

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**für einen 1/2 Anteil an
1/2 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln,**

**Einfamilienwohnhaus, gem. Aufteilungsplan Nr. 2,
samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche
„grün eingezeichnet“, ca. 197 m² Wohnfläche,**

Sambergerstraße 19a, 81477 München



Wertermittlungstichtag 06.03.2024

Verkehrswert des 1/2 Anteil: 1.068.000,00 €

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 20.08.2024

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	7
1.7 Baulastenverzeichnis	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	7
1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	8
1.11 Verwalter / Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	9
1.12 Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.13 Marktsituation	9
2. LAGE	9
2.1 Standort und Umfeld	9
2.2 Verkehrsanbindung	10
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	11
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	12
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2 Erschließung	12
3.3 Baurechtliche Situation	13
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	13
3.5 Wohnfläche / Bruttogrundfläche	14
3.6 Geschossflächenzahl	14
3.7 Denkmalschutz	15
3.8 Altlasten	15
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	16
4.1 Grundrissgliederung	17
4.2 Rohbau / Konstruktion	17
4.3 Ausbau	18

4.4	Energieausweis / energetischer Zustand	20
4.5	Außenanlagen / SNR Grundstücksfläche	20
4.6	Befund.....	21
5.	BEURTEILUNG.....	22
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	23
7.	WERTERMITTLUNG.....	24
7.1	Anteiliger Bodenwert für Einfamilienwohnhaus Nr. 2.....	24
7.2	Sachwertverfahren für Einfamilienwohnhaus Nr. 2	26
7.3	Ertragswertverfahren für Einfamilienwohnhaus Nr. 2	30
8.	VERKEHRSWERT	35

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	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.9
Anlage 6	Sondernutzungsrechte	A6
Anlage 7:	Wohnfläche	A7
Anlage 8:	BGF, GF, WGFZ	A8
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 36 Seiten, 10 Anlagen mit 23 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	1/2 Anteil an Einfamilienwohnhaus, gem. Aufteilungsplan Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche „grün eingezeichnet“ Sambergerstraße 19a, 81477 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln
Grundstücksfläche:	803 m ²
Miteigentumsanteil:	1/2 (hieran 1/2 Anteil)
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 03.01.2024
Bewertungsstichtag:	06.03.2024
Qualitätsstichtag:	06.03.2024
Brutto-Grundfläche:	ca. 370 m ²
Wohnfläche:	ca. 197 m ² im EG, OG, DG
Baujahr:	ca. 2010
Kfz-Stellplätze:	1 Kfz-Stellplatz
Anteiliger Bodenwert:	rd. 1.285.000,00 €
Sachwert:	rd. 2.136.000,00 €
Ertragswert:	rd. 2.078.000,00 €
Verkehrswert (VW):	1.068.000,00 € für 1/2 Anteil

Hinweise:

- Der Sachverständige weist darauf hin, dass gemäß Beweisbeschluss des
Amtsgerichtes München vom 03.01.2024 ein 1/2 Anteil zu bewerten ist.
- Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist der 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln, Sambergerstraße 19a, 81477 München, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Einfamilienhauses gemäß Aufteilungsplan Nr. 2. Weiter besteht ein Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche „grün eingezeichnet“.

Hinweis:

- Auf dem Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln, befinden sich zwei Einfamilienhäuser, das Grundstück ist nach WEG geteilt. Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung ist das Bewertungsobjekt von der Bauart, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeit jedoch vergleichbar mit einem Einfamilienhaus mit real geteiltem Grundstück.
- Gemäß dem Beweisbeschluss vom 03.01.2024 ist ein 1/2 Anteil an dem oben angeführten Einfamilienwohnhaus zu bewerten. Der Sachverständige weist hierzu darauf hin, dass es sich hierbei um einen theoretischen Wert handelt, da 1/2-Anteile an derartigen Grundstücken in der Regel nicht am Markt gehandelt werden. Somit wird für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert ermittelt und hieraus ein ideeller 1/2-Anteil berechnet.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 277/23, mit Schreiben vom 04.01.2024 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, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. 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.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 06.03.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstückes mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 06.03.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war kein weiterer Teilnehmer anwesend.

Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Der Termin wurde dem Schuldner per Einschreiben mitgeteilt. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 06.03.2024 konnten das Wohnhaus und die Außenanlagen, soweit einsehbar, von der Straße aus besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Augenscheinlich bestehen Abweichungen zu den Aufteilungsplänen, der kleine Balkon nach Norden im 1. OG ist nicht gegeben. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 08.11.2023 beigefügt:

- Amtsgericht München, Grundbuch von Solln, Blatt 18721

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

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

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Solln
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Das Wohnhaus wird, soweit bekannt, durch die Eigentümer eigengenutzt.

1.10 Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- 1/2-Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Einfamilienhauses.
- Weiter steht dem jeweiligen Inhaber dieses Anteils das Sondernutzungsrecht (ausschließliche Benutzung) an der in dem dieser Urkunde als Anlage und Bestandteil beigefügten SNR-Plan grün eingezeichneten Grundstücksteilfläche (Gesamtfläche ohne Ausscheidung der überbauten Flächen), der Baulichkeiten auf dieser Grundstücksteilfläche mit allen darin befindlichen Räumen, soweit diese nicht im Sondereigentum stehen, einschließlich insbesondere des Daches, der Fassaden, der Außenwände, der Umfassungsmauern, Fenster und Türen, Glasscheiben und dergleichen sowie dem oberirdischen Stellplatz zu.
- Die im beigefügten Sondernutzungsrechtplan braun gekennzeichnete Fläche dient als gemeinsame Zufahrts- und Wegefläche für die Einheiten Nrn. 1 und 2. Hieran soll ausdrücklich kein Sondernutzungsrecht begründet werden.
- Das Verhältnis der Wohnungs- und Teileigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des Wohnungseigentumsgesetzes, soweit in dieser Teilungserklärung nicht etwas anderes bestimmt ist.

Die einzelnen Einfamilienhäuser bilden je wirtschaftlich getrennte Einheiten, wie wenn sie Alleineigentum wären, so dass wirtschaftlich gesehen gemeinschaftliches Eigentum nicht vorhanden ist, ausgenommen die gemeinschaftliche Zufahrtsfläche samt Toranlage und Gartentüre sowie sämtliche gemeinschaftlichen Ver- und Entsorgungsleitungen incl. Schächte, deren Instandhaltung, Instandsetzung und Erneuerung den Wohnungs- und Teileigentümern nach dem Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile obliegen.

Der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertrelevanten Vereinbarungen zu entnehmen.

1.11 Verwalter / Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Soweit bekannt, ist kein Hausverwalter bestellt. Es wird unterstellt, dass das Anwesen durch die Eigentümer verwaltet wird. Es wird weiter unterstellt, dass keine Rücklagen, keine Hausgeldabrechnungen und keine Eigentümerversammlungsprotokolle bestehen.

1.12 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.13 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine 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 Sambergerstraße im südlich gelegenen Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 10 km entfernt.

Im Stadtbezirk ist sowohl Wohnbebauung als auch gewerbliche Bebauung gegeben. Es handelt sich um eine der ältesten Siedlungen im Münchener Süden. Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln ist in der Isarniederung gelegen und bietet dem gesamten Stadtgebiet mit den Isarauen und dem Hinterbrühler See wichtige Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten.

Mit Stand Februar 2024 waren in München rd. 43.415 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Februar 2024 ca. 6,1 %.

Mikrolage

Das Bewertungsgrundstück ist in der Sambergerstraße gelegen. Die Sambergerstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit einem bzw. zwei Vollgeschossen, teils ausgebauten Dachgeschossen. Weiter ist in der nahen Nachbarschaft ein Schulgebäude mit drei Vollgeschossen und Flachdach gegeben.

