



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 159/24

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5076/25

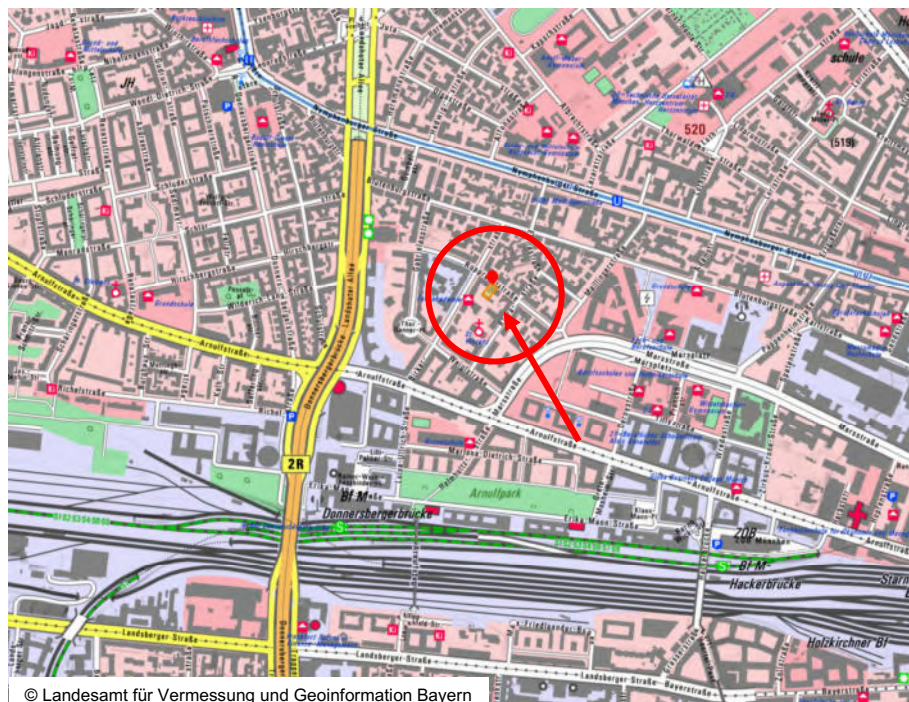
- Objekt:** Nach WEG aufgeteiltes innerstädtisches Grundstück Flst. 331/12, Gemarkung Neuhausen, bebaut mit im Umbau befindlichen Mehrfamilienwohnhaus (Vordergebäude) und Rückgebäude
Rupprechtstraße 17
80636 München
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB
- Wertermittlungstichtag:** 05.06.2025
- Datum:** 01.10.2025

Verkehrswert gesamt:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 10.000.000,-

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.

**Nach WEG aufgeteiltes innerstädtisches Grundstück Flst. 331/12,
Gemarkung Neuhausen, bebaut mit im Umbau befindlichen
Mehrfamilienwohnhaus (Vordergebäude) und Rückgebäude
Rupprechtstraße 17, 80636 München**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	10
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	24
4	Bewertungsgrundlagen.....	42
5	Bodenwert	48
6	Sachwert.....	52
7	Verkehrswert Gesamtobjekt (miet- und lastenfrei).....	58
8	Einzelwerte	60

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Sondernutzungsrechtsplan – Anlage 2. Nachtrag Teilungserklärung
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 61 Seiten und 12 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 12.09.2024

Geschäftszeichen: 1517 K 159/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 43,67 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 331/12, Gemarkung Neuhausen, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1

b) des 45,88 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2

c) des 53,78 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3

d) des 51,31 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 4

e) des 45,57 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

f) des 53,35 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 6

g) des 53,58 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 7

- h) des 47,12 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8
- i) des 55,26 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9
- j) des 53,58 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 10
- k) des 47,12 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 11
- l) des 55,26 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 12
- m) des 48,94 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 13
- n) des 133,59 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 14
- o) des 70,79 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 15
- p) des 74,74 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16
- q) des 32,27 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 17
- r) des 34,19 / 1.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 18

Rupprechtstraße 17
80636 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.06.2025.

Anmerkung: Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt 18 Wohneinheiten aufgeteilt. Das Anwesen befindet sich zum Stichtag im Umbau. Das Gemeinschaftseigentum und die einzelnen Einheiten sind noch nicht hergestellt. Die Versteigerung einzelner Einheiten ist in diesem Bautenstand nicht sinnvoll, da vorab eine gemeinschaftliche Fertigstellung des Anwesens durch einen Investor/Bauträger erfolgen muss. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird das gesamte Anwesen daher als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet, bei der sich alle Einheiten im selben Eigentum befinden.

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch für jede Wohneinheit, die jeweils ein eigenes Versteigerungsobjekt darstellt, gesonderte Werte zu bestimmen. Der Verkehrswert des Gesamtobjekts wird daher in Abschnitt 8 entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile auf die einzelnen Einheiten aufgeteilt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine fiktive Aufteilung handelt, die nicht zwangsläufig dem Verkehrswert der jeweiligen Einheit entsprechen muss.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Zu bewerten ist ein nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes innerstädtisches Grundstück mit einer Gesamtgröße von 720 m². Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus (Vordergebäude) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem Dachgeschoss bebaut. Des Weiteren befindet sich auf dem Grundstück ein Rückgebäude mit Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Die zum Stichtag nicht bewohnbaren

Gebäude befinden sich im Umbau- und Rückbauzustand. Die Gebäude weisen innen einen Abbruchzustand bzw. einen teilweise entkernten Rohbauzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Teilweise wurden Rückbaumaßnahmen und Probeöffnungen z.B. im Decken- und Dachbereich ausgeführt.

Entsprechend den Aufteilungsplänen sollen in dem Anwesen insgesamt 18 Wohneinheiten realisiert werden. Im Vordergebäude befinden sich jeweils drei Wohneinheiten im Erdgeschoss sowie im 1. bis 3. Obergeschoss (Wohnungen Nrn. 1 bis 12). Im Dachgeschoss befinden sich zwei weitere Wohneinheiten (Wohnungen Nrn. 13 und 14). Die Wohnung Nr. 14 ist eine Maissonettwohnung, die sich bis zum Dachspitz erstreckt. Im Bereich des Rückgebäudes sind vier Wohneinheiten (Wohnungen Nrn. 15 bis 18) vorgesehen. Die beiden Wohnungen Nrn. 15 und 16 erstrecken sich jeweils über das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss. Die Wohnungen Nr. 17 und 18 befinden sich im 2. Obergeschoss des Rückgebäudes. Jeder Wohnung ist über Sondernutzungsrechte ein Kellerabteil zugeordnet. Den Wohnungen im Erdgeschoss sind Terrassen- und Gartenflächen über Sondernutzungsrechte zugeordnet. Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an einem PKW-Stellplatz. Dieses Sondernutzungsrecht wurde noch keiner Einheit zugeordnet.

Die nach WEG vorgesehenen Einheiten sind noch nicht hergestellt. Ein Erstverkauf der gebildeten Einheiten ist noch nicht erfolgt.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 05.06.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr K. (Vertreter der betreibenden Gläubigerin)
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die Gebäude und die Einheiten konnten generell ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Aufgrund des schlechten Bauzustands wurden Teilflächen jedoch nicht begangen.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszüge der Einheiten vom 26.06.2024
- Teilungserklärung URNr. 3665, Notar Dr. SatzI vom 12.12.2019
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1608, Notar Dr. SatzI vom 26.05.2020
- Zweiter Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 4620, Notar Dr. SatzI vom 23.12.2020
- Aufteilungspläne des Objekts mit Ansichten, Grundrissen und Schnitten und Flächenberechnung
- Baugenehmigung „Balkonerweiterung und Anbau eines Personenaufzugs“ vom 05.09.2017
- Baugenehmigung „Tektur – DG-Erneuerung mit 2 WE“ vom 14.11.2017
- Baugenehmigung „Nutzungsänderung Laden zu Wohnung mit Grundrissänderung, Änderung tragender Bauteile im EG / VGB“ vom 18.07.2018
- Baugenehmigung „Nutzungsänderung im EG (Gewerbe zu Wohnen), Errichtung Kelleraußentreppe, Modernisierung und Grundrissänderungen“ vom 20.01.2020
- Baugenehmigung „DG-Erneuerung mit 2 WE – Tektur“ vom 11.05.2020
- Baugenehmigung „DG-Erneuerung mit 2 WE – Änderungsantrag: Erhöhung First, Erweiterung der Wohnungen in den Dachspitz, Einbau von Terrassen“ vom 27.06.2023

- Baugenehmigung „Nutzungsänderung im EG (Gewerbe zu Wohnen), Grundrissänderung RGB, Umbau zu 3 Stadthäusern mit Unterkellerung, Dachbegrünung“ vom 27.06.2023
- Altlastenauskunft der Landeshauptstadt München, Referat für Klima- und Umweltschutz vom 25.09.2025
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- 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

a) Wohnung Nr. 1

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Neuhausen		27600	331/12	720 m ²

43,67 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 331/12, Rupprechtstraße 17, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum und einer Grundstücksfläche zugeordnet.

Die Haftung von Sondernachfolgern ist vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.

Ausnahme: Erstveräußerung durch den aufteilenden Eigentümer;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

lfd. Nr. 1: Lastend am ganzen Grundstück:
Verbot der Errichtung einer Wirtschaft für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke Flurstücke 331 1/7, 331 1/13 und 332;

- lfd. Nr. 2: Besonderes Verfügungsverbot gem. §§ 21 Abs. 1, 23 Abs. 3, 32 Abs. 1 und 2 InsO (Amtsgericht München, AZ: 1504 IN 197/2024);
- lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 159/2024);

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die aus dem Jahr 1891 stammende Belastung lfd. Nr. 1 schränkt die vorge-sehene Nutzung und Ertragsfähigkeit des Objekts nicht ein. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Abteilung III

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

b) Wohnungen Nrn. 2 bis 18

Die Grundbücher der Einheiten Nr. 2 bis Nr. 18 weisen analoge Eintragungen wie die Einheit Nr. 1 auf und werden aus Platzgründen nicht gesondert vorge-tragen. Die Grundbuchdaten können in tabellarischer Form wie folgt zu-sammengefasst werden:

Bestandsverzeichnis

Blatt	ME-Anteil	Sondereigentum / Sondernutzungsrecht
27601	45,88 / 1000	Wohnung Nr. 2 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27602	53,78 / 1000	Wohnung Nr. 3 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Seite 12

27603	51,31 / 1000	Wohnung Nr. 4, SNR Kellerraum
27604	45,57 / 1000	Wohnung Nr. 5, SNR Kellerraum
27605	53,35 / 1000	Wohnung Nr. 6, SNR Kellerraum
27606	53,58 / 1000	Wohnung Nr. 7, SNR Kellerraum
27607	47,12 / 1000	Wohnung Nr. 8, SNR Kellerraum
27608	55,26 / 1000	Wohnung Nr. 9, SNR Kellerraum
27609	53,58 / 1000	Wohnung Nr. 10, SNR Kellerraum
27610	47,12 / 1000	Wohnung Nr. 11, SNR Kellerraum
27611	55,26 / 1000	Wohnung Nr. 12, SNR Kellerraum
27612	48,94 / 1000	Wohnung Nr. 13, SNR Kellerraum
27613	133,59 / 1000	Wohnung Nr. 14, SNR Kellerraum
27614	70,79 / 1000	Wohnung Nr. 15 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27615	74,74 / 1000	Wohnung Nr. 16 SNR an Kellerraum und Grundstücksfläche
27616	32,27 / 1000	Wohnung Nr. 17, SNR Kellerraum
27787	34,19 / 1000	Wohnung Nr. 18, SNR Kellerraum

