

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**2-Zimmerwohnung mit Kochnische, Bad und Flur im DG
sowie Kellerabteil im KG,
gem. Aufteilungsplan Nr. 13, ca. 37,4 m² Wohnfläche**

**Elvirastraße 27, 80636 München
Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen**



Wertermittlungsstichtag 06.03.2024

Verkehrswert 373.000,00 €

Hinweis: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten 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 02.07.2024

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. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	6
1.7. Baulastenverzeichnis	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	8
1.11. Verwalter	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.14. Marktsituation	8
2. LAGE	9
2.1. Standort und Umfeld	9
2.2. Verkehrsanbindung	10
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2. Erschließung	11
3.3. Baurechtliche Situation	12
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	12
3.5. Geschossflächenzahl	13
3.6. Denkmalschutz	14
3.7. Altlasten	14
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	15
4.1. Gebäudebeschreibung	15
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	18
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	20
4.4. Außenanlagen	20

4.5. Befund.....	21
5. BEURTEILUNG.....	22
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	23
7. WERTERMITTLUNG.....	24
7.1. Vergleichswertverfahren.....	24
7.2. Anteiliger Bodenwert	27
7.3. Ertragswertverfahren	29
8. VERKEHRSWERT	34

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.6
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.5
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.4
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 35 Seiten, 7 Anlagen mit 20 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	2-Zimmerwohnung mit Kochnische, Bad und Flur im DG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 13
Adresse:	Elvirastraße 27, 80636 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen
Grundstücksfläche:	460 m ²
Miteigentumsanteil:	64,80/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 10.10.2023 im Zwangs- versteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	06.03.2024
Qualitätstichtag:	06.03.2024
Baujahr:	ca. 1896
Wohnfläche:	ca. 37,4 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 373.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 351.000,00 €
Ertragswert:	rd. 372.000,00 €
Verkehrswert:	373.000,00 €

Achtung: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 64,80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 13.

Die 2-Zimmerwohnung mit Kochnische, Bad und Flur ist im Dachgeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Elvirastraße 27, 80636 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 242/33, mit Beweisbeschluss vom 10.10.2023 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, 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. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 06.03.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums 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.

Der Termin wurde dem Eigentümer per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil) wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 13 (Wohnung und Kellerabteil) möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 06.03.2024 konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus, sowie eingeschränkt das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. 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 31.08.2023 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Neuhausen, Blatt 12943

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 Neuhausen
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 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 Bewertungsobjekt ist, soweit bekannt, vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen hinsichtlich Mietvertrag, Miethöhe, etc. vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Lfd. Nr.: Wohnung 13, Stockwerk: DG, 0/00-Anteil: 64,80/1.000, Aufteil. Plan Nr.: 13, Keller Nr.: 13.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Trotz mehrfacher Nachfrage bei der Hausverwaltung wurden dem Sachverständigen keine Auskünfte erteilt. Dem Sachverständigen liegen keine Unterlagen zu Hausgeld, Wirtschaftsplan, Instandhaltungsrücklage, Eigentümerversammlungsprotokollen vor.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. 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. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

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 Elvirastraße im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 4 km entfernt.

Der Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg erstreckt sich vom Innenstadtrand im Osten bis zum Schloss Nymphenburg im Westen. Nördlich grenzt der Stadtbezirk Moosach und südlich der Stadtbezirk Laim an.

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 Bewertungsobjekt ist in der Elvirastraße gelegen. Die Elvirastraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf einem Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohnhäusern bzw. Wohn-/Geschäftshäusern mit fünf Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen bzw. sieben Vollgeschossen mit Flachdach.

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

2.2. Verkehrsanbindung

Das Zentrum von München liegt vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung ca. 4 km entfernt und ist mit dem Kfz in ca. 15 Minuten erreichbar. Der Mittlere Ring ist vom Bewertungsobjekt in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 900 Meter gelegen. Folgt man dem Mittleren Ring in südlicher Richtung, so ist nach weiteren ca. 3 km der Anschluss an die A96 Richtung Lindau gegeben. Der Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in ca. 12 Minuten anfahrbar. Die A8 Richtung Stuttgart kann in nordwestlicher Richtung nach ca. 8 km angefahren werden. Die A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 12 Minuten bzw. nach ca. 8 km anfahrbar. In südöstlicher Richtung ist über den Mittleren Ring der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg in einer Entfernung von ca. 13 km gelegen. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Maillingerstraße ist in einer Entfernung von ca. 350 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die U-Bahnlinien U1 und U7 sowie die Buslinie 153. Mit den U-Bahnlinien U1 und U7 ist beispielsweise der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten direkt anfahrbar. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich bis gut.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 37 km entfernt und in ca. 30 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in einer Fahrzeit von ca. 45-50 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Zum Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 460 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Elvirastraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 13 Meter, die mittlere Tiefe beträgt ca. 35 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 Elvirastraße gesichert.

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

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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. 333/42, Gemarkung Neuhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 333/37 und 333/43 errichtet und grenzt jeweils an sich dort befindliche Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften 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 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist somit § 34 BauGB i.V. mit § 30 Abs. 3 BauGB maßgebend. Eine Baulinie entlang der Straßenbegrenzungslinie ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-3. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1896. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:

Es wird 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. 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 Gebäudes beträgt ca. 880 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 460 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,9.

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.

3.6. Denkmalschutz

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

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München liegen derzeit keine Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen vor.