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

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 10 km entfernte Zentrum von München in nord-östlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 27 Minuten erreichbar. Der Anschluss an den Mittleren Ring ist in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 6 km gelegen. Der Anschluss an die Autobahn A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen liegt in westlicher Richtung ca. 2 km entfernt. Der Anschluss an die A96 Richtung Lindau ist vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung nach ca. 6 km anfahrbar. Die Autobahn A8 Richtung Salzburg ist über den Mittleren Ring in östlicher Richtung nach ca. 13 km bzw. einer Fahrzeit von ca. 22 Minuten erreichbar. Vom Bewertungsobjekt ist in nordöstlicher Richtung nach ca. 17 km der Anschluss an die A9 Richtung Nürnberg gegeben. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Eberlestraße ist in einer Entfernung von ca. 150 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 134, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten die Haltestelle Solln anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit der S-Bahnlinie S7 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 14 Minuten den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Weiter ist mit der Buslinie 134 in einer Fahrzeit von ca. 11 Minuten die Haltestelle Fürstenried West anfahrbar. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U3, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 18 Minuten das Zentrum von München (Marienplatz) anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit diversen S-Bahnlinien den Hauptbahnhof von München zu erreichen. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 47 km entfernt und ist in ca. 45 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 75-85 Minuten erreichbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt. Durch die nahegelegene Grundschule ist in der Anliegerstraße zu gewissen Zeiten ein erhöhtes Verkehrsaufkommen durch das Bringen und Abholen der Kinder gegeben.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Auf der Fläche des dem Bewertungsobjekt zugehörigen Sondernutzungsrechtes befindet sich ein Kfz-Stellplatz.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 803 m². Die Grundstücksform ist annähernd pultförmig. Die Straßenfront zur Sambergerstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 19,5 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 23 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 38 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Sambergerstraße gesichert.

Das Grundstück Fl.-Nr. 599/1 verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. 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. 599/1 der Gemarkung Solln ist mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaut. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 71d. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit maximal zwei Vollgeschossen, Dachgeschossausbau zulässig, GRZ 0,3, GFZ 0,55 zu entnehmen. Baugrenzen und Straßen- und Grünflächenbegrenzungslinien sind gegeben. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR 1a).

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 599/1 der Gemarkung Solln ist mit zwei Einfamilienwohnhäusern bebaut. Das zu bewertende Einfamilienwohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss, und ein Kellergeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 2010. Die Nutzung ist Wohnen.

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 / Bruttogrundfläche

Die Bruttogrundfläche und Wohnfläche wurden 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.

Die Bruttogrundfläche des Einfamilienwohnhauses Nr. 2 beträgt ca. 370 m²

Die Wohnfläche des Einfamilienwohnhauses Nr. 2 beträgt ca. 197 m²

3.6 Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche der Gebäude auf Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln beträgt ca. 480 m².

Dies ergibt eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,60 bezogen auf eine Grundstücksgröße von 803 m².

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, 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

Nach Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen beim 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.

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.

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. 2010;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

4.2 Rohbau / Konstruktion

Fundamente/
Gründung: Beton oder Vergleichbares; das Gebäude ist unterkellert;

Fassade: Die Fassade ist verputzt und gestrichen; an der Fassade sind Verzierungen insbesondere im Bereich der Fensterlaibungen sowie im Bereich der Decke über OG; an der Fassade sind im OG diverse Außenleuchten angebracht;

Tragkonstruktion: Tragende Mauerwerkswände; Massivdecken;

Dach: Mansardwalmdach, Dacheindeckung mit Betonsteindachplatten; Teile der Dachfläche verfügen über eine Schneerutschsicherung mittels Haken; es sind Dachgauben

vorhanden, diese verfügen an der Front und seitlich über eine verputzte Außenwand, Dach als flachgeneigtes Satteldach ebenfalls mit Betonsteindachplatten gedeckt;

Flaschnerarbeiten: Regenrinnen und Fallrohre aus Kupfer;

Decken: Massivdecken;

4.3 Ausbau

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da das Wohnhaus nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Innenwände: Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Rollläden: Soweit einsehbar sind keine Rollos vorhanden;

Türen: Es werden furnierte oder lackierte Türblätter aus Holz mit Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren unterstellt;

Böden: Parkettboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares;

Decken: Glatt verputzt und gestrichen;

Treppen/-haus: Massive Treppenläufe mit Fliesenbelag oder Natursteinbelag, Metallgeländer;

- Sanitärausstattung: Die Sanitärausstattung wird, wie im Plan dargestellt, in guter Ausstattung entsprechend dem Erscheinungsbild des Gebäudes unterstellt;
- Elektroinstallation: Durchschnittliche bis gute Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten und FI-Schalter;
- Heizung/
Warmwasser: Fußbodenheizung bzw. Flachheizkörper mit Thermostatventilen; zentrale Warmwassererzeugung; gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan ist eine Gaszentralheizung vorhanden;
- Eingangsbereich: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über die mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche des Gemeinschaftseigentums und weiter über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Wegefläche im Bereich des Sondernutzungsrechtes zu dem zu bewertenden Wohnhaus; der Eingangsbereich war nicht einsehbar; es wird ein Eingangelement als Kunststoffelement oder Metallelement mit Zugangstüre mit Drückergarnitur (Mehrfachverriegelung) unterstellt, der Eingangsbereich ist durch ein Vordach mit zwei quadratischen Säulen überdacht;
- Keller: Verputzte und gestrichene Wände, verputzte und gestrichene Decke; Elektroausstattung unter Putz; Kellerfenster zu Lichtschächten als Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Vergleichbarem; Boden gefliest oder Vergleichbares;
- Balkon: Massive Balkonplatte und massives Balkongeländer;

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Anwesen liegt kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht, soweit einsehbar, der Baujahresklasse.

4.5 Außenanlagen / SNR Grundstücksfläche

Auf dem Grundstück ist eine gemeinschaftliche Wegefläche vorhanden, diese ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Das Grundstück ist zur Straße hin mittels einer Mauer eingefriedet. Im Zugangsbereich sind ein Gartentürchen aus Stahl sowie ein doppelflügeliges, elektrisch betriebenes Tor bei der Zufahrt zum Grundstück gegeben. In dem Pfosten neben dem Gartentürchen sind zwei Klingeltableaus mit Gegensprechanlage und Videoauge gegeben. Weiter sind in dem anderen Pfosten zwei Briefkästen vorhanden.

Im Bereich des Sondernutzungsrechtes zur Einheit gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 sind ebenfalls Grundstücksflächen mit Betonsteinpflaster befestigt, diese dienen als Zuwegung zur Hauseingangstüre bzw. als Kfz-Stellplatzfläche. Weiter wird für den Grundstücksbereich des Sondernutzungsrechtes zur Einheit Nr. 2 unterstellt, dass Rasenflächen, Sträucher, Pflanzbereiche sowie eine Hecke vorhanden sind. Es ist vermutlich ein Unterstand für Mülltonnen oder dergleichen vorhanden. Als Einfriedung zur nördlich gelegenen Fl.-Nr. 599/9 ist ein teilweise eine massive Wand vorhanden.

4.6 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:

- Es liegen keine Kenntnisse über Schäden bzw. Mängel vor.
- Bei der Einfriedung zur Straße hin, d.h. bei der hier vorhandenen Wand, sind im Wandfußbereich Farbabplatzungen, vermutlich auf Grund von Feuchtigkeit, gegeben.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung (Außenbesichtigung) wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

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

Bauweise:

Wohnhaus in massiver Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich bis gut.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als durchschnittlich bis gut unterstellt. Das Wohnhaus konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung wird gemäß den vorliegenden Plänen zusammenfassend als gut beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten für die Vermietung werden als gut beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich bis gut beurteilt.

Besonderheit:

Es liegt eine Aufteilung nach WEG vor. Auf Grund der Beschaffenheit des Sonder Eigentums ist das Objekt vergleichbar mit einem Einfamilienwohnhaus mit real geteiltem Grundstück.

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 vorliegenden Fall handelt es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Einfamilienwohnhaus, welches nach WEG geteilt ist. Auf Grund der Beschaffenheit des vorhandenen Sondereigentums und des bestehenden Sondernutzungsrechtes ist das Objekt vergleichbar mit einem Einfamilienwohnhaus mit real geteiltem Grundstück. Der Verkehrswert orientiert sich somit am Sachwert.

