Im vorliegenden Fall erfüllt das Gebäude augenscheinlich nicht die Anforderungen an Barrierefreiheit gemäß BayBO. So ist u.a. das Erdgeschoss des Gebäudes nicht ohne Stufen zu erreichen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass eine umfassende Prüfung der Barrierefreiheit im Rahmen eines Wertgutachtens nicht erfolgen kann.

3.3 Garage



PKW-Duplexgarage mit Vorplatz



Innenansicht PKW-Duplexgarage

Beschreibung

Nordöstlich des Wohngebäudes befindet sich eine PKW-Duplexgarage mit zwei Stellplätzen. Die Garage ist in Reihe mit zwei weiteren Duplexgaragen errichtet. Die Garagen sind baulich nicht durch eine Wand getrennt. Die Trennung im Inneren erfolgt nur über einen Maschendraht. Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Betonboden, Mauerwerks- bzw. Betonwänden, einer Stahlbetondecke und einem Flachdach errichtet. Die Duplexeinrichtung wurde angabegemäß ca. 1995 erneuert. Die Nutzung der Stellplätze ist in Bezug auf die Abmessungen und das Gewicht eingeschränkt und für moderne PKWs teilweise nicht mehr ausreichend. Die Garage ist durch ein manuelles Rolltor aus Metall von der Nordwestseite erschlossen. Der Garagenvorplatz ist mit Betonsteinpflaster befestigt.

Baujahr: ca. 1974/75

Mängel / Schäden

- altersbedingte Abnutzung

Bauzustand

Die Garage ist in einem dem Baualter entsprechenden, in Teilbereichen etwas abgenutzten Bauzustand.

3.4 Außenanlagen



Garten Südostseite



Vorgarten mit Hauszugang

Beschreibung

Garten:	einfach angelegte Rasen- und Pflanzflächen mit Strauchbepflanzung und zum Teil hohen Bäumen
Einfriedung:	Maschendrahtzäune, teilweise hinterpflanzt, Hecken teilweise ausgewachsen, Straßenseite Eingangstor aus Metall, Mülltonnenhaus aus Waschbeton
Terrasse:	mit Natursteinplatten befestigte Terrasse (teilweise fehlende Platten), Markise, Freisitz in Holzkonstruktion mit Überdachung aus Acrylglas (baurechtlich nicht genehmigt, siehe Abschnitt 2.5)
Wege:	Hauszugang mit Betonsteinpflaster befestigt, Hauszugang über zwei Stufen
Sonstiges:	Gewächshaus (abgenutzt, ohne Wertansatz), Gartenhütte in Holzkonstruktion

Zustand

Die einfach angelegten Außenanlagen sind in einem durchschnittlichen, in Teilbereichen vernachlässigten Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein Reihenhaus mit PKW-Duplexgarage, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt, bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie die Erfahrungswerte des Sachverständigen.

Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Wohnlage des Objekts ist generell als gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den

Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen im innerstädtisch üblichen Rahmen sind witterungsabhängig möglich. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen.

Das Bewertungsobjekt hat eine funktionelle und für Reihenhäuser dieser Baujahresklasse übliche Raumeinteilung. Die Räume sind generell gut geschnitten, weisen jedoch im Obergeschoss teilweise geringe Größen auf. Die Erschließung des Kellers über die Küche ist etwas ungünstig.

Die Ausstattung des Gebäudes stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 3.2) verändert. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen veralteten Ausstattungsstandard auszugehen.

Das Gebäude ist generell in einem dem Alter entsprechenden, in Teilbereichen abgewohnten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Im Rahmen eines Nutzerwechsels sind umfangreiche Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, speziell im Bereich der Flächen im KG, EG und OG, erforderlich. Das Gebäude weist einen Instandhaltungsrückstau im Bereich der oben aufgeführten Mängel und Schäden auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen hat eine Trendwende stattgefunden. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Seit etwa 2024 ist eine weitgehende Stabilisierung des Preisniveaus bei Wohnimmobilien zu beobachten. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien ist gegeben.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Veräußerlichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer generell als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist, nach der Beseitigung des Reparaturstaus und der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Wohnbaugrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 371/87	346,00
Gesamtfläche des Grundstücks	346,00

Garagengrundstück

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 371/109	42,00
Gesamtfläche des Grundstücks	42,00

Wohngebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	55,62	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	55,62	55,62
Erdgeschoss	55,62	
Obergeschoss	55,62	
Dachgeschoss (ausgebaut)	55,62	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	166,85	166,85
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt		222,46
Bruttogrundfläche des Bewertungsobjekts insgesamt rd.		222,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche EG - DG	117,46
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	117,00

Garage

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²
Bruttogrundfläche	15,40
Bruttogrundfläche rd.	15,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
Pkw-Doplexgarage (2 Stellplätze)	2,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	2,00

5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Geschossfläche	BGF	Faktor	m²
Erdgeschoss	55,62	1,00	55,62
Obergeschoss	55,62	1,00	55,62
Dachgeschoss zu 2/3	55,62	0,67	37,26
			148,49
Geschossfläche rd.			148,00

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (wGFZ)	m²
Geschossfläche	148,49
Grundstücksfläche (Wohnbaugrundstück)	346,00
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ)	0,43

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt.

Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
betreffender Bereich, Wohnbauflächen - ebf		
01.01.2024	wGFZ = 0,70	2.550,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend dem Halbjahresbericht 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel 14 % unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall ist für die Anpassung der Preisentwicklung zwischen dem 01.01.2024 und dem Stichtag ein Abschlag in Höhe von 15% marktgerecht.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		2.550,00
Preisentwicklung ca.	-15,00%	-382,50
		2.167,50
Basiswert	wGFZ = 0,70	2.165,00

5.3 Bodenwert Wohnbaugrundstück / Garagengrundstück

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet abgeleiteten Umrechnungskoeffizienten verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die Größe des Grundstücks ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Ausrichtung des Gebäudes in Nordwest- / Südostrichtung und die Erschließung von der Nordwestseite sind etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 2,5% angemessen. Für das Wohnbaugrundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	wGFZ = 0,70	0,814	2.165,00
Ausnutzung	wGFZ = 0,43	0,646	
Anpassung GFZ (%)		-20,64%	-446,83
Anpassung Lage (%)		0,00%	0,00
Abschlag Ausrichtung, Zuschnitt (%)		-2,50%	-54,13
Marktkonformer Bodenwert			1.664,04
Marktkonformer Bodenwert rd.			1.664,00

Bodenwert Wohnbaugrundstück	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück	346,00	1.664,00	575.744,00
Bodenwert Wohnbaugrundstück rd.			576.000,00

Bodenwert Garagengrundstück	m ²	€/m ²	€
Für das Garagengrundstück ist ein Ansatz von 50 % des Basiswerts für Wohnbauland marktgerecht			
Garagengrundstück	42,00	1082,50	45.465,00
Bodenwert Garagengrundstück rd.			45.000,00

Zusammenstellung Bodenwerte	m ²	€/m ²	€
Wohnbaugrundstück			575.744,00
Garagengrundstück			45.465,00
			621.209,00
Bodenwert gesamt rd.			621.000,00

6 Sachwert

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

6.1 Grundlagen

Entsprechend dem Grundsatz der Modellkonformität nach § 10 der ImmoWertV sind bei der Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Im vorliegenden Fall wird der nachfolgenden Sachwertermittlung daher das vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München für die Ableitung der Sachwertfaktoren verwendete und im entsprechenden Marktbericht veröffentlichte Modell zugrunde gelegt.

Normalherstellungskosten

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m² Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

Korrekturfaktoren

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München verwendet bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren den Baukosten-Regionalfaktor für München nach BKI (Baukosteninformationszentrum). Dieser wird aus Gründen der Modellkonformität nachfolgend in Ansatz gebracht.

Korrekturfaktoren und Indexwert	
Baukostenregionalfaktor nach BKI	1,502
Baupreisindex (Stand: II/2025, Basis 2010)	1,884
Korrekturfaktor gesamt	2,829

Gebäudeart

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 2.11 – Doppel- und Reihenendhäuser - Keller-, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss ausgebaut - zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m² Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m ² BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 2.11	615	685	785	945	1.180

Gebäudestandard

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x	x		
Dächer			x	x	
Außentüren / Fenster			x		
Innenwände / -türen		x	x		
Decken / Treppen			x		
Fußböden		x			
Sanitäreinrichtungen			x		
Heizung		x	x		
Sonstige techn. Ausstattung		x	x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

Standardmerkmale	Anteil	Anteil Kostenkennw. (€/m ²)	Anteil Standardstufe
Außenwände	23%	169,05	0,58
Dächer	15%	129,75	0,53
Außentüren / Fenster	11%	86,35	0,33
Innenwände / -türen	11%	80,85	0,28
Decken / Treppen	11%	86,35	0,33
Fußböden	5%	34,25	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	70,65	0,27
Heizung	9%	66,15	0,23
Sonstige techn. Ausstattung	6%	44,10	0,15
Summe	100%	767,50	2,78
Standardstufe rd.			2,78
Kostenkennwert rd.		768,00	

(Anteil Kostenkennwert in €/m² BGF = Kostenkennwert in €/m² BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Das Gebäude wurden in der Vergangenheit durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen substantiell verändert (siehe Abschnitt 3.2). Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der durchgeführten Modernisierungsmaßnahmen und des Objektzustands kann in Anlehnung an das in Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichte Modell „zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, folgende Mehrung der Restnutzungsdauer abgeleitet werden:

Modernisierungsgrad		Punkte
1	nicht modernisiert	1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandh.	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>18

Modernisierungselemente	max. Pkt.	Punkte
Dacherneuerung	4	4
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	0
Wärmedämmung der Außenwände	4	2
Modernisierung von Bädern	2	1

Modernisierungselemente	max. Pkt.	Punkte
Modern. des Innenausbaus (Decke, Fußböden etc.)	2	1
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	0
Summe	20	11

Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV (2021) - Anlage 2	
Modernisierungspunkte	11
Variable a (Tabelle 3)	0,3980
Variable b (Tabelle 3)	0,8810
Variable c (Tabelle 3)	0,9717
Gebäudealter (Alter) bei Modernisierung in Jahren (i.M. 2012)	38
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	80
Restnutzungsdauer RND in Jahren	42
relatives Alter in % (Alter / GND x 100%)	47,50
modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) in Jahren	51,4419
(mod. RND = a x (Alter ² /GND) - b x Alter + c x GND)	
Mehrung in Jahren rd. (mod. RND - RND)	9

Die Maßnahmen wurden überwiegend im Zeitraum 1990 bis 2018 durchgeführt. Im Rahmen des Modells wird als Mittel das Jahr 2012 zugrunde gelegt.

Wertminderung

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

Reparaturstau

Die zum Stichtag vorhandenen Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 300,00 €/m² Wohnfläche zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass es sich bei dem angegebenen Reparaturstau um einen wertrelevanten Ansatz handelt, mit dem der Immobilienmarkt auf die vorhandenen Mängel und Schäden reagiert. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird, entsprechend der breiten Anwendungspraxis, durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1974
Mehrung	9 Jahre
Fiktives Baujahr	1983
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre
Baualter (BA)	42 Jahre
Alterswertminderung linear	52,50 %
<i>Wohngebäude</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	222,46 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	768,00 €/m ²
<i>Garage</i>	
Bruttogrundfläche (BGF)	15,40 m ²
Kostenkennwert Standardstufe 4	485,00 €/m ²

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Wohngebäude	222,46	768,00	170.850,51
besondere Bauteile (Lichtschächte, Gauben)		3,00%	5.125,52
Garage	15,40	485,00	7.469,00
Zuschlag Duplexparker		50,00%	3.734,50
			187.179,52
Korrekturfaktoren		2,829	529.530,87
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			529.530,87
abzgl. Alterswertminderung (%)		-52,50%	-278.003,71
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			251.527,16
Zeitwert Gebäude rd.			252.000,00

