Amtsgericht München
Geschäftszeichen:
1517 K 209/23

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

Dreifamilienwohnhaus mit zwei Garagen

Truderinger Straße 329, 81825 München
Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering

Wertermittlungsstichtag 24.10.2023

Verkehrswert 1.355.000,00 €

Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg

München, den 23.01.2024

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1 Gegenstand der Bewertung 5
1.2 Auftraggeber 5
1.3 Zweck der Bewertung 5
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6 Grundbuchdaten 6
1.7 Baulastenverzeichnis 7
1.8 Unterlagen 7
1.9 Mieter 7
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde 7
1.11 Marktsituation 8
2. LAGE 8
2.1 Standort und Umfeld 8
2.2 Verkehrsanbindung 9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen 10
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze 10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 10
3.1 Zuschnitt / Form / Maße 10
3.2 Erschließung 11
3.3 Baurechtliche Situation 11
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 12
3.5 Wohnfläche 12
3.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl 13
3.7 Denkmalschutz 14
3.8 Altlasten 14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG 15
4.1 Grundrissgliederung 16
4.2 Rohbau / Konstruktion 16
4.3 Ausbau 17
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand 19
4.5 Außenanlagen 19

ABDRUCK

4.6 Garagen / Carport **19**
4.7 Befund **20**
5. BEURTEILUNG **21**
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS **22**
7. WERTERMITTLUNG **22**
7.1 Bodenwert **22**
7.2 Ertragswert **25**
8. VERKEHRSWERT **30**

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.2
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne, Ansichten, Schnitt	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Wohnfläche	A6
Anlage 7:	BGF, GF, WGFZ	A7
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 31 Seiten, 9 Anlagen mit 21 Seiten.

ABDRUCK

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	Dreifamilienwohnhaus mit zwei Garagen, Truderinger Straße 329, 81825 München, Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering
Grundstücksfläche:	413 m²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 06.09.2023
Bewertungsstichtag:	24.10.2023
Qualitätsstichtag:	24.10.2023
Baujahr:	ca. 1971 - ursprüngliches Baujahr; ca. 1988 - Dachgeschossausbau;
Vermietbare Wohnfläche:	ca. 218 m²
Kfz-Stellplätze:	2 Garagenstellplätze
Bodenwert:	rd. 900.000,00 €
Ertragswert:	rd. 1.355.000,00 €
Verkehrswert (VW):	**1.355.000,00 €**

Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

ABDRUCK

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering. Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus und zwei Garagen bebaut.

Das Dreifamilienwohnhaus verfügt gemäß den vorliegenden Plänen über je eine Wohneinheit im EG, 1. OG und DG. Kellerräume befinden sich im KG.

Im EG befindet sich eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Diele und Terrasse. Im 1. OG befindet sich eine 4-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Gang und Balkon. Im DG befindet sich eine 1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer, Diele und Flur.

Die Anschrift lautet Truderinger Straße 329 in 81825 München.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 209/23, mit Schreiben vom 07.09.2023 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

ABDRUCK

1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 24.10.2023, Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 24.10.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter keine weiteren Teilnehmer anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen (Außenaufnahmen) sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung des Wohnhauses und der Garagen möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Wohnhaus und die Garagen von außen sowie die Außenanlagen, soweit einsehbar, besichtigt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 28.07.2023 beigefügt:

- Amtsgericht München, Grundbuch von Trudering, Blatt 12542

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

ABDRUCK

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Trudering
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Lokalbaukommission München
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen über Mietverhältnisse vor. Gemäß den Briefkastenschildern wird eine Wohnung durch den Eigentümer genutzt. Die anderen beiden Wohnungen werden durch Familienangehörige genutzt oder sind vermietet. Eine Fotoaufnahme der Briefkastenschilder wird dem Gericht übergeben.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

ABDRUCK

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 sind Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür sind das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine. Aktuell ist eine Stagnation der Verkaufszahlen und eine wertmäßige Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Truderinger Straße im Stadtbezirk Trudering-Riem gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 10 km entfernt.

Der Stadtbezirk Trudering-Riem liegt im Osten von München und ist einer der größten Stadtbezirke Münchens. Er grenzt an die Stadtbezirke Bogenhausen, Berg am Laim und Ramersdorf-Perlach an. Trudering-Riem verfügt über eine Vielzahl an Grünflächen, es ist sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Bebauung gegeben.

Mit Stand September 2023 waren in München rd. 41.050 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im September 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Truderinger Straße gelegen. Die Truderinger Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Geh-

ABDRUCK

wegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden und gewerblich genutzten Gebäuden mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2 Verkehrsanbindung

Das Zentrum von München ist vom Bewertungsobjekt in westlicher Richtung nach ca. 10 km in ca. 30 Minuten erreichbar. In östlicher Richtung ist über die B304 der Anschluss an die A99 in einer Entfernung von ca. 6 km gelegen. Der Mittlere Ring ist über die B304 in westlicher Richtung nach ca. 5 km erreicht. Der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 6,5 km gelegen. In nordwestlicher Richtung ist der Anschluss an die A9 vom Bewertungsobjekt ca. 12 km entfernt und in ca. 18 Minuten anfahrbar. Die Autobahnen A95 und A96 sind über den Mittleren Ring erreichbar. Der Anschluss an die A94 ist nach ca. 3 km in nördlicher Richtung gegeben. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestellen Nikolaus-Prugger-Weg und Schmuckerweg sind vom Bewertungsobjekt jeweils in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. An der Haltestelle Nikolaus-Prugger-Weg verkehren die Buslinien 185, 192 und 193, an der Haltestelle Schmuckerweg verkehren die Buslinien 139, 185, 192 und 194. Mit diesen Buslinien ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 2-5 Minuten die Haltestelle Trudering anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Trudering in einer Entfernung von ca. 1 km zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Trudering besteht beispielsweise die Möglichkeit mit den S-Bahnlinien S4 und S6 das Zentrum von München (Marienplatz) in ca. 13-15 Minuten bzw. der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 17-18 Minuten anzufahren. Mit der U-Bahnlinie U2 ist der

ABDRUCK

Hauptbahnhof von München in ca. 18 Minuten zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist für das Bewertungsobjekt als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist in einer Entfernung von ca. 35 km gelegen und ist in ca. 37 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 50-65 Minuten erreichbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Es sind Immissionen durch den Kfz-Verkehr auf der Truderinger Straße gegeben. Bei der Truderinger Straße handelt es sich um eine Durchgangsstraße.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Das Bewertungsobjekt verfügt über zwei Garagen sowie eine Art Carport vor einer der Garagen.
Zudem besteht die Möglichkeit in den umliegenden Straßen zu parken.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 413 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Truderinger Straße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 20 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 11,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 27,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vor-

ABDRUCK

handen sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsgrundstück ist über die Truderinger Straße gesichert.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 239/16 der Gemarkung Trudering ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, zwei Garagen, einem Carport und einem Abstellschuppen bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 239/2 errichtet und grenzt an das sich dort befindliche Wohnhaus direkt an. Die Garagen und der Carport sind als Grenzbau zur Fl.-Nr. 239/4 errichtet. Der Abstellschuppen ist als Grenzbau zu den Fl.-Nr. 239/4 und 189/42 errichtet und grenzt an einen sich auf Fl.-Nr. 239/4 befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauungen genehmigt sind und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission München liegt das Grundstück Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering, nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 30 Abs. 3 i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baulinie im Abstand von 5 Meter bündig mit der Gebäudekante ist

ABDRUCK

ersichtlich, zudem ein Bauraum (15 Meter tief) und eine rückwärtige Baugrenze. Es gilt die Baumschutzverordnung.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 239/16 der Gemarkung Trudering ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, zwei Garagen und einem Abstellschuppen bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Kellergeschoss, ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1971, der Dachgeschossausbau erfolgte ca. 1988. Die Nutzung ist Wohnen, es ist, gemäß den vorliegenden Plänen, im EG, 1. OG und DG je eine Wohnung gegeben.

Hinweis:
Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

ABDRUCK

Die Wohnfläche im EG beträgt	ca. 88 m²
Die Wohnfläche im 1. OG beträgt	ca. 86 m²
Die Wohnfläche im DG beträgt	ca. 44 m²

3.6 Wertrelevante Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Wohnhausgrundstücks beträgt ca. 300 m². Bei einer Grundstücksgröße von 413 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,73.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten,

ABDRUCK

integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.7 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.8 Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München derzeit nicht vor.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

ABDRUCK

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.
Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

ABDRUCK

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1971 - ursprüngliches Baujahr; ca. 1988 - Dachgeschossausbau;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen, vermutlich diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage wurden die vorliegenden Grundrisspläne beigefügt.
Da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte, können Abweichungen zu den tatsächlichen Grundrissen nicht ausgeschlossen werden.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/ Gründung:	Das Gebäude ist unterkellert; Betonfundamente;
Fassade:	Reibeputz, weiß gestrichen; um die Fenster sind Facetten farblich abgesetzt; der Sockel ist ebenfalls in Teilbereichen farblich abgesetzt; im OG ist ein Balkon mit einer massiven Brüstung vorhanden;
Tragkonstruktion:	Tragende Mauerwerkswände, Massivdecken;

ABDRUCK

Dach:	Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Ziegeldachsteinen; es sind straßenseitig zwei Gauben vorhanden, diese sind an der Front und seitlich mit einem Reibeputz versehen, gedeckt sind die Gauben mit Ziegeldachsteinen;
Flaschnerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer; es sind Schneefanggitter vorhanden;
Decken:	Massivdecken;

