

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - Wolfratshausen



## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 320/2022**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundstücks



Johannispfad 23 in 81667 München, Grundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, bebaut mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten und einem Ladenlokal sowie theoretischer Baurechtsreserve im Dachgeschoss

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:

06.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1065 vom 26. Februar 2024  
Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	4
1.1 Auftraggeber	4
1.2 Zweck der Wertermittlung	4
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e	4
1.4 Arbeitsunterlagen	5
1.5 Ortsbesichtigung	6
1.6 Erhebungen	6
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	7
2.0 Objektbeschreibung	11
2.1 Lage	11
2.1.1 Makrolage	11
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	15
2.3 Grundstück	17
2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand	18
2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten	18
2.5.1 Bauplanungsrecht	18
2.5.2 Erhaltungssatzung/Sanierungsgebiet	21
2.5.3 Ensemble-/Denkmalschutz	23
2.6 Bauliche Anlagen	24
2.6.1 Allgemeines	24
2.6.2 Bauweise	25
2.6.3 Energieausweis	26
2.6.4 Bau- und Unterhaltungszustand	26
2.7 Beschreibung einzelner Einheiten	26
2.7.1 Ladenlokal im Erdgeschoss rechts	27
2.7.2 Appartement im Erdgeschoss rechts	28
2.7.3 Wohnungen im Erd- bis 4. Obergeschoss links	29
2.7.4 Wohnungen im 1. bis 4. Obergeschoss rechts	30
2.7.5 Wohnung im 5. Obergeschoss links	31
2.7.6 Wohnung im 5. Obergeschoss rechts	32
2.7.7 Trockenspeicher im 5. und 6. Obergeschoss	33
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	33
2.8.1 Tatsächliche Nutzung/Vertragsmieten zum Stichtag	33
2.8.2 Verwaltung	34
2.8.3 Eigentümersammlungen	34
2.8.4 Instandhaltungsrücklage	34
2.8.5 Bewirtschaftungskosten	34
2.9 Marktentwicklung	34
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	37
3.0 Bewertungskriterien	40
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	40
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	42

4.0	Wertermittlung	43
4.1	Vorbemerkung/Erläuterung	43
4.2	Bodenwertableitung	44
4.3	Jahresrohertrag	47
4.3.1	Nettokaltmiete zum Stichtag	48
4.3.2	Mietspiegel/Marktdaten	48
4.3.3	Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)	49
4.4	Bewirtschaftungskosten	51
4.5	Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer	52
4.6	Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor	53
4.7	Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	55
4.8	Objektspezifische Grundstücksmerkmale	55
4.8.1	Werteinfluss für Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf	56
4.8.2	Temporärer Minderertrag	57
4.8.3	Theoretische Baurechtsreserve	57
4.9	Ertragswertberechnung	59
5.0	Plausibilitätskontrolle (überschlägig/nachrichtlich)	61
6.0	Verkehrswert	63

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Technische Daten

Flächenaufstellung

Grundrisse Keller-, Erd- bis 5. Obergeschoss (Dachgeschoss), 6. Obergeschoss (Trockenspeicher) sowie Schnitt

Fotos in Kopie vom 06.12.2023

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung**

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB des Grundstücks

Johannisplatz 23 in 81667 München, Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, bebaut mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten mit insgesamt rd. 890 m<sup>2</sup> Wohnfläche und einem Ladenlokal mit ca. 34 m<sup>2</sup> Gewerbefläche sowie theoretischer Baurechtsreserve im Dachgeschoss

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer 1517 K 320/2022, gemäß Anordnungsbeschluss vom 20.07.2023.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag/e**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der 06.12.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

## 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 20.07.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Haidhausen, Blatt 10557, vom 22.03.2023, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 4831 vom 22.12.1994, in Kopie
- Auszug aus der Bewilligung URNr. 1848 vom 15.12.2004, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 18363 mit Genehmigungsvermerk vom 10.05.1896, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 25023 mit Genehmigungsvermerk vom 07.11.1898, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 9876 mit Genehmigungsvermerk vom 30.11.1945, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 9716/46 mit Genehmigungsvermerk vom 20.09./19.10.1946, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Eingabeplan Nr. 46434/47 mit Genehmigungsvermerk vom 03.02.1948, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Werk-/Aufmaßplan vom 12.08.2021, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Bestandsplan vom 28.09.2021, als PDF-Datei
- Mietverträge (auszugsweise), in Kopie
- Aufstellung der zum Stichtag vereinnahmten Nettokaltmieten, als PDF-Datei
- Auszug aus der Einnahmen-/Überschussrechnung 2021, als PDF-Datei
- Feuerstättenbescheid vom 07.10.2021, in Kopie
- Messbescheinigung gemäßkehr und Überprüfungsordnung (KÜO) vom 10.10.2022, in Kopie
- Bodenrichtwertliste 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Mietspiegel für München 2023 (Stand: 01/2022)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 20.12.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 23.01.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e erfolgte ohne Anspruch auf Vollständigkeit am 06.12.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito. Dabei wurden exemplarisch

- die Außenanlagen,
- Teile des Kellergeschosses,
- das Ladenlokal und das Appartement im Erdgeschoss rechts,
- die Wohnung im 2. Obergeschoss rechts,
- die Wohnungen im 3. Obergeschoss links und rechts,
- die Wohnung im Dachgeschoss links sowie
- der Trockenspeicher

in Augenschein genommen. Die übrigen Wohnungen waren nicht zugänglich und konnten nicht besichtigt werden.

Durch das Objekt führte ein Mitglied der Erbengemeinschaft.

Einige anlässlich der Besichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen der Wohnungen im 2. und 3. Obergeschoss sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgen durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## 1.6 Erhebungen

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Bodenrichtwerte und Kaufpreise durchgeführt.

Vom zuständigen Bezirksschornsteinfeger wurden Informationen bezüglich der vorhandenen Heizungsanlagen erfragt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## **1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben**

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Zustand exemplarisch durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss

erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne ei-

ner mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das Objekt werde bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Das gegenständliche Bewertungsobjekt Johannisplatz 23 befindet sich in 81667 München, im 5. Stadtbezirk Au – Haidhausen.

Au – Haidhausen mit einer Fläche von insgesamt rd. 4,2 km<sup>2</sup> und rd. 63.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2022), setzt sich zusammen aus den gleichnamigen ehemaligen Arbeitervierteln und ist östlich der Isar im Anschluss an die Münchner Innenstadt gelegen.

Während über die Hälfte des Häuserbestandes in der Au mit seinen für diesen Stadtteil so charakteristischen alten Herbergen durch Kriegszerstörungen vernichtet wurde, blieb das historische Stadtbild von Haidhausen, mit dem „Franzosenviertel“ rund um den Pariser Platz, weitgehend erhalten, allerdings mit der Folge, dass Haidhausen in den 1970er Jahren zum zweiten (neben dem Westend) großen Sanierungsgebiet Münchens wurde. Mit der dadurch ausgelösten Aufwertung des Viertels und der direkten Verkehrsanbindung an die Innenstadt (S- und U-Bahn) vollzog sich nicht nur ein grundlegender Strukturwandel von der Vorstadt zum City-Randgebiet (im Gegensatz zur Au, wo dieser Prozess weniger ausgeprägt verlief), sondern auch ein Imagewandel. Haidhausen wurde zum Szene- und Amüsierviertel. Die in der Au und Haidhausen ursprünglich traditionell ausgewogene Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung ist durch Auslagerung bzw. Nutzungsumwandlungen in Veränderung geraten. So wurde der Produktionsbetrieb der seit über 380 Jahren in der Au beheimateten Paulaner-Brauerei im Jahr 2015 nach Langwied verlagert. Nur das Verwaltungsgebäude verblieb am Stammsitz. Auf den ehemaligen Brauereiflächen werden in drei Teilgebieten von 2016 bis 2023 rund 1.500 Wohnungen für etwa 3.500 Bewohner samt sozialer Infrastruktur sowie Frei- und Grünflächen geschaffen. In Haidhausen entfällt mittlerweile ein Großteil der Arbeitsplätze auf den Dienstleistungssektor bzw. den öffentlichen Bereich. Unter den öffentlichen Einrichtungen sind u. a. der Bayerische Landtag (Maximilianeum), das Klinikum rechts der Isar und das Sozialreferat der Stadt München zu nennen. Als Brückenkopf zur City nimmt der Gasteig eine besondere Stellung ein. Hier steht das Kulturzentrum am Gasteig (beherbergt Stadtbibliothek, Volkshochschule, Konservatorium und den größten Kon-

zertsaal Münchens – die Philharmonie). Zusammen mit der benachbarten Muffat-Kulturhalle stellt es einen Mittelpunkt des Münchner Kultur- und Musiklebens dar. „Der Gasteig“ ist derzeit jedoch für eine umfassende Generalsanierung auf mehrere Jahre geschlossen. 2017 wurde das Bildungszentrum „Einstein 28“ – der nach dem Gasteig zweitgrößte Standort der Münchner Volkshochschule – eröffnet. Mit den alljährlichen Auer Dulten (Jahrmärkte) und dem Starkbieranstich auf dem Nockherberg hat sich in der Au noch ein Stück traditioneller Alltagskultur erhalten. Die Sozialstruktur der beiden Bezirksteile ist nicht zuletzt infolge des Strukturwandels seit längerem im Umbruch begriffen. Alteingesessenen Bewohnern steht in verstärktem Maße jüngere Bevölkerung gegenüber. Die Quote der Personen im erwerbsfähigen Alter liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt. Der Stadtbezirk weist die zweithöchste Bevölkerungsdichte Münchens auf.

Quelle: Statistisches Taschenbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den durchschnittlichen bis bevorzugten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografietyt 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre betrug rd. +3%.

### **2.1.2 Mikrolage**

Das gegenständliche Bewertungsobjekt liegt im Nordwesten des begehrten und stark nachgefragten Stadtteils Haidhausen(-Nord) in einem allgemeinen Wohngebiet im Umgriff Einsteinstraße im Norden, Seeriederstraße im Osten, Wolfgangstraße im Südosten, Preysingstraße im Süden und Innere Wiener Straße im Westen, im Straßenumgriff Kirchenstraße im Norden, Johannisplatz im Osten, Chorherrstraße im Süden sowie Innere Wiener Straße im Westen, unmittelbar östlich des Johannisplatzes (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Straße Johannisplatz handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine voll ausgebaute, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Nebenstraße mit in der Fahrbahnmitte verlaufenden Straßenbahnschienen in einer Tempo-30-Zone, die in ihrer Verlängerung von der Einsteinstraße im Norden bis zur Orleanstraße im Südosten bzw. Rosenheimer Straße im Südwesten reicht und zur Erschließung des Quartiers dient. Bekannt ist der Platz durch die neugotische Kirche Sankt Johann Baptist,

einem Wahrzeichen in Haidhausen, die mit ihrem 91 m hohen Westturm zu den höchsten Kirchen Münchens zählt (s. Stadtplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „zentrale gute“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von München (Marienplatz) im Westen beträgt (Luftlinie) rd. 1,7 km, zur Einstein- bzw. Prinzregentenstraße, beide im Norden, rd. 0,1 km bzw. 0,7 km, zum Leuchtenbergring (Mittlerer Ring) im Osten rd. 1,3 km, zur Orleanstraße im Südosten rd. 0,8 km, zur Rosenheimer Straße im Südwesten rd. 0,7 km, zur Inneren Wiener Straße im Westen rd. 30 m, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Schwabing im Norden rd. 4,5 km, A 94 (München – Passau) mit Autobahnende Einsteinstraße im Osten rd. 1,3 km und A 9 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Ramersdorf im Südosten rd. 2,7 km sowie zum nächstgelegenen U-Bahnhof Max-Weber-Platz im Norden rd. 0,1 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu fünf Obergeschossen unter verschiedenen Dachformen meist älterer Baualterkategorie sowie auf der gegenüberliegenden Straßenseite südöstlich durch den als öffentliche Grünanlage gestalteten Johannisplatz mit der vorne erwähnten neugotische Kirche Sankt Johann Baptist (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Das gegenständliche Anwesen ist Teil einer im Norden anschließenden denkmalgeschützten Gebäudezeile (nachfolgend hellrot markiert), der übrige Bereich ist Teil eines Denkmalensembles (nachfolgend hellrosa gekennzeichnet).



Quelle: © Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich sowohl auf die Einsteinstraße im Norden als auch auf die Innere Wiener Straße im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Straßenbahnlinien 21 (Westfriedhof – St.-Veit-Straße) und 25 (Max-Weber-Platz – Grünwald, Derbolfinger Platz), mit gemeinsamer Haltestelle Max-Weber-Platz (Johannisplatz), unmittelbar östlich vor dem gegenständlichen Anwesen. Zudem die Straßenbahnlinien 19 (Pasing – Berg am Laim) und 37 (Max-Weber-Platz – St. Emmeram) sowie die Buslinien 155 (Max-Weber-Platz – Emdenstraße) und 9410 (Gars – Max-Weber-Platz), mit gemeinsamer Haltestelle Max-Weber-Platz, (Luftlinie) ca. 0,1 m nördlich bzw. ca. drei Gehminuten entfernt.

Ferner steht zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnlinie U5 (Neuperlach Süd – Laimer Platz) mit Haltestelle Max-Weber-Platz, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 5 min, zur Verfügung.

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich des Max-Weber- bzw. Wiener Platzes, (Luftlinie) rd. 0,1 km nördlich bzw. 0,1 km südwestlich entfernt aufgestellt.



Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München  
Grundbuch von Haldhausen

Band 349 Blatt Nr. 10557

Zweite Abteilung

Einlagebogen

1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1 Erbanteile d. [REDACTED] Abt. I/1 b, c	<del>Nießbrauch für a) [REDACTED], Rentner, München b) [REDACTED], geb. [REDACTED], München - dieses Recht ist aufschiebend bedingt - gemäß Bewilligung vom 06.07.1972 - URNr. 2489 /Notar Dr. [REDACTED] ; Gleichrang unter sich; eingetragen am 07.08.1972 ; umgeschrieben am 24.03.1987.</del>
2	1	Am Anteil Abt. I/1 d I,II,III: Nießbrauch für [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED], München und [REDACTED], geb. [REDACTED], München, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; lösungsfähig mit Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 22.12.1994 -URNr. 4831/Notar Dr. [REDACTED]; eingetragen am 20.02.1995.
3	1 Abt. I/1eI	<del>Nacherbfolge ist angeordnet; Nacherben des [REDACTED] sind [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED] und [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED]; zu gleichen Teilen; Eintritt durch Tod des Vorerben; der Vorerbe ist befreit; Erbsatznacherbfolge gemäß § 2069 BGB ist angeordnet; gemäß Erbschein des Nachlassgerichts Welfratshausen vom 29.11.1996 -VI 623/96-; eingetragen am 08.01.1997.</del>
4	1 Abt. I/1fII	Nießbrauch am Erbteil der [REDACTED] (Abt. I/1eII), geb. [REDACTED], geb. [REDACTED] für [REDACTED], geb. [REDACTED]; lösungsfähig mit Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 15.12.2004 -URNr. 1848/Notar [REDACTED]-; eingetragen am 28.02.2005.
5	1 Abt. I/1fIII	Nießbrauch am Erbteil der [REDACTED] (Abt. I/1eIII), geb. [REDACTED], geb. [REDACTED] für [REDACTED], geb. [REDACTED]; lösungsfähig mit Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 15.12.2004 -URNr. 1848/Notar [REDACTED]-; eingetragen am 28.02.2005.
6	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 320/2022); eingetragen am 10.01.2023.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteuerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

### **2.3 Grundstück**

Das Grundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, mit einem Ausmaß von 320 m<sup>2</sup> hat unregelmäßige Hexagonform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 17 m x 19 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Straßenfront an der Straße Johannisplatz im Südosten beträgt ca. 17 m. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der rückwärtige Hof, in dem sich die Mülltonnen sowie Fahrradabstellmöglichkeiten befinden, war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme überwiegend mit Schnee/Eis bedeckt. Die unbebauten Flächen sind, soweit erkennbar, überwiegend mit glasierten Backsteinen/Fliesen versiegelt. Als Einfriedung dient eine ca. 1,6 m hohe Mauer sowie die umgebende Nachbarbebauung. (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder schädliche Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

## 2.4 Erschließung und abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, ist über die Straße Johannisplatz von Südosten erschlossen.

Hierbei handelt es sich um eine asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich frequentierte Nebenstraße mit einer Breite im Mittel von ca. 21 m mit beidseitig gepflasterten Gehwegen sowie in der Fahrbahnmitte verlaufenden Straßenbahnschienen in einer Tempo-30-Zone, die in ihrer Verlängerung von der Einsteinstraße im Norden bis zur Orleanstraße im Südosten bzw. Rosenheimer Straße im Südwesten reicht und zur Erschließung des Quartiers dient. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund sind auf der Straßenseite des gegenständlichen Bewertungsobjektes gegeben. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund, die sich in einem Parklizenzgebiet befinden, reichen jedoch kaum aus (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

### Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## 2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten

### 2.5.1 Bauplanungsrecht

Der Bereich, zu dem das/die gegenständliche/n Bewertungsgrundstück/e gehört/en, ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt, in dem vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grün- ausstattung als besonderes Planungsziel festgesetzt sind.

Für diesen Bereich liegt der einfache Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1707 (Teiländerung der Bebauungspläne Nrn. 917, 1170 und 1486) zur Regelung der Zulässigkeit von Gast- und Vergnügungsstätten, rechtsverbindlich seit dem 14.06.1996, vor.

Das/die Grundstück/e liegt/en innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist/sind gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

#### § 34 (1) BauGB

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ ([www.muenchen.de/rathaus/html](http://www.muenchen.de/rathaus/html)), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem denkmalgeschützten Wohnhaus mit Erd-, vier Ober- und ausgebautem Dachgeschoss sowie darüber liegenden, theoretisch ausbaufähigen Trockenspeicher unter Walmdach bebaut. Der bauliche Nutzungsgrad (realisierte Geschossflächenzahl  $GFZ_{\text{real}}$ ) für den Bestand wurde überschlägig aus den eigentümerseits zur Verfügung gestellten, genehmigten Eingabeplänen ermittelt mit:

ca.  $1.150 \text{ m}^2$  Geschossfläche /  $320 \text{ m}^2$  Grundstücksfläche = rd. **3,60**  
(s. Technische Daten i. d. Anlage).

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung (vgl. § 34 BauGB) wird bei dieser Wertermittlung unterstellt, dass ein Dachgeschossausbau – vorbehaltlich der Belange des Denkmalschutzes sowie sonstiger zu beachtender Auflagen, wie z. B. Stellplatznachweis, zu erbringende bzw. erfüllende Nachweise bezüglich Statik, Brand-, Wärme-,

Schallschutz usw., eines eventuell einzukalkulierenden Aufzugs (vgl. Art. 37 (4) BayBO), usw. – voraussichtlich genehmigungsfähig ist. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung eine grundsätzlich (theoretisch) mögliche wertrelevante Geschossfläche (WGFZ) von

ca. 1.290 m<sup>2</sup> Geschossfläche / 320 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche = rd. **4,00**  
(s. Technische Daten i. d. Anlage)

inklusive ausbaufähigem Dachgeschoss unterstellt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Anmerkung:

Die im Falle des Dachgeschossausbaus erforderlichen Stellplätze müssten im konkreten Fall – mangels entsprechender Möglichkeiten auf dem Grundstück – abgelöst werden (s. a. Art. 47 der BayBO i. V. m. der Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007). Auf der Webseite der Lokalbaukommission (LBK) ist hierzu Folgendes aufgeführt:

*„Wird bei bestehenden Gebäuden im Dachbereich durch Dachgeschossausbau oder Aufstockung zusätzlich Wohnraum geschaffen, können ermäßigte Ablösebeträge gewährt werden, wenn eine Herstellung von Stellplätzen nicht möglich ist.“*

Aktuell betragen die Stellplatzablösebeträge in der betreffenden Zone II laut Angabe 10.000 €/Stellplatz bzw. die ermäßigten Ablösebeträge 6.700 €/Stellplatz.