Vorläufiger Sachwert		€
Zeitwert Wohngebäude und Garage		252.000,00
zzgl. Außenanlagen (%)	5,00%	12.600,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.		264.600,00
Bodenwert		621.209,00
		885.809,00
Vorläufiger Sachwert rd.		886.000,00

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

7 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

7.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Rohertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht vermietet. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen**. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche, abhängig vom Wohnwert und der Größe, in der folgend dargestellten Bandbreite:

18,00 €/m² - 21,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhäuser mit 125 m ² Wohnfläche, incl. einer Garage.			
München	2.350,00	2.750,00	3.400,00
bez. auf Wohnfläche	18,80	22,00	27,20

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag			€
	m ²	€/m ²	
Wohngebäude (einschl. Garten)	117,00	19,50	2.281,50
	Stk.	€/Stk.	
Duplexparker	2,00	50,00	100,00
Rohertrag pro Monat			2.381,50
Rohertrag pro Jahr (RoE)			28.578,00

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
	Stk.	€/Stk.	
Verwaltungskosten			
Wohngebäude	1,00	354,94	354,94
Duplexparker	2,00	46,45	92,90
	m ²	€/m ²	
Instandhaltungskosten			
Wohngebäude	117,00	13,94	1.630,98
	Stk.	€/Stk.	
Duplexparker	2,00	104,82	209,64
	RoE	% v. RoE	
Mietausfallrisiko			
	28.578,00	2,00%	571,56
Bewirtschaftungskosten insgesamt			2.860,02
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			10,01%

Liegenschaftszinssatz

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München wird im Marktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser in München ein durchschnittlicher Liegenschaftszinssatz von 2,2 % bei einer Spanne von 1,2 % - 3,5 % veröffentlicht.

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) hat aktuelle, marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland veröffentlicht. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an:

nicht freist. EFH, DHH, RH 1,5% – 4,5%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, der Objektlage, der Nutzung, der Restnutzungsdauer und der Höhe der angesetzten Erträge ist ein Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,5 %** angemessen.

7.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1974
Mehrung	9 Jahre
Fiktives Baujahr	1983
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	38 Jahre
Baualter (BA)	42 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,50 %
Rentenbarwertfaktor	24,35 RBF
Bodenwert	621.209,00 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			28.578,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-2.860,02
Reinertrag (RE)			25.717,98
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	621.209,00	2,50%	-15.530,23
Gebäudeertragsanteil (GEA)			10.187,76
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	10.187,76	24,35	248.057,60
zzgl. Bodenwert			621.209,00
Vorläufiger Ertragswert			869.267,00

Zusammenstellung des Ertragswerts

€

Vorläufiger Ertragswert		869.267,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		869.267,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturanstau bez. Wohnfl.	117,00 m ²	
	300,00 €/m ²	-35.100,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts		834.167,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.		834.000,00

8 Verkehrswert

Der Verkehrswert 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 den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre. Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2024 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts werden folgende Marktanpassungsfaktoren als Mittelwerte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024

Wohnlage	gut	0,95
Baujahr	1970 - 1984	0,90
Wohnfläche	100 bis 150 m²	0,99
vorl. Sachwert	800.000 - 1,0 Mio €	0,99
Gebäudeart	REH	0,96

Grundstücksgröße	300 - 400 m ²	0,98
Restnutzungsdauer	35 - 45 Jahre	0,97
Bodenwertanteil	60 - 70%	0,99
Mittelwert Sachwertfaktoren		0,97
Mittelwert Standardabweichung		0,20
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,77
	bis	1,17

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie u.a. der Höhe des vorläufigen Sachwerts, der Größe des Anwesens und des Baualters ein etwas über dem Mittelwert liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,0 (Zu-/Abschlag 0 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau in Abzug zu bringen.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Vorläufiger Sachwert		885.809,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		885.809,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturanstau bez. Wohnfl.	117,00 m ²	
	300,00 €/m ²	-35.100,00
Sachwert		850.709,00
Verkehrswert rd.		850.000,00
<i>Rückrechnung</i>		
Wert pro m ² Grundstücksfläche	850.000	388,00
Wert pro m ² Wohnfläche	850.000	117,00

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
Verkehrswert	100,00	850.000,00
Ertragswert	98,12	834.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von < 2 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem Reihenendhaus bebauten Grundstücks **Fl.Nr. 371/87**, Mädelegabelstraße 68, 81825 München sowie des mit einer PKW-Duplexgarage bebauten Grundstücks **Fl.Nr. 371/109**, jeweils Gemarkung Trudering, Amtsgericht München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.08.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

850.000,- €.

(i.W. achthundertfünfzigtausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	850.000,00
Ertragswert	98,1%	834.000,00
Rohertrag/Jahr	3,4%	28.578,00
Bodenwertanteil	73,1%	621.000,00
Vielfaches des Rohertrags		29,74
Verkehrswert / m ² Wohnfläche	./.	117,00
		7.264,96

Plausibilisierung

Vom zuständigen Gutachterausschuss wurden auf Antrag aus der Kaufpreissammlung folgende Verkäufe von Reihenendhäusern (Verkäufe Nrn. 4, 5),

Reihenmittelhäusern (Verkäufe Nrn. 2, 6, 8) und Doppelhaushälften (Verkäufe Nrn. 1, 3, 7) mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	Wohnfl.	Grundst.	Lage	Preis €	Lage	Entw.	Preis (mod.)
1	Jul. 25	120	304	-	1.020.000	1,05	1,00	1.071.000,00
2	Mai. 25	120	203	o	917.000	1,00	1,00	917.000,00
3	Apr. 25	140	419	o	1.200.000	1,00	1,00	1.200.000,00
4	Mrz. 25	100	203	o	798.000	1,00	1,00	798.000,00
5	Feb. 25	125	488	o	1.100.000	1,00	1,00	1.100.000,00
6	Nov. 24	105	312	-	810.000	1,05	0,99	841.995,00
7	Okt. 24	125	355	o	995.000	1,00	0,99	985.050,00
8	Jul. 24	120	172	o	795.000	1,00	0,97	771.150,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte	960.524,38
Standardabweichung	154.840,38
Standardabweichung / Mittelwert	16,12%
Mittelwert Wohnfläche m ²	119,38
Preis / m ² Wohnfläche	8.046,28

Die Vergleichsobjekte befinden sich in guten Wohnlagen in der Umgebung des zu bewertenden Objekts (Gemarkungen Trudering und Perlach, Entfernung < ca. 1,5 km). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1 und 6 befinden sich in schlechteren Lagen mit geringerem Bodenwertniveau. Für die Anpassung an die Lage des Bewertungsobjekts sind Zuschläge in Höhe von 5% angemessen. Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1965 bis 1989). Die Ausstattung und der Bauzustand der Vergleichsobjekte sind nicht näher bekannt. Garagen und Stellplätze sind in den angegebenen Werten enthalten und wurden nicht bereinigt.