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

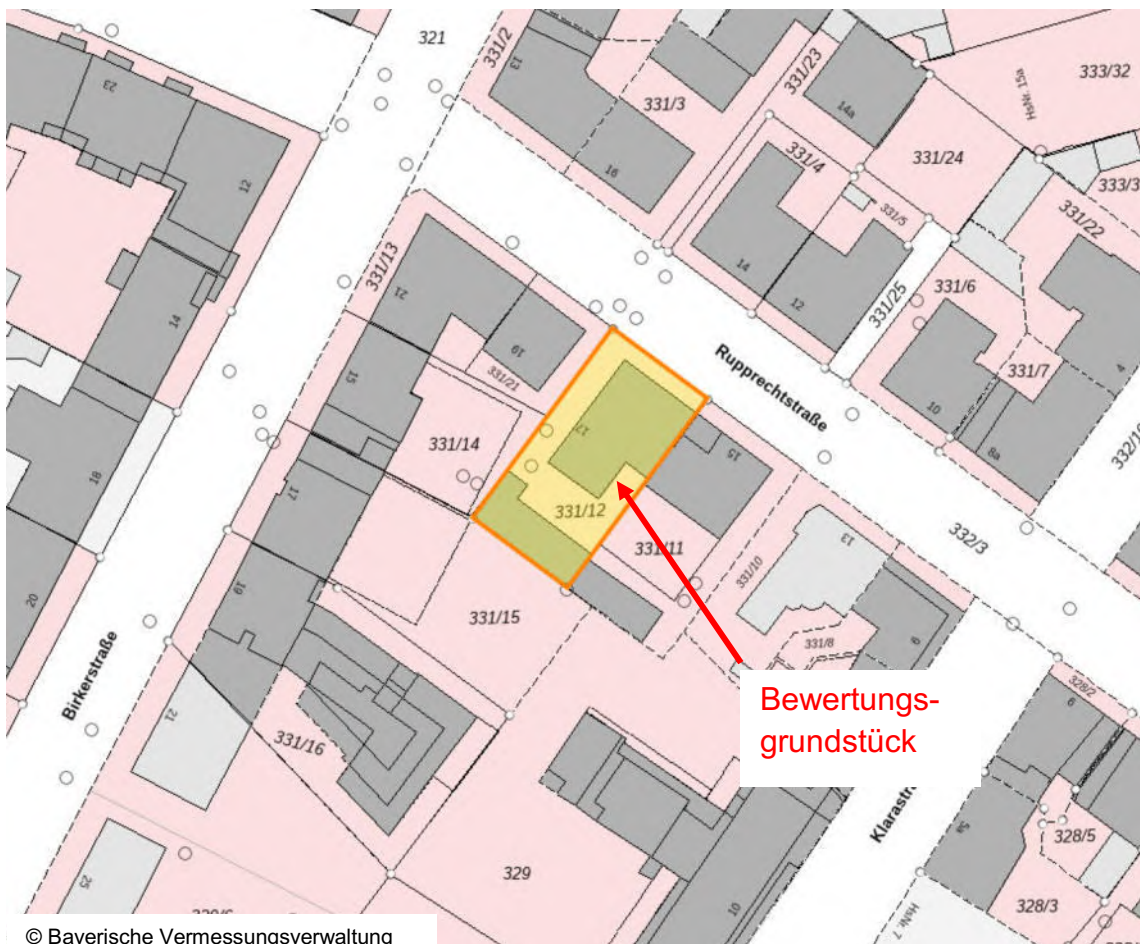
Siehe Wohnung Nr. 1.

Abteilung III

Siehe Wohnung Nr. 1.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt ca. 19 m und die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt ca. 38 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordosten an die Rupprechtstraße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im nordöstlichen Bereich mit einem Wohnhaus (Vordergebäude) bebaut, welches im Südosten mit dem Nachbargebäude kommun bebaut ist. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befindet sich ein Rückgebäude das ebenfalls im Südosten mit dem Nachbargebäude kommun bebaut ist.



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.

In Bezug auf Altlasten wurde von der Landeshauptstadt München – Referat für Klima- und Umweltschutz folgender Sachstand mitgeteilt:

Das o.g. Grundstück mit der Flurstücksnummer 331/12 liegt innerhalb einer verfüllten Kiesgrube und war daher als Altlastenverdachtsfläche erfasst.

Bei Erdarbeiten auf dem westlich liegenden Nachbargrundstück xxx traf man schadstoffbelastetes, bis zu 6,3 m tiefes Auffüllmaterial an. Da weder in historischen Karten noch in Luftbildern Hinweise auf eine ehemalige Kiesgrube gefunden werden konnten, wurden im Jahr 2017 im Rahmen einer Amtsermittlung auch die Nachbargrundstücke untersucht.

Bei diesen Bodenerkundungen wurden auf dem angefragten Flurstück drei Bohrungen abgeteuft, die 8,0 m mächtige, kiesige Auffüllungen mit Beimengungen an Ziegelbruch, Schlackeresten und vereinzelt Plastik belegten. Nach den chemischen Analysen der Mischproben wiesen die Schadstoffparameter PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe), vereinzelt Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) und Schwermetalle erhöhte Gehalte auf. Die entnommenen Bodenluftproben zeigten keine Auffälligkeiten. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht sind keine weiteren Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erforderlich.

Die Untersuchung des Oberbodens wies keine Prüfwertüberschreitung nach. Eine Gefährdung des Schutzgutes menschliche Gesundheit über direkten Kontakt ist damit ausgeschlossen.

Für das Flurstück 331/12 konnte damit der Altlastenverdacht aufgehoben werden. Aufgrund der Auffüllungen sind jedoch folgende Maßgaben zu beachten:

- Bei künftigen Erdarbeiten ist das Aushubmaterial einer schadlosen Entsorgung zuzuführen.*
- Änderungen bei den Versickerungsanlagen sind mit dem RKU abzustimmen.*

Entsprechend den vorliegenden Auskünften ist somit bei Erdarbeiten und Änderungen der Versickerungsanlagen mit schadstoffbedingten Mehrkosten

(u.a. Beprobung und Entsorgung des Aushubmaterials) zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird das bestehende Altlastenrisiko durch einen geschätzten Marktabschlag wertmindernd berücksichtigt. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen geschätzten Abschlag handelt und die tatsächlich entstehenden schadstoffbedingten Mehrkosten hiervon gegebenenfalls erheblich abweichen können. Für eine genaue Beurteilung der Altlastensituation wären gesonderte Fachgutachten und Bodenuntersuchungen erforderlich.

2.3 Lage

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 ca. 3,0 km nordwestlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz), ca. 2,9 km südöstlich des Nymphenburger Schlossparks und ca. 800 m südöstlich des Rotkreuzplatzes im Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg (Entfernungsangaben Luftlinie). Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 81.968 im Jahr 2000 auf 101.901 im Jahr 2024 gestiegen. Mit dem vor über 100 Jahren eröffneten Botanischen Garten, dem Schlosspark Nymphenburg und dem Hirschgarten besitzt der Stadtbezirk ausgedehnte Grün- und Erholungsflächen von stadtweiter Bedeutung, ist aber auch durch hohes Verkehrsaufkommen, u.a. durch die Anbindung der A 8 an das Stadtgebiet und durch ein Teilstück des Mittleren Rings, belastet. Charakteristisch für den Stadtbezirk ist die Mischung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

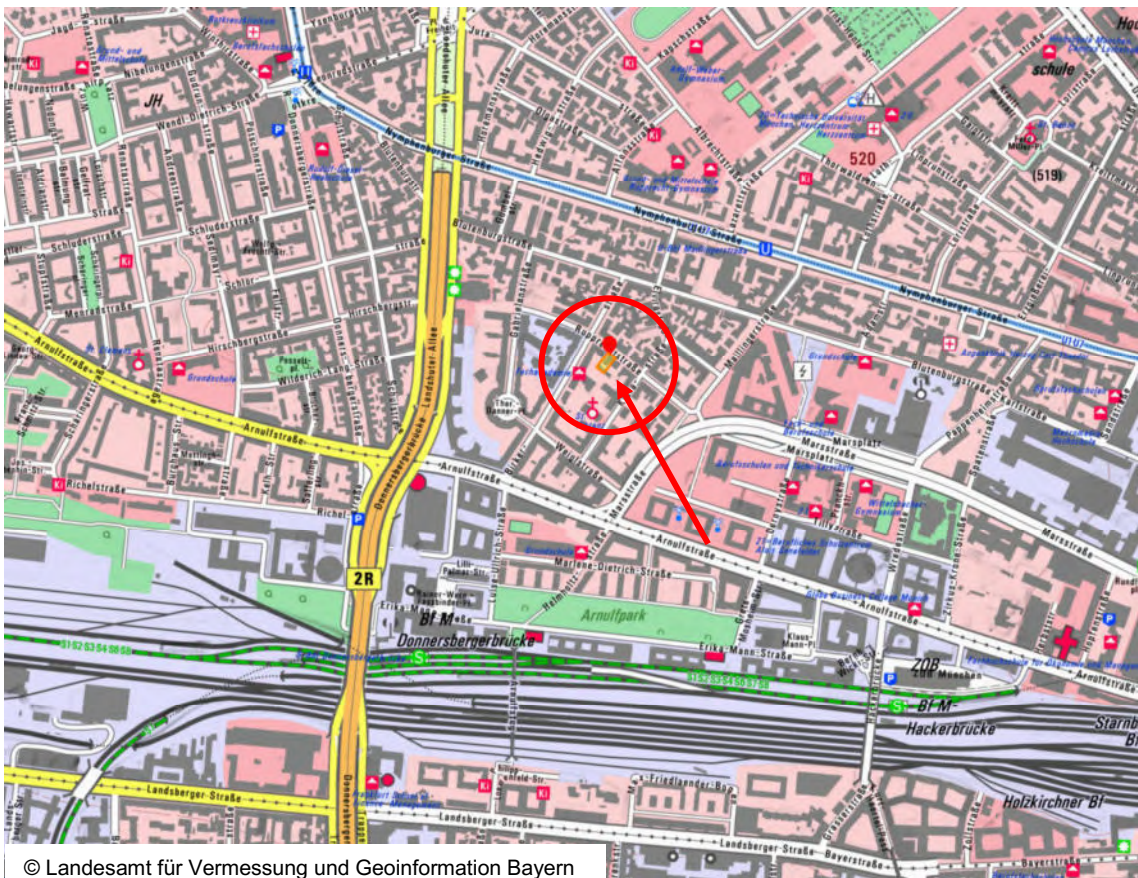
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Im Bezirksteil Neuhausen (1890 eingemeindet), in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, bestimmen in den Hauptstraßen, vor allem entlang der Nymphenburger Straße und rund um das Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz, Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg das Stadtbild. In den meist ruhigen Nebenstraßen ist Wohnnutzung mit zum Teil repräsentativen Althausbeständen dominierend. Der Stadtteil Neuhausen verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsanbindungen zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten mit umfangreichem Warenangebot befinden sich u.a. im Bereich des Rotkreuzplatzes und in der Nymphenburger Straße.

Das Grundstück liegt ca. 300 m östlich der Landshuter Allee (Mittlerer Ring), ca. 300 m südwestlich der Nymphenburger Straße und ca. 600 m nördlich der Gleistrasse München – Pasing innerhalb eines Wohngebiets. Das Gebiet um

das Objekt wird großräumig eingegrenzt durch die Arnulfstraße im Süden, die Landshuter Allee im Westen, die Nymphenburger Straße im Norden sowie die Marsstraße und die Maillingerstraße im Osten. Die nordöstlich des Grundstücks verlaufende Rupprechtstraße ist eine schwach befahrene Sammel- und Erschließungsstraße. Innerstädtisch übliche Lärmimmissionen u.a. durch die Landshuter Allee sind jedoch witterungsabhängig möglich.



Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Objekts ist inhomogen und besteht überwiegend aus einer verdichteten innerstädtischen Bebauung mit mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshäusern unterschiedlichen Alters.

Öffentliche Verkehrsmittel

Das Objekt ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die U – Bahnhaltestelle „Maillingerstraße“ ist ca. 350 m (Luftlinie) entfernt. Des

Weiteren bestehen Straßenbahnverbindungen u.a. im Bereich der Arnulfstraße in ca. 350 m Entfernung (Luftlinie) und Busverbindungen. Bushaltestellen sind fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die Rupprechtstraße und angrenzende Straßen gut an die Innenstadt und die zahlreichen Ein- und Ausfallstraßen angebunden. Der Parkraum in der Rupprechtstraße und den umliegenden Straßen wird als Parklizenzgebiet von der Stadt bewirtschaftet. Besucher müssen an den Parkscheinautomaten ein Parkticket erwerben. Die Parkraumsituation ist jedoch, wie innerstädtisch üblich, als stark eingeschränkt und angespannt zu beurteilen.

Beurteilung

Das Objekt befindet sich in guter und gesuchter Wohnlage im Münchner Stadtteil Neuhausen. Innerstädtisch übliche Lärmimmissionen u.a. durch die Landshuter Allee sind jedoch witterungsabhängig möglich. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind als gut zu beurteilen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut. Gemäß Münchner Mietspiegel ist die Wohnlage des Grundstücks als „zentrale gute Lage“ einzustufen.