Quelle: <https://stadt.muenchen.de/infos/antrag-baugenehmigung.html#id49>

Hinweis:

Die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Deshalb kann eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im vorliegenden Fall ausdrücklich empfohlen! Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich einer Wertermittlung. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten

getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

Anmerkung:

Der Bodenwert ist wesentlich von dem tatsächlichen bzw. zulässigen Maß der baulichen Nutzung abhängig. Das Nutzungsmaß wird in erster Linie durch die Geschossflächenzahl (GFZ) ausgedrückt. 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, zuzüglich 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 „wertrelevante Geschossflächenzahl“ (WGFZ) ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.5.2 Erhaltungssatzung/Sanierungsgebiet**

### Sanierungsgebiet

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, ist nicht in einem Sanierungsgebiet oder Untersuchungsgebiet gemäß § 141 oder § 142 BauGB gelegen.

### Erhaltungssatzung

Das Bewertungsgrundstück liegt innerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets „Haidhausen-Mitte“ (gemäß § 172 (1) 1 Nr. 2 BauGB). Die Satzung ist am 11.03.2016 in Kraft getreten und gilt unbefristet.

### Hinweis:

Erhaltungssatzungen nach § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB begründen eine **besondere Genehmigungspflicht** für

- bauliche Änderungen an bestehendem Wohnraum, z. B. Modernisierung von Bädern und Fenstern, Einbau von Aufzügen,
- Nutzungsänderung: Nutzung von Wohnraum z. B. als Büro, Praxis oder Kanzlei,
- Rückbau von Wohnraum (= Abbruch oder Teilabbruch),
- Begründung von Wohnungs- oder Teileigentum.

Genehmigungsfreie Maßnahmen sind insbesondere der Neuausbau eines Dachgeschosses, wenn dadurch vorhandener Wohnraum nicht verändert wird.

Zuständig für den Vollzug von Erhaltungssatzungen ist das Sozialreferat der Landeshauptstadt München.

Ferner begründen Erhaltungssatzungen ein allgemeines Vorkaufsrecht der Gemeinde gemäß § 24 (1) Satz 1 Ziffer 4 BauGB. Für die Ausübung des Vorkaufsrechtes ist das Kommunalreferat der Landeshauptstadt München zuständig.

Mit Inkrafttreten der „Verordnung zur Stärkung des städtebaulichen Milieuschutzes“ der Bayerischen Staatsregierung zum 01.03.2014 wurde ein Genehmigungsvorbehalt bei der Umwandlung von Mietwohnungen in Eigentumswohnungen in Erhaltungssatzungsgebieten gemäß § 172 (1) Satz 1 Nr. 2 BauGB eingeführt. Für den Vollzug dieser Verordnung ist ebenfalls das Sozialreferat zuständig.

### Anmerkung:

Mit dem Instrument der Erhaltungssatzung soll die Modernisierung von Altbauten so gesteuert werden, „dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleibt, wenn dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist“ (so genannter Milieuschutz). Geplante Modernisierungsmaßnahmen werden daher einer zusätzlichen Genehmigung unterzogen, die das Sozialreferat (Amt für Wohnen und

Migration) erteilt. Zudem unterliegt die Umwandlung von Haus- in Wohnungseigentum seit 1. März 2014 einer zusätzlichen Genehmigungspflicht. Ein entsprechender Antrag ist ebenfalls beim Sozialreferat zu stellen.

Unter bestimmten Voraussetzungen steht der Landeshauptstadt München in Erhaltungssatzungsgebieten ein Vorkaufsrecht zu. Um dies abzuwenden, kann die Käuferseite eine sogenannte Abwendungserklärung abgeben. In dieser Erklärung verpflichtet sie sich, ihr Grundstück entsprechend den Zielen und Zwecken der Erhaltungssatzung zu verwenden – also beispielsweise keine „Luxusmodernisierungen“ durchzuführen und sich an Mietpreis- und Belegungsbindungen zu halten. Von dem Vorkaufsrecht auf Grundlage der Erhaltungssatzungen kann jedoch seit der Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) vom 9. November 2021 (Az.: 4 C 1.20) nur noch sehr eingeschränkt Gebrauch gemacht werden. Die Vorkaufsrechtsprüfung wird vom Kommunalreferat durchgeführt.

Erhaltungssatzungen sind i. d. R. auf fünf Jahre befristet und werden regelmäßig vor Ablauf erneut überprüft. Mithilfe eines stadtweiten Monitorings beobachtet das Referat für Stadtplanung die Entwicklung der verschiedenen Stadtteile hinsichtlich Aufwertung und Verdrängung.

### **2.5.3 Ensemble-/Denkmalschutz**

#### Ensembleschutz

Das sogenannte Ostbahnhofviertel, der Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, unterliegt dem Ensembleschutz und ist in der Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege wie folgt (auszugsweise) beschrieben:

*Das ab 1870 angelegte Ostbahnhofviertel ist das bedeutendste Beispiel des geometrischen Städtebaus der Gründerzeit in München. Als einheitlich geplantes und bebautes Stadterweiterungsgebiet und als deutlich nach außen begrenztes und in sich geschlossenes Quartier mit den Merkmalen starker räumlicher und architektonischer Homogenität bildet es ein Ensemble. Über die historischen und ästhetischen Qualitäten hinaus zeichnet sich der Stadtteil durch ausgeprägte urbane Eigenschaften aus, deren Entstehung unter anderem mit den strukturell vorgegebenen architektonischen Bezugsfunktionen und den deutlichen Orientierungsqualitäten der Raum- und Architekturbeschaffenheit zu begründen sind. Vor dem Hintergrund gleichzeitiger und in*

*etwa flächengleicher Stadterweiterungsprojekte in Deutschland nimmt das Ostbahnhofviertel eine einmalige Stelle ein.*

*Die Ensemblengrenze umfasst den Bereich zwischen dem Bahngelände, der Rosenheimer Straße, der Stein- und Milchstraße, der Wolfgang- und Äußeren Wienerstraße (heute Einsteinstraße) und der Spicherenstraße mit der durch die Grundstücksverhältnisse des ehemaligen Klosters zum Guten Hirten vorgegebenen Grenzlinie. Ausgespart sind die Grundstücke an der Nordseite der Rosenheimer Straße; bei der dortigen Bebauung handelt es sich um einen älteren, inhomogeneren Straßenzug, der einen anderen Charakter als die Bebauung des Ostbahnhofviertels aufweist.*

Quelle: Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege

## Denkmalschutz

Die auf dem Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, aufstehende Bebauung ist wie folgt in die Denkmalliste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege eingetragen:

*„Mietshaus, viergeschossiger putzgegliederter Neubarockbau mit mittigem Flacherker, Stuckdekor und Zwerchgiebelrelief, um 1900.“*

## **2.6 Bauliche Anlagen**

### Vorbemerkung

Nachfolgende Feststellungen beruhen auf den eigentümerseits zur Verfügung gestellten Unterlagen und gemachten Angaben bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf das Planmaterial sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

### **2.6.1 Allgemeines**

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, ca. 1896 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einem vollunterkellerten Wohnhaus mit Erdgeschoss und vier Obergeschossen unter Walmdach bebaut. Ca. 1945/46 erfolgte der wohnwirtschaftliche Ausbau eines überwiegenden Teils des Dachgeschosses. Das Gebäude ist Teil einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang des Johannisplatzes (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude erfolgt von Südosten in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe; ein Aufzug ist nicht vorhanden (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

## 2.6.2 Bauweise

Baujahr:	Ca. 1896
Wände:	Kellerumfassungs-/Innenwände vermutlich Ziegelmauerwerk o. ä. nach Statik ca. 90 cm stark Geschossumfassungs-/Innenwände vermutlich Ziegelmauerwerk o. ä. nach Statik bis zu ca. 75 cm stark
Fassaden:	Straßenseitig durch Gesimse, Fensterverdachungen, Putzgliederungen etc. ansprechend gestaltet; hofseitig schlicht verputzt mit Anstrich
Decken:	KG/EG: vermutlich Ziegelgewölbe o. ä., verputzt bzw. geschlämmt Sonst: Holzbalkendecken, verputzt bzw. teils mit gestrichenen Gipskartonplatten bekleidet/abgehängt
Dach:	Nicht wärmedämmter Holzdachstuhl als Mansarddach, vermutlich mit Biberschwanzeindeckung o. ä.
Spenglerarbeiten:	Regenrinnen und Fallrohre aus Kupferblech
Fenster:	Isolierverglaste Kunststofffenster (Erneuerung n. A. ca. 1990) mit Oberlicht und Dreh-/Kippbeschlägen
Balkone:	Stahlkonstruktion mit schmiedeeisernem Geländer
Hauseingang:	Eine Stufe über Geländeniveau liegend; lasiertes Holzelement mit Oberlicht; Klingel-/Türsprechanlage mit 13 Klingelschildern und elektrischem Türöffner
Treppenhaus:	
Böden:	KG: Backsteine EG: keramikgefliest Sonst: Holzdielen
Wände/Decken:	KG: verputzt/geschlämmt bzw. Sichtmauerwerk EG: Wände: auf ca. 1,5 m hoch keramikgefliest; übrige Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich, einzelne Stuckverzierungen/Rosetten Sonst: Wände: tapeziert; Decken: verputzt mit Anstrich
Treppen:	KG/EG: Beton, Tritt-/Setzstufen granitgefliest, mit einfachem Metallrohrhandlauf Sonst: Massivholz mit Zwischenpodest, schmiedeeisernem Geländer und Holzhandlauf
Wohnungstüren:	Lackierte Holzkassettentüren mit Oberlicht und Leichtmetallbeschlägen
Aufzug:	Nicht vorhanden
Warmwasser/Heizung:	Dezentral über Gasetagenheizungen/Gaseinzelöfen
Elektroinstallation:	KG: überwiegend auf Putz

Sonst: überwiegend unter Putz, Anzahl der Steckdosen/Lichtauslässe entsprechend der Baualterklasse vorhanden

Anschlüsse: Gas, Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

### Mieterkeller und Gemeinschaftsräume

Im Kellergeschoss des Gebäudes befinden sich die Mieterkeller, die nach Angabe meist über einen eigenen Strom-/Lichtanschluss verfügen. Weitere Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung stehen nicht zur Verfügung.

### **2.6.3 Energieausweis**

Ein Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde nicht in Vorlage gebracht. Laut EnEV sind Baudenkmäler von der Energieausweispflicht befreit.

### **2.6.4 Bau- und Unterhaltungszustand**

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, relativ durchschnittlich gepflegten Eindruck. Nach Angabe des bei der Inaugenscheinnahme anwesenden Miteigentümers wird die laufende Instandhaltung/Modernisierung aufgrund des laufenden Teilungsversteigerungsverfahrens nur bei Bedarf vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Nach Auffassung des Unterzeichners steht in einem absehbaren Zeitraum die Sanierung des Treppenhauses zur Ausführung an.

### **2.7 Beschreibung einzelner Einheiten**

#### Vorbemerkung

Nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Dabei werden lediglich vorherrschende Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können, beschrieben. Die Angaben beruhen auf den Erkenntnissen der überwiegend im möblierten Zustand exemplarisch durchgeführten Ortsbesichtigung, den vorliegenden Planunterlagen und eigentümerseits gemachten Angaben. Insbesondere wird auf das Planmaterial sowie die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

## Allgemeines

Im Erdgeschoss befinden sich ein Ladenlokal (Pizza-Lieferservice), ein 1-Zimmer-Apartment (rechts) sowie eine 3-Zimmer-Wohnung (links), in den übrigen Geschossen (1. – 5. Obergeschoss) jeweils zwei Wohneinheiten mit jeweils bis zu drei bzw. vier Zimmern sowie darüber liegend der nicht ausgebaute Trockenspeicher (s. Bestandspläne i. d. Anlage).

### **2.7.1 Ladenlokal im Erdgeschoss rechts**

#### Grundriss

Der Eingang in das Ladenlokal mit ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche erfolgt von Südosten vom Johannisplatz aus. Vorhanden ist ein Verkaufsraum mit nach Nordwesten anschließender, drei Stufen höher gelegener Küche sowie ein WC (mit Fenster). Die Fensterfront am Johannisplatz beträgt ca. 2,94 m (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

#### Ausstattung

Böden: Überwiegend PVC-Belag als Bahnenware  
Wände: Teils auf ca. 1,7 m hoch keramikgefliest bzw. riffelblechverkleidet, sonst verputzt/raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich  
Decken: Abgehängte Metallrasterdecke  
Sanitärausstattung: Wurde nicht besichtigt  
Sonstiges: Die betriebsspezifische Einrichtung wurde n. A. überwiegend mieterseits eingebracht

#### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das Ladenlokal verfügt über eine einfache, funktionale Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als durchschnittlich gepflegt empfunden. Gebrauchs- und Abnutzungsspuren waren teils deutlich erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

## 2.7.2 Appartement im Erdgeschoss rechts

### Grundriss

Die Wohnfläche beträgt laut Bestandsplan ca. 33 m<sup>2</sup>. Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen L-förmigen Flur, von dem aus mit Ausnahme des Duschbads alle Räume abgänglich sind: nach Südosten der Wohn-/Schlafraum, nach Nordwesten das WC (mit Fenster) und nach Nordosten die Küche (mit Fenster). Von der Küche nach Südosten gelangt man in das Duschbad (ohne Fenster) (s. Bestandsplan *Erdgeschoss* i. d. Anlage).

### Ausstattung

Innentüren:	Lackierte Holzkassetentüren mit Messingbeschlägen, zur Küche Schiebetüre mit Glasfüllung
Böden:	Überwiegend Parkett im Fischgrätmuster verlegt
Wände:	Verputzt/raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich
Decken:	Abgehängt (teils Gipskarton mit Einbaustrahlern bzw. teils lackierte Holzpaneele)
Sanitärausstattung:	Wohnküche: Boden: keramikgefliest; Wände: keramischer Fliesenspiegel, übrige Flächen: verputzt/raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich Duschbad (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest; keramisches Waschbecken, Duschtasse mit PVC-Abtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, elektrische Fußbodenheizung, mechanischer Lüfter, Waschmaschinenanschluss WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest; Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten

### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Das 1-Zimmer-Appartement wurde bereits modernisiert und verfügt über eine zeitgemäße, durchschnittliche bis gute Ausstattung (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

### 2.7.3 Wohnungen im Erd- bis 4. Obergeschoss links

Die 3-Zimmer-Wohnungen im Erd- bis 4. Obergeschoss links mit einer Wohnfläche von rd. 75 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> verfügen mit Ausnahme der Wohnung im 1. Obergeschoss, die über ein Zimmer mehr verfügt, über annähernd analogen Grundriss, der sich wie folgt beschreibt:

#### Grundriss

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen L-förmigen Mittelflur, von dem aus alle Räume abgängig sind: nach Südosten zwei Wohnräume, nach Südwesten Abstellkammer, Bad (ohne Fenster) und Küche mit Austritt zum Nordwestbalkon sowie nach Nordwesten ein weiterer Wohnraum und das WC (mit Fenster) (s. Bestandspläne 1. – 4. Obergeschoss i. d. Anlage).

#### Ausstattung

Wie bereits vorne angemerkt, konnten nicht alle Wohnungen in Augenschein genommen werden. Nachfolgende Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die vom Unterzeichner besichtigte, eigentümerseits selbst genutzte Wohnung im 3. Obergeschoss links. Nach Angabe wurden die Wohnungen mit Ausnahme der 4-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss im Falle des Mieterwechsels sukzessive modernisiert und verfügen über annähernd gleiche Ausstattung, wobei durchaus Unterschiede, die nicht näher verifiziert wurden, bestehen.

Innentüren:	Holzkassettentüren bzw. Schiebetüren, teils mit Glasfüllung, mit Messingbeschlägen
Böden:	Überwiegend Parkett
Wände:	Verputzt/raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich
Decken:	Überwiegend verputzt mit Anstrich, teilweise Stuck und Rosetten bzw. teils abgehängt (Gipskarton mit Einbaustrahlern)
Sanitärausstattung:	Küche: Boden: Fertigparkett; Wände: verputzt mit Anstrich Bad (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (Holzdesign); Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest, Bordüre umlaufend; Decke: Gipskarton mit Einbaustrahlern; keramisches Waschbecken mit Unterbauschrank, Duschtasse mit Glasabtrennung, Armaturen als Einhebelmischer, mechanischer Lüfter WC (mit Fenster): Boden: keramikgefliest (Holzdesign); Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest; Decke: Gipskarton mit Einbaustrahlern; Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; elektrische Fußbodenheizung

## Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die bereits modernisierten Wohnungen verfügen nach Angabe über eine zeitgemäße, durchschnittliche bis gute Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wurde als überwiegend regelmäßig gepflegt beschrieben. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche in den in Augenschein genommenen Wohnungen visuell nicht festgestellt werden.

### **2.7.4 Wohnungen im 1. bis 4. Obergeschoss rechts**

Die 4-Zimmer-Wohnungen im 1. bis 4. Obergeschoss rechts mit einer Wohnfläche von rd. 68 m<sup>2</sup> bis 88 m<sup>2</sup> verfügen über annähernd analogen Grundriss, der sich in etwa wie folgt beschreibt:

#### Grundriss

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen L-förmigen Mittelflur, von dem aus alle Räume erschlossen sind: nach Nordwesten WC (mit Fenster), Bad (ohne Fenster) und Esszimmer, nach Nordosten die Küche mit Austritt zum Nordwestbalkon und eine Abstellkammer sowie nach Südosten das Wohnzimmer und zwei Schlafzimmer (s. Bestandspläne 1. - 4. Obergeschoss i. d. Anlage).

#### Ausstattung

Wie bereits erwähnt, konnten nicht alle Wohnungen in Augenschein genommen werden. Nachfolgende Ausstattungsbeschreibung bezieht sich auf die vom Unterzeichner besichtigte, eigentümerseits selbst genutzte Wohnung im 2. Obergeschoss rechts. Nach Angabe wurden die Wohnungen beim Wechsel der Mieter sukzessive modernisiert und verfügen über annähernd gleiche Ausstattung, wobei durchaus nicht näher verifizierte Unterschiede bestehen.

Innentüren:	Holzkassetten Türen bzw. Schiebetüren, teils mit Glasfüllung, mit Edelstahlbeschlägen
Böden:	Überwiegend Parkett im Fischgrätmuster verlegt bzw. teils Sisalbelag
Wände:	Überwiegend verputzt mit Anstrich
Decken:	Überwiegend verputzt mit Anstrich bzw. teils abgehängt (Holzpaneele oder Gipskarton bzw. Holzstichtdecke mit Einbaustrahlern)
Sanitärausstattung:	Küche: Boden: Laminat; Wände: verputzt mit Anstrich

Bad (ohne Fenster):

Boden: marmorgeflies (statuario venato o. ä.); Wände: auf ca. 2,0 m hoch marmorgeflies (analog); Holzpaneeldecke; keramisches Waschbecken, Einbau-Kunststoffbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Handtuchheizkörper, mechanischer Lüfter

WC (mit Fenster):

Boden: marmorgeflies; Wände: auf ca. 2,0 m hoch keramiergeflies; Holzpaneeldecke; Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Sonstiges: Kachelofen

### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die bereits modernisierten Wohnungen verfügen nach Angabe über eine zeitgemäße, durchschnittliche bis gute Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wurde als meist regelmäßig gepflegt beschrieben. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche in den in Augenschein genommenen Wohnungen visuell nicht festgestellt werden.

### **2.7.5 Wohnung im 5. Obergeschoss links**

#### Grundriss

Der Grundriss der 3-Zimmer-Wohnung mit einer Wohnfläche von rd. 72 m<sup>2</sup> beschreibt sich wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen L-förmigen Mittelflur, von dem aus alle Räume erschlossen sind: nach Nordwesten ein Zimmer und das Bad/WC (mit Fenster), nach Südosten zwei weitere Wohnräume sowie nach Südwesten eine Abstellkammer und die Küche (mit Fenster) (s. Bestandsplan 5. *Obergeschoss* i. d. Anlage).