Die fallende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird für den Zeitraum 2024 ein jährlicher Preisrückgang von 6% zugrunde gelegt.

Der Mittelwert der angepassten Vergleichsverkäufe ergibt, bezogen auf die mittlere Wohnfläche, einen Wert von 8.046 €/m² (Spanne 6.426 €/m² bis 8.925 €/m²). Der Vergleichswert bestätigt somit den festgesetzten Verkehrswert, der, bezogen auf die Wohnfläche, einen Wert von 7.265 €/m² bzw. 7.571 €/m² (ohne Reparaturstau) ergibt.

9 Einzelwerte

Zusammenstellung Verkehrswerte	€
<i>Reihenendhaus</i>	
Wohnbaugrundstück Flst. 371/87	789.000,00
<i>PKW-Duplexgarage</i>	
Garagengrundstück Flst. 371/109	61.000,00
Verkehrswert gesamt	850.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 16.01.2026

Dr. Bernhard Thomée



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen

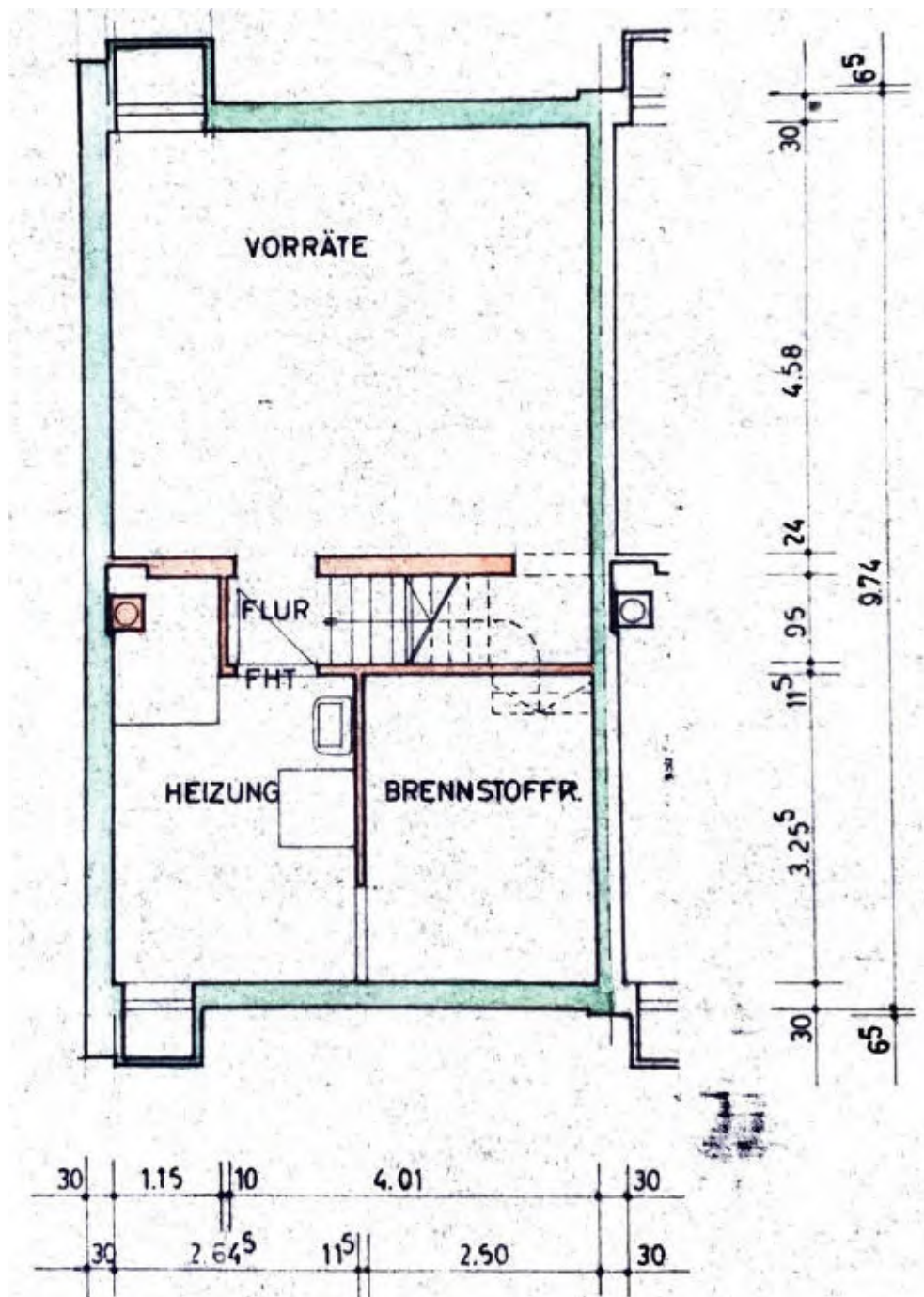
Berechnungen

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m²
Keller	9,74	5,71	1,00	55,62
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				55,62
Erdgeschoss	9,74	5,71	1,00	55,62
Obergeschoss				55,62
Dachgeschoss (ausgebaut)				55,62
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				166,85
Garage ca.	5,50	2,80	1,00	15,40
Bruttogrundfläche Garage				15,40
(Grundlage: Eingabeplan)				