Rupprechtstraße – Blickrichtung Südost



Rupprechtstraße – Blickrichtung Nordwest

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordosten über die Rupprechtstraße erschlossen. Die Straße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind 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 innerörtliches Grundstück das im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Für das Grundstück besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück zu beachten:

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

Das Grundstück befindet sich zum Stichtag im Bereich der Erhaltungssatzung „St.-Vinzenz-Viertel“ vom 22.06.2021. Mit dieser Satzung wird der betreffende Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB). Durch die Satzung ergeben sich Einschränkungen für den Eigentümer. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit werden folgende Punkte aufgeführt:

- Vorkaufsrecht durch die Landeshauptstadt München
(Anmerkung: Sogenannte Abwendungserklärungen können für einen

potentiellen Käufer zu weiteren ggf. erheblichen Einschränkungen u.a. bezüglich Miethöhe, Belegung, Eigenbedarfskündigungen, Modernisierung, etc. führen)

- Genehmigungspflicht bzw. Untersagung der Aufteilung nach WEG
- Genehmigungsvorbehalt für Rückbau (Abbruch / Teilabbruch), Nutzungsänderung und Änderung (u.a. Verbot von Luxussanierungen) baulicher Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Vordergebäude und einem Rückgebäude bebaut und kann, unter Berücksichtigung der in den Aufteilungsplänen vorgesehenen Umbau- und Erweiterungsmaßnahmen, mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 2,4 baulich ausgenutzt werden.

Für die geplanten Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen liegen zahlreiche Baugenehmigungen aus dem Zeitraum 05.09.2017 bis 27.06.2023 u.a. für folgende Maßnahmen vor:

- Balkonerweiterung und Anbau eines Personenaufzugs
- DG-Erneuerung mit 2 WE
- Nutzungsänderung Laden zu Wohnung mit Grundrissänderung, Änderung tragender Bauteile im EG / VGB
- Nutzungsänderung im EG (Gewerbe zu Wohnen), Errichtung Kelleraußentreppe, Modernisierung und Grundrissänderungen
- DG-Erneuerung mit 2 WE – Änderungsantrag: Erhöhung First, Erweiterung der Wohnungen in den Dachspitz, Einbau von Terrassen“
- Nutzungsänderung im EG (Gewerbe zu Wohnen), Grundrissänderung RGB, Umbau zu 3 Stadthäusern mit Unterkellerung, Dachbegrünung

Für die genehmigten Maßnahmen liegen gemäß Auskunft der Landeshauptstadt München teilweise bereits Baubeginnsanzeigen aus dem Jahr 2022 vor. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass manche Genehmigungen durch Fristablauf bereits erlöschen sind. Eine genaue Beurteilung des rechtlichen

Genehmigungsstandes ist im Rahmen dieses Wertgutachtens jedoch nicht möglich.

Die Aufteilung erfolgte auf Grundlage der Aufteilungspläne vom 17.04.2020. Nachfolgende Umplanungen haben dazu geführt, dass die zuletzt genehmigte Bauplanung u.a. aus dem Jahr 2023 z.B. in Bezug auf die Ausführung von Wohnungen im Dachgeschoss des Vordergebäudes und die Errichtung von drei Stadthäusern im Bereich des Rückgebäudes von der nach WEG bestimmten Aufteilung abweicht.

Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird die nach WEG festgelegte Aufteilung entsprechend der Darstellung in den Aufteilungsplänen vom 17.04.2020 zugrunde gelegt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Ausführung dieses Planungsstandes gegebenenfalls erneute Baugenehmigungen erforderlich sind.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf 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 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

Die Wohnungen sind zum Stichtag nicht hergestellt. Entsprechend den vorliegenden Informationen bestehen keine Mietverhältnisse.

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung im miet- und pacht-freien Zustand. Werteeinflüsse aufgrund mietvertraglicher Bindungen sind nicht berücksichtigt und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

Eigentümergeinschaft

Die Wohnanlage ist zum Stichtag noch nicht hergestellt und wird nicht bewohnt. Gemäß Teilungserklärung vom 12.12.2019 wurde für die ersten drei Jahre ein Verwalter bestellt. Die Bestellung erfolgt jedoch erst nach der bisher noch nicht erfolgten Übergabe der ersten Eigentumswohnung.

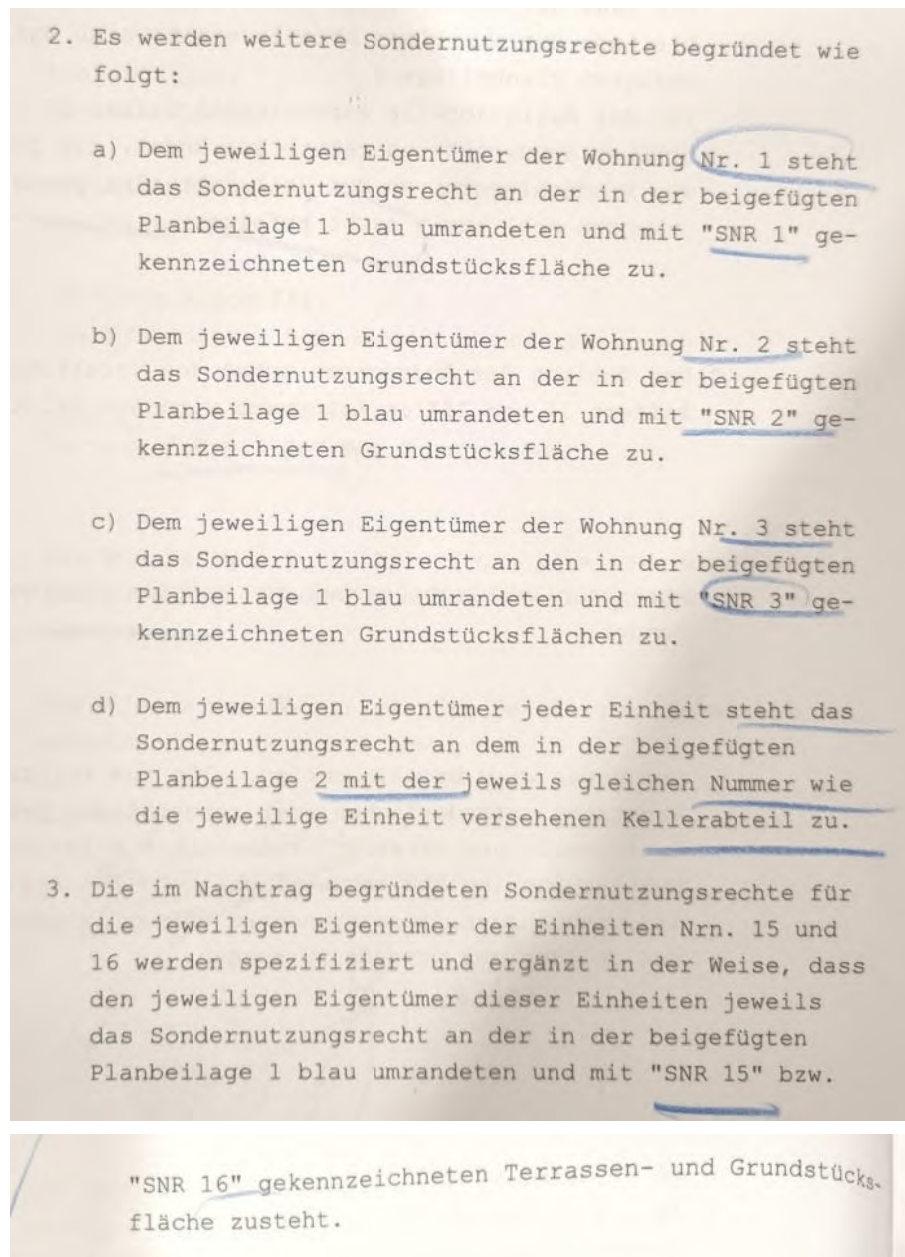
Entsprechend den vorliegenden Informationen wurde bisher keine Instandhaltungsrücklage gebildet und es wurden keine Hausgeldvorauszahlungen festgelegt.

Sondernutzungsrechte

Gemäß 2. Nachtrag zur Teilungserklärung wurden folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

1. Die mit der Teilungserklärung begründeten Sondernutzungsrechte an den Stellplätzen Nrn. 1 und 2 werden hiermit aufgehoben und ein neues Sondernutzungsrecht

an dem Stellplatz, der in der beigelegten Planbeilage 1 schraffiert gekennzeichnet ist, begründet. Für dieses Sondernutzungsrecht gilt das Zuweisungsrecht des teilenden Eigentümers gemäß Anlage II Ziffer II 2 der Teilungserklärung.



Die Flächen sind dem in der Anlage dargestellten Grundrissplan zu entnehmen.

Denkmalschutz

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

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

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, vorliegenden 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 das Material zerstörenden 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 Vordergebäude



Nordost- und Nordwestseite des Gebäudes



Südwestseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein voll unterkellertes, Wohn- und Geschäftshaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, drei Obergeschossen und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. In dem Gebäude befanden sich im Erdgeschoss u.a. auch gewerblich genutzte Flächen. Das Gebäude ist über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen. Ein Aufzug ist zum Stichtag nicht vorhanden. Das Gebäude befindet sich im Umbau- und Rückbauzustand und weist einen teilweise entkernten Rohbauzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Teilweise wurden Rückbaumaßnahmen und Probeöffnungen z.B. im Decken- und Dachbereich ausgeführt. Entsprechend der Aufteilung nach WEG sollen in dem Gebäude insgesamt 14 Wohneinheiten realisiert werden. Hierzu sind umfangreiche Umbaumaßnahmen wie u.a. Grundrissänderungen, Erneuerung des Dachgeschosses und des Innenausbaus sowie der Anbau von Balkonen und eines Außenaufzugs geplant.

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt ca. 1900

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Gewölbe- und Holzbalkendecken, einem Satteldach mit Holzdachstuhl und einer Putzfassade erstellt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine L-förmige Grundfläche. Die Gebäudebreite entlang der Rupprechtstraße beträgt ca. 14,5 m und die Gebäudetiefe variiert zwischen ca. 13,1 m und ca. 20,5 m.

Raumeinteilung und Nutzung

Entsprechend der Aufteilung nach WEG sollen in dem Gebäude insgesamt 14 Wohneinheiten realisiert werden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf diese zukünftige, zum Stichtag noch nicht hergestellte Grundrisseinteilung des Gebäudes. Die derzeitigen Grundrisseinteilungen weichen hiervon ab.

Keller: Treppenabgang, Flure, Kellerräume u.a. mit Kellerabteilen der Wohneinheiten

Erdgeschoss: Hauseingang, Treppenhaus
Wohnung Nr. 1 mit Flur, Bad, offenem Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Terrasse
Wohnung Nr. 2 mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer und Terrasse
Wohnung Nr. 3 mit Flur, Bad, Küche mit Essbereich, Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei Terrassen

1. Obergeschoss: Treppenhaus
Wohnung Nr. 4 mit Flur, Abstellkammer, Bad, offenem Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und zwei Balkonen
Wohnung Nr. 5 mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer und zwei Balkonen

Wohnung Nr. 6 mit Flur, Bad, Küche mit Essbereich,
Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei Balkonen

2. Obergeschoss: Treppenhaus

Wohnung Nr. 7 mit Flur, Abstellkammer, Bad, offenem
Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und zwei
Balkonen

Wohnung Nr. 8 mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und
Esszimmer, Schlafzimmer und zwei Balkonen

Wohnung Nr. 9 mit Flur, Bad, Küche mit Essbereich,
Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei Balkonen

3. Obergeschoss: Treppenhaus

Wohnung Nr. 10 mit Flur, Abstellkammer, Bad, offenem
Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und zwei
Balkonen

Wohnung Nr. 11 mit Flur, Bad, Küche, Wohn- und
Esszimmer, Schlafzimmer und zwei Balkonen

Wohnung Nr. 12 mit Flur, Bad, Küche mit Essbereich,
Wohnzimmer, Schlafzimmer und zwei Balkonen

Dachgeschoss / Treppenhaus

Dachspitz: Wohnung Nr. 13 im Dachgeschoss mit Flur, Bad, offenem
Koch-, Wohn- und Essbereich, zwei Schlafzimmern und
Dachterrasse

Wohnung Nr. 14 mit Flur, Bad, offenem Koch-, Wohn- und
Essbereich, zwei Schlafzimmern und Dachterrasse im
Dachgeschoss sowie Galerie, Bad, Schlafzimmer und
Atelier und Dachterrasse im Dachspitz

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Für die geplanten Wohneinheiten liegen keine Flächenberechnungen vor und die Aufteilungspläne weisen keine Flächen- und Maßangaben auf. Die nachfolgenden Wohnflächen wurden daher ausschließlich zur Orientierung, grob überschlägig auf Grundlage der Aufteilungspläne ermittelt. Die Grundrisse sind vor Ort noch nicht hergestellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft. Größere Abweichungen der angegebenen Wohnflächen können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen von Terrassen und Balkonen sind mit 50% berücksichtigt. Technikflächen und Verkehrsflächen außerhalb der Mieteinheiten sowie die Kellerabteile sind nicht berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnflächen		m²
grob überschlägige Ermittlung auf Grundlage der Aufteilungspläne!		
<i>Vordergebäude</i>		
Wohnung Nr. 1	Vgb. EG	56,00
Wohnung Nr. 2	Vgb. EG	59,00
Wohnung Nr. 3	Vgb. EG	70,00
Wohnung Nr. 4	Vgb. 1.OG	71,00
Wohnung Nr. 5	Vgb. 1.OG	63,00
Wohnung Nr. 6	Vgb. 1.OG	73,00
Wohnung Nr. 7	Vgb. 2.OG	71,00
Wohnung Nr. 8	Vgb. 2.OG	63,00
Wohnung Nr. 9	Vgb. 2.OG	73,00
Wohnung Nr. 10	Vgb. 3.OG	71,00
Wohnung Nr. 11	Vgb. 3.OG	63,00
Wohnung Nr. 12	Vgb. 3.OG	73,00
Wohnung Nr. 13	Vgb. DG	58,00
Wohnung Nr. 14	Vgb. DG / DS	161,00
Summe Vordergebäude		<u>1.025,00</u>