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

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. 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 Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes 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 vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen 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 Maßprüfungen, 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. 1896;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;
Diverse Instandhaltungsmaßnahmen im Laufe der Jahre;

Aufteilung in
Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 29.08.1984 und
22.11.1984;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/
Gründung: Vermutlich Betonfundamente; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Rauputz, gestrichen; Sockel ebenfalls verputzt und gestrichen;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Mansarddach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl;
soweit einsehbar ist die Dachfläche mit einer Außenhaut aus Metall verkleidet; im Bereich der Mansarde sind Dachflächenfenster gegeben;

- Dachentwässerung: Regenrinne und Fallrohre aus gestrichenem Zinkblech;
- Geschossdecken: Vermutlich Holzbalkendecken oder Vergleichbares;
- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über eine Holzterapie mit Metallgeländer und Holzhandlauf; die Treppenstufen sowie Podeste sind mit Teppich belegt; belichtet ist das Treppenhaus durch Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) in der Außenwand; die Treppenhauswände sind verputzt, tapeziert und gestrichen;
- Fenster: Kunststoffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
- Keller: Der Kellerboden ist ein unebener Ziegelboden, hier sind Ziegel auch ausgebrochen; die Kellerwände sind sehr grob verputzt und mit altem Anstrich; Lampen sind in den Kellerfluren gegeben; der Zugang zum Keller erfolgt vom Treppenhaus über eine steile Treppe mit Ziegelbelag bzw. Holztrittkanten; auch die Treppenstufen sind uneben;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über ein doppelflügeliges Holztor mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie einfachverglastem Oberlicht; rechts der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit 18 Klingeltastern sowie einem Drückerknopf für das Treppenhauslicht gegeben; weiter ist eine Gegensprechanlage vorhanden; über den erdgeschossigen Durchgang ist das Treppenhaus erreichbar;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Hautüröffner, Treppenhausbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Wird vermutlich in den Wohnungen direkt erzeugt;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Kochnische, Bad und Flur. Ein Zimmer ist nach Nordosten, zur Elvirastraße gelegen. Das zweite Zimmer ist nach Südwesten, zum Innenhof ausgerichtet. Das Bad verfügt vermutlich über eine Belichtung nach Südost. Die Kochnische ist innenliegend.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

Größe

Es wird darauf hingewiesen, dass der Grundriss der Wohnung Nr. 13 im Eingangsbereich verändert ist. So erfolgt der Zugang zur benachbarten Einheit (Dachboden oder evtl. Wohnung) gem. Aufteilungsplan Nr. 15 nicht vom Treppenhaus (wie im Aufteilungsplan dargestellt), sondern über den vorderen Bereich des Ganges (Flur) der Wohnung Nr. 13. Hierzu wird auf die Darstellung im hier beigelegten Plan verwiesen.

Da keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerabteils ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.

Die Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen.

Ein Abzug wegen der vorangegangenen, beschriebenen Abweichung zum Grundriss erfolgte nicht!

Zimmer	ca. 12,7	m ²
Zimmer	ca. 17,0	m ²
Kochnische	ca. 3,7	m ²
Bad	ca. 2,5	m ²
Flur (Gang)	ca. 2,7	m ²
Zwischensumme	ca. 38,6	m ²
abzgl. 3% Putz	ca. -1,2	m ²
Wohnfläche	ca. 37,4	m²

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 7,5 m².

Ausstattung

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

- Fenster: Dachflächenfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung);
- Türen: Furnierte Türblätter mit Umfassungszargen und durchschnittlichen Drückergarnituren oder Vergleichbares; Wohnungseingangstüre als kunststoffbeschichtetes Türblatt mit Drückergarnitur und Zylinderschloss, hierzu ist darauf hinzuweisen, dass eine zweite Wohnungseingangstüre zurückversetzt, auf Grund der Grundrissänderung, gegeben ist; siehe Fotos in Anlage;
- Böden: Laminatboden, Teppichboden oder Vergleichbares; Bad gefliest;
- Wände: Gipskartonständerwände gespachtelt und gestrichen oder Vergleichbares;
- Decken: Decken und Dachschrägen mit Gipskarton verkleidet, gespachtelt und gestrichen oder Vergleichbares;
- Sanitär: Es wird eine Sanitärausstattung, wie im Plan dargestellt, in durchschnittlicher Qualität unterstellt, hierzu wird unterstellt, dass der Boden und die Wände gefliest sind; die Ausstattung wird mit Badewanne, WC und Waschbecken unterstellt;

Elektro:	Es wird eine durchschnittliche Elektroausstattung unterstellt, abgesichert über Schaltautomaten oder Vergleichbares;
Heizung/Warmwasser:	Vermutlich Beheizung und Warmwassererzeugung über Gasetagenheizung oder Vergleichbares; Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares;
Balkon:	Nicht vorhanden;
Kellerabteil:	Der Keller gemäß Aufteilungsplan Nr. 13 ist, soweit feststellbar; wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil verfügt über massive Umfassungswände bzw. zu einem Nachbarabteil über einen Holzlattenrost; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Die Hausverwaltung hat trotz mehrfacher Nachfrage keine Auskunft erteilt, dem Sachverständigen liegt somit kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand entspricht, soweit einsehbar, im Wesentlichen der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahme sind die vorhandenen Kunststoffenster mit Isolierverglasung anzuführen, weiter wurde vermutlich im Rahmen des Dachgeschossausbaus die Dämmung im Dach verbessert.

4.4. Außenanlagen

Die rückwärtige Gartenfläche ist über den Durchgang im Erdgeschoss des Wohnhauses erreichbar. Der Garten verfügt über eine Rasenfläche, Sträucher und einen kleineren Baum. Die rückwärtige Gartenfläche ist eingefriedet durch Mauern bzw. Grenzbauten bzw. einen Maschendrahtzaun. Eine weitere Fläche des rückwärtigen Gartens ist gekiest. Hier ist auch ein Unterstand mit einem Fahrradständer gegeben. Weiter sind im Innenhof die Mülltonnen aufgestellt. Beim Zugang vom Durchgang

zum rückwärtigen Garten ist ein doppelflügeliges Holztor mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss gegeben. Das doppelflügelige Tor sowie das Oberlicht verfügen über eine Einfachverglasung. Ein weiterer Zugang zu der Gartenfläche ist vom Treppenhaus aus gegeben, hier ist eine Aluminiumtüre mit Isolierglaseinsatz (Doppelverglasung) mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss vorhanden.