Lagepläne (unmaßstäblich)



Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



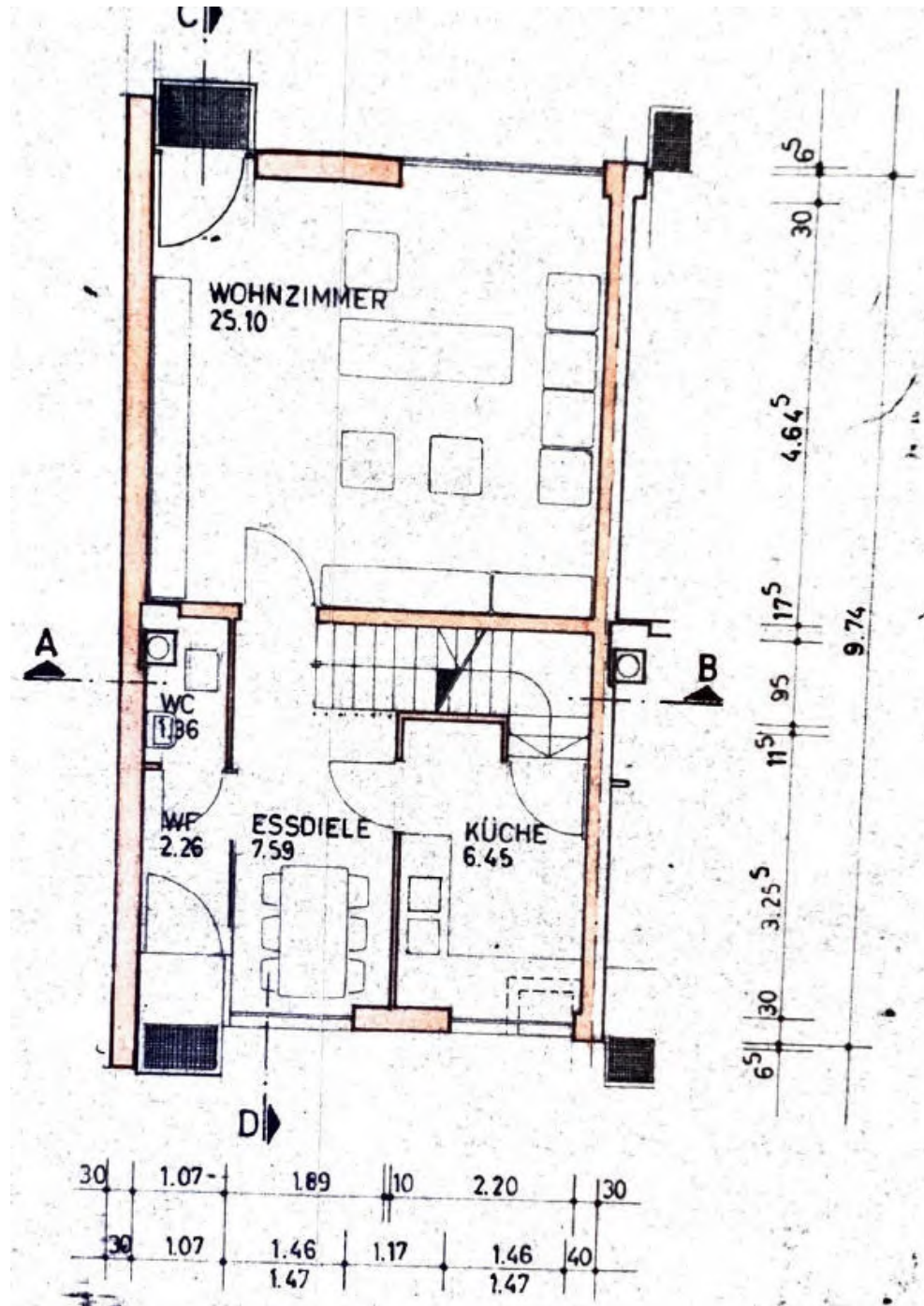
Grundriss Keller – Ausschnitt Eingabepan 1970

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen



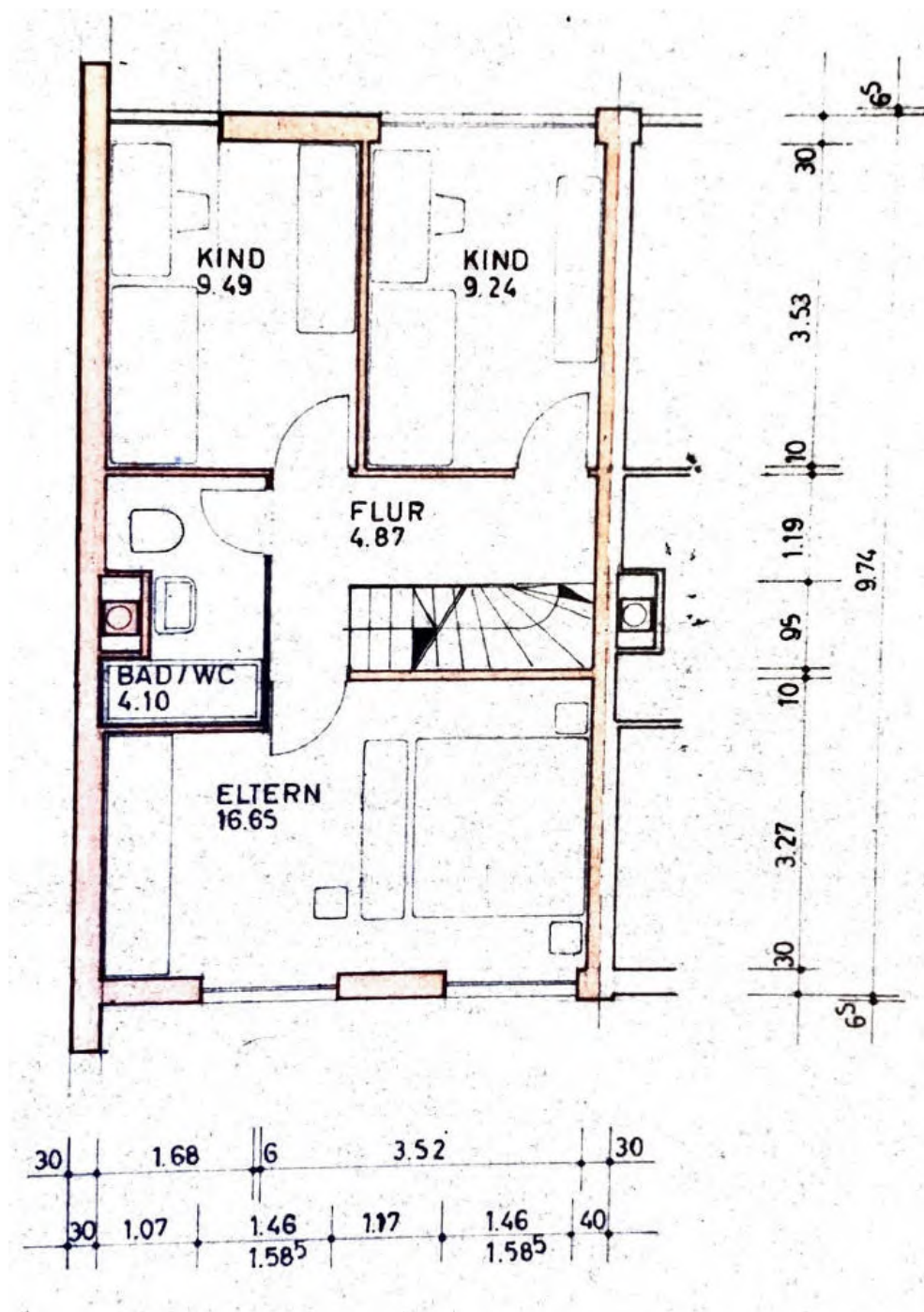
Grundriss Erdgeschoss – Ausschnitt Eingabepan 1970