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, welche jedoch nicht überprüft werden konnten, da das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
Rollläden:	Mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren und Holzzargen mit durchschnittlichen Drückergarnituren oder Vergleichbares;
Böden:	Laminatboden, Parkettboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Sanitärräume gefliest;
Decken:	Verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;

ABDRUCK

Treppen/-haus:	Treppenhaus mit massivem Treppenlauf mit Kunststeinbelag oder Vergleichbarem;
Sanitärausstattung:	Es wird eine Sanitärausstattung je Wohneinheit mit Wanne oder Dusche, WC, Waschbecken, gefliestem Boden, gefliesten Wänden, Heizkörper, Fenster unterstellt;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung; für die Wohnungen wird eine durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares unterstellt;
Heizung/ Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung wird unterstellt; soweit bekannt Ölzentralheizung;
Eingangsbereich:	Der Zugang zum Grundstück von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über ein Gartentürchen, weiter sind im Zugangsbereich ein einflügeliges Tor sowie ein doppelflügeliges Tor vorhanden; das Gartentürchen und die Tore sind aus Metall, hier blättert die Farbe teils ab; vom Gartentürchen bzw. den Toren erfolgt der Zugang zur Hauseingangstüre bzw. die Zufahrt zur Garage über eine asphaltierte Hoffläche, der Asphalt ist hier teils gerissen; der Zugang zum Wohnhaus erfolgt weiter über vier Stufen und einen befestigten Weg zur Hauseingangstüre; die Hauseingangstüre ist soweit ersichtlich ein Metallelement mit Verglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre sind Klingeltaster gegeben; der Bereich vor der Hauseingangstüre ist mittels eines Vordaches überdacht;

ABDRUCK

Keller: Das Gebäude ist gemäß dem vorliegenden Plan unterkellert; für den Keller wird unterstellt, dass hier ein Betonboden, evtl. Fliesenbelag oder anderer Bodenbelag gegeben ist; Wände verputzt und gestrichen, durchschnittliche Elektroausstattung; Kellerfenster einfachverglast mit Mäusefanggitter zu Lichtschächten;

Balkon: Im OG ist ein Balkon mit einer massiven Balkonplatte und einer massiven Brüstung vorhanden;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt nicht vor.

Der energetische Zustand entspricht augenscheinlich der Baujahresklasse. Relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.5 Außenanlagen

Es ist eine Gartenfläche vorhanden. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung sind eine Rasenfläche, Bäume und Sträucher gegeben. Weiter ist zur Straße hin eine Hecke vorhanden. Zur Straße ist als Einfriedung eine Mauer gegeben.
Im Bereich der linken Grundstücksgrenze ist eine Einhausung mit Edelstahltüren vorhanden, vermutlich dient diese zum Abstellen der Mülltonnen.
Der rückwärtige Gartenbereich war nicht einsehbar.

4.6 Garagen / Carport

Es sind zwei Garagen vorhanden. Soweit ersichtlich als Mauerwerksbau mit Metallschwingtoren. Es wird unterstellt, dass die Garagen über einen Betonboden verfügen, weiter die Innenwände verputzt und gestrichen sind, zudem wird eine einfache Elektroausstattung unterstellt.
Vor der linken Garage ist zudem eine Art Carport bzw. Unterstand errichtet, bestehend aus einer Metallkonstruktion mit einem Dach mit Trapezblech.

ABDRUCK

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Das Wohnhaus vermittelt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Zustand.
- Die Fassade ist in Bereichen verschmutzt. An der Dachfläche zeigt sich im Bereich der vorderen Giebelseite zur Dachrinne hin eine Wölbung in der Dachfläche. Rückwärtig erscheinen im Bereich des Giebels ebenfalls zur Dachrinne hin einige Ziegel verrutscht.
- Die Gartentore und das Gartentürchen befinden sich in einem unschönen Zustand.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Die angeführten Schäden/Mängel bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer noch durchschnittlichen Instandhaltung hinausgehen.

ABDRUCK

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich gemäß Lagekarte des Gutachterausschusses Stadt München um eine durchschnittliche Wohnlage in München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild und der Zustand werden auf Grund der Erkenntnisse der Außenbesichtigung als unterdurchschnittlich beurteilt.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich unterstellt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit der einzelnen Wohnungen werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

ABDRUCK

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Renditeobjekten, d.h. z. B. Mehrfamilienwohnhäuser, nach dem Ertragswert zu beurteilen.

Das vorhandene Wohnhaus ist gemäß den vorliegenden Plänen ein Dreifamilienwohnhaus und gestaltet sich in Bezug auf den Gebäudetyp und die Gestaltung als typisches Mehrfamilienwohnhaus. Für die Wertermittlung wird somit der Ertragswert ermittelt und hieraus der Verkehrswert abgeleitet.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 - 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom

ABDRUCK

Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:
Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2022 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 2.400,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,6 für individuelles Wohnbaubaugebiet mit i. d. R. maximal zwei Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:
Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 24.10.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als leicht fallend zu berücksichtigen. In der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München, wird für individuelle Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen angegeben, dass die Preise im 1.-3. Quartal im Mittel um rd. 13 % unter den Bodenrichtwerten zum Stand 01.01.2022 liegen. Nach sachverständiger Beurteilung wird somit ein Abschlag von rd. 13 % berücksichtigt.

ABDRUCK

Das Bewertungsgrundstück liegt an der Truderinger Straße mit den hierdurch vorhandenen Lärmimmissionen. Im Vergleich zum Bodenrichtwertgebiet wird daher ein Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 239/16 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.22	2.400,00 €/m²
Anpassung an das Preisniveau:	-13%	
Anpassung Lage:	-5%	
Anpassung an die Nutzungsintensität:		
WGFZ Bestand:	0,832	
WGFZ Bodenrichtwert:	0,752	

Angepasster Bodenwert:
2.400,00 €/m² x 0,82 x 0,832 / 0,752 = rd. 2.180,00 €/m²

Bodenwert:
413 m² x 2.180 €/m² = rd. **900.000,00 €**

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 24.10.2023 beträgt rd. 900.000,00 €.

ABDRUCK

7.2 Ertragswert

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 - 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Die vermietbare Wohnfläche beträgt insgesamt ca. 218 m². Gemäß den vorliegenden Informationen wird das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag vom Eigentümer und Familienangehörigen bewohnt.

Zur Beurteilung des Mietpreisniveaus werden nachfolgend ortsübliche Vergleichsmieten gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München ermittelt.

Gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München wird für die Wohnung im EG mit ca. 88 m² Wohnfläche eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 11,16 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 9,02 €/m² bis rd. 13,59 €/m² Wohnfläche. Für die Wohnung im 1. OG mit ca. 86 m² Wohnfläche eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 11,21 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 9,07 €/m² bis rd. 13,64 €/m² Wohnfläche. Für die Wohnung im DG mit ca. 44 m² Wohnfläche und eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 13,05 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 10,54 €/m² bis rd. 15,70 €/m² Wohnfläche.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Herbst 2023 gibt für München für Mietwohnungen/ Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 16,70 €/m² an.

Eine Angebotsrecherche zeigt Nettokaltmieten im Umkreis von 1 km um das Bewertungsobjekt (ohne Neubauten) in einer Mietpreisspanne von rd. 16,40 €/m² bis rd. 23,60 €/m² auf.

ABDRUCK

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse und meiner Marktkenntnis wird als marktüblich erzielbarer Ertrag eine durchschnittliche Nettokaltmiete von rd. 16,50 €/m² Wohnfläche für die Wohnung im EG, rd. 16,50 €/m² Wohnfläche für die Wohnung im 1. OG und rd. 17,00 €/m² Wohnfläche für die Wohnung im DG in Ansatz gebracht. Für die Garagen samt Kellerräumen und Unterstand werden monatlich rd. 150,00 € berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses Stadt München in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit 3 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden in Anlehnung an die II. BV mit rd. 17,20 €/m² Wohnfläche p.a. berücksichtigt. Je Garagenstellplatz werden rd. 102,00 € p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer, Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer werden in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses Stadt München für Mietwohngebäude mit 60-80 Jahren berücksichtigt. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1971, ca. 1988 erfolgte der Dachgeschossausbau. Es wird ein fiktives Baujahr ca. 1975 in Ansatz gebracht. Der Modernisierungsgrad wird zusammenfassend als

ABDRUCK

„nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt demnach ca. 32 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2022 für Wohnhäuser mit Gewerbeanteil 0 bis 30 % (Wiederverkauf) auf Datenbasis 2022, alle Wohnlagen, ohne Denkmalschutz, einen Liegenschaftszins von 1,5 % (Mittelwert), Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,0 % – 2,3 % an.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit rd. 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und aktuelle Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Das fallende Preisniveau wurde mit einem Zuschlag auf den Liegenschaftszins berücksichtigt.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten dargelegt, vermittelt das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung einen unterdurchschnittlichen Zustand. Die Fassade ist in Teilbereichen verschmutzt, weiter zeigen sich im Dachbereich Wölbungen der Dachfläche. Es wird somit unterstellt, dass sich das Bewertungsobjekt im Innenbereich ebenfalls in einem unterdurchschnittlichen Zustand befindet. Weiter sind keine energetischen Sanierungsmaßnahmen ersichtlich. Zusammenfassend wird nach sachverständiger Beurteilung ein Abschlag von rd. 5 % - 10 %, i. M. rd. 7,5 % auf den vorläufigen Ertragswert in Abzug gebracht.