4.5. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Soweit ersichtlich ist das Gemeinschaftseigentum in einem dem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

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

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung wird als noch durchschnittlich beurteilt. Es ist kein Balkon vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

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.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss der Stadt München führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss der Stadt München wurden 8 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/ Zustand, Verkaufszeitpunkt, Wohnungsgröße und Vermietungszustand modifiziert. Ein Vergleichswert weicht mehr als 20 % vom arithmetischen Mittel ab und wurde daher nicht berücksichtigt.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt München bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2021 bis 2023. Den Immobilienmarktberichten 2021, 2022 und 2023 ist bezogen auf den Bewertungsstichtag für die Jahre 2022 und 2023 ein vergleichbares Preisniveau zu entnehmen und für das Jahr 2021 ein fallendes Preisniveau. Für den Vergleichspreis aus dem Jahr 2021 wird hinsichtlich der Veränderung des Preisniveaus ein Abschlag von rd. 13 % in Ansatz gebracht. Unter dem Punkt Preisindex erfolgt die Anpassung in der nachfolgenden Tabelle.

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden, es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Das äußere Erscheinungsbild ist bei fünf Vergleichswerten attraktiver (Jugendstilfassade), dies wird mit einem Abschlag von rd. 5 % auf die Vergleichspreise berücksichtigt.

Für drei Wohnungen wird angegeben, dass ein Aufzug vorhanden ist, hierfür erfolgt ein Abschlag von rd. 5 % auf diese Vergleichswerte.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um fünf nicht vermietete Wohnungen, zwei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2023 durch einen Zuschlag von rd. 9 % angepasst.

Bzgl. der Wohnfläche ist dem Immobilienmarktbericht 2023 ein vergleichbares Preisniveau für Wohnungen < 45 m² und Wohnungen > 45 m² in der Baujahresklasse bis 1929 in guter zentraler Lage zu entnehmen.

Daher ist keine Anpassung mittels Zu-/Abschlägen hinsichtlich der Wohnungsgröße erforderlich.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.

Ein Vergleichswert verfügt über eine durchschnittliche Lagequalität, dies wurde durch einen Zuschlag berücksichtigt.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m ²	€/m ²	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Gute zentrale	Okt. 23	1896	41	11.458,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	10.885,10	446.289,10 €
2	Durchschnitt	Aug. 23	1899	48	11.194,00	1,05	0,90	1,00	1,00	1,00	10.578,33	507.759,84 €
3	Gute zentrale	Jul. 23	1900	47	9.722,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,09	9.537,28	448.252,16 €
4	Gute zentrale	Jan. 23	1910	34	10.216,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,09	10.578,67	359.674,78 €
5	Gute zentrale	Okt. 22	1906	33	9.846,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.846,00	324.918,00 €
6	Gute zentrale	Okt. 22	1888	31	12.160,00	1,00	0,90	1,00	1,00	1,00	10.944,00	339.264,00 €
7	Gute zentrale	Jul. 21	1896	57	11.877,00	1,00	1,00	1,00	0,87	1,00	10.332,99	588.980,43 €
				291							72.702,37	3.015.138,31 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$3.015.138 \text{ €} \quad / \quad 291 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 10.361 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$72.702 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{rd. } 10.386 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 10.361 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 10.386 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung, Wohnungsgröße und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 10.375,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wie bereits im Gutachten erläutert, liegt eine Abweichung zum Aufteilungsplan vor, da der Flur bei der Wohnungstüre teilweise auch von der Nachbarwohnung als Zugang genutzt wird. Der Flur des Bewertungsobjektes ist somit kleiner, es wird nach sachverständiger Beurteilung auf Grund des Sachverhaltes ein Abschlag von rd. 15.000,00 € berücksichtigt und als angemessen beurteilt. Der Sachverständige weist hierzu nochmals darauf hin, dass sich dadurch auch die derzeit genutzte Wohnfläche entsprechend vermindert.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

$37,4 \text{ m}^2 \times 10.375 \text{ €/m}^2 - 15.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 373.000,00 \text{ €}$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 13 zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 beträgt rd. 373.000,00 €

7.2. Anteiliger Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 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, in der Regel 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 15.500,00 €/m² bei einer WGFZ von 2,5 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr 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. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 333/42 mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

Bzgl. der Lage sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 15.500,00 €/m²

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGFZ Bestand	1,9:	1,90
WGFZ Bodenrichtwert	2,5:	2,50

Angepasster Bodenwert:

15.500,00 €/m² x 1,90 / 2,50 = rd. 11.780,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 64,80/1.000 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen

$$11.780,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 460 \text{ m}^2 \quad \times \quad 64,80 \quad / \quad 1.000 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{351.000,00 \text{ €}}$$

**Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem.
Aufteilungsplan Nr. 13 zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 beträgt
rd. 351.000,00 €**

7.3. Ertragswertverfahren

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)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 37,4 m². Das Bewertungsobjekt ist soweit bekannt vermietet.

Gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 14,82 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 11,03 €/m² bis rd. 18,47 €/m² Wohnfläche.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes für unmöblierte Wohnungen mit 27 m² bis 55 m² Wohnfläche von rd. 18,50 €/m² bis rd. 29,00 €/m² Wohnfläche. Für möblierte Wohnungen liegen die Angebotsmieten zwischen 31,00 €/m² bis 46,30 €/m².

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 23,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 423,00 € 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. 13,80 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1896. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 21 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.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 und 2023 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,7 % und eine Spanne von 0,9 % bis 2,8 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,3 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,5 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 1,5 % bis 2,5 % vor.