#### Ausstattung

Innentüren: Lackierte Holzkassettentüren, teils mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen

Böden: Überwiegend PVC als Bahnenware, Textilbelag bzw. Holzdielen oder Spanplatten

Wände: Überwiegend raufasertapeziert mit Anstrich bzw. teils mit Holz-Nut-und-Feder-Brettern verkleidet

Decken: Überwiegend raufasertapeziert mit Anstrich bzw. teils mit Holz-Nut-und-Feder-Brettern verkleidet

Sanitärausstattung: Küche:  
Boden: PVC als Bahnenware; Wände: überwiegend mit Holz-Nut-und-Feder-Brettern verkleidet bzw. teils mustertapeziert

Bad/WC (mit Fenster):

Boden: PVC- bzw. Spanplatten; Wände: teils auf ca. 2,0 m hoch keramikgefliest; lackierte Holzpaneeldecke; keramisches Waschbecken, Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten; elektrischer Heizstrahler

#### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme unsaniert und nach Angabe bereits seit ca. 1,5 Jahren leerstehend. Die vorhandene Ausstattung entspricht im Wesentlichen dem Stand der 1960er Jahre und ist als einfach, technisch und wirtschaftlich verbraucht zu beurteilen (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung und zur Ertragssicherung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine durchgreifende Modernisierung nahezu aller Bauteile zwingend erforderlich.

#### **2.7.6 Wohnung im 5. Obergeschoss rechts**

##### Grundriss

Die 2-Zimmer-Wohnung mit rd. 66 m<sup>2</sup> verfügt entsprechend dem Bestandsplan über folgenden Grundriss:

Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale Diele mit integrierter Küchenzeile (ohne Fenster), von der aus alle Räume abgängig sind: nach Nordwesten das WC (mit Fenster), Duschbad (mit Fenster) und Schlafzimmer, nach Nordosten eine Abstellkammer sowie nach Südwesten das Wohnzimmer (s. Bestandsplan 5. *Obergeschoss* i. d. Anlage).

##### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Explizite Angaben hierzu wurden nicht gemacht. Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass die Wohnung über eine relativ zeitgemäße, durchschnittliche Ausstattung ohne besonderen Reparatur-/Instandhaltungsstau verfügt.

## 2.7.7 Trockenspeicher im 5. und 6. Obergeschoss

Der Zugang erfolgt vom Treppenhaus im 5. Obergeschoss über eine lackierte Metalltüre in einen „Vorraum“ und dann weiter über eine einläufige Holzterapie in die 6. Geschosebene (Trockenspeicher). Hinsichtlich des Grundrisses, der Ausstattung sowie des Unterhaltungszustandes wird auf die Bestandspläne 5. Ober- bzw. Dachgeschoss sowie die Fotodokumentation i. d. Anlage verwiesen. Nach Angabe ist das Dach intakt, es dringt kein Wasser durch das Dach ein und es besteht kein Verdacht auf Hausschwamm o. ä.

## 2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

### 2.8.1 Tatsächliche Nutzung/Vertragsmieten zum Stichtag

Laut der in Vorlage gebrachten Mietaufstellung war das Anwesen zum Stichtag mit Ausnahme des Appartements im Erdgeschoss rechts sowie der 3-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss (links) vollständig vermietet. Hier ist anzumerken, dass die Wohnungen im 2. Obergeschoss rechts sowie im 3. Obergeschoss links und rechts von der Erbengemeinschaft an einzelne Mitglieder der Gemeinschaft (Miteigentümer) auf unbestimmte Dauer vermietet wurden. Alle Mietverhältnisse bestehen zumeist bereits (sehr) langjährig und wurden auf unbestimmte Dauer geschlossen. Laut Aufstellung beträgt die zum Stichtag vereinnahmte, jährliche Vertragsmiete (Nettokaltmiete) zuzüglich Nebenkosten, unter Berücksichtigung des

Leerstandes inklusive der Gewerbemiete für das Ladenlokal, rd. **140.500 €**  
(dies entspricht rd. 140.500 €/ ca. 921 m<sup>2</sup> WF/NF / 12 Monate, rd. 12,71 €/m<sup>2</sup>)

Die für die Wohnungen vereinbarte durchschnittliche Vertragsmiete (Nettokaltmiete) zuzüglich Nebenkosten beträgt rd. 10,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; die Mietpreisspanne rd. 3,70 €/m<sup>2</sup> bis 20,60 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

#### Hinweis:

Die durchschnittliche Vertragsmiete (Nettokaltmiete) zuzüglich Nebenkosten für die an die Miteigentümer vermieteten Wohnungen beträgt rd. 6,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche; die Mietpreisspanne rd. 3,70 €/m<sup>2</sup> bis 9,10 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Anmerkung:

Aufgrund des Datenschutzes werden keine näheren Angaben zu den Mietverhältnissen gemacht. Die vollständige Mietaufstellung nebst dazugehöriger Mietverträge liegen dem Gericht vor.

## **2.8.2 Verwaltung**

Das gegenständliche Bewertungsobjekt wird von einem der Miteigentümer verwaltet.

## **2.8.3 Eigentümerversammlungen**

Nach Angabe wurde bislang lediglich eine Eigentümerversammlung abgehalten; ein Protokoll hierzu wurde nicht in Vorlage gebracht.

## **2.8.4 Instandhaltungsrücklage**

Eine Instandhaltungsrücklage, wie bei Eigentümergemeinschaften üblich, wurde nach Angabe nicht gebildet; die laufende Instandhaltung wird durch die Mieteinnahmen finanziert.

## **2.8.5 Bewirtschaftungskosten**

Nach Angabe betragen die Bewirtschaftungskosten im Jahr 2021

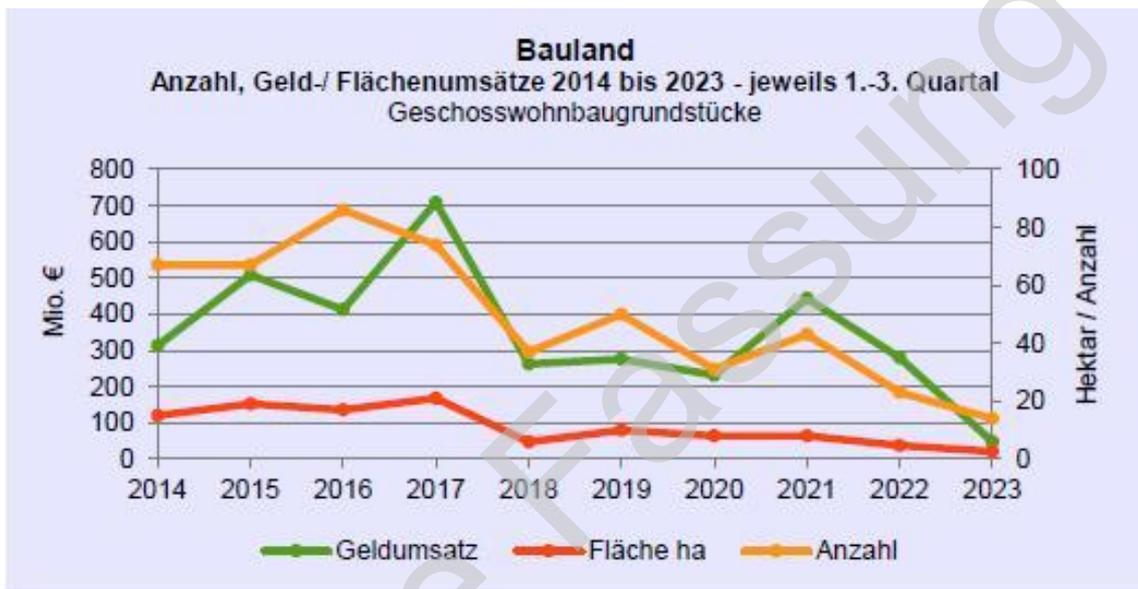
umlagefähig, rd.	15.820 €
nicht umlagefähig, rd.	<u>26.460 €</u>
Gesamt, rd.	<b>42.300 €</b>

## **2.9 Marktentwicklung**

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23% zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43% unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,2 Milliarden Euro. Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhäufigkeiten und Reihenhäufigkeiten) wurde im 1. – 3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2023 kaum Preisveränderungen feststellen.

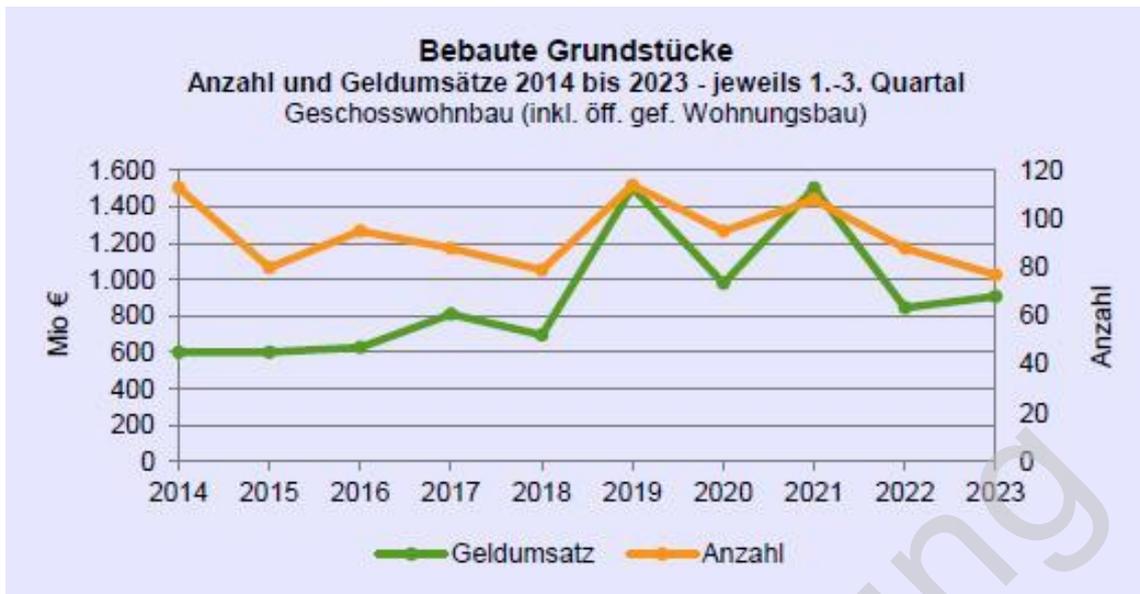
### Unbebaute Grundstücke (Baulandmarkt)

Auf dem Teilmarkt unbebauter Grundstücke für den **mehrgeschossigen Wohnungsbau** waren sowohl die Vertragszahlen (rd. -39%) als auch der Flächenumsatz (rd. -45%) sowie der Geldumsatz (rd. -83%) rückläufig. Hier ist jedoch anzumerken, dass Marktschwankungen in diesem Teilsegment erfahrungsgemäß von zyklischen, i. d. R. städtischen großflächigen Grundstücksverkäufen und/oder durch längere Planungsphasen bis zur Rechtsverbindlichkeit von Bebauungsplänen beeinflusst werden. Ein direkter Vergleich mit Vorjahreszahlen ist daher nur bedingt möglich.



### Bebaute Grundstücke

Auf dem Markt der **mehrgeschossigen Mietwohnhäuser** konnte im 1.-3. Quartal 2023 trotz der rückläufigen Vertragszahlen (rd. -13%) ein Geldumsatzplus von rd. +7% festgestellt werden.



Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Herbstanalyse 3/2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

### Vermietungsmarkt

In der ersten Hälfte dieses Jahres zeigt sich eine äußerst dynamisch ansteigende Mietpreisentwicklung in allen Segmenten. Die Medianmiete ist im Vergleich zum Vorjahr um +5,0% gestiegen und erreicht einen neuen Höchstwert von 22,25 €/m<sup>2</sup>/Monat. Auch die Spitzenmieten verzeichnen einen neuen Rekord, nachdem sie in den letzten vier Jahren konstant bei 30 €/m<sup>2</sup>/Monat lag. Aktuell liegt der Mietpreis hier bei 32,25 €/m<sup>2</sup>/Monat, was einem Anstieg von +7,5% entspricht. Im Neubausegment zeigt sich ein ähnlicher Trend nach oben. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um +4,1% gestiegen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Fünfjahresschnitt von +2,1 % pro Jahr.

Quelle: Jones Lang LaSalle SE | Region München | H2 2023

Auch in München hat sich der Anstieg der Mieten vorerst weiter fortgesetzt, wenn auch mit verminderter Dynamik. Trotz der veränderten Rahmenbedingungen zeigt sich der Gesamtmarkt weiterhin robust. Während die Bestandsmieten im Mittel nur leicht um 2% auf 19,25 €/m<sup>2</sup>/Monat zulegten, sind im Neubausegment die Mieten um 4% auf 21,85 €/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Die unterschiedlichen Wohnlagequalitäten bewegen sich in einer sehr engen preislichen Bandbreite; dies belegt, wie hoch der Nachfragedruck in allen Wohnlagen ist. Dennoch heben sich in München einige Stadtteile preislich deutlich ab. In den Premiulagen in Altstadt-Lehel und Im Anger- und Hackerviertel wurden mit im Mittel 25,50 €/m<sup>2</sup>/Monat die höchsten Mieten aufgerufen, dicht gefolgt vom Uni-Viertel in der Maxvorstadt mit 25,35 €/m<sup>2</sup>/Monat. Das Angebot an Wohnraum kann die Nachfrage kaum decken. Mit einer Leerstandsquote von nur 0,2% weist München den geringsten Leerstand im gesamten Bundesgebiet

auf. Von der Angebotsseite ist aufgrund der geringen Anzahl an Baugenehmigungen und -fertigstellungen sowie der stark gestiegenen Bau- und Finanzierungskosten wenig Entschärfung für diese angespannte Situation zu erwarten. Vor diesem Hintergrund ist mittelfristig mit weiter steigenden Mietniveaus zu rechnen.

Quelle: BNP PARIBAS REAL ESTATE | München City Report 2023

## 2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Das zu bewertende Anwesen liegt (Luftlinie) rd. 1,7 km östlich des Stadtzentrums von München (Marienplatz) im Nordwesten des beliebten Stadtteils Haidhausen in guter zentraler und nachgefragter, jedoch immissionsbelasteter Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse und sehr günstiger Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das laut Grundbuch 320 m<sup>2</sup> große Bewertungsgrundstück verfügt über unregelmäßige Hexagonform und ist nordost-/südwestgerichtet. Der kleine Innenhof ist funktional gestaltet, nahezu komplett befestigt und nur teilweise begrünt. Die baurechtliche Beurteilung erfolgt nach § 34 BauGB. Demnach ist das Maß der baulichen Nutzung des Grundstücks mit der aufstehenden Bebauung nicht voll ausgeschöpft. Bezogen auf die umgebende Nachbarbebauung wäre der wohnwirtschaftliche Ausbau des Trockenspeichers denkbar; die Genehmigungsfähigkeit wurde jedoch nicht überprüft. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß des theoretisch möglichen Ausbaus kann jedoch nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Das gegenständliche Grundstück ist nicht in einem Sanierungs- oder Untersuchungsgebiet gemäß §§ 141, 142 BauGB, jedoch innerhalb des Erhaltungssatzungsgebiets „Haidhausen-Mitte“ gelegen. Die Satzung ist am 11.03.2016 in Kraft getreten und gilt unbefristet.

Entsprechend dem eigentümergeit zur Verfügung gestellten Planmaterial wurde die aufstehende Bebauung ca. 1896 errichtet. Das zum Stichtag rd. 130 Jahre alte, denkmalgeschützte Gebäude stellt sich im Wesentlichen im Stil seiner Erbauungszeit mit straßenseitig repräsentativer Fassade dar. Nachteilig ist das Fehlen einer Auf-

zugsanlage und dass keine Kfz-Stellplätze auf dem Grundstück zur Verfügung stehen. Nach Angabe wird die laufende Instandhaltung/Modernisierung aufgrund des laufenden Teilungsversteigerungsverfahrens nur bei Bedarf vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Nach Auffassung des Unterzeichners steht in einem absehbaren Zeitraum jedoch die Sanierung des Treppenhauses zur Ausführung an.

Das Ladenlokal im Erdgeschoss mit ca. 34 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche verfügt entsprechend seiner tatsächlichen Nutzung über eine funktional geschnittene Grundrissstruktur.

Die 12 Wohnungen mit unterschiedlichen Größen zwischen rd. 30 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup> Wohnfläche verfügen über funktional geschnittene Grundrisse, teils mit relativ großen, langgezogenen Mittelfluren, mit guter Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeit und meist zeitgemäßer Sanitärausstattung sowie teils repräsentativer, aus der Bauzeit stammender Ausgestaltung. Wie in Altbauten üblich, sind ansprechende Raumhöhen von bis zu rd. 3,10 m vorhanden. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der, wenn auch relativ kleinen, hofseitig orientierten Balkone. Besonders nachteilig werden die innenliegenden, fensterlosen Bäder ohne WC mit lediglich rd. 2 m<sup>2</sup> Grundfläche empfunden und dass insbesondere die größeren Wohnungen lediglich über ein WC verfügen.

Das Anwesen war zum Stichtag mit Ausnahme von zwei Wohneinheiten vollständig vermietet, wobei drei Wohnungen an Mitglieder der Erbengemeinschaft bereits langfristig vermietet waren. Der gewerbliche Flächenanteil ohne Berücksichtigung der Kellerflächen, ist mit rd. 13% relativ gering; die Drittverwendbarkeit im Rahmen der vorhandenen Nutzung ist gegeben. Die Vermietbarkeit der Wohnungen wird aufgrund der beliebten und zentralen Wohnlage sowie dem Nachfrageüberhang an Objekten der vorliegenden Art grundsätzlich als gut beurteilt. Aufgrund der theoretischen Baurechtsreserve im Dachgeschoss verfügt das Objekt über entsprechendes Entwicklungspotential.

Wohn- und Geschäftshäuser in guter zentraler Lage im Münchner Stadtteil Haidhausen werden eher selten angeboten. Die Anzahl der Investoren, die für einen möglichen Erwerb in Betracht kommen, wird als relativ hoch eingeschätzt, doch die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten aktuell in Warteposition. Aufgrund des relativ geringen Objektvolumens kommen als Käufer überwiegend Privatpersonen, sogenannte „Family-Offices“, oder teils institutionelle Anleger in Frage.

Diese waren in den vergangenen Jahren in München die investitionsfreudigsten Anlegergruppen. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des gegenständlichen Bewertungsobjekts wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie der aufgezeigten Objektentwicklungsmöglichkeiten generell als gut, aufgrund der geänderten Marktsituation zum Stichtag, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

Digitale Fassung

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

Nachfolgende Wertermittlung orientiert sich am Ablaufschema der Ertragswertrichtlinie, im hier gegebenen Fall nach dem **vereinfachten** Ertragswertverfahren, wie es in der Regel bei Objekten anzuwenden ist, bei denen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung an der Verzinsung im Vordergrund steht. Dies betrifft insbesondere Mietwohn- und Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Gewerbe- und Industriegrundstücke. Nachrichtlich wird der so ermittelte Ertragswert anhand von Vergleichspreisen für Komplettverkäufe auf Plausibilität geprüft.