Baubeschreibung / Ausstattung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzflächen gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken, Keller Gewölbe- und Kappendecken
Dach:	Satteldach mit Gauben, Dachstuhl in Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung, Spenglerarbeiten in Blech
Treppen:	EG bis DG Holzwangentreppen mit Massivholzstufen Holzgeländer, Keller: Betontreppe
Balkone:	nicht vorhanden
Fenster:	Holzverbundfenster, teilweise Holzfenster mit Isolierverglasung

Innenausbau:

Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise alte Fliesenbeläge
Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise alte Verkleidungen
Türen:	Hauseingänge: Metalltüre mit Glasausschnitt, Wohnungseingang: Holzfüllungs- und Holzwerkstofftüren
Böden:	abgenutzte und veraltete Bodenbeläge

Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	keine funktionsfähige Beheizung
Elektro:	keine funktionsfähige Elektroinstallation

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

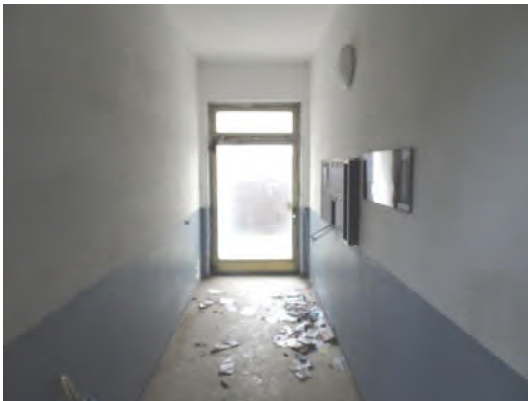
Gutachten Rupprechtstraße 17, 80636 München

Seite 30

Aufzug: nicht vorhanden

bes. Bauteile: Gauben

bes. Einbauten: keine verwertbaren Einbauten vorhanden



Hauseingang



Treppenhaus



Kellertreppe



Kellerraum



ehemalige Gewerbefläche EG



Wohnung EG



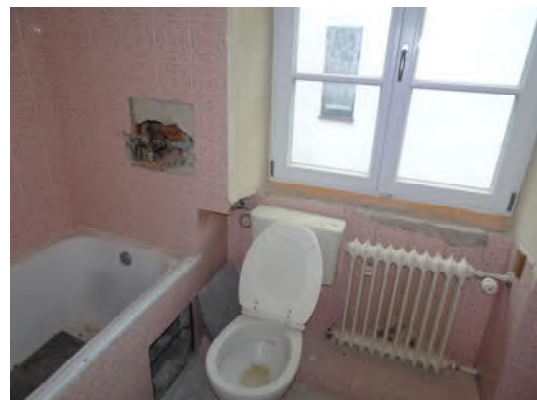
Fläche EG mit ehemaliger Küche



Fläche OG mit neuen Fenstern



Fläche OG mit neuen Fenstern



nicht funktionsfähige Sanitärausstattung



Fläche DG mit Probeöffnung



Fenster und Dachflächen DG

Durchgeführte Arbeiten

Augenscheinlich wurden, abgesehen von einer Teilerneuerung der Fenster und einer Teilsanierung der Fassade, in den letzten Jahren keine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Die begonnenen und zum Stichtag nicht weitergeführten Umbaumaßnahmen beschränken sich im Wesentlichen auf einzelne Rückbaumaßnahmen und Probeöffnungen im Dach- und Deckenbereich.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen / Fertigstellungsaufwand

Das Gebäude befindet sich im Umbau und weist einen weitgehend entkernten Rohbauzustand u.a. ohne Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Für die Nutzung des Gebäudes und die Umsetzung der im Rahmen der Aufteilung nach WEG vorgesehenen Planung sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Anbau Balkone und Außenaufzug
- Erneuerung Dachgeschoss mit Einbau zweier Wohneinheiten
- Teilerneuerung Fenster
- Sanierung / Erweiterung Kellerflächen
- Rückbau nicht nutzbarer Innenausbau (Bäder, Wände, Installationen, etc.)

- Umbau / Realisierung der Grundrisse der Wohneinheiten unter Berücksichtigung statischer Anforderungen
- Ertüchtigung Decken
- Erneuerung Innenausbau und Ausbau der Wohneinheiten (u.a. Verputz- und Malerarbeiten, Bodenbeläge, Türen, Sanitärausstattung, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation)
- Neuanlage Außenanlagen

Mängel / Schäden

Neben den erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen weist das Gebäude auch zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die nachfolgende Aufzählung bezieht sich auf die wesentlichen Punkte, die augenscheinlich im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt wurden und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Fenster und Außentüre teilweise alt und abgewittert, partielle Fäulnisschäden
- Dacheindeckung und Spenglerarbeiten alt
- erhebliche Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Kellerflächen
- weitgehend entkernter Rohbauzustand ohne verwertbare Innenausstattung
- erhebliche altersbedingte Abnutzungen

Ausstattung und Bauzustand

Das Gebäude weist zum Stichtag einen veralteten und weitgehend nicht nutzbaren Ausstattungsstandard auf.

Das zum Stichtag nicht bewohnbare Gebäude befindet sich im Umbau und weist einen weitgehend entkernten Rohbauzustand u.a. ohne Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Neben den erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen weist das Gebäude auch zahlreiche Mängel und Schäden auf.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist augenscheinlich einen nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen auch energetische Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.3 Rückgebäude



Nordostseite des Gebäudes



Nordostseite des Gebäudes

Konzept

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein nicht unterkellertes, Rückgebäude mit Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. In dem Gebäude befanden sich im Erdgeschoss gewerblich genutzte Flächen. Das Gebäude ist über ein innen liegendes Treppenhaus erschlossen. Ein Aufzug ist zum Stichtag nicht vorhanden. Das Gebäude befindet sich im Umbau und weist einen Abbruchzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Teilweise wurden Probeöffnungen z.B. im Deckenbereich ausgeführt. Entsprechend der Aufteilung nach WEG sollen in dem Gebäude insgesamt 4 Wohneinheiten realisiert werden. Hierzu sind umfangreiche Umbaumaßnahmen wie u.a. Grundrissänderungen, sowie Veränderungen des Dachgeschosses und des Innenausbaus geplant.

Baujahr: nicht bekannt, geschätzt ca. 1950/60er Jahre

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Massivdecken, einem Mansarddach mit Holzdachstuhl und einer Putzfassade erstellt.

Gebäudeabmessungen

Das Gebäude hat eine L-förmige Grundfläche. Die Gebäudebreite beträgt ca. 19,0 m und die Gebäudetiefe variiert zwischen ca. 6,8 m und ca. 9,4 m.

Raumeinteilung und Nutzung

Entsprechend der Aufteilung nach WEG sollen in dem Gebäude insgesamt 4 Wohneinheiten realisiert werden. Die nachfolgende Beschreibung bezieht sich auf diese zukünftige, zum Stichtag noch nicht hergestellte Grundrisseinteilung des Gebäudes. Die derzeitigen Grundrisseinteilungen weichen hiervon ab.

- Erdgeschoss: Hauseingang, Treppenhaus
Wohnung Nr. 15 mit Flur, Bad, offenem Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Terrasse
(Maisonettewohnung mit Flächen im 1.OG)
Wohnung Nr. 16 mit Flur, Bad, offenem Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Terrasse
(Maisonettewohnung mit Flächen im 1.OG)
1. Obergeschoss: Treppenhaus
Wohnung Nr. 15 mit Flur mit Treppenlauf, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon
Wohnung Nr. 16 mit Flur mit Treppenlauf, Bad, Schlafzimmer, Kinderzimmer und Balkon
- Terrassengeschoss: Treppenhaus
Wohnung Nr. 17 mit Flur, Bad, offenem Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Dachterrasse
Wohnung Nr. 18 mit Flur, Bad, offenem Koch-, Wohn- und Essbereich, Schlafzimmer und Dachterrasse

Zusammenstellung der Wohnfläche:

Für die geplanten Wohneinheiten liegen keine Flächenberechnungen vor und die Aufteilungspläne weisen keine Flächen- und Maßangaben auf. Die nach-

folgenden Wohnflächen wurden daher ausschließlich zur Orientierung, grob überschlägig auf Grundlage der Aufteilungspläne ermittelt. Die Grundrisse sind vor Ort noch nicht hergestellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft. Größere Abweichungen der angegebenen Wohnflächen können daher nicht ausgeschlossen werden. Die Flächen von Terrassen und Balkonen sind mit 50% berücksichtigt. Technikflächen und Verkehrsflächen außerhalb der Mieteinheiten sowie die Kellerabteile sind nicht berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnflächen m²

grob überschlägige Ermittlung auf Grundlage der Aufteilungspläne!

Rückgebäude

Wohnung Nr. 15	Rgb. EG / 1.OG	95,00
Wohnung Nr. 16	Rgb. EG / 1.OG	103,00
Wohnung Nr. 17	Rgb. 2.OG	45,00
Wohnung Nr. 18	Rgb. 2.OG	44,00
Summe Rückgebäude		<u>287,00</u>

Baubeschreibung / Ausstattung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk
Fassade:	Putzflächen gestrichen
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Massivdecken
Dach:	Mansarddach mit Gauben, Dachstuhl in Holzkonstruktion mit Biberschwanzeindeckung, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	Holzwagentreppen mit Massivholzstufen, Holzgeländer

Balkone: nicht vorhanden

Fenster: Holzfenster

Innenausbau:

Wandflächen: Putzflächen gestrichen, teilweise alte Fliesenbeläge

Deckenflächen: Putzflächen gestrichen, teilweise alte Verkleidungen

Böden: abgenutzte und veraltete Bodenbeläge

Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: keine funktionsfähige Beheizung

Elektro: keine funktionsfähige Elektroinstallation

Aufzug: nicht vorhanden

bes. Bauteile: Gauben

bes. Einbauten: keine verwertbaren Einbauten vorhanden



Flächen EG



Flächen EG



Treppenhaus



Probeöffnung Decke

Durchgeführte Arbeiten

Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren keine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen / Fertigstellungsaufwand

Das Gebäude befindet sich im Umbau und weist einen Abbruchzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Für die Nutzung des Gebäudes und die Umsetzung der im Rahmen der Aufteilung nach WEG vorgesehenen Planung sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit, sind u.a. folgende Maßnahmen erforderlich:

- Umbau Dachgeschoss
- Erneuerung Fenster
- Rückbau nicht nutzbarer Innenausbau (Bäder, Wände, Installationen, etc.)
- Umbau / Realisierung der Grundrisse der Wohneinheiten unter Berücksichtigung statischer Anforderungen
- Ertüchtigung Decken
- Erneuerung Innenausbau und Ausbau der Wohneinheiten (u.a. Verputz- und Malerarbeiten, Bodenbeläge, Türen, Sanitärausstattung, Heizungs-, Sanitär- und Elektroinstallation)
- Neuanlage Außenanlagen

Mängel / Schäden

Neben den erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen weist das Gebäude auch zahlreiche Mängel und Schäden auf. Die nachfolgende Aufzählung bezieht sich auf die wesentlichen Punkte, die augenscheinlich im Rahmen der Ortsbesichtigung festgestellt wurden und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

- Fenster und Außentüre alt und abgewittert
- partielle Feuchtigkeitsschäden
- Abbruchzustand ohne verwertbare Innenausstattung
- erhebliche altersbedingte Abnutzungen

Ausstattung und Bauzustand

Das Gebäude weist zum Stichtag einen veralteten und weitgehend nicht nutzbaren Ausstattungsstandard auf.

Das zum Stichtag nicht bewohnbare Gebäude befindet sich im Umbau und weist einen Abbruchzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Neben den erforderlichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen weist das Gebäude auch zahlreiche Mängel und Schäden auf.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist augenscheinlich einen nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude bei weitem nicht erfüllt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass im Rahmen der geplanten Umbaumaßnahmen auch energetische Verbesserungsmaßnahmen umzusetzen sind.

Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der nicht vorliegt, zu entnehmen.