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen



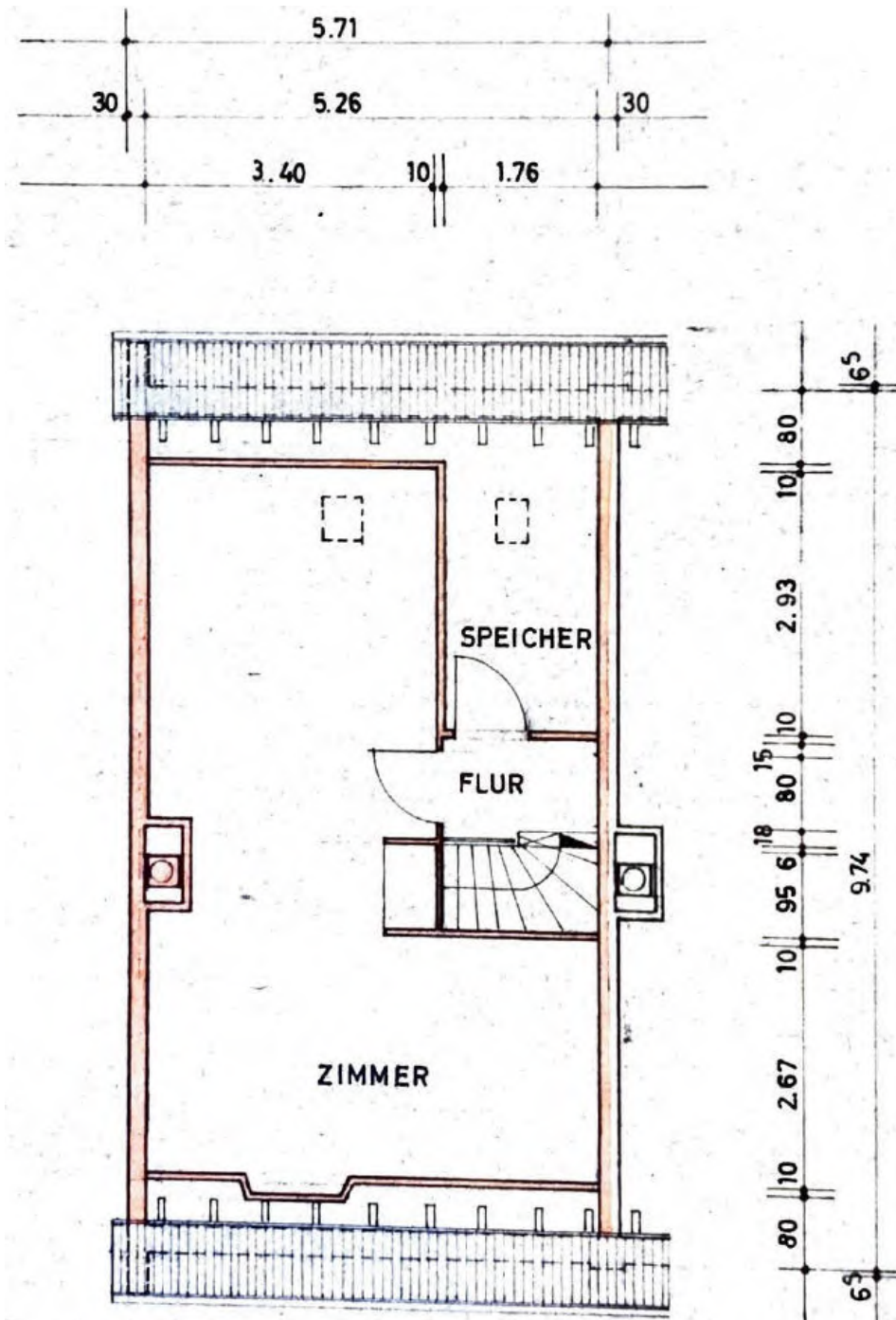
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabepan 1970