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Wertermittlungsstichtag: 06.12.2023

#### Grundstück:

Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen:		320 m <sup>2</sup>
Grundfläche (GR):		rd. 186 m <sup>2</sup>
Grundflächenzahl (GRZ):	186 m <sup>2</sup> / 320 m <sup>2</sup>	rd. 0,58
Realisierte Geschossfläche (GF):		rd. 1.150 m <sup>2</sup>
Realisierte Geschossflächenzahl (GFZ <sub>real</sub> ) (ohne theoretische Baurechtsreserve)	1.150 m <sup>2</sup> / 320 m <sup>2</sup>	ca. 3,60
Unterstellte, wertrelevante Geschossfläche (WGF): (mit theoretischer Baurechtsreserve)		ca. 1.290 m <sup>2</sup>
Unterstellte, wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) (mit theoretischer Baurechtsreserve)	1.290 m <sup>2</sup> / 320 m <sup>2</sup>	rd. 4,00

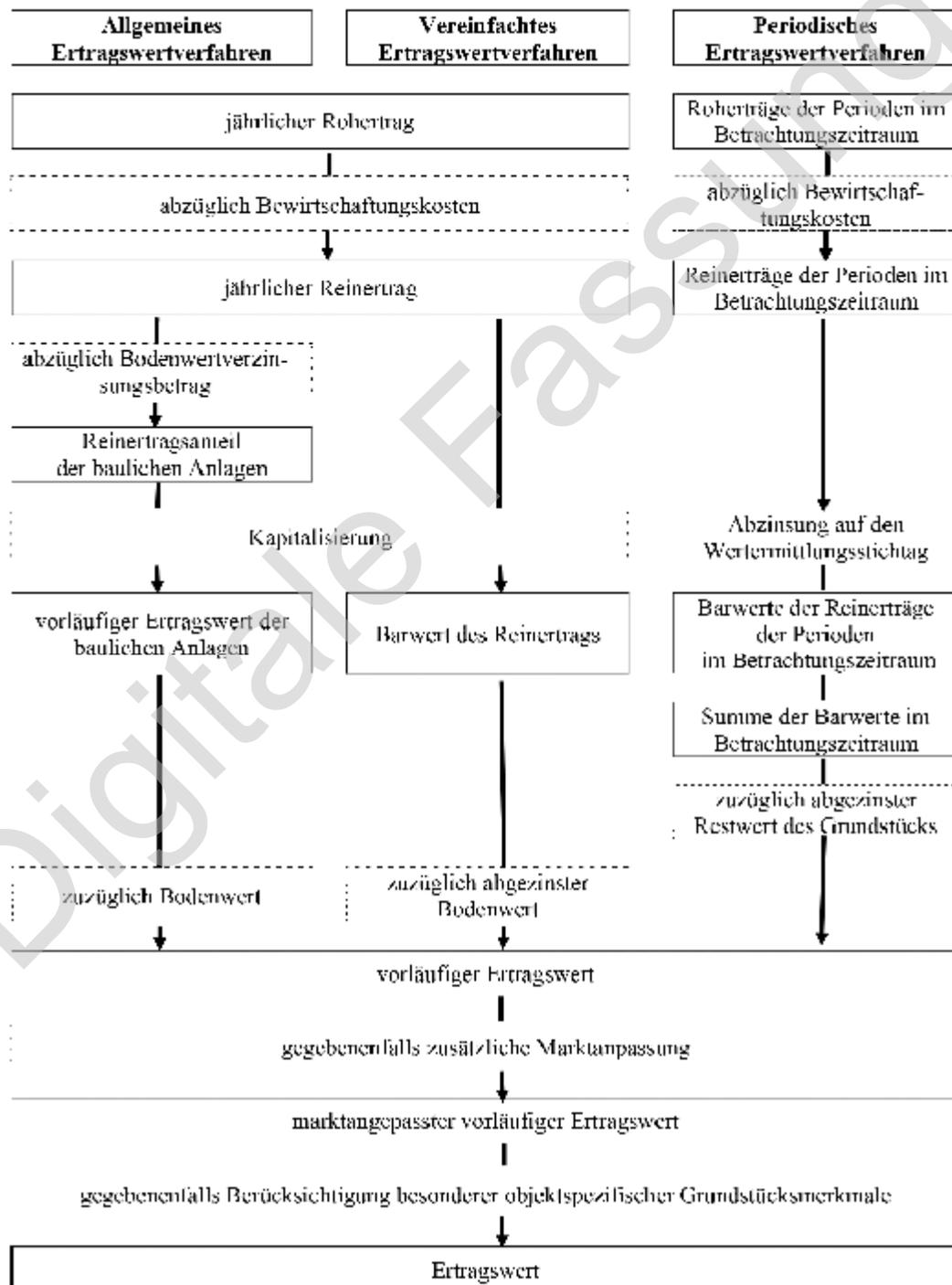
#### Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca. 1896
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1896	ca. 127 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca. 70 Jahre
Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):		ca. 35 Jahre
Wohnfläche (WF):		ca. 887 m <sup>2</sup>
Anzahl der Wohneinheiten:		12 Stk.
Gewerbemietfläche (MF):		ca. 34 m <sup>2</sup>
Anzahl der Gewerbeeinheiten:		1 Stk.
Nutzfläche (NF):		ca. 297 m <sup>2</sup>
Anzahl der Kfz-Stellplätze:		0 Stk.

## 4.0 Wertermittlung

### 4.1 Vorbemerkung/Erläuterung

Wie bereits vorne erwähnt wird nachfolgende Wertermittlung nach dem **vereinfachten** Ertragswertverfahren (§ 29 ImmoWertV) durchgeführt, wie es in der Regel bei Grundstücken anzuwenden ist, bei denen der nachhaltig erzielbare Ertrag für die Werteschätzung am Markt im Vordergrund steht:



Quelle: Bundesanzeiger, Auszug aus der Ertragswertrichtlinie

Dem Grundsatz der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53 ImmoWertV) folgend wird dabei auf die Modellbeschreibung und -vorgaben des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht in seinem Jahresbericht 2022, sowie auf das Geschehen und die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.

#### 4.2 Bodenwertableitung

Laut § 40 ff. ImmoWertV ist der Bodenwert ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück, d. h. mit dem Wert, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergeben würde, vorrangig im Vergleichswertverfahren nach § 24 ff. ImmoWertV zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert sowohl auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kaufpreise (unmittelbarer Preisvergleich) als auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte (mittelbarer Preisvergleich) abgeleitet werden. Dabei sind die Lage und die Qualität des Grundstücks hinsichtlich abgabenrechtlichem Zustand, planungsrechtlicher Situation sowie Art und Maß der baulichen Nutzung zu berücksichtigen. Bei dieser Wertermittlung wird auf die Einholung spezieller Einzelkaufpreise verzichtet und auf den markt-/lageangepassten (modifizierten), objektspezifischen Bodenrichtwert abgestellt.

##### Mittelbarer Preisvergleich:

Die Erhebungen beim Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München ergaben, dass für den Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, folgender erschließungsbeitragsfreier Bodenrichtwert für unbebaute, gemischte Bauflächen (M) [überwiegend Geschossbau (Wohn-, Misch- und Kerngebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen)], zuletzt festgestellt zum 01.01.2022, ausgewiesen ist:

bei WGFZ 2,50

15.600 €/m<sup>2</sup>

##### Anmerkung:

Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche Lagewerte für eine Mehrheit von Grundstücken innerhalb eines abgegrenzten Gebiets (Bodenrichtwertzone), die nach ihren Grundstücksmerkmalen, insbesondere nach Art und Maß der Nutzbarkeit, weitgehend übereinstimmen und für die im Wesentlichen gleiche allgemeine Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte haben **nur einen begrenzten Aussagewert**. Besondere Gegebenheiten des Bewertungsobjekts, wie z. B. Art und Maß der baulichen

Nutzung, Lage, Größe, Zuschnitt oder Bodenbeschaffenheit eines Grundstücks, Immissionsbelastungen oder Erschließungszustand usw., erfordern eine Individualbewertung. Bei Abweichungen von den genannten Grundstückseigenschaften können Zu- oder Abschläge erforderlich sein.

Der Bewertungsstichtag liegt rd. 23 Monate nach der letzten Festsetzung des Bodenrichtwertes zum 01.01.2022. Nach Marktbeobachtungen des Unterzeichners/Auskunft des Gutachterausschusses wurde im Jahresverlauf 2022 zunächst ein Anstieg und im 1. – 3. Quartal 2023 ein deutlicher Rückgang der Kaufpreise verzeichnet. Vorläufige Auswertungen zeigen, dass das Bodenwertniveau zum Stichtag bestenfalls gleichgeblieben ist. Im hier gegebenen Fall wird für die zeitliche Entwicklung nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von ca. -5% als marktgerecht erachtet:

$$15.600 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd.} \qquad 14.820 \text{ €/m}^2$$

Das gegenständliche Bewertungsgrundstück ist im Nordosten der betreffenden Richtwertzone gelegen; die Richtwertzone ist großzügig gefasst und erstreckt sich annähernd auf ganz Haidhausen. Nach Abwägung der positiven Lagemerkmale einerseits, wie z. B. Entfernung zu öffentlichen Verkehrsmitteln und Infrastruktur, und der negativen objektspezifischen immissionsbeeinflussten Mikrolage andererseits, wird nach billigem sachverständigen Ermessen ein Abschlag in Höhe von geschätzt ca. -5% als sachgerecht beurteilt. Damit ergibt sich als markt-/lageangepasster (modifizierter) Richtwert:

$$14.820 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd.} \qquad 14.080 \text{ €/m}^2$$

Bei linearer Umrechnung des Bodenwertes, wie sie der Gutachterausschuss aufgrund hoher Signifikanz empfiehlt, auf den tatsächlichen baulichen Nutzungsgrad für den Bestand ohne Berücksichtigung der nicht ausgebauten Bereiche im Dachgeschoss mit einer realisierten Geschossflächenzahl ( $GFZ_{\text{real}}$ ) von rd. 3,60 ergibt sich als zeit- und qualitätsangepasster Richtwert:

$$14.080 \text{ €/m}^2 / 2,50 \times 3,60 = \text{rd.} \qquad 20.280 \text{ €/m}^2$$

Hier ist jedoch anzumerken, dass sich die Bodenrichtwerte stets auf ein gedachtes, fiktiv unbebautes Grundstück beziehen, in dem sich das Ertragspotenzial widerspiegelt, das mit einem Neubau in der dortigen Lage erzielt werden kann. Hierzu hat der örtliche Gutachterausschuss in seinem aktuellen Jahresbericht 2022 Folgendes ausgeführt:

*Die aktuelle, extrem dynamische Bodenwertentwicklung insbesondere bei unbebauten Grundstücken für die Geschossbebauung erfordert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Umständen eine besondere Ableitung des Bodenwerts und des Liegenschaftszinssatzes. Bereits seit einigen Jahren werden diese Grundstücke vorwiegend zum Bau von Eigentumswohnungen gekauft. Eine Bewirtschaftung als Mietobjekt mit ausreichender Rendite ist kaum oder nur noch bei sehr hohen Mieten möglich. Werden diese Kaufpreise bei der Bewertung von Ertragswertobjekten mit geringeren als angemessenen Neubaumieten herangezogen, ergibt sich durch die hohe Bodenwertverzinsung ein nicht mehr darstellbar geringer Gebäudewertanteil. In der Konsequenz ist bei der Ertragswertberechnung der Bodenwert im Verhältnis marktüblich erzielbare Miete/angemessene Neubaumiete zu verringern, im gleichen Verhältnis allerdings (systembedingt) der Liegenschaftszinssatz anzupassen. Im Ergebnis führt diese Korrektur zum selben Resultat wie bei einem vollen Bodenwert und dem ungeminderten Liegenschaftszinssatz, jedoch zu einem plausibleren Verhältnis Bodenwertanteil/Gebäudewert.*

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Im konkreten Fall handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem ca. 1896 errichteten überwiegend wohnwirtschaftlich genutzten und denkmalgeschützten Altbau mit einer deutlich geringeren Flächeneffizienz (Verhältnis Miet-/Geschossfläche) und teilweise nicht mehr zeitgemäßer Grundrissstruktur bebaut ist. Unter Beachtung der Modellparameter und Vorgaben des Gutachterausschusses ist auf den zeit- und qualitätsangepassten Richtwert ein Abschlag in Höhe von pauschal geschätzt ca. 20% vorzunehmen:

20.280 €/m<sup>2</sup> x 0,80 = rd.

**16.220 €/m<sup>2</sup>**

Unmittelbarer Preisvergleich:

Auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnten zum Stichtag keine geeigneten Einzelkaufpreise für unbebaute, baureife Geschossbaugrundstücke (erschließungsbeitragsfrei) aus dem Jahr 2023 benannt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung auf den qualitäts- und zeitangepassten, objektspezifischen (gedämpften) Bodenrichtwert in Höhe von 16.220 €/m<sup>2</sup> abgestellt.

Ableitung des angemessenen Bodenwerts:

Die Grundstücksgröße gemäß Bestandsverzeichnis im Grundbuch bildet die Grundlage der Bewertung. Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage, des Zuschnitts und der Beschaffenheit, der planungsrechtlichen Situation, des Erschließungsgrades sowie dem tatsächlich realisierten Nutzungsmaß mit einer GFZ<sub>real</sub> von rd. 3,60 wird für das gegenständliche Bewertungsgrundstück Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, ein Bodenwert in Höhe von rd. **16.220 €/m<sup>2</sup>** Grundstücksfläche begutachtet:

Angepasster, geminderter Bodenrichtwert für den Bestand (ohne theoretische Baurechtsreserve) bei realisierter GFZ<sub>(real)</sub>, ca.:

3,60 16.220 €/m<sup>2</sup>

Somit:

320 m<sup>2</sup> x 16.220 €/m<sup>2</sup> = rd. 5.190.400 €

gerundet **5.190.000 €**

**4.3 Jahresrohertrag**

Bei der Ermittlung des Jahresrohertrages werden die Einnahmen (Mieten, Pachten, Werbeeinnahmen usw.) angesetzt, die als nachhaltig erzielbar erachtet werden. Liegen die tatsächlichen Erträge unter diesen und ist eine entsprechende Anhebung kurzfristig nicht möglich (z. B. aufgrund längerfristiger Verträge oder wegen gesetzlicher Begrenzung der Mietsteigerungen wie z. B. Kappungsgrenze oder Mietpreisbremse), sind die Mindereinnahmen zu kapitalisieren und als Negativposten (negativer Sonderwert) zu berücksichtigen. Die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) werden nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufende Posten zu bewerten sind.

### 4.3.1 Nettokaltmiete zum Stichtag

Wie vorne unter „2.8.1 Tatsächliche Nutzung/Vertragsmieten zum Stichtag“ bereits ausgeführt, beträgt die zum Stichtag vereinnahmte, jährliche Nettokaltmiete, unter Berücksichtigung des Leerstandes, rd. **140.500 €**

### 4.3.2 Mietspiegel/Marktdaten

#### Mietspiegelmierte

Laut dem qualifizierten Mietspiegel 2023 der Landeshauptstadt München beträgt die durchschnittliche „ortsübliche“ Nettokaltmiete je m<sup>2</sup> Wohnfläche (zuzüglich Nebenkosten) für frei finanzierte Wohnungen in Gebäuden vergleichbarer Baualterskategorie:

- Appartements rd. 35 m<sup>2</sup>, modernisiert mit Einbauküche, i. M. rd. 19,00 €/m<sup>2</sup>  
(Mietpreisspanne rd. 14,40 €/m<sup>2</sup> bis 21,85 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Wohnungen rd. 60 m<sup>2</sup> bis 70 m<sup>2</sup>, modernisiert mit Einbauküche, i. M. rd. 15,70 €/m<sup>2</sup>  
(Mietpreisspanne rd. 11,50 €/m<sup>2</sup> bis 18,20 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Wohnungen rd. 80 m<sup>2</sup> bis 90 m<sup>2</sup>, modernisiert mit Einbauküche, i. M. rd. 16,65 €/m<sup>2</sup>  
(Mietpreisspanne rd. 12,10 €/m<sup>2</sup> bis 18,55 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)
- Wohnungen rd. 90 m<sup>2</sup>, nicht modernisiert ohne Einbauküche, i. M. rd. 12,65 €/m<sup>2</sup>  
(Mietpreisspanne rd. 8,60 €/m<sup>2</sup> bis 12,65 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche)

#### Wohnungsmarktbarometer 2022:

Laut Wohnungsmarktbarometer 2022 (Datenbasis 2021) der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, ergab sich im Stadtteil Au – Haidhausen für Bestandswohnungen (alle Lagen, Baujahrsklassen, Größen, Ausstattung) folgende durchschnittliche Angebotsmiete für Wiedervermietung, nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche, rd. **20,95 €/m<sup>2</sup>**

Laut dem Informationsportal geomap.immo betrug die durchschnittliche Angebotsmiete für Bestandswohnungen (Wiedervermietung; alle Lagen, Baujahrsklassen, Größen, Ausstattung) im Stadtteil Au – Haidhausen, nettokalt/m<sup>2</sup> Wohnfläche, rd. **22,20 €/m<sup>2</sup>**

Quelle: geomap.immo laut Mr. Lodge; Stand: 22.05.2023

### 4.3.3 Objektspezifische Mietansätze (Marktmiete/Jahresrohertrag)

Als Rohertrag setzt der örtliche Gutachterausschuss die marktüblich erzielbare Nettokaltmiete an. Davon abweichende tatsächliche Mieten werden als temporäre Größe bis zu einer möglichen bzw. zu erwartenden Mietsteigerung berücksichtigt. Bei Wohnungen wird die marktüblich erzielbare Miete jeweils in Anlehnung an die objektspezifische Mietspiegelmiete ermittelt. Liegen im Einzelfall die tatsächlichen Mieten darüber, wird die Bestandsmiete als marktüblich erzielbar angenommen – soweit davon ausgegangen werden kann, dass es sich um keine unzulässige Überschreitung der ortsüblichen Miete handelt und diese Miete demnach auch bei einer Neuvermietung zu erzielen wäre.

Die zum Stichtag vereinnahmten Mieten werden großteils als steigerungsfähig angesehen. Dabei wird unter Berücksichtigung der jeweiligen Wohnungsgrößen sowie der vorhandenen Ausstattung davon ausgegangen, dass die Durchschnittsmiete im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten unter Berücksichtigung der Kappungsgrenze, Mietpreisbremse und einer eventuell möglichen Modernisierungsumlage sowie durch übliche Mieterfluktuation gesteigert werden kann. Weiter wird angenommen, dass die nicht vermietete, unsanierte Wohnung im 5. Obergeschoss links zur Sicherung des Ertrages eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung erfährt und die übrigen Wohnungen bei Bedarf modernisiert werden.

Unter Bezugnahme auf die vorne zitierten Marktdaten wird bei der nachfolgenden Ertragswertberechnung in Anlehnung an den örtlichen Mietmarkt von folgendem kalkulatorischen, als durchschnittlich, objektspezifisch marktüblich erzielbar erachteten Rohertrag (Nettokaltmiete) ausgegangen:

Kalkulatorische, als durchschnittlich marktüblich erzielbar erachtete objektspezifische **Nettokaltmiete**:

<b>Bezeichnung der Mietsache</b>	<b>Fläche ca. / Anzahl</b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> p. Monat</b>	<b>Ø Miete p. Monat rd.</b>	<b>Ø Miete p. a. / rd.</b>
Wohnfläche	ca. 887 m <sup>2</sup> x	18,55 €/m <sup>2</sup> =	16.454 €	197.450 €
Gewerbemietfläche	ca. 34 m <sup>2</sup> x	70,59 €/m <sup>2</sup> =	2.400 €	28.800 €
Gesamtmietfläche/monatlicher Rohertrag:	921 m <sup>2</sup>		18.850 €	226.250 €
(dies entspricht Ø rd. 20,47 €/m <sup>2</sup> Gesamtmietfläche)				

Dabei wird unterstellt, dass die zum Stichtag vereinbarte Vertragsmiete in einem Zeitraum von ca. vier bis fünf Jahren auf das Niveau der hier zugrunde gelegten kalkulatorischen, objektspezifischen Marktmiete gesteigert werden kann.

Anmerkung:

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv miet- und lastenfreien Zustand; insofern bleiben eventuelle Besonderheiten der bestehenden Mietverhältnisse unberücksichtigt. Im hier gegebenen Fall wird jedoch angenommen, dass ein zukünftiger Erwerber in die bestehenden Mietverhältnisse eintritt.