Der Ertragswert wird hierbei unterstützend dargestellt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Anteiliger Bodenwert für Einfamilienwohnhaus Nr. 2

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 bis 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 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, i. d. R. auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 3.200,00 €/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 06.03.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als unverändert zu beurteilen. Nach sachverständiger Beurteilung ist kein Zu-/Abschlag in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine WGFZ von rd. 0,6. Die WGFZ der Fl.-Nr. 599/1 beträgt ca. 0,6. Eine Anpassung ist daher nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Lage innerhalb des Richtwertgebietes erachte ich keine Zu-/Abschläge für erforderlich.

Im Hinblick auf den Bodenwert ist die Aufteilung gemäß der angegebenen Miteigentumsanteile angemessen, da die Miteigentumsanteile in einem vertretbaren Verhältnis zu den tatsächlich zur Nutzung berechtigten Flächenanteilen (Fläche Sondernutzungsrecht und anteilige Verkehrsflächen) stehen.

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus dem 1/2 Miteigentumsanteil am Grundstück.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 3.200,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung Solln

Anteiliger Bodenwert:

803 m² x 3.200 €/m² x 1 / 2 = rd. 1.285.000,00 €

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

Der anteilige Bodenwert für das Einfamilienwohnhaus gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche "grün eingezeichnet" zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 beträgt rd. 1.285.000,00 €

7.2 Sachwertverfahren für Einfamilienwohnhaus Nr. 2

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grundstückes aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch Anwendung von Sachwertfaktoren (§ 21 Abs. 3 ImmoWertV, § 39 ImmoWertV) zu berücksichtigen.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV):

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung des gewogenen Kostenkennwertes aus Gebäudeart Typ 1.11

Gebäudeart Typ 1.11	Standardstufe					Wägungs- anteil	
	1	2	3	4	5		
Außenwände			0,5	0,5		23	212 €/m ²
Dächer				1		15	151 €/m ²
Außentüren und Fenster			1			11	92 €/m ²
Innenwände und -türen			0,8	0,2		11	96 €/m ²
Deckenkonstruktion und Treppen			0,8	0,2		11	96 €/m ²
Fußböden				1		5	50 €/m ²
Sanitäreinrichtungen				1		9	90 €/m ²
Heizung			0,7	0,3		9	80 €/m ²
Sonstige technische Ausstattung				1		6	60 €/m ²
Kostenkennwerte	655 €/m ²	725 €/m ²	835 €/m ²	1.005 €/m ²	1.260 €/m ²		927 €/m ²
angesetzt mit						rd.	930 €/m ²

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 370 m² BGF
 Typ 1.11 KG, EG, OG, ausgebautes DG
 Standardstufe: 3-4
 Baujahr: 2010

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 930 €/m²
 (Einschließlich BNK und Mwst.)

II Korrekturfaktoren

Regionalfaktor (gem. GUAA München) angesetzt mit: 1,606

Preisindizes für Bauwerke
 (Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,812
 2010 = 90,1
 Zum Bwst. = 163,3

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ): rd. 2,910

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:
 930 €/m² x 2,910 = rd.: 2.710 €/m²
Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche: 2.710 €/m²

Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV)

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist ausgehend vom Herstellungswert des Gebäudes eine Alterswertminderung in Ansatz zu bringen, mit der der alterungs- und nutzungsbedingte Verschleiß der Bauteile und Gebäudeausstattung erfasst wird. Die Alterswertminderung wird gemäß § 23 ImmoWertV nach dem

Verhältnis der Restnutzungsdauer zur Gesamtnutzungsdauer des jeweiligen Gebäudes bestimmt. Dabei ist in der Regel eine gleichmäßige Wertminderung zu Grunde zu legen.

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird abweichend zur ImmoWertV 2021 gemäß dem Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der Sachwertrichtlinie (SW-RL) bestimmt. Diese Vorgehensweise ist erforderlich, da für die Sachwertfaktoren auf die Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen wird (Modellkonformität). Beim Bewertungsobjekt wird von einer Standardstufe 3-4 ausgegangen. Die Nutzungsdauer beträgt 73 Jahre. Das Baujahr des Wohnhauses ist ca. 2010. Der Modernisierungsgrad wird zum Bewertungsstichtag mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Damit ergibt sich eine Restnutzungsdauer von rd. 59 Jahren. Diese wird als angemessen beurteilt.

Außenanlagen (§ 37 ImmoWertV)

Der Herstellungswert von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen wird, soweit diese nicht schon teilweise vom Bodenwert erfasst wurden, am Markt erfahrungsgemäß mit einem prozentualen Wert zwischen 3 % und 8 % des vorl. Gebäudewertes in Ansatz gebracht. Zu beachten ist hierbei, dass die jeweiligen Werte in der Regel deutlich unter den Herstellungskosten liegen, da potentielle Kaufinteressenten nur einen Minderbetrag der ursprünglichen Herstellungskosten bereit sind zu bezahlen. Dies sind Kosten z.B. für Einfriedungen, Geländebearbeitung, Gebäudeanschlüsse an die Ver- und Entsorgungsnetze, Anpflanzungen, befestigte Flächen etc.

Unter Berücksichtigung des Umfanges, der Qualität und des Zustandes der vorhandenen baulichen Außenanlagen und unter Beachtung der Angaben des Grundstücksmarktberichtes Stadt München wird der Zeitwert mit 5 % des Gebäudewertes in Ansatz gebracht.

Marktanpassung (§ 39 ImmoWertV)

Durch die Marktanpassungsfaktoren werden die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erfasst. Der Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlicht Marktanpassungsfaktoren.

Gemäß den vom Gutachterausschuss der Stadt München im Immobilienmarktbericht 2023 veröffentlichten Sachwertfaktoren beträgt der Sachwertfaktor für das Bewertungsobjekt ca. 1,0. Der Sachwertfaktor wird mit rd. 1,0 in Ansatz gebracht.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Im Folgenden wird der Sachwert ermittelt.

Sachwertberechnung:

Unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung, des Bauzustandes und Alters, werden die Gebäude wie folgt bewertet:

Wohnhaus:

Neuherstellungswert inkl. besondere Bauteile
zum Wertermittlungsstichtag angesetzt mit:

$$\begin{array}{rcl} \text{BGF} \times \text{Normalherstellungskosten} & & \\ 370 \text{ m}^2 \times 2.710 \text{ €/m}^2 & = \text{rd.} & \underline{1.003.000 \text{ €}} \\ & & 1.003.000 \text{ €} \end{array}$$

abzüglich Alterswertminderung

(i.S. § 38 ImmoWertV, linear)

Baujahr angesetzt:	2010
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	73 Jahre
Restnutzungsdauer:	59 Jahre
Alter des Gebäudes:	14 Jahre
Alterswertminderung:	19,2%

$$1.003.000 \text{ €} \times 19,2\% = \text{rd.} \underline{-193.000 \text{ €}}$$

Altersgeminderte Herstellungskosten: 810.000 € 810.000 €

Außenanlagen:

aus dem Gebäudewert: 5,0%
810.000 € x 5,0% = rd. 41.000 € 41.000 €

Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen: rd. 851.000 €

Bodenwert: 1.285.000 €

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): 2.136.000 €

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,00
2.136.000 € x 1,00 = rd. **2.136.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert rd. 2.136.000 €

Der ermittelte Sachwert für das Einfamilienwohnhaus gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteilfläche „grün eingezeichnet“, zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 beträgt rd. 2.136.000,00 €

7.3 Ertragswertverfahren für Einfamilienwohnhaus Nr. 2

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 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 im EG, OG und DG beträgt ca. 197 m².

Das Bewertungsobjekt wird zum Bewertungsstichtag von den Eigentümern eigengenutzt.

Der Mietenspiegel 2023 der Stadt München gibt für eine Wohnung mit 160 m² Wohnfläche und vergleichbarer Ausstattung mit dem Bewertungsobjekt eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 16,49 €/m² Wohnfläche an. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 13,19 €/m² bis rd. 19,36 €/m² Wohnfläche.