3.4 Außenanlagen



Hofzufahrt Nordwestseite



Hoffläche Südostseite

Beschreibung

Zwischen dem Vordergebäude und dem Rückgebäude befinden sich eine mit Asphalt befestigte Hoffläche und verwilderte Grünflächen. Die Hoffläche ist über eine mit Asphalt befestigte Zufahrt im nordwestlichen Grundstücksbereich von der Rupprechtstraße aus zu erreichen. Entlang der Rupprechtstraße befindet sich eine schmale Vorgartenfläche. Das Grundstück ist mit Mauern und straßenseitig mit einem Bauzaun eingefriedet.

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem abgenutzten und verwilderten Zustand. Im Rahmen der Baumaßnahme sind die Außenanlagen neu herzustellen. Zum Stichtag ist den vorhandenen Außenanlagen kein Wert zuzumessen.

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.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes innerstädtisches Grundstück das mit einem Vordergebäude und einem Rückgebäude bebaut ist. Die zum Stichtag nicht bewohnbaren Gebäude befinden sich im Umbau- und Rückbauzustand. Die für den geplanten Umbau verwertbare Gebäudesubstanz beschränkt sich im Wesentlichen auf die Rohbaustrukturen wie z.B. die Gründung, die tragenden Wände und die Decken. Aufgrund der aufwendigen Umbaumaßnahmen, deren Kosten sich gegebenenfalls bis zur Größenordnung eines vergleichbaren Neubaus erstrecken können, wird dem Gebäudebestand bzw. der zu erhaltenden Bausubstanz auf dem Grundstücksmarkt nur noch ein geringer Wert zugemessen. Dieser Wert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der noch für den Umbau verwendbaren Bausubstanz ermittelt. Die Ermittlung des Bodenwerts erfolgt im Vergleichswertverfahren.

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

Das Objekt befindet sich in guter und gesuchter Wohnlage im Münchner Stadtteil Neuhausen. Innerstädtisch übliche Lärmimmissionen u.a. durch die Landshuter Allee sind jedoch witterungsabhängig möglich. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und die Verkehrsanbindung durch den Individualverkehr sind als gut zu beurteilen. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut. Gemäß Münchner Mietspiegel ist die Wohnlage des Grundstücks als „zentrale gute Lage“ einzustufen.

Die zum Stichtag nicht bewohnbaren Gebäude befinden sich im Umbau- und Rückbauzustand. Die Gebäude weisen innen einen Abbruchzustand bzw. einen teilweise entkernten Rohbauzustand u.a. ohne verwertbaren Innenausbau, ohne funktionierende Bäder und Sanitärinstallation, ohne Beheizung und ohne funktionierende Elektroinstallation auf. Teilweise wurden Rückbaumaßnahmen und Probeöffnungen z.B. im Decken- und Dachbereich ausgeführt.

Entsprechend den Aufteilungsplänen sollen in dem Anwesen insgesamt 18 Wohneinheiten realisiert werden. Für die Nutzung des Gebäudes und die Umsetzung der im Rahmen der Aufteilung nach WEG vorgesehenen Planung sind umfangreiche Maßnahmen erforderlich.

Die Versteigerung einzelner Einheiten ist in diesem Bautenstand nicht sinnvoll, da vorher eine gemeinschaftliche Fertigstellung des Anwesens durch einen Investor / Bauträger erfolgen muss. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung wird das gesamte Anwesen daher als eine wirtschaftliche Einheit, ohne Berücksichtigung der Aufteilung nach WEG, betrachtet.

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. Eine Nachfrage nach Immobilien ist jedoch weiterhin gegeben.

Vergleichbare Anwesen in zentralen innerstädtischen Lagen werden trotz der Trendwende generell nachgefragt. Das veränderte Marktumfeld hat jedoch zu Preisabschlägen und längeren Vermarktungsdauern geführt. Im vorliegenden Fall schränken u.a. das durch die erforderlichen Modernisierungs- und Umbaumaßnahmen gegebene Kostenrisiko und der Nachfragerückgang beim Wiederverkauf der gebildeten Einheiten den Käuferkreis und die Vermarktungschancen ein. Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit des Objekts zum Stichtag als etwas unterdurchschnittlich zu beurteilen.

Eine Nutzung oder nachhaltige Vermietung des Objekts bzw. der Einheiten ist erst nach der Durchführung umfangreicher Umbaumaßnahmen möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Als Grundlage dienten die Aufteilungspläne, die den Zustand nach Fertigstellung der Umbaumaßnahmen darstellen. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m²
Flst. 331/12	720,00
Gesamtfläche der Grundstücke	720,00

Miteigentumsanteile gemäß Grundbuch		m²
Wohnung Nr. 1	43,67 / 1000	31,44
Wohnung Nr. 2	45,88 / 1000	33,03
Wohnung Nr. 3	53,78 / 1000	38,72
Wohnung Nr. 4	51,31 / 1000	36,94
Wohnung Nr. 5	45,57 / 1000	32,81
Wohnung Nr. 6	53,35 / 1000	38,41
Wohnung Nr. 7	53,58 / 1000	38,58
Wohnung Nr. 8	47,12 / 1000	33,93
Wohnung Nr. 9	55,26 / 1000	39,79
Wohnung Nr. 10	53,58 / 1000	38,58
Wohnung Nr. 11	47,12 / 1000	33,93
Wohnung Nr. 12	55,26 / 1000	39,79
Wohnung Nr. 13	48,94 / 1000	35,24
Wohnung Nr. 14	133,59 / 1000	96,18
Wohnung Nr. 15	70,79 / 1000	50,97
Wohnung Nr. 16	74,74 / 1000	53,81
Wohnung Nr. 17	32,27 / 1000	23,23
Wohnung Nr. 18	34,19 / 1000	24,62
Miteigentumsanteile des Grundstücks		720,00

Zusammenstellung Wohnflächen		m²
grob überschlägige Ermittlung auf Grundlage der Aufteilungspläne!		
<i>Vordergebäude</i>		
Wohnung Nr. 1	Vgb. EG	56,00
Wohnung Nr. 2	Vgb. EG	59,00
Wohnung Nr. 3	Vgb. EG	70,00
Wohnung Nr. 4	Vgb. 1.OG	71,00
Wohnung Nr. 5	Vgb. 1.OG	63,00
Wohnung Nr. 6	Vgb. 1.OG	73,00
Wohnung Nr. 7	Vgb. 2.OG	71,00
Wohnung Nr. 8	Vgb. 2.OG	63,00

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Seite 46

Wohnung Nr. 9	Vgb. 2.OG	73,00
Wohnung Nr. 10	Vgb. 3.OG	71,00
Wohnung Nr. 11	Vgb. 3.OG	63,00
Wohnung Nr. 12	Vgb. 3.OG	73,00
Wohnung Nr. 13	Vgb. DG	58,00
Wohnung Nr. 14	Vgb. DG / DS	161,00
Summe Vordergebäude		1.025,00
<i>Rückgebäude</i>		
Wohnung Nr. 15	Rgb. EG / 1.OG	95,00
Wohnung Nr. 16	Rgb. EG / 1.OG	103,00
Wohnung Nr. 17	Rgb. 2.OG	45,00
Wohnung Nr. 18	Rgb. 2.OG	44,00
Summe Rückgebäude		287,00
		1.312,00
Wohnfläche des Bewertungsobjekts überschlägig rd.		1.312,00

(grob überschlägige Ermittlung der Wohnflächen - siehe Anmerkungen Abschnitt 3)

Vordergebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
Keller	348,15	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	348,15	348,15
Erdgeschoss	263,95	
1. Obergeschoss	263,95	
2. Obergeschoss	263,95	
3. Obergeschoss	263,95	
Dachgeschoss	263,95	
Dachspitz	156,00	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	1.475,75	1.475,75
Bruttogrundfläche gesamt		1.823,90
Bruttogrundfläche gesamt rd.		1.824,00

Rückgebäude

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m ²	m ²
nicht unterkellert	<u>0,00</u>	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	0,00	0,00
Erdgeschoss	139,60	
1. Obergeschoss	139,60	
Terrassengeschoss	<u>116,92</u>	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	396,12	<u>396,12</u>
Bruttogrundfläche gesamt		<u>396,12</u>
Bruttogrundfläche gesamt rd.		<u>396,00</u>

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 unter Berücksichtigung der geplanten Umbaumaßnahmen auf dem Bewertungsgrundstück realisierbare Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m²
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)	1.730,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	720,00
	<hr/>
	2,40
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.	2,40

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.

Gemäß Anfrage beim zuständigen Gutachterausschuss liegen in der Kaufpreissammlung keine geeigneten, zeitgerechten Vergleichsverkäufe von unbebauten Grundstücken vor.

Vom Gutachterausschuss wird für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss		€/m ²
betreffender Bereich - Geschosswohnbaufläche M - ebf		
01.01.2024	wGFZ = 2,50	15.500,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Basiswert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung sind seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen. Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München im Halbjahresreport 2025 liegen die Preise von individuellen Wohnbaugrundstücken in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Mittel rd. 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2024. Für vergleichbare innerstädtische Grundstücke in Geschossbaugebieten, die u.a. aufgrund des hohen Bodenwertniveaus ein eigenes Marktsegment darstellen, konnten vom Gutachterausschuss keine Preisentwicklungen ausgewertet bzw. mitgeteilt werden. Die Preisentwicklung ist daher sachverständig einzuschätzen. Unter Berücksichtigung des hohen Bodenwertniveaus und der weiterhin fallenden Preistendenzen erscheint im vorliegenden Fall zum Stichtag ein Abschlag in Höhe von 10 % als angemessen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		15.500,00
Preisentwicklung	-10,00%	-1.550,00
		13.950,00
Basiswert	WGfZ = 2,50	13.950,00

5.3 Bodenwert des Grundstücks

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.

Das Bewertungsgrundstück entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Das Bewertungsgrundstück weist ein vom Normgrundstück des Bodenrichtwertes abweichendes Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) auf und erfordert eine Anpassung. Der Gutachterausschuss München gibt für gemischte Bauflächen, Geschosswohnungsbau und Kerngebietsnutzung eine linear proportionale Abhängigkeit des Bodenwerts von der WGFZ an.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich. Die Figuration ist nicht nachteilig. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	WGFZ = 2,50	2,500	13.950,00
Ausnutzung	WGFZ = 2,40	<u>2,400</u>	
Anpassung GFZ (%)		-4,00%	-558,00
Anpassung Lage (%)		0,00%	0,00
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)		0,00%	<u>0,00</u>
Marktkonformer Bodenwert			13.392,00
Marktkonformer Bodenwert rd.			13.390,00
Bodenwert	m ²	€/m ²	€
Bodenwert Gesamtgrundstück	720,00	13.390,00	9.640.800,00
Bodenwert Gesamtgrundstück rd.			9.640.000,00

5.4 Abschlag Altlastenrisiko

Wie in Abschnitt 2.2. beschrieben, sind im Bereich des Grundstücks Bodenverunreinigungen vorhanden. Demnach ist bei Erdarbeiten und bei Änderungen der Versickerungsanlagen mit schadstoffbedingten Mehrkosten (u.a. Beprobung und Entsorgung des Aushubmaterials) zu rechnen. Im Rahmen der Wertermittlung wird das bestehende Altlastenrisiko durch einen geschätzten Marktabschlag in Höhe von 2% des vorläufigen Verfahrenswerts wertmindernd berücksichtigt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen geschätzten Abschlag handelt und die tatsächlich entstehenden schadstoffbedingten Mehrkosten hiervon gegebenenfalls erheblich abweichen können. Für eine genaue Beurteilung der Altlastensituation wären gesonderte Fachgutachten und Bodenuntersuchungen erforderlich.

Das Altlastenrisiko wird als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal bei der Ableitung des Verkehrswerts (siehe Abschnitt 7) berücksichtigt.

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

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 BKI	1,549
Baupreisindex (Stand: II/2025, Basis 2010)	1,884
Korrekturfaktor gesamt	2,918

Gebäudeart / Gebäudestandard

Das Vordergebäude entspricht dem Gebäudetyp 4.2 – Mehrfamilienhäuser mit 7 bis 20 WE und das Rückgebäude entspricht dem Gebäudetyp 4.1 – Mehrfamilienhäuser mit bis zu 6 WE. Die Gebäude sind der Standardstufe 3 zuzuordnen.

Vordergebäude

Kostenkennwerte	Standardstufe		
	3	4	5
Gebäudeart 4.2	765	915	1.105

Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor Wohnungsgröße	im Mittel ca. 73 m ²	0,959	
Korrekturfaktor Grundrissart	Dreispänner	0,970	
Korrekturfaktor gesamt		0,930	
Kostenkennwert	765,00	0,930	711,45
Kostenkennwert rd.			711,00

Rückgebäude

Kostenkennwerte	Standardstufe		
	3	4	5
Gebäudeart 4.1	825	985	1.190

Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor Wohnungsgröße	im Mittel ca. 72 m ²	0,961
Korrekturfaktor Grundrissart	Zweispänner	1,000
Korrekturfaktor gesamt		0,961

Kostenkennwert	825,00	0,961	792,83
Kostenkennwert rd.			793,00

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für Mehrfamilienhäuser und Wohnhäuser mit Mischnutzung 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.