Hinweis:

Der Verkehrswert für Objekte der vorliegenden Art (Renditeobjekte) bemisst sich auf Grundlage der Rendite zum Stichtag und den zukünftigen Vermarktungschancen. Dabei werden bei Objekten mit langfristigen Mietvertragsvereinbarungen mit einem solventen Mieter regelmäßig höhere Verkaufspreise erzielt als bei Objekten mit kurzen Mietvertragslaufzeiten und höherem Risiko. Auch die Höhe der Umlage der anteiligen Bewirtschaftungskosten auf den Mieter spielt hierbei eine wichtige Rolle. Insofern ist der Verkehrswert des gegenständlichen Bewertungsobjekts vorrangig von der Qualität der vorhandenen und zukünftigen Mietvertragsgestaltung abhängig, da ein Erwerber letztendlich in die mietvertraglichen Vereinbarungen unter Renditegesichtspunkten investiert. Bei Abweichung von den dieser Wertermittlung zugrunde gelegten wertbildenden Faktoren, insbesondere der angenommenen marktüblich erzielbaren Nettokaltmiete, kann der Kaufpreis sowohl positiv als auch negativ vom ermittelten Verkehrswert abweichen, gegebenenfalls wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Mietansätze im Rahmen der hier vorliegenden Bewertung nach allgemeiner Kenntnis des örtlichen Mietmarktes in freier Einschätzung ohne gesicherte statistische Einzelerhebung angesetzt werden. Die Ansätze werden aus vorab zitierten Marktdaten hergeleitet. Die Mietansätze dienen ausschließlich zur Ermittlung des Ertragsanteils in diesem Gutachten und sind ggf. für andere Zwecke nicht verwendbar. So genügen sie z. B. gerichtlichen Anforderungen, wie sie an Mietgutachten bei Mieterhöhungsverlangen im Zuge von vermögens- und unterhaltsrechtlichen Verfahren usw. gestellt werden, nicht.

#### 4.4 Bewirtschaftungskosten

„Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind“ (§ 32 (1) ImmoWertV). Zu den berücksichtigungsfähigen Bewirtschaftungskosten gehören die Verwaltungskosten, die Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB.

Anmerkung:

Die Betriebskosten im Sinne des § 556 (1) 2 BGB umfassen die umlagefähigen Betriebskosten, die der Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Im hier gegebenen Fall wird jedoch darauf abgestellt, dass sämtliche umlagefähigen Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Verwaltungskosten: „Verwaltungskosten umfassen insbesondere die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht und die Kosten der Geschäftsführung sowie den Gegenwert der von Eigentümerseite persönlich geleisteten Verwaltungsarbeit“ (§ 32 (2) ImmoWertV).

Im vorliegenden Fall wird aufgrund des Gebäudetyps und der Zahl der Einheiten ein Wertansatz von 4%, bezogen auf den Jahresrohertrag, für angemessen erachtet.

Instandhaltungskosten: „Instandhaltungskosten umfassen die Kosten, die im langjährigen Mittel infolge Abnutzung oder Alterung zur Erhaltung des der Wertermittlung zugrunde gelegten Ertragsniveaus der baulichen Anlagen während ihrer Restnutzungsdauer marktüblich aufgewendet werden müssten“ (§ 32 (3) ImmoWertV).

In Anlehnung an die Vorgaben der II. Berechnungsverordnung werden hierfür jährlich in Ansatz gebracht:

Wohnfläche ca.	15,00 €/m <sup>2</sup>
Gewerbemietfläche ca.	10,00 €/m <sup>2</sup>
Außenanlagen ca.	5,00 €/m <sup>2</sup>

Das Mietausfallwagnis (§ 32 (4) ImmoWertV) umfasst

1. *das Risiko einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Zahlungsrückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Grundstücken oder Grundstücksteilen entstehen, die zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt sind,*
2. *das Risiko von bei uneinbringlichen Zahlungsrückständen oder bei vorübergehendem Leerstand anfallenden, vom Eigentümer zusätzlich zu tragenden Bewirtschaftungskosten sowie*
3. *das Risiko von uneinbringlichen Kosten einer Rechtsverfolgung auf Zahlung, auf Aufhebung eines Mietverhältnisses oder auf Räumung.*

Vom angenommenen Rohertrag werden jeweils lokal üblich in Ansatz gebracht:

Wohnnutzung	2%
Gewerbenutzung	4%

#### **4.5 Wirtschaftliche Gesamt-/Restnutzungsdauer**

Die Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Maßgebend ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer, nicht die restliche technische Lebensdauer der baulichen Anlage. Die Restnutzungsdauer wird durch die nach Marktverhältnissen wirtschaftliche Nutzbarkeit bestimmt, sie ist in der Regel kürzer als die technische „Restlebensdauer“. Andererseits ist die Restnutzungsdauer eine modelltheoretische Größe zur Übertragung von Erkenntnissen aus erfolgten Transaktionen.

Der örtliche Gutachterausschuss geht bei seiner Auswertung (z. B. für Liegenschaftszinssätze) bei ordnungsgemäßer Instandhaltung (ohne Modernisierung) der Objekte von folgenden Gesamtnutzungsdauern aus:

Mietwohngebäude	60 bis 80 Jahre
Gemischt genutzte Gebäude (gewerblicher Ertragsanteil bis 80%)	50 bis 70 Jahre

Ergänzend weist der Gutachterausschuss darauf hin, dass er in seinen Auswertungen bei Altbauten meist eine Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren (Rundung auf 5 Jahre) unterstellt, da i. d. R. nach Ablauf der Restnutzungsdauer eine Grundsanierung/Modernisierung angenommen werden muss. Dies gilt auch für denkmalgeschützte Gebäude, die in ihrem Lebenszyklus teilweise mehrfach modernisiert wurden.

Das gegenständliche Anwesen wurde ca. 1896 errichtet und sukzessive modernisiert sowie laufend instandgehalten. Im Hinblick auf die massive Bauausführung, den relativ geringen gewerblichen Mietertragsanteil von ca. 13% sowie den im Ortstermin gewonnenen optischen Eindruck wird im konkreten Fall eine „wirtschaftliche“ Restnutzungsdauer von (geschätzt) ca. 35 Jahren angenommen. Die angesetzte Restnutzungsdauer stellt keine Prognose der tatsächlichen zukünftigen Restnutzungsdauer dar.

#### **4.6 Liegenschaftszinssatz/Barwertfaktor**

Liegenschaftszinssätze sind laut § 21 (2) ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Dabei ist gemäß § 33 ImmoWertV i. V. m § 9 ImmoWertV auf den an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz abzustellen.

In seinem vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zuletzt für das Jahr 2022 veröffentlichten Jahresbericht sind folgende Liegenschaftszinssätze (Datenbasis 2022) für Renditeobjekte (Wiederverkäufe) mit einer relativen wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren veröffentlicht:

Wohnhäuser (Gewerbeanteil < 30%) mit Denkmalschutz, in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen (Maxvorstadt, Schwabing, Haidhausen, Bogenhausen, Nymphenburg o.ä.):

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 1,2%  
(Spanne/Standardabweichung: 1,0% – 1,4% | +/- 0,2 | 1,0% – 1,4%)

Zuletzt waren jedoch beständig steigende Liegenschaftszinssätze zu beobachten. So wurde zuletzt vom Gutachterausschuss berichtet:

Mietwohnhäuser (Gewerbeanteil bis 30%):

- Liegenschaftszins (Mittelwert) 2,5%
- Ertragsfaktor (Vielfaches des Jahresrohertrags) durchschnittlich rd. 33-fach

Für die Ableitung des Liegenschaftszinssatzes gelten u. a. folgende allgemeine Grundsätze:

Abschlag vom Liegenschaftszins	Zuschlag zum Liegenschaftszins
gute bis sehr gute Lage	schlechte bis sehr schlechte Lage
große Nachfrage	geringe Nachfrage
wachsende Bevölkerung	abnehmende Bevölkerung
eher Eigennutzer	eher Kapitalanleger
Funktionalität; gute Drittverwendungsfähigkeit	Individualität; geringe Drittverwendungsfähigkeit
geringes bis besonders geringes wirtschaftliches Objektrisiko; gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; geringes Leerstandsrisiko	erhöhtes bis besonders hohes wirtschaftliches Objektrisiko; nicht gesicherte Nachhaltigkeit der Einnahmen; hohes Leerstandsrisiko
besonders niedrige Mieteinnahmen	besonders hohe Mieteinnahmen

Im hier gegebenen Fall sind insbesondere folgende Einflussfaktoren auf den Liegenschaftszins zu berücksichtigen:

- Wohnhaus, denkmalgeschützt, mit geringem Gewerbeanteil in nachgefragter Wohnlage.
- Einschränkungen durch öffentlich-rechtliche Belange (Denkmal-/Ensembleschutz, Erhaltungssatzung etc.) sind gegeben.
- Zum Stichtag besteht eine ausreichende Nachfrage nach Wohn-/Geschäftshäusern in zentraler Lage bei gleichzeitig geringem Angebot.
- Die Vermietbarkeit der einzelnen Einheiten wird aufgrund der allgemein guten Vermietungssituation sowie der Objekteigenschaften als gut, das Leerstandsrisiko als sehr gering beurteilt.
- Die der Ertragswertermittlung zugrunde gelegten kalkulatorischen Mieterträge liegen im mittleren/oberen Bereich der marktüblichen Mieten; der Gewerbeanteil am Rohertrag beträgt ca. 13%.

- Des Weiteren ergibt sich z. B. im Falle der Fremdvermietung der von den Miteigentümern „selbstgenutzten“ Wohnungen bzw. eines Mieterwechsels oder einer eventuellen möglichen „einvernehmlichen Auflösung“ einzelner Mietverhältnisse (z. B. gegen Abschlagszahlung), usw. ein gewisses, dann sofort realisierbares Mietsteigerungspotential.

Insgesamt wird das wirtschaftliche Risiko, das sich im Liegenschaftszinssatz ausdrückt, als relativ gering beurteilt. Deshalb wird im konkreten Fall nach billigem sachverständigen Ermessen unter Berücksichtigung der objektspezifischen Parameter, der allgemeinen wirtschaftlichen Situation sowie des „gedämpften“ Bodenwertansatzes zum Stichtag ein Liegenschaftszins von rd. 1,3% als marktüblich geschätzt.

Gemäß § 34 ImmoWertV sind der Kapitalisierung und Abzinsung Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen. Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz in Höhe von ca. 1,3% ergeben sich folgende Barwertfaktoren:

Kapitalisierungsfaktor	27,976
Abzinsungsfaktor	0,640

#### **4.7 Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse**

Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV ist bereits durch den Ansatz von marktüblichen erzielbaren Erträgen (kalkulatorische Durchschnittsmiete) sowie des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes erfolgt, sodass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

#### **4.8 Objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Üblicherweise sind im hier angewendeten Ertragswertverfahren besondere objektspezifische Merkmale, wie z. B. eine wirtschaftliche Überalterung oder ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, in den der Berechnung zugrundeliegenden Parametern, wie z. B. Marktmiete/Jahresrohertrag, Restnutzungsdauer, Liegenschaftszinssatz, bereits berücksichtigt. Im konkreten Fall sind zudem folgende, als wertrelevant erachtete, besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale im Sinne des § 8 (3) ImmoWertV zu berücksichtigen:

#### 4.8.1 Werteinfluss für Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf

Für ältere Gebäude, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzungsfläche.

Quelle: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Aufgrund des optisch gewonnenen Eindrucks, der Auswertungspraxis des örtlichen Gutachterausschusses und unter Beachtung der Modellkonformität ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) sowie der erheblich gestiegenen Baukosten zum Stichtag ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 150 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzungsfläche auf den vorläufigen Ertragswert wertmindernd zu berücksichtigen.

Zudem ist für die Sanierung der bislang nicht modernisierten, leerstehenden Wohnung im 5. Obergeschoss links ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) in Höhe von frei geschätzt ca. 1.000 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche auf den vorläufigen Ertragswert in Abzug zu bringen.

##### Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbeseitigung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für

die Beseitigung eines eventuell vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zukünftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig und kann deshalb nicht sachgerecht beziffert werden.

#### **4.8.2 Temporärer Minderertrag**

Die in diesem Gutachten zugrunde gelegte kalkulatorische, durchschnittliche objekt-spezifische Nettokaltmiete (Rohertrag) bezieht sich auf einen bestimmten Zustand der Wohnungen und der Gewerbeinheit, hier wie zum Stichtag besichtigt. Die zum Stichtag vereinnahmten Mieten werden großteils als steigerungsfähig angesehen. Wann der angenommene Rohertrag erreicht wird, ist von verschiedenen Faktoren abhängig, die von den bestehenden Mietverhältnissen, den gesetzlichen Möglichkeiten sowie der individuellen Interessenlage eines möglichen Erwerbers beeinflusst werden, und kann deshalb nicht genau vorausgesagt werden. Meist sind mehrere Erhöhungsintervalle bis zum Erreichen der angenommenen Marktmiete erforderlich. Erfahrungsgemäß ist jedoch davon auszugehen, dass durch Mieterfluktuation sowie Modernisierungen und entsprechende Umlagen etc., ein marktgerechtes Mietniveau auch schneller erreicht werden kann. Im hier gegebenen Fall wird der Zeitraum bis zum Erreichen des zugrunde gelegten Rohertrages im Mittel mit ca. vier bis fünf Jahren geschätzt.

#### **4.8.3 Theoretische Baurechtsreserve**

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war das Dachgeschoss des gegenständlichen denkmalgeschützten Anwesens nicht ausgebaut und wurde als Speicher genutzt. Wie bereits vorne unter „2.5 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten“ beschrieben, könnte die Fläche vermutlich mit entsprechendem Aufwand zu Wohnraum ausgebaut werden. Die Genehmigungsfähigkeit wurde jedoch nicht überprüft. Eine verbindliche Aussage über Art und Maß der baurechtlich maximal möglichen Grundstücksausnutzung kann jedoch nur durch ein formelles Verfahren, also durch Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, erhalten werden. Auftragsgemäß umfasst dies jedoch nicht den Aufgabenbereich einer Wertermittlung und wird im hier gegebenen Fall ausdrücklich empfohlen!

Unter Berücksichtigung des gegebenenfalls theoretisch möglichen Dachgeschossausbaus errechnet sich die unterstellte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) mit ca. 4,0 (s. Technische Daten i. d. Anlage). Ausgehend vom objektspezifisch angepassten (gedämpften) Bodenrichtwert mit einer  $GFZ_{(real)}$  von ca. 3,60 für den Bestand (s. Kap. 2.5.1 Bauplanungsrecht), ergäbe sich dann bei entsprechend linearer Umrechnung mit einer GFZ von ca. 4,00 ein zeit- und qualitätsangepasster (gedämpfter) Bodenwert von:

$$16.220 \text{ €/m}^2 / 3,60 \times 4,00 = \text{rd.} \quad 18.020 \text{ €/m}^2$$

Die Differenz aus dem Bodenwert der Bestands-GFZ<sub>(real)</sub> mit ca. 3,6 und der Bodenwertableitung unter Berücksichtigung der theoretisch möglichen Erweiterung des Bestandes mit einer unterstellten WGFZ von ca. 4,00 beträgt demnach:

$$(18.020 \text{ €/m}^2 - 16.220 \text{ €/m}^2) \times 320 \text{ m}^2 \text{ Grundstücksfläche} = \text{rd.} \quad 576.000 \text{ €}$$

Erfahrungsgemäß kann dieser Differenzbetrag nicht voll umgesetzt werden, da Ausbaukosten gegenzurechnen sind. Zudem sind zahlreiche Anforderungen u. a. bezüglich des Denkmal-, Brand-, Wärme- und Schallschutzes etc. zu erfüllen bzw. eventuelle zusätzliche Maßnahmen (z. B. hinsichtlich der Statik) sowie ggf. erhöhte Baukosten einzukalkulieren. Zudem sind entsprechende Kfz-Stellplätze nachzuweisen bzw. abzulösen etc. Aus Erfahrungswerten hat sich ein pauschaler Abschlag in Höhe von rd. 30% bestätigt, sodass sich für die mögliche Aufstockung des Rückgebäudes ein „Plussonderwert“ in Höhe von

$$\text{ca. } 576.000 \text{ €} \times 0,70 = \text{rd.} \quad 403.000 \text{ €}$$

ableiten lässt, der bei der nachfolgenden Ertragswertermittlung werterhöhend berücksichtigt wird.

Anmerkung:

Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die in diesem Gutachten unterstellte baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks (WGFZ) eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Gutachter, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen. Das zulässige Nutzungsmaß ist auch mit abhängig vom planerischen Geschick des Architekten und

der Auslegung der planungsrechtlichen Vorschriften. Deshalb kann eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung nur durch einen entsprechenden Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung erhalten werden. Dies wird im vorliegenden Fall ausdrücklich empfohlen! Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre eine entsprechende Modifizierung der Wertermittlung erforderlich.