Gemäß dem Preisspiegel Bayern für Wohnimmobilien Herbst 2023 des IVD wird für München bei mittlerem Wohnwert für Doppelhaushälften/Bestand eine Miete von 2.600,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 20,00 €/m² Wohnfläche und rd. 100,00 € mtl. für eine Garage. Bei gutem Wohnwert wird eine Miete von 3.200,00 €/mtl. angegeben, dies entspricht ca. 24,80 €/m² Wohnfläche und rd. 100,00 € mtl. für eine Garage. Die angegebenen Mieten beziehen sich auf Neuvertragsmieten mit Wohnflächen von 125 m² und es ist eine Garage im Mietwert enthalten.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichsdaten und nach sachverständigem Ermessen bewerte ich als marktüblichen Ertrag eine Netto-Kaltmiete von rd. 4.350,00 €, dies entspricht ca. 22,10 €/m² Wohnfläche für das Wohnhaus als angemessen.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden gemäß den Angaben im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München und der II. BV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 344,00 € p. a. berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 10,60 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

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 weist im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Reihen- und Doppelhäuser einen Liegenschaftszinssatz von 1,7 % (Mittelwert) mit einer Spanne 0,9 % - 2,8 % aus.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 2,0 % 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 Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

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.
Wohnhaus			= rd.	4.350,00 €
				4.350,00 €

Rohertrag pro Monat: **4.350,00 €**

Rohertrag pro Jahr: **rd. 52.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an GUAA München und II. BV:

Instandhaltungskosten:	197 m ²	x 10,60 €/m ²	= rd.	-2.090,00 €
Verwaltungskosten:	1	x 344,00 €	= rd.	-340,00 €
Mietausfallwagnis:	52.200 €	x 2,0%	= rd.	-1.040,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:				-3.500,00 €

Jahresreinertrag: **48.700,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

1.285.000 € x 2,00% = rd. **-25.700,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen **23.000,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	2010
Jahr der Bewertung:	2024
Nutzungsdauer:	73 Jahre
Restnutzungsdauer:	59 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,00%
Rentenbarwertfaktor:	34,46

Gebäudeertragswert:

23.000,00 € x 34,46 = rd. **793.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 793.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 1.285.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 2.078.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert: rd. 2.078.000,00 €

Der ermittelte Ertragswert für das Einfamilienwohnhaus gem. Aufteilungsplan Nr. 2 samt Sondernutzungsrecht an Grundstücksteil „grün eingezeichnet“, zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 beträgt rd. 2.078.000,00 €

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/2 Anteil an dem 1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 599/1, Gemarkung München, verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Einfamilienhauses im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2, samt Sondernutzungsrecht an der Grundstücksteilfläche „grün eingezeichnet“, Sambergerstraße 19a, 81477 München, zum Wertermittlungsstichtag 06.03.2024, mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

1.068.000,00 €

(i. W.: eine Million achtundsechzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- 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 20.08.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen



Ansicht von Südost

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Zufahrt zum rückwärtigen Sondereigentum Nr. 2



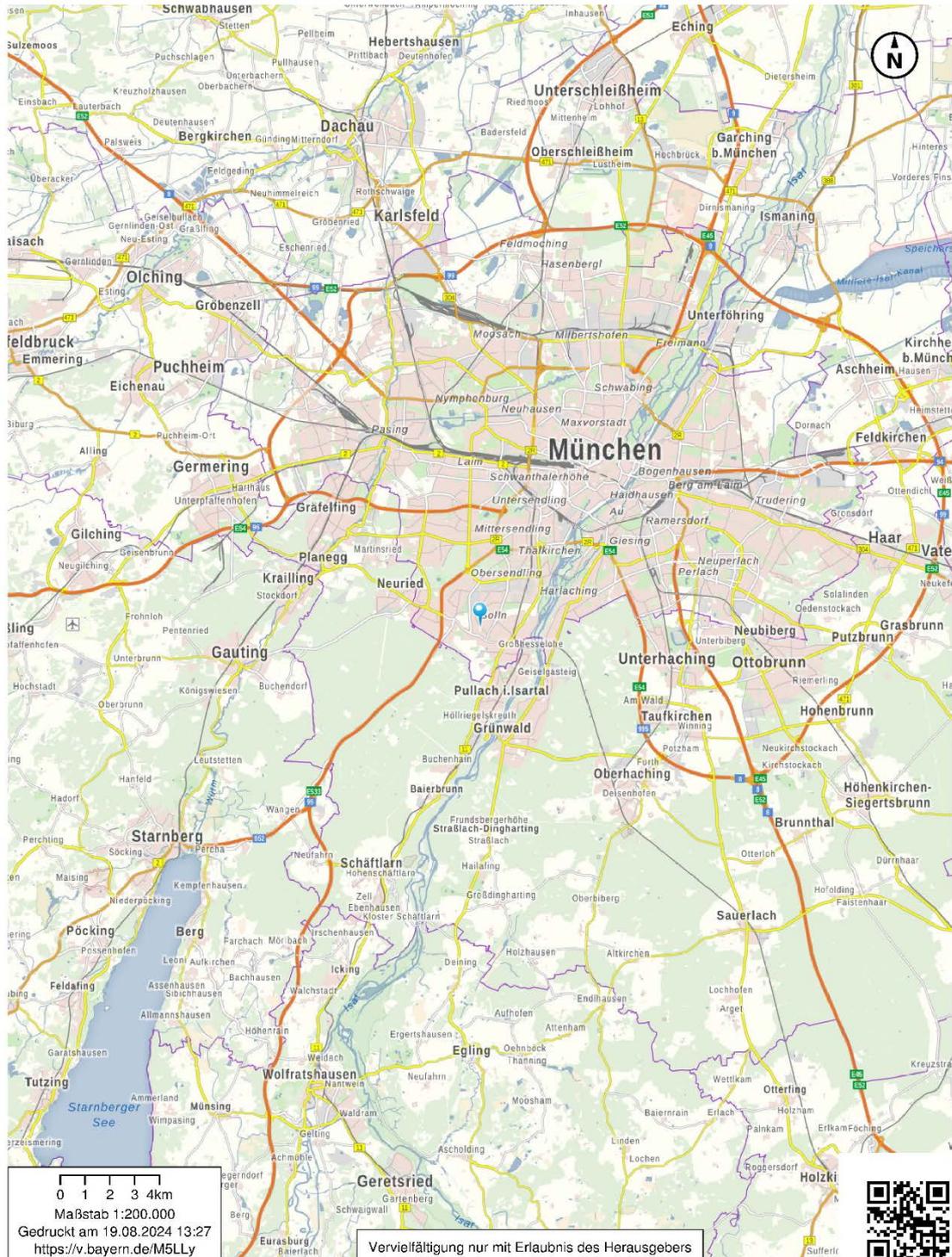
Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 31.01.2024