Die nachfolgende Berechnung dient ausschließlich der Wertermittlung der zu erhaltenden Bausubstanz, die im Wesentlichen die Rohbaustrukturen betrifft. Diese weisen in der Regel eine höhere Restnutzungsdauer als Innenausbauten und technische Gebäudeausstattungen auf. Im vorliegenden Fall erscheint nach sachverständiger Eischätzung für die vorhandenen Rohbaustrukturen eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 Jahren als angemessen.

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.

Verwertbare Gebäudesubstanz

Die für den geplanten Umbau verwertbare Gebäudesubstanz beschränkt sich im Wesentlichen auf die Rohbaustrukturen wie z.B. die Gründung, die tragenden Wände und die Decken. Aufgrund der aufwendigen Umbaumaßnahmen (siehe Abschnitt 3), deren Kosten sich gegebenenfalls bis zur Größenordnung eines vergleichbaren Neubaus erstrecken können, wird dem

Gebäudebestand bzw. der zu erhaltenden Bausubstanz auf dem Grundstücksmarkt nur noch ein geringer Wert zugemessen. Dieser Wert wird auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der noch für den Umbau verwendbaren Bausubstanz ermittelt. Auf Grundlage der Wertanteile einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk nach BKI und geschätzter Anteile kann folgender Erhaltungsgrad abgeleitet werden:

Vordergebäude

Wertanteil Gewerke	% - Anteil	zu verw.	%
Wertanteil einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk nach BKI			
IV Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss			
Keller / Gründung	13,90	75%	10,43
Decken	13,10	50%	6,55
Umfassungswände	13,50	75%	10,13
Innenwände	13,70	25%	3,43
Dach	11,50	0%	0,00
Treppen	4,40	0%	0,00
Innenausbau	29,90	0%	0,00
Erhaltungsgrad	100,00		30,53
Erhaltungsgrad rd.			30,00

Rückgebäude

Wertanteil Gewerke	% - Anteil	zu verw.	%
Wertanteil einzelner Gewerke am Gesamtbauwerk nach BKI			
II Vollgeschosse, ausgebautes Dachgeschoss			
Keller / Gründung	20,20	75%	15,15
Decken	13,10	50%	6,55
Umfassungswände	11,00	75%	8,25
Innenwände	12,00	0%	0,00
Dach	15,50	0%	0,00
Treppen	2,70	0%	0,00
Innenausbau	25,50	0%	0,00

Erhaltungsgrad	100,00	29,95
Erhaltungsgrad rd.		30,00

Außenanlagen

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Im vorliegenden Fall sind die Außenanlagen im Rahmen der Baumaßnahme neu herzustellen. Zum Stichtag ist den vorhandenen Außenanlagen kein Wert zuzumessen.

6.2 Sachwertermittlung

Basisdaten	
Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ) ca.	1900
Mehrung	75 Jahre
Fiktives Baujahr - zu erhaltende Bausubstanz	1975
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	30 Jahre
Baualter (BA)	50 Jahre
Alterswertminderung linear	62,50 %
Kostenkennwert NHK 2010	
Hauptgebäude	
Bruttogrundfläche (BGF)	1.823,90 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung	711,00 €/m ²
Rückgebäude	
Bruttogrundfläche (BGF)	396,12 m ²
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung	793,00 €/m ²

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Seite 57

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m ²	
Hauptgebäude	1.823,90	711,00	1.296.792,90
Rückgebäude	396,12	793,00	314.123,16
			1.610.916,06
Korrekturfaktoren		2,918	4.700.653,06
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			4.700.653,06
abzgl. Alterswertminderung (%)		-62,50%	-2.937.908,16
			1.762.744,90
abzgl. Anteil nicht verwertbare Bausubstanz (%)		-70,00%	-1.233.921,43
Zeitwert Gebäude - zu erhaltende Bausubstanz			528.823,47
Zeitwert Gebäude rd.			529.000,00

Vorläufiger Grundstückssachwert			€
Zeitwert Gebäude - zu erhaltende Bausubstanz			528.823,47
zzgl. Außenanlagen (nicht verwertbar)		0,00%	0,00
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen			528.823,47
Bodenwert			9.640.800,00
			10.169.623,47
Vorläufiger Sachwert			10.170.000,00

7 Verkehrswert Gesamtobjekt (miet- und lastenfrei)

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.

Bei dem gegenständlichen Bewertungsobjekt handelt es sich um ein nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteiltes innerstädtisches Grundstück, das mit einem Vordergebäude und einem Rückgebäude bebaut ist. Die zum Stichtag nicht bewohnbaren Gebäude befinden sich im Umbau- und Rückbauzustand. Die für den geplanten Umbau verwertbare Gebäudesubstanz beschränkt sich im Wesentlichen auf die Rohbaustrukturen. Aufgrund der aufwendigen Umbaumaßnahmen wird dem Gebäudebestand bzw. der zu erhaltenden Bausubstanz auf dem Grundstücksmarkt nur noch ein geringer Wert zugemessen. Dieser Wert wurde auf Grundlage des Sachwertverfahrens unter Berücksichtigung der noch für den Umbau verwendbaren Bausubstanz ermittelt.

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.

Für vergleichbare Anwesen liegen keine geeigneten Marktanpassungsfaktoren vor. Nach sachverständiger Einschätzung ist im vorliegenden Fall unter Berücksichtigung des geringen Gebäudewertanteils ein Marktanpassungsfaktor von 1,0 marktgerecht.

Anpassung des Sachwerts		€	
vorläufiger Sachwert		10.169.623,47	
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung	0,00%	0,00	
marktangepasster vorläufiger Sachwert		10.169.623,47	
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
Abschlag Altlastenrisiko	-2,00%	-203.392,47	
Sachwert		9.966.231,00	
Verkehrswert rd.		10.000.000,00	
Rückrechnung			
Wert pro m ² Wohnfläche	10.000.000	1.312,00	7.621,95

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 Vordergebäude und einem Rückgebäude bebauten und in WEG aufgeteilten Grundstücks, Flst. 331/12, Gemarkung Neuhausen, Amtsgericht München, Rupprechtstraße 17, 80636 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätstichtag 05.06.2025** bei der Betrachtung als wirtschaftliche Einheit - **im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

10.000.000,- €.

(i.W. zehn Millionen Euro)

8 Einzelwerte

Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt 18 Wohneinheiten aufgeteilt. Das Anwesen befindet sich zum Stichtag im Umbau. Das Gemeinschaftseigentum und die einzelnen Einheiten sind noch nicht hergestellt. Die Versteigerung einzelner Einheiten ist in diesem Bautenstand nicht sinnvoll, da vorab eine gemeinschaftliche Fertigstellung des Anwesens durch einen Investor / Bauträger erfolgen muss. Bei der Wertermittlung und des im Abschnitt 7 ausgewiesenen Verkehrswerts wurde das gesamte Anwesen daher als eine wirtschaftliche Einheit betrachtet, bei der sich alle Einheiten im selben Eigentum befinden.

Aufgrund der Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens sind jedoch für jede Wohneinheit, die jeweils ein eigenes Versteigerungsobjekt darstellt, gesonderte Werte zu bestimmen. Der Verkehrswert des Gesamtobjekts wird daher, entsprechend der jeweiligen Miteigentumsanteile, auf die einzelnen Einheiten aufgeteilt. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine fiktive Aufteilung handelt, die nicht zwangsläufig dem Verkehrswert der jeweiligen Einheit entsprechen muss.

Entsprechend der Miteigentumsanteile ergeben sich folgende Verkehrswertanteile für die zu bewertenden Einheiten **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 05.06.2025 im miet- und lastenfreien Zustand:**

Aufteilung des Verkehrswerts			€
	lfd. Nr. *)	ME-Anteil	
Wohnung Nr. 1	1	43,67 / 1000	436.700,00
Wohnung Nr. 2	15	45,88 / 1000	458.800,00
Wohnung Nr. 3	5	53,78 / 1000	537.800,00
Wohnung Nr. 4	4	51,31 / 1000	513.100,00
Wohnung Nr. 5	9	45,57 / 1000	455.700,00
Wohnung Nr. 6	8	53,35 / 1000	533.500,00
Wohnung Nr. 7	10	53,58 / 1000	535.800,00

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Seite 61

Aufteilung des Verkehrswerts			€
Wohnung Nr. 8	11	47,12 / 1000	471.200,00
Wohnung Nr. 9	7	55,26 / 1000	552.600,00
Wohnung Nr. 10	16	53,58 / 1000	535.800,00
Wohnung Nr. 11	17	47,12 / 1000	471.200,00
Wohnung Nr. 12	12	55,26 / 1000	552.600,00
Wohnung Nr. 13	2	48,94 / 1000	489.400,00
Wohnung Nr. 14	14	133,59 / 1000	1.335.900,00
Wohnung Nr. 15	3	70,79 / 1000	707.900,00
Wohnung Nr. 16	13	74,74 / 1000	747.400,00
Wohnung Nr. 17	18	32,27 / 1000	322.700,00
Wohnung Nr. 18	6	34,19 / 1000	341.900,00
			10.000.000,00
Verkehrswert gesamt			10.000.000,00

*) Ifd. Nr. der Versteigerungsobjekte gem. Beschluss des AG München

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

Hohenbrunn, den 01.10.2025

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen

Berechnungen

Vordergebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
Keller	14,50	13,10	1,00	189,95
	10,00	7,40	1,00	74,00
Hofffläche	10,80	8,00	1,00	86,40
	2,00	1,10	-1,00	-2,20
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				348,15

Erdgeschoss	14,50	13,10	1,00	189,95
	10,00	7,40	1,00	74,00
				263,95
1. Obergeschoss				263,95
2. Obergeschoss				263,95
3. Obergeschoss				263,95
Dachgeschoss				263,95
Dachspitz	12,50	9,00	1,00	112,50
	7,50	5,80	1,00	43,50
				156,00

Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO) 1.475,75

Bruttogrundfläche (BGF) 1.823,90

(Grundlage: Aufteilungspläne)

Rückgebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m ²
nicht unterkellert				0,00
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)				0,00

Erdgeschoss	19,00	6,80	1,00	129,20
	4,00	2,60	1,00	10,40
				139,60

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

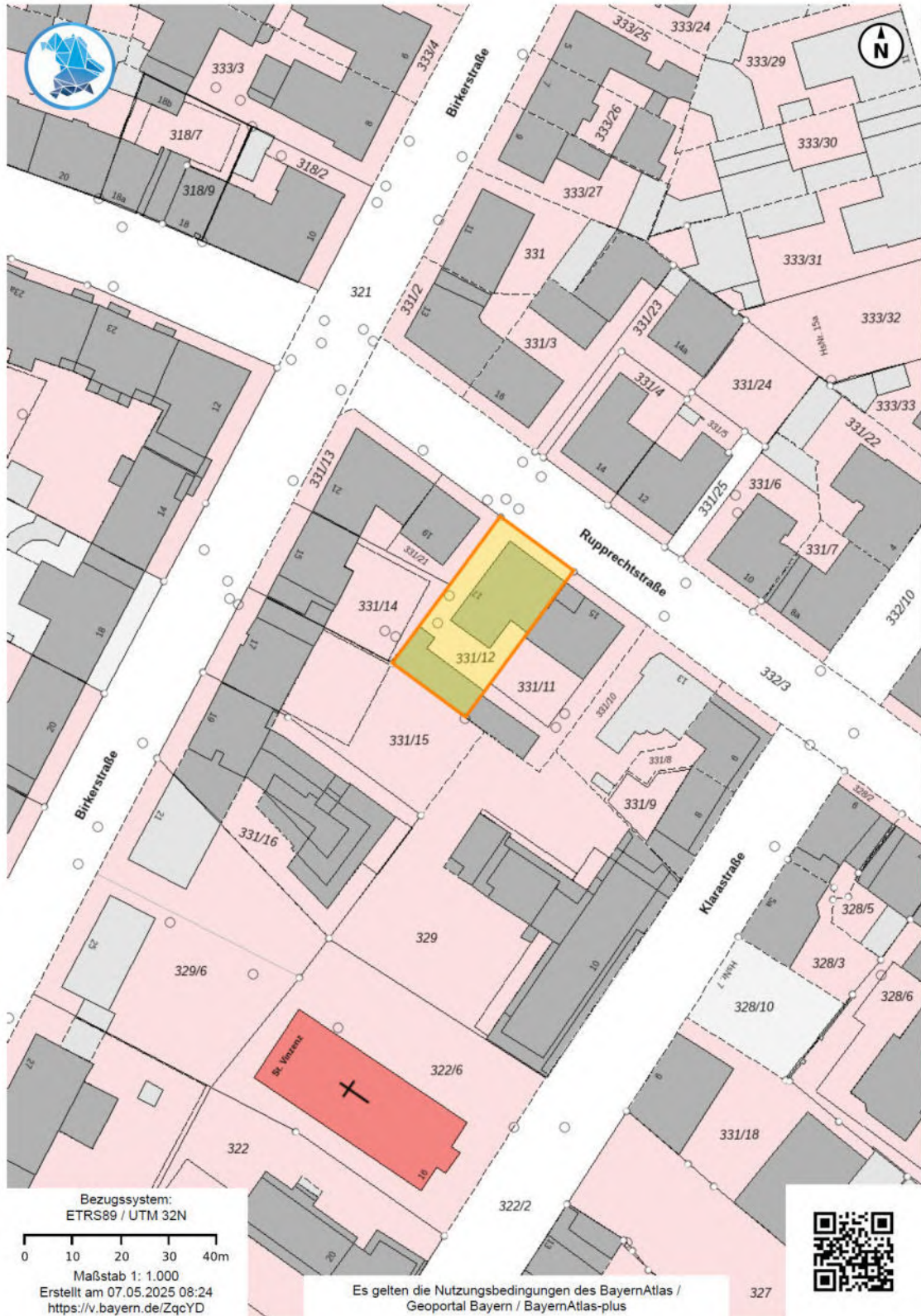
Anlagen

1. Obergeschoss				139,60
Terrassengeschoss				139,60
	10,80	2,10	-1,00	-22,68
				116,92
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)				396,12
Bruttogrundfläche (BGF)				396,12