#### 4.9 Ertragswertberechnung

Kalkulatorischer Jahresrohertrag:				226.250 €
Gewerbeanteil am Rohertrag rd.:	13%			
abzüglich Bewirtschaftungskosten (p. Jahr):				
Verwaltungskosten:	ca.	226.250 € x	4,00% =	9.050 €
Instandhaltungskosten:				
Wohnfläche	ca.	887 m <sup>2</sup> x	15,00 €/m <sup>2</sup> =	13.305 €
Gewerbemietfläche	ca.	34 m <sup>2</sup> x	10,00 €/m <sup>2</sup> =	340 €
Außenanlagen	ca.	134 m <sup>2</sup> x	5,00 €/m <sup>2</sup> =	670 €
Mietausfallwagnis:				
Wohnnutzung	ca.	197.450 € x	2,00% =	3.949 €
Gewerbenutzung	ca.	28.800 € x	4,00% =	1.152 €
				<u>28.466 €</u>
Dies entspricht etwa 12,6% der jährlichen Nettokaltmiete:			rd.	-28.470 €
Kalkulatorischer Jahresreinertrag:				197.780 €
Barwertfaktor bei einer Restnutzungsdauer von:			35 Jahren	
und einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz von:			1,30%	
Barwert-/Kapitalisierungsfaktor:			27,976	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen x Barwertfaktor:				<u>5.533.090 €</u>
Barwert des Reinertrages:			gerundet:	5.533.000 €
Bodenwertanteil bei WGFZ <sub>(real)</sub> :	3,60	5.190.400 €		
Restnutzungsdauer (RND) Gebäude ca.:	35 Jahre			
Liegenschaftszinssatz/Abzinsungsfaktor:	1,30%	0,640		
Abgezinsten Bodenwertanteil:	0,640 x	5.190.400 € rd.		<u>3.321.860 €</u>
<b>Vorläufiger</b> Ertragswert der baulichen Anlagen:			gerundet:	8.855.000 €
<b>Marktanpassung</b> an die allgemeinen Wertverhältnisse:				
Marktanpassungsfaktor:	1,00 x	8.855.000 € rd.		<u>8.855.000 €</u>
<b>Marktangepasster vorläufiger</b> Ertragswert:			gerundet:	<b>8.855.000 €</b>

**Übertrag** **8.855.000 €**

**Objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):**

a) Werteinfluss für Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf in Anlehnung an die Auswertungspraxis des örtlichen Gutacherausschusses und des optischen Gesamteindrucks, frei geschätzt, je m <sup>2</sup> Mietfläche, rd.:	920 m <sup>2</sup> x	150 €/m <sup>2</sup> rd.	-138.000 €
b) Werteinfluss für Instandsetzung zur Ertragssicherung: je m <sup>2</sup> Mietfläche, ca.:	66 m <sup>2</sup> x	1.000 €/m <sup>2</sup> rd.	-66.000 €
c) Minderertrag (01.12.2023 - 31.05.2024):			
Vertragsmiete z. Stichtag, monatlich:	11.706 €		
Kalk. objektspezifische Marktmiete:	-18.850 €		
Minderertrag/Dauer:	7.144 € x	6 Monate =	42.860 €
Dauer/Barwertfaktor:	0,50 Jahre	0,495	
Kapitalisierter Minderertrag:	42.860 € x	0,495 =	-21.220 €
d) Minderertrag (01.06.2024 - 30.09.2025):			
Angepasste monatliche Miete:	14.720 €		
Kalk. objektspezifische Marktmiete:	-18.850 €		
Minderertrag/Dauer:	4.130 € x	15 Monate =	61.950 €
Dauer/Barwertfaktor:	1,25 Jahre	1,232	
Kapitalisierter Minderertrag:	61.950 € x	1,232 =	-76.320 €
e) Minderertrag (01.10.2025 - 31.12.2026):			
Angepasste monatliche Miete:	15.637 €		
Kalk. objektspezifische Marktmiete:	-18.850 €		
Minderertrag/Dauer:	3.213 € x	15 Monate =	48.200 €
Dauer/Barwertfaktor:	1,25 Jahre	1,232	
Kapitalisierter Minderertrag:	48.200 € x	1,232 =	-59.380 €
f) Minderertrag (01.01.2027 - 31.03.2028):			
Angepasste monatliche Miete:	16.273 €		
Kalk. objektspezifische Marktmiete:	-18.850 €		
Minderertrag/Dauer:	2.577 € x	15 Monate =	38.650 €
Dauer/Barwertfaktor:	1,25 Jahre	1,232	
Kapitalisierter Minderertrag:	38.650 € x	1,232 =	-47.620 €
g) Theoretische Baurechtsreserve			
Bodenwert bei GFZ <sub>(real)</sub> ca.:	3,60	16.220 €/m <sup>2</sup>	
Bodenwert bei <u>unterstellter</u> WGFZ ca.:	4,00	18.020 €/m <sup>2</sup>	
Differenz:		1.800 €/m <sup>2</sup>	
Werteinfluss geschätzt ca.:	0,30	-540 €/m <sup>2</sup>	
		1.260 €/m <sup>2</sup>	
Plussonderwert somit:	320 m <sup>2</sup> x	1.260 €/m <sup>2</sup> rd.	403.200 €

**8.849.660 €**

**Ertragswert** gerundet: **8.850.000 €**

Kennzahlen:

Ertragswert/Jahresrohertrag:	(8.850.000 € /	226.250 €) rd.	39,1-fache
Ertragswert/Gesamtmietfläche:	(8.850.000 € /	921 m <sup>2</sup> ) rd.	9.609 €/m <sup>2</sup>

## 5.0 Plausibilitätskontrolle (überschlägig/nachrichtlich)

Als Vergleichspreise für Ertragswertobjekte (Komplettverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen entnommen:

Pos.	Datum	Art	Lage	Bau- jahr	Denk- mal	Bau- zu- stand	Aus- statt- ung	Miete gesamt Ø (€/m <sup>2</sup> )	Gesamt WF/NF ab EG ca.	KP WF/NF (€/m <sup>2</sup> )	Gewerbe- anteil % RoE rd.	LZ	wirtsch. RND n. Angabe (Jahre)
1	Jan 22	WGH	gut	1893	nein	mittel	mittel	16,65 €	330 m <sup>2</sup>	10.561 €	18,0%	1,20%	35
2	Feb 22	MFH	gut/zent.	1929	nein	mittel	mittel	15,65 €	1.145 m <sup>2</sup>	8.921 €	0,0%	1,50%	35
3	Jul 22	WGH	mittel	1894	nein	gut	mittel	25,51 €	455 m <sup>2</sup>	13.670 €	16,0%	1,00%	40
4	Jul 22	MFH	gut/zent.	1900	ja	gut	gehoben	15,49 €	1.045 m <sup>2</sup>	9.729 €	4,0%	1,30%	35
5	Jan 23	WGH	gut/zent.	1898	ja	gut	mittel	13,49 €	600 m <sup>2</sup>	11.433 €	24,0%	1,00%	35
6	Jul 23	WGH	mittel	1900	nein	mittel	mittel	15,80 €	1.665 m <sup>2</sup>	11.508 €	15,0%	1,10%	35
7	Aug 23	MFH	mittel	1885	ja	gut	mittel	15,54 €	340 m <sup>2</sup>	7.588 €	3,0%	1,90%	35
<b>Mittelwerte rd.:</b>				<b>1900</b>				<b>16,90 €</b>	<b>797 m<sup>2</sup></b>	<b>10.490 €</b>	<b>9,1%</b>	<b>1,30%</b>	<b>36</b>

Spanne:	min. rd.	13,50 €	330 m <sup>2</sup>	7.590 €	1,00%
	max. rd.	25,50 €	1.665 m <sup>2</sup>	13.670 €	1,90%
Median:		15,70 €	600 m <sup>2</sup>	10.560 €	1,20%
Standardabweichung:		3,92 €	500 m <sup>2</sup>	1.980 m <sup>2</sup>	0,30%
				18,75%	

Die benannten Objekte liegen sämtlich in vergleichbaren innerstädtischen Zentrums-lagen und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht aufgeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, gut vergleichbare, belebte gute Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; durchschnittlich saniertes, nicht denkmalgeschütztes Wohn-/Geschäftshaus etwa gleicher Baualterskategorie mit durchschnittlicher Ausstattung
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; Schwabing, weitgehend vergleichbare, belebte gute/zentrale Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; durchschnittlich saniertes, nicht denkmalgeschütztes Wohnhaus etwa gleicher Baualterskategorie mit durchschnittlicher Ausstattung
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; Schwanthalerhöhe, weitgehend vergleichbare, relativ wenig belebte durchschnittliche Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; gut saniertes, nicht denkmalgeschütztes Wohn-/Geschäftshaus etwa gleicher Baualterskategorie mit durchschnittlicher Ausstattung
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; Schwabing, weitgehend vergleichbare, belebte gute/zentrale Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; gut saniertes,

denkmalgeschütztes Wohnhaus etwa gleicher Baualterskategorie mit gehobener Ausstattung

- zu 5) Zurückliegender Verkauf; Au-Haidhausen, gut vergleichbare, belebte gute/zentrale Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; gut saniertes, denkmalgeschütztes Wohn-/Geschäftshaus etwa gleicher Baualterskategorie mit durchschnittlicher Ausstattung
- zu 6) Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, weitgehend vergleichbare, relativ wenig belebte, durchschnittliche Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; durchschnittlich saniertes, nicht denkmalgeschütztes Wohn-/Geschäftshaus etwa gleicher Baualterskategorie mit durchschnittlicher Ausstattung
- zu 7) Schwanthalerhöhe, weitgehend vergleichbare, relativ wenig belebte, durchschnittliche Lage mit sehr angespannter Parkplatzsituation; gut saniertes, denkmalgeschütztes Wohnhaus etwa gleicher Baualterskategorie mit durchschnittlicher Ausstattung

Trotz der teils unterschiedlichen Baujahre weisen alle Vergleichsobjekte eine grundlegende bis gute Sanierungsstufe auf. Die exakten Merkmale der Vergleichsobjekte sind allerdings teilweise nicht bekannt. Vorgenannte Vergleichsobjekte bieten jedoch eine gute Markteinschätzung und dienen zur Plausibilisierung.

Die durchschnittliche wirtschaftliche Restnutzungsdauer der Objekte beträgt rd. 36 Jahre, oft besteht Denkmalschutz. Der durchschnittliche Kaufpreis liegt in einer Spanne zwischen rd. 7.590 € bis 13.670 € je m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche. Der Mittelwert der Verkaufspreise liegt bei rd. 10.490 €/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche mit einer relativ hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 19%, der Median liegt bei rd. 10.560 €/m<sup>2</sup>.

### Fazit

Der vorne unter 4.9 Ertragswertberechnung mit rd. 9.610 €/m<sup>2</sup> ermittelte Wohn-/Nutzflächenpreis liegt noch im mittleren Bereich der Spanne und erscheint im Hinblick auf den angenommenen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf plausibel.

## 6.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für das Grundstück Johannisplatz 23 in 81667 München, bebaut mit einem denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus mit 12 Wohneinheiten und einem Ladenlokal sowie theoretischer Baurechtsreserve im Dachgeschoss, wird anhand des Ertragswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Nachrichtlich wurde der so ermittelte Ertragswert anhand von Vergleichspreisen für Komplettverkäufe auf Plausibilität geprüft. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Ertragswert 8.850.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der Verkehrswert des Grundstücks Johannisplatz 23 in 81667 München, Fl.Nr. 17191, Gemarkung Haidhausen, zum Stichtag 06.12.2023 auf (gerundet)

**8.900.000 €**

(m. W. acht Millionen neunhunderttausend Euro)

(dies entspricht (8.900.000 € / rd. 951 m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche) rd. 9.359 €/m<sup>2</sup>)

begutachtet.

München, den 26. Februar 2024

Antonio D. Margherito



# Stadtplanausschnitt

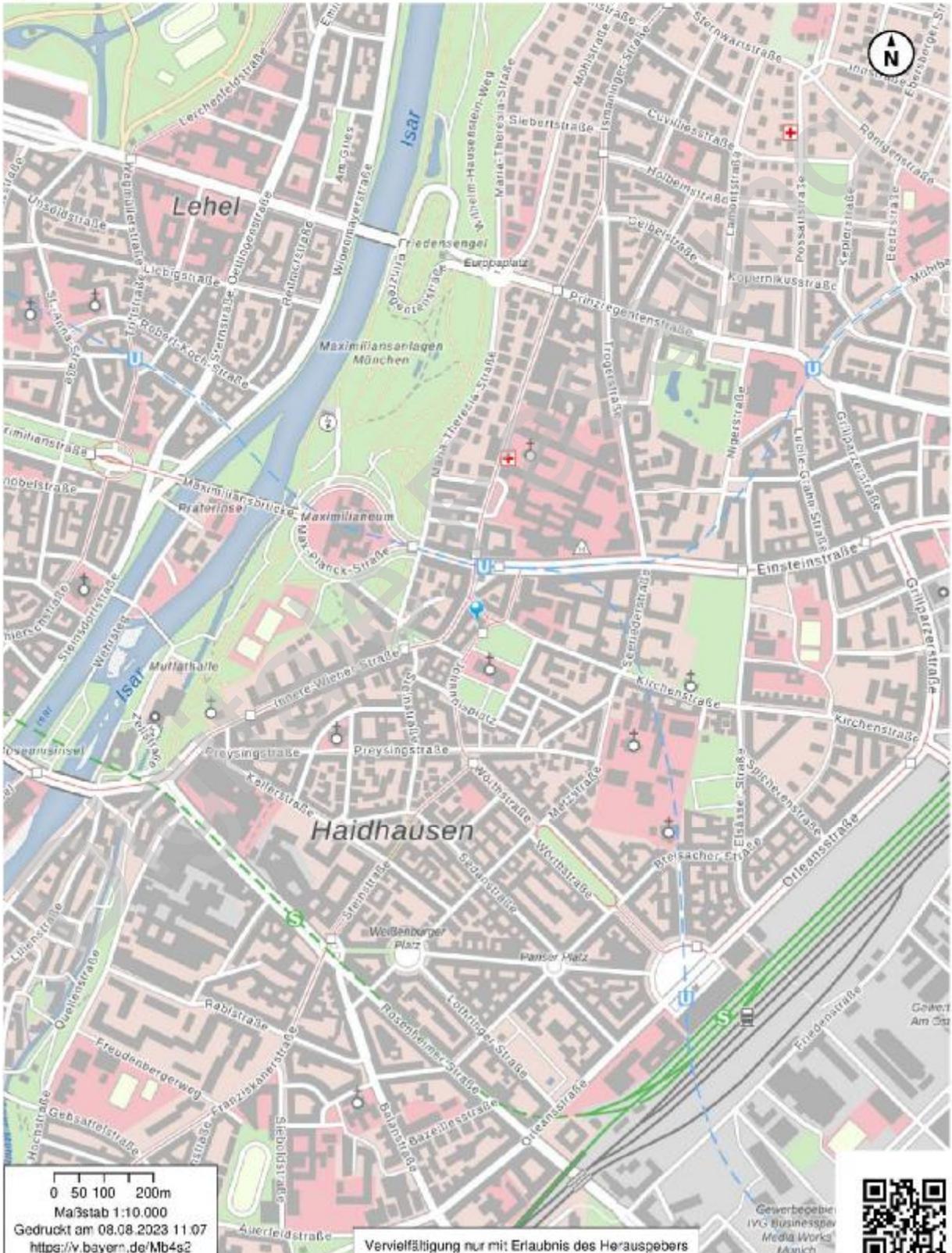
(Maßstab ca. 1:10.000)

81667 München, Johannisplatz 23



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



# Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

881667 München, Johannisplatz 23



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 08.08.2023 11:07  
<https://v.bayern.de/2d/qm>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

# Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

81667 München, Johannisplatz 23



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 5 10 15 20m  
Maßstab 1:1.000  
Gedruckt am 08.08.2023 11:08  
<https://v.bayern.de/pfmMz>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

## Technische Daten

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 grafisch entsprechend dem eigentümerseits zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

<b>Bebaute Grundfläche (GR)</b> (Erdgeschoss)	<b>Breite</b> ca.	<b>Breite</b> ca.	<b>Tiefe</b> ca.	<b>Fläche</b> ca.
	(15,50 m + 15,85 m) / 2 x 11,65 m			182,60 m <sup>2</sup>
	3,25 m x 1,10 m			3,60 m <sup>2</sup>
				186,20 m <sup>2</sup>
				gerundet <b>186,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Brutto-Grundfläche (BGF)</b>	<b>Fläche/ Breite</b> ca.	<b>Breite</b> ca.	<b>Tiefe</b> ca.	<b>Faktor</b> ca.	<b>Fläche</b> ca.
Keller- bis 5. Obergeschoss (wie GR)	186,20 m <sup>2</sup>			x 7,00	1.303,40 m <sup>2</sup>
6. OG / Galerie/Tockenspeicher	(14,75 m + 15,15 m) / 2		x 9,15 m		136,80 m <sup>2</sup>
					1.440,20 m <sup>2</sup>
				gerundet	<b>1.440,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Geschossfläche (GF<sub>real</sub>)</b> ohne theoretische Baurechtsreserve	<b>Fläche</b> ca.	<b>Faktor</b> ca.	<b>Fläche</b> ca.
Erd- bis 5. Obergeschoss (wie GR)	186,20 m <sup>2</sup>	x 6,00	1.117,20 m <sup>2</sup>
Abzug Tockenspeicher (5. OG)	27,80 m <sup>2</sup>	x 1,20	33,40 m <sup>2</sup>
			1.150,60 m <sup>2</sup>
		gerundet	<b>1.150,00 m<sup>2</sup></b>

<b>Geschossfläche (WGF)</b> (mit theoretische Baurechtsreserve)	<b>Fläche</b> ca.	<b>Faktor</b> ca.	<b>Fläche</b> ca.
Erd- bis 5. Obergeschoss (wie GR)	186,20 m <sup>2</sup>	x 6,00	1.117,20 m <sup>2</sup>
Anteil Tockenspeicher (5. OG)			33,40 m <sup>2</sup>
6. OG / Galerie/Tockenspeicher			136,80 m <sup>2</sup>
			1.287,40 m <sup>2</sup>
		gerundet	<b>1.290,00 m<sup>2</sup></b>

# Flächenaufstellung

Sämtliche Flächenangaben wurden aus dem eigentümerseits zur Verfügung gestellten Planmaterial, das stellenweise von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann, entnommen. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden nur grafisch stichprobenartig bzw. auf Plausibilität überprüft und als richtig unterstellt; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Nach Angabe handelt es sich dabei um Fertigmaße, gemessen am 30.07.2021. Insofern wird nachfolgend von einem sonst üblichen Putzabzug in Höhe von 3% abgesehen. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

## **Wohnflächen (WF):**

### **Erdgeschoss**

#### **3-Zimmer-Wohnung, links**

Flur	ca.		10,30 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	ca.		15,97 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		15,57 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,91 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		14,94 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,53 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,28 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,55 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>69,05 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		69,05 m <sup>2</sup> rd.	69,00 m <sup>2</sup>

#### **1-Zimmer-Appartement, rechts**

Flur	ca.		6,96 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,49 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		5,95 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,11 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		15,86 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>32,37 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		32,37 m <sup>2</sup> rd.	32,00 m <sup>2</sup>

### **1. Obergeschoss**

#### **4-Zimmer-Wohnung, links**

Flur	ca.		12,76 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 2	ca.		15,88 m <sup>2</sup>	
Esszimmer	ca.		14,68 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		16,32 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,86 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 1	ca.		15,97 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,56 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,97 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,64 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>88,64 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		88,64 m <sup>2</sup>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,24 m <sup>2</sup> x 0,50	<u>1,62 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		90,26 m <sup>2</sup> rd.	90,00 m <sup>2</sup>

**3-Zimmer-Wohnung, rechts**

Flur	ca.		11,74 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,61 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,47 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		1,97 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		13,21 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,64 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 2	ca.		15,16 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 1	ca.		14,62 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>66,42 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>66,42 m<sup>2</sup></u>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,32 m <sup>2</sup> x 0,50	1,66 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>68,08 m<sup>2</sup></u> rd.	68,00 m <sup>2</sup>

**2. Obergeschoss****3-Zimmer-Wohnung, links**

Flur	ca.		12,64 m <sup>2</sup>	
Esszimmer	ca.		14,58 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		16,37 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,88 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		16,20 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,94 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,63 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,62 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>72,86 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>72,86 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		<u>72,86 m<sup>2</sup></u>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,48 m <sup>2</sup> x 0,50	1,74 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>74,60 m<sup>2</sup></u> rd.	75,00 m <sup>2</sup>

**4-Zimmer-Wohnung, rechts**

Flur	ca.		12,26 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,47 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,19 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,05 m <sup>2</sup>	
Esszimmer	ca.		13,69 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,64 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 2	ca.		15,19 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		14,75 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer 1	ca.		15,51 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>82,75 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>82,75 m<sup>2</sup></u>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,46 m <sup>2</sup> x 0,50	1,73 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>84,48 m<sup>2</sup></u> rd.	84,00 m <sup>2</sup>

### 3. Obergeschoss

#### 3-Zimmer-Wohnung, links

Flur	ca.		12,58 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	ca.		15,11 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		16,47 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		2,00 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		17,25 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		7,37 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,23 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,69 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>74,70 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>74,70 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		74,70 m <sup>2</sup>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,60 m <sup>2</sup> x 0,50	1,80 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>76,50 m<sup>2</sup></u> rd.	77,00 m <sup>2</sup>

#### 3-Zimmer-Wohnung, rechts

Flur	ca.		12,10 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,66 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,66 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,14 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	ca.		14,28 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,77 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		16,17 m <sup>2</sup>	
Wohn-/Esszimmer	ca.		31,49 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>86,27 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>86,27 m<sup>2</sup></u>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,40 m <sup>2</sup> x 0,50	1,70 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>87,97 m<sup>2</sup></u> rd.	88,00 m <sup>2</sup>

### 4. Obergeschoss

#### 3-Zimmer-Wohnung, links

Flur	ca.		12,87 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	ca.		15,06 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		17,21 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		2,00 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		17,21 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		7,41 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,45 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,69 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>75,90 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>75,90 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		75,90 m <sup>2</sup>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,44 m <sup>2</sup> x 0,50	1,72 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>77,62 m<sup>2</sup></u> rd.	78,00 m <sup>2</sup>

#### 4-Zimmer-Wohnung, rechts

Flur	ca.		12,26 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		1,71 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		6,65 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		2,05 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		14,65 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,84 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer	ca.		16,16 m <sup>2</sup>	
Esszimmer	ca.		15,13 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		14,22 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>84,67 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>84,67 m<sup>2</sup></u>	
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	3,38 m <sup>2</sup> x 0,50	1,69 m <sup>2</sup>	
Südostbalkon zu 1/2	ca.	3,52 m <sup>2</sup> x 0,50	1,76 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>88,12 m<sup>2</sup></u> rd.	88,00 m <sup>2</sup>