Hinsichtlich des in Ansatz gebrachten Abschlags weist der Sachverständige zudem ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht zwingend um die vorhandenen Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten handelt. Vielmehr handelt es sich um einen angemessenen Abschlag, welchen Marktteilnehmer auf Grund der

ABDRUCK

Beschaffenheit und des Zustandes vornehmen. Die tatsächlich vorhandenen Kosten können den in Ansatz gebrachten Betrag übersteigen bzw. unterschreiten.

Im Folgenden wird der Ertragswert ermittelt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:
Der Rohertrag i.S.d. §31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag			monatlich rd.
Wohnung EG	88 m²	x	16,50 €/m²	=	rd.	1.450,00 €
Wohnung 1. OG	86 m²	x	16,50 €/m²	=	rd.	1.420,00 €
Wohnung DG	44 m²	x	17,00 €/m²	=	rd.	750,00 €
Garagen u. Kellerräume			150,00 €	=	rd.	150,00 €
Rohertrag pro Monat:						**3.770,00 €**
Rohertrag pro Jahr:					**rd.**	**45.200,00 €**
Bewirtschaftungskosten:						
Instandhaltungskosten:	218 m²	x	17,20 €/m²	=	rd.	-3.750,00 €
	2	x	102,00 €	=	rd.	-200,00 €
Verwaltungskosten:	45.200 €	x	3,0%	=	rd.	-1.360,00 €
Mietausfallwagnis:	45.200 €	x	2,0%	=	rd.	-900,00 €
Bewirtschaftungskosten p. a., gerundet:					**rd.**	**-6.200,00 €**
Jahresreinertrag:						**39.000,00 €**
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag						
900.000 €		x	1,75%	=	rd.	**-15.800,00 €**
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen:						**23.200,00 €**

Baujahr angesetzt:	1975
Jahr der Bewertung:	2023
Nutzungsdauer:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	32 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,75%
Rentenbarwertfaktor:	24,34

ABDRUCK

Ertragswert der baulichen Anlagen:

23.200 €	x	24,34	=	rd.	**565.000,00 €**

Zusammenfassung Ertragswert:

Bodenwert:	rd.	900.000,00 €
Gebäudeertragswert:	rd.	565.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**1.465.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Abschlag für Reparatur-/Instandhaltungsstau, rd. 7,5%	-	rd.	-110.000,00 €
Ertragswert		**rd.**	**1.355.000,00 €**

Der ermittelte Ertragswert zum Bewertungsstichtag 24.10.2023 beträgt rd. 1.355.000,00 €.

ABDRUCK

8. VERKEHRSWERT

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

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Ertragswert: rd. 1.355.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert von Renditeobjekten aus dem Ertragswert abzuleiten.
Das hier zu bewertende Dreifamilienwohnhaus gestaltet sich vom Erscheinungsbild wie ein Mehrfamilienwohnhaus. Somit wird für die Ableitung des Verkehrswertes der Ertragswert herangezogen.

ABDRUCK

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird das Bewertungsobjekt Truderinger Straße 329, 81825 München, Fl.-Nr. 239/16, Gemarkung Trudering, zum Wertermittlungsstichtag 24.10.2023, mit einem Verkehrswert für das <u>miet- und lastenfreie Grundstück</u> von

1.355.000,00 €

(i. W.: eine Million dreihundertfünfundfünfzigtausend Euro)

bewertet.

<u>Hinweis:</u>

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 23.01.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

ABDRUCK

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Norden, von der Truderinger Straße

Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2

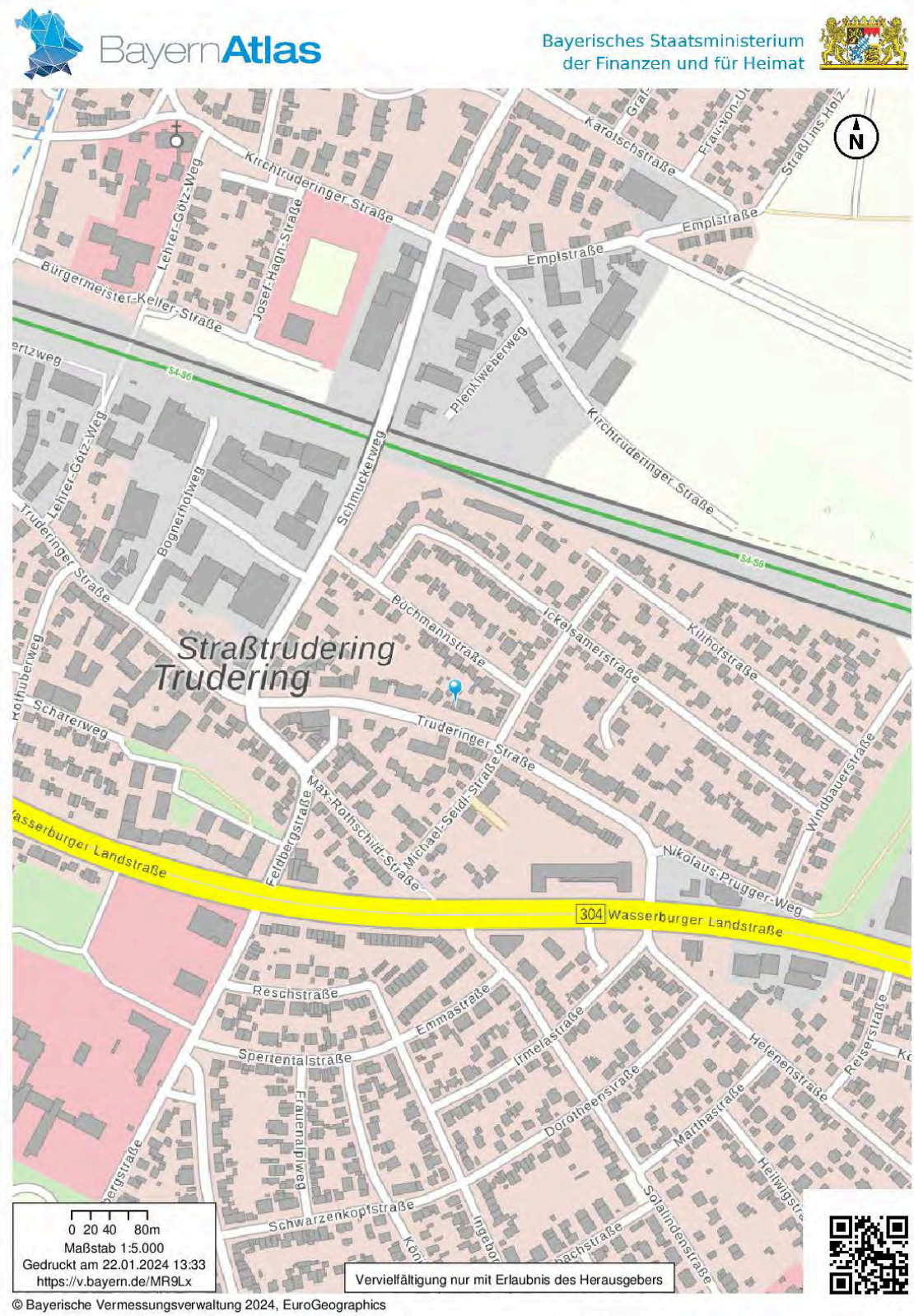
Westlicher Giebel

Garagen, Unterstand, Zugang zur Haustür

Anlage 2

Stadtplan

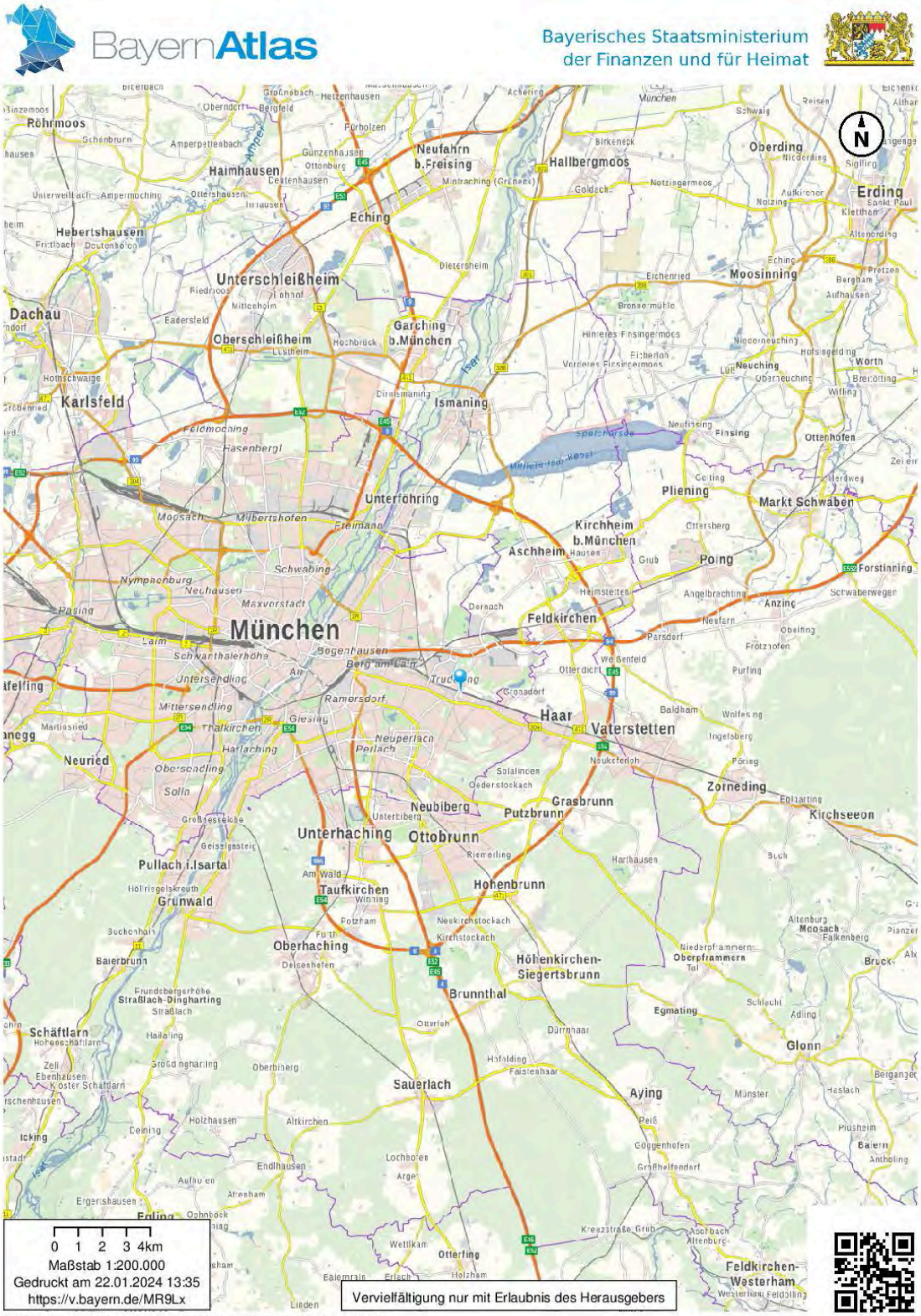
A 2.1



Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

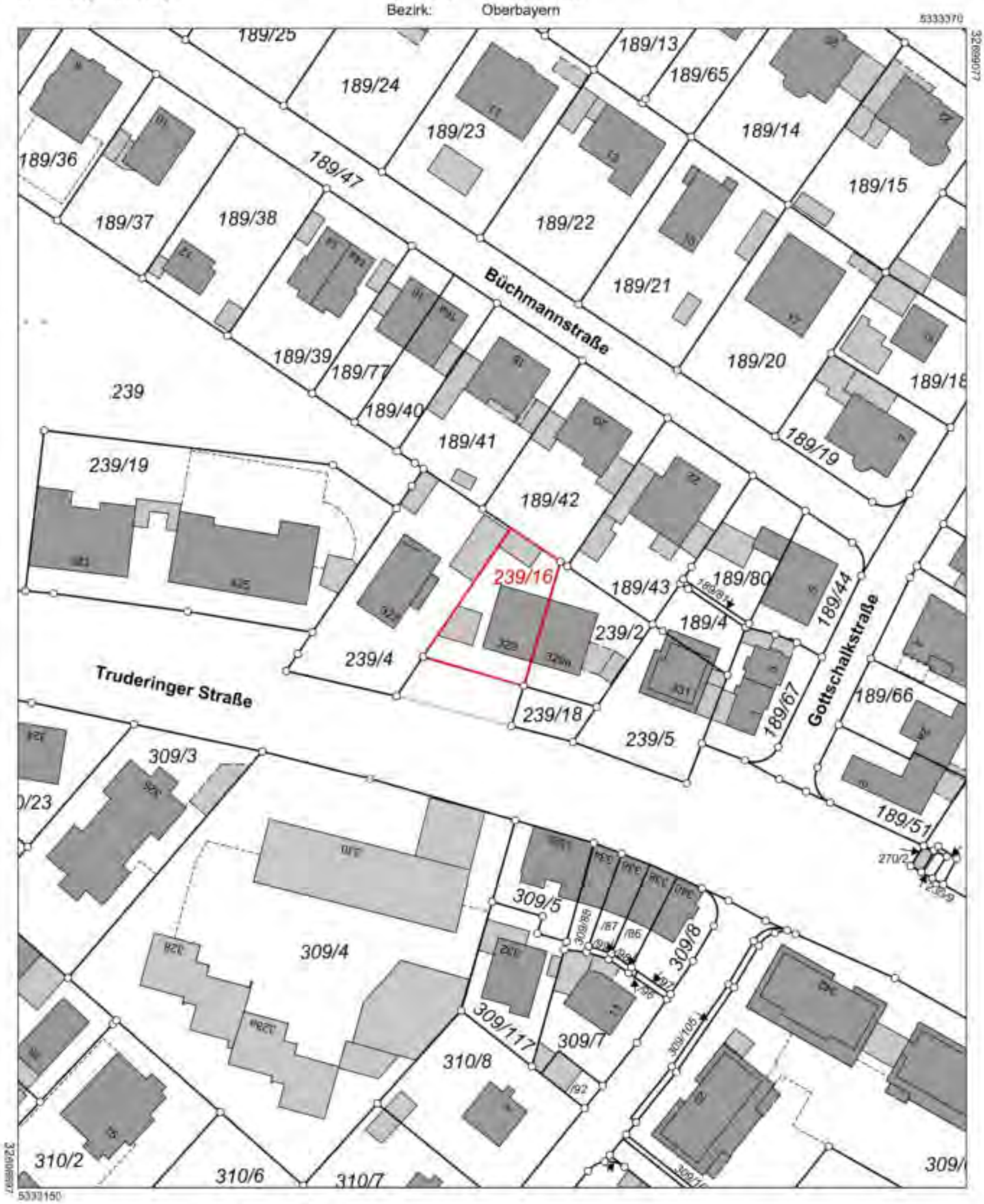
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 22.09.2023

Flurstück: 239/16
Gemarkung: Trudering

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



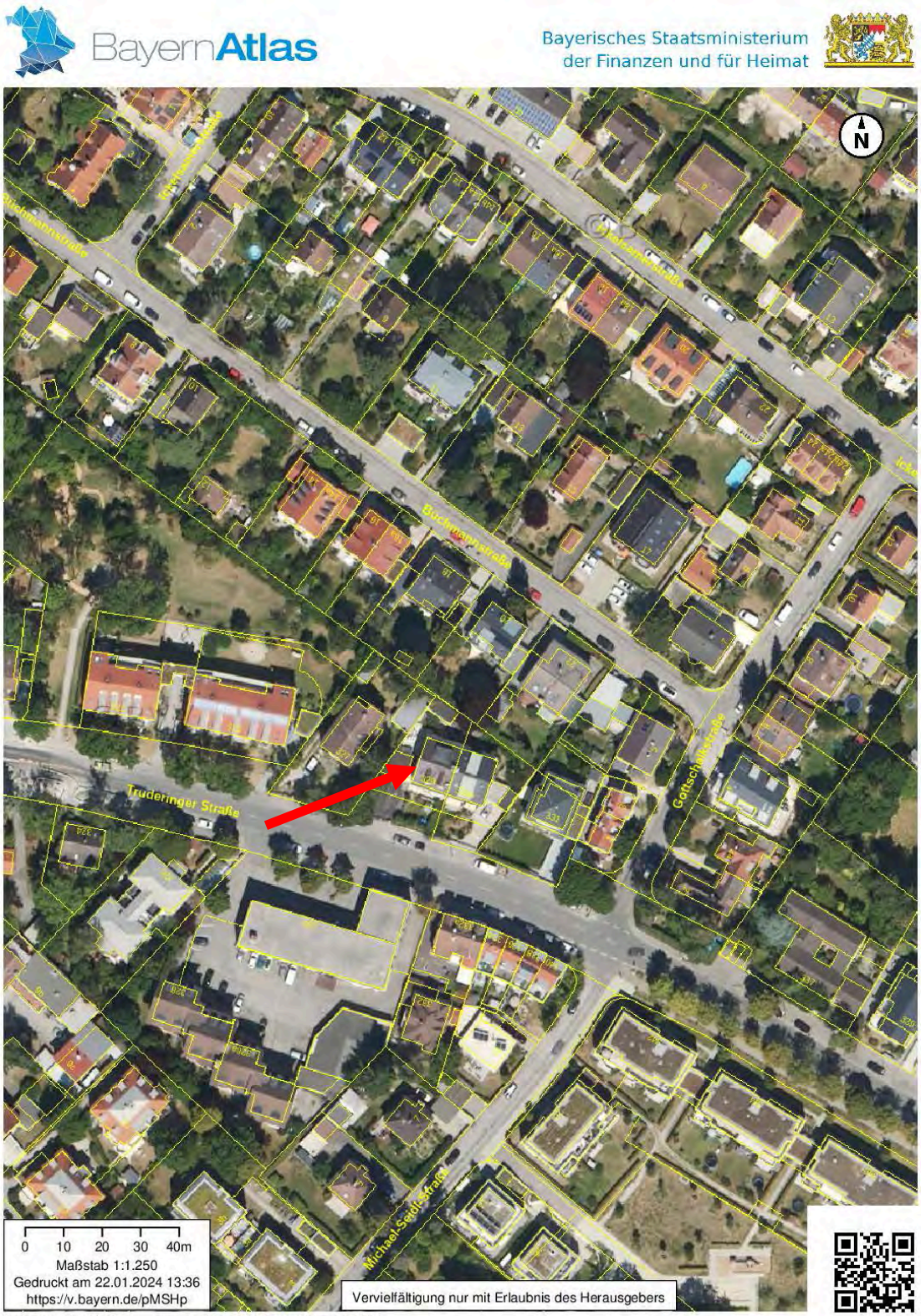
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