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)

Analog zum Vergleichswertverfahren wird für die zum Aufteilungsplan abweichende Grundrissgestaltung im Bereich des Flurs beim Wohnungszugang ein Abschlag von rd. 15.000,00 € berücksichtigt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	37,40 m ²	x 23,00 €/m ² =	860,00 €
			860,00 €

Rohertrag pro Monat:

860,00 €

Rohertrag pro Jahr:

rd. 10.300,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten: 37,40 m² x 13,80 €/m² = rd. -520,00 €

Verwaltungskosten: 1 x 423 € = rd. -420,00 €

Mietausfallwagnis: 10.300 € x 2,0% = rd. -210,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: -1.200,00 €

Jahresreinertrag:

9.100,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

351.000 € x 2,00% = rd. **-7.000,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen

2.100,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr: 1896

Jahr der Bewertung: 2024

übliche GND: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 21 Jahre

Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 2,00%

Rentenbarwertfaktor: 17,01

Gebäudeertragswert:

2.100,00 € x 17,01 = rd. **36.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	36.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	351.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	387.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Abschlag Grundrissänderung Flur	rd.	-15.000,00 €
Ertragswert	rd.	372.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan
Nr. 13 zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 beträgt rd. 372.000,00 €**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 wurden zum Bewertungsstichtag 06.03.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert:	rd. 373.000,00 €
Ertragswert:	rd. 372.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag und wurde bei dieser Wertermittlung unterstützend zum Vergleichswert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 64,80/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 333/42, Gemarkung Neuhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller laut Aufteilungsplan Nr. 13, Elvirastr. 27, 80636 München, zum Wertermittlungstichtag 06.03.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

373.000,00 €

(i.W.: dreihundertdreundsiebzigttausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil Nr. 13) 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 02.07.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Nordostfassade



Südwestfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Südwestfassade



Garten/ Innenhof

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Garten/ Innenhof



Erdgeschossiger Durchgang bzw. Zugang zum Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Treppenhaus



Treppenpodest im DG

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Wohnungseingangsbereich; der Zugang zum Speicher (evtl. Wohnung) Nr.15 erfolgt durch die Wohnung Nr.13



Kellertreppe

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Kellerflur



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

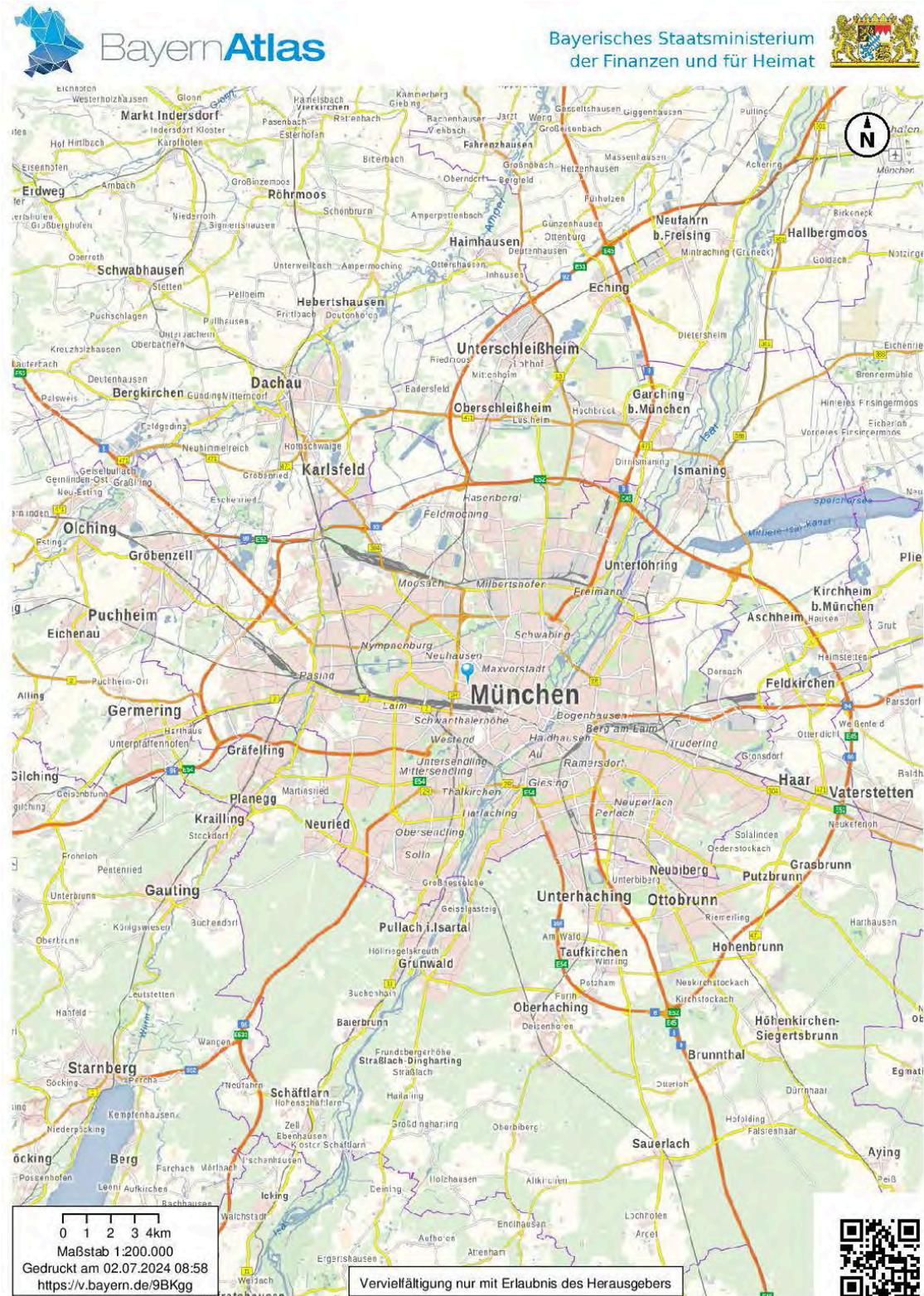


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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.



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 31.10.2023

Flurstück: 333/42
Gemarkung: Neuhausen

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

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



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 02.07.2024 08:58
<https://v.bayern.de/cbGVM>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



© 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.