Anlage 3
Lageplan
A3

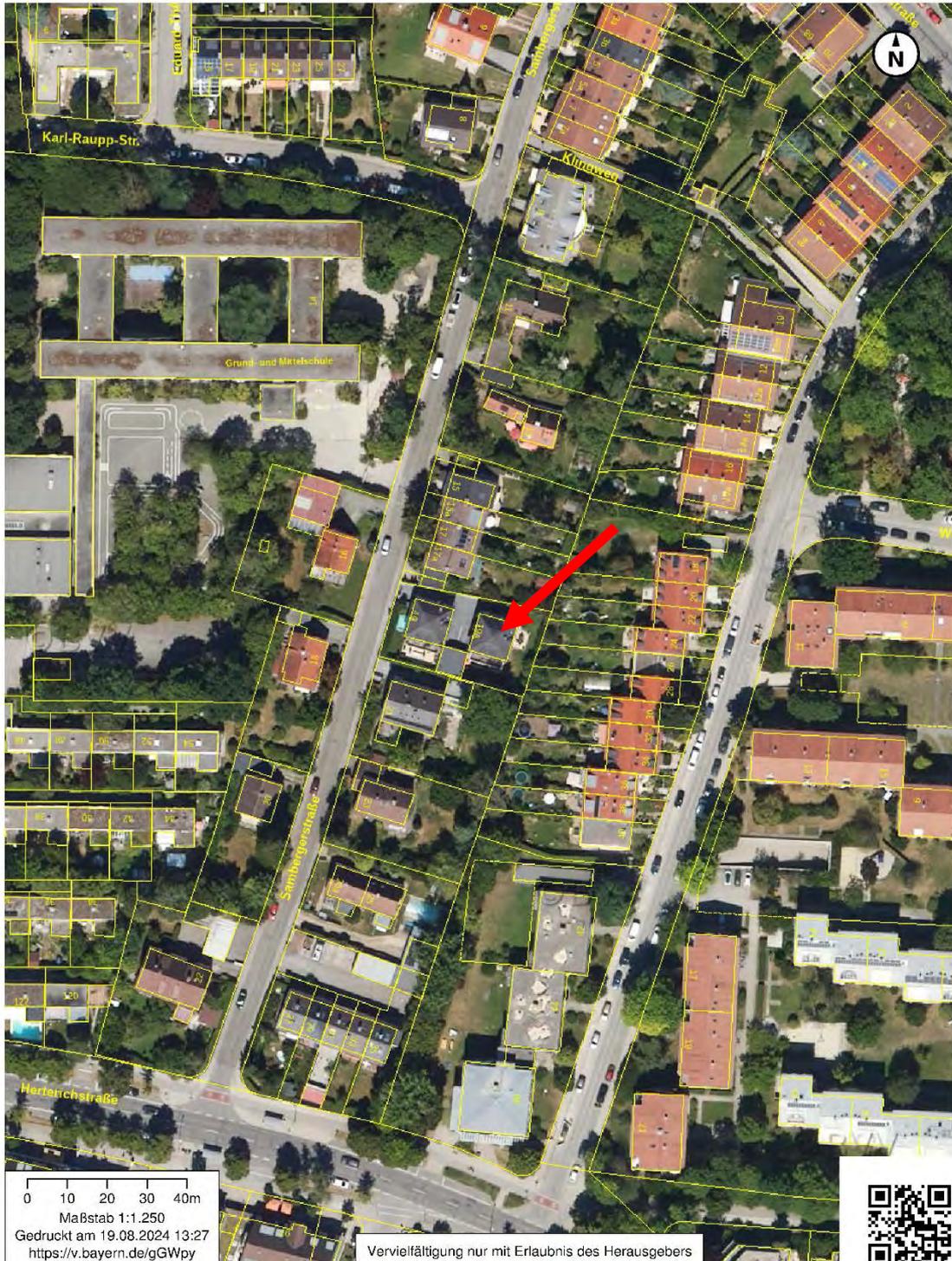
Flurstück: 599/1
Gemarkung: Solln

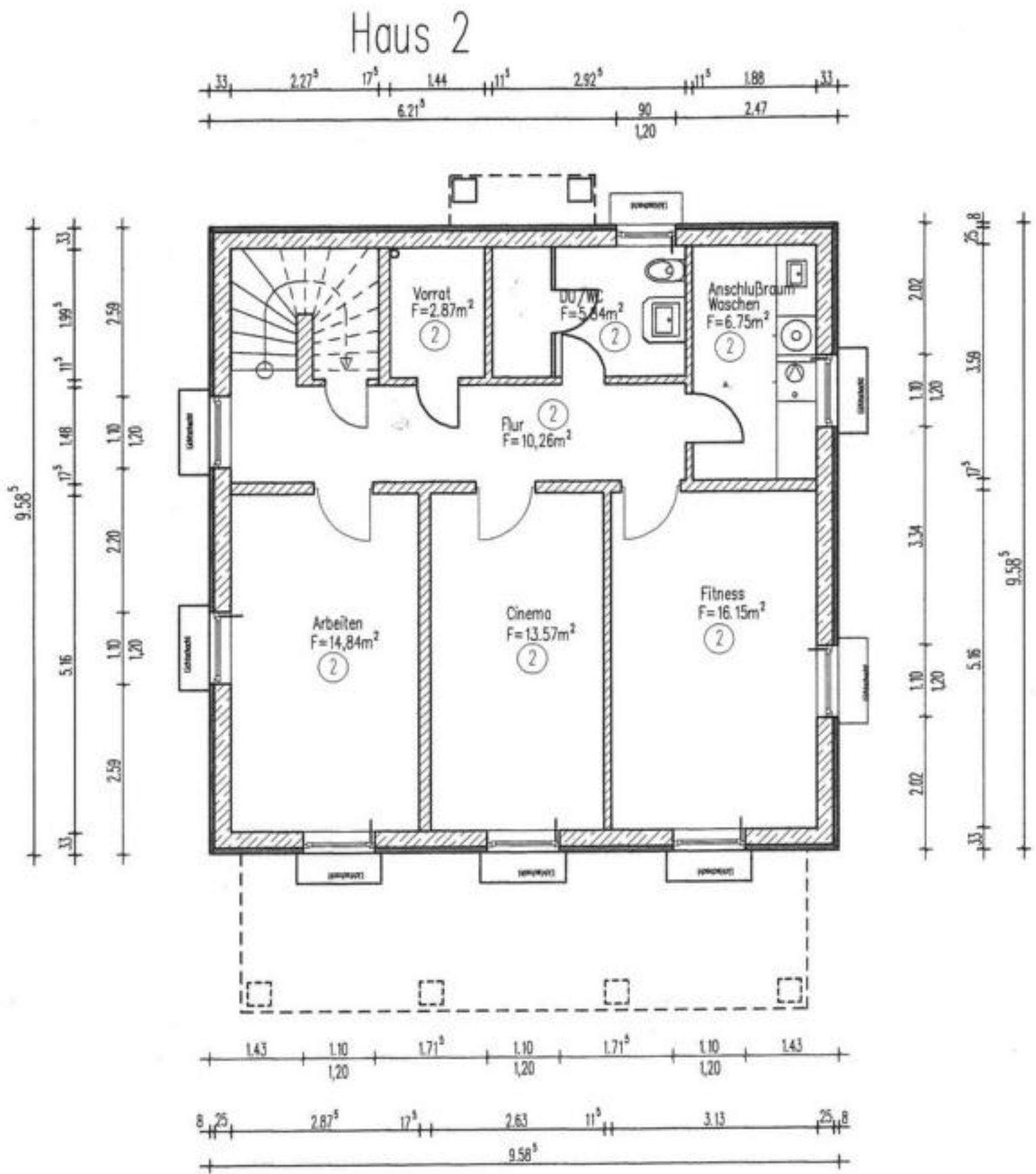
Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