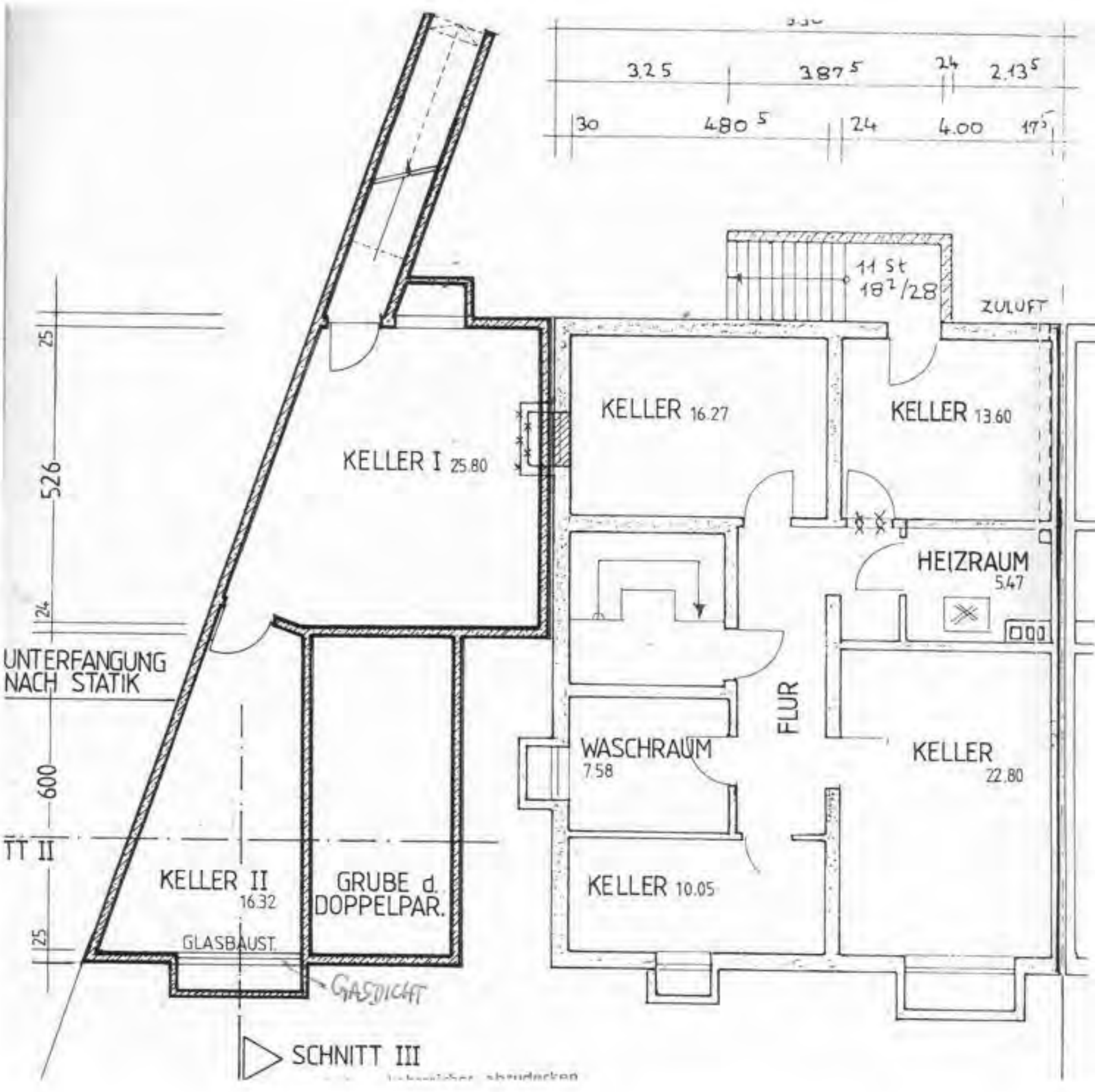
Luftbild

A 4



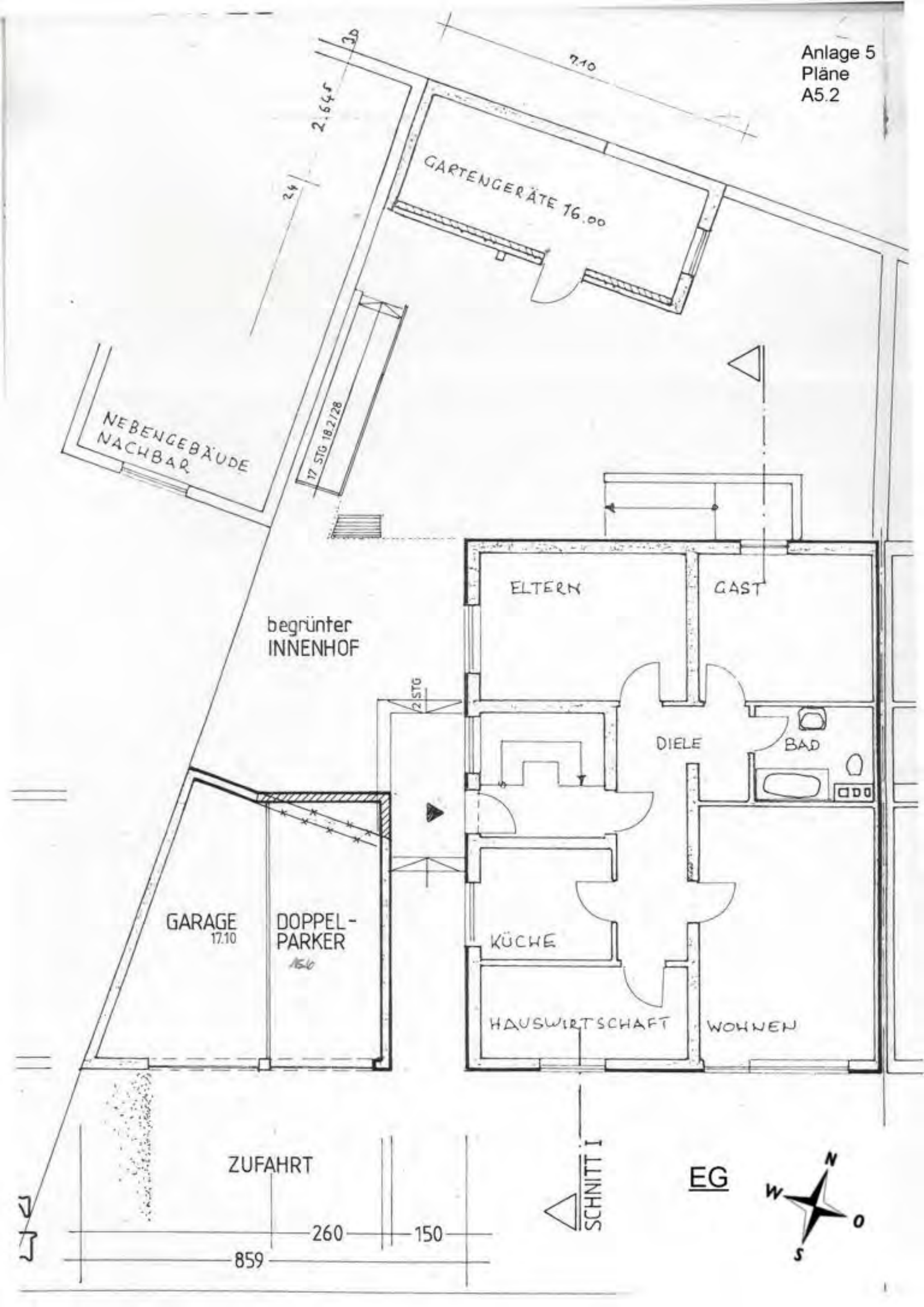
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

