



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1540 K 309/22

WERTGUTACHTEN

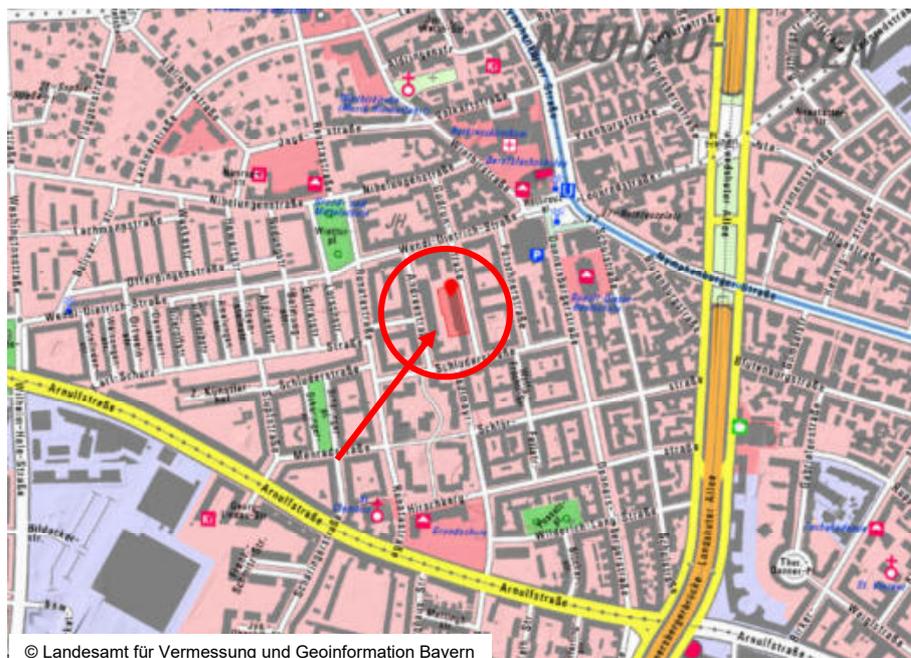
Nr. H 3077/23

- Objekt:** 1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3/303
im 3. Obergeschoss mit Kellerabteil und
Tiefgaragenduplexstellplatz Nr. 105
Gudrunstraße 14,
80634 München
- Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB
- Wertermittlungstichtag:** 24.05.2023
- Datum:** 23.08.2023

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 370.000,-
---	--------------------

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

**1 - Zimmer Eigentumswohnung Nr. 3/303 im 3. Obergeschoss
mit Kellerabteil und Tiefgaragenduplexstellplatz Nr. 105
Gudrunstraße 14, 80634 München**



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	7
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	19
4	Bewertungsgrundlagen.....	31
5	Vergleichswert	35
6	Ertragswert	39
7	Verkehrswert	45
8	Einzelwerte	47

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 47 Seiten und 5 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschlüssen vom: 28.12.2022 und 02.05.2023

Geschäftszeichen: 1540 K 309/22

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 5,09/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 113/17, Gemarkung Neuhausen, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3/303

sowie

b) des 3 x 1/342 - Anteil am 39,04/1.000 Miteigentumsanteil an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgaragenanlage Nr. TG 601

Gudrunstraße 14

80634 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.05.2023.

(Anmerkung: Mit dem zu bewertenden 3 x 1/342 – Anteil an der Tiefgaragenanlage Nr. TG 601 ist das Recht auf Nutzung des Duplexstellplatzes Nr. 105 verbunden.)

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 1 – Zimmer Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes Gudrunstraße 14 mit einer Wohnfläche von ca. 38 m² (einschl. Balkonfläche zu 1/2). Die Wohnung verfügt über einen Balkon und ein Kellerabteil. Des Weiteren ist ein Duplexstellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage zu bewerten.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 24.05.2023 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau Dr. E. (Antragstellerin)
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die Wohnung, das Kellerabteil, die Tiefgarage und die allgemein zugänglichen Flächen des Gebäudes Gudrunstraße 14 konnten ungehindert von innen und außen besichtigt werden.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

Für die Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen und Auskünfte verwendet:

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszüge Wohnung und TG-Stellplatz vom 09.12.2022
- Teilungserklärung URNr. 2030, Notar Wetlitzky vom 06.05.1970
- Kaufvertrag URNr. 2257, Notar Wetlitzky vom 14.05.1970
- Dienstbarkeitsbestellung URNr. 2263, Notar Wetlitzky vom 26.05.1971
- Dienstbarkeitsbestellung URNr. 2264, Notar Wetlitzky vom 26.05.1971

- Auszüge aus den Aufteilungsplänen mit Grundrissen der Wohnung, des Kellerabteils und des TG-Stellplatzes
- Energieausweis vom 22.09.2021
- Informationen des Hausverwalters (Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan Protokolle Eigentümerversammlung,)
- Wertgutachten des Sachverständigen P. K. vom 24.11.2022
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Auskünfte Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission

1.7 Literatur

- W. Kleiber: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, Bundesanzeiger Verlag
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, Luchterhand
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, Luchterhand
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

a) Wohnung Nr. 3/303

Bestandsverzeichnis Wohnung

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Neuhausen	217	5760	113/17	3.307 m ²

5,09 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Neuhausen, Flst. 113/17, Gudrunstraße 14, 16, 18, Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 20626/1971 mit Nr. 3/303 bezeichneten Wohnung;

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Abteilung II

lfd. Nr. 1: gelöscht

lfd. Nr. 2: Gewerbebetriebsbeschränkung, Umbau, Aufbau- und Farbgebungsbeschränkung, Abzäunungs- und Nutzungsbeschränkung für die Firma XXX.

lfd. Nr. 3: Duldung der zum Betrieb und zur Unterhaltung der Tiefgarage erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (einschließlich Lüftungshauben und Notausstieg) sowie Geh- und Fahrtrecht und Recht zur Mitbenützung der Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FINr. 113/4.

lfd. Nrn. 4, 5: gelöscht;

- lfd. Nr. 6: Mitbenützungsrecht hinsichtlich der Grünfläche samt Fußgängerwege, Teppichstangen, Wäschespinnen, Anlagebänke, ferner Mitbenützungsrecht des Kinderspielplatzes, der Brunnenanlage, der Tischtennisplatten und der Beleuchtungskörper sowie Verpflichtung zur dauernden Belassung dieser Einrichtungen zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks FINr. 113/4.
- lfd. Nr. 7: gelöscht;
- lfd. Nr. 8: Netztrafostationsrecht Nr. 2698 sowie Recht zum Betreten und Befahren des Grundstücks für die Landeshauptstadt München.
- lfd. Nr. 9: Grunddienstbarkeit für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch für Neuhausen Band 229 Blatt 6160 vorgetragenen Teileigentums (7,94 / 1.000 Anteil an der FINr. 113/4, verbunden mit dem Sondereigentum an den Heizungs- und Boilerräumen HK 702) und zwar
- a) Recht zur Benützung des Schornsteins und Abluftschachtes,
 - b) Recht zur Benützung eines Raumes als Übergabestation für Wärme und Versorgung mit Gebrauchswasser,
 - c) Heizleitungs-, Heizkanal, Revisionsschacht, Ölleitungs-, Entlüftungsleitungs- und Entlüftungsschachtrecht sowie Recht zur Haltung eines Brennstoffvorratsbehälters.
- lfd. Nrn. 10 - 14: gelöscht;
- lfd. Nr. 15: Betrifft Ant. Abt. I/4b:
Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt, befristet – für E. E. K., geb. S., geb. xx.xx.xxxx;
- lfd. Nr. 16: gelöscht;
- lfd. Nr. 17: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 309/2022);
-

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung lfd. Nrn. 2, 3, 6, 8 und 9 sind für vergleichbare Wohnanlagen nicht unüblich und schränken die Nutzung und Ertragsfähigkeit des Objekts nicht ein. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Auskunftsgemäß ist die Berechtigte der Belastung lfd. Nr. 15 – Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt, befristet, zum Stichtag bereits verstorben. Die Belastung wird nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

b) Tiefgarage Nr. 601

(Anmerkung: Es werden nachfolgend nur die die zu bewertenden 3 x 1/342 – Anteile (Abt. I / 1.115, 1.116 und 1.117) betreffenden Eintragungen vorgetragen.)