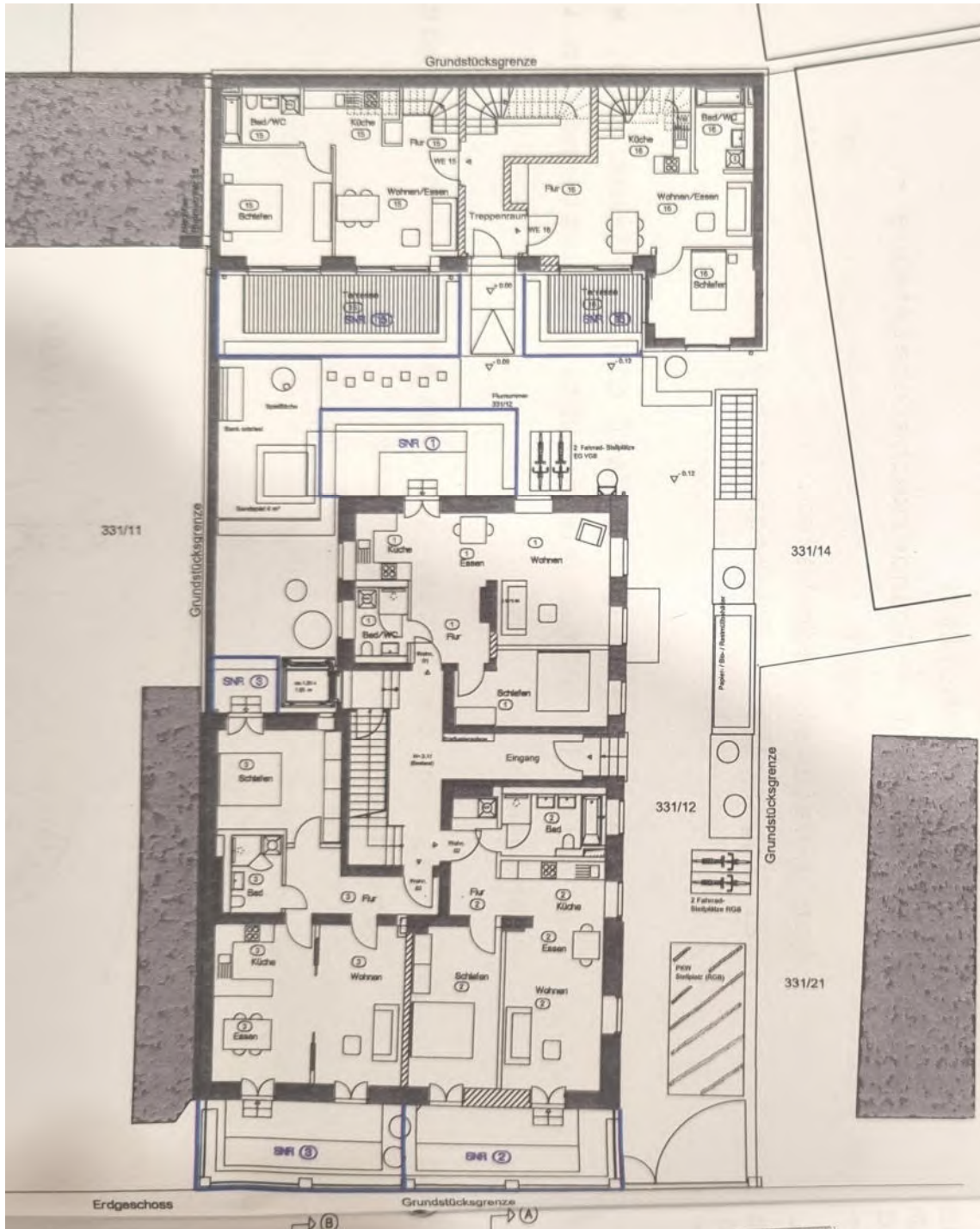
(Grundlage: Aufteilungspläne)

Geschossfläche (GF)	BGF	Faktor	m ²
(überschlägige Maßentnahme Aufteilungsplan)			
<i>Vordergebäude</i>			
EG - 3.OG	263,95	4,00	1.055,80
Dachgeschoss zu 70 %	263,95	0,70	184,77
Dachspitz zu 60%	156,00	0,60	93,60
<i>Rückgebäude</i>			
EG / OG	139,60	2,00	279,20
Terrassengeschoss	116,92	1,00	116,92
Geschossfläche gesamt			1.730,29
Geschossfläche gesamt rd.			1.730,00

Lageplan (unmaßstäblich)



**Sondernutzungsrechtsplan – Anlage 2. Nachtrag Teilungserklärung
(unmaßstäblich)**



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

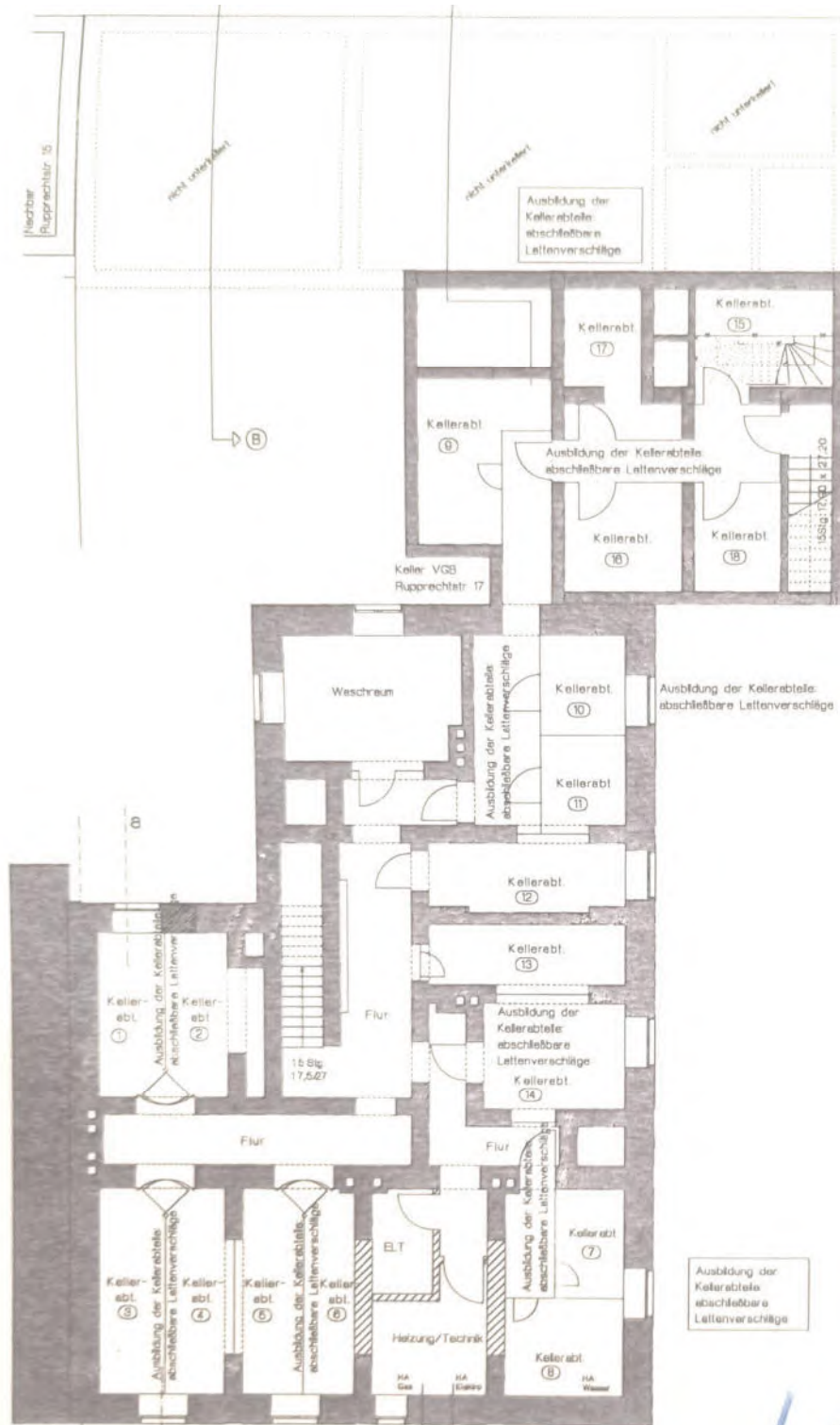
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen

Grundrisse, Schnitt (unmaßstäblich)

(Grundlage: Aufteilungspläne, Grundrisse und Einheiten vor Ort noch nicht hergestellt!)



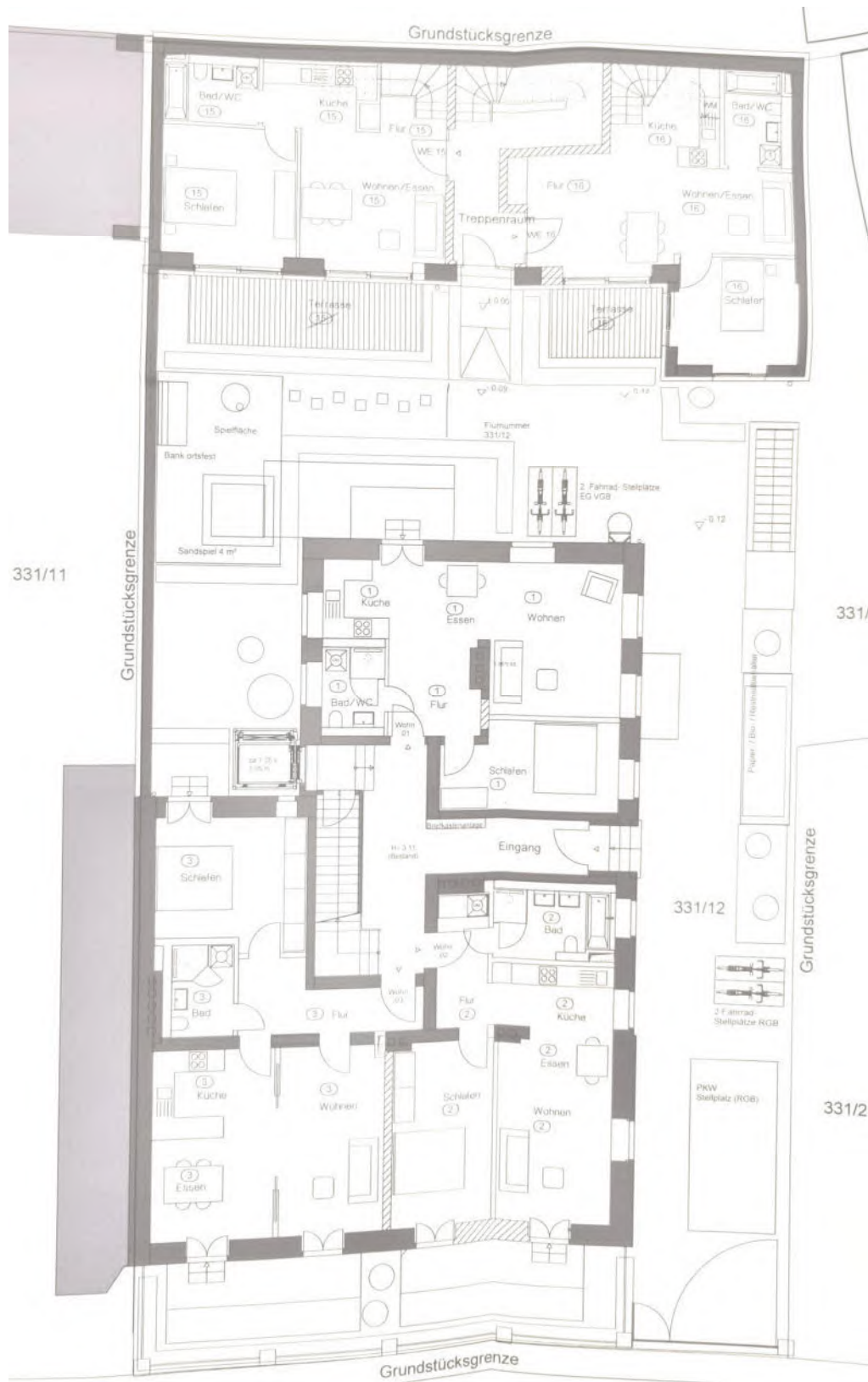
Grundriss Kellergeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