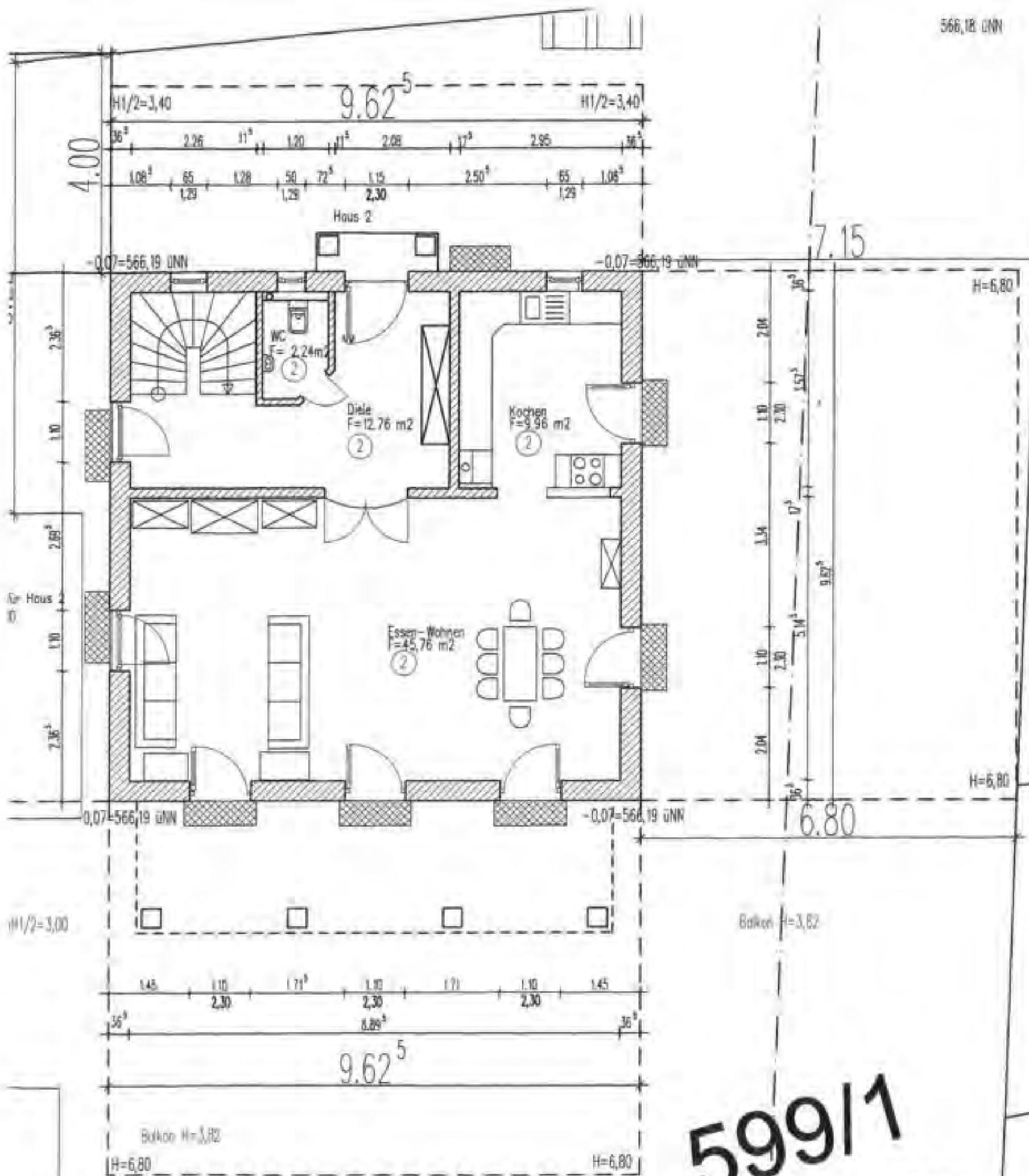
Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßnahme nur bedingt geeignet.