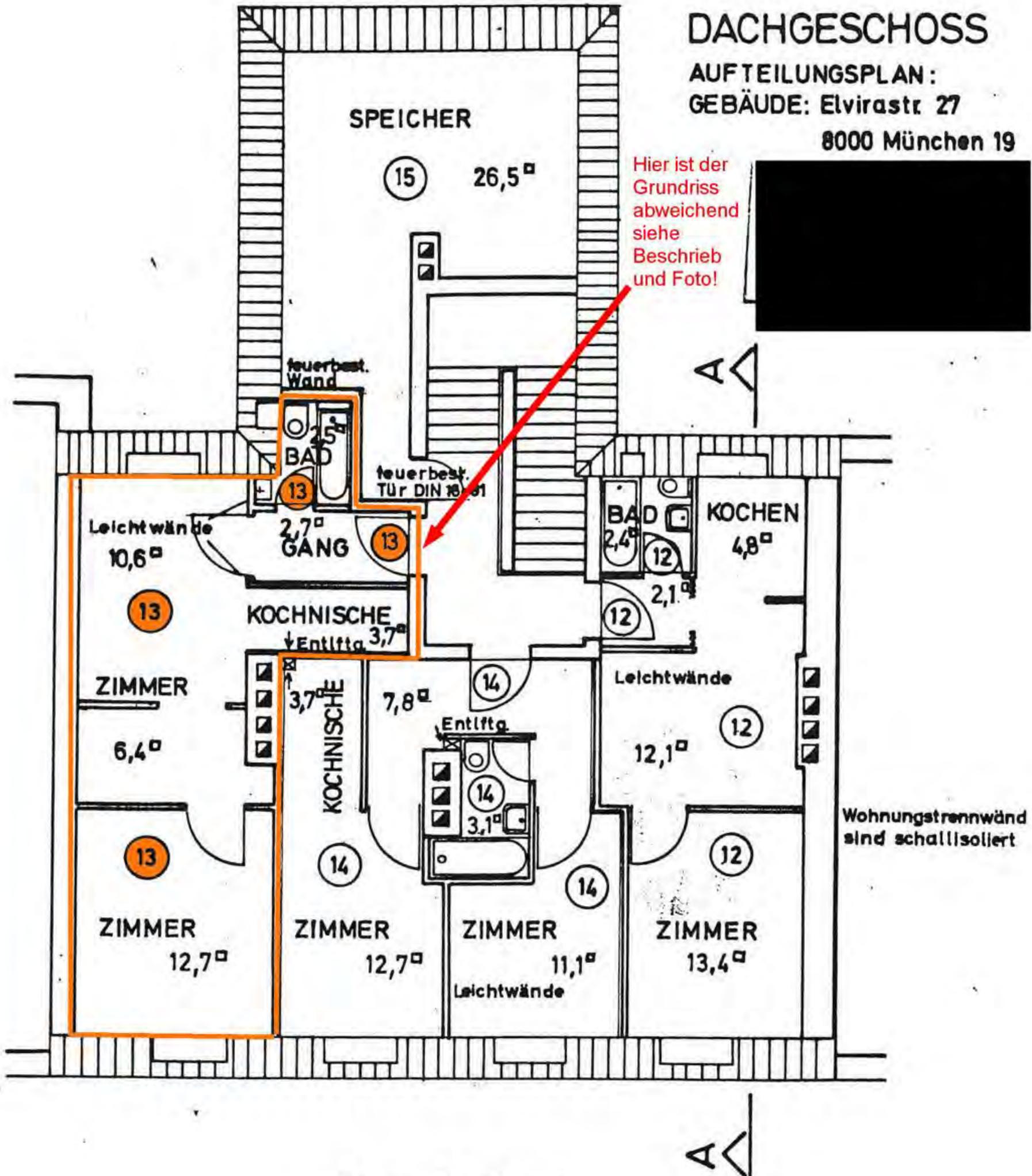
SOLL-Plan

DACHGESCHOSS

AUFTEILUNGSPLAN:
GEBÄUDE: Elvirastr 27

8000 München 19

Hier ist der
Grundriss
abweichend
siehe
Beschrieb
und Foto!



-Ohne Maßstab-



KELLERGECHOSS

AUFTEILUNGSPLAN:

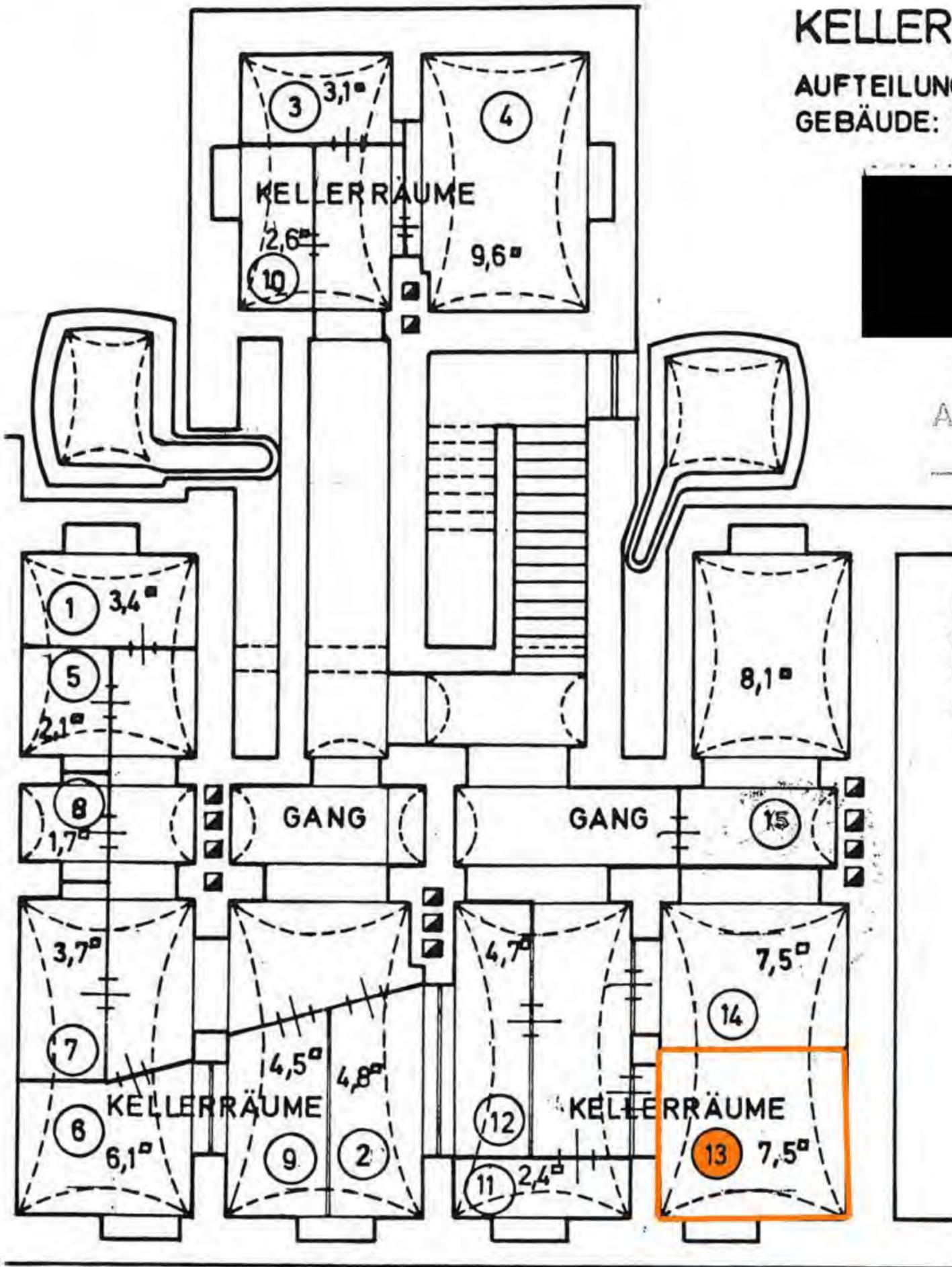
GEBÄUDE: Elvirastr. 27

8000 München 19



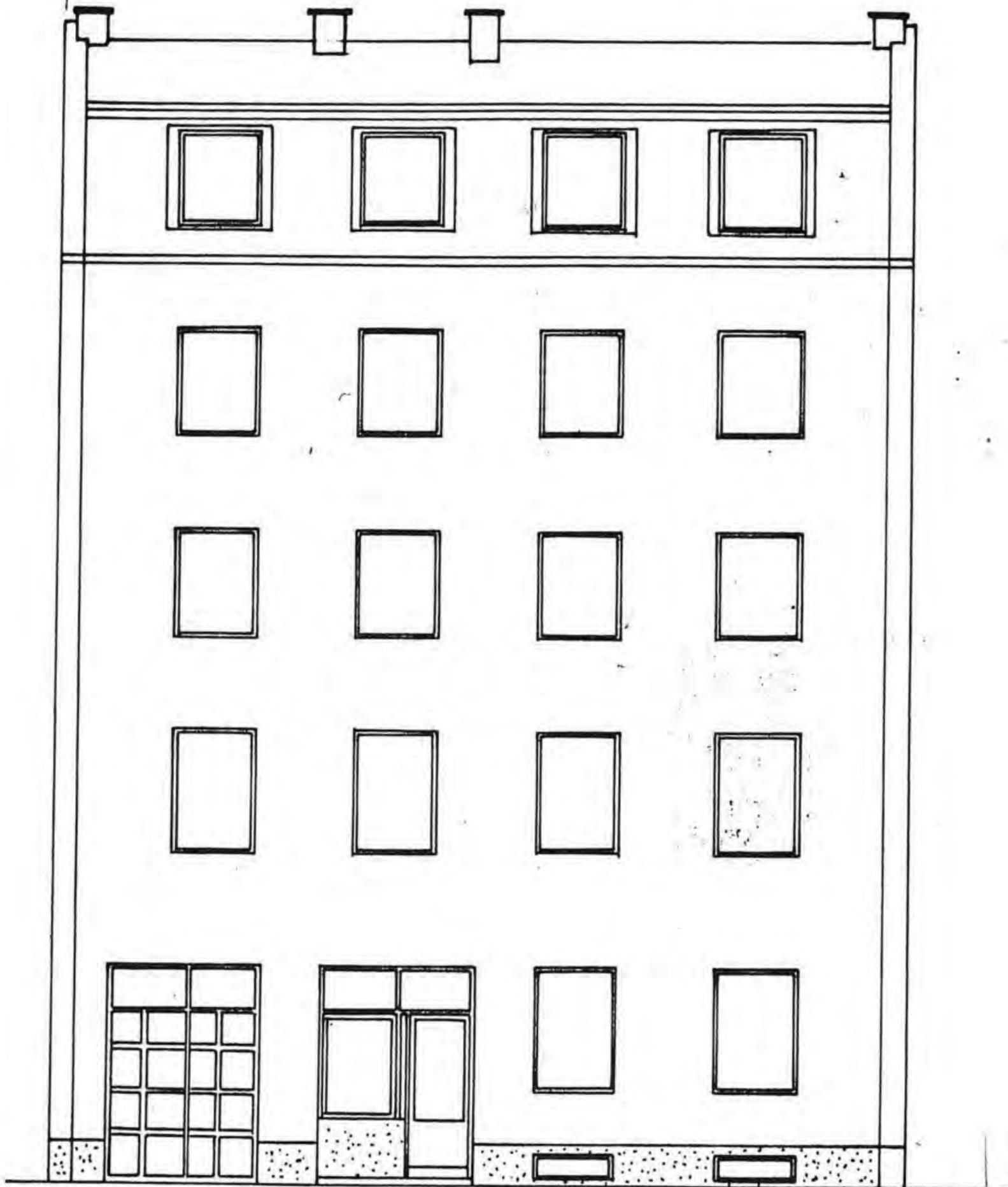
Aufteilungsplan
3. Fertigung

Abschluß der Keller-
abteile durch Latten-
verschlöge und ver-
schließbaren Türen