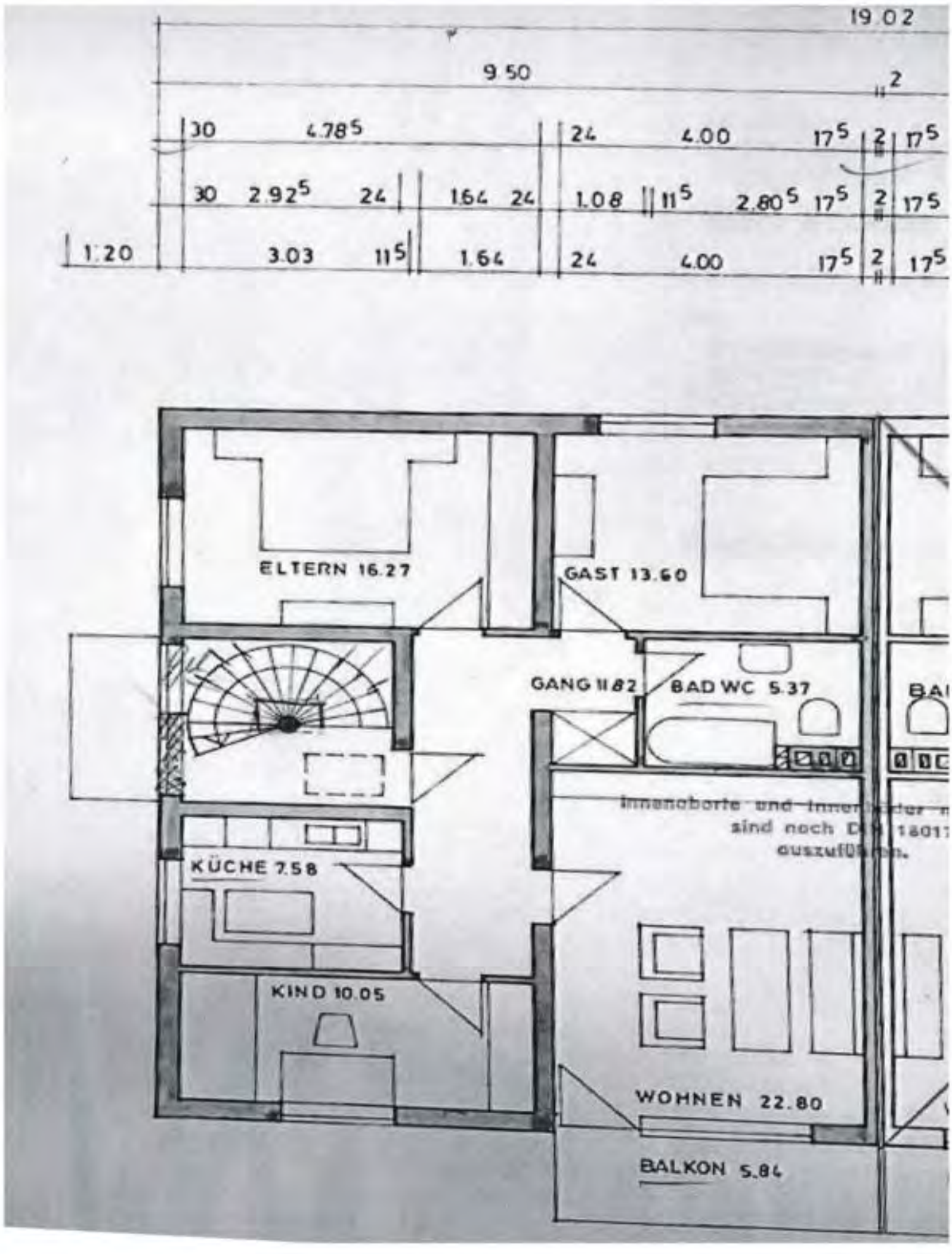
Anlage 5
Pläne
A5.1



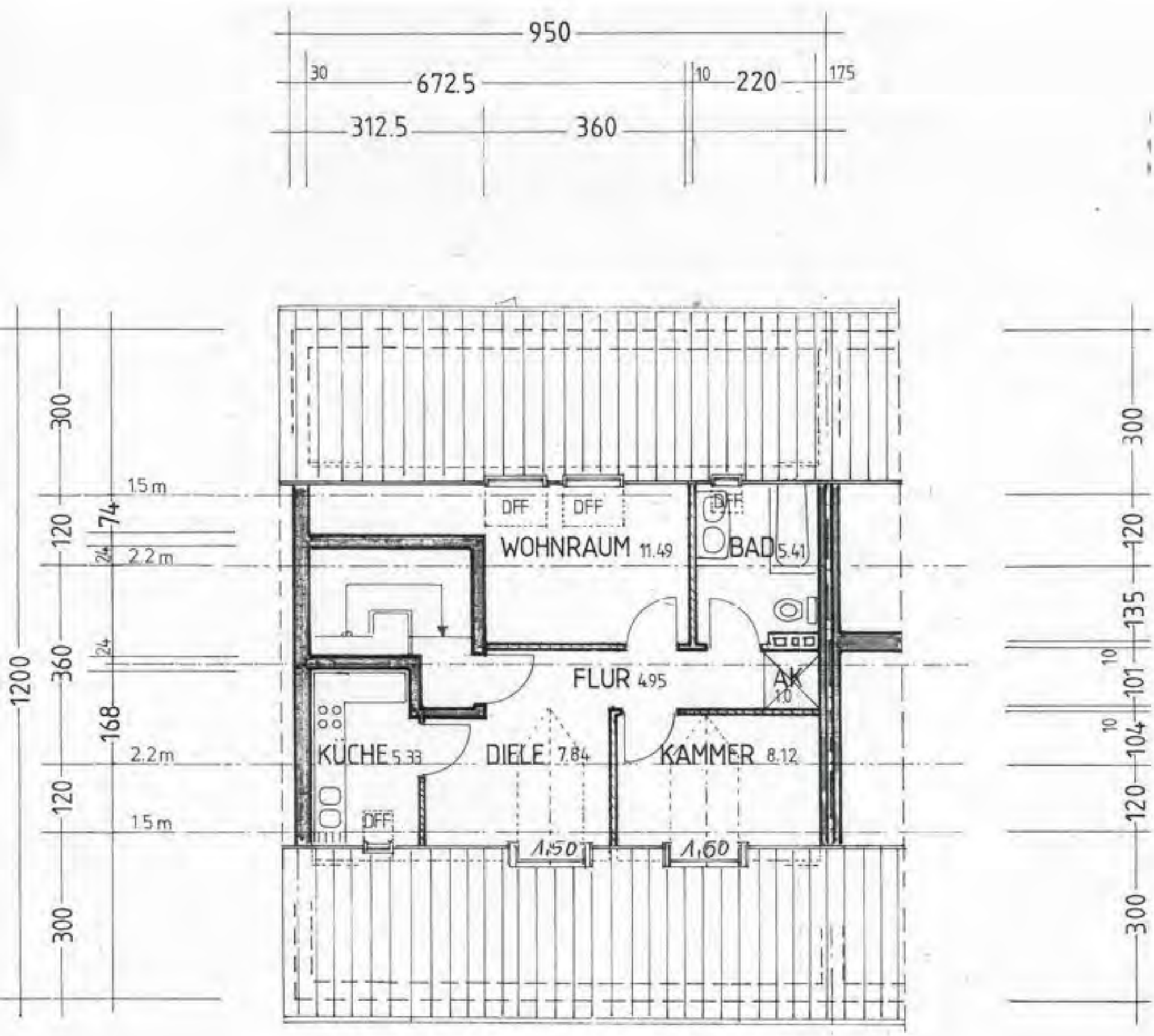
KG

Anlage 5
Pläne
A5.2

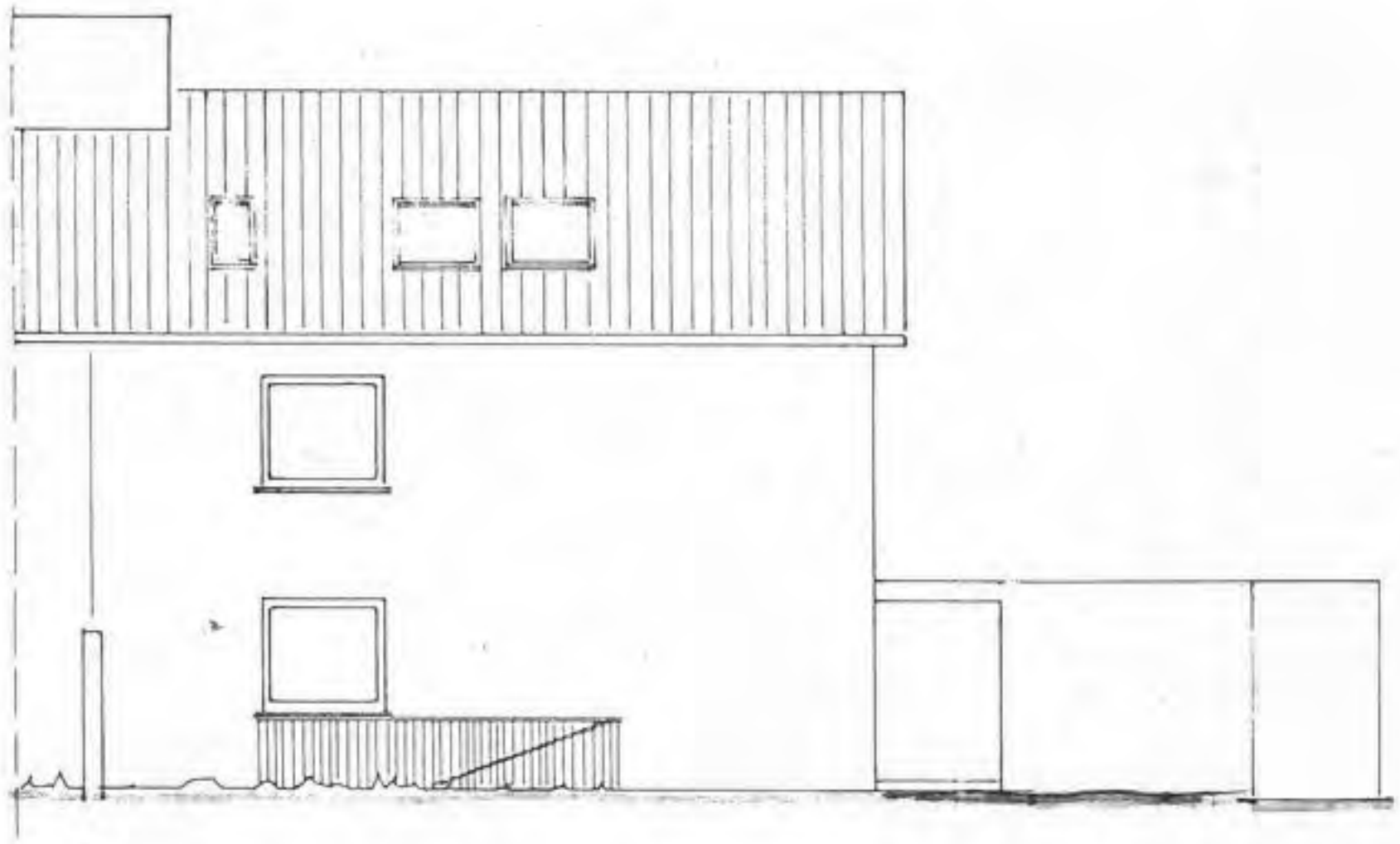



19.02
9.50
2
30
4.78⁵
24
4.00
17⁵
2
17⁵
30
2.92⁵
24
1.64
24
1.08
11⁵
2.80⁵
17⁵
2
17⁵
1.20
3.03
11⁵
1.64
24
4.00
17⁵
2
17⁵
ELTERN 16.27
GAST 13.60
GANG 11.82
BAD WC 5.37
KÜCHE 7.58
KIND 10.05
WOHNEN 22.80
BALKON 5.84