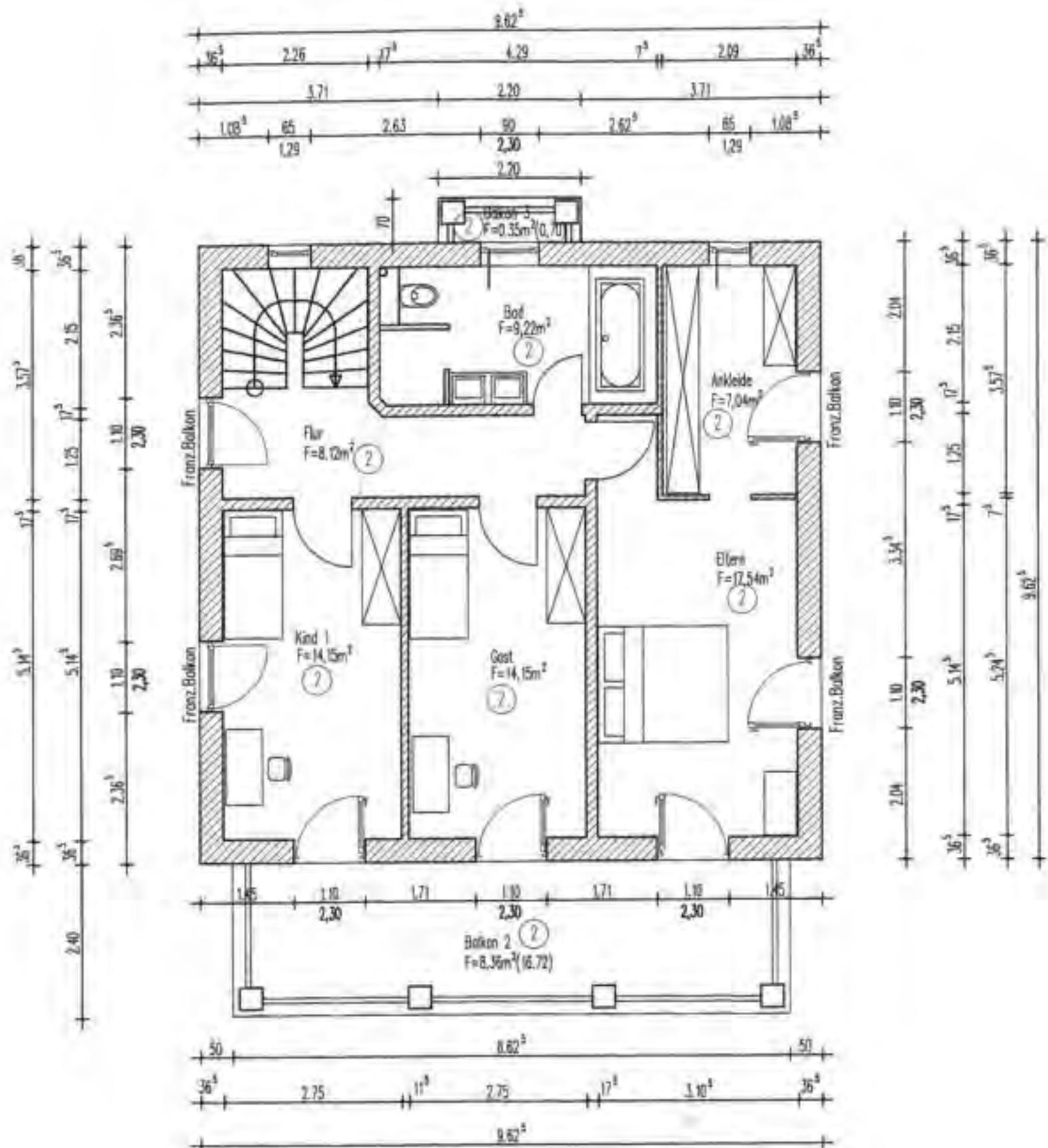
Kellergeschoss

566,18 UNN



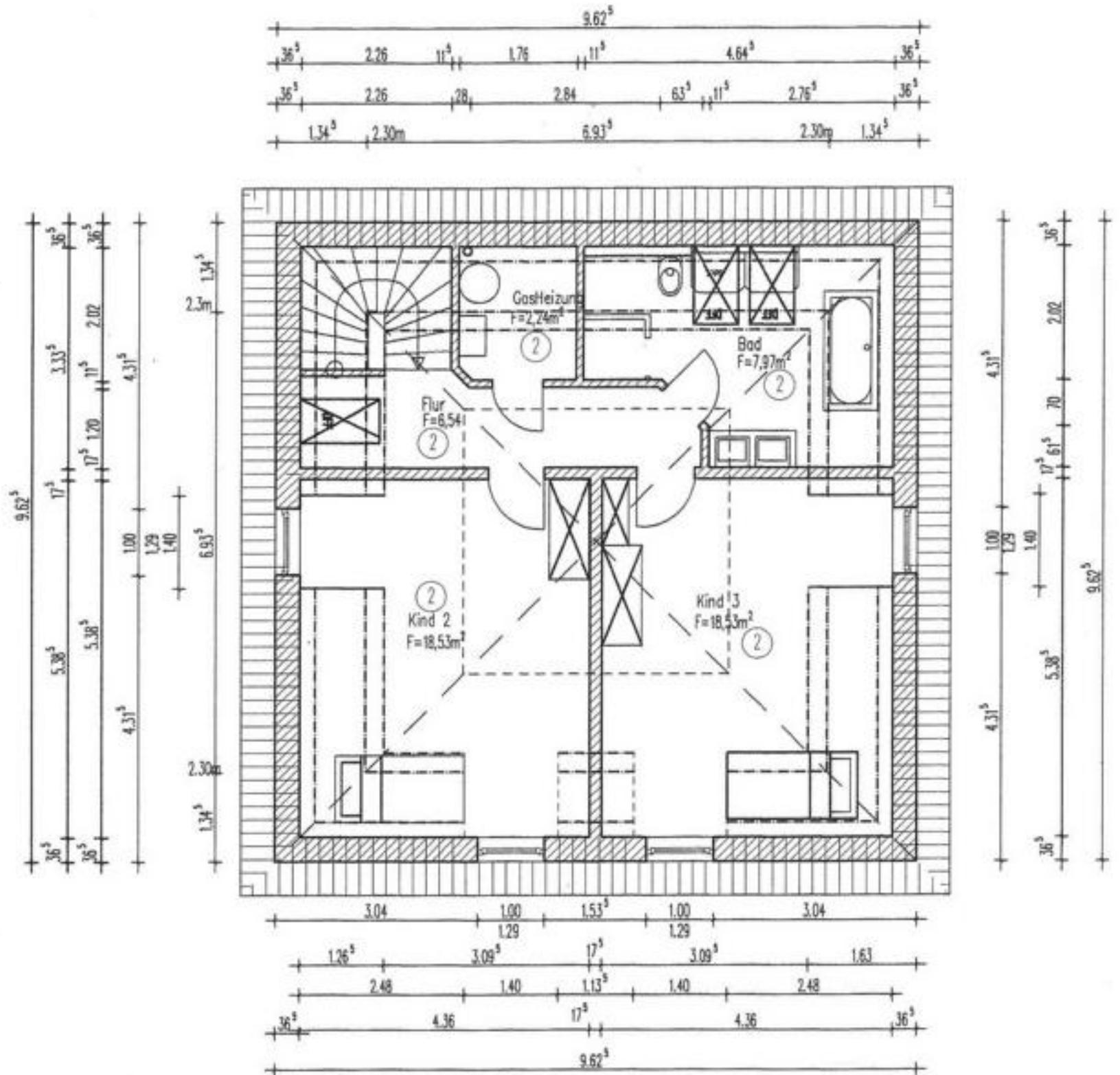
Erdgeschoss

50



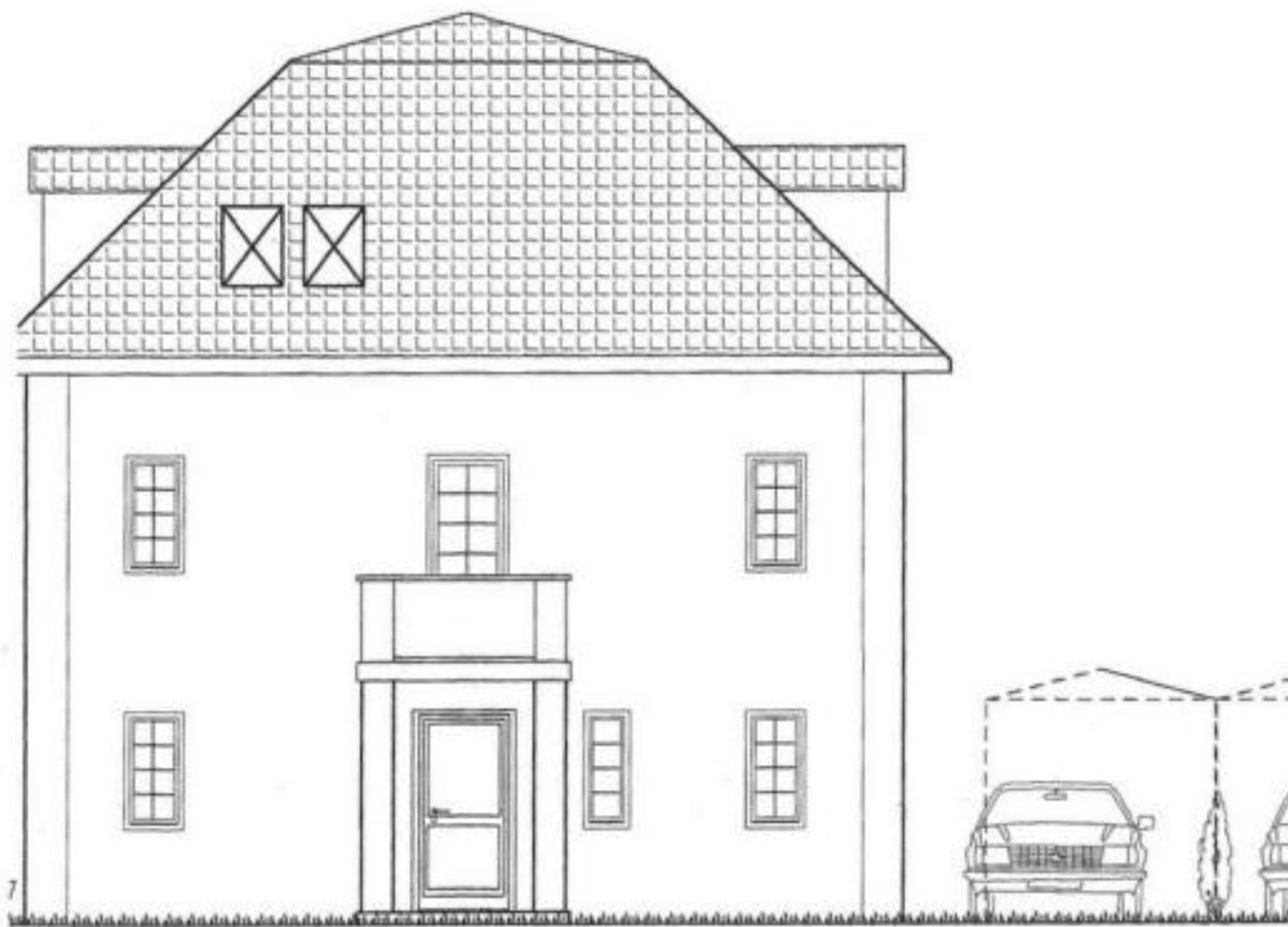
Haus 2

Obergeschoss



Haus 2

Dachgeschoss



Nordansicht Haus 2



Ostansicht Haus 1 und 2

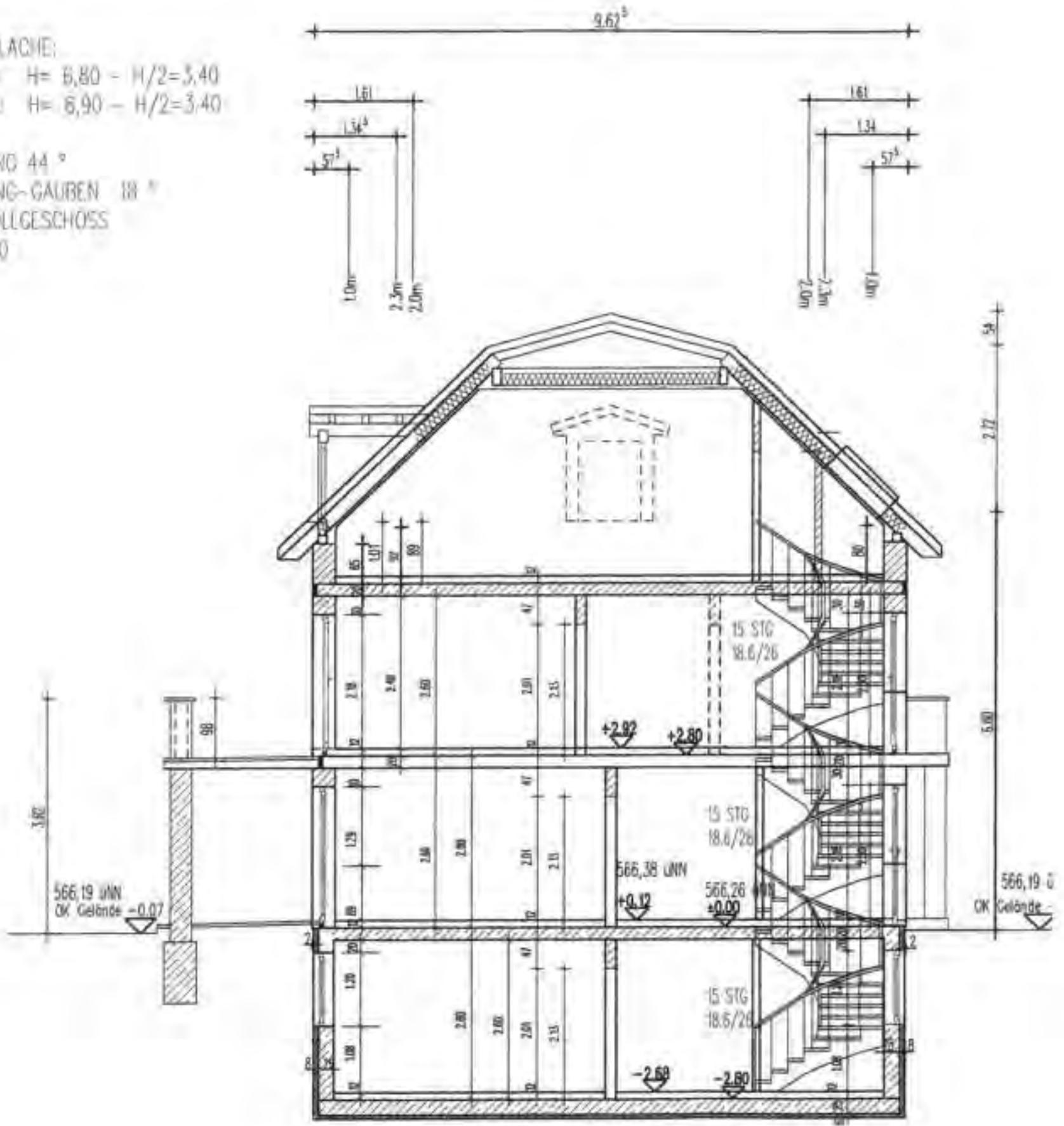


Südansicht Haus2



Westansicht Haus 1 und 2

ABSTANDSFLÄCHE:
 TRAUFSSEITE: $H = 6,80 - H/2 = 3,40$
 GIEBELSEITE: $H = 6,90 - H/2 = 3,40$
 DACHNEIGUNG 44°
 DACHNEIGUNG-GAUBEN 18°
 DG KEIN VOLLGESCHOSS
 AUSBAU F30



Schnitt Haus 1 und Haus 2

Keine Angaben zum H/W 1940, liegt bei i

59919

Phalge II

110

Haus 2

Haus 1

59917



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 EG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Essen-Wohnen					45,76
Kochen					9,96
WC					2,24
Diele					12,76
<hr/>					
Zwischensumme					70,72
abzgl. 3 % Putz					-2,12
zzgl. Terrasse zu 1/4	9,63	2,50	0,25	6,02	6,02
<hr/>					
Wohnfläche EG				ca.	75

Wohnfläche OG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Eltern					17,54
Kind 1					14,15
Gast					14,15
Ankleide					7,04
Bad					9,22
Flur					8,12
<hr/>					
Zwischensumme					70,22
abzgl. 3 % Putz					-2,11
zzgl. Balkon zu 1/4					4,18
<hr/>					
Wohnfläche OG				ca.	72

Wohnfläche DG

	m	m	Faktor	m ²	m ²
Kind 2					18,53
Kind 3					18,53
Bad					7,97
Flur					6,54
<hr/>					
Zwischensumme					51,57
abzgl. 3 % Putz					-1,55
<hr/>					
Wohnfläche DG				ca.	50

Gesamtwohnfläche EG-DG **ca.** **197**

Überschlägige Ermittlung Brutto-Grundfläche, Geschossfläche und 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

EFH Nr. 2

	L		B		Faktor		
KG	9,59	x	9,59	x	1,0	= rd.	92 m ²
EG	9,63	x	9,63	x	1,0	= rd.	93 m ²
OG	9,63	x	9,63	x	1,0	= rd.	93 m ²
DG	9,63	x	9,63	x	1,0	= rd.	93 m ²
							<u>371 m²</u>
						Brutto-Grundfläche	rd. 370 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche

EFH Nr. 2

	L		B		Faktor		
EG	9,63	x	9,63	x	1,0	= rd.	93 m ²
OG	9,63	x	9,63	x	1,0	= rd.	93 m ²
DG	6,40	x	6,40	x	1,0	= rd.	41 m ²
	1,03	x	8,48	x	0,5	= rd.	4 m ²
	1,03	x	8,48	x	0,5	= rd.	4 m ²
	1,03	x	6,42	x	0,5	= rd.	3 m ²
	1,03	x	6,42	x	0,5	= rd.	3 m ²
							<u>241 m²</u>
						Wertrelevante Geschossfläche	rd. 240 m²

Überschlägige Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche für gesamte Baukörper (2 EFH)

2 EFH	241 m ²	x	2		= rd.	<u>482 m²</u>
						482 m ²
					Wertrelevante Geschossfläche	rd. 480 m²

WGFZ

$$480 / 803 = \text{rd. } 0,60$$

Amtsgericht München

Grundbuch

von
Solln

Blatt 18721

(Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch)

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

Amtsgericht München Solln		Blatt 18721		Bestandsverzeichnis		Erläuterungen		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Beherrschte lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Wirtschaftsart und Lage	Größe		ha	a	m ²
				a	b			