#### 5. Obergeschoss (Dachgeschoss)

##### 3-Zimmer-Wohnung, links

Flur	ca.		8,91 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		12,16 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		19,40 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		1,90 m <sup>2</sup>	
Arbeitszimmer	ca.		17,19 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		9,25 m <sup>2</sup>	
Bad/WC	ca.		3,57 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>72,38 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>72,38 m<sup>2</sup></u>	
	ca.		72,38 m <sup>2</sup> rd.	72,00 m <sup>2</sup>

##### 2-Zimmer-Wohnung, rechts

Flur/Küche	ca.		14,57 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		2,63 m <sup>2</sup>	
Bad	ca.		5,36 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	ca.		16,09 m <sup>2</sup>	
Kammer	ca.		2,43 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	ca.		25,25 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>66,33 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>66,33 m<sup>2</sup></u> rd.	<u>66,00 m<sup>2</sup></u>
			gesamt, rd.	<u><u>887,00 m<sup>2</sup></u></u>

#### Gewerbemietflächen (MF):

##### Erdgeschoss

##### Ladenlokal

Verkaufsraum	ca.		21,66 m <sup>2</sup>	
Küche	ca.		9,19 m <sup>2</sup>	
WC	ca.		3,28 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>34,13 m<sup>2</sup></u>	
Putzabzug	ca.	0%	0,00 m <sup>2</sup>	
	ca.		<u>34,13 m<sup>2</sup></u> rd.	<u><u>34,00 m<sup>2</sup></u></u>

## **Nutzflächen (NF):**

### **Kellergeschoss**

Flur	ca.	16,44 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 1	ca.	6,58 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 2	ca.	5,65 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 3	ca.	14,01 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 4	ca.	1,68 m <sup>2</sup>		
Vorplatz	ca.	1,36 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 5	ca.	6,22 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 6	ca.	5,40 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 7	ca.	11,36 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 8	ca.	7,89 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 9	ca.	10,38 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 10	ca.	11,02 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 11	ca.	1,43 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 12	ca.	12,92 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 13	ca.	6,19 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 14	ca.	7,95 m <sup>2</sup>		
Kellerabteil 15	ca.	7,89 m <sup>2</sup>		
	ca.	<u>134,37 m<sup>2</sup></u>		
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m <sup>2</sup>		
	ca.	134,37 m <sup>2</sup>	rd.	134,00 m <sup>2</sup>

### **5. Obergeschoss (Dachgeschoss)**

Trockenspeicher	ca.	27,76 m <sup>2</sup>		
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m <sup>2</sup>		
	ca.	<u>27,76 m<sup>2</sup></u>	rd.	28,00 m <sup>2</sup>

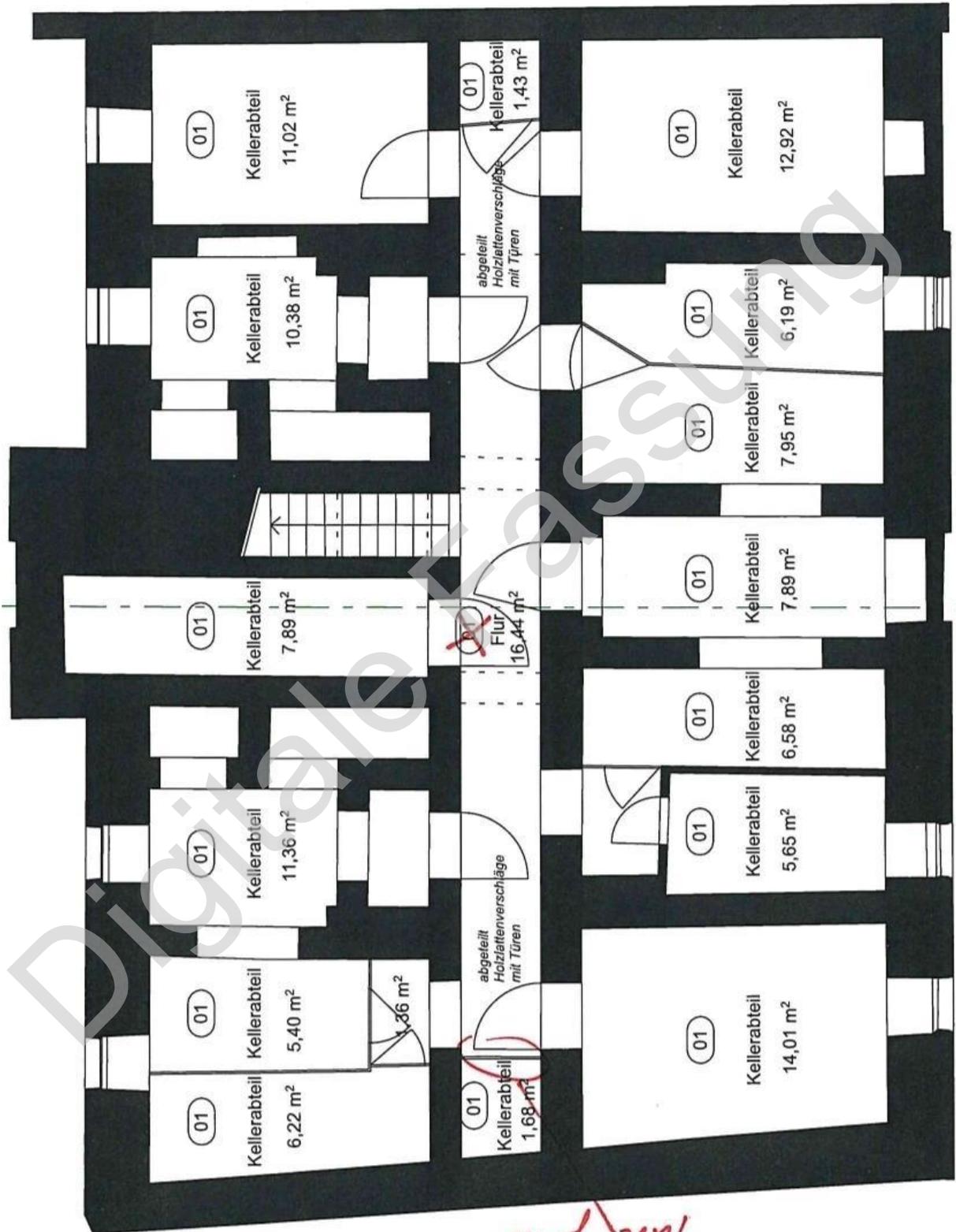
### **6. Obergeschoss (Trockenspeicher)**

Trockenspeicher		135,3		
Putzabzug	ca.	0% 0,00 m <sup>2</sup>		
	ca.	<u>135,30 m<sup>2</sup></u>	rd.	<u>135,00 m<sup>2</sup></u>
			gesamt, rd.	<u><b>297,00 m<sup>2</sup></b></u>

## **Zusammenstellung der Flächen:**

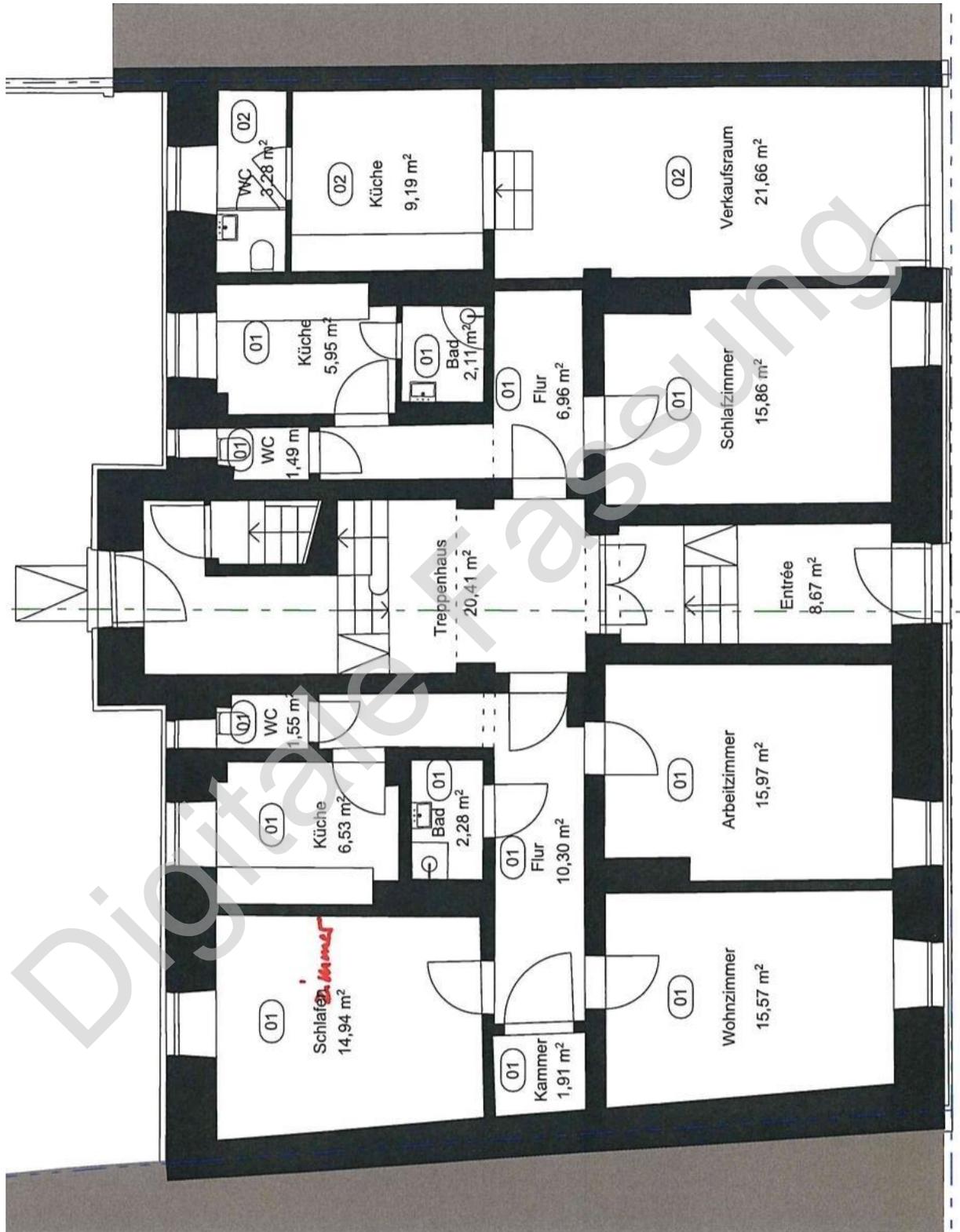
Wohnflächen (WF):	rd.	887,00 m <sup>2</sup>
Gewerbemietflächen (MF):	rd.	34,00 m <sup>2</sup>
Nutzflächen (NF):	rd.	<u>297,00 m<sup>2</sup></u>
	rd.	<u><b>1.218,00 m<sup>2</sup></b></u>

**Bestandsplan**  
(unmaßstäbliche Darstellung)  
**Kellergeschoss**

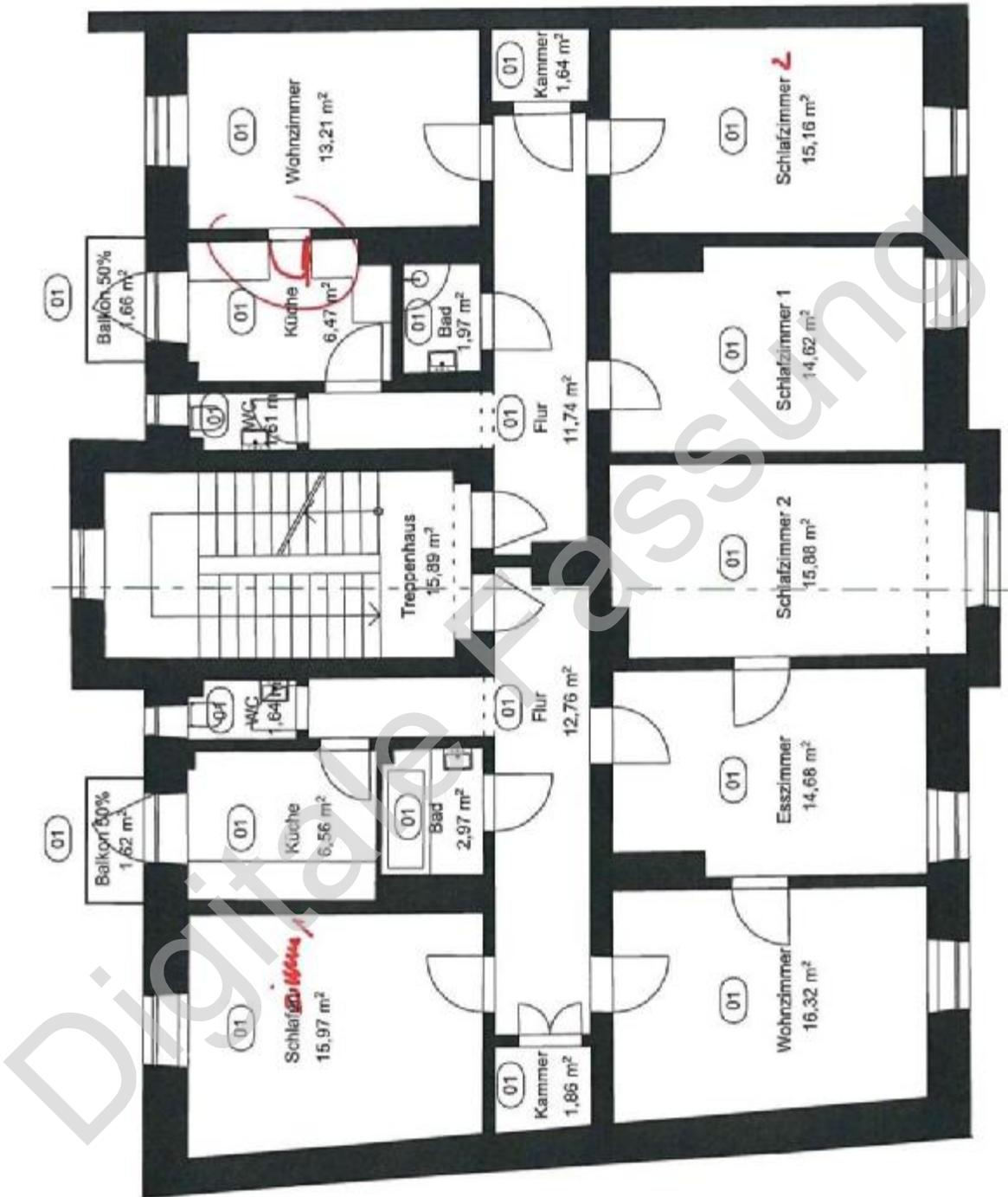


*1. Ebene fehlt*

**Bestandsplan**  
(unmaßstäbliche Darstellung)  
**Erdgeschoss**



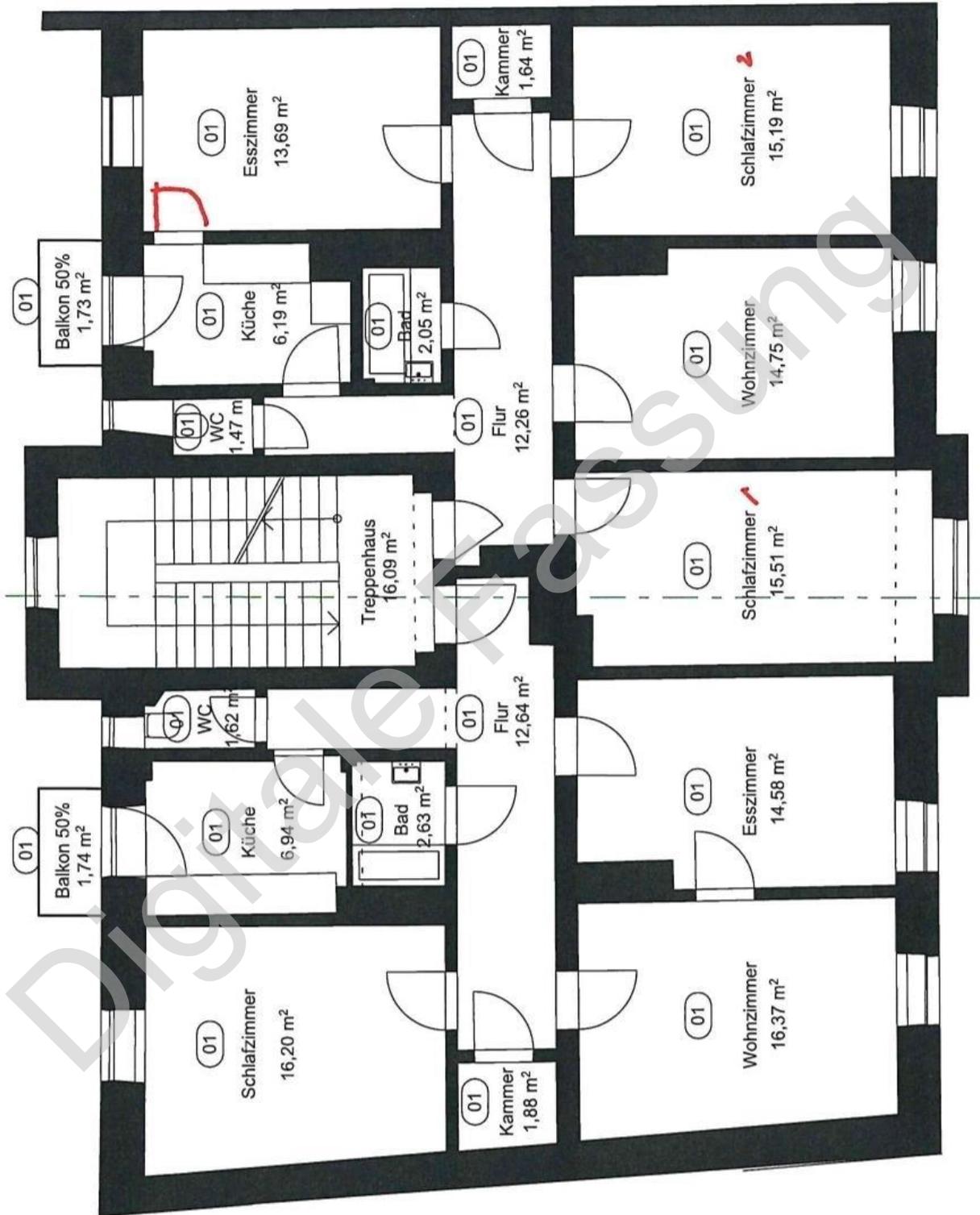
**Bestandsplan**  
(unmaßstäbliche Darstellung)  
**1. Obergeschoss**



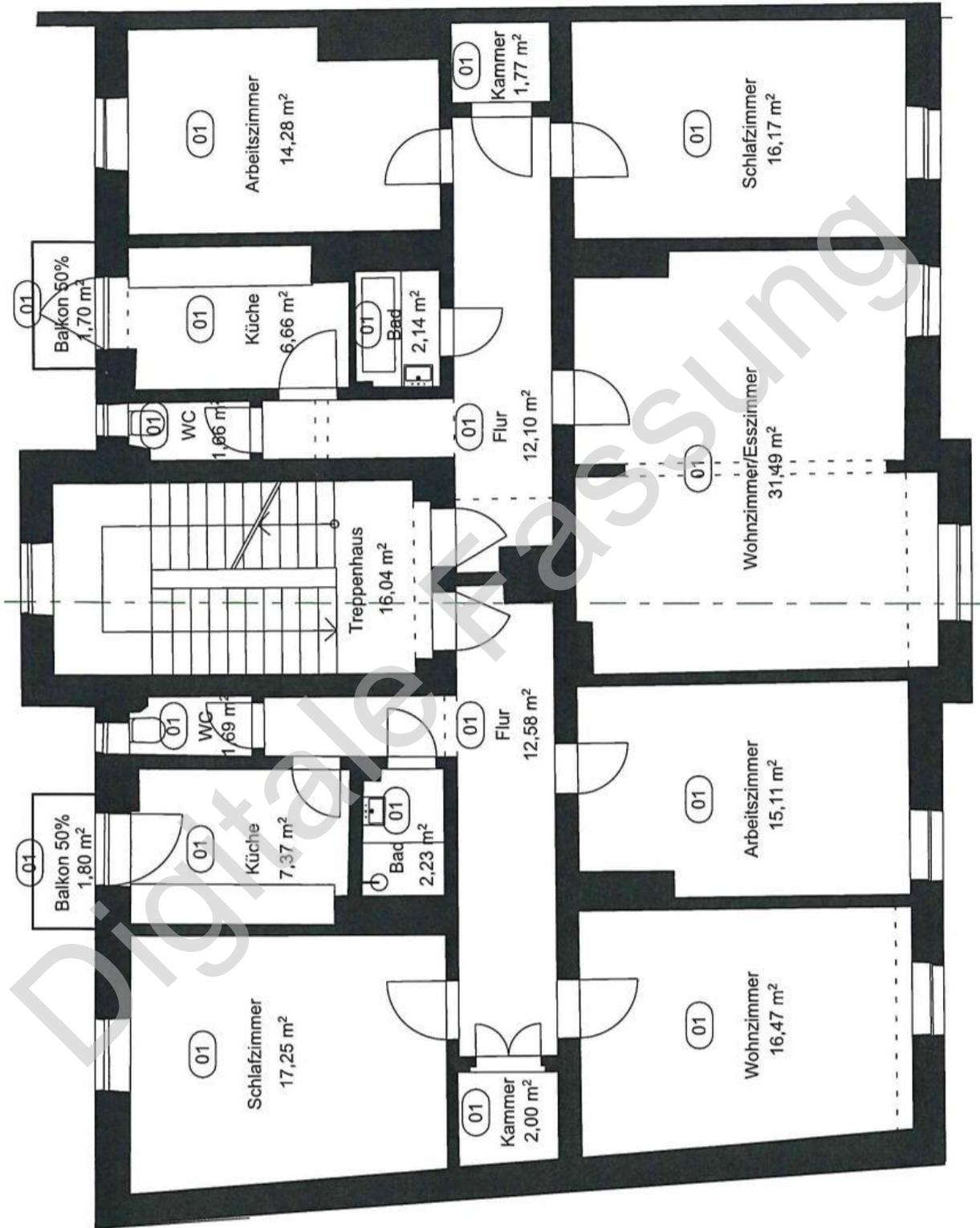
# Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

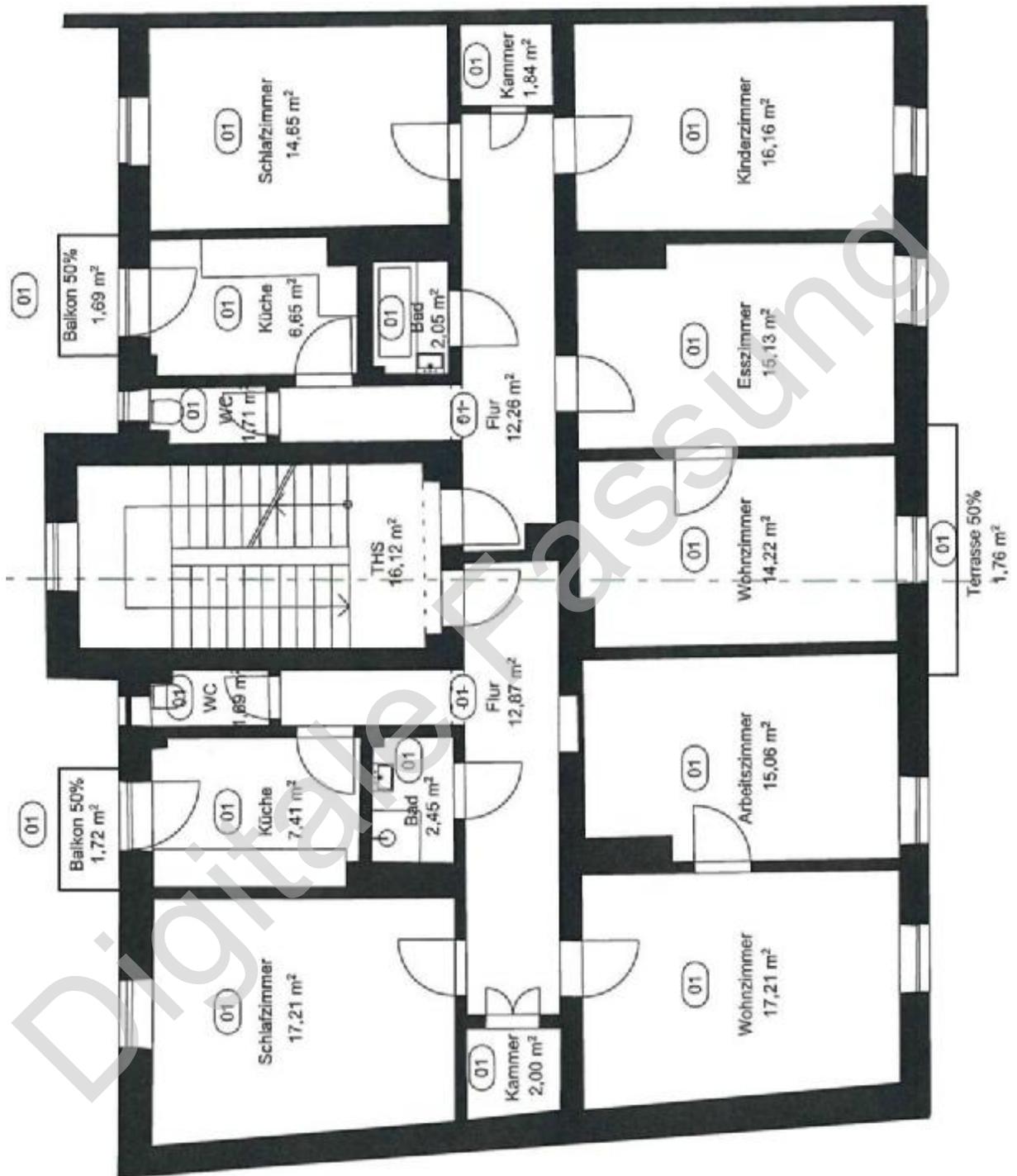
## 2. Obergeschoss



**Bestandsplan**  
(unmaßstäbliche Darstellung)  
**3. Obergeschoss**



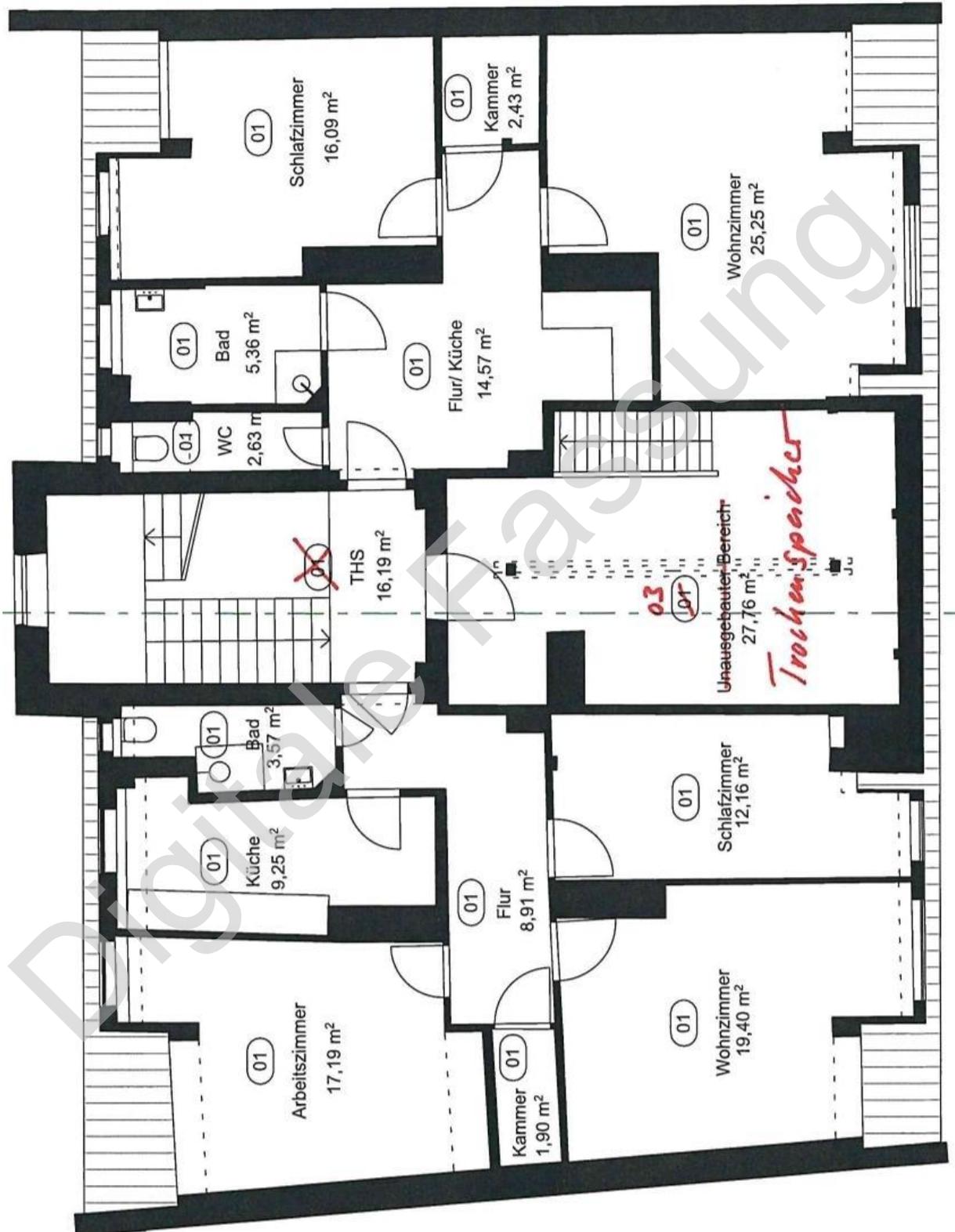
**Bestandsplan**  
(unmaßstäbliche Darstellung)  
**4. Obergeschoss**



# Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

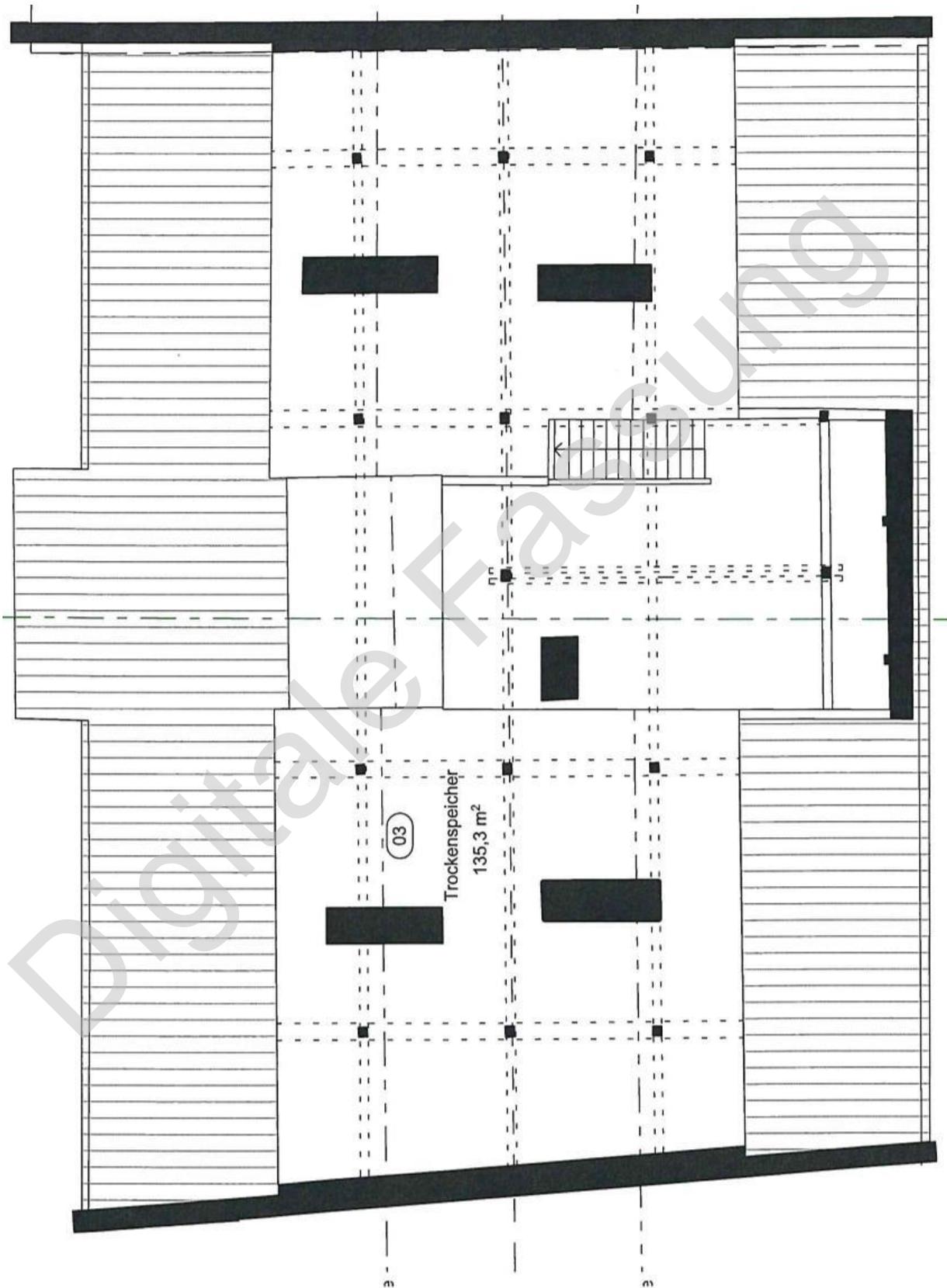
## 5. Obergeschoss (Dachgeschoss)



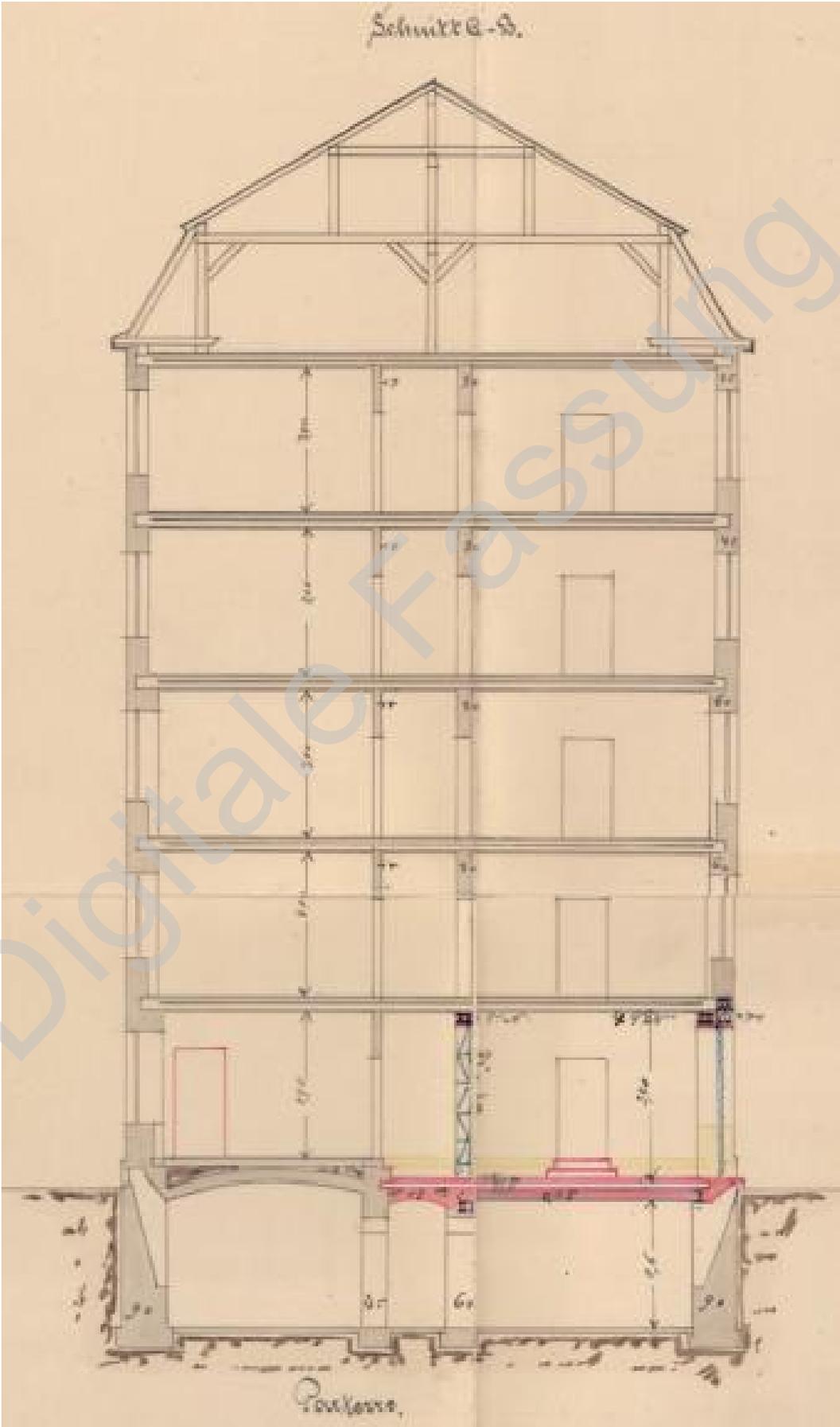
# Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## 6. Obergeschoss (Trockenspeicher)



**Eingabeplan**  
(unmaßstäbliche Darstellung)  
**Schnitt**



Johannisplatz 23 in 81667 München

Außenaufnahmen



Johannisplatz n. Nordosten



Johannisplatz n. Südwesten



Ansicht v. Nordosten



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Süden



Hauseingang v. Südosten

Johannisplatz 23 in 81667 München

Außenaufnahmen, Hof rückwärtig



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Nordosten



Nordwestfassade



Nordwestfassade



Hauseingang v. Nordwesten

Gebäudeinnenaufnahmen



EG, Treppenhaus



EG, Treppenhaus



EG, Treppenhaus



KG, Treppenaufgang



KG, Flur



KG, Flur

Innenaufnahmen | Erdgeschoss, Ladenlokal rechts



Ladenfront v. Süden



Verkaufsraum



Küche



Küche



Eingang



Flur



Flur



WC



Küche



Küche



Eingang



Flur



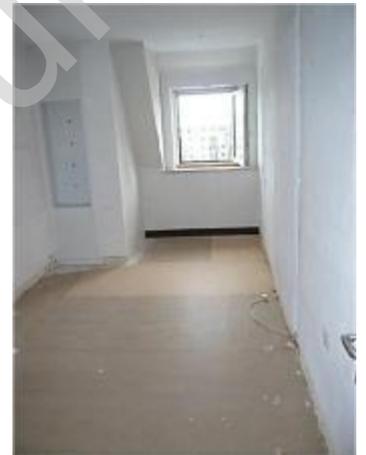
Flur



Flur



Flur



Schlafzimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Wohnzimmer

Innenaufnahmen | 5. Obergeschoss, Trockenspeicher



Eingang



Speicher



Speicher



Treppenaufgang 6. Obergeschoss

Innenaufnahmen | 6. Obergeschoss, Trockenspeicher