1.OG

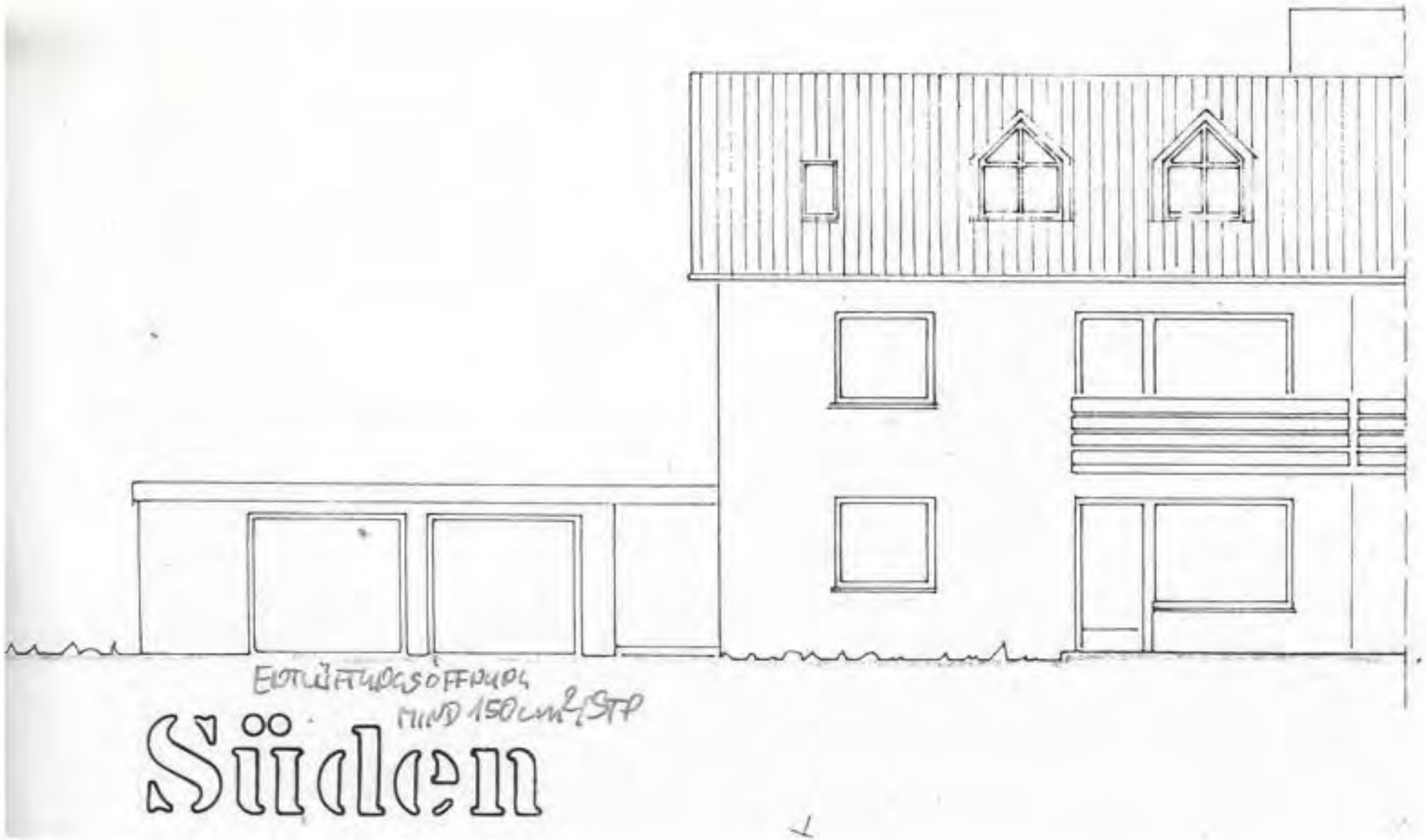

950
30
672.5
10
220
175
312.5
360
300
120
74
24
15 m
2.2 m
360
168
1200
120
300
DFF
WOHNRAUM 11.49
BAD 5.41
FLUR 4.95
AK 1.0
KÜCHE 5.33
DIELE 7.84
KAMMER 8.12
1.50
1.60
135
101
104