Grundriss Erdgeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



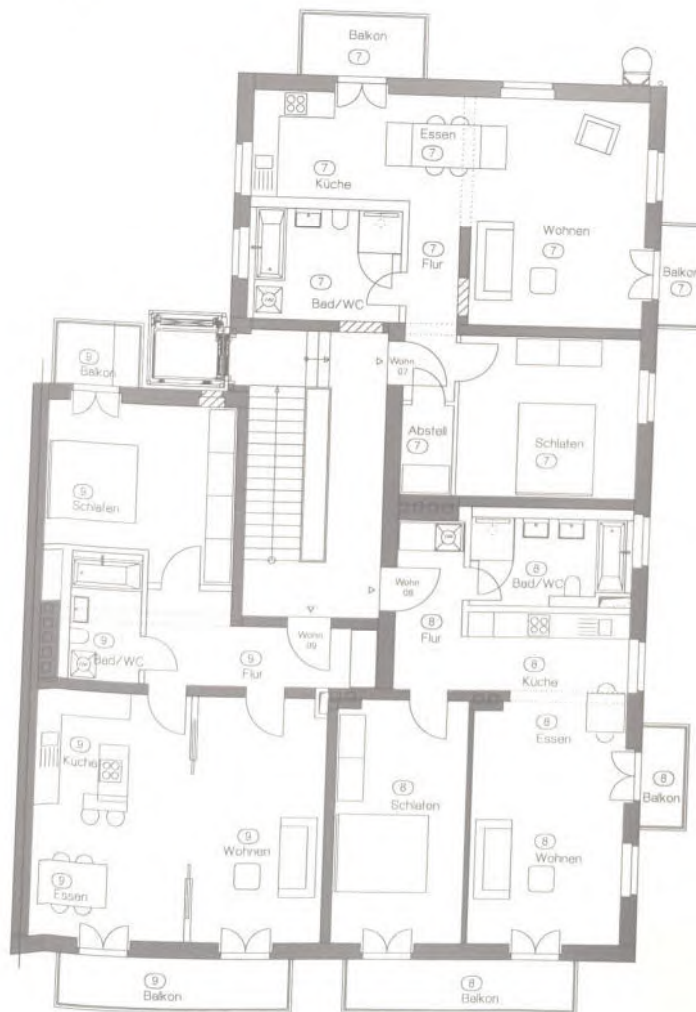
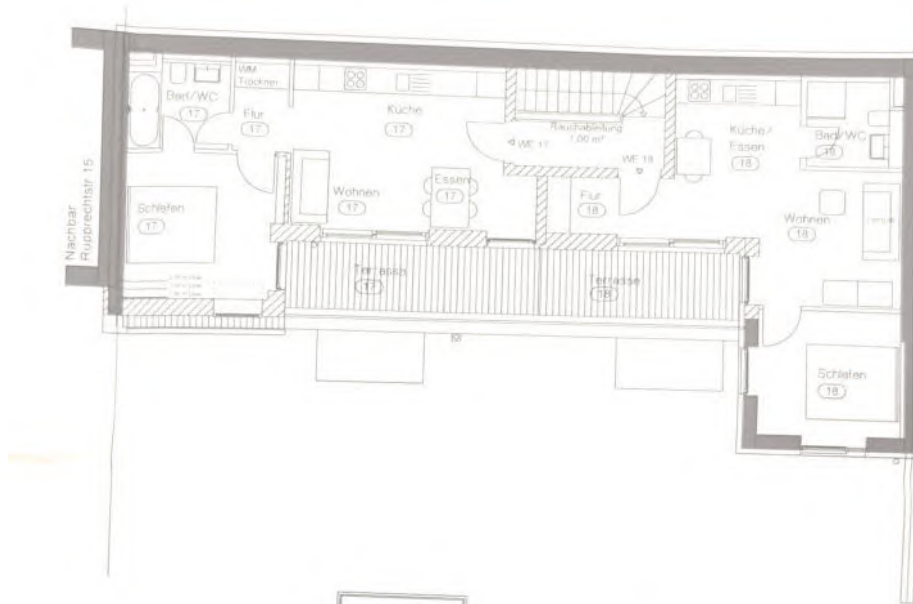
Grundriss 1. Obergeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



Grundriss 2. Obergeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



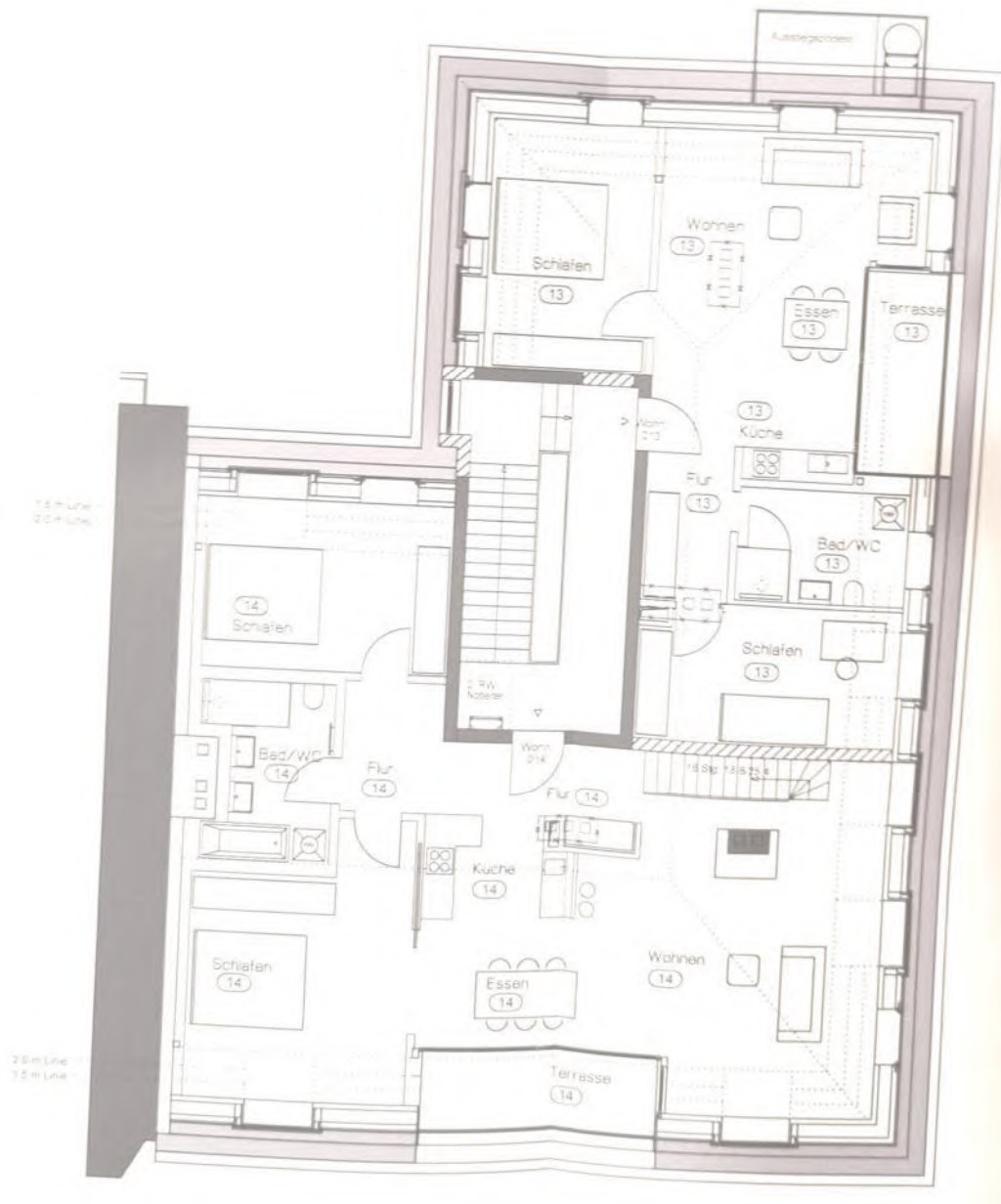
Grundriss 3. Obergeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



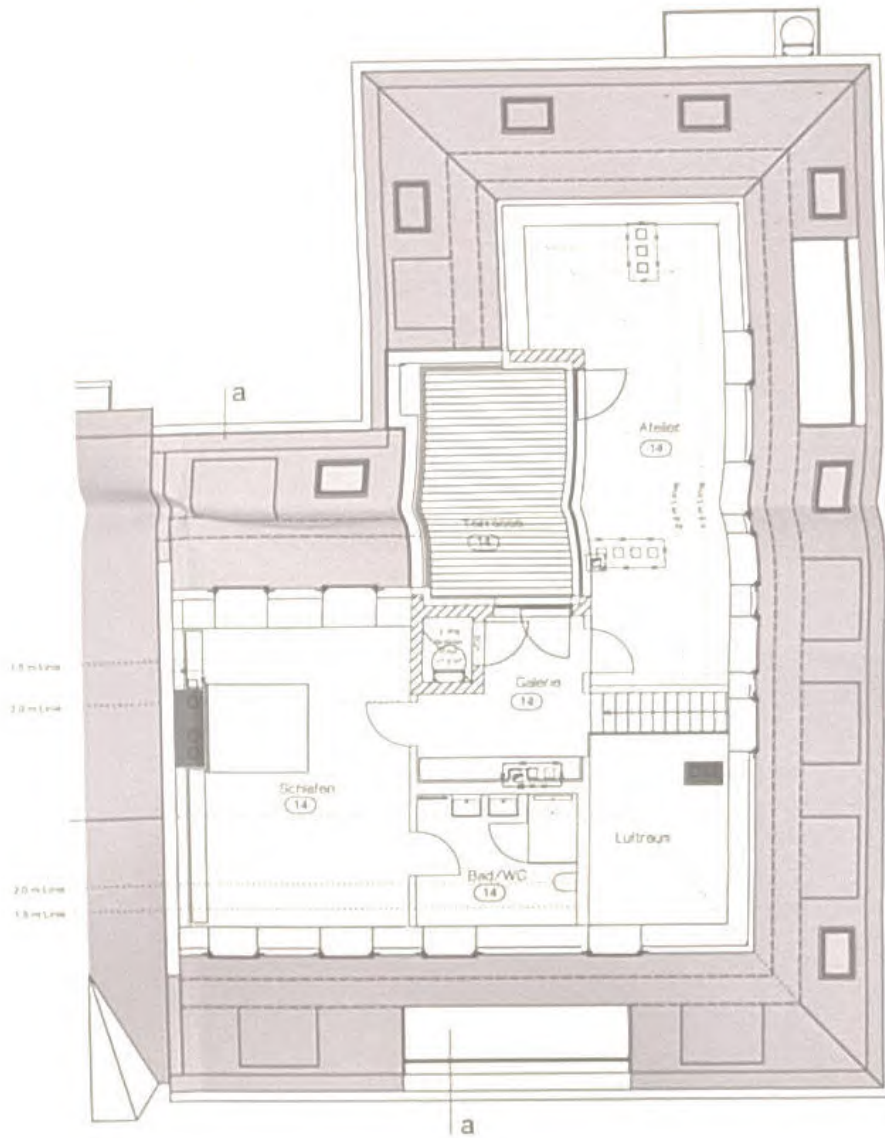
Grundriss 1. Dachgeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



Grundriss 2. Dachgeschoss

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 Rupprechtstraße 17, 80636 München

Anlagen



Schnitt Vordergebäude