-Ohne Maßstab-

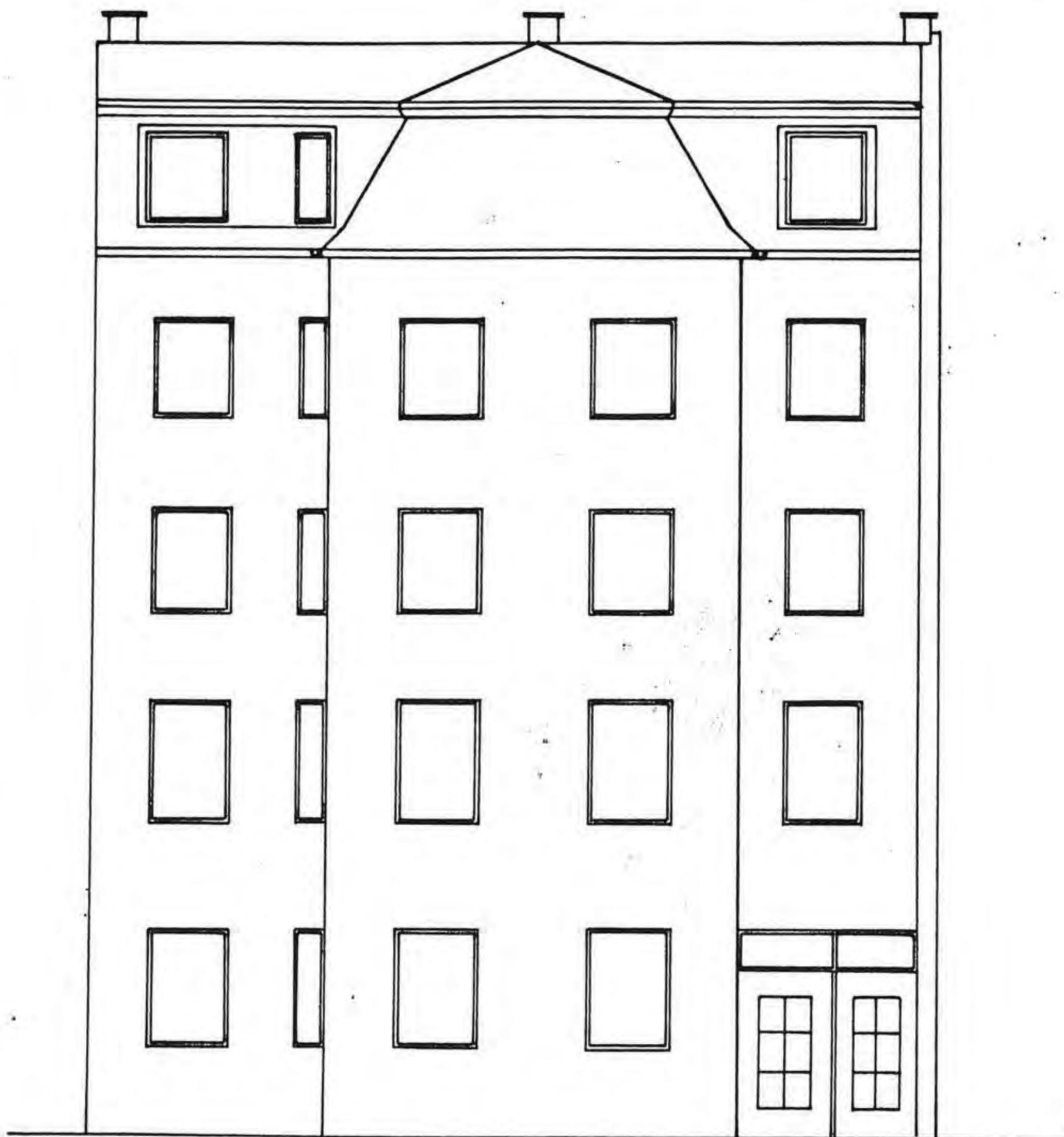
NORD - OST - ANSICHT M: 1:100
AUFTEILUNGSPLAN:
GEBÄUDE: Elvirastr. 27
8000 München 19