1	-	1/2 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 599/1 Sambergerstraße 19, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen des Einfamilienhauses im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 2; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 18720 und Blatt 18721); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch das zu dem anderen Miteigentumsanteil gehörende Sondereigentumsrecht beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 08.12.2009 URNr. 2863 Notar [REDACTED] Bezug genommen; übertragen aus Blatt 10896; eingetragen am 05.01.2010. [REDACTED] Gemäß FN 2803 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 599/1 Sambergerstraße 19, 19a, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 28.09.2010. [REDACTED]	c	4	8	03	1	

000061
Blatt 10 von 16

000061
Blatt 11 von 16

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

Amtsgericht München Grundbuch von Soll'n		Blatt 18721		Erstbelegten erste Abteilung 1	
Ud. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1		3			
1		1	Teilung nach § 8 WEG, eingetragen am 05.01.2010.		
2.1	geb. am	1	Auflassung vom 25.08.2010; eingetragen am 22.03.2011.		
2.2	geb. am				

Blatt 12 von 16
000001

Amtsgericht München Grundbuch von Soll'n		Blatt 18721		Erstbelegten Bestandsverzeichnis 1 R	
Zur Ud. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur Ud. Nr. der Grundstücke	Abrechnungen		
5		7			
1	Die Teilungserklärung ist geändert: Die Gemeinschaftsordnung ist geändert; gemäß Bewilligung vom 20.09.2010 URPr. 2320 Notar / eingetragen am 29.09.2010.	8			

Amtsgericht München Solln		Blatt 18721		Zweite Abteilung		Erlegetbogen 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	München Solln	Blatt 18721	Zweite Abteilung	Erlegetbogen 1		
1	1					Auflassungsvormerkung für [redacted] geb. [redacted], geb. am [redacted] und [redacted] geb. am [redacted], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 25.08.2010 URNr. 2165 Notar [redacted]; Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 01.09.2010.	
2	1 Am Anteil Abt. I/2.1					Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 261/2020); eingetragen am 04.11.2020.	
3	1 Am Anteil Abt. I/2.1					Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 166/2021); eingetragen am 27.07.2021.	
4	1 Am Anteil Abt. I/2.1					Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 277/2023); eingetragen am 08.11.2023.	

000061
Blatt 13 von 16

Amtsgericht München Solln		Blatt 18721		Erste Abteilung		Erlegetbogen 1 R	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Blatt 18721	Erste Abteilung	Erlegetbogen 1 R		
1	2	3				Grundlage der Eintragung	
						4	

Amtsgericht München Grundbuch von Solln		Blatt 18721		Zweite Abteilung		Einlagebogen 1 R	
Veränderungen				Löschungen			
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	Lfd. Nr. der Spalte 1	6				
	5	1	7	Gelöscht am 22.03.2011.			
		2		Gelöscht am 10.02.2021.			
		3		Gelöscht am 01.08.2022.			

Anlage 10

Literaturverzeichnis

A 10

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 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