



GUTACHTEN über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für das
mit einem Wohn- und Geschäftshaus
nebst Garagengebäude bebauten Grundstück,
Flurstück 115/11, Gemarkung Laim
Senftenauerstraße 50, 80689 München



1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 79 Seiten (davon 22 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	5
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	5
1.2 Ortsbesichtigung	5
1.3 Bewertungsunterlagen	6
1.4 Hinweise zur Bewertung	7
2. Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuch	8
2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (Baurecht, Satzungen u.ä.).	9
2.3 Mietvertragssituation zum Wertermittlungstichtag	11
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen	14
3. Grundstücksbeschreibung	15
3.1 Makrolage und Infrastruktur	15
3.2 Mikrolage	16
3.3 Verkehrsanbindung	16
3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks	17
3.5 Erschließung des Grundstücks	18
3.6 Sonstige Standortfaktoren für eine gewerbliche Nutzung	18
3.7 Zusammenfassung und Einstufung der Wohn und Geschäftslage	19
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	20
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Baupläne, Beschreibungsumf.)	20
4.2 Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses	21
4.2.1 Gebäudehistorie	21
4.2.2 Gebäudetyp und Rohbau	21
4.3 Gewerbliche Einheiten im EG	23
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	23
4.3.2 Raumstruktur und Nutzflächenberechnung	23
4.4 Wohneinheiten vom 1. OG bis DG	24
4.4.1 Ausbau und Ausstattung	24
4.4.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	25
4.5 Räume im Kellergeschoss	28
4.6 Spitzboden mit Mobilfunkmasten und Lagerraum	29
4.7 Garagengebäude und Außenanlagen	29
4.8 Baulicher Zustand (Reparaturstau)	30

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	33
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	33
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
 6. Ermittlung des Bodenwertes	 35
6.1 Datenlage und Vorgehensweise	35
6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss	35
6.3 Anpassung an das Bodenpreisniveau zum Stichtag	36
6.4 Berücksichtigung von Lagmerkmalen	37
6.5 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)	38
6.6 Angemessener Bodenwert	38
 7. Ermittlung des Ertragswertes	 39
7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang	39
7.2 Jahresrohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV)	40
7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)	42
7.4 Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)	44
7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV)	44
7.6 Bodenwertverzinsg., Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34 ImmoWertV)	45
7.7 Festsetzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer	46
7.8 Vorläufiger Ertragswert	47
 8. Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors	 48
8.1 Vorbemerkungen zur lokalen Marktlage von Wohn- und Geschäftshäusern	48
8.2 Vergleichspreise für Wohn- und Geschäftshäuser	49
8.3 Gesamtbeurteilung und vorläufiger Ertragswert	51
 9. Objektspezifische Besonderheiten i.S. des § 8 Abs. 3	 52
9.1 Vorbemerkungen	52
9.2 Negativer Sonderwert aufgrund eines Reparaturstaus	52
9.3 Risikoabschlag wegen ggf. erforderlicher Rückbaumaßnahmen	54
9.4 Ertragswert	55
 10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)	 56

Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt der LHST München M $\approx$ 1 : 100.000
- Anlage 2 Stadtplanausschnitt der LHST München mit den Stadtteilen Laim und Kleinhadern M $\approx$ 1 : 10.000
- Anlage 3 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München
- Anlage 4 Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.250
- Anlage 5 Lageplan vom Kommunalreferat der LHST München M $\approx$ 1 : 1.000
- Anlage 6 Freiflächengestaltungsplan gemäß Baugenehmigung von 2019 M $\approx$ 1 : 140
- Anlage 7 Gebäudequerschnitt A : A laut Baugenehmigung von 2020 M $\approx$ 1 : 140
- Anlage 8 Grundriss EG laut Baugenehmigung von 2020 M $\approx$ 1 : 140
- Anlage 9 Grundriss und Nutzung EG laut Skizze eines Miteigentümers M $\approx$ 1 : 140
- Anlage 10 Grundriss KG laut Baugenehmigung von 2020 M $\approx$ 1 : 140
- Anlage 11 Grundriss und Nutzung KG laut Skizze eines Miteigentümers M $\approx$ 1 : 140
- Anlage 12 Gebäudequerschnitt des Ursprungsgebäudes laut der Baugenehmigung aus dem Jahr 1956 M $\approx$ 1 : 100
- Anlage 13 Grundriss 1. OG laut Baugenehmigung von 1956 und aktuelle Nutzung laut Skizze eines Miteigentümers M $\approx$ 1 : 100
- Anlage 14 Grundriss 2. OG laut Baugenehmigung von 1956 und aktuelle Nutzung laut Skizze eines Miteigentümers M $\approx$ 1 : 100
- Anlage 15 Grundriss DG laut Baugenehmigung von 1956 und aktuelle Nutzung laut Skizze eines Miteigentümers M $\approx$ 1 : 100
- Anlage 16 Grundriss Spitzboden laut Baugenehmigung von 1956 und aktuelle Nutzung laut Skizze eines Miteigentümers M $\approx$ 1 : 100
- Anlage 17 Fotos Senftenauerstraße und Außenansichten, Gastraum Restaurant
- Anlage 18 Fotos Räume im Restaurant, Treppenhaus, Wohnung Nr. 1 im 1. OG
- Anlage 19 Fotos der Wohnungen im 1. und 2. OG
- Anlage 20 Fotos der Wohnungen im Dachgeschoss, Blick auf die Dachkonstruktionen
- Anlage 21 Fotos Spitzboden mit Mobilfunkmasten; erneuerungsbedürftige Dachkonstruktion auf den Anbauten, Räume im KG, Feuchtigkeitsschäden
- Anlage 22 Fotos Räume im KG, Garage, Garten und Innenhof, Kelleraußentreppe

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestraße 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 24.05.2024; Geschäftsnummer: 1540 K 59/24.
Zweck der Wertermittlung:	Das Gutachten ist zur Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren – zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – angeordnet worden.
Bewertungsobjekt:	Das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Garagengebäude bebauten Grundstück, Flurstück 115/11, Gemarkung Laim; postalische Adresse: Senftenauerstraße 50 in 80689 München.
Einheiten:	Im Wohn- und Geschäftshaus befinden sich derzeit 8 Wohnungen, 3 gewerblich genutzten Einheiten (Gastronomie) im EG und ein überdurchschnittlich großes KG, das tlw. gewerblich vermietet ist. Ein Teil des Spitzbodens ist für die Aufstellung von 2 Mobilfunkmasten vermietet. Das Garagengebäude verfügt über 3 Garagen.
Wertermittlungstichtag:	Als Wertermittlungstichtag gilt der Tag der Besichtigung. Dies ist der 20.08.2024.

1.2 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung:	Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 20. August 2024 von 14:00 – 16.00 Uhr statt. <u>Teilnehmer:</u> Herr J. G.... (Miteigentümer), Frau G.... (Tochter eines Miteigentümers und Mitverwalterin des Anwesens), Herr G.... (Sohn eines Miteigentümers), Herr C.... (Hausmeister und technischer Betreuer), einige Mieter, Frau K..... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
Besichtigte Einheiten:	Beim Ortstermin konnten die Gemeinschaftsbereiche des Gebäudes, der Spitzboden mit den Mobilfunkmasten, das Garagengebäude (teilweise) und den Teilbereich des Grundstücks besichtigt werden. Bei den gewerblichen Einheiten ist die bewertungstechnisch wichtigste gewerbliche Einheit Nr. 3 komplett besichtigt worden. Bei den Wohneinheiten konnten sechs Wohnungen besichtigt werden.

Prämisse Bewertung: Bei der vorliegenden Bewertung wird davon ausgegangen, dass sich die nicht besichtigten Einheiten in einem etwa vergleichbaren Zustand befinden, wie die besichtigten Einheiten.

1.3 Bewertungsunterlagen

Objektbezogene Unterlagen: - Beglaubigter Grundbuchauszug vom 18.04.2024

- Genehmigte Baupläne von der Lokalbaukommission
- Einsichtnahme in die umfangreiche Bauakte bei der LBK; dabei sind u.a. zahlreiche Baugenehmigungen (auch für Anbauten und Nutzungsänderungen), Baubeschreibungen, Wohn-/Nutzflächenberechnungen, Schriftverkehr, eine Abgeschlossenheitsbescheinigung nebst Aufteilungspläne eingesehen worden
- Skizzen eines Miteigentümers bezüglich der aktuellen Grundrisslösung und der Nutzung
- Auskünfte zum Bauplanungsrecht von der Lokalbaukommission
- Auszug aus dem Flächennutzungsplan der LHST München
- Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
- Kartierung der Erhaltungssatzungsgebiete vom Kommunalreferat
- Mündliche Auskünfte des Wohnungsamts bezüglich der lokalen Umsetzung des Baulandmobilisierungsgesetzes
- Lageplan vom Geodatenservice des Kommunalreferats
- Landkarten, Stadtplanausschnitte und Luftbilder von der bayerischen Vermessungsverwaltung
- Bodenrichtwerte 2020 – 2024 vom GAA LHST München
- WGFZ-Umrechnungskoeffizienten vom Gutachterausschuss
- Vergleichspreise für Mehrfamilienhäuser vom GAA
- Vergleichspreise für Eigentumswohnungen vom GAA
- Jahresberichte 2021 – 2023 vom Gutachterausschuss
- Schriftliche und mündliche Auskünfte des Kaminkehrermeisters
- Mieterliste und Mietverträge von einem Miteigentümer
- Mündliche Auskünfte der Mieter
- Aktueller Münchner Mietspiegel
- Entfernungsangaben zu Schulen, Kindergärten LHST München
- Internetauftritt des MVV
- Mündliche und schriftliche Auskünfte von den Miteigentümern
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV)
 - einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt.
- Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden. Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle Grundbuch von Laim (Amtsgericht München); Blatt 14407.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
 Flurstück 115/11, Gemarkung Laim,
 Senftenauerstraße 50, Wohnhaus, Hofraum 674 m²

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1
 gelöscht.

Lfd. Nr. 2a

Jü. G.....

Lfd. Nr. 2b

Jo. G.....

zu je ½
 eingetragen am
 30.04.1996

Abteilung II (Lasten und
 Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 – 4

Gelöscht.

Lfd. Nr. 5 (am Anteil Abt. I / 2a)

Rückauflassungsvormerkung für G... J., geboren am 16.05.1934;
 gemäß Bewilligung vom 27.12.1995 (URNr. 3571 / Notar Kelch);
 eingetragen am 30.04.1996

Anmerkung:

Die Eintragung lfd. Nr. 5 ist löschungsfähig, da der Berechtigte
 (Vater der beiden Eigentümer) mittlerweile verstorben ist.

Lfd. Nr. 6

Gelöscht.

Lfd. Nr. 7

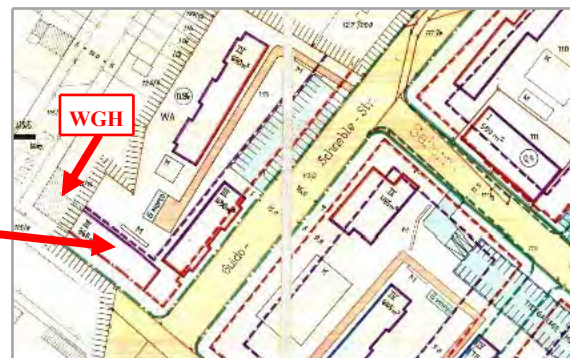
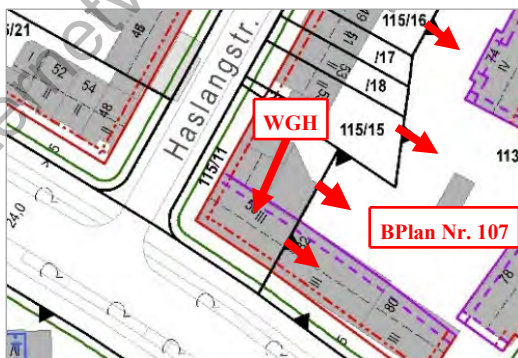
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemein-
 schaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 29/2024);
 eingetragen am 18.04.2024.

Abteilung III (Hypotheken
 und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Öffentlich-rechtliche Gegebenheiten (Baurecht, Satzungen u.ä.).

- Allgemeines Wohngebiet:** Das Bewertungsgrundstück liegt laut aktuellem Flächennutzungsplan (FNP) im Geltungsbereich eines Allgemeinen Wohngebiets (gemäß § 4 der BauNVO). Ein Auszug aus dem FNP ist dem vorliegenden Gutachten als Anlage 3 beigelegt worden.
- Zulässige Nutzungen:** Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind neben Wohngebäuden u.a. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise zulässig:** Ausnahmsweise können u.a. zugelassen werden: Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen.
- Reines Wohngebiet:** Es ist zu beachten, dass direkt südlich und westlich angrenzend ein Reines Wohngebiet (WR) beginnt, für das strengere Regeln bezüglich einer gewerblichen Nutzung gelten. So dürfen gemäß § 3 Abs. 3 der BauNVO nur ausnahmsweise Läden für den täglichen Bedarf und andere gewerbliche Nutzungen zugelassen werden.
- Baurecht Bewertungsobjekt:** Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines qualifizierten Bebauungsplans, sondern im Bereich eines einfachen Baulinienplans (siehe Skizze links). Insofern wird die Bebauungsmöglichkeit nach der Umgebungsbebauung beurteilt (s.u.).
- Das östliche Nachbargebäude liegt allerdings bereits im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 107 (siehe Skizze rechts), was bei der Beurteilung zu beachten ist.



- Bebauungsmöglichkeit:** Wenn kein qualifizierter Bebauungsplan vorliegt, richtet sich die mögliche Bebauung des Grundstücks nach § 34 BauGB und den vorhandenen Baulinien und Baugrenzen.
- Baulinien, Baugrenzen:** In einem Abstand von 5 m zu den beiden Straßenbegrenzungslinien verläuft eine Baulinie (siehe rote Linien in der o.a. Skizze), an die gebaut werden muss. Von der Senftenauerstraße aus gesehen, befindet sich in nördlicher Richtung, eine Baugrenze, die normalerweise nicht überschritten werden darf (siehe violette Linie).
- Überschreitung Baugrenze:** Wie auf der Skizze erkennbar ist, wird diese Baugrenze auf dem gegenständlichen Grundstück durch Anbauten deutlich überschritten. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass für die Anbauten – zumindest teilweise – eine Baugenehmigung vorliegt.
- Zulässige Bauvorhaben:** Gemäß § 34 BauGB ist ein Bauvorhaben nur dann zulässig, wenn es sich hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt.
- Situation Hauptgebäude:** Es handelt es sich um ein Eckgrundstück, das östlich direkt an ein Gebiet angrenzt, für das ein Bebauungsplan aufgestellt worden ist. Das Hauptgebäude an der Senftenauerstraße ist fast profilgleich angebaut worden, wobei dieses Nachbargebäude über eine merklich höhere Firsthöhe verfügt.
- Insofern wäre bei einer kompletten Neukonstruktion des Daches u.U. eine geringfügig höhere GFZ möglich, was in Anbetracht der damit verbundenen Kosten – aus Sicht des Unterzeichners – nicht wirtschaftlich sinnvoll ist.
- Situation Haslangstraße:** Für den nördlichen Anbau in Richtung Haslangstraße müsste die dortige Bebauung berücksichtigt werden, die eine zweigeschossige Einfamilienhausbebauung aufweist. Auf der anderen Seite ist festzustellen, dass das Bewertungsgrundstück bereits massiv bebaut worden ist. Die Baugrenzen sind deutlich überschritten worden, wofür teilweise Befreiungen eingesehen werden konnten.
- Fazit zur Bebauung:** Laut LBK ist das Maß der möglichen baulichen Nutzung durch die aufstehende Bebauung im Wesentlichen ausgeschöpft worden. Es ist für die Bewertung eine GFZ zu ermitteln, die sich auf die Ist-Bebauung in Relation zur Grundstücksgröße bezieht.

- Zusatzbemerkungen:** Die baurechtliche Situation wäre dann anders zu beurteilen, wenn das Bewertungsgrundstück komplett neu bebaut werden würde. Dann würde sich allerdings der Verkehrswert nur aus dem Bodenwert minus der Freilegungskosten ableiten. Dies führt im Gesamtergebnis – aus Sicht des Unterzeichners – zu einem geringeren Verkehrswert. Dabei sind die rechtlichen Schwierigkeiten einer Entmietung noch gar nicht berücksichtigt worden.
- Maß d. baulichen Nutzung:** Für die Ermittlung des Maßes der baulichen Nutzung wird eine wertrelevante GFZ gemäß Definition des lokalen Gutachterausschusses zugrunde gelegt (WGFZ), um eine Vergleichbarkeit mit dem Bodenrichtwert herstellen zu können.
- Erläuterung WGFZ:** Die Ermittlung der WGFZ basiert auf dem Ansatz der Geschossfläche (GF) und nicht auf der Bruttogrundfläche (BGF nach DIN 277). Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind.
- GFZ für die Bewertung:** Für die vorliegende Bewertung wird als Maß der baulichen Nutzung eine wertrelevante Geschossflächenzahl von 1,10 zugrunde gelegt, die der derzeit aufstehenden Bebauung, in Relation zur Grundstücksgröße, entspricht.
- Hinweis GFZ:** Das ausgebaute Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) wurde im Sinne der o.a. Definition angemessen (gemäß Wohnflächenausnutzung) bei der Ermittlung der wertrelevanten GFZ berücksichtigt.
- Anmerkung:** Generell ist anzumerken, dass die in diesem Gutachten unterstellte bauliche Nutzung (GFZ) eine Annahme darstellt, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Unterzeichner, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Vielmehr ist hier jede Haftung ausdrücklich ausgeschlossen.

2.3 Mietvertragssituation zum Wertermittlungstichtag

- Renditeobjekt:** Gegenstand der Wertermittlung ist ein Wohn- und Geschäftshaus (Renditeobjekt), bei dem der Verkehrswert mit den Ertragserzielungsmöglichkeiten korreliert.
- Mietverträge:** Gemäß § 566 Absatz 1 BGB muss der Erwerber einer Immobilie – grundsätzlich – in alle Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten. Für einen Kapitalanleger spielen die vorhandenen Mietverträge eine entscheidende Rolle.

- Vermietungsstand:** Eine Zwei-Zimmer-Wohnung, ein Apartment, ein Raum im DG, einige Kellerräume und die drei Garagen wurden von einem Miteigentümer genutzt. Alle anderen Einheiten waren zum Wertermittlungsstichtag vermietet.
- Hinweis:** Zur besseren Vergleichbarkeit werden für diese – vom Miteigentümer genutzten Einheiten – marktübliche Nettokaltmieten kalkuliert und eingerechnet und bei der folgenden Darstellung der Gesamterträge berücksichtigt.
- Datenschutz:** Aus Datenschutzgründen dürfen die einzelnen Konditionen der jeweiligen Mietverträge im vorliegenden Gutachten nicht offengelegt werden. Es werden deshalb – wie folgt – nur die Gesamtmieteinnahmen dargestellt.
- Anmerkung: Der Unterzeichner hatte die Mietverträge von den Eigentümern erhalten und an das Amtsgericht weitergeleitet.
- Prämissen:** Für einige Baumaßnahmen wie u.a. eine Nutzungsänderung für eine gewerbliche Einheit im EG, die Abtrennung von Räumen für ein Apartment aus einer genehmigten 3-Zimmer-Wohnung, einige Umbaumaßnahmen (Einbau Kelleraußentreppe) konnte keine Baugenehmigung eingesehen werden.
- Für diese Einheiten wird in der folgenden Angabe der Gesamterträge und bei den sonstigen Wertansätzen im vorliegenden Gutachten unterstellt, dass eine nachträgliche Genehmigung der Lokalbaukommission möglich ist. Mögliche Kosten sind bei der Festsetzung eines Risikoabschlags berücksichtigt worden (siehe ausführliche Erläuterungen in Punkt 9.3).
- Gesamterträge:** Unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen errechnen sich zum Wertermittlungsstichtag Gesamtmietserträge (Nettokaltmieten) von rund 190.000 € pro Jahr. Dabei sind einige Besonderheiten zu beachten, die wie folgt erläutert werden.
- Zusammensetzung Erträge:** Im Vergleich zu sonstigen Wohn- und Geschäftshäusern ist zu beachten, dass sich die Erträge nicht nur aus der Wohnnutzung (mehr als 50 %), den Garagenmieten und der gewerblichen Nutzung im EG generieren. Hinzu kommen Mieterträge aus einem überdurchschnittlich großen KG, einem Raum im Spitzboden und erhebliche Mieterträge für die Mobilfunkmasten (etwa 10 %).

Gewerberaummietverträge: Für die Gewerbeeinheiten sind 5-Jahres-Verträge mit einer Nettokaltmiete zuzüglich der umlegbaren Nebenkosten und Mehrwertsteuer vereinbart worden. Bei einem Mietvertrag ist eine Wertsicherungsklausel vereinbart worden.

In den Mietverträgen sind die üblichen Pflichten wie u.a. die Wartung und Pflege der Fettabscheider) und die Einholung von behördlichen Genehmigungen vereinbart worden. Die Einbauten sind – Angabe gemäß – von den jeweiligen Mietern eingebaut worden.

Die derzeit gültigen Mietverträge sind erst in den letzten 4 Jahren neu abgeschlossen worden. Insofern gibt es noch keine langfristigen Erfahrungen bezüglich der Mietverhältnisse.

Anmerkung: In einem Fall ist eine gewerbliche Einheit untervermietet worden, womit verschiedene Risiken verbunden sind. Bei diesen Verträgen ist es sinnvoller, zumindest den Passus aufzunehmen, dass eine Untervermietung nur mit ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung des Vermieters erfolgen darf.

Wohnraummietverträge: Bei den Wohnraummietverträgen handelt es sich um unbefristete Staffel- und Indexmietverträge zuzüglich der umlegbaren Nebenkosten. Die Mietverträge sind meist erst in den letzten Jahren neu abgeschlossen worden.

Die Miethöhen liegen merklich über dem derzeit marktüblichen Niveau. Einige Einheiten wurden möbliert vermietet.

Bei einigen Verträgen sind Staffelmietverträge vereinbart. Bei den anderen Einheiten sind Indexmietverträge abgeschlossen worden. Durch die zwischenzeitlich hohen Inflationsraten (2022 Ø 7,9%; 2023 Ø 5,9 %) konnten die Nettokaltmieten entsprechend angehoben werden.

Mobilfunkmasten: Mit einem Telekommunikationsunternehmen ist im Jahr 2013 ein 20-Jahres-Vertrag mit einer Wertsicherungsklausel abgeschlossen worden. Die Miete wird entsprechend erhöht, wenn sich der Verbraucherpreisindex (VPI) im Januar um mehr als 5,0 % erhöht.

Für den anderen Mobilfunkmast lag nur die aktuelle Abrechnung vor. Der Mietvertrag hat – Angabe gemäß – noch eine längere Restnutzungsdauer. In der o.a. Ertragszusammenstellung sind die aktuellen Mieteinnahmen ohne Mehrwertsteuer berücksichtigt worden.

Nebenkosten: In den Mietverträgen sind Nettokaltmieten plus Nebenkostenvorauszahlungen vereinbart worden. Wie die Nebenkosten letztendlich abgerechnet worden sind, konnte der Unterzeichner nicht in Erfahrung bringen. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle umlegbaren Nebenkosten auch umgelegt werden.

Fazit: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein gut vermietetes Wohn- und Geschäftshaus, deren Mieteinnahmen deutlich über die durchschnittlichen Mieteinnahmen für derartige Objekte im Stadtgebiet Münchens liegen.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Vorbemerkung: In München gibt es mittlerweile 37 Stadtgebiete, in denen eine Erhaltungssatzung gilt. Das betrifft rd. 350.000 Einwohner. Eine Umwandlung in eine Eigentumswohnanlage ist in diesen Gebieten nur noch unter strengen Voraussetzungen des Sozialreferats möglich.

Umwandlung möglich: Das Bewertungsgrundstück liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Eine Umwandlung des derzeitigen Wohn- und Geschäftshauses in Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten ist somit weiterhin möglich.

Die Möglichkeit einer Umwandlung wirkt sich tendenziell werterhöhend aus. Mittlerweile sind auch die Regelungen zum Baulandmobilisierungsgesetz zu beachten (siehe weitere Erläuterungen in Punkt 8.1).

Sonst. Rechte/Belastungen: Es sind – Angabe gemäß – keine sonstigen Rechte und Belastungen zu berücksichtigen.

Freizeitwert: Für Kulturinteressierte gibt es an der Agnes-Bernauer-Str. das Interim, ein Veranstaltungsgebäude für Theater, Kabarett und Konzerte. An der Agricolastraße befindet sich das Rex-Kino. Das Westbad mit weiteren Sportmöglichkeiten ist schnell erreichbar.

Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut zu werten.

3.2 Mikrolage

Straßenlage: Das Bewertungsgrundstück liegt an der Nordseite der Senftenauerstraße an der Ecke zur Haslangstraße.

Anmerkung: Die Senftenauerstraße wurde 1901 benannt nach Maximilian Kurtz von Senftenauer (1595–1662), bayerischer Diplomat und Politiker unter Kurfürst Maximilian I.

Senftenauerstraße: Die Senftenauerstraße verläuft bogenartig von der Blumenauerstraße im Westen bis zur Ammerseestraße im Osten. Sie ist im dortigen Bereich alleinartig angelegt und hat – inklusive der Gehwege – eine Breite von etwa 22 m.

Wohnlage: Die Senftenauerstraße führt den Verkehr von der Ammerseestraße in das gesamte Viertel. Sie ist auch eine Verbindungsstraße vom Wohnviertel in Richtung Autobahn mit einer entsprechenden Verkehrsfrequenz. Die Verkehrslärm- und -abgasbelastung kann – insgesamt betrachtet – als etwa durchschnittlich eingestuft werden.

Umgebungsbebauung: Im nordöstlichen Bereich stehen langgezogene Mehrfamilienhausreihen, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden sind (siehe Luftbild Anlage 4). An der Südseite der Straße befinden sich meist fünfgeschossige Wohnhäuser aus unterschiedlichen Baujahren in meist offener Bauweise.

Im nordwestlichen Bereich befindet sich eine Einfamilienhaussiedlung mit freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhaushälften und einigen neu errichteten kleineren Eigentumswohnanlagen.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Eine Busstation liegt nur wenige Meter entfernt. Eine Trambahnstation liegt im Gehbereich. Die U-Bahnstation Laimer Platz liegt etwa 1,0 km entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV ist – als gut einzustufen.

- Exkurs Ausbau ÖPNV: Die Tram-Westtangente soll von Neuhausen über Laim bis nach Sendling führen. Geplant ist eine Nord-Süd-Verbindung, die mehrere stark frequentierte Verkehrsachsen miteinander verbindet. Geplante Halterstellen im gegenständlichen Gebiet sind Amerseestraße, Aindorferstraße, Laimer Platz. Mit dem Ausbau wurde in diesem Jahr begonnen. Die Fertigstellung ist für 2028 geplant.
- U-Bahn Nr. 5 Verlängerung vom Laimer Platz nach Pasing wird seit 2022 gebaut. Fertigstellung ist voraussichtlich für 2035 geplant. Weitere Verlängerung bis nach Freiham ist auch geplant.
- Individualverkehr: Die Autobahn A 96 ist direkt über die Senftenauerstraße erreichbar. Auch der Mittlerer Ring und die A 95 sind schnell erreichbar.
- Von dort ist eine schnelle Verbindung zum Autobahnring A 99 möglich und damit zu den nördlichen Stadtteilen, zum Flughafen und zum westlichen Umland. Das Ende der Autobahn ist zu Stoßzeiten etwas staugefährdet.
- Die Anbindung an den Individualverkehr ist – insgesamt betrachtet – als gut zu werten.
- Öffentlicher Parkraum Im westlichen Umfeld befinden sich in erster Linie Einfamilienhäuser mit Stellplätzen auf dem Grundstück. Im östlichen Bereich sind Mehrfamilienhäuser vorhanden, mit denen eine hohe Einwohnerdichte verbunden ist. Die Situation im öffentlichen Parkraum ist als durchschnittlich zu werten.

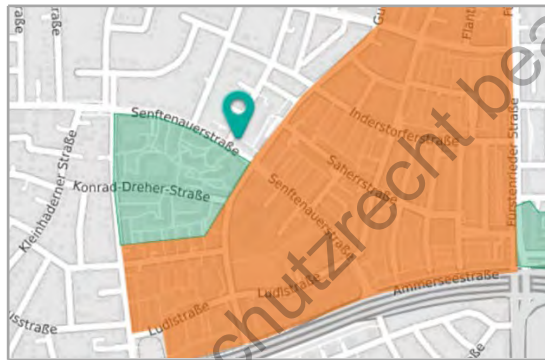
3.4 Geometrie und Beschaffenheit des Grundstücks

- Flurstück: Flurstück 115/11, Gemarkung Laim (siehe Lageplan Anlage 5).
- Geometrie:
- Größe laut Grundbuch 674 m²
 - Eckgrundstück
 - Grundstücksform etwa rechteckig zur Straßenseite abgerundet
 - Ausrichtung nach Nordosten
 - Straßenfront zur Senftenauerstraße etwa 19 m
 - Straßenfront zu Haslangstraße (= Grundstückstiefe) etwa 27 m
- Beschaffenheit:
- Bodenniveau in etwa eben
 - keine sichtbaren Hinweise auf besondere, wertbeeinflussende Bodenbeschaffungsmerkmale, tragfähiger Baugrund

3.5 Erschließung des Grundstücks

Erschließungszustand: Das Bewertungsgrundstück ist an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Versorgungsanschlüsse für Telefon, Gas, Wasser, Strom und Kanal sind vorhanden.

Fernwärmeanschluss: Derzeit wird das Gebäude noch von einer nicht mehr zeitgemäßen Ölzentralheizung beheizt. Nur wenige Meter weiter östlich sind die Gebäude an das Fernwärmenetz angeschlossen (siehe Skizze).



Fazit: Das Bewertungsgrundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Es ist davon auszugehen, dass zukünftig ein Anschluss an das Fernwärmenetz möglich wird.

3.6 Sonstige Standortfaktoren für eine gewerbliche Nutzung

Keine Auflage: Für die Beurteilung der gewerblichen Einheiten ist zu beachten, dass es sich nicht direkt um eine Auflage handelt. Im näheren Umfeld befinden sich einige Läden, eine Schule und Kindergärten, so dass von einer gewissen Passantenfrequenz auszugehen ist.

Einzugsbereich: Positiv ist die relativ hohe Einwohnerdichte durch die mehrgeschossige Bebauung im direkten östlichen und südlichen Umfeld zu werten, sodass ein gewisses Kundenpotential generiert werden kann.

Einzugsbereich: Direkt westlich angrenzend befindet sich ein großflächiges Einfamilienhausviertel. Dieser Bereich ist im Münchner Mietspiegel als gute Wohnlage eingestuft worden. Gerade für einen Liefer- oder Abholservice bestehen entsprechende Absatzmöglichkeiten.

Lage Durchfahrtstraße.: Die direkte Lage an einer Durchfahrtstraße mit Busverkehr kann u.U. werbetechnisch genutzt werden. Die gegenständlichen Gewerbeeinheiten verfügten über eine entsprechende Werbefläche oberhalb der Schaufenster an der Fassade.

- Konkurrenzsituation:** Auf der anderen Seite ist auf eine gewisse Konkurrenzsituation zu einigen gastronomischen Einrichtungen auf der Fürstenrieder Straße und auch an Läden im weiteren Verlauf der Senftenauerstraße hinzuweisen.
- Öffentlicher Parkraum:** Die Situation im öffentlichen Parkraum ist – für Münchner Verhältnisse – noch als durchschnittlich zu werten. In unmittelbarer Nähe des Ladens befinden sich einige Kurzparkzonen.

3.7 Zusammenfassung und Einstufung der Wohn und Geschäftslage

- Zusammenfassung:** Das Bewertungsgrundstück liegt im Stadtteil Laim, an einer Durchgangsstraße mit durchschnittlicher Verkehrslärmbeeinträchtigung. Die Umgebungsbebauung ist heterogen. Es gibt eine Mischung aus Altbauwohnungen, Einfamilienhäusern, moderneren ETW-Anlagen aber auch einfacheren Mehrfamilienhäusern, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus errichtet worden sind.

Das Wohngebiet profitiert von der Innenstadtnähe und einer guten Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Mit den MFH südlich und östlich ist eine entsprechende Sozialstruktur verbunden.

- Fazit Lageniveau** Die Wohnlage ist – aus Sicht des Unterzeichners – als knapp gut einzustufen.

- Mietspiegel:** Im aktuellen Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage als gute Wohnlage klassifiziert (gelb). Für das direkt östlich angrenzende Grundstück ist eine Ø Wohnlage (= blau) festgestellt worden.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Baupläne, Beschreibungsumf.)

Datengrundlage:	Die Angaben zur Bauweise, Ausstattung und Grundrissen erfolgen gemäß den Genehmigungsplänen aus der Bauakte, den Angaben der Miteigentümer, den schriftlichen Mitteilungen des Kaminkkehrermeisters, den manuellen Skizzen eines Miteigentümers und eigenen Feststellungen bei der Ortsbesichtigung.
Umfang der Bauakte:	Gegenstand der Wertermittlung ist ein Gebäude, das mehrmals umgebaut wurde. Zur besseren Nachvollziehbarkeit wird deshalb die Gebäudehistorie dargestellt (s.u.). Die Um- und Ausbaumaßnahmen betrafen im Wesentlichen die gewerblichen Einheiten und das Kellergeschoss. Aber auch bei den Wohnungen sind gewisse bauliche Veränderungen vorgenommen worden (Einbau Apartments).
Baupläne:	Bei der Besichtigung konnte festgestellt werden, dass die vorgefundenen Grundrisse nicht in allen Details den genehmigten Bauplänen entsprachen. Es wurden einige Um- und Anbauten durchgeführt, für die keine Baugenehmigung eingesehen werden konnte. Es wurde deshalb die folgende Vorgehensweise gewählt.
Vorgehensweise:	In den Anlagen des Gutachtens sind die Grundrisse laut den vorgefundenen Baugenehmigungen eingestellt worden. Zu jedem Grundriss wird zusätzlich eine manuelle Skizze beigelegt, aus der die aktuelle Grundrisslösung hervorgeht. Aufgrund der Größe von EG und KG wurden für diese Geschosse je eine eigene Anlage eingefügt. Bei den Wohngeschossen im Altbau sind die manuellen Skizzen direkt unter die genehmigten Baupläne gestellt worden.
Beschreibungsumfang:	Die folgende Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
Funktionsfähigkeit:	Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie technischer Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro etc.) wurde nicht geprüft. Es wird eine Funktionsfähigkeit unterstellt.

4.2 Beschreibung des Wohn- und Geschäftshauses

4.2.1 Gebäudehistorie

Ursprungsgebäude:	Das Ursprungsgebäude bestand aus einem Gebäude mit einer Bäckerei nebst Café und Laden im EG (tlw. Anbau) und drei über dem Hauptgebäude befindlichen Wohngeschossen.
Baujahr 1957:	Das Gebäude ist am 17.07.1956 genehmigt worden. Es wird für die Bewertung das Baujahr 1957 zugrunde gelegt. Einige Jahre später sind die beiden vorderen Läden als Fahrschule (links) und Fischgeschäft (rechts) umgenutzt worden.
Erweiterung 1963:	Am 04.11.1963 ist von der Lokalbaukommission eine Erweiterung des Cafés genehmigt worden.
Anbau 1984:	Am 10.01.1984 ist der Anbau von 3 Garagen an der Haslangstraße (hinter dem Café) und eine großzügige Kellererweiterung als Anbau und teilweise unter den angebauten Garagen genehmigt worden.
Nutzungsänderung 1995:	Am 27.04.1995 wurde eine Nutzungsänderung des Fischladens in einen Laden für Pizza-Heimservice genehmigt.
Anbau, Nutzungsänd. 2020:	Am 10.06.2020 ist die Genehmigung für einen Anbau im Hinterhof und die Einrichtung einer Freischankfläche für 16 Gästeplätze von der LBK genehmigt worden. Des Weiteren sind Nutzungsänderungen für die Läden genehmigt worden.
Baugenehmigung 2020:	Die als Anlagen 8 und 10 eingefügten Grundrisse EG und KG stammen von dieser Baugenehmigung aus dem Jahr 2020, in der auch Rückbaumaßnahmen erkennbar sind. Bei der Besichtigung ist festgestellt worden, dass einige Auflagen der Baubehörde noch nicht im erforderlichen Umfang umgesetzt worden sind.
Wertminderung:	Für die u.U. noch erforderlichen Rückbaumaßnahmen ist bei der vorliegenden Wertermittlung eine Wertminderung zu berücksichtigen (siehe weitere Ausführungen in Punkt 9.3).

4.2.2 Gebäudetyp und Rohbau

Gebäudeart:	An der Ostseite – nahezu profilgleich – angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit einem eingeschossigen Anbau (gewerblich genutzt) an der Nordseite und einem überdimensionierten Kellergeschoss.
-------------	--

Geschosse/Nutzung:	EG mit gewerblicher Nutzung; grundrissgleiches 1. und 2. OG mit je 2 Wohnungen (laut Ursprungsgrundriss); ausgebauter DG mit 2 Wohnungen; Spitzboden mit 2 Mobilfunkmasten und Lagerraum.
Wände:	Außenwände Ziegel (30 cm), Kellergeschoss Beton; Innenwände Ziegel, im EG teilweise Leichtbauweise.
Fassade:	Verputzt und gestrichen; vor etwa 15 Jahren ist – Angabe gemäß – an allen Seiten eine Wärmedämmung angebracht worden. Im EG an der Senftenauerstraße sind zusätzlich Fliesen in Klinkeroptik angebracht worden (frühere Nutzung Fischgeschäft).
Dach:	Satteldach mit einer Dachneigung von 45 Grad, Pfettendachstuhl; Spitzboden; Wärmedämmung zwischen den Sparren; Pfanneneindeckung; eingeschossiger Anbau hinter Laden 3 mit leichtgeneigtem Satteldach und Pfanneneindeckung; nördlicher Anbau an dem Laden 1 mit einfacher Dachkonstruktion mit Bitumendecke.
Gaube:	Fünf Satteldachgauben zur Nordseite; vier Satteldachgauben zur Südseite (Senftenauerstraße), wobei die zwei Gauben zur Ostseite verbunden und durch eine größere Gaube ersetzt wurden.
Eingangsbereich:	Hauseingang an der Südseite zwischen den gewerblichen Einheiten; Hauseingang zurückversetzt; Hauseingangstür als Metallkonstruktion mit Glaseinsatz mit seitlich integrierter Briefkastenanlage; Klingeltableau und Gegensprechanlage in der Seitenwand integriert.
Treppenhaus:	Innenliegendes Treppenhaus an der Nordseite; <u>kein</u> Aufzug; Wände verputzt und gestrichen.
Treppen:	Stahlbetontreppe, halbgewandelt mit Zwischenpodesten; mit Naturstein gefliest; Geländer Metallstäbe mit Kunststoffhandlauf.
Heizungsanlage:	Ölzentralheizung der Marke Buderus aus dem Baujahr 2001 mit einer Nennleistung von nur 28 kW; Warmwasserbereitung teilweise mit Durchlauferhitzer oder Boiler.
Energieausweis:	Ein neuer Energieausweis wird – Angabe gemäß – gerade erstellt. Es liegt noch ein verbrauchsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2012 für die sechs Wohnungen vor (Geltungsdauer 10 Jahre).
Energieverbrauch:	Demnach läge der Energieverbrauchskennwert bei nur 66 kWh. Ein solch geringer Wert ist selbst bei der vorhandenen Fassadendämmung kaum nachvollziehbar. Einige Wohnungen sind u.U. noch mit Elektroheizungen beheizt worden.

4.3 Gewerbliche Einheiten im EG

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Vorbemerkung:	Beim Ortstermin konnte die bewertungstechnisch wichtigste gewerbliche Einheit Nr. 3 von innen besichtigt werden, die wie folgt beschrieben wird. Für die 2 kleineren, nicht besichtigten Einheiten, wird von einem ähnlicher Ausstattungsstandard ausgegangen.
Heizung:	Wärmeübertragung durch Konvektoren; Warmwasser durch Durchlauferhitzer.
Gastraum:	Schaufensterfront zur Haslangstraße; Gästeraum für 30 Sitzplätze; Wände teilweise verkleinert, Boden gefliest, langgezogene Theke, in die Decke integrierte Beleuchtung (siehe Fotos Anlage 17)
Küche:	Wände halbhoch gefliest; komplett eingerichtete Küche mit Fettabzugshaube.
Toilettenanlage:	Damen-WC raumhoch gefliest mit zwei WCS, Herren WC mit Urinal und WC; Personalraum mit WC.
Sozialräume:	Die Aufenthaltsräume für das Personal befinden sich im KG unter dem Restaurant, separate Dusche mit WC
Kellerraußentreppe:	Im nördlichen Bereich des Anbaus ist eine Kellerraußentreppe eingebaut worden, um direkt zu den Sozialräumen des Laden 3 im KG sowie anderen Kellerräumen zu gelangen.
Freischankfläche:	Vor dem Restaurant ist eine Freischankfläche mit vier Tischen und 16 Sitzplätzen genehmigt worden.

4.3.2 Raumstruktur und Nutzflächenberechnung

Gewerbliche Einheiten:	Für die gewerblich genutzten Räume im Erdgeschoss sind die Flächenangaben aus dem im Jahr 2020 genehmigten Grundriss entnommen worden (siehe Anlage 8). <u>Anmerkung:</u> Für eine Teilfläche hinter dem Laden 1 (Pizzaservice) ist ein Rückbau unterstellt worden.
Räume im KG:	Für das überdimensionierte Kellergeschoss ist eine Sonderbetrachtung erforderlich. Es wird deshalb ein eigener Punkt für die Räume im Kellergeschoss eingeführt (siehe Punkt 4.5).

Laden 1 Pizzalieferservice:	Verkaufsraum:	ca.	27,34 m ²
	Küche:	ca.	25,08 m ²
	Kühlraum:	ca.	6,93 m ²
	Flur:	ca.	<u>1,54 m²</u>
		ca.	<u>60,89 m²</u>
Laden 2.Asia-Imbiss:	Ladenraum mit Toilette:	ca.	<u>33,65 m²</u>
Laden 3 Jeffreyburger:	Gastraum:	ca.	58,57 m ²
	Kochen:	ca.	7,61 m ²
	Spülen:	ca.	12,20 m ²
	Vorrat:	ca.	1,33 m ²
	WC D und WC H:	ca.	9,10 m ²
	WC Personal:	ca.	6,03 m ²
	Sozialraum:	ca.	8,10 m ²
	Dusche/WC:	ca.	3,28 m ²
	Vorraum:	ca.	1,17 m ²
	Flur:	ca.	<u>10,87 m²</u>
	Nutzfläche gesamt	ca.	<u>118,26 m²</u>
Freischankfläche:	Zusätzlich eine genehmigte Freischankfläche an der Haslangstraße mit einer Fläche von rund 38 m ² , auf der 16 Gastplätze realisiert werden können.		
Nutzfläche im EG Gesamt:	Laden 1 (Pizzaservice):	ca.	60,89 m ²
	Laden 2 (Asia-Imbiss):	ca.	33,65 m ²
	Laden 3 (Jeffrey-Burger):	ca.	<u>118,26 m²</u>
	Ladenfläche Gesamt:	ca.	212,80 m ²
		rd.	<u>213 m²</u>

4.4 Wohneinheiten vom 1. OG bis DG

4.4.1 Ausbau und Ausstattung

Vorbemerkung:	Bei den Angaben und den Anlagen 18-20 werden die Bezeichnungen rechts und links – aus Sicht der Senftenauerstraße – verwendet.
Ausstattungsstandard:	Der Ausstattungsstandard ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
	<u>Anmerkung:</u> Die Wohnungen rechts sind tlw. modernisiert worden. Sie befinden sich in einem etwas besseren baulichen Zustand als die Wohnungen rechts (siehe auch Ausführungen in Punkt 4.8).

Heizung:	Ölzentralheizung mit teilweise zentraler Warmwasserbereitung; Wärmeübertragung durch Konvektoren; in einigen Wohnungen befinden sich Durchlauferhitzer und Boiler (u.a. in den Apartments).
Türen:	Meist einfache furnierte Holztüren in Holzzargen mit normalen Beschlägen; teilweise mit Glaseinsatz.
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung aus den 90er Jahren; Kunststoffrollläden mit manuell bedienbaren Ziehgurten.
Böden:	Meist Parkett oder Laminat, teilweise Teppich oder Kunststoffbelag; einige Küchen gefliest; Sanitärbereich gefliest.
Wände/Decken:	Meist verputzt und gestrichen.
Elektroausstattung:	In den Wohnungen rechts modernisierte Ausstattung; in den Wohnungen links modernisierungsbedürftige Ausstattung; Leitungen teilweise über Putz verlegt.
Küchen:	Alle Wohnungen mit Einbauküchen und Fliesenschild.
Bäder 2-3 Zi.-Whg.:	Badezimmer der 2 bzw. 3-Zimmer-Wohnungen sind raumhoch gefliest, Raum mit Fenster; meist mit Wanne, Wand-WC und Waschbecken mit Einhebelmischer (siehe Fotos Anlagen 19 + 20).
Bäder Apartments:	Die Bäder in den Apartments sind von den 3-Zimmer-Wohnungen abgetrennt worden; raumhoch gefliest; kein Fenster; mit Dusche Waschbecken und Wand-WCs (s. Foto Anlage 19 exemplarisch).
Kellerräume:	Nur für zwei Wohnungen sind derzeit Mieterkeller in dem südwestlichen Gebäudereich eingerichtet worden, obwohl der Kellerbereich eigentlich überdimensioniert ist. <u>Anmerkung:</u> Die BayBO schreibt keinen Kellerraum für Wohnungen vor, fordert aber, dass in der Wohnung ausreichend Stauraum (z. B. in Form von Abstellräumen) vorhanden sein muss.

4.4.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:	Für die Ermittlung der Wohnfläche wurde die Wohnflächenverordnung zugrunde gelegt.
Manuelle Ermittlung:	Die genehmigten Grundrisse der Wohngeschosse enthalten keine Flächenangaben (s. Anlagen 13-15). Die Wohnfläche musste vom Unterzeichner manuell ermittelt werden. Bei dieser Vorgehensweise kann eine gewisse Ungenauigkeit nicht ausgeschlossen werden.

Putzabzug:	Da es sich bei den Flächen in den Bauplänen aus dem Jahr 1956 um Rohbaumaße handelt, ist gemäß § 3 WoFIV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der mit 3,0 % geschätzt wurde. Beim DG ist der Putzabzug wegen der Schrägen entbehrlich.		
Wohnfläche DG:	Beim ausgebauten DG wurde neben Grundriss auch der Gebäudeschnitt herangezogen, um die lichten Raumhöhen einzeichnen zu können. Gemäß § 4 WoFIVO sind die Grundflächen mit einer lichten Raumhöhe von > 2,00 m voll und die Flächen mit einer lichten Höhe von 1,0-2,0 m zu ½ bei der Wohnfläche angerechnet worden.		
Datenbasis:	Die folgenden Flächenangaben sind aus den genehmigten Bauplänen von 1956 herausgemessen worden, als noch pro Wohngeschoss zwei 3-Zimmer-Wohnungen vorhanden waren. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass bei einigen Einheiten nachträglich ein Apartment eingebaut worden ist. Eine Baugenehmigung hierzu konnte nicht eingesehen werden.		
Vorgehensweise:	Ein separates Aufmaß ist nicht beauftragt worden, was auch den Umfang der ohnehin zeitaufwendigen Besichtigung gesprengt hätte. Es werden deshalb die Raumflächen aus den genehmigten Bauplänen dargestellt. Das Flächenpotenzial ist somit hinreichend genau ermittelt worden.		
Wohnung Nr.1 im 1.OG:	Wohnzimmer:	ca.	19,70 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	15,40 m ²
	Kind:	ca.	9,10 m ²
	Wohnküche:	ca.	14,80 m ²
	Bad:	ca.	5,40 m ²
	Flur:	ca.	<u>7,10 m²</u>
	Zwischensumme:	ca.	71,50 m ²
	Minus Putzabzug 3%:	ca.	<u>-2,15 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 1:	ca.	<u>69,35 m²</u>
Wohnung Nr.2 im 1 OG:	Wohnzimmer:	ca.	19,60 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	15,40 m ²
	Wohnküche:	ca.	15,80 m ²
	Bad:	ca.	4,50 m ²
	Flur:	ca.	<u>4,10 m²</u>
	Zwischensumme:	ca.	59,40 m ²
	Minus Putzabzug 3%:	ca.	<u>-1,78 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 2:	ca.	<u>57,62 m²</u>

Wohnung Nr. 3 im 2.OG:	Wie Wohnung Nr. 1:	ca.	<u>69,35 m²</u>
Wohnung Nr. 4 im 2.OG:	Wie Wohnung Nr. 2:	ca.	<u>57,62 m²</u>
Wohnung Nr. 5 im DG:	Wohnzimmer:	ca.	14,30 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	11,60 m ²
	Wohnküche:	ca.	13,30 m ²
	Kammer:	ca.	6,20 m ²
	Bad:	ca.	3,60 m ²
	Flur:	ca.	<u>7,00 m²</u>
	Wohnfläche Wohnung Nr. 5:	ca.	<u>56,00 m²</u>
Wohnung Nr. 6 DG:	Wohnküche:	ca.	12,30 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	13,70 m ²
	Kammer:	ca.	9,20 m ²
	Bad:	ca.	4,80 m ²
	Flur:	ca.	<u>3,20 m²</u>
	Zwischensumme:	ca.	43,20 m ²
	Wohnfläche Wohnung Nr. 6:	ca.	<u>43,20 m²</u>
Wohnfläche Gesamt:	Wohnfläche 1. OG:	ca.	126,97 m ²
	Wohnfläche 2. OG:	ca.	126,97 m ²
	Wohnfläche DG:	ca.	<u>99,20 m²</u>
	Wohnfläche Gesamt:	ca.	353,14 m ²
		rd,	<u>353 m²</u>
Lichte Raumhöhen:	Die lichten Raumhöhen für die Wohngeschosse (auch beim DG) liegen bei ca. 2,50 m, was als noch durchschnittlich zu werten ist. Die Mindesthöhe laut Bayerischer Bauordnung beträgt 2,40 m.		
Grundrissbeurteilung:	Es handelt sich um ein Gebäude <u>ohne</u> Aufzug. Die Wohnungen sind funktional geschnitten und haben keine Balkone. Das Gebäude ist im Wesentlichen nach Südwesten orientiert mit einer angemessenen natürlichen Belichtung und Belüftung. Durch die gastronomisch genutzten Einheiten im EG ist eine Geruchsbelästigung möglich. Durch die später erfolgte Aufteilung einer 3-Zimmer-Wohnung in eine 2-Zimmer-Wohnung und in Apartment können die Mieterträge merklich gesteigert werden. Auf der anderen Seite entstehen naturgemäß etwas beengte Raumsituationen in beiden Einheiten und ein Vorraum, der von beiden Mietern genutzt werden muss.		
Fazit Grundriss:	Die Grundrisslösung ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.		

4.5 Räume im Kellergeschoss

Räume im KG. Für die Bewertung wird der Grundriss KG laut der Skizze eines Miteigentümers zugrunde gelegt (siehe Anlage 11), da dieser den vorgefundenen Verhältnissen entsprach.

Anmerkung: In dem Grundriss laut Baugenehmigung 2020 (Anlage 10) waren die rückwärtigen Räume nicht richtig dargestellt worden. Eine Erklärung dafür konnte der Unterzeichner nicht herausfinden. Bei der Einsichtnahme der Bauakte konnte festgestellt werden, dass diese Kellererweiterung im Jahr 1983 genehmigt worden war.

Mieterkeller: Für die Bewertung wird unterstellt, dass bei einem derart großen Kellergeschoss, den jeweiligen Mietern, je ein kleiner Kellerraum zugeordnet wird.

Hinweis: Laut Bayerischer Bauordnung gehört zu einer Wohnung ein Abstellraum. In den Wohnungen selbst sind diese nicht vorhanden. Speziell bei den 2-Zimmer-Wohnungen bei den nachträglich abgetrennten Apartments ist kaum Platz dafür vorhanden. Dies gilt naturgemäß für die Apartments selbst auch.

Prämisse: Aus Vereinfachungsgründen ist der südwestliche Kellerraum als Mieterkeller angenommen worden. Nach diesen Prämissen kann das überdimensionierte KG wie folgt aufgeteilt werden:

Flächenaufteilung:	KG-Fläche Laden 1 zugeordnet:	ca.	48,30 m ²
	KG-Fläche Laden 3 zugeordnet:	ca.	46,80 m ²
	Kellerraum, der separat vermietet ist:	ca.	14,50 m ²
	Fläche genutzt von einem Miteigentümer:	ca.	83,30 m ²
	Fläche Mieterkeller und Lager Laden 2:	ca.	31,90 m ²
	Funktions-/Verkehrsfläche (u.a. Heizung, Flur):	ca.	<u>28,90 m²</u>
	Nutzfläche im KG Gesamt:	ca.	253,70 m ²
		rd.	<u>254 m²</u>

Vermietbare Fläche: Für die zu den Läden gehörenden Kellerräume wird eine Miethöhe für die Gesamteinheit festgesetzt. Demzufolge können noch die folgenden Flächen separat vermietet werden:

An Frau S... separat vermieteter Kellerraum	ca.	14,50 m ²
Von einem Miteigentümer genutzte Fläche:	ca.	<u>83,30 m²</u>
Vermietbare Fläche zum Stichtag:	ca.	97,80 m ²
	rd.	<u>98 m²</u>

4.6 Spitzboden mit Mobilfunkmasten und Lagerraum

- Spitzboden:** In dem westlichen Teil des Spitzbodens sind zwei Mobilfunkmasten eingebaut worden (siehe Fotos). Der östliche Teil des Spitzbodens wird als Lagerraum von einem Miteigentümer genutzt. Diese Nutzfläche von ca. 20 m² kann separat vermietet werden.
- Mietverträge:** Die Mobilfunkmasten sind auf Kosten der Mobilfunkunternehmen eingebaut worden und gehören der Telekom und Telefonica. Es sind langfristige Mietverträge mit Wertsicherungsklausel abgeschlossen worden (siehe Ausführungen in Punkt 2.3).



4.7 Garagegebäude und Außenanlagen

- Garagegebäude:** Im Jahr 1984 ist der Anbau eines Garagegebäudes mit drei Einzelgaragen an dem eingeschossigen Anbau genehmigt worden. Es handelt sich um ein Garagegebäude in Massivbauweise mit Flachdach. Die beiden nördlichen Einzelgaragen haben manuell bedienbare Metallschwenktore. Die südliche Garage hat manuell bedienbare Flügeltüren und nur eine geringe Einfahrbreite; diese Garage wird derzeit als Müllbehälterraum genutzt (s. Foto Anlage 22).
- Außenanlagen:** Das Grundstück ist zu einem großen Teil überbaut worden, wobei zu beachten ist, dass einige Anbauten laut LBK zurückgebaut werden müssen, sodass eine gewisse Gartenfläche mit Rasen entsteht. Eine weitere Fläche ist als Terrasse mit einem wasserdurchlässigen Belag vorgesehen (siehe Freiflächengestaltungsplan Anlage 6).
- Flächen vor dem Gebäude:** Für das Restaurant an der Haslangstraße ist eine Freischankfläche 2020 genehmigt worden. Für die beiden, den gewerblichen Einheiten an der Senftenauerstraße vorgelagerten Flächen, ist laut Freiflächengestaltungsplan ein wasserdurchlässiger Bodenbelag vorgeschrieben worden. In diesem Bereich sind einige gekieste Flächen geschaffen worden, was nicht ganz den Vorgaben entspricht.

- Fahrradabstellplätze:** In dem Bereich vor dem nördlichen Teil des eingeschossigen Anbaus sollen neun zusätzliche Fahrradabstellplätze geschaffen werden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Fahrradabstellplätze etwas weiter nach vorne platziert werden können.
- Einfluss Bewertung:** Für die noch erforderlichen Rückbauten ist ein Risikoabschlag zu berücksichtigen (siehe Punkt 9.3).

4.8 Baulicher Zustand (Reparaturstau)

- Vorbemerkungen:** Das Gebäude befindet sich seit der Errichtung im Familienbesitz. Die beiden derzeitigen Eigentümer sind die Söhne der damaligen Eigentümer. Ursprünglich war angedacht, das Wohn- und Geschäftshaus nach WEG aufzuteilen, wobei einer der beiden Söhne den östlichen Teil des Gebäudes übernehmen wollte.
- Wohnungen West/Ost** Einer der Söhne hatte bereits begonnen, die rechten Wohnungen zu modernisieren. Die Wohneinheiten an der Ostseite verfügen über einen etwas besseren Ausstattungsstandard als an der Westseite. So wurden u.a. neue Wasserleitungen verlegt und die Elektrik erneuert. Auch der Bodenaufbau ist verbessert worden (Trittschalldämmung).
- Aktuelle Situation** Aufgrund der Abstimmungsschwierigkeiten zwischen den Eigentümern sind Instandhaltungsmaßnahmen in den letzten Jahren nicht mehr im erforderlichen Umfang durchgeführt worden. Die Gebäudesubstanz wird – insgesamt betrachtet – als solide eingestuft.
- Fassade:** An der Fassade sind deutliche Verfärbungen an der Nordseite festgestellt worden (siehe folgendes Foto links). Die Fassade muss überarbeitet und anschließend komplett neu gestrichen werden.
- Dach:** Das Dach über dem Hauptgebäude stammt noch aus dem Baujahr und ist zumindest mittelfristig zu sanieren. Bei der Dachkonstruktion über dem Anbau handelt es sich um eine einfache Konstruktion, die erneuert werden muss. Das Oberflächenwasser fließt teilweise direkt auf das Nachbargrundstück (siehe Foto rechts).



Heizungsanlage: Die Heizungsanlage stammt aus den 90er Jahren. Der Brenner ist vor einiger Zeit ausgetauscht worden. Laut Angabe des Kaminkehrermeisters hat diese Heizungsanlage nur eine Nennleistung von 28 kW, was für ein Gebäude dieser Größe nicht ausreichend ist.

Ein potenzieller Erwerber muss davon ausgehen, dass die Heizungsanlage kurzfristig auszutauschen ist, zumal es sich um eine nicht mehr zeitgemäße Ölheizung handelt.

Fenster: Die Fenster stammen noch aus den 90er-Jahren. Einige Fenster sind offensichtlich nicht fachgerecht eingebaut worden sind. Die Mieter haben auf Dichtigkeitsprobleme hingewiesen und dass die Fenster nicht richtig geöffnet werden können.

Die einfachen Rollläden müssen ebenfalls ausgetauscht werden (siehe Foto links, Gurt stark beschädigt). Ein Erwerber muss von einem kurz- bis mittelfristigen Austausch der Fenster und Rollläden im Wohnbereich ausgehen.

Türen: In den meisten Wohnungen befinden sich noch die einfachen und nicht dichten Holztüren aus dem Baujahr (siehe Foto rechts exemplarisch). Der Austausch einiger Türen und die Renovierung einiger Türen wird für erforderlich erachtet.



Feuchtigkeitsschäden KG: Im Treppenhaus KG an der Ostseite ist eine deutliche Feuchtigkeitsstelle festgestellt worden (siehe Foto Anlage 21), die – Angabe gemäß – durch eine Undichtigkeit im Bereich der darüber befindlichen Anbauten entstanden ist.

Sozialräume KG In den Sozialräumen des Restaurants sind deutliche Schimmelpilzbildungen festgestellt worden (siehe Foto Anlage 22). Die Ursache ist – Angabe gemäß – auf nicht genehmigte Backtätigkeiten im KG ohne ausreichende Belüftung zurückzuführen. Eine zeitnahe Beseitigung der Schäden und der Schadensursache ist erforderlich.

Elektroausstattung:	Bei den Wohnungen rechts ist die Elektroausstattung – Angabe gemäß – modernisiert worden; bei den Wohnungen links ist eine Modernisierung noch erforderlich. Einige Leitungen verlaufen über Putz. Im KG sind einige Elektroarbeiten von dem vorherigen Mieter der gewerblichen Einheiten nicht fachgerecht ausgeführt worden. So hängen im KG einige Elektroleitungen im Raum. Eine Überarbeitung der Elektroausstattung ist zeitnah erforderlich.
Wasserleitungen:	Eine ähnliche Situation wie bei den Elektroleitungen gibt es – Angabe gemäß – bei den Wasserleitungen. Die Wasserleitungen für die Wohnungen an der Westseite müssten noch erneuert werden.
Wasserzähler:	Die Eichfrist für die Wasserzähler ist abgelaufen. Die Wasserzähler müssen erneuert werden. Eine Umstellung auf Funkablesung scheiterte an den Abstimmungsschwierigkeiten der Eigentümer.
Rückbau erforderlich:	Neben den erforderliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Gebäudes müssen noch einige Rückbaumaßnahmen aufgrund der Baugenehmigung aus 2020 berücksichtigt werden, die bewertungstechnisch getrennt behandelt werden.
Maßnahmen:	Es müssen u.a. einige Anbauten im Innenhof beseitigt und der Garten und der Innenhof neu angelegt werden. Die Flächen an der Senftenauerstraße müssen teilweise entsiegelt werden. Die Fahrradständer sind noch nicht eingebaut worden. Die Garagen dürfen nicht als Lagerräume genutzt werden.
Fazit:	Ein potenzieller Erwerber muss deutliche Instandhaltungs- und Modernisierungskosten bei seinen Kaufpreisüberlegungen – zusätzlich zum Kaufpreis – einkalkulieren. Hinzu kommen die Kosten für den vorgenannten Rückbau einiger Bauteile.
Vorgehensweise:	Es müssen deshalb zwei Wertminderungen als objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV berücksichtigt werden. Zum einen eine Wertminderung wegen des derzeitigen Reparaturstaus (s. Punkt 9.2) und zum anderen eine Wertminderung wegen des Risikos durch mögliche Rückbaumaßnahmen (s. Punkt 9.3).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"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 Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis: Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein individuelles Wohn- und Geschäftshaus, für das eine besondere Marktbetrachtung erforderlich ist, bei der auch eine Aufteilung nach WEG berücksichtigt werden muss (siehe Ausführungen in Punkt 8).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Ausgangslage:** Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück, das mit einem Wohn-/Geschäftshaus und einem Gargengebäude bebaut ist in einer knapp guten Wohnlage im Münchner Stadtteil Laim.
- Potenzielle Erwerber:** Als potenzielle Erwerber derartiger Renditeobjekte im unteren einstelligen Millionenbereich kommen in erster Linie private Kapitalanleger oder Immobilienentwicklungsgesellschaften in Frage, deren Kaufpreisüberlegungen sich daran orientieren welche Rendite mit dem Anwesen – unter Berücksichtigung der rechtlichen und wirtschaftlichen Möglichkeiten – langfristig zu erzielen ist.
- Das gegenständliche Anwesen liegt nicht im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung. Demnach kann das Wohn- und Geschäftshaus noch in Wohnungs- und Teileigentumseinheiten aufgeteilt werden. Insofern ist das Bewertungsobjekt auch für Kapitalanleger interessant, die anschließend eine WEG-Aufteilung durchführen möchten.
- Bewertungsverfahren:** Der Verkehrswert für das Bewertungsobjekt wird deshalb aus dem Ertragswertverfahren, entsprechend der §§ 17 bis 20 ImmoWertV, abgeleitet (siehe Punkt 7). Dabei ist aufgrund der vorgeschriebenen Verfahrenssystematik vorab ein angemessener Bodenwert gemäß § 40 ImmoWertV zu ermitteln (siehe Punkt 6).
- Marktanpassungsfaktor:** Anschließend ist zu untersuchen, ob noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist. Dabei wird auch eine mögliche Aufteilung nach WEG untersucht (siehe Punkt 8).
- Objektspezif. Besonderh.:** In einem letzten Schritt muss überprüft werden, ob zusätzlich eine Wertanpassung – aufgrund besonderer objektspezifischer Wertmerkmale im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV – vorzunehmen ist. Dies ist bei der gegenständlichen Bewertung aufgrund des baulichen Zustands und möglicher Rückbaumaßnahmen eindeutig der Fall (siehe Ausführungen in Punkt 9).

6. Ermittlung des Bodenwertes

6.1 Datenlage und Vorgehensweise

§ 40 Abs. 1 ImmoWertV: *"Der Bodenwert ist ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren nach den §§ 24 bis 26 zu ermitteln".*

§ 40 Abs. 2 ImmoWertV: *"Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden."*

Ausgangslage: Die Stadtteile Laim und Kleinhadern sind mittlerweile dicht bebaut. Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München konnte keine ausreichende Zahl geeigneter Vergleichspreise für unbebaute Grundstücke zur Verfügung stellen.

Ableitung vom BRW: Der Bodenwert des Bewertungsobjekts muss deshalb gemäß § 40 Absatz 2 ImmoWertV vom Bodenrichtwert (indirektes Vergleichswertverfahren) abgeleitet werden.

6.2 Bodenrichtwert laut Gutachterausschuss

Definition Bodenrichtwert: *"Die Bodenrichtwerte sind durchschnittliche, auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche bezogene Lagewerte. Sie sind für einzelne Gebiete, Straßen und Straßenabschnitte, in denen annähernd gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen, ermittelt.*

Soweit nicht andere Merkmale angegeben sind, beziehen sie sich auf baureife, erschließungsbeitragsfreie und von sonstigen öffentlichen Lasten freie Grundstücke. Die Bodenrichtwerte sind auf das angegebene Maß der baulichen Nutzung (GFZ) bezogen. Weicht die tatsächlich bzw. zulässige bauliche Nutzung davon ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Periodizität: Die Bodenrichtwerte wurden jahrzehntelang alle 2 Jahre zu den geraden Jahreszahlen zum jeweils 31.12. ermittelt.

Diese Periodizität wurde zum 1. Mal durchbrochen, weil für die Festsetzung der neuen Grundsteuer zum 01.01.2022 neue Bodenrichtwerte festgesetzt worden sind. Darauf aufbauend sind schließlich zum 01.01.2024 die neuen Bodenrichtwerte ermittelt worden.

Bodenrichtwertzone:

Im vorliegenden Fall ist die Besonderheit zu beachten, dass das Bewertungsgrundstück im äußersten südöstlichen Zipfel einer großen Bodenrichtwertzone liegt, die im Wesentlichen von Einfamilienhäusern geprägt ist (siehe Skizze). Dies wird auch durch die – für individuelle Wohnbebauung übliche – WGFZ von 0,60 deutlich.



BRW 2024:

Demnach gilt zum Stichtag 01.01.2024 für das Bewertungsgrundstück ein Bodenrichtwert von 2.550 €/m², bezogen auf eine wertrelevante GFZ von 0,60. Für die direkt östlich angrenzenden Grundstücke gilt ein Bodenrichtwert für Geschossbebauung. Dieser BRW wurde mit einem Wert von 3.100 €/m² (WGFZ 1,0) festgesetzt.

6.3 Anpassung an das Bodenpreinsniveau zum Stichtag

Verkäufe aus 2022/2023:

Der o.a. Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 wurde naturgemäß aus Grundstücksverkäufen der Jahre 2022 und 2023 abgeleitet. Für die Bewertung zum Stichtag im August 2024 ist deshalb zu untersuchen, ob noch eine Preisanpassung zu berücksichtigen ist.

Preissteigerungstrend:

Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.

Ukraine-Krise, Inflation:

Im Frühjahr 2022 kam es zur Zeitenwende. Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, haben einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

Preisrückgang:	Die Preise sind in fast allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für München, wo die Preise in den Vorjahren überdurchschnittlich stark gestiegen waren. Lediglich in Bestlagen ist es zu einer Stagnation gekommen. Die folgende Übersicht zeigt die Entwicklung der letzten 3 Bodenrichtwerte im dortigen Bereich.		
Entwicklung BRW:	BRW bei WGFZ	<u>31.12.2020</u>	<u>01.01.2022</u> <u>01.01.2024</u>
	Individ. Wohnbau (0,6):	2.500 €/m ²	3.000 €/m ² 2.550 €/m ²
	Geschosswohnbau (1,0):	3.200 €/m ²	3.600 €/m ² 3.000 €/m ²
Aktuelle Situation:	Erste empirische Untersuchungen für 2024 signalisieren, dass sich der Markt wieder etwas belebt hat. Im Juni 2024 hatte die EZB die Leitzinsen zum 1. Mal wieder gesenkt. Mittlerweile ist ein 2. Zinssenkungsschritt erfolgt. Auf der anderen Seite spielt auch die allgemeine Verunsicherung eine Rolle, wobei geopolitische Risiken als auch eine ungünstige Wirtschaftsentwicklung zu beachten sind.		
Fazit:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände geht der Unterzeichner von einer tendenziellen Seitwärtsentwicklung aus. Eine Preisanpassung wird nicht für erforderlich erachtet.		

6.4 Berücksichtigung von Lagemerkmalen

Durchschnittswert:	Der Bodenrichtwert ist nur ein Durchschnittswert. Die speziellen Gegebenheiten eines Grundstücks (wie u.a. Lage, Zuschnitt, Größe, Immissionen, bauliche Nutzungsmöglichkeit, Erschließungsstand) bewirken Abweichungen vom Bodenrichtwert, die bei der Einzelwertermittlung besonders berücksichtigt werden müssen.
Lagefaktoren:	Das Bewertungsgrundstück liegt im äußersten südöstlichen Randbereich der gegenständlichen Richtwertzone an einer Durchgangsstraße mit einer entsprechenden Verkehrslärmbeeinträchtigung. Südlich und östlich befinden sich eher triste Geschosswohnbauten. Wie die Skizze zeigt, sind die meisten Grundstücke dagegen in ruhigen Wohnlagen in einer Einfamilienhaussiedlung. Bei der Beurteilung ist auch zu beachten, dass die Lage an einer Durchgangsstraße für die gewerbliche Nutzung von Vorteil ist.
Lageabschlag:	Bei einer Gesamtbetrachtung wird ein Lageabschlag von 5,0 %, bezogen auf den o.a. Bodenrichtwert, für angemessen erachtet. $2.550 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rund } \underline{2.423 \text{ €/m}^2}$

6.5 Anpassung an das Maß der baulichen Nutzung (WGFZ)

Maß d. baulichen Nutzung: In Wohnlagen mit einem hohen Bodenwertniveau steigt und fällt i.d.R. der Bodenwert mit dem Maß der baulichen Nutzung. Es ist deshalb im vorliegenden Fall eine GFZ-Angleichung im Sinne des § 40 Absatz 5 Satz 1 vorzunehmen.

Realisierte WGFZ: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Eckgrundstück, das relativ dicht bebaut ist. Aufgrund der aufstehenden Bebauung (nur der genehmigte Teil) errechnet sich eine wertrelevante GFZ von 1,10, die deutlich höher ist, als die WGFZ von 0,60, die der Richtwertfestsetzung zugrunde liegt.

Umrechnungskoeffizienten: Für die GFZ-Angleichung sind die Umrechnungskoeffizienten des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zugrunde zu legen, die auf empirische Untersuchungen basieren.

Umrechnungsfaktor: $1,062 \text{ (WGFZ = 1,10)} / 0,752 \text{ (WGFZ = 0,60)} = \underline{1,412}$

Bodenwert pro m²: $2.423 \text{ €/m}^2 \times 1,412 = \underline{3.421 \text{ €/m}^2}$

Anmerkung: Die wertrelevante GFZ von 1,10 ist für eine individuelle Wohnbebauung ungewöhnlich hoch. Zur Plausibilisierung wird zusätzlich der benachbarte BRW für Geschosswohnbau angegeben. Nach Wertkorrektur durch GFZ-Anpassung errechnet sich ein Wert von 3.300 €/m², der in einer ähnlichen Größenordnung liegt.

6.6 Angemessener Bodenwert

Grundstück: Das Bewertungsgrundstück, Flurstück 115/11, Gemarkung Laim, hat laut Grundbuch eine Fläche von 674 m². Der Bodenwert beträgt somit.

Bodenwert: $674 \text{ m}^2 \times 3.421 \text{ €/m}^2 = 2.305.754 \text{ €}$
rund 2.310.000 €

Wertfestsetzung: Der Bodenwert des Bewertungsgrundstücks wird unter Berücksichtigung der Grundstücksgröße, der aktuellen Preisentwicklung, der wertbestimmenden Lagefaktoren und des erzielten Maßes der baulichen Nutzung und der sonstigen wertrelevanten Einflussfaktoren zum Wertermittlungsstichtag im August 2024, mit einem Wert von rund 2,31 Mio. €, für angemessen erachtet.

7. Ermittlung des Ertragswertes

7.1 Vorbemerkungen und Hinweise zum Rechnungsgang

- § 27 Abs. 1: *"Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblicher Erträge ermittelt."*
- § 27 Abs. 2: *"Der vorläufige Ertragswert wird auf der Grundlage des nach den §§ 40 bis 43 zu ermittelnden Bodenwerts und des Reinertrags im Sinne des § 31 Absatz 1, der Restnutzungsdauer im Sinne des § 4 Absatz 3 und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes im Sinne des § 33 ermittelt."*
- Bewertungsobjekt: Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Grundstück in dem Münchner Stadtteil Laim, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus mit acht Wohneinheiten und drei gewerblichen Einheiten sowie einem Garagengebäude bebaut ist.
- Das Anwesen ist – aus Sicht des Unterzeichners – als ein typisches Renditeobjekt anzusehen.
- Es wird deshalb das "allgemeine Ertragswertverfahren" angewendet, das in § 28 wie folgt definiert wird:
- § 28 ImmoWertV: *Im allgemeinen Ertragswertverfahren wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus*
1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen), und
2. dem Bodenwert.
- Der Ermittlung des Bodenwertverzinsungsbetrags und der Kapitalisierung des jährlichen Reinertragsanteils der baulichen Anlagen ist jeweils derselbe objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz zugrunde zu legen. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen.*
- Hinweis: Der wie folgt errechnete "vorläufige Ertragswert" ist ein Zukunftserfolgswert; er stellt den Barwert aller in der Zukunft – nach dem Stand von heute – voraussichtlich erzielbaren Erträge dar.

7.2 Jahresrohertrag (§ 18 Absatz 2 ImmoWertV)

§ 31 Abs. 2: *"Der Rohertrag ergibt sich aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen; hierbei sind die tatsächlichen Erträge zugrunde zu legen, wenn sie marktüblich erzielbar sind."*

Umlegbare Nebenkosten: Dabei werden die umlegbaren Nebenkosten (gemäß BetrKV) nicht berücksichtigt, da diese vom Mieter getragen werden und aus Sicht des Eigentümers als durchlaufender Posten zu werten sind.

Einflussfaktoren f.d. Fest-

setzung Miethöhe Wohnen: Das Bewertungsobjekt befindet sich in einer knapp guten Wohnlage in dem Stadtteil Laim (siehe Ausführungen in Punkt 3). Für das östliche Nachbargrundstück gilt bereits eine Ø Wohnlage. Die Verkehrsanbindung des Anwesens kann als gut bewertet werden.

Für die Beurteilung der angemessenen Miethöhe für die Wohneinheiten ist wertmindernd auf die im EG befindlichen gastronomischen Einheiten hinzuweisen. Es ist davon auszugehen, dass mit diesen Einheiten gewisse Geruchs- und Lärmbeeinträchtigungen und ein entsprechender Passantenverkehr verbunden sind.

Die Ausstattung des Gebäudes ist insgesamt betrachtet als durchschnittlich einzustufen, wobei bei der folgenden Mietwertfestsetzung ein Austausch der Heizungsanlage unterstellt wurde. Positiv ist die komplette Wärmedämmung der Fassade zu würdigen, wodurch geringere Nebenkosten für die Mieter möglich sind.

Wertmindernd ist auf den fehlenden Aufzug (4 Geschosse) und die fehlenden Balkone hinzuweisen. Einige 3-Zimmer-Wohnungen sind in ein Apartment und eine 2-Zimmer-Wohnung aufgeteilt worden. Dadurch sind etwas höhere Mieterträge möglich. Für den folgenden Mietansatz wird eine nachträgliche Genehmigung unterstellt.

Mietansatz Wohnungen: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die acht Wohnungen eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 20,00 €/m², bezogen auf die Gesamtwohnfläche, für nachhaltig erzielbar erachtet.

Anmerkung: Die damit erzielbare Gesamtmiete liegt etwas niedriger als die derzeitig erzielte Nettokaltmiete (Vermietung von möblierten Wohnungen).

Faktoren gewerbl. Einheiten: Für die gewerblichen Einheiten im EG ist zu berücksichtigen, dass es sich nicht um eine klassische Auflage handelt. Auf der anderen Seite ist auf die hohe Einwohnerdichte im direkten Umfeld hinzuweisen, die es ermöglicht, für einen Lieferservice eine ausreichende Kundschaft generieren zu können.

Die Ausstattung der gewerblichen Einheiten kann als Ø eingestuft werden. Das Restaurant an der Haslangstraße verfügt über eine gut nutzbare Freischankfläche. Für die beiden anderen Einheiten wird davon ausgegangen, dass eine Nutzung der Fläche von den Lokalen weiterhin geduldet wird.

Mietansatz Gewerbe: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die gewerblichen Einheiten eine Nettokaltmiete von 24,00 € pro m² EG-Fläche für angemessen erachtet. Bei dieser Miethöhe ist die Nutzbarkeit der zugeordneten KG-Räume mitberücksichtigt worden. Die Gesamtmiete liegt damit etwa auf dem derzeit erzielten Niveau.

Räume im KG/DG: Hinzu kommen die Mieterträge für separat vermietete Kellerräume (98 m²) und ein Raum im Spitzboden (20 m²), die derzeit größtenteils noch von einem Miteigentümer genutzt werden. Für die Bewertung wird dabei unterstellt, dass die Kelleraußentreppe nicht zurückgebaut werden muss. Bezogen auf die Gesamtfläche (118 m²) wird ein Mietansatz von 6,00 €/m² für angemessen erachtet.

Garagen: Für die 3 Garagen an der Haslangstraße wird ein Mietansatz von durchschnittlich 80 € pro Garage angesetzt. Dabei wurde berücksichtigt, dass eine Garage sehr schmal ist (ggf. Lager).

Mobilfunkmasten: Für die im westlichen Bereich des Spitzbodens befindlichen Mobilfunkmasten bestehen langfristige Verträge mit Wertsicherungsklausel. Es wird der aktuelle Mietertrag angesetzt.

Monatsrohertrag:	8 WE 1.-3. OG:	353 m²	x	20,00 €/m²	=	7.060 €
	3 GE EG:	<u>213 m²</u>	x	24,00 €/m²	=	<u>5.112 €</u>
		<u>566 m²</u>			=	<u>12.172 €</u>
	3 Garagen		x	80 €	=	240 €
	NFL KG/DG	118 m²	x	6,00 €/m²	=	708 €
	2 Mobilfunkmasten:	2 St.	x	770 €	=	<u>1.540 €</u>
	Monatsrohertrag:				=	<u>14.660 €</u>
Jahresrohertrag:	14.660 €	x	12 Monate	=		<u>175.920 €</u>

7.3 Bewirtschaftungskosten (§ 19 ImmoWertV)

§ 32 Abs. 1: *"Als Bewirtschaftungskosten sind die für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt sind". Zu den Bewirtschaftungskosten gehören:*

- 1. die Verwaltungskosten,*
- 2. die Instandhaltungskosten*
- 3. das Mietausfallwagnis,*
- 4. die Betriebskosten im Sinne des § 556 Abs. 1 Satz 2 BGB.*

Anmerkung: In Punkt 4 sind umlagefähige Betriebskosten genannt, die ein Eigentümer aus wirtschaftlichen Gründen nicht auf den Mieter umlegen will. Für die vorliegende Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle umlagefähigen Betriebskosten umgelegt werden.

VWK § 32 Abs. 2: *"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".*

Die Verwaltungskosten werden pauschal angegeben und unter Berücksichtigung der lokal marktüblichen Sätze geschätzt. Im vorliegenden Fall wird aufgrund der geringen Zahl der Einheiten und der Gesamtmiethöhe ein Wertansatz von 4,0 %, bezogen auf den Jahresrohertrag, für angemessen erachtet.

Instandhaltg. § 32 Abs. 3: *"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."*

Bei der Höhe der zugrunde zu legenden Instandhaltungskosten sind u.a. das Gebäudealter, der Ausstattungsstandard, die Wohnfläche, die Bauweise und die bisher durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Im vorliegenden Fall wird zusätzlich unterstellt, dass eine Renovierung/Modernisierung durchgeführt wird (siehe Punkt 9). Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die laufenden Instandhaltungskosten ein Wertansatz von jährlich 14,00 € pro m² Wohn-/Nutzfläche, für angemessen erachtet.

Mietausfall § 32 Abs. 4:

"Das Mietausfallwagnis 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 vorübergehenden 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.

Bei Wohnraumvermietung ist im Großraum München naturgemäß ein geringeres Risiko vorhanden. Es wird ein lokal üblicher Wertansatz von 2,0 % angesetzt. Für die gewerblichen Einheiten ist ein deutlich höheres Risiko anzusetzen.

Die Situation ist sowohl im Gastronomiebereich als auch im Bereich Einzelhandel schwierig. Die Mieter haben i.d.R. wenig Eigenkapital. Hinzu kommt die Konkurrenzsituation u.a. durch Restaurants und Lieferservice-Unternehmen im näheren Umfeld (u.a. im Bereich der Fürstenrieder Straße).

Die Leerstandsquote für derartige Einheiten ist im Münchner Stadtgebiet in den letzten Jahren etwas angestiegen. Bei einer Gesamtbetrachtung wird für das Mietausfallwagnis für die gewerblichen Einheiten ein Wertansatz von 8,0 %, für erforderlich erachtet.

Nach Gewichtung der beiden Prozentsätze hinsichtlich der Rohertragsanteile, errechnet sind ein Wertansatz von rund 5,0 % für das Gesamtanwesen.

Bewirtschaftungskosten:	Verwaltungskosten (4,0 % vom Rohertrag):	7.037 €
	Instandhaltung (566 m² x 14,00 €/m²):	7.924 €
	Mietausfallwagnis (5,0 % vom Rohertrag):	<u>8.796 €</u>
	Bewirtschaftungskosten Gesamt:	<u>23.757 €</u>

Relation zum Rohertrag: Die festgesetzten Bewirtschaftungskosten entsprechen rund 14 % des Jahresrohertrages, was für plausibel erachtet wird.

7.4 Jahresreinertrag (§ 31 ImmoWertV)

§ 31 ImmoWertV: *"Der jährliche Reinertrag ergibt sich aus dem jährlichen Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten".*

Jahresreinertrag:	Jahresrohertrag:	175.920 €
	– Bewirtschaftungskosten:	<u>- 23.757 €</u>
	= Jahresreinertrag:	<u>152.163 €</u>

7.5 Festsetzung objektspezifischer Liegenschaftszins (§ 33 ImmoWertV)

§ 33 ImmoWertV: *"Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der nach § 21 Absatz 2 ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen".*

§ 21 Absatz 2: *Liegenschaftzinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Liegenschaftzinssätze werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach den §§ 27 bis 34 auf der Grundlage von geeigneten Kaufpreisen und den ihnen entsprechenden Reinerträgen ermittelt.*

§ 9 Absatz 1 Satz 1: *Kaufpreise sowie weitere Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden und etwaige Abweichungen in den allgemeinen Wertverhältnissen sowie wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts nach Maßgabe der Sätze 2 und 3 berücksichtigt werden können.*

Vorbemerkungen: Die Europäische Zentralbank hatte im Laufe des Jahres 2022 den Leitzins – nach einer langen Nullzinsphase – aufgrund der steigenden Inflationsraten deutlich angehoben.

Durch diese Zeitenwende auf dem Immobilienmarkt sind ältere Liegenschaftszinssätze (wie folgt LZ) aus 2022 und davor, nicht mehr heranzuziehen. Hinzu kommt auch, dass die Zahl der Transaktionen in 2023 mehr als deutlich zurückging.

- Ausgewertete Objekte: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses hatte für 2023 – nur vier – vergleichbare Wohn-/Geschäftshäuser (Bestandsgebäude ohne Denkmalschutz) mit einem Gewerbeanteil von > 30 % ausgewertet. Neuere Daten für 2024 liegen noch nicht vor.
- LZ WGH lt. GAA 2023: Die LZ für die 4 ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser lagen in einer Bandbreite von 1,8-2,8 %. Der LZ für das gegenständliche Objekt muss – aus Sicht des Unterzeichners – wegen des höheren Ertragsanteils durch die gewerblichen Einheiten und des fortgeschrittenen Gebäudealters über dieser Spannbreite liegen.
- LZ Büro-/Geschäftshäuser: Aufgrund der geringen Zahl der ausgewerteten Wohn- und Geschäftshäuser werden auch zusätzlich die LZ für Büro-/Geschäftshäuser, d.h. Bestandsgebäude mit reiner gewerblichen Nutzung angegeben. Die LZ für diese Objekte in der Umgebung des Mittleren Rings liegen in einer Bandbreite von 3,5-4,3 %.
- Gesamtbeurteilung: Die o.a. Spannbreite kann bei 4 Objekten nur bedingt für einen Vergleich herangezogen werden. Es ist auf jeden Fall ein Trend erkennbar, dass die LZ deutlich ansteigen. Dies ist u.a. darauf zurückzuführen, dass es wieder alternative Kapitalanlegemöglichkeiten ohne größeres Risiko gibt (festverzinsliche Wertpapiere).
- Der angemessene LZ muss – aus Sicht des Unterzeichners – höher sein als die angegebene Spanne für Wohn-/Geschäftshäuser und niedriger als für rein gewerblich genutzte Objekte, mit denen ein etwas höheres wirtschaftliches Risiko verbunden ist.
- Festsetzung LZ: Bei einer Gesamtbetrachtung der Umstände (u.a. Nutzungskonzept und gute Lage) wird für das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus ein Liegenschaftszins von 3,0 % für angemessen erachtet.

7.6 Bodenwertverzinsg., Ertragswert bauliche Anlagen (§§ 28, 34 ImmoWertV)

§ 28 ImmoWertV: Der vorläufige Ertragswert errechnet sich aus der Summe aus dem kapitalisierten jährlichen Ertragsanteil der baulichen Anlagen (verringert um die Bodenwertverzinsung) und dem Bodenwert.

Ertragsanteil baul. Anlagen:	Jahresreinertrag:	152.163 €
	– Ertragsanteil Boden (2.310.000 € x 3,0 %):	- 69.300 €
	= Ertragsanteil der baulichen Anlagen:	<u>82.863 €</u>

§ 34 ImmoWertV:

(1) Der Kapitalisierung und der Abzinsung sind Barwertfaktoren auf der Grundlage der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes zugrunde zu legen.

(2) Der jährlich nachschüssige Rentenbarwertfaktor für die Kapitalisierung (Kapitalisierungsfaktor) ist nach der folgenden Formel zu ermitteln:

$$KF = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \qquad q = 1 + LZ; LZ = p / 100$$

LZ = Liegenschaftszins

P = Zinsfuß

N = Restnutzungsdauer

Fazit:

Für die Kapitalisierung muss deshalb eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer für das Bestandsgebäude geschätzt werden.

7.7 Festsetzung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer

Definition::

Als wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusehen, in der bauliche Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Hinweis:

Gemäß Ertragswertrichtlinie ist dabei die wirtschaftliche Restnutzungsdauer nach dem Modell zu bestimmen, das bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze verwendet wurde. Es muss deshalb auf die Datenermittlung des lokalen Gutachterausschusses zurückgegriffen werden (Grundsatz der Datenkonformität).

Wirtschaftliche RND:

Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses setzt bei neueren Gebäuden eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer an, die sich aus der Gesamtnutzungsdauer minus Gebäudealter errechnet. Durchgeführte Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen können naturgemäß die wirtschaftliche Restnutzungsdauern verlängern. Bei vergleichbaren Altbauten setzt die Geschäftsstelle des GAA i.d.R. eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 30 – 45 Jahren an.

Einflussfaktoren:

Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein Gebäude, das aus dem Baujahr 1957 stammt, das mehrmals modernisiert wurde (u.a. Wärmedämmung, Fenster, Nutzungsänderungen gewerbliche Einheiten), sodass sich die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verlängerte.

Einflussfaktoren: Im vorliegenden Fall wird fiktiv unterstellt, dass wesentliche Modernisierungsmaßnahmen noch durchgeführt werden (u.a. neue Heizungsanlage, Modernisierung der Elektroausstattung und der Leitungen), für die ein spezieller Minderwert angesetzt wird (siehe Ausführungen in Punkt 9.2).

Festsetzung RND: Aufgrund der festgestellten Bauweise, des Baujahres und des Nutzungskonzepts wird für die Bewertung im August 2024 eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 40 Jahren angesetzt.

Barwertfaktor: Bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,0 % errechnet sich gemäß der o.a. Formel ein Barwertfaktor von 23,11. Der Reinertragsanteil der baulichen Anlagen ist mit diesem Barwertfaktor zu multiplizieren.

Gebäudeertragsanteil: $82.863 \text{ €} \times 23,11 = \underline{\underline{1.914.964 \text{ €}}}$

7.8 Vorläufiger Ertragswert

Vorläufiger Ertragswert:	Bodenwert:	2.310.000 €
	+ Gebäudeertragsanteil:	<u>1.914.964 €</u>
	= Vorläufiger Ertragswert:	4.224.964 €
		rund <u>4.220.000 €</u>

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren (hier Ertragswertverfahren) sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. die allgemeinen Wertverhältnisse

2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktanpassungsfaktor: Mit den allgemeinen Wertverhältnissen ist gemeint, ob ggf. noch ein Marktanpassungsfaktor zu berücksichtigen ist, was im folgenden Punkt 8 untersucht wird.

Flächenwert: Aus dem vorläufigen Ertragswert und der zugrunde gelegten Wohn-/Nutzfläche (EG – DG) von 566 m² errechnet sich ein Flächenwert von rund 7.460 €/m², der bei der folgenden Vergleichsanalyse mitberücksichtigt wird.

8. Ermittlung eines Marktanpassungsfaktors

8.1 Vorbemerkungen zur lokalen Marktlage von Wohn- und Geschäftshäusern

- Allgemein: Beim Ertragswertverfahren kann es aufgrund der marktorientierten Daten (u.a. aktuelle Miethöhen und LZ) nur in Einzelfällen einen Marktanpassungsfaktor geben (siehe § 7 Absatz 1 und 2). Im vorliegenden Fall handelt es sich um ein ungewöhnliches Bewertungsobjekt. Die durchgeführte Marktanalyse dient deshalb auch zur Plausibilisierung und Darstellung einer Entwicklungsperspektive.
- § 7 Absatz 1: *Die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse erfolgt .. im Ertragswertverfahren bei Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts insbesondere durch den Ansatz von marktüblich erzielbaren Erträgen und Liegenschaftszinssätzen.*
- § 7 Absatz 2: *Lassen sich die allgemeinen Wertverhältnisse bei Verwendung der Daten nach Absatz 1 auch durch eine Anpassung nach § 9 Absatz 1 Satz 2 nicht ausreichend berücksichtigen, ist zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts eine Marktanpassung durch marktübliche Zu- oder Abschläge erforderlich.*
- Allgemeine Marktlage: Wohn- und Geschäftshäuser sind in München in den letzten Jahren selten verkauft worden. Wenn ein Bauträger ein derartiges Objekt plant, errichtet er i.d.R. direkt eine ETW-Anlage mit Wohnungs- und Teileigentumseinheiten.
- Situation bei Umwandlung: Dazu haben auch die rechtlichen Rahmenbedingungen beigetragen. Wenn nachträglich eine Aufteilung (Umwandlung) im Stadtgebiet Münchens vorgenommen wird, haben die Mieter einer Wohneinheit einen 10-jährigen Kündigungsschutz und ein Vorkaufsrecht auf die neugeschaffene Eigentumswohnung, in der sie wohnen.
- Umwandlungsverbot: In den Münchner Stadtgebieten, die im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen, gilt bereits jetzt ein Umwandlungsverbot (z.B. im nordöstlichen Teil von Laim). Hinzu kommt ein neues Bundesgesetz, dass die Möglichkeiten einer späteren Umwandlung eingeschränkt und somit auch die Flexibilität.
- Neues Gesetz: Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz hat der Bund den Ländern die Möglichkeit eingeräumt, Kommunen zu bestimmen, in denen aufgrund eines angespannten Wohnungsmarktes die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen einer Genehmigung bedarf.

- Umwandlungsverbot: Das o.a. Baulandmobilisierungsgesetz ist mittlerweile auch in Bayern umgesetzt worden. Am 01.06.2023 ist eine Verordnung in Kraft getreten, dass für Mehrfamilienhäuser mit mehr als 10 Wohnungen in Kommunen mit einem angespannten Wohnungsmarkt (dazu gehört natürlich auch München) eine Genehmigung erforderlich ist. Diese Regelung gilt naturgemäß auch für Wohn-/Geschäftshäuser.
- Hinweis: Bisher galt das Umwandlungsverbot nur in den Stadtgebieten, in denen es eine Erhaltungssatzung gibt. Nun gilt diese Regelung stadtweit. Auch wenn die gegenständliche ETW-Anlage wegen der geringen Zahl von Wohnungen (8) nicht direkt betroffen ist, hat eine solche Gesetzesänderung schon einen gewissen Markteinfluss.
- Aufteilung möglich: Der Unterzeichner geht davon aus, dass im vorliegenden Fall eine Aufteilung nach WEG möglich ist. Vor einigen Jahren wurde bereits einmal eine Abgeschlossenheitsbescheinigung beantragt. Die Aufteilungsmöglichkeit ist tendenziell als eine Wertentwicklungschance zu sehen, zumal andere MFH oder WGH u.U. nicht mehr ohne weiteres aufgeteilt werden können.

8.2 Vergleichspreise für Wohn- und Geschäftshäuser

- Ausgangslage: Wie bereits ausführlich erläutert wurde, werden derartige Wohn- und Geschäftshäuser sehr selten auf dem Münchner Immobilienmarkt verkauft. Es ist auch zu beachten, dass es nach der Umbruchsituation 2022 generell deutlich weniger Verkäufe gab. Die Zahl der Immobilienverkäufe sank 2023 um 37 % gegenüber dem Vorjahr.
- Datenselektion: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte für einen Zeitraum von vier Jahren nur sieben verkaufte Wohn- und Geschäftshäuser selektieren, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar sind.
- Wohn-/Geschäftslage: Im gegenständlichen Stadtteil Laim ist kein derartiges Anwesen verkauft worden, wobei zu beachten ist, dass Teile von Laim im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung liegen. Die folgenden Vergleichsobjekte liegen – wie auch das Bewertungsobjekt – in einer durchschnittlichen bis guten Wohn- und Geschäftslage.
- Baujahre: Das gegenständliche Gebäude ist 1957 errichtet worden. Es wurden nur Vergleichsobjekte aus den Nachkriegsbaujahren bis zum Baujahr 1966 selektiert.

Preisanpassung: Da einige Verkaufstransaktionen deutlich vor dem Stichtag stattgefunden haben, mussten die Verkaufspreise preislich angepasst werden, wobei als Maßstab die allgemeine Preisentwicklung in diesem Zeitraum zugrunde gelegt worden ist.

Datenschutz: Die genauen Objektdaten der folgenden Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen müssen die Vergleichsfälle so angegeben werden, dass eine genaue Identifizierung einer bestimmten Kauftransaktion nicht möglich ist.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Stadtteil</u>	<u>Bau- Jahr</u>	<u>Grund- stück</u>	<u>WNF</u>	<u>Ø Miete €/m²</u>	<u>Kaufpreis €/m² WNF</u>
1	02/24	Trudering	1963	930 m²	365 m²	11,60 €	5.200 €/m²
2	07/23	Aubing	1960	739 m²	440 m²	16,10 €	4.600 €/m²
3	03/23	Obermenzing	1949	545 m²	400 m²	12,60 €	4.900 €/m²
4	09/21	Milbertshofen	1966	466 m²	585 m²	11,90 €	6.000 €/m²
5	09/21	Pasing	1955	692 m²	660 m²	13,70 €	5.600 €/m²
6	04/21	Milbertshofen	1959	560 m²	1.075 m²	15,90 €	6.700 €/m²
7	08/20	Sendling	1960	520 m²	775 m²	14,80 €	6.200 €/m²
Durchschnittswerte				636 m²	614 m²	13,80 €	5.600 €/m²

Vergleichsanalyse: Die Preise liegen in einer Spannbreite von 4.600-6.700 €/m² bei einem Mittelwert von 5.600 €/m². Die Ø-Werte bei Grundstück und Wohn-/Nutzfläche sind mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Ein wesentlicher Unterschied sind die zum Verkaufszeitpunkt erzielten geringen Bestandsmieten bei den Vergleichsobjekten.

Anmerkung. Diese WGH befinden sich i.d.R. vor dem Verkauf seit Jahrzehnten im Familieneigentum. Aufgrund der meist vorhandenen Bindungen zwischen Eigentümer und Mieter, sind häufig nur moderate Mietsteigerungen an die Mieter weitergegeben worden.

Miethöhe: Die zum Kaufzeitpunkt geltende Miethöhe bei Wohnungen ist für einen Kapitalanleger ein wichtiges Kriterium. In München gilt seit 2013 eine Kappungsgrenze von 15 % (davor 20 %, früher 30 %). Dies bedeutet, dass alle 3 Jahre nur eine Mietanpassung von maximal 15 % vorgenommen werden kann.

Ausgangsniveau: Im Ergebnis führt dies dazu, dass bei einem geringen Ausgangsniveau erst nach einem sehr langen Zeitraum eine Nettokaltmiete erzielt werden kann, die mit dem derzeitigen Mietpreisniveau vergleichbar ist. Bei einer Gesamtbetrachtung der Investition ist ein solches Anwesen für einen Kapitalanleger nicht so attraktiv, was sich auch in den niedrigeren Flächenwerten widerspiegelt.

Mobilfunkmasten: Im vorliegenden Fall kommt hinzu, dass mit dem gegenständlichen Anwesen erhebliche Mieterträge durch zwei Mobilfunkmasten erzielt werden. Dies entspricht rund 11 % des Rohertrages. Bei den Vergleichsobjekten fehlen diese Erträge.

8.3 Gesamtbeurteilung und vorläufiger Ertragswert

Zusammenfassung: Der Flächenwert des Bewertungsobjekts liegt mit 7.460 €/m² rund 8 % über dem oberen Spannbreitenwert der Vergleichsobjekte. Diese Wertrelation wird – aufgrund der teilweise sogar über dem Marktniveau liegenden Wohnraummieten und den zusätzlichen Einnahmen durch die Mobilfunkmasten – für plausibel erachtet.

Fazit: Aufgrund der durchgeführten Marktanalyse sind – aus Sicht des Unterzeichners – keine eindeutigen Hinweise für einen zusätzlich erforderlicher Marktanpassungsfaktor – im Sinne des § 7 Absatz 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung – erkennbar.

Zusatzbemerkungen: Dieser Flächenwert eines WGH kann nicht so ohne weiteres mit den Quadratmeterpreisen für ETW oder Läden verglichen werden. Sollte ein Kapitalanleger eine Aufteilung anstreben, muss er noch erhebliche Kosten der Aufteilung zusätzlich einkalkulieren (u.a. Notar, Rechtsanwalt, Grundbuchgebühren).

Hinzu kommen die Kündigungsschutz- und Vorkaufsrechte der Mieter (nur bei Wohnraum) und höhere Vertriebskosten beim Verkauf der neu geschaffenen neun Einheiten im Vergleich zu dem Verkauf eines Mehrfamilienhauses an einen Kapitalanleger.

9. Objektspezifische Besonderheiten i.S. des § 8 Abs. 3

9.1 Vorbemerkungen

§ 8 Abs. 3:

" Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellsätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

- 1. besonderen Ertragsverhältnissen,*
- 2. Baumängeln und Bauschäden,*
- 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,*
- 4. Bodenverunreinigungen,*
- 5. Bodenschätzen sowie*
- 6. grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen.*

Hinweis:

Die Aufzählung der objektspezifischen Besonderheiten in § 8 Abs. 3 ImmoWertV ist nicht vollständig, was bereits durch den Zusatz "können insbesondere vorliegen" im 2. Satz dokumentiert wird.

Sonderwerte:

Im vorliegenden Fall sind – aus Sicht des Unterzeichners – noch die beiden folgenden objektspezifischen Besonderheiten zu berücksichtigen:

- Wertminderung wegen eines Reparaturstaus
- Risikoabschlag wegen ggf. erforderlichem Rückbau

9.2 Negativer Sonderwert aufgrund eines Reparaturstaus

Reparaturstau:

Wie bereits in Punkt 4.8 ausführlich erläutert wurde, befindet sich das gegenständliche Wohn- und Geschäftshaus in einem unterdurchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand.

Heizungsanlage:

Bei der Heizungsanlage handelt es sich um eine ältere Ölzentralheizung mit einer deutlich zu geringen Nennleistung (s. Punkt 4.2.2). Ein potenzieller Erwerber wird von einem zeitnahen Austausch der Heizungsanlage ausgehen müssen.

- Feuchtigkeitsschäden: Im KG sind in den Sozialräumen des Ladens Nr. 3 und im Treppenhausebereich an der Ostseite deutliche Feuchtigkeitsschäden festgestellt worden, die beseitigt werden müssen.
- Dach: Die einfache Dachkonstruktion auf dem nördlichen Anbau und des Garagengebäudes muss erneuert werden. Das Dach auf dem Hauptgebäude stammt noch von dem Baujahr und ist – zumindest mittelfristig – zu sanieren.
- Exkurs: Im Zuge der ohnehin erforderlichen Erneuerung der Heizungsanlage könnte ein Erwerber auf alternative Energien umstellen. Es sind sowohl eine große zur vorteilhaften Südwestseite orientierte Dachfläche, als auch eine nutzbare Fläche im Innenhof für eine Wärmepumpe vorhanden, für die es hohe staatliche Zuschüsse gibt.
- Im Zusammenhang mit möglichen Rückbaumaßnahmen (siehe Punkt 9.3) ist es sicherlich nicht von Nachteil, wenn der LBK dargelegt wird, dass eine Umstellung auf alternative Energien erfolgt (ggf. Anschluss an das Fernwärmenetz; siehe Punkt 3.5).
- Fenster: Hinsichtlich der Kunststofffenster aus den 90er-Jahren bei den Wohneinheiten ist von einem kurz- bis mittelfristig erforderlichen Austausch auszugehen.
- Anmerkung: Dabei sind auch die Rolllädenkästen und Gurte auszutauschen oder zu reparieren.
- Ausstattung: Die östlichen Wohneinheiten sind von einem Miteigentümer bereits modernisiert worden (u.a. neue Sanitärbereich, tlw. neuer Bodenaufbau, Elektroausstattung, Wasserleitungen). Insofern muss ein Erwerber auch von entsprechenden Modernisierungen in den anderen Einheiten ausgehen.
- Sonstige Maßnahmen: An der Fassade sind deutliche Verfärbungen an der Nordseite festgestellt worden. Die Fassade muss überarbeitet und gestrichen werden. In einigen Wohnungen sind die Holztüren zu renovieren. Die Wasserzähler sind zu erneuern.
- Denkweise Erwerber: Ein potenzieller Erwerber muss die zukünftig noch anfallenden Instandhaltungs- und Modernisierungskosten zusätzlich in sein Kaufpreiskalkül einbeziehen. Dabei wird davon ausgegangen, dass Instandhaltungsmaßnahmen zeitlich gestreckt werden.

Wertminderung: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird aufgrund des vorhandenen Reparaturstaus eine Wertminderung von 5,0 %, bezogen auf den vorläufigen Ertragswert, für erforderlich erachtet.

$$4.220.000 \text{ €} \times 5,0 \% = 211.000 \text{ €}$$

rund 210.000 €

Keine tatsächlichen Kosten: Diese Wertminderung entspricht nicht den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern der geschätzten, durch die unterlassenen Bau- und Instandhaltungsmaßnahmen entstandenen, Werteinbuße. Es ist davon auszugehen, dass vergleichbare Bestandsbauten aus den 50er/60er-Jahren auch nicht komplett mängelfrei sind.

9.3 Risikoabschlag wegen ggf. erforderlicher Rückbaumaßnahmen

Ausgangslage: In der Vergangenheit sind einige bauliche Maßnahmen und Nutzungsänderungen vorgenommen worden, für die keine Baugenehmigung eingesehen werden konnte.

Dabei ist u.a. auf rückwärtige Anbauten im EG (Laden 1), eine nachträglich eingebaute Kelleraußentreppe an der Westseite des Anbaus, Nutzungsänderung für Laden 2 und Versiegelungen im Bereich der Flächen vor dem Gebäude hinzuweisen.

Anmerkung: Einige nicht genehmigte Anbauten im gewerblichen Bereich wurden von einem vorherigen Mieter veranlasst, der sämtliche gewerblichen Einheiten gemietet hatte.

Baugenehmigung 2020: Im Jahr 2020 ist für das EG und KG eine Baugenehmigung erteilt worden, wobei einige bauliche Maßnahmen geduldet und einige Rückbaumaßnahmen gefordert wurden (siehe Grundrisse EG und KG auf den Anlagen 8 und 10).

Vorgehensweise: Ein direkter Kontakt zu dem zuständigen Mitarbeiter der LBK war trotz mehrmaliger Bemühungen nicht möglich. Für die Bewertung sind die folgenden Prämissen zugrunde gelegt worden. Anschließend wird ein Risikoabschlag geschätzt, deren Höhe sich an den möglichen Rückbaumaßnahmen orientiert.

Rückbau: Für die Bewertung ist von einem Rückbau der Anbauten beim Laden 1 ausgegangen worden. Die Hof- und Gartenfläche werden gemäß Freiflächengestaltungsplan angelegt (siehe Anlage 6).

Rückbau:	Für die Bewertung des Ladens Nr. 1 wurde der Rückbau insofern bereits berücksichtigt, dass nur die genehmigte Nutzfläche im Ertragswertverfahren angesetzt worden ist. Die Rückbaukosten sind demnach noch anzusetzen.
Nutzungsänderung:	Es ist auch unterstellt worden, dass eine Nutzungsänderung von einem Bäckerei-Ladengeschäft in ein Asia-Imbiss ohne alkoholische Getränke nachträglich genehmigt werden kann.
Kelleraußentreppe:	Die vorhandene Kelleraußentreppe war nicht in den genehmigten Bauplänen eingetragen. Im dortigen Bereich sollen 9 Fahrradständer installiert werden. Es wird von einer Duldung ausgegangen, da ansonsten die großen Kellerräume nicht sinnvoll genutzt werden können. Die Fahrradständer können davor installiert werden.
Einbau Apartments:	Für den nachträglichen Einbau der Apartments konnte keine Baugenehmigung eingesehen werden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass die Stadt die zusätzlichen Wohneinheiten tendenziell positiv sieht und nachträglich genehmigen wird. Es ist u.U. eine Ablöse für nicht geschaffenen Stellplätze zu zahlen (etwa 10 T€). Es können weitere Umbaukosten anfallen.
Fazit:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird aufgrund der Risiken von noch erforderlicher Rückbaumaßnahmen und Rückbaukosten eine Wertminderung von 3,0 % bezogen auf den marktangepassten Ertragswert, für erforderlich erachtet.
Positiver Sonderwert:	$4.220.000 \text{ €} \times 3,0 \% =$ 126.600 € rund <u>130.000 €</u>

9.4 Ertragswert

Überleitung Ertragswert:	Marktangepasster Ertragswert:	4.220.000 €
	- Negativer Sonderwert wg. Reparaturstau	- 210.000 €
	- Negativer Sonderwert wg. Risiko Rückbau:	<u>- 130.000 €</u>
	= Ertragswert:	<u>3.880.000 €</u>

Festsetzung: Der Ertragswert für das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Garagengebäude bebauten Grundstück, Flurstück 115/11, Gemarkung Laim, wird – unter Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten – zum Wertermittlungstichtag im August 2024 mit einem Wert von 3,88 Mio. € festgesetzt.

10. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	<i>"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB</i>
Art des Objekts:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Grundstück im Münchner Stadtteil Laim, das mit einem Wohn- und Geschäftshaus und einem Garagengebäude mit 3 Einzelgaragen bebaut ist.
Wohn- und Geschäftslage:	Das Bewertungsgrundstück liegt im südlichen Randbereich des Stadtteils Laim an einer Durchgangsstraße. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als knapp gut einzustufen. Die Standortfaktoren für eine gewerbliche Nutzung sind als durchschnittlich zu werten.
Mietverträge:	Einige Einheiten werden von einem Miteigentümer genutzt. Die restlichen Einheiten waren unbefristet zum Wertermittlungsstichtag vermietet (Nettokaltmieten zzgl. Nebenkosten). Bei einigen Verträgen sind Indexmieten oder Staffelmieten vereinbart worden.
Aktuelles Ertragsniveau:	Unter Berücksichtigung einer marktüblichen Miete für die vom Eigentümer genutzten Einheiten, errechnen sich Gesamtmieteinnahmen von rund 190.000 € pro Jahr. Darin sind auch Erträge von zwei Mobilfunkmasten enthalten, die rund 10 % der Erträge ausmachen.
Wohn-/Geschäftshaus:	Es handelt sich um ein viergeschossiges Wohn- und Geschäftshaus aus dem Baujahr 1957 mit gewerblichen Einheiten im EG und Wohnungen in den oberen Geschossen. Es ist kein Aufzug vorhanden. Der Ausstattungsstandard ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich für diesen Objekttyp zu beurteilen.
Wohn-Nutzfläche:	Das Wohn- und Geschäftshaus verfügt derzeit über acht Wohneinheiten mit einer Mietfläche von 353 m ² und 213 m ² Nutzfläche für drei gewerbliche Einheiten im EG. Hinzu kommen relativ große Nutzflächen im Kellergeschoss mit einem Zugang über eine Kelleraußentreppe, ein vermietbarer Raum im Spitzboden und ein Garagengebäude mit drei Einstellplätzen.

Baulicher Zustand:	Der bauliche Unterhaltungszustand des Gebäudes – ist aus Sicht des Unterzeichners – als unterdurchschnittlich einzustufen. Aufgrund des Reparaturstaus wurde bei der vorliegenden Wertermittlung eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.
Risikoabschlag:	In den genehmigten Bauplänen von 2020 sind einige Rückbaumaßnahmen eingezeichnet worden, die teilweise noch nicht umgesetzt worden sind. Bei der Wertermittlung ist ein entsprechender Risikoabschlag angesetzt worden.
Ertragswertverfahren:	Der Verkehrswert für dieses Renditeobjekt wurde – marktüblich – aus dem Ertragswertverfahren abgeleitet. Der vorläufige Ertragswert ist mit rund 4,22 Millionen € ermittelt worden.
Ertragswert:	Unter Berücksichtigung der vorgenannten objektspezifischen Wertminderungen im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV ist ein Ertragswert von 3,88 Millionen € festgesetzt worden.
Verkehrswert:	Am Wertermittlungstichtag 20. August 2024 wird das, mit einem Wohn- und Geschäftshaus nebst Garagengebäude bebaute Grundstück, Flurstück 115/11, Gemarkung Laim, Senftenauerstraße 50 in 80689 München, mit einem Verkehrswert von

3.880.000 €

(in Worten: drei Millionen achthundertachtzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 29. Oktober 2024

Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)