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen



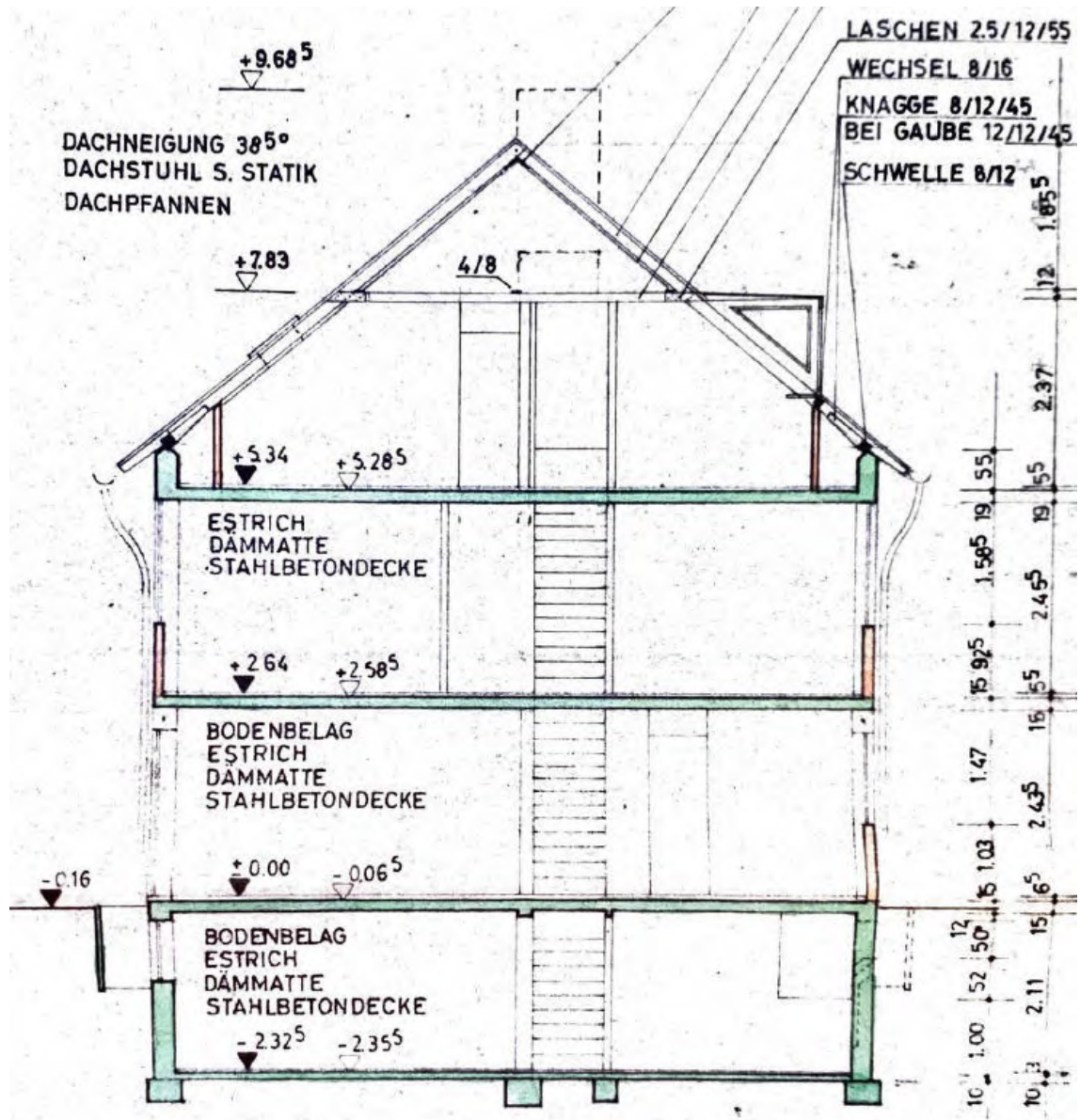
Grundriss Obergeschoss– Ausschnitt Eingabeplan 1970 (vor Einbau Dachgauben)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen



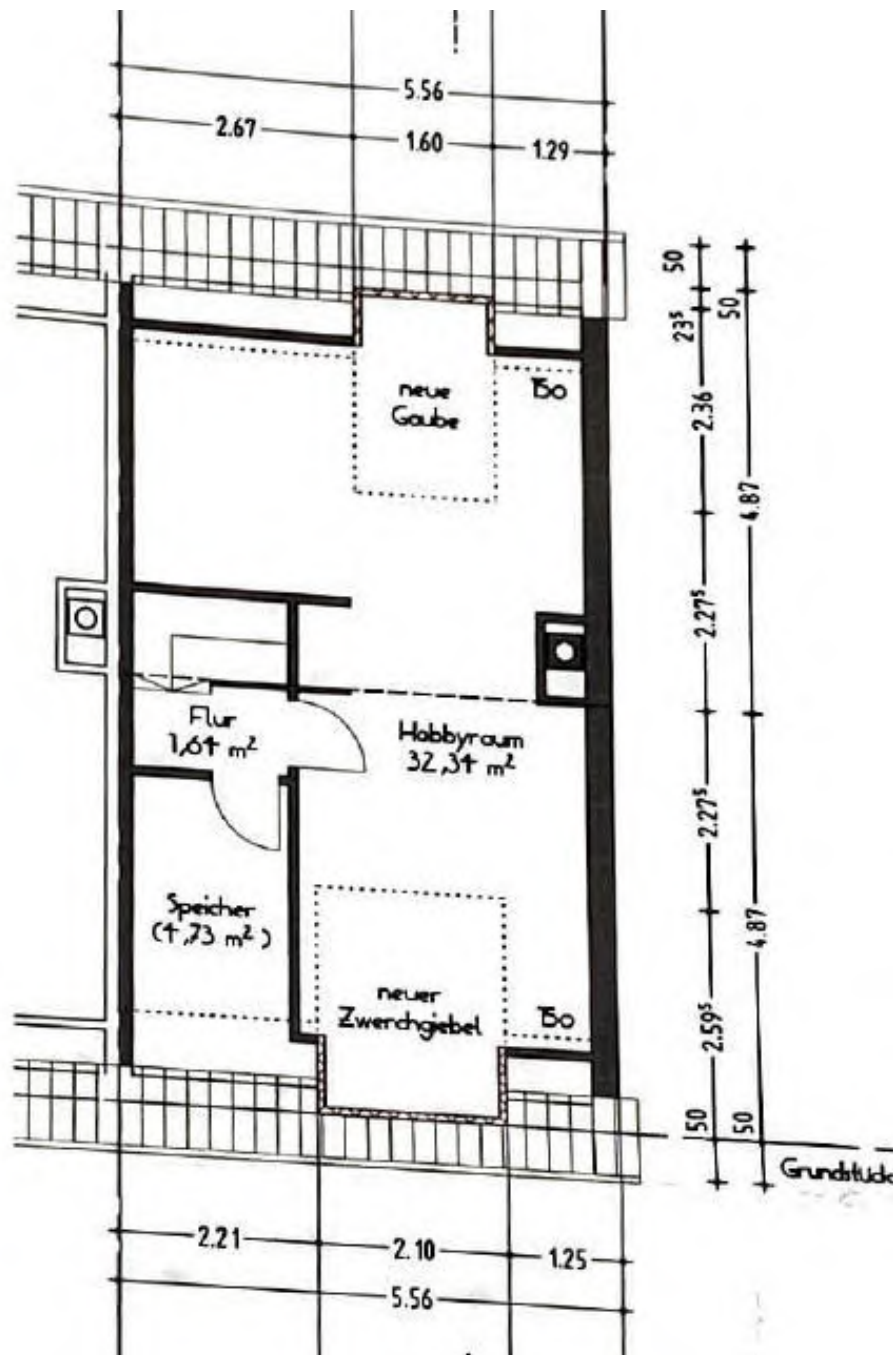
Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan 1970 (vor Einbau Dachgauben)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen



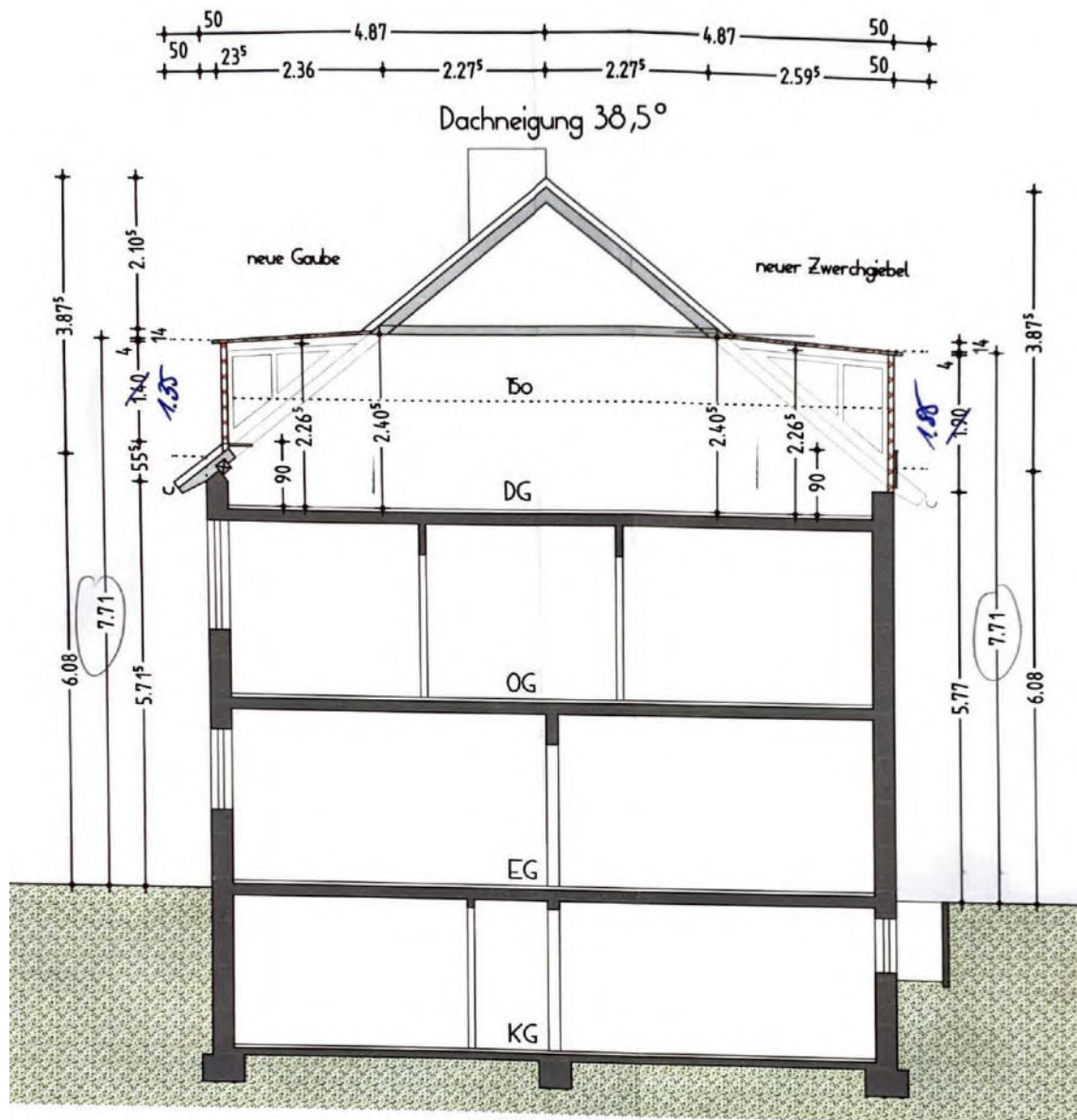
Grundriss Dachgeschoss – Ausschnitt Eingabeplan Einbau Dachgauben 2012
(Grundrisseinteilung vor Ort abweichend, Speicher nicht abgetrennt)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Mädelegabelstraße 68, 81825 München

Anlagen



Schnitt Wohngebäude – Ausschnitt Eingabeplan Einbau Dachgauben 2012

Auszug Energieausweis

[illegible]