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Neuhausen		25129	113/17	3.307 m ²

am 39,04 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 113/17, Gudrunstraße 14, 16, 18, Gebäude- und Freifläche
verbunden mit Sondereigentum an der Tiefgaragenanlage im Aufteilungsplan
mit Nr. TG 601 bezeichnet

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen

Anmerkung: Im Wege einer Benutzungsregelung (siehe Kaufvertrag URNr. 2257, Notar Wetlitzky vom 14.05.1970) ist mit den zu bewertenden 3 x 1 / 342 – Anteilen (Abt. I / 1.115, 1.116 und 1.117) an der Tiefgaragenanlage Nr. TG 601 das Recht auf Nutzung des Duplexstellplatzes Nr. 105 verbunden.

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Gewerbebetriebsbeschränkung, Umbau, Aufbau- und Farbgebungsbeschränkung, Abzäunungs- und Nutzungsbeschränkung) für die Firma XXX;
- lfd. Nr. 2: Grunddienstbarkeit (Duldung der zum Betrieb und zur Unterhaltung der Tiefgarage erforderlichen Anlagen und Einrichtungen (einschließlich Lüftungshauben und Notausstieg) sowie Geh- und Fahrrecht und Recht zur Mitbenützung der Gemeinschaftsanlagen und Einrichtungen) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstücks FINr. 113/4;
- lfd. Nr. 3: Grunddienstbarkeit (Mitbenützungsrecht hinsichtlich der Grünfläche samt Fußgängerwege, Teppichstangen, Wäschespinnen, Anlagebänke, ferner Mitbenützungsrecht des Kinderspielplatzes, der Brunnenanlage, der Tischtennisplatten und der Beleuchtungskörper sowie Verpflichtung zur dauernden Belassung dieser Einrichtungen) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 113/4.
- lfd. Nr. 4: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netztrafostationsrecht Nr. 2698 sowie Recht zum Betreten und Befahren des Grundstücks) für die Landeshauptstadt München;
- lfd. Nr. 5: Grunddienstbarkeit
- (a) Recht zur Benützung des Schornsteins und Abluftschachtes,
 - (b) Recht zur Benutzung eines Raumes als Übergabestation für Wärme und Versorgung mit Gebrauchswasser,

(c) Heizleitungs-, Heizkanal, Revisionsschacht, Ölleitungs-, Entlüftungsleitungs- und Entlüftungsschachtrecht sowie Recht zur Haltung eines Brennstoffvorratsbehälters.

für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch für Neuhausen Blatt 6160 vorgetragenen Teileigentums (7,94 / 1.000 Anteil an der FINr. 113/4, verbunden mit dem Sondereigentum an den Heizungs- und Boilerräumen HK 702);

lfd. Nr. 41: Betrifft Ant. Abt. I/1.115, 1.116, 1.117:

Nießbrauch für E. E. K., geb. S., geb. xx.xx.xxxx;
löschungsfähig mit Todesnachweis;

lfd. Nr. 42: Betrifft Ant. Abt. I/1.115:

Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt, befristet – für E. E. K., geb. S., geb. xx.xx.xxxx;

lfd. Nr. 43: Betrifft Ant. Abt. I/1.116:

Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt, befristet – für E. E. K., geb. S., geb. xx.xx.xxxx;

lfd. Nr. 44: Betrifft Ant. Abt. I/1.117:

Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt, befristet – für E. E. K., geb. S., geb. xx.xx.xxxx;

lfd. Nr. 80: Betrifft Anteil Abt. I/1.115, 1.116, 1.117:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 309/2022);

Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastung lfd. Nrn. 1 bis 5 sind für vergleichbare Wohnanlagen nicht unüblich und schränken die Nutzung und Ertragsfähigkeit des Objekts nicht ein. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Auskunftsgemäß ist die Berechtigte der Belastungen lfd. Nrn. 41 bis 44 zum Stichtag bereits verstorben. Die Belastungen werden nicht bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

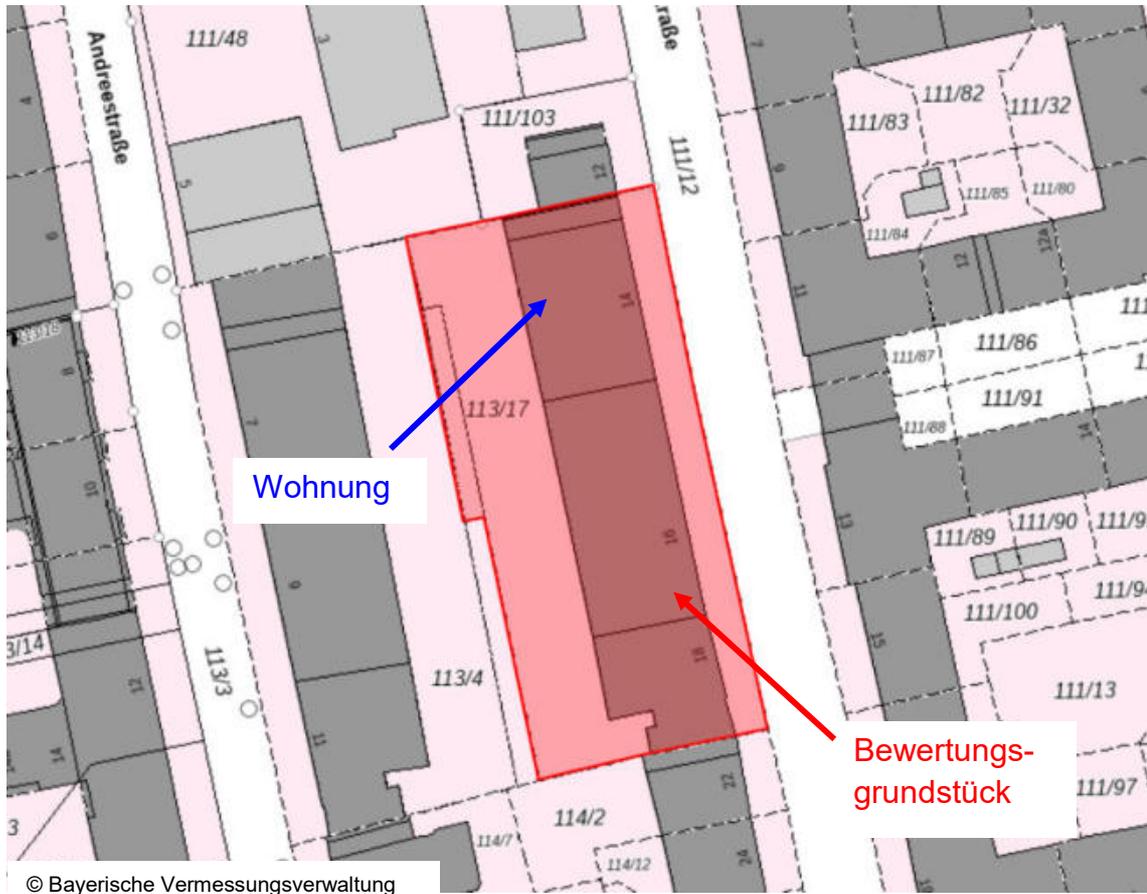
2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine grob rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordsüdrichtung beträgt ca. 87 m. Die Grundstückstiefe in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 36 m und ca. 39 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Osten an die Gudrunstraße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im östlichen Bereich mit einem Gebäuderiegel mit drei zusammenhängenden 6-geschossigen Wohnhäusern bebaut. Der Gebäuderiegel ist im Norden und Süden mit den Nachbargebäuden kommun bebaut. Unterhalb des Gebäuderiegels und der westlichen Freifläche befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage.

Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

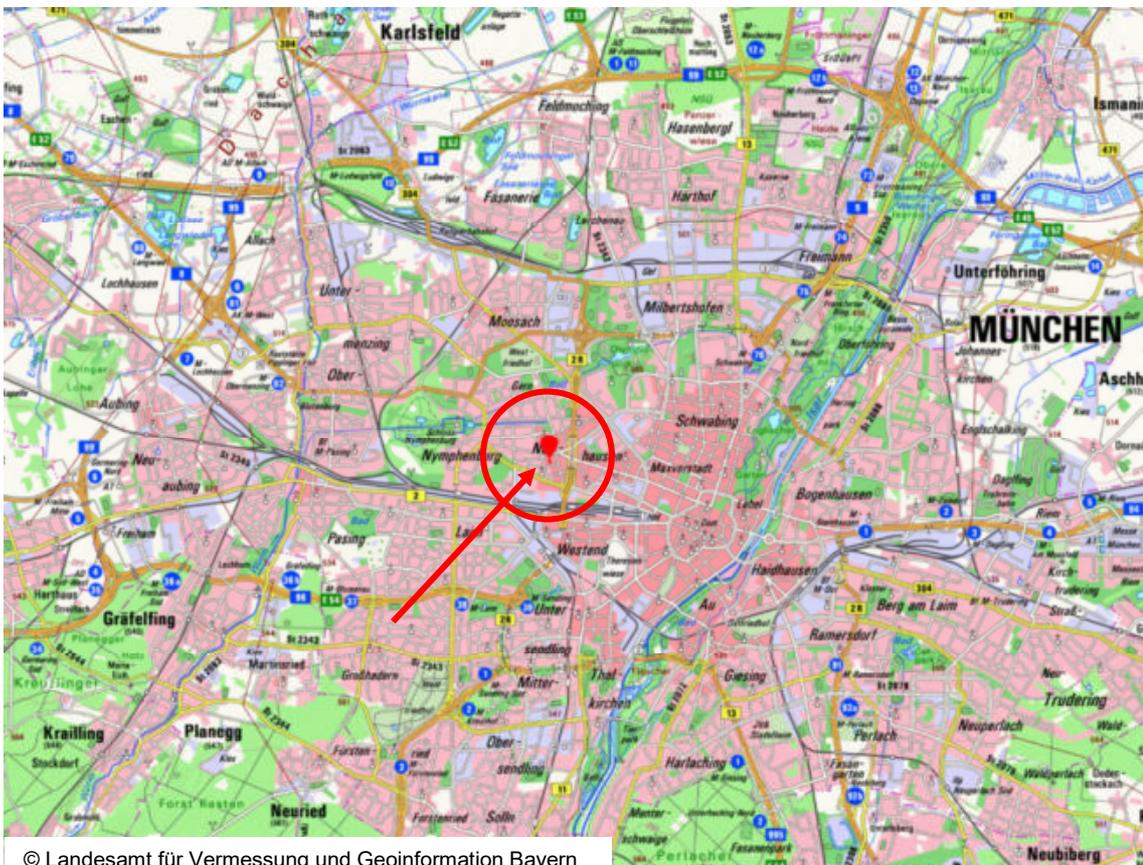


2.3 Lage

München ist mit ca. 1,55 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort der Tradition und Modernität vereint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Ranking für Deutschland.

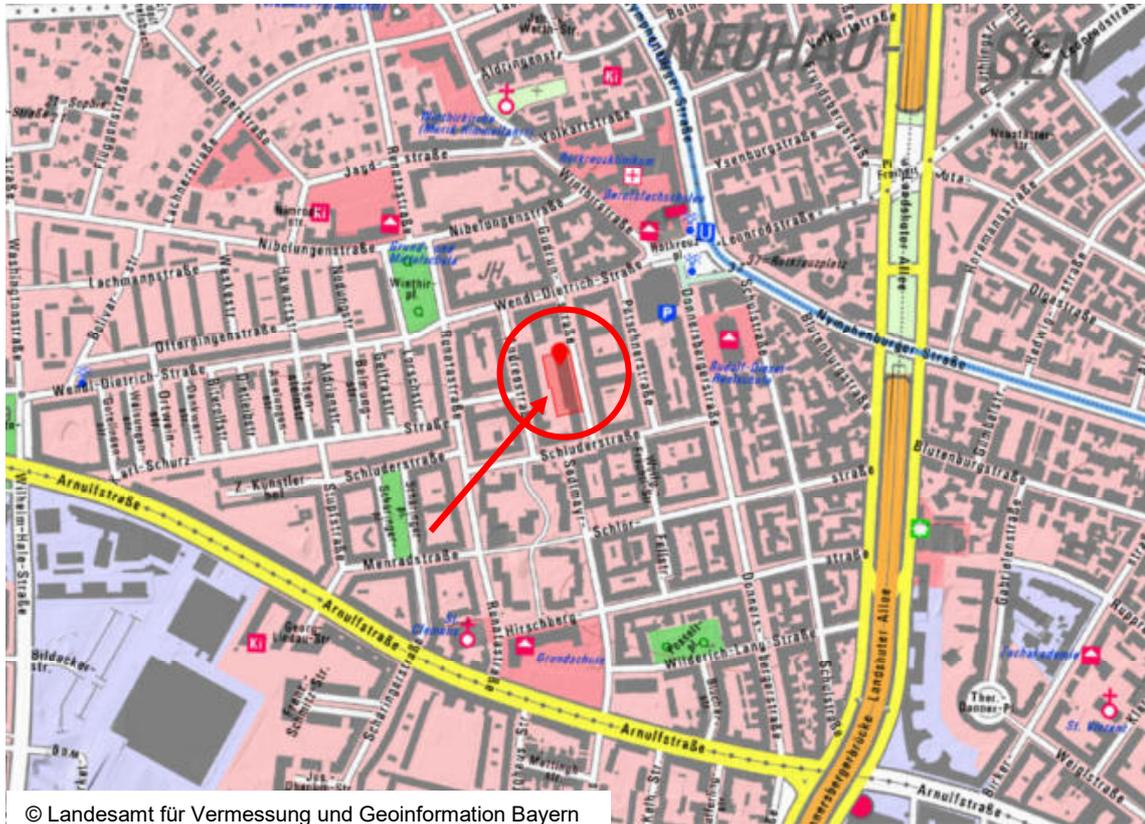
Das Grundstück liegt ca. 3,5 km nordwestlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz), ca. 850 m südlich des Nymphenburger Kanals, ca. 500 m westlich der Landshuter Allee (Mittlerer Ring) und ca. 250 m südwestlich des Rotkreuzplatzes im Stadtbezirk 9 Neuhausen - Nymphenburg (Entfernungsangaben Luftlinie). Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 81.968 im Jahr 2000 auf 100.495 im Jahr 2022 gestiegen (Quelle: *Statistisches Taschenbuch*

München). Mit dem vor über 100 Jahren eröffneten Botanischen Garten, dem Schlosspark Nymphenburg und dem Hirschgarten besitzt der Stadtbezirk ausgedehnte Grün- und Erholungsflächen von stadtweiter Bedeutung, ist aber auch durch hohes Verkehrsaufkommen, u.a. durch die Anbindung der A 8 an das Stadtgebiet und durch ein Teilstück des Mittleren Ringes, belastet. Charakteristisch für den Stadtbezirk ist die Mischung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen.



Im Bezirksteil Neuhausen, in dem sich das zu bewertende Objekt befindet, bestimmen in den Hauptstraßen, vor allem entlang der Nymphenburger Straße und rund um das Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz, Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg das Stadtbild. In den meist ruhigen Nebenstraßen ist Wohnnutzung mit zum Teil repräsentativen Althausbeständen dominierend. Der Stadtteil Neuhausen verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsanbindungen zur Innenstadt.

Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen sowie ein Krankenhaus sind in der Umgebung vorhanden. Einkaufsmöglichkeiten mit umfangreichem Warenangebot befinden sich u.a. im Bereich des Rotkreuzplatzes.



Das zu bewertende Objekt befindet sich innerhalb eines Wohngebiets, ca. 250 m südwestlich des Rotkreuzplatzes. Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Wendl-Dietrich-Straße im Norden, die Arnulfstraße im Südwesten sowie die Nymphenburger Straße und die Landshuter Allee im Osten. Die östlich des Grundstücks verlaufende Gudrunstraße ist als schwach befahrene Erschließungsstraße einzustufen. Die stark befahrene Nymphenburger Straße, in deren Bereich auch Straßenbahnen verkehren, verläuft ca. 300 m nordöstlich des Objekts, die stark befahrene Landshuter Allee (Mittler Ring) verläuft ca. 500 m östlich des Objekts. Innerstädtisch übliche Verkehrsimmisionen sind witterungsbedingt gegeben.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Objekts besteht aus einer innerstädtischen, geschlossenen Blockbebauung mit vorwiegend mehrgeschossigen Wohngebäuden unterschiedlichen Alters.

Öffentliche Verkehrsmittel

Das Objekt ist sehr gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Der Verkehrsknotenpunkt Rotkreuzplatz mit U-Bahn-, Straßenbahn- und Bushaltestellen befindet sich in einer Entfernung von ca. 250 m (Luftlinie).

Individualverkehr

Das Objekt ist über Anliegerstraßen, die Nymphenburger Straße, die Landshuter Allee und weitere Ein- und Ausfallstraßen sehr gut an angrenzende Stadtteile und die Innenstadt angebunden. Der Parkraum in den umliegenden Straßen wird als Parklizenzengebiet von der Stadt bewirtschaftet. Die Parkraumsituation ist im Bereich des Objekts, wie innerstädtisch üblich, sehr angespannt.

Beurteilung

Die Wohnlage des Objekts ist als gute, gesuchte und zentrale innerstädtische Wohnlage, in der Nähe des Rotkreuzplatzes einzustufen. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind sehr gut. Innerstädtisch übliche Verkehrsimmissionen sind witterungsbedingt gegeben. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Osten über die Gudrunstraße erschlossen. Die Straße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Beidseitige Gehwege und Parkstreifen sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.



Gudrunstraße – Blickrichtung Süd



Gudrunstraße – Blickrichtung Nord

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt ist. Für das Gebiet besteht kein qualifizierter Bebauungsplan. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung. Des Weiteren sind für das Grundstück zu beachten:

- Baumschutzverordnung der LH München
- Stellplatzsatzung für Kraftfahrzeuge der LH München

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung. Das Grundstück ist der Lage entsprechend üblich bebaut und ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung ist zum Stichtag nicht möglich.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und die Nutzung genehmigt sind.

Anmerkung:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Lokalbaukommission der Stadt München. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen.

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist die Wohnung zum Stichtag nicht vermietet und steht seit etwa 2022 leer. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mietfreier Zustand unterstellt.

Eigentümergeinschaft

Die monatliche Wohngeldvorauszahlung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2023 für die Wohnung 138,00 €/Monat (einschl. 37,33 €/Monat Erhaltungsrücklage) und für den Tiefgaragenstellplatz 16,00 €/Monat.

Die Instandhaltungsrücklage beträgt gemäß Auskunft der Hausverwaltung zum 31.12.2022 für die Gebäude 590.146,99 € (Anteil Wohnung 2.633,48 €) und für die Tiefgarage 298.790,78 (Anteil Stellplatz 2.620,97 €).

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist weder als Bodendenkmal noch als Baudenkmal in der Bayerischen Denkmalliste geführt (Quelle: Bayernatlas-Denkmal).

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

3.2 Wohnanlage / Gebäude



Ostseite des Gebäuderiegels



Westseite des Gebäudes

Konzept

Die Wohnung befindet sich in einem voll unterkellerten Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, vier Obergeschossen und einem Terrassengeschoss. Das Gebäude ist Teil einer Wohnanlage, die aus einem Gebäuderiegel mit drei aneinander gebauten Wohngebäuden besteht. Unterhalb der Gebäude und der westlichen Grundstücksfläche befindet sich eine eingeschossige Tiefgarage, die über eine Zufahrt von der Andreestraße und eine Tiefgarage auf dem angrenzende Fremdgrundstück Flst. 113/4 zu erreichen ist. Die Wohngebäude verfügen über eigene Hausnummern, Eingänge und Treppenhäuser mit Aufzug. Die Wohnanlage verfügt insgesamt über 180 Wohneinheiten. Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem einspringenden Trassengeschoss, Flachdach und vorgesetzten Balkonen. Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes Gudrunstraße 14.

Baujahr: ca. 1972

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Massivdecken, vorgelagerten Balkonen und einem Flachdach errichtet.

Baubeschreibung / Ausstattung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Einzel- und Streifenfundamente aus Stahlbeton
Außenwände:	Stahlbeton
Fassade:	Betonflächen gestrichen
Decken:	Stahlbetonmassivdecken
Dach:	Flachdach mit Dämmung und Abdichtung
Treppen:	Stahlbetontreppen mit Natursteinbelag und Stahlstabgeländer mit Holzhandlauf
Balkone:	vorgesetzte Stahlbetonbalkone mit Massivbrüstungen
Fenster:	Wohnung: Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
Türen:	Hauseingang: Metallrahmentüre mit Glaselementen Wohnungseingang: Holzwerkstofftüren furniert Keller: Holzwerkstoff- und Metalltüren
Innenwände:	Stahlbeton, Mauerwerk
Wandflächen:	Putz- bzw. Betonflächen gestrichen
Deckenflächen:	Putz- bzw. Betonflächen gestrichen
Fußböden:	Hauseingang / Treppenhaus: Natursteinböden Flure: textile Bodenbeläge Keller: Beton- bzw. Estrichböden

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung:	Zentralheizung (ölbefeuert), Radiatorenheizkörper, Warmwasser über Zentralheizung
----------	---

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Gudrunstraße 14 – WE Nr. 3/303, 80634 München

Seite 22

Elektro:	Der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegte Installation, Verteilung der Wohnung mit Automatensicherungen und FI-Schutzschalter
bes. Bauteile:	Balkone, Treppe Hauseingang
Aufzug:	Gebäude Gudrunstraße 14: 1 Personenaufzug
Funktionsräume:	Fahrradabstellräume, Wasch- und Trockenräume, Müllraum



Hauseingang



Treppenhaus



Kellerflur



Fahrradabstellraum

Durchgeführte Arbeiten

Entsprechend den vorliegenden Informationen und Unterlagen wurden, abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen, folgende Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- ca. 2008: Erneuerung Heizungsanlage
- ohne Datum: (Teil-) Erneuerung Fenster
Renovierung Treppenhäuser und Treppen
Erneuerung Briefkastenanlage

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, abgesehen von üblichen altersbedingten Abnutzungen, keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt.

Entsprechend den vorliegenden Unterlagen und Auskünften sind zum Stichtag keine größeren, die vorhandene Instandhaltungsrücklage übersteigenden Maßnahmen beschlossen. Es ist jedoch mittelfristig mit einer Erneuerung der Heizungsanlage bzw. einer Umstellung der Heizungsanlage auf einen anderen Energieträger zu rechnen. Des Weiteren können aufgrund des Baualters zukünftig weitere Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen anstehen. Für die Finanzierung dieser Maßnahmen sind gegebenenfalls Sonderumlagen erforderlich.

Ausstattung und Bauzustand

Das Gebäude weist einen mittleren, weitgehend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. In Teilbereichen wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt (siehe Aufstellung oben).

Das Gebäude bzw. die Wohnanlage befinden sich weitgehend in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand. Wesentliche Mängel oder Schäden wurden im Zuge der Besichtigung nicht festgestellt bzw. mitgeteilt. Ein Reparaturstau, der die im Rahmen der Alterswertminderung

berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreitet, ist nicht gegeben.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle mit u.a. Außenwänden aus dem Baujahr, einer nicht gedämmten Kellerdecke und erheblichen konstruktiven Wärmebrücken, beispielsweise im Bereich der Balkone, weist einen nicht mehr zeitgemäßen Dämmstandard auf.

Es liegt ein im Jahr 2021 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 79 ff Gebäudeenergiegesetz (GEG) vor. Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Der Endenergieverbrauch des Gebäudes liegt demnach bei 109 kWh/(m²a).

3.3 Eigentumswohnung



Westseite des Gebäudes



Blick vom Balkon der Wohnung

Raumeinteilung

Die 1 - Zimmer Eigentumswohnung im 3. Obergeschoss des Gebäudes Gudrunstraße 14 verfügt über einen Flur mit Abstellfläche, ein Bad, ein Wohnzimmer mit Koch- und Schlafnische sowie einen Balkon. Der Wohnung ist ein Kellerabteil im Keller des Gebäudes zugeordnet.

Das Wohnzimmer ist nach Westen, zum begrünten Innenhof hin ausgerichtet. Das Bad ist innen liegend und zwangsentlüftet. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einem vorgelagerten Balkon, der sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt.

Die Wohnung hat eine einfache und zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Ausrichtung nach Westen zum begrünten Innenhof ist günstig.

Wohnfläche

Die Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Flächenangaben in den vorliegenden Planunterlagen und der Flächenberechnung des Bauträgers (Anlage Kaufvertrag). Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Der Balkon ist mit 50% der Fläche berücksichtigt.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Wohnfläche					m²
Flur					3,03
Abstellen					0,92
Bad / WC					3,11
Wohnen					25,03
Schlafnische					2,60
Balkon zu 50%					3,68
Summe					38,37
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.					38,00
Kellerabteil ca.					1,30
Kellerabteil rd.					1,30
(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)					

(Anmerkung: In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche mit ca. 32 m² angegeben. Die Flächenangabe kann nicht nachvollzogen werden und steht im Widerspruch zu den vorliegenden Planunterlagen und der vorliegenden Flächenberechnung. Der Wertermittlung wird die oben dargestellte Wohnfläche zugrunde gelegt.)

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Bad Fliesen ca. 1,6 m hoch, Küchenzeile Fliesenspiegel
Böden:	Laminat- und Vinylböden, Bad PVC-Boden
Türen:	Holzwerkstofftüren furniert, teilweise mit Glasausschnitt
Fenster:	Kunststofffenster mit 2-fach Isolierverglasung
Sanitärräume:	Bad mit Badewanne, Waschbecken und Stand-WC, Aufputzspülkasten, PVC-Boden, Wände ca. 1,6 m hoch gefliest, mittlerer Standard aus dem Baujahr
bes. Einbauten:	Einbauküche (nicht bewertet)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken



Wohnzimmer mit Koch und Schlafnische



Wohnzimmer



Bad



Balkon

Durchgeführte Arbeiten

Abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Renovierungsmaßnahmen (Malerarbeiten etc.) wurden gemäß Auskunft beim Ortstermin folgende Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2010: Erneuerung Bodenbelag Wohnzimmer
ohne Datum: Erneuerung Fenster
Erneuerung Bodenbelag Flur

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, abgesehen von üblichen altersbedingten Abnutzungen, keine wesentlichen Mängel oder Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt.

Ausstattung

Die Ausstattung der Wohnung stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verändert. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen veralteten (Sanitärausstattung) Ausstattungsstandard auszugehen.

Bauzustand

Die Wohnung ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen. Augenscheinlich wurden im Zuge der Besichtigung jedoch keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt oder geschildert, die die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreiten.

3.4 Kellerabteil



Kellerflur mit Kellerabteilen



Innenansicht Kellerabteil

Beschreibung

Der Wohnung ist ein mit einem Lattenverschlag aus Holz abgetrenntes Kellerabteil mit einer Größe von ca. 1,3 m² zugeordnet. Das Kellerabteil befindet sich im Keller des Gebäudes Gudrunstraße 14.

3.5 Tiefgarage



Tiefgarage Duplexstellplatz



Innenansicht Tiefgarage

Beschreibung

Die eingeschossige Tiefgarage befindet sich unterhalb des Gebäuderiegels und des westlichen Grundstücksbereichs. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine zweispurige Rampe von der Andreestraße und eine Tiefgarage auf dem angrenzende Fremdgrundstück Flst. 113/4. Über Schleusen besteht direkter Zugang zu den Kellern der Gebäude. Die Tiefgarage ist ein in Teilbereichen erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau. Zu bewerten ist der untere Stellplatz Nr. 105 in einem Doppelparker.

Mängel / Schäden

- Parkbleche stellenweise korrodiert

Bauzustand

Die Tiefgarage ist augenscheinlich in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand. In Teilbereichen bestehen jedoch altersbedingte Abnutzungen.

3.6 Außenanlagen



Hoffläche Westseite



Hauseingang Ostseite

Beschreibung

Im westlichen Grundstücksbereich befinden sich eine angelegte Hoffläche mit Grünflächen, Büschen, Bäumen, Ruhebänken und einem Spielbereich für Kinder. Die Wegeflächen sind mit Betonsteinpflaster befestigt. Im östlichen Grundstücksbereich befinden sich die mit Betonsteinplatten befestigten Hauszugänge und angelegte Vorgartenflächen.

Zustand

Die Außenanlagen sind generell in einem durchschnittlich gut unterhaltenen Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder sind mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Eigentumswohnungen werden entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten in der Regel nach ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die Wertermittlung ist daher, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorhanden sind, vorrangig das *Vergleichswertverfahren* anzuwenden.

Das *Ertragswertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden und kommt ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht. Eigentumswohnungen werden neben der Eigennutzung auch zum Zweck der Vermietung als Kapitalanlage gehalten und stellen somit typische Renditeobjekte dar, deren Wert sich aus dem erzielbaren Ertrag ableiten lässt.

Das *Sachwertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken, die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden und kommt für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Probleme bereiten bei diesem Verfahren die Differenzierung zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem des gemein-

schaftlichen Eigentums sowie fehlende Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage.

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung wird zusätzlich der Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen. Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die 1 - Zimmer Eigentumswohnung befindet sich in guter, gesuchter und zentraler innerstädtischer Wohnlage, in der Nähe des Rotkreuzplatzes. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind sehr gut. Innerstädtisch übliche Verkehrsimmissionen sind witterungsbedingt gegeben. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen.

Die ausschließlich nach Westen ausgerichtete Wohnung hat eine einfache und zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Ausrichtung nach Westen zum begrünten Innenhof ist günstig.

Die Ausstattung der Wohnung stammt teilweise aus dem Baujahr und wurde teilweise durch Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen verändert. Insgesamt ist von einem mittleren, in Teilbereichen veralteten (Sanitärausstattung) Ausstattungsstandard auszugehen.

Die Wohnanlage und die Wohnung sind generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen. Augenscheinlich wurden im Zuge der Besichtigung jedoch keine wesentlichen Mängel und Schäden festgestellt oder geschildert, die die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreiten.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den angrenzenden Landkreisen zeichnet sich derzeit eine Trendwende ab. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau und die hohe Inflation zu einer Konsolidierung der Preise bzw. zu einem in letzter Zeit moderaten Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnobjekten ist jedoch weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Eine Vermietung des Objekts ist, gegebenenfalls nach der Durchführung von Modernisierungsmaßnahmen sehr gut möglich.

4.4 Flächenzusammenstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch			m ²
Flst. 113/17			3.307,00
Gesamtfläche des Grundstücks			3.307,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch			m ²
Wohnung 5,09 / 1.000 Miteigentumsanteil			16,83
TG-Stellplatz 3 x 1/342 Anteil am 39,04 / 1.000 Miteigentumsant.			1,13
Miteigentumsanteil des Grundstücks			17,97
Wohnfläche			m ²
Wohnfläche			38,37
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.			38,00
KFZ-Stellplätze			Stk.
TG-Duplexstellplatz			1,00
KFZ-Stellplätze insgesamt			1,00

5 Vergleichswert

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts von Eigentumswohnungen können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte vergleichbarer Eigentumswohnungen (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

Im vorliegenden Fall wurden auf Antrag vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München aus den statistischen Erhebungen folgende Kaufpreise im Wiederverkauf von vergleichbaren Wohnungen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen -nicht vermietet-							
Nr.	Datum	m ²	Bj	Geschoss	Lage		€/m ²
1	05.2023	30,00	1972	2.OG	o		8.259,00
2	05.2023	28,00	1972	1.OG	o		7.817,00
3	02.2023	28,00	1972	4.OG	o		11.041,00
4	12.2022	41,00	1972	EG	o		9.704,00
5	03.2022	30,00	1972	2.OG	o		10.260,00
6	03.2022	42,00	1972	1.OG	o		9.103,32
7	07.2021	30,00	1972	1.OG	o		9.333,00
Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt: - schlechter, 0 vergleichbar, + besser							
Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.							
Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)							9.359,62
Standardabweichung							1.111,59
Standardabweichung / Mittelwert							11,88%

Die Vergleichsobjekte befinden sich in direkt vergleichbaren Wohnlagen in der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts (Gemarkung Neuhausen). Eine Anpassung der Lagequalitäten ist nicht erforderlich.

Die angegebenen Preise beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen. Bei vermieteten Wohnungen (hier Nrn. 5 und 6), die generell zu etwas niedrigeren Preisen gehandelt werden, wurden die oben angegebenen Preise, in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München (siehe Marktbericht 2022), bereits mit einem Zuschlag von 8% bereinigt.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1972). Weitere wertrelevante Merkmale wie die Wohnungsgröße und die Stockwerkslage werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Die Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zu- und Abschläge ausgeglichen. In Anlehnung an die allgemeine Preisentwicklung wird davon ausgegangen, dass die Preise bis Mitte 2022 mit 5%/Jahr gestiegen sind und seit Mitte 2022 um 8%/Jahr fallen.

Nr.	€/m ²	Korrektur				Korr. ges.	€/m ² (mod.)
		Wertverh.	Lage	Wohnfl.	Geschoss		
1	8.259,00	1,00	1,00	1,00	1,02	1,02	8.424,18
2	7.817,00	1,00	1,00	1,00	1,04	1,04	8.129,68
3	11.041,00	0,98	1,00	1,00	0,98	0,96	10.599,36
4	9.704,00	0,96	1,00	1,00	1,06	1,02	9.898,08
5	10.260,00	0,94	1,00	1,00	1,02	0,96	9.849,60
6	9.103,32	0,94	1,00	1,00	1,04	0,98	8.921,25
7	9.333,00	0,98	1,00	1,00	1,04	1,02	9.519,66
Mittelwert der Vergleichswerte							9.334,54
Standardabweichung							882,06
Standardabweichung / Mittelwert							9,45%
Mittelwert Wohnfläche							32,71

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Basiswert						€/m ²
Basiswert						9.330,00

Im Marktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Apartments und Wohnungen mit einer Wohnfläche < 45 m² in guten Lagen von München in Abhängigkeit der Baujahresgruppe folgende Werte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2022			
Wohnungen < 45 m ² - Bestand (€/m ²)	Mittel	Spanne (von bis)	
gute Lage - Bj. 1970 - 1979	9.600	8.160	11.040

Unter Berücksichtigung der Marktentwicklung von 2022 bis zum Stichtag, wird der abgeleitete Basiswert durch diese Angaben (mittelbarer Vergleichswert) gestützt.

Für PKW-Tiefgaragenstellplätze in Doppel- und Mehrfachparkern wurden vom Gutachterausschuss folgende Kaufpreise mitgeteilt. Die Vergleichsobjekte befinden sich in vergleichbaren Lagen mit ähnlicher Parkraumsituation.

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen						
Nr.	Datum	BJ Geb.	Lage	Garagentyp		€
1	01.2023	1970	o	TG-Mehrfachparker		15.000,00
2	09.2022	1972	o	TG-Mehrfachparker		15.000,00
3	03.2022	1975	o	TG-Mehrfachparker		19.000,00
Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt: - schlechter, 0 vergleichbar, + besser						
Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.						
Mittelwert der Vergleichswerte						16.333,33
Standardabweichung						2309,40
Standardabweichung / Mittelwert						14,14%

Basiswert				€/m ²
Basiswert Stellplatz Duplexparker				16.000,00

Ableitung Vergleichswert

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert	m ²	€/m ²	€
Wohnung	38,37	9.330,00	357.992,10
Anpassung (%)		0,00%	0,00
TG-Stellplatz Duplexparker			16.000,00
vorläufiger Vergleichswert			373.992,10
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung		0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			373.992,10
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturanstau bez. auf Wohnfl.			
	38,37	0,00	0,00
Vergleichswert			373.992,10
Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.			370.000,00

6 Ertragswert

Entsprechend § 27 der ImmoWertV wird der Ertragswert auf Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge, des Bodenwerts, der Restnutzungsdauer und des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt.

6.1 Grundlagen

Die nachfolgende Ertragswertermittlung dient der Kontrolle und Plausibilisierung des festgestellten Verkehrswerts und wird deshalb nur in verkürzter Form, ohne ausführliche Erläuterungen dargestellt.

Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschussstelle abgeleitet.

Das auf dem Bewertungsgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)		m ²
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)		8.729,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)		3.307,00
		2,64
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.		2,64

Anmerkung: Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ mit Flächen von Aufenthaltsräumen in nicht Vollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2022 gem. Gutachterausschuss		€/m ²
Geschosswohnbaufläche M - ebf	WGFZ = 2,00	12.300,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend der allgemeinen Marktentwicklung, bei der seit etwa Mitte 2022 fallende Preistendenzen zu erkennen sind, ist der zum 01.01.2022 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag in Höhe von 5% anzupassen.

Basiswert					€/m ²
Bodenrichtwert					12.300,00
Preisentwicklung				-5,00%	-615,00
					11.685,00
Basiswert			WGFZ = 2,00		11.685,00

Für den Miteigentumsanteil ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts					€/m ²
Basiswert			WGFZ = 2,00	2,000	11.685,00
Ausnutzung			WGFZ = 2,64	2,640	
Anpassung GFZ (%)				32,00%	3.739,20
Anpassung Lage (%)				0,00%	0,00
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)				0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert					15.424,20
Marktkonformer Bodenwert rd.					15.424,00
<hr/>					
Bodenwert Miteigentumsanteil		m ²	€/m ²	€	
		17,97	15.424,00	277.169,28	
Bodenwert Miteigentumsanteil				277.169,28	
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.				277.000,00	

Rohrertrag

Das Bewertungsobjekt ist zum Stichtag nicht vermietet und steht leer (siehe Abschnitt 2.6). Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen**. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche abhängig vom Wohnwert und der Wohnungsgröße in der folgend dargestellten Bandbreite:

16,00 €/m² - 19,00 €/m²

Der IVD Wohn- und Preisspiegel weist für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung, mit ca. 70 m² aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2023	Nutzwert		
München - Mietwohnungen (70 m ²)	mittel	gut	sehr gut
Bestand	16,00 €/m ²	18,70 €/m ²	24,60 €/m ²

Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge für die Wohnung angemessen:

marktüblicher Rohrertrag	m ²	€/m ²	€
Wohnung	38,37	17,50	671,48
	Stk.	€/Stk.	
TG-Stellplatz Duplexparker	1,00	80,00	80,00
Rohrertrag pro Monat			751,48
Rohrertrag pro Jahr (RoE)			9.017,70

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten			€
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohnung	1,00	404,00	404,00
oberirdischer Stellplatz	1,00	44,14	44,14
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohnung	38,37	13,24	508,02
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	9.017,70	2,00%	180,35
Bewirtschaftungskosten insgesamt			1.136,51
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			12,60%

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht aktuell keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Letztmalig wurden im Marktbericht 2010 Liegenschaftszinssätze für Neubauwohnungen in einer Spanne von 3,1% bis 3,7% (Mittel 3,4%) genannt. Seit 2010 haben die deutlichen Preissteigerungen bei einem moderaten Wachstum des Mietniveaus zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden für mehrgeschossige Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 – 30% in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen (u.a. Nymphenburg, Schwabing) im Marktbericht 2022 Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 % - 2,1 % (Mittelwert 1,5%) genannt.

Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,0 % und 2,5 % gehandelt. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der günstigen Mietmarktsituation sowie der Lage und der Eigenschaften des Objekts, ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von **1,75 %** angemessen.

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird bei Mehrfamilienhäusern als Modellansatz für die Gesamtnutzungsdauer 80 Jahre genannt. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Im Bereich der Wohnanlage und der Wohnung wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist eine Mehrung von 10 Jahren angemessen.

6.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten			
Jahr der Bewertung		2023	
Baujahr (BJ)		1972	
Mehrung		10	Jahre
Fiktives Baujahr		1982	
Gesamtnutzungsdauer (GND)		80	Jahre
Restnutzungsdauer (RND)		39	Jahre
Baualter (BA)		41	Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)		1,75	%
Rentenbarwertfaktor		28,09	RBF
Bodenwert		277.169,28	€

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Ermittlung des Ertragswerts			
Jahresrohertrag			9.017,70
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-1.136,51
Reinertrag (RE)			7.881,19
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	277.169	1,75%	-4.850,46
Gebäudeertragsanteil (GEA)			3.030,72
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	3.030,72	28,09	85.147,09
zzgl. Bodenwert			277.169,28
Vorläufiger Ertragswert			362.316,00

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			362.316,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			362.316,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	38,37	0,00	0,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			362.316,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			362.000,00

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert.

Der zusätzlich, unter Berücksichtigung marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) ermittelte Ertragswert liegt etwas unter dem Vergleichswert. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Ableitung des Verkehrswert			€
Ertragswert			362.000,00
Vergleichswert			370.000,00
Verkehrswert			370.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 5,09/1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 113/17, Gemarkung Neuhausen, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 3/303 sowie des 3 x 1/342 - Anteil am 39,04/1.000 Miteigentumsanteil an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgaragenanlage Nr. TG 601, Gudrunstraße 14, 80634 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.05.2023 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

370.000,- €

(in Worten: dreihundertsiebzigttausend Euro)

Kennzahlen		%	€
Basis: Verkehrswert			370.000,00
marktüblicher Rohertrag			9.017,70
Bodenwert			277.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)		74,86%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:		2,44%	
Vervielfätiger des Rohertrags			41,03
Preis pro m ² Wohnfläche	./.	38,00	9.736,84

8 Einzelwerte

Zusammenstellung Verkehrswerte			€
Eigentumswohnung Nr. 3/303			354.000,00
PKW-Tiefgaragenstellplatz in Duplexparker			16.000,00
Verkehrswert gesamt			370.000,00

Das Gutachten wurde unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche und persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis ausgearbeitet.

Hohenbrunn, den 23.08.2023

Dr. Bernhard Thomée

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Gudrunstraße 14 – WE Nr. 3/303, 80634 München

Anlagen

Berechnungen

Wohnfläche					m²
Flur					3,03
Abstellen					0,92
Bad / WC					3,11
Wohnen					25,03
Schlafnische					2,60
Balkon zu 50%					3,68
Summe					38,37
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.					38,00
Kellerabteil ca.					1,30
Kellerabteil rd.					1,30
(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)					
Geschossfläche (GF)		m	m	m²	m²
überschlägige Berechnung gemäß Lageplan					
<i>Gebäuderiegel Gudrunstraße 14, 16, 18</i>					
Grundfläche		80,00	18,00	1.440,00	
		6,00	13,00	78,00	
Anzahl der Geschosse		5,75	x	1.518,00	8.728,50
Geschossfläche gesamt					8.728,50
Geschossfläche gesamt rd.					8.729,00

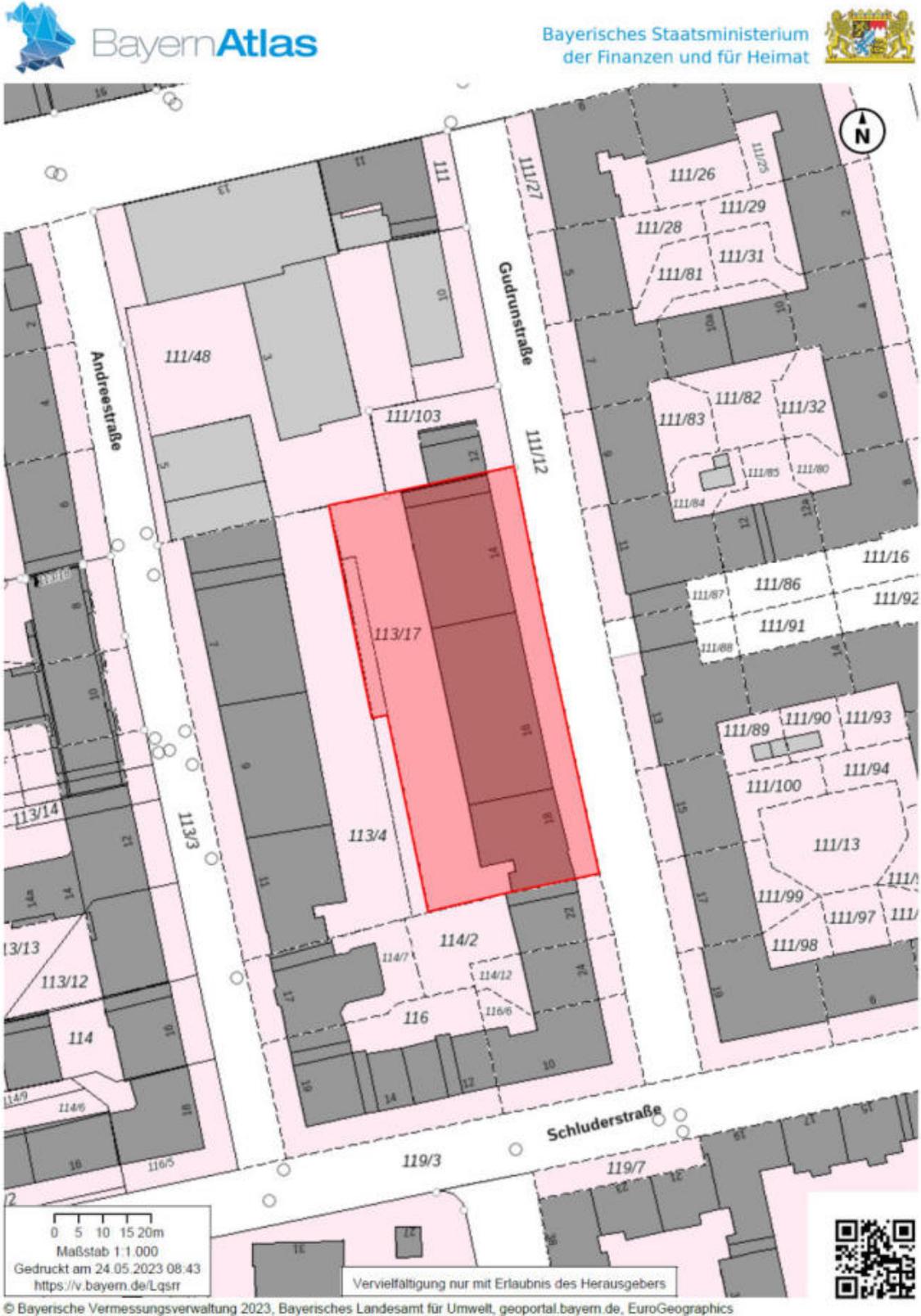
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Gudrunstraße 14 – WE Nr. 3/303, 80634 München

Anlagen

Lageplan (unmaßstäblich)



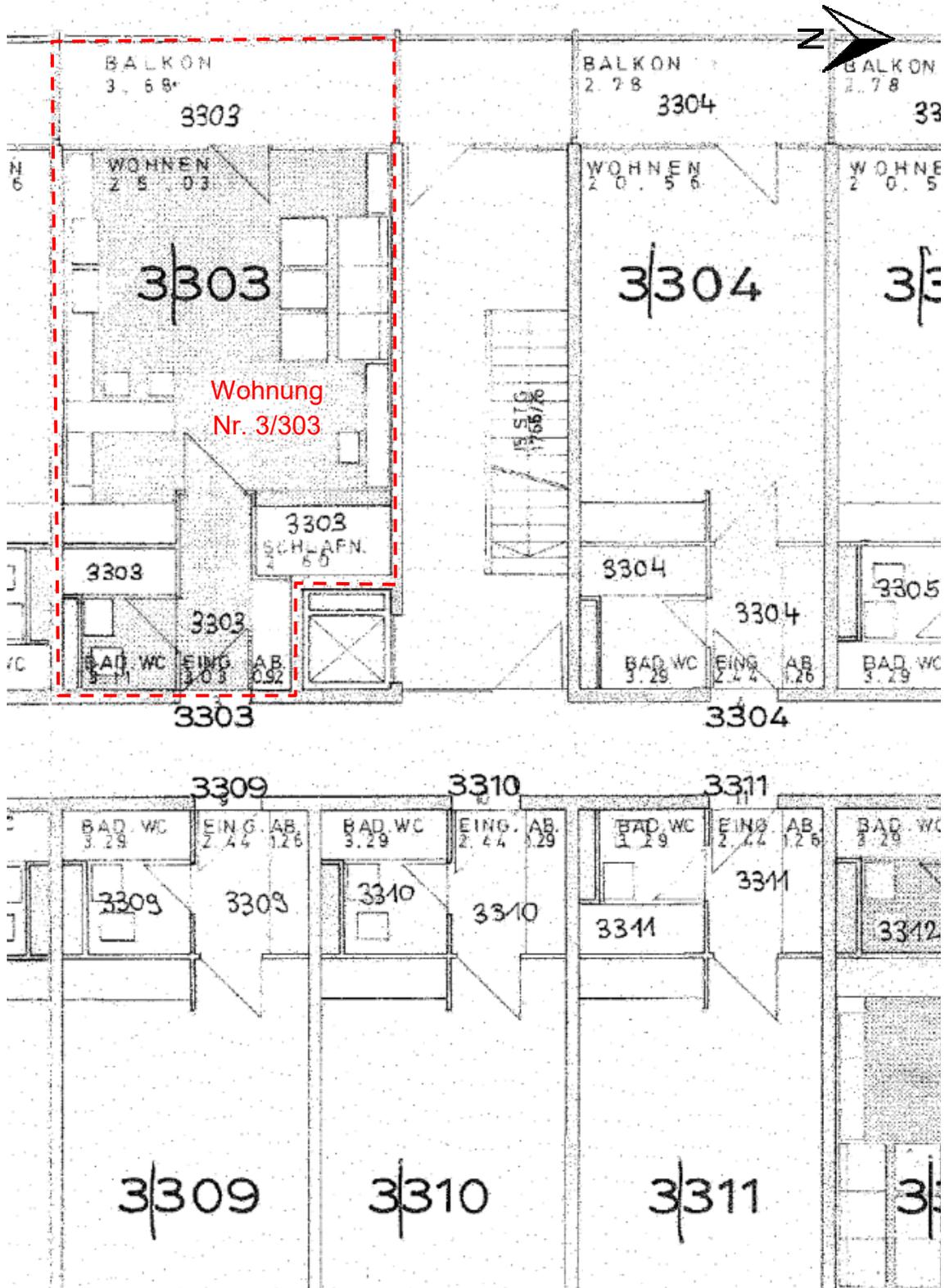
Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Gudrunstraße 14 – WE Nr. 3/303, 80634 München

Anlagen

Grundrisse (unmaßstäblich)