SÜD-WEST-ANSICHT M: 1:100

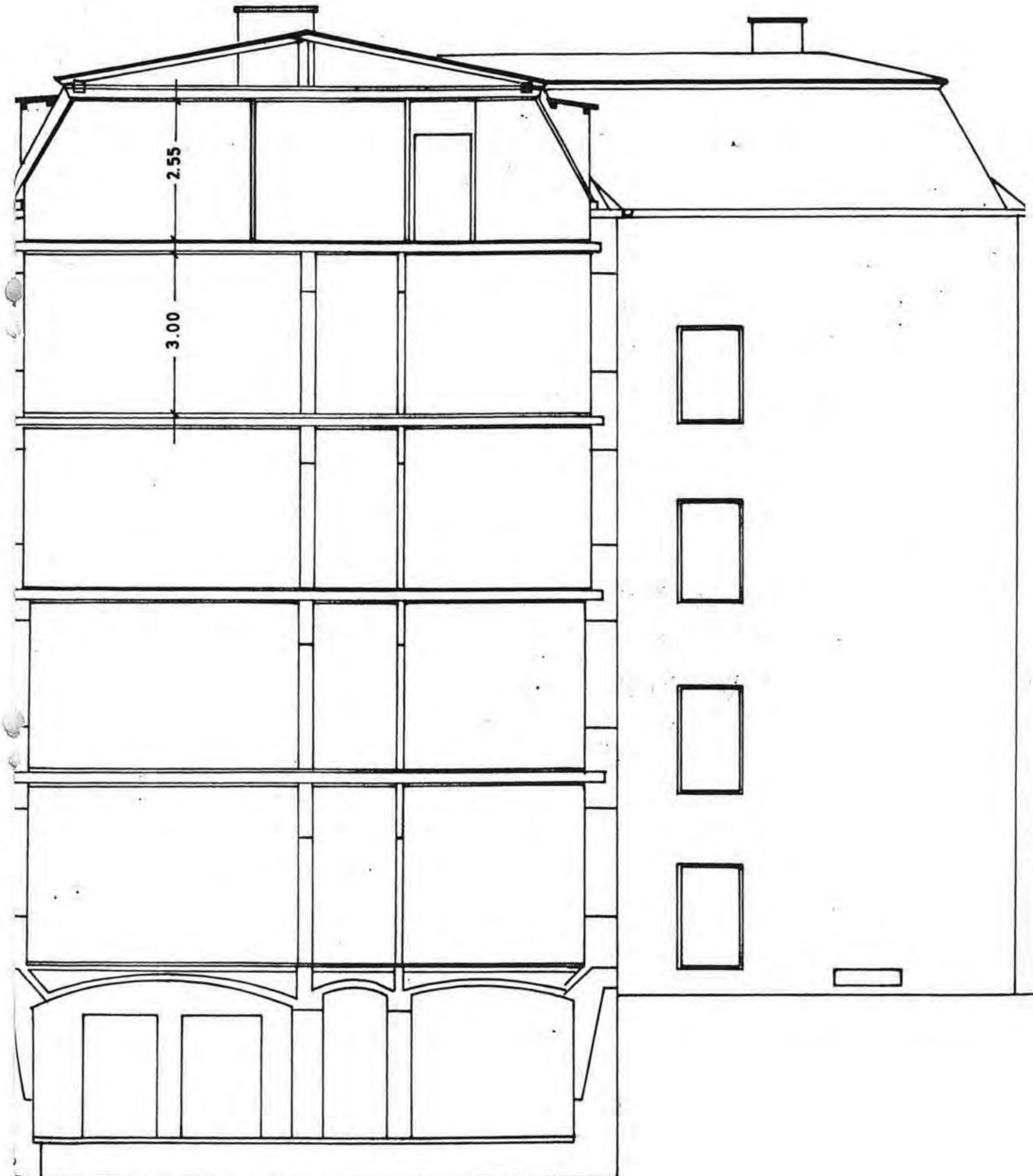
AUFTEILUNGSPLAN:

GEBÄUDE: Elvirastr. 27
8000 München 19



SCHNITT A-A M: 1:100

GEBÄUDE: Elvirastr. 27
8000 München 19
AUFTEILUNGSPLAN



Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Neuhausen Blatt 12943 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 04.08.1995.

Grundbuch

von
Neuhausen

Band 426 Blatt Nr. 12943

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

Blatt 10 von 26
000001

Blatt 09 von 26
000001

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Größe		
			ha	a	m²
1	2	a/b c	4		
1	-	64,80/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Neuhausen 333/42 Elvirastr. 27, Wohnhaus, Hofraum verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Keller Nr. 13 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 426 Bl. 12931 bis Bl. 12945); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 29.8. und 22.11.1984 -URNr. 4603 und 6234/je übertragen aus Bd. [redacted] 88; eingetragen am 7.3.1985.	-	04	60

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1		3	
1a	[REDACTED]	1	§ 8 WEG; eingetragen am [REDACTED]
b	- zu je 1/2 -		
2	[REDACTED]	1	Auflassung vom 2.8.1984; eingetragen am [REDACTED]
3	[REDACTED]	1	Auflassung vom 23.8.1985; eingetragen am 9.01.1986
4	[REDACTED]	1	Auflassung vom 15.07.1988; am 21.12.1988, [REDACTED]
5	[REDACTED]	1	Auflassung vom 13.12.2017; eingetragen am 28.01.2021.

000001
Blatt 11 von 26

Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen
5	6	7	8
1	Der Inhalt des Sondereigentums ist geändert; die Veräußerungsbeschränkung ist durch Beschluss vom 07.10.2008 aufgehoben; eingetragen am 06.08.2010. [REDACTED]		

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

Lfd. Nr. der Eintragungen	1	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	2	Lasten und Beschränkungen	3
1		1			Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 2.8.1984 - URNr. 4371 [redacted] übertragen am 17.9.1984; übertragen am 7.3.1985.
2		1			Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 10.1.1985 - URNr. 151 [redacted] eingetragen am 8.3.1985.
3		1			Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 23.8.1985 - URNr. 4931 [redacted] am 13.9.1985; [redacted]; gemäß Bewilligung vom [redacted] am [redacted]; eingetragen [redacted].
4		1			Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 15.07.1988 - URNr. 4715 [redacted] am [redacted]; eingetragen am 27.07.1988.
5		1			Auflassungsvormerkung - auflösend bedingt - für [redacted] 13.12.2017 URNr. 1699 [redacted]; eingetragen am 18.12.2017.
6		1			Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 242/2023); eingetragen am 31.08.2023.

000001
Blatt 12 von 26

Original liegt nur vor, wenn der farbige /

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	4	Lfd. Nr. der Spalte 1	6
1,2	Abt. II/1 hat Rang nach Abt. II/2; eingetragen am [redacted]	1	[redacted] 15.5.1985.
3	Rang nach Abt. III/7; eingetragen am 22.10.1985	2	Gelöscht am 11.12.1985.
3	[redacted]	3	Gelöscht am 0.01.1986
		4	Gelöscht am 21.12.1988.
		5	Gelöscht am 28.01.2021.

Amtsgerecht München
 Grundbuch von Neuhausen

Band 426 Blatt Nr 12943 Zweite Abteilung 1 R

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 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