DG

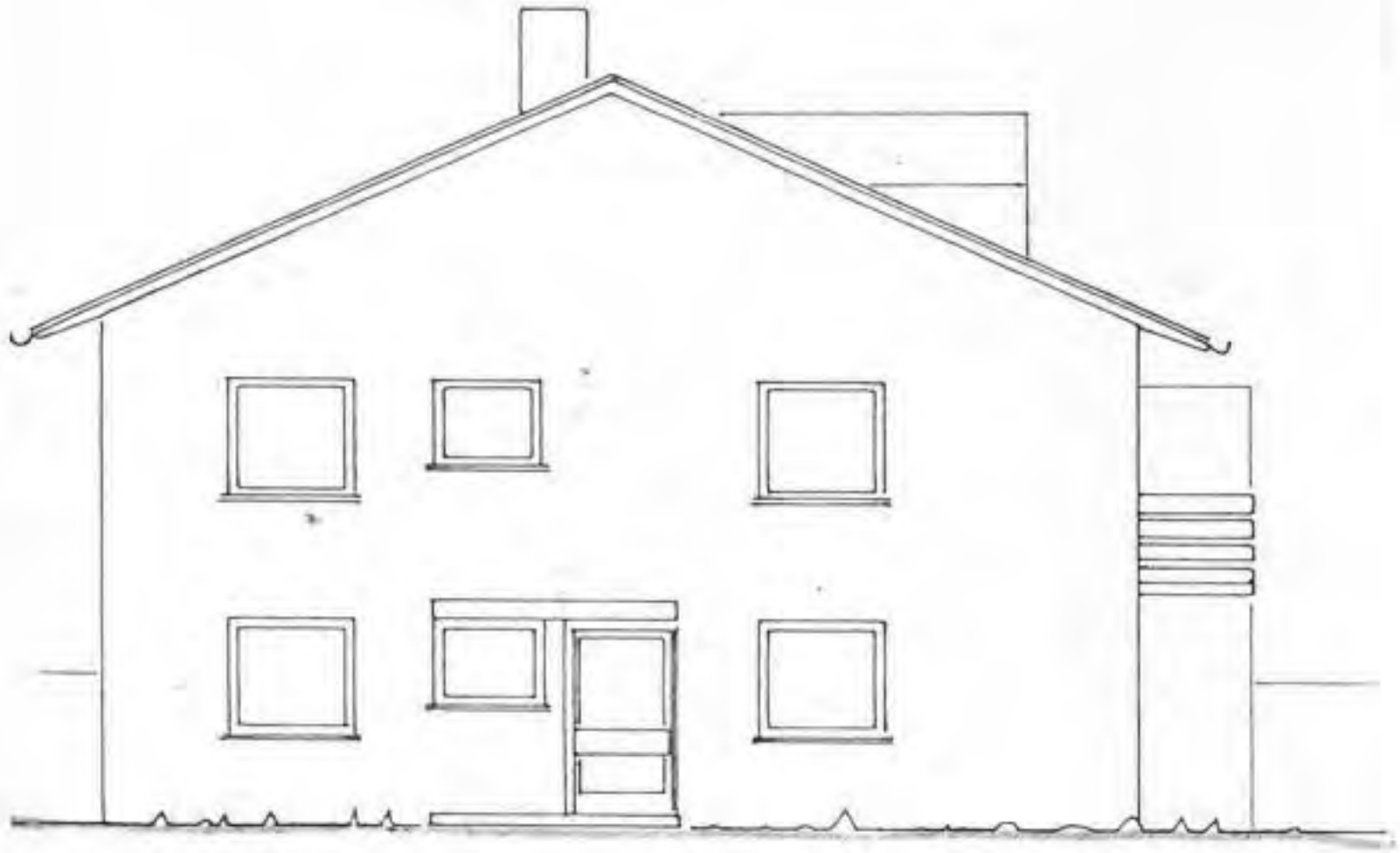


Norden

Anlage 5
Pläne
A5.5

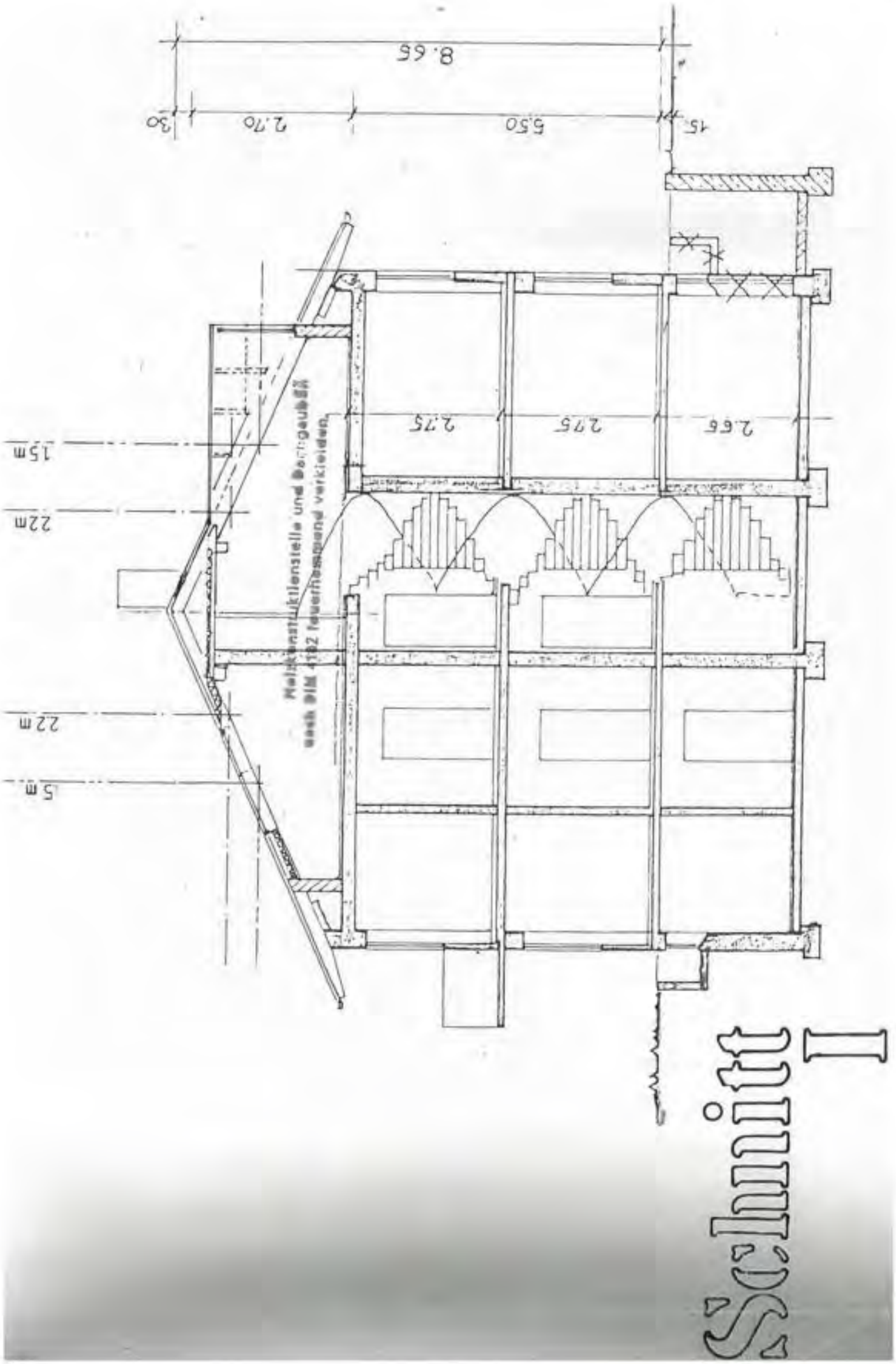


Anlage 5
Pläne
A5.6



Westen

Anlage 5
Pläne
A5.7


Schnitt I
8.65
5.50
2.70
30
15
2.66
2.75
2.75
22m
15m
22m
5m
Melkanstallstelle und Betriebsräume
nach DIN 4102 feuerhemmend verkleiden

Anlage 6

Wohnfläche

A 6

Wohnfläche

Anmerkung:
Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnfläche:

Wohnung EG

		m²
Wohnen		22,80
Eltern		16,27
HW		10,05
Gast		13,60
Küche		7,58
Bad		5,37
Gang		11,82
Zwischensumme		87,49
abzgl. 3% Putz		-2,62
zzgl. Terrasse zu 1/4	ca.	3,00
Wohnfläche EG	**ca.**	**88**

Wohnung 1. OG

		m²
Wohnen		22,80
Eltern		16,27
Kind		10,05
Gast		13,60
Küche		7,58
Bad		5,37
Gang		11,82
Zwischensumme		87,49
abzgl. 3% Putz		-2,62
zzgl. Balkon zu 1/4		1,46
Wohnfläche 1. OG	**ca.**	**86**

Wohnung DG

		m²
Wohnraum		11,49
Küche		5,33
Bad		5,41
Kammer		8,12
Abstellfläche		1,00
Diele		7,84
Flur		4,95
Wohnfläche DG	**ca.**	**44**

Wohnfläche gesamt	**ca.**	**218**

Anlage 7

BGF, GF, WGFZ

A 7

Brutto-Grundfläche, wertrelevante Geschossfläche, WGFZ

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
KG	9,50	x	12,00	x	1,0	= rd.	114 m²
EG	9,50	x	12,00	x	1,0	= rd.	114 m²
1. OG	9,50	x	12,00	x	1,0	= rd.	114 m²
DG	9,50	x	12,00	x	1,0	= rd.	114 m²
							456 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**460 m²**

Garagen

	L		B		Faktor		
KG	5,50	x	5,75	x	1,0	= rd.	32 m²
	6,00	x	6,25	x	1,0	= rd.	38 m²
EG	6,00	x	6,49	x	1,0	= rd.	39 m²
							109 m²
					Brutto-Grundfläche	**rd.**	**110 m²**

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

Wohnhaus

	L		B		Faktor		
EG	9,50	x	12,00	x	1,0	= rd.	114 m²
1. OG	9,50	x	12,00	x	1,0	= rd.	114 m²
DG	9,50	x	7,00	x	1,0	= rd.	67 m²
							295 m²
					Geschossfläche	**rd.**	**300 m²**

WGFZ:

WGFZ =	300	/	413	= rd.	0,73

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Trudering Blatt 12542 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 18.08.1995. [redacted]

Grundbuch

von

Trudering

12542

Band 344 Blatt 12542

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

000002
Blatt 12 von 20

GS 121 Bay. S. 1969

Amtsgericht München
Grundbuch von Trudering Band 344 Blatt 12542 Bestandsverzeichnis Beiegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	a	qm
		a / b	c			
1	2	3		4		
1	-	Trudering 239/16	Truderinger Str.329 Wohnhaus, Hofraum, Garten , Nebengebäude	-	04	13
2	-	Trudering 239/17	Die Truderinger Straße, Straße	-	01	74

000003
Blatt 13 von 20

GS 122 Bay. S. 1969

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.1

Amtsgericht München
Grundbuch von Trudering — Band 344 Blatt 12542 — Bestandsverzeichnis — Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1,2	Von Band 192 Blatt 7947 hierher übertragen am 6. April 1972. [redacted]	2	Übertragen nach Band 387 Blatt 14056 am 10.12.76. [redacted]
1	Lt. VNNr. 5522 neu beschrieben am 15.4.1986. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

[redacted]

Amtsgericht München
Grundbuch von Trudering — Band 344 Blatt 12542 — Erste Abteilung — Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	[redacted] geb. [redacted] Hausfrau in [redacted]	1,2	Aufgelassen am 20. Januar 1972 und eingetragen am 6. April 1972. [redacted]
2	[redacted] geb. [redacted]	1,2	Auflassung vom 7.8.1974; eingetragen am 26.06.1975. [redacted]
3	[redacted] bei [redacted]	1,2	Zuschlagsbeschluß des Amtsgerichts München vom 14.5.76 (31 K 88/74). Eingetragen am 2o.1o.76. [redacted]
4	[redacted], geb. [redacted]	1	Auflassung vom 19.1o.77; eingetragen am 27.7.78. [redacted]

000082
Blatt 14 von 20

G3 123 Rep. 5. 67

Original liegt nur vor, wenn der farbige

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.2

Amtsgericht
Grundbuch von **Band** **Blatt** **Erste Abteilung** Einlegebogen 1R

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Trudering **Band** 344 **Blatt** 12542 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1,2	a) Benützungsrecht in Ansehung einer zu Straßenzwecken bestimmten Teilfläche, b) Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Auflassung dieser Teil-Fläche je für die [redacted] Gemäß Bewilligung vom 15. November 1927 eingetragen am 30. November 1927 und von Band 192 Blatt 7947 hierher übertragen am 6. April 1972. [redacted]
2	1,2	Die Zwangsversteigerung der Grundstücke ist angeordnet (31 K 199/72). Eingetragen am 23. August 1972. [redacted]
3	1,2	Die Zwangsversteigerung der Grundstücke ist angeordnet (31 K 88/74). Eingetragen am 18. April 1974. [redacted]
4	1,2	Auflassungsvormerkung für den [redacted] geb. am [redacted], wohnhaft in [redacted]. Gem. Bewilligung vom 7.8.74, URNr. 1911 des Notars [redacted] in München, eingetragen am 16.08.74 [redacted]
5	1,2	Der Eigentümerin ist gemäß § 106 KO. verboten über die Grundstücke zu verfügen (32 N 498/74). Eingetragen am 28.08.74. [redacted]
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 209/2023); eingetragen am 28.07.2023. [redacted]

000082 Blatt 15 von 20

GS 124 Bay. S. 1969

Original liegt nur vor, wenn der farbige A

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.3

Amtsgericht München
Grundbuch von Trudering Band 344 Blatt 12542 Zweite Abteilung

Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
		2	Gelöscht am 29. Januar 1973. [redacted]
		5	Gelöscht am 05.02.75. [redacted]
		4	Gelöscht am 26.06.1975. [redacted]
		3	Gelöscht am 2o.1o.76. [redacted]
		1 a,b	Je gelöscht am 11.4.79. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 8
Grundbuchauszug
A8.4

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung