

# Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



**AG München**

AZ:1540 K 156/23

**Objekt**

Büro im Rückgebäude  
Waltherstr. 29  
80337 München

**Stichtag**

21. August 2023

**Datum**

12. Oktober 2023

**Verkehrswert**

1.310.000 €  
(miet-/lastenfreier Zustand)

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstücksbeschreibung</b> .....	<b>5</b>
2.1	Grundbuch .....	5
2.2	Lage .....	6
2.3	Grundstückseigenschaften .....	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation .....	8
2.6.1	Bauplanungsrecht .....	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.6.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten.....	10
2.7	Entwicklungszustand.....	10
<b>3</b>	<b>Wohn- und Bürogebäude, Außenanlagen</b> .....	<b>11</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	11
3.2	Allgemeine Angaben.....	11
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten .....	12
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	13
3.5	Technische Gebäudeausstattung .....	13
3.6	Außenanlagen.....	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
<b>4</b>	<b>Büro Nr. 20</b> .....	<b>16</b>
4.1	Allgemeines .....	16
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand.....	17
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung.....	17
4.4	Beurteilung.....	18
<b>5</b>	<b>Wertermittlung</b> .....	<b>20</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	20
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
5.3	Vergleichswertermittlung .....	21
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen .....	22
5.3.2	Direkter Preisvergleich – Vergleichspreise .....	23
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts .....	25
5.4	Ertragswertermittlung.....	27
5.4.1	Erläuterungen zum Ertragswertmodell .....	27
5.4.2	Ertragswertermittlung.....	30
<b>6</b>	<b>Verkehrswert</b> .....	<b>31</b>
<b>7</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis</b> .....	<b>32</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen</b> .....	<b>33</b>

# 1 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
<b>Auftrag</b>	Beschluss vom 22.08.2023, AZ: 1540 K 156/23
<b>Eigentümer</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Zweck des Gutachtens</b>	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
<b>Hinweis</b>	<b>Die Unterzeichnerin hat bereits zum Stichtag 07.05.2021 ein Gutachten über das Beschlagnahmeobjekt erstellt. Beauftragt wird nun eine Aktualisierung dieses Gutachtens. Die baulichen Abweichungen gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 bestehen weiterhin.</b>
<b>Objekt</b>	Büro mit WC und Raum im Treppenhaus im 1. OG des Rückgebäudes, ca. 219 m <sup>2</sup> NF, Baujahr Rückgebäude 1897, Denkmalschutz, Umwandlung 2007/2012
<b>Stichtag</b>	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 21.08.2023
<b>Teilnehmer</b>	unterzeichnende Sachverständige
<b>besondere Vorkommnisse</b>	Das Büro ist entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan baulich in zwei getrennte Einheiten unterteilt. Der östliche Bürotrakt ist ausschließlich über das Büro im Erdgeschoss über eine Innentreppe zugänglich. Es konnte im Rahmen der beauftragten Aktualisierung nicht nochmals besichtigt werden. Der Zugang zum westlichen Bürotrakt wurde von den Mietern ermöglicht, eine erneute Besichtigung abgelehnt. Die Mieter teilten mit, dass gegenüber dem Stand vom 07.05.2021 keine Änderungen innerhalb des Mietobjekts vorgenommen wurden. Dem Gutachten werden die zum Stichtag 07.05.2021 angefertigten Innenaufnahmen beigelegt.
<b>Arbeitsunterlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchauszug vom 19.06.2023</li><li>- Lageplan M 1:1000</li><li>- Teilungserklärung UrkNr. 2924 vom 05.10.2007</li><li>- 1.Nachtrag UrkNr. 371 vom 14.02.2012</li><li>- Aufteilungspläne Nr. 2007-023253 und 2012-127702</li><li>- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 23.08.2007, 06.02.2012</li><li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li><li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li><li>- Lagekarte des Gutachterausschusses München</li></ul>

	<ul style="list-style-type: none"><li>- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München</li><li>- Immobilienmarktbericht 2022, Frühjahresticker und Halbjahresreport 2023 des Gutachterausschusses München</li><li>- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.</li><li>- Internetrecherche Immobilienmarkt</li></ul>
<b>Erhebungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte</li><li>- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation</li><li>- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise</li><li>- Hausverwaltung: Wirtschaftsplan 2022, Jahresabrechnung 2021</li><li>- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen</li></ul>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- BauGB: Baugesetzbuch</li><li>- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken</li><li>- BayBO: Bayerische Bauordnung</li><li>- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch</li><li>- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung</li><li>- WEG: Wohnungseigentumsgesetz</li><li>- WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche</li><li>- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen</li></ul>
<b>Vorbehalte</b>	<p>Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.</p> <p>Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.</p>
<b>Wichtiger Hinweis</b>	<p><b>Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.</b></p>

## 2 Grundstücksbeschreibung

### 2.1 Grundbuch

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 11557:  77/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Büro mit WC und Raum im Treppenhaus Nr. 20  an dem Grundstück der Gemarkung Ludwigs-Vorstadt Flst. 10194/4 Sektion 6 – Waltherstr. 29 Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Abteilung II</b>	
Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 237/2020); eingetragen am 19.10.2020.
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 156/2023); eingetragen am 19.06.2023.
<b>Abteilung III</b>	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

## 2.2 Lage

<b>Makrolage</b>	Das gegenständigen Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk umschließt die südliche Hälfte der Altstadt. Die Trennung zwischen den beiden Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt verläuft entlang der Lindwurmstraße. Der Stadtbezirk gliedert sich in die Bezirksteile Gärtnerplatz, Deutsches Museum, Glockenbach, Dreimühlen, Am Alten südlichen Friedhof, Am Schlachthof, Ludwigsvorstadt-Kliniken und St. Paul.	
<b>Mikrolage</b>	Die Strukturen und Funktionen des dicht besiedelten Stadtbezirks sind viertelspezifisch sehr unterschiedlich ausgeprägt. Zur Isarvorstadt, in der das Bewertungsobjekt liegt, gehören die Bezirksteile Schlachthof, Dreimühlen, Am Alten Südlichen Friedhof, Glockenbach, Gärtnerplatz und Deutsches Museum. Das gegenständige Wohn- und Bürogebäude liegt im Bezirksteil Am Alten Südlichen Friedhof. Das Wohngebiet der nahen Umgebung wird begrenzt von der Waltherstraße im Norden, der Häberlstraße im Westen und der Maistraße/Tumblingerstraße im Osten und Süden.	
<b>Freizeitwert</b>	Der Grünflächenanteil in diesem Stadtbezirk ist gering. Den Alten Südfriedhof ältester Zentralfriedhof Münchens, erreicht man nach ca. 350 m in östlicher Richtung. In westlicher Richtung gelangt man nach etwa 1,5 km zur Bavaria mit der Ruhmeshalle und dem anschließenden Bavariapark auf der Theresienhöhe. Auf der angrenzenden Theresienwiese finden neben dem weltweitbekanntesten Oktoberfest ganzjährig diverse Veranstaltungen statt.	
<b>Verkehrslage</b>	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die wenige Meter entfernte Lindwurmstraße sind der Altstadtring und die angrenzenden Stadtteile schnell zu erreichen.	
<b>Öffentlicher Nahverkehr</b>	Der Stadtbezirk ist über die U1 und U2 sowie die U3 und U6 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bus- und Trambahnhaltestellen liegen im Gehbereich.	
<b>Entfernungen</b>	Bushaltestelle Goetheplatz	ca. 130 m
	U-Bahnhof Goetheplatz	ca. 130 m
	Hauptbahnhof	ca. 2 km
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 3 km
	Flughafen München	ca. 36 km

<b>Parksituation</b>	Im Umfeld des Bewertungsobjekts ist das Angebot an öffentlichen Parkplätzen sehr begrenzt. Die Wohnanlage liegt im Parklizenzengebiet 'Alter Südfriedhof'.
<b>Umgebungsbebauung</b>	Die Bebauung im näheren Umfeld wird geprägt von teils denkmalgeschützten Bauten aus der Zeit Ende des 19. Jahrhunderts. Es handelt sich um Wohn- und Geschäftshäuser in meist viergeschossiger, geschlossener Blockbauweise mit Innenhöfen.
<b>Wohnlage</b>	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Bewertungsobjekt wird entsprechend der Lagekarte der guten Wohnlage zugeordnet.
<b>Immissionen</b>	Nennenswerte Beeinträchtigungen konnten trotz innerstädtischer Lage nicht festgestellt werden.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
<b>Infrastruktur</b>	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Gehbereich rund um den Goetheplatz und entlang der Lindwurmstraße. Das Stadtzentrum mit dem vielfältigen Angebot an Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist schnell erreichbar. Das LMU-Klinikum an der Moosstraße liegt wenige Meter entfernt.

### 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Straßenfront</b>	ca. 20 m
<b>Mittlere Tiefe</b>	ca. 52 m
<b>Gestalt</b>	annähernd rechteckiger Zuschnitt
<b>Topografie</b>	kein Gefälle, Straßenniveau
<b>Grenzverhältnisse</b>	kommunische Bebauung
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

## 2.4 Erschließung

Straßenart	Einbahnstraße in Richtung Osten
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 16 m; einspuriger Ausbau, asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Öl, Kabelanschluss

## 2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

## 2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

### 2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt das gegenständliche Wohn- und Bürogebäude in einem Bereich, für den eine Nutzung als WB - Gebiet (besonderes Wohngebiet) nach § 4a BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

## 2.6.2 Bauordnungsrecht

### Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

### Auskunft der LBK

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt München teilte der Unterzeichnerin im Mai 2021 folgende Beanstandungen bzw. Sachverhalte mit:

1. Das Rückgebäude diene ursprünglich als Lager. Die seit Jahren bestehende Büronutzung wurde erst 2011 durch eine beantragte Genehmigung nachträglich legalisiert. Vor Nutzungsaufnahme sind jedoch von einem Prüfsachverständigen zu erstellende bautechnische Nachweise zu Standsicherheit und Brandschutz vorzulegen. Laut Bauaufsicht sind Brandschutzmaßnahmen in einem Kostenrahmen von 50.000 bis 60.000 € durchzuführen. Die geforderten Nachweise wurden nach Auskunft vom Eigentümer des Rückgebäudes nicht nachgereicht, weshalb seit 2011 Zwangsgelder erhoben werden. Die Forderungen werden inzwischen von den Mietern des Rückgebäudes beglichen, um einer Nutzungsuntersagung entgegenzuwirken. In welchem Umfang bauliche Maßnahmen bereits durchgeführt wurden, konnte die Sachverständige nicht in Erfahrung bringen.

2. Die 2012 erteilte Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses des Rückgebäudes zu einer Wohnung mit Dachterrasse entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan ist abgelaufen.

*Anmerkung:*

*Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von vier Jahren begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Danach ist die Baugenehmigung neu zu beantragen oder ein Freistellungsverfahren neu anzuzeigen. Laut Auskunft der Baubehörde wurde aktuell keine neue Baugenehmigung beantragt.*

3. Laut Freiflächengestaltungsplan ist die ehemalige Remise im Innenhof abzureißen. Stattdessen ist dieser mit einer Grünfläche und Kinderspielplatz neu anzulegen.

**Eine aktuelle Rückfrage bei der Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass die im Mai 2021 übermittelten Beanstandungen weiterhin bestehen.**

### 2.6.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz	Das Wohn- und Bürogebäude ist in der Liste der Baudenkmäler geführt, Aktennr. D-1-62-000-7336: Kurzbeschreibung: „Mietshaus, viergeschossiger Eckbau mit Fassadengliederung im Stil der deutschen Neurenaissance, mit Eckerker, Gaube und Fenstergittern im Erdgeschoss, von August Brühle, 1894, Fassade nach dem Zweiten Weltkrieg vereinfacht; Rückgebäude, ehem. Lagerhaus, 1897“.
---------------	---

### 2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht München  
reduzierte Druckqualität

## 3 Wohn- und Bürogebäude, Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung des Wohn- und Bürogebäudes sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk bzw. Rohrfraß) statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

### 3.2 Allgemeine Angaben

<b>Gebäudeart</b>	Wohn- und Bürogebäude, bestehend aus: Vordergebäude: 4 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss, Rückgebäude: 4 Vollgeschossen, Speicher; insgesamt 14 Wohneinheiten, 5 Büros, diverse Lager und Keller
<b>Baujahr</b>	1894: Vorgebäude 1897: Rückgebäude
<b>Umwandlung</b>	2007/2012
<b>Nutzungseinheiten</b>	Vorderhaus: UG: Kellerräume, Lager EG bis DG: 14 Wohnungen Rückgebäude: UG: Büro, Lager, Kellerräume EG bis 3.OG: insgesamt 4 Büros mit Nebenräumen DG: ausbaufähiger Speicher
<b>Energiepass</b>	wegen Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich

### 3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Beton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Gewölbekeller (Vorderhaus)
Umfassungswände	Mauerwerk
Wohnungstrennwände/ Treppenhauswände	Mauerwerk
Treppen	Massivtreppe ins UG; ab EG zweiläufige Holztreppe, schmiedeeisernes Geländer
Decken	Fehlböden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, ca. 45 ° Dachneigung (aus dem Plan gemessen), Eindeckung mit Dachziegeln
Fassaden	Vorderhaus: Außenputz mit ockerfarbenen Anstrich, Gliederung der Straßenseite durch Gesimse und Fensterfaschen, Eckerker Süd- und Westfassade ohne Gestaltungselemente Rückgebäude: Außenputz, Gesimse, Fensterfaschen
Hauseingang	Zugang zum Rückgebäude über Hofeinfahrt und Innenhof, originale Holztüre mit Glasfeldern und schmiedeeisernen Gitter, Tür-, Sprech- und Klingelanlage
Fenster	Rückgebäude: dreiflügelige Holzfenster mit Oberlicht und Isolierverglasung, grüner Außenanstrich, Kastenfenster im Erdgeschoss Fensterbank außen: verzinktes Blech
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Balkone	-
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Dachgauben	-

### 3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Rückgebäude: Bodenfliesen, Wände verputzt und gestrichen
Kellerräume	-

### 3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Rückgebäude: Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	Rückgebäude.: Lastenaufzug an der Südfassade, kein Personenaufzug Beim Ortstermin am 07.05.2021 teilten Mieter mit, dass der Aufzug außer Funktion ist. Aktuelle Informationen hierzu liegen nicht vor.

### 3.6 Außenanlagen

Einfriedung	zweiflügeliges Metalltor zum Innenhof, beidseitig Mauer
Freiflächengestaltung	asphaltierte Hofeinfahrt, Zugang zum Rückgebäude, Kfz-Stellplätze für die gewerblichen Einheiten, Müllraum (ehem. Remise), Zugang zum Lastenaufzug, keine Grünflächen
Sondernutzungsrecht	Den Eigentümern der Einheiten Nr. 16 mit 22 steht die gemeinschaftliche Nutzung des Innenhofs zu. Die übrigen Eigentümer sind jedoch berechtigt die Mülltonnen und die Fahrradstellplätze samt Zugang zu nutzen.

### 3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

<b>Hinweis</b>	Die aktuell tätige Hausverwaltung teilte mit, dass sowohl Vorder- und Rückgebäude von dieser verwaltet werden. Instandhaltungsmaßnahmen und hausmeisterliche Tätigkeiten, die das Rückgebäude betreffen, liegen jedoch vollständig im Verantwortungsbereich des Eigentümers des Rückgebäudes. Die Hausverwaltung erstellt lediglich die Abrechnungen. Bislang wurde das Rückgebäude als eine Einheit verwaltet, seit Januar 2021 erfolgt dies für jede Nutzungseinheit des Rückgebäudes entsprechend Teilungserklärung separat.
<b>Instandhaltungen/ Modernisierungen</b>	Folgende am Rückgebäude durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen konnten in Erfahrung gebracht werden: Erneuerung der Fenster ab 1. OG ca. im Jahr 2000, Einbau einer Ölheizung, Erneuerung der Installationsleitungen vom UG bis DG Einbau von Funkzählern für Heizungsablesung
<b>Baumängel</b>	<u>Rückgebäude:</u> Haustüre ohne wirksamen Holzschutz, abgestoßene Türstücke, diverse Risse und stellenweise Putzabplatzungen im Eingangsbereich und am Treppenaufgang <u>großer Lichthof:</u> diverse Risse und Ausbesserungen am Außenputz, Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden, Boden teils stark mit Moos bewachsen, Gitterrost des Bodenablaufs scheint verstopft, abblätternder Anstrich an den Fensterflügeln
<b>Brandschutzmaßnahmen</b>	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen der Bewertung mit Stichtag 07.05.2021 der Prüfbericht eines SV für Brandschutz von 2019 übermittelt, aus dem die erforderlichen und noch am Rückgebäude durchzuführenden Brandschutzmaßnahmen hervorgehen. Der Architekt, der diese Maßnahmen betreut, teilte der Unterzeichnerin hierzu den damals letzten Stand mit: - Der notwendige Treppenraum benötigt an oberster Stelle einen Rauchabzug (RWA-Anlage) sowie Auslöseeinrichtungen im Erdgeschoss und am letzten Treppenabsatz. Der Treppenraum muss über alle Geschosse raumabschließend (F90-A+M / T30-RS) ausgeführt sein und mittels direktem Ausgang ins Freie, bis auf die öffentliche Verkehrsfläche führen. <i>Die RWA-Anlage wurde noch nicht eingebaut.</i> - Der erste Rettungsweg wird über den notwendigen Treppenraum sichergestellt. Da das Gebäude nicht mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar ist, wird ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. Dieser wird über eine im Westen befindliche Notleiter sichergestellt. <i>Die Notleiter ist bereits vorhanden.</i>

*Die Türen im Treppenhaus wurden bis auf die Türen, die zur westliche Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss gehören inzwischen ausgetauscht.*

- Der Einbau funkverbundener Rauchmelder ist erforderlich.

*Diese wurden mit Ausnahme der Räume der westlichen Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss inzwischen eingebaut.*

- Büro Nr. 19: Dachflächenfenster und Fenster im Sanitärraum zum Treppenhaus sind gemäß der Eintragung im Aufteilungsplan 2012 in F90 auszuführen.

*Hierzu konnten keine Angaben ermittelt werden.*

## Fazit

Das unter Denkmalschutz gestellte Wohn- und Bürogebäude weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt insgesamt als gut eingestuft.

An der Hauseingangstür zum Rückgebäude, innerhalb des Eingangsbereichs sowie am Treppenaufgang besteht ein deutlicher Instandhaltungsstau. Die zum Stichtag 07.05.2021 festgestellten Putzabplatzungen am Wand- und Deckenbereich des Treppenhauses wurden zwischenzeitlich ausgebessert und überstrichen. Gegenüber dem Speichereingang befindet sich ein Ausgussbecken mit einer auf Putz liegenden Entwässerungsleitung. Über den Zustand des Untergeschosses können keine Aussagen getroffen werden.

## Außenanlagen

Soweit von außen erkennbar besteht auch am Lichthof zwischen Rückgebäude und der Hofunterkellerung ein deutlicher Instandhaltungsstau.

Der gemeinschaftliche Hof ist unauffällig gestaltet. Die Bauaufsicht teilte mit, dass entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan die Remise abzureißen und stattdessen eine kleine Grünfläche mit Kinderspielfeld anzulegen ist. Der Erdgeschossplan sieht die Ausweisung von 3 Kfz-Stellplätzen angrenzend an den Lichthof vor sowie die Errichtung von Fahrradstellplätzen entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor dem Eingang zum Rückgebäude.

## 4 Büro Nr. 20

### 4.1 Allgemeines

Lage im Gebäude	1. Obergeschoss im Rückgebäude																								
Ausrichtung	allseitig																								
Raumaufteilung	Entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan erstreckt sich das Büro Nr. 20 über das gesamte 1. Obergeschoss und teilt sich wie folgt auf: 8 Büros, 1 Abstellraum mit Zugang zum Lastenaufzug; 1 WC und Teeküche im Treppenhaus																								
Hinweis	Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 ist das Büro durch den Einbau einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Trennwand in zwei separate Nutzungseinheiten unterteilt. Der westliche Bürotrakt besteht aus 3 Büroräumen, Empfang und Flur mit Zugang zum Treppenhaus. Dort befindet sich auch das zugehörige WC und die Teeküche. Der östliche Teil gliedert sich in 5 Büroräumen und 1 Abstellraum mit Zugang zum Lastenaufzug. Vom Obergeschoss führt eine Innentreppe zu weiteren Büroräumen, Sanitäranlagen und Teeküche im Erdgeschoss. <b>Die Räume im Erdgeschoss gehören zum Teileigentum Nr. 19 und sind daher nicht Gegenstand dieser Bewertung.</b>																								
Nutzfläche	Der Aufteilungsplan von 2012 enthält keine Flächenangaben. Die Einzelflächen wurden daher dem Aufteilungsplan von 2007 entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.																								
	<table> <tr> <td>Büro 5</td> <td>20,75 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 6</td> <td>24,17 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 7</td> <td>18,61 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 8</td> <td>70,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 9</td> <td>16,13 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 10</td> <td>12,53 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 11</td> <td>19,91 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Büro 12</td> <td>10,97 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td>17,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Teeküche im Treppenhaus</td> <td>6,06 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><u>WC im Treppenhaus</u></td> <td><u>2,65 m<sup>2</sup></u></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>218,78 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>	Büro 5	20,75 m <sup>2</sup>	Büro 6	24,17 m <sup>2</sup>	Büro 7	18,61 m <sup>2</sup>	Büro 8	70,00 m <sup>2</sup>	Büro 9	16,13 m <sup>2</sup>	Büro 10	12,53 m <sup>2</sup>	Büro 11	19,91 m <sup>2</sup>	Büro 12	10,97 m <sup>2</sup>	Abstellraum	17,00 m <sup>2</sup>	Teeküche im Treppenhaus	6,06 m <sup>2</sup>	<u>WC im Treppenhaus</u>	<u>2,65 m<sup>2</sup></u>	Summe	218,78 m <sup>2</sup>
Büro 5	20,75 m <sup>2</sup>																								
Büro 6	24,17 m <sup>2</sup>																								
Büro 7	18,61 m <sup>2</sup>																								
Büro 8	70,00 m <sup>2</sup>																								
Büro 9	16,13 m <sup>2</sup>																								
Büro 10	12,53 m <sup>2</sup>																								
Büro 11	19,91 m <sup>2</sup>																								
Büro 12	10,97 m <sup>2</sup>																								
Abstellraum	17,00 m <sup>2</sup>																								
Teeküche im Treppenhaus	6,06 m <sup>2</sup>																								
<u>WC im Treppenhaus</u>	<u>2,65 m<sup>2</sup></u>																								
Summe	218,78 m <sup>2</sup>																								
Raumhöhe	ca. 3,10 m gemessen aus der Schnittzeichnung von 2012																								
Mietverhältnis	Es liegt aktuell kein Mietverhältnis vor.																								

## 4.2 Ausstattung und Ausbaurzustand

<b>Anmerkung</b>	Es werden die Ausstattungsmerkmale aufgeführt, die beim Ortstermin am 07.05.2021 angetroffen wurden. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.
<b>Innenflächen</b>	leichte Trennwände verspachtelt und gestrichen, Innenputz Wandfliesen im WC eingezogene Trennwand zwischen den Nutzungseinheiten laut Auskunft in F90 zusätzlich Vorsatzschale F30 für Elektroinstallation (nur in der westlichen Nutzungseinheit)
<b>Deckenflächen</b>	Deckenputz
<b>Fußböden</b>	Teppich, Vinyl, Bodenfliesen in WC und Teeküche
<b>Fenster</b>	unterteilte Holzfenster mit Isolierverglasung und Oberlichtern, grüner Innenanstrich, teils großflächige Innenwandverglasungen
<b>Zugang</b>	zur westlichen Nutzungseinheit, glattes weißes Türblatt mit Spion WC und Teeküche: glatte weiße Türblätter Türen zum Treppenhaus noch keine T30-RS Ausführung
<b>Türen</b>	weiße Türzargen, glatte weiße Türblätter teils Holztüren mit Glasfüllungen
<b>interne Treppe</b>	Stahlkonstruktion mit Massivholzstufen, Stabgeländer
<b>Sanitärinstallation</b>	1 WC mit Waschtisch im Treppenhaus 1 Teeküche im Treppenhaus Zugang gegenwärtig nur für westliche Nutzungseinheit
<b>Elektroinstallation</b>	insgesamt zeitgemäße Ausstattung
<b>Heizung</b>	Heizkörper mit Funkzählern

## 4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

<b>Hausverwaltung</b>	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Hausgeld</b>	seit 01.01.2022: 76 €/mtl.
<b>Instandhaltungsrücklage</b>	Für das Rückgebäude erfolgt keine Rücklagenbildung.
<b>Brandversicherung</b>	über Wohnungseigentümergeinschaft

#### 4.4 Beurteilung

<b>Grundriss</b>	Das Beschlagsnahmeobjekt erstreckt sich über das gesamte 1. Obergeschoss des Rückgebäudes. Der angetroffene Grundrisszuschnitt weicht von der Darstellung im Aufteilungsplan ab. Laut Mitteilung wurde 2014 eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Brandwand eingezogen, die das Büro in zwei voneinander getrennte Nutzungseinheiten unterteilt. Der westliche, ca. 100 m <sup>2</sup> große Bürotrakt wird über das Treppenhaus erschlossen, wo sich auch WC und Teeküche befinden. Der östliche Bürotrakt hat eine Fläche von ca. 114 m <sup>2</sup> . Von dort führt eine interne Treppe ins Erdgeschoss. Hier befinden sich weitere Büroräume, Sanitäranlagen und eine Teeküche, die aber dem Teileigentums Nr. 19 zugeordnet sind.
<b>Ausbauqualität</b>	gut
<b>Belichtung/Belüftung</b>	gut
<b>Instandhaltung</b>	2014: WC und Teeküche modernisiert 2014: Einzug einer Trockenbauwand F90 zur Abtrennung in zwei Nutzungseinheiten, zusätzlich Vorsatzschale für Elektroinstallation in der westlichen Nutzungseinheit; Erneuerung aller Bodenbeläge, Elektroinstallation 2021: Einbau von Rauchmeldern in der östlichen Nutzungseinheit.
<b>Baumängel</b>	keine wesentlichen erkennbar
<b>wirtschaftliche Wertminderung</b>	WC und Teeküche im Treppenhaus
<b>Fazit</b>	Beim Ortstermin am 07.05.2021 wurden erhebliche bauliche Abweichungen gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 festgestellt. Durch den Einzug einer Trennwand ist ausschließlich der westliche Bürotrakt an das Treppenhaus und dem dort befindlichen WC und die Teeküche angebunden. Die angetroffene bauliche Ausführung kann die Anforderungen an den Brandschutz nicht erfüllen. Da das Erdgeschoss im Westen, Süden und Osten kommunisch an die Nachbarbebauung grenzt, haben die beiden südlichen Räume im Büro Nr. 20 im Brandfall keinen Zugang zu einem zweiten außenliegenden Rettungsweg. Die Räume gelten im baurechtlichen Sinne als gefangen. Für die beiden südlichen Büroräume gelten Einschränkungen hinsichtlich Nutzung und Personenanzahl. Erst mit einem Rückbau der eingezogenen Trennwand stehen die erforderlichen Rettungswege wieder zur Verfügung.

Um den Bauzustand entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan wieder herzustellen sind mehrere bauliche Maßnahmen erforderlich: Rückbau der eingezogenen Trennwand und der Innentreppe sowie Schließung des Treppenlochs.

Die nachfolgende Bewertung basiert auf der Bauausführung entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012. Das Büro hat keine objekttypische Grundrisskonzeption. Zur Erhöhung der Funktionalität werden Büroräume üblicherweise über Innenflure erschlossen. Das Büro 8 dient als Durchgangsraum zu allen angrenzenden Büroräumen sowie zu der im Treppenhaus gelegenen Sanitäreinheit und der Teeküche. Die damit verbundene überdurchschnittliche Frequentierung dieses Raumes beeinflusst die Nutzung nachteilig.

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Qualität

## 5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Beschlagsnahmeobjekt erstellt.

### Grundstücksdaten

Ort: Waltherstr. 29, 80337 München  
Flurstück: 10194/4 – Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m<sup>2</sup>  
MEA 77/1.000: Büro mit WC und Raum im Treppenhaus Nr. 20

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen und gewerblichen Einheiten über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten.

Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt vor allem darin, dass der ermittelte Vergleichswert direkt zum Verkehrswert führt und im Allgemeinen keine Marktanpassung erforderlich ist. Zusätzlich fließen auch Ergebnisse eigener Recherchen und Erfahrungswerte der Unterzeichnerin in die Ableitung des Vergleichswerts ein.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Kaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von gewerblichen Einheiten auch aus Renditegesichtspunkten potentieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Besondere objektspezifische Gebäudemerkmale, insbesondere Baumängel, Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise bei beiden Verfahren zu berücksichtigen.

Im vorliegenden Fall übermittelte der Gutachterausschuss der Unterzeichnerin eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen von gewerblichen Einheiten sodass zunächst das Vergleichswertverfahren angewandt werden kann. Eine Bewertung nach dem einfachen Ertragswertverfahren wird stützend herangezogen.

## 5.3 Vergleichswertermittlung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von gewerblichen Einheiten heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Immobilie, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung von Büroflächen maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Die Umgebung betreffend:

- Lage (Zentrum, übriges Stadtgebiet, Umland)
- Architektur, Außenanlagen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Parkplatzsituation
- Infrastruktur

Das Büro betreffend:

- Geschosslage
- Grundrisskonzeption
- Raumgröße
- Nutzfläche
- Raumhöhe
- Technische Ausstattung
- Sanitäre Ausstattung
- Belichtung
- Belüftung
- Zugänglichkeit

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad, Erhaltungszustand
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohn- und Gewerbeeinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

**5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen**

Im aktuellen Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München werden für das Berichtsjahr 2022 für Wiederverkäufe von Gewerbeeinheiten aller Baujahre im ganzen Stadtgebiet folgende Preise ausgewertet:

Wohnhäuser – Gewerbeanteil > 30%	
alle Objekte	Ø 9.750 €/m <sup>2</sup> NF
in besonders attraktiver und zentrumsnaher Lage	Ø 13.600 €/m <sup>2</sup> NF
Büro- und Geschäftshäuser	
Objekte mit Denkmalschutz	Ø 12.400 €/m <sup>2</sup> NF

Der Gutachterausschuss verweist in seinem aktuellen Jahresbericht darauf, dass die Trends auf dem Gewerbeimmobilienmarkt aufgrund der geringen Anzahl an Verkäufen nur schwer bestimmbar sind. Laut dem Frühjahrsticker 2023 betrug der Rückgang der Verträge auf dem Teilmarkt der bebauten Gewerbeimmobilien gegenüber dem Vorjahr 28 %, der Geldumsatz sank mit 45 % unter das Vorjahresniveau. Beim Vergleich der wenigen ausgewerteten Fälle konnte der Gutachterausschuss im zweiten Halbjahr 2022 einen niedrigeren durchschnittlichen Preis pro m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzfläche und einen leicht gestiegenen Liegenschaftszinssatz im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 feststellen. Laut dem vorkurzem erschienenen Halbjahresreport wurde für das erste Halbjahr 2023 ein Rückgang der Verkaufszahlen um 71 %, verbunden mit einem gesunkenen Geldumsatz von 83 % ausgewertet.

Der IVD veröffentlicht in seinem Gewerbemarktbericht Bayern aktuelle Entwicklungen am Büroimmobilienmarkt, insbesondere für den Standort München. Derzeit ist die Nachfrage nach Büroimmobilien insgesamt spürbar gedämpft, insbesondere in den B-Lagen. Die nachlassende konjunkturelle Dynamik, steigende Zinsen sowie eine restriktive Kreditvergabe werden die Wirtschaftstätigkeit voraussichtlich noch längerfristig hemmen. Trotz einer erkennbaren gedämpften Nachfrage nach Büroimmobilien zählt die bayerische Landeshauptstadt aber weiterhin zu den Top-Adressen.

### 5.3.2 Direkter Preisvergleich – Vergleichspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende Verkaufspreise von gewerblichen Einheiten (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf.

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	NF m <sup>2</sup>	Etage	Baujahr	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	4 / 2023	129	2.OG	1984	ja	gut	7.850
2	1 / 2023	120	-	2000	nein	durchschnittlich	8.750
3	10 / 2022	103	MD	1960	nein	durchschnittlich	8.751
4	7 / 2022	85	4.OG	1960	ja	gut zentral	6.824
5	7 / 2022	141	3.OG	1984	nein	gut	9.253
6	6 / 2022	187	EG	1954	nein	gut	6.891
7	12 / 2021	105	DG	1981	nein	gut zentral	9.143
8	6 / 2021	95	1.OG	1975	ja	gut zentral	8.658

Der Unterzeichnerin sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Gesamtanlage sowie die Ausstattung der Gewerbeeinheiten. Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.

#### Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Objekt 1: zentrale Lage, jüngeres Baujahr, Büro im 2. OG, Aufzug, überwiegend saniert
- Objekt 2: dezentrale Lage, neuwertiges Objekt, Geschosslage unbekannt, Aufzug
- Objekt 3: zentrale Lage, vergleichbares Baujahr, zweigeschossig, Aufzug, durchschnittlich renoviert
- Objekt 4: gute Lage unweit der Isar, vergleichbares Baujahr, Büro im 4. OG, kein Aufzug, überwiegend saniert
- Objekt 5: zentrale Lage, jüngeres Baujahr, Büro im 3. OG, Aufzug, überwiegend saniert
- Objekt 6: vergleichbare Lage, jüngeres Baujahr, Büro im Erdgeschoss, Aufzug, überwiegend saniert
- Objekt 7: zentrale Lage unweit des Viktualienmarkts, jüngeres Baujahr, Büro im DG/Rgb., Aufzug, renoviert
- Objekt 8: gute Lage unweit des Luitpoldparks, jüngeres Baujahr, Praxis im 1. OG, Aufzug

Der Gutachterausschuss München übermittelte Vergleichspreise von üblichen Büros bzw. Praxen mit objekttypischer Ausstattung. Sie weisen hinsichtlich ihrer wertrelevanten Faktoren wie Lage, Baujahr, Größe, Ausstattungsqualität und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Vereinzelt konnte der Gutachterausschuss nähere Angaben zum Sanierungsgrad der Gesamtanlage bzw. Renovierungen am Objekt mitteilen. Der Erhaltungstand der Vergleichsobjekte ist jedoch nicht bekannt. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor				Korrektur Preis €/m <sup>2</sup>
		Zeit	NF	Lage	Sonstiges	
1	7.850	1,00	1,03	1,00	0,90	7.277
2	8.750	1,00	1,03	1,05	0,85	8.044
3	8.751	0,95	1,04	1,00	0,95	8.214
4	6.824	0,95	1,05	1,00	0,95	6.467
5	9.253	0,95	1,02	1,00	0,93	8.339
6	6.891	0,95	1,01	1,00	0,97	6.414
7	9.143	0,93	1,04	1,00	0,90	7.959
8	8.658	0,90	1,05	1,03	0,90	7.585
		Arithmetischer Mittelwert				7.537

Die Preisspanne der angepassten Vergleichsobjekte beträgt 6.414 - 8.339 €/m<sup>2</sup>NF, der arithmetische Mittelwert wurde mit 7.537 €/m<sup>2</sup>NF ermittelt.

### 5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Folgende maßgebenden Kriterien führen zur Ableitung des Vergleichswerts:

- Lage und Umgebung: gute Wohnlage im Stadtbezirk Isarvorstadt, sehr gute Verkehrsanbindung, sehr gute Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen
- Rückgebäude: bauzeitentsprechendes Erscheinungsbild, Denkmalschutz, Instandhaltungstau am Gebäude und im gesamten Lichthof, keine Instandhaltungsrücklage
- Bewertungseinheit: Büro im 1. Obergeschoss des Rückgebäudes, gute Belichtung durch großformatige Fenster; Innenwandverglasung; keine objekttypische Grundrisskonzeption, Großraumbüro als Durchgangsraum; gut nutzbare Raumhöhe; WC und Teeküche im Treppenhaus, lediglich eine Sanitäreinheit
- Zustand: zeitgemäße Ausstattung, guter Gesamteindruck am 07.05.2021

Nach sachverständigem Ermessen wird für das im 1. Obergeschoss gelegene Büro - entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan von 2012 - ein Quadratmeterpreis von 7.500 €/m<sup>2</sup> angesetzt.

Vorläufiger Vergleichswert  $218,78 \text{ m}^2 \text{ NF} * 7.500 \text{ €/m}^2 = 1.640.850 \text{ €}$

#### Objektspezifische Gebäudemerkmale

Laut Mitteilung der Hausverwaltung wird für das Rückgebäude keine Instandhaltungsrücklage gebildet. Instandhaltungsmaßnahmen und hausmeisterliche Tätigkeiten, die das Rückgebäude betreffen, liegen laut Auskunft der Hausverwaltung vollständig im Verantwortungsbereich des Eigentümers des Rückgebäudes.

Am Hauseingang sowie im Eingangsbereich des Rückgebäudes besteht ein deutlicher Instandhaltungstau. Das Gleiche gilt für den Lichthof zwischen Rückgebäude und Hofunterkellerung. Angaben zur Höhe der Beseitigungskosten des angetroffenen Instandhaltungstaus sowie Informationen über die Finanzierung künftiger Instandhaltungsmaßnahmen liegen der Sachverständigen nicht vor.

Die fehlende Rücklagenbildung wird mit einem Wertabschlag in Höhe von 5 % berücksichtigt.

Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan wurde das Teileigentum Nr. 20 durch den Einzug einer Trennwand in zwei voneinander unabhängige Nutzungseinheiten unterteilt. Der westliche Bürotrakt ist über das Treppenhaus zugänglich, das östliche Büro ausschließlich über eine interne Treppe zum Büro Nr. 19 im Erdgeschoss. Die Unterteilung des Teileigentums Nr. 20 führt dazu, dass erforderliche Brandschutzmaßnahmen nicht eingehalten werden können. Für die beiden südlichen Büroräume gelten Einschränkungen hinsichtlich Nutzung und Personenanzahl. Die Trennung der Nutzungseinheiten Nr. 19 und Nr. 20 entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan erfordert mehrere bauliche Maßnahmen. In einem ersten Schritt müsste die im 1. OG eingezogene Trennwand rückgebaut werden, um alle Räume wieder an das Treppenhaus anzubinden und den Zugang zur Sanitäreinrichtung und der Teeküche zu erlangen. Damit wären auch die erforderlichen Rettungswege wieder hergestellt. Anschließend müsste die Innentreppe demontiert und das Treppenloch geschlossen werden.

Erschwerend kommen nicht kalkulierbare Interessenskonflikte hinzu, sollten die beiden Teileigentumseinheiten von verschiedenen Käufern erworben werden. Die Kosten für die umfangreichen Rückbaumaßnahmen sind zum gegenwärtigen Zeitraum schwer kalkulierbar.

Die Rückbaumaßnahmen werden nach sachverständigem Ermessen mit einem Abschlag von 15 % zu berücksichtigen.

Der vorläufige Vergleichswert wird insgesamt mit einem Wertabschlag in Höhe von 20 % angepasst:

vorläufiger Vergleichswert:	1.640.850 €
Wertabschlag 20 %	- 328.170 €
<b>Vergleichswert</b>	<b>= 1.312.680 €</b>

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

## 5.4 Ertragswertermittlung

### 5.4.1 Erläuterungen zum Ertragswertmodell

Das Ertragswertverfahren ist in den §§ 27 – 34 ImmoWertV gesetzlich geregelt. Der Ertragswert setzt sich zusammen aus Bodenwert und Ertragswert der baulichen Anlagen. Der Wert der baulichen Anlagen wird im Ertragswertverfahren auf der Grundlage des Ertrags (Kapitalisierung des auf die baulichen Anlagen entfallenden Anteils) ermittelt.

Bei sehr langer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage (Denkmalschutz) kann auf den Ansatz des abgezinsten Bodenwerts verzichtet werden, da dessen Anteil am Ertragswert mit wachsender Restnutzungsdauer eine vernachlässigende Größe bildet, sodass der Ertragswert allein durch die Kapitalisierung des nachhaltig erzielbaren Reinertrags ermittelt werden kann (vereinfachtes Ertragswertverfahren).

Nachfolgend werden die zur Ertragswertermittlung führenden Daten erläutert:

#### Ertragsverhältnisse

Bei der Ermittlung des Ertragswerts ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 31 Abs. 1 ImmoWertV).

#### Rohertrag

Der Rohertrag umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen aus dem Grundstück, insbesondere Mieten und Pachten. Bei der Ermittlung des Rohertrags ist von den üblichen, nachhaltig gesicherten Einnahmemöglichkeiten des Grundstücks auszugehen (§ 31 Abs.2 ImmoWertV). Weicht die tatsächliche Nutzung von Grundstücken oder Grundstücksteilen von den üblichen, nachhaltig gesicherten Nutzungsmöglichkeiten ab und/oder werden für die tatsächliche Nutzung vom Üblichen abweichende Entgelte erzielt, sind für die Ermittlung des Rohertrags die für eine übliche Nutzung nachhaltig erzielbaren Einnahmen unter Berücksichtigung davon abweichender mietvertraglicher Besonderheiten anzusetzen.

Laut einer vor kurzem erschienenen Marktanalyse des IVD-Instituts ist die Nachfrage nach Büroimmobilien derzeit deutlich gedämpft. Dies trifft insbesondere auf die B-Lagen zu, während qualitativ hochwertige Lagen weiterhin begehrt sind, vorausgesetzt sie verfügen über ein hohes Maß an Nachhaltigkeit und Energieeffizienz. Dabei konzentriert sich die Nachfrage auf hochwertige, aber kleinteiligere Büroflächen, bedingt durch die Etablierung des Homeoffice.

Eine gegenläufige Entwicklung zeigt sich aktuell bei den Büromieten. In der Landeshauptstadt stiegen die Büromieten zwischen Frühjahr bis Herbst 2023 über alle Lagen hinweg. Die höchsten Zuwächse wurden in den City-Lagen innerhalb des Altstadtrings (City A) und nahe dem Hauptbahnhof verzeichnet und betragen über 5 %. Die Höchstmieten lagen bei 50 €/m<sup>2</sup>.

Die LH München veröffentlicht in ihrem Immobilien-Marktbericht München 23/24 eine Mietpreisspanne für Büros im hochwertigen Bestand für den Bezirksteil Isarvorstadt von 26,00 – 32,00 €/m<sup>2</sup> und für Büros im sonstigen Bestand von 21,00 – 24,00 €/m<sup>2</sup>. Eine Recherche auf den üblichen Immobilienportalen ergab, dass die Mieten für Büroflächen im nahen Umkreis des Bewertungsobjekts in einer Spanne von 15 - 25 €/m<sup>2</sup> liegen.

Im vorliegenden Fall wird unter Beachtung der als wertrelevant erachteten Faktoren und des beim Ortstermin am 07.05.2021 angetroffenen Erhaltungszustand eine ortsübliche Miete von 23,50 €/m<sup>2</sup> als angemessen erachtet.

### **Bewirtschaftungskosten**

Dies sind die Kosten, die zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks (insbesondere des Gebäudes) laufend erforderlich sind. Die Bewirtschaftungskosten umfassen die Abschreibung, die nicht umlagefähigen Betriebskosten, die Instandhaltungskosten, die Verwaltungskosten und das Mietausfallwagnis (§ 32 ImmoWertV). Die Abschreibung ist in den so genannten Vielfältiger berücksichtigt bzw. mit eingerechnet.

Zur Bestimmung des Reinertrags werden vom Rohertrag nur die Bewirtschaftungskosten (Anteile) in Abzug gebracht, die vom Eigentümer zu tragen sind, d.h. die nicht zusätzlich zum angesetzten Rohertrag auf den Mieter umgelegt werden können. Es werden die Modellansätze für Bewirtschaftungskosten ab dem 01.01.2021 gemäß Anlage 3 der ImmoWertV herangezogen:

- Verwaltungskosten sind die Kosten der zur Verwaltung des Grundstücks einschließlich seiner baulichen Anlagen erforderlichen Arbeitskräfte und Einrichtungen, die Kosten der Aufsicht sowie die Kosten für die gesetzlichen und freiwilligen Prüfungen des Jahresabschlusses und der Geschäftsführung. Die Verwaltungskosten sind abhängig von der Größe und Nutzungsart des Objektes, der Anzahl und Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Im vorliegenden Bewertungsfall werden die übermittelten jährlichen Verwaltungskosten in Höhe rd. 428 € gemäß dem Wirtschaftsplan 2022 entnommen.

- Instandhaltungskosten sind die Kosten, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlage aufgewendet werden müssen, um die durch Abnutzung, Alterung, Witterungs- und Umwelteinflüsse entstehenden baulichen Schäden bzw. durch gesetzliche Auflagen ordnungsgemäß zu beseitigen und die Qualität und damit die Ertragsfähigkeit des Renditeobjektes zu erhalten. Der Ansatz bemisst sich auf der Basis des Alters und der Nutzungsart. Die Instandhaltungskosten für Büros werden entsprechend dem Ansatz für Wohnnutzung mit 9,00 €/m<sup>2</sup>NF angesetzt.

- Das Mietausfallwagnis ist das Risiko einer Ertragsminderung, welches durch Leerstand oder uneinbringliche Forderungen entsteht. Das Mietausfallwagnis soll weiterhin die Kosten für eine mögliche Rechtsverfolgung, wie gerichtliche Mahnverfahren, Zahlungsklagen, Aufhebung von Mietverträgen oder Räumungen decken. Da die Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten eines Gebäudes bei Leerstand vom Eigentümer getragen werden müssen, sollen über das Mietausfallwagnis auch diese Kosten gedeckt werden. Bei Gewerbeimmobilien werden 4 % des Rohertrags angesetzt.

### **Liegenschaftszinssatz**

Nach § 33 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz jener Zinssatz, mit dem der Verkehrswert der Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Der Liegenschaftszinssatz wird regelmäßig aus Marktdaten abgeleitet. Welcher Zinssatz der Verzinsung zugrunde zu legen ist, richtet sich nach der Art des Objekts und den zum Wertermittlungsstichtag auf dem örtlichen Grundstücksmarkt herrschenden Verhältnissen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko.

Der Gutachterausschuss der Stadt München veröffentlicht in seinem aktuellen Jahresbericht folgende Liegenschaftszinssätze für Renditeobjekte:

Wohnhäuser mit Gewebeanteil > 30 %, alle Objekte	1,2 – 2,3 %
in besonders attraktive oder zentrumsnahe Wohnlage	1,2 %
Büro- und Geschäftshäuser, Bestand mit Denkmalschutz	1,4 %
Innenstadtnähe, Standort mit vielfältiger Infrastruktur, ohne Denkmalschutz	1,4 – 1,6 %

Die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ist insbesondere von der Lage des Objekts, der Nachfrage und der Höhe des wirtschaftlichen Objektrisikos abhängig. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für angemessen erachtet.

### **Gesamtnutzungsdauer**

Die Gesamtnutzungsdauer für Wohnhäuser mit Mischnutzung beträgt gemäß Anlage 3 SW-RL abhängig vom Gebäudestandardstufe 70 Jahre +/- 10 Jahre.

### **Wirtschaftliche Restnutzungsdauer**

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Restnutzungsdauer ist in erster Näherung die Differenz aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (GND) und dem tatsächlichen Lebensalter am Wertermittlungsstichtag zugrunde zu legen. Bei Gebäuden, an denen nachträglich nutzungsverlängernde Maßnahmen (z.B. wesentliche Erneuerungen, Modernisierungen) durchgeführt wurden, ist dies bei der Bestimmung der Restnutzungsdauer durch die Bildung eines fiktiver Baujahres sachgemäß zu berücksichtigen. Diese ermittelt sich aus der Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlage abzüglich der um die Anzahl der Jahre verlängerten Restnutzungsdauer, die sich aufgrund der durchgeführten Instandsetzungsmaßnahmen ergibt.

Das unter Denkmalschutz stehende Anwesen wurde Ende des 19. Jahrhunderts errichtet und in der Folge mehrmals umgebaut und an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst. Bei Altbauten sowie auch bei denkmalgeschützten Objekten wird meist eine Restnutzungsdauer von 30 bis 45 Jahren unterstellt, da i.d.R. nach Ablauf der RND eine Grundsanierung/Modernisierung angenommen werden muss. Im vorliegenden Fall wird von einer RND von 38 Jahren ausgegangen.

### **Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) in der Ertragswertermittlung kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch miethrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Entsprechend der Vorgehensweise beim Vergleichsverfahren wird der Wertabschlag insgesamt mit 20 % angesetzt.

**5.4.2 Ertragswertermittlung**

<b>Jahresrohertrag</b>			
Büro Nr. 20	$218,78 \text{ m}^2 * 23,50 \text{ €} * 12$		61.966 €
<b>Bewirtschaftungskosten/Jahr</b>			
Verwaltungskosten	Wirtschaftsplan 2022 =	428 €	
Instandhaltungskosten	$218,78 \text{ m}^2 * 9,00 \text{ €/m}^2$ =	1.969 €	
Mietausfall	4 % =	2.479 €	- 4.876 €
<b>Jährlicher Reinertrag</b>			= 57.090 €
<b>Vervielfältiger</b>			
Liegenschaftszinssatz $p = 1,5 \%$			
Restnutzungsdauer RND 38 Jahre	28,80	*	28,80
<b>vorläufiger Ertragswert</b>			= 1.644.192 €
<b>objektspezifische Anpassung Ertragswert</b>	Abschlag 20 %		- 328.838 €
			= 1.315.354 €
Ertragsfaktor (Rohertrag):	$1.315.000 \text{ €} / 61.966 \text{ €}$		rd. 21-fache
KP/Nutzfläche	$1.315.000 \text{ €} / 218,78 \text{ m}^2$		rd. 6.011 €/m <sup>2</sup>

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

## 6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung 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.*“

Vergleichswert	1.312.680 €
Ertragswert	1.315 354 €

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Büroräume aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 10194/4 – Waltherstr. 29 in 80337 München wie folgt begutachtet:

77/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Büro  
Mit WC und Raum im Treppenhaus Nr. 20

mit **1.310.000 €**  
(in Worten: eine Million dreihundertzehntausend Euro)

München, den 12. Oktober 2023

---

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

## 7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

## 8 Verzeichnis der Anlagen

**Anlage 1:** Umgebungsplan München

**Anlage 2:** Stadtplanauszug von München

**Anlage 3:** Lageplan, M 1:1000

**Anlage 4:** Rgb.-Aufteilungsplan von 2007: Grundriss 1. Obergeschoss, o. M.  
ehemaliges Warenlager Nr. 17 jetzt Büro Nr. 20, o. M.

**Anlage 5:** Rgb.-Aufteilungsplan von 2012: Grundriss 1. Obergeschoss, Büro Nr. 20, o. M.

**Anlage 6:** Rgb.-Aufteilungsplan von 2012: Schnitt, o. M.

**Anlage 7:** Fotodokumentation

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

## Anlage 1: Umgebungsplan München

Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



## Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

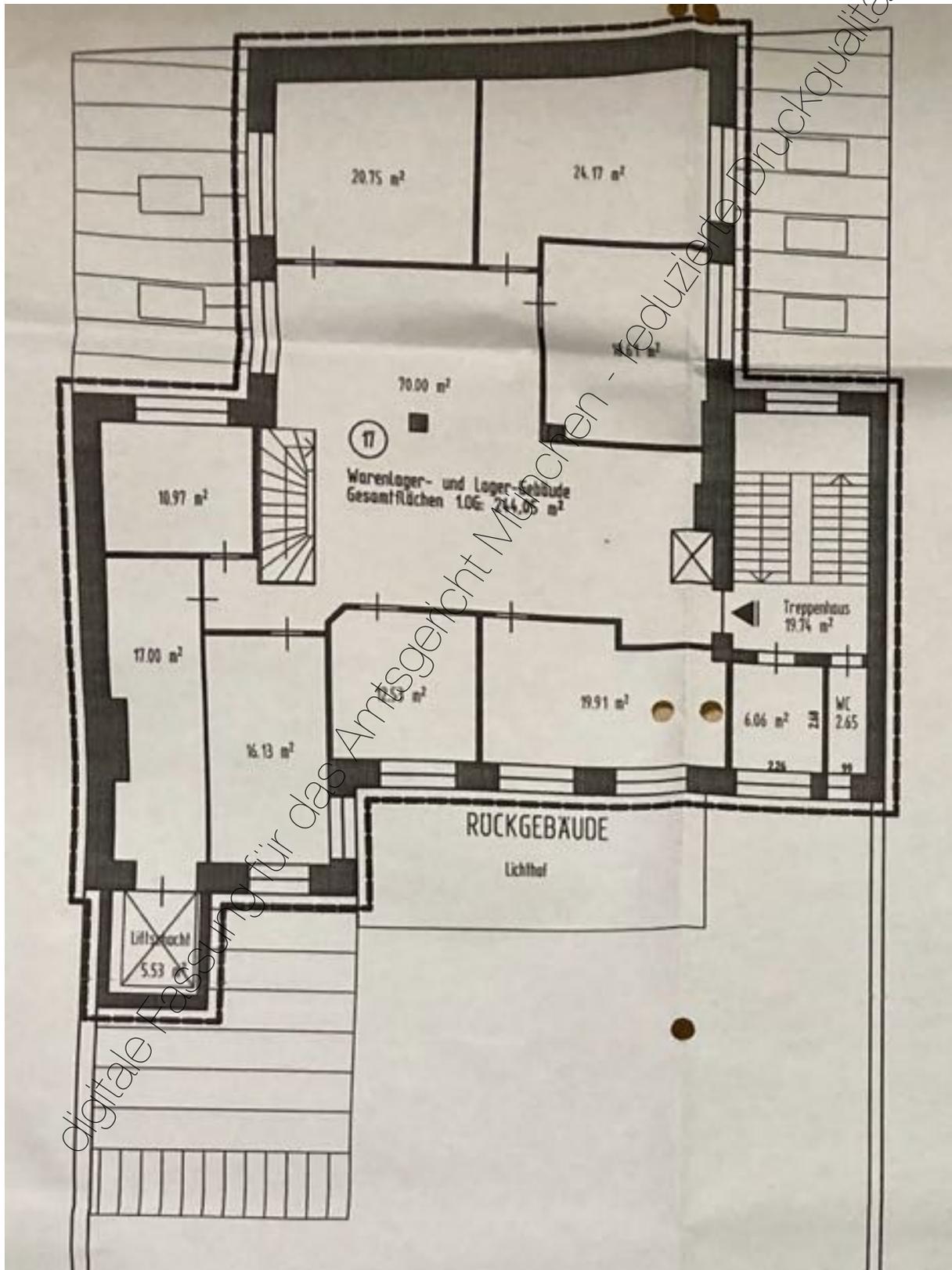


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000



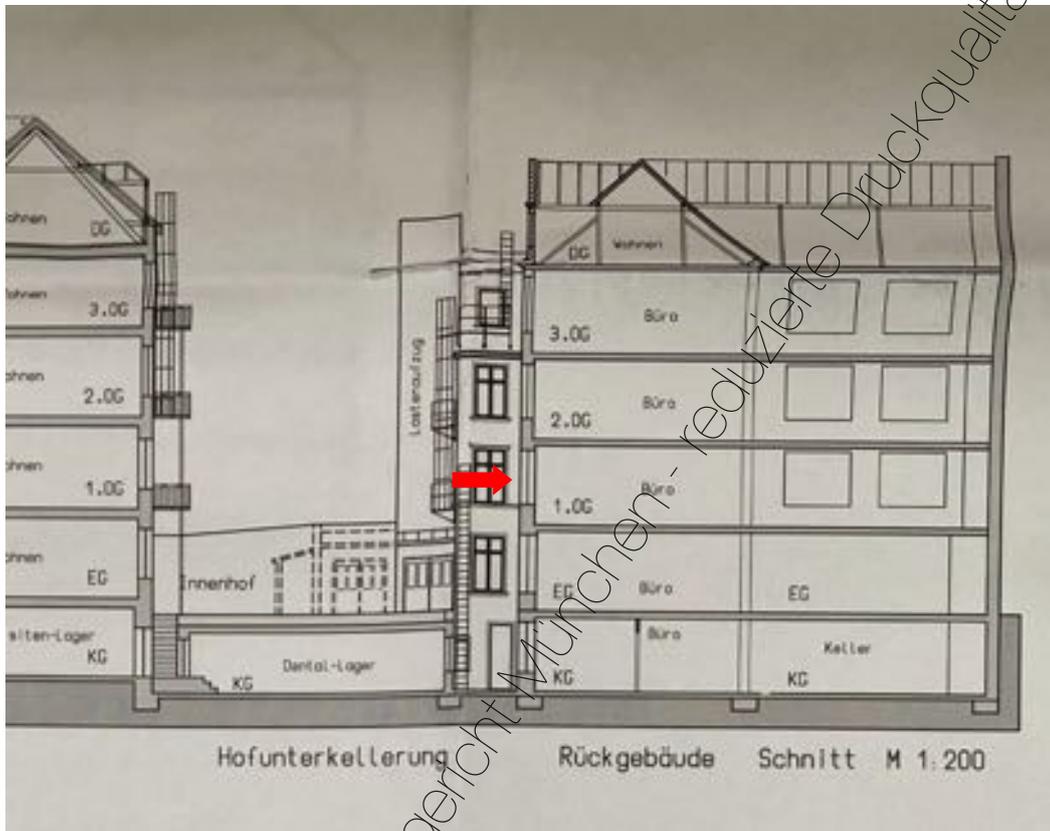
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Rgb. – Aufteilungsplan von 2007: Grundriss 1. Obergeschoss, ehemaliges Warenlager Nr. 17 jetzt Büro Nr. 20, o. M.





Anlage 6: Rgb.-Auffeilungsplan von 2012: Schnitt Rückgebäude, o. M.



### Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht Vordergebäude



Foto 2: Zugang zum Rückgebäude



Foto 3: Rückgebäude Nordfassade



Foto 4: Rückgebäude Lastenaufzug u. Remise

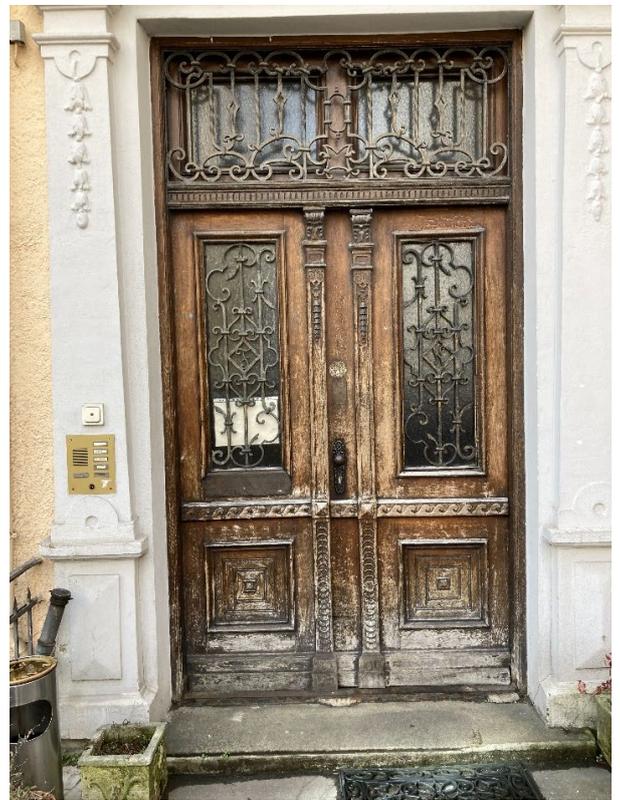


Foto 5: Rückgebäude Hauseingang



Foto 6: Eingangsbereich



Foto 7: Treppenaufgang



Foto 8: Treppenabgang

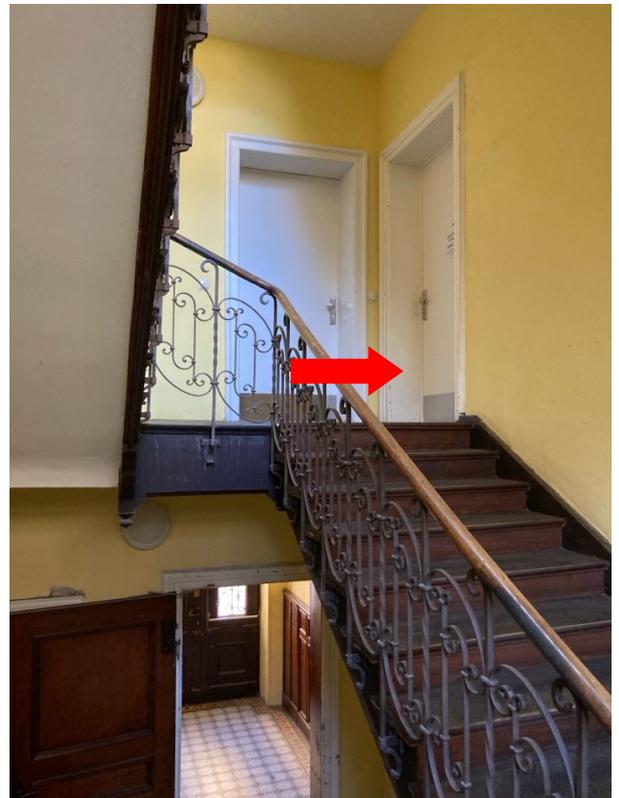


Foto 9: Zugang zum Büro Nr. 20



Foto 10: Zugänge zu Teeküche, WC und westlichen Nutzungseinheit



Foto 11: eingezogene Trennwand

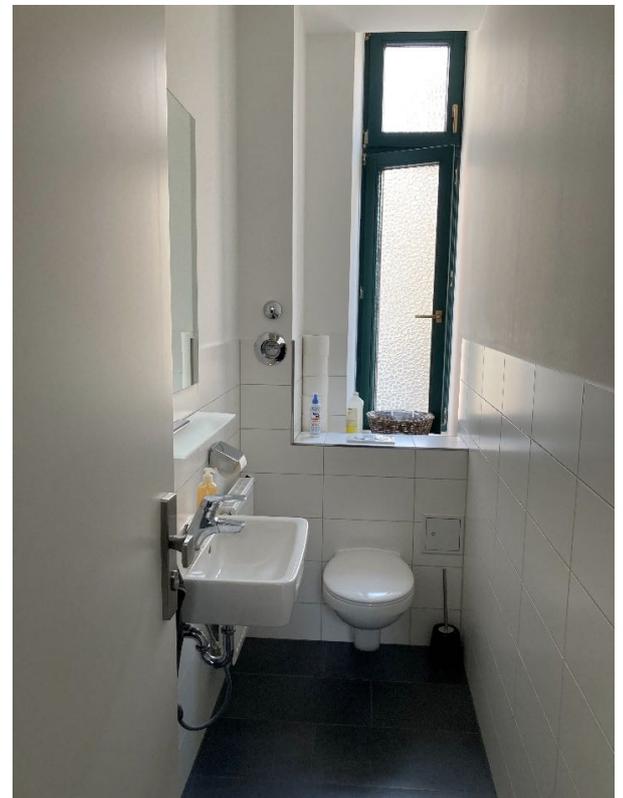


Foto 12: WC im Treppenhaus



Foto 13: östliche Nutzungseinheit, interne Verbindung zum Erdgeschoss

digitale Fassung für das Amtsgericht München · realisierte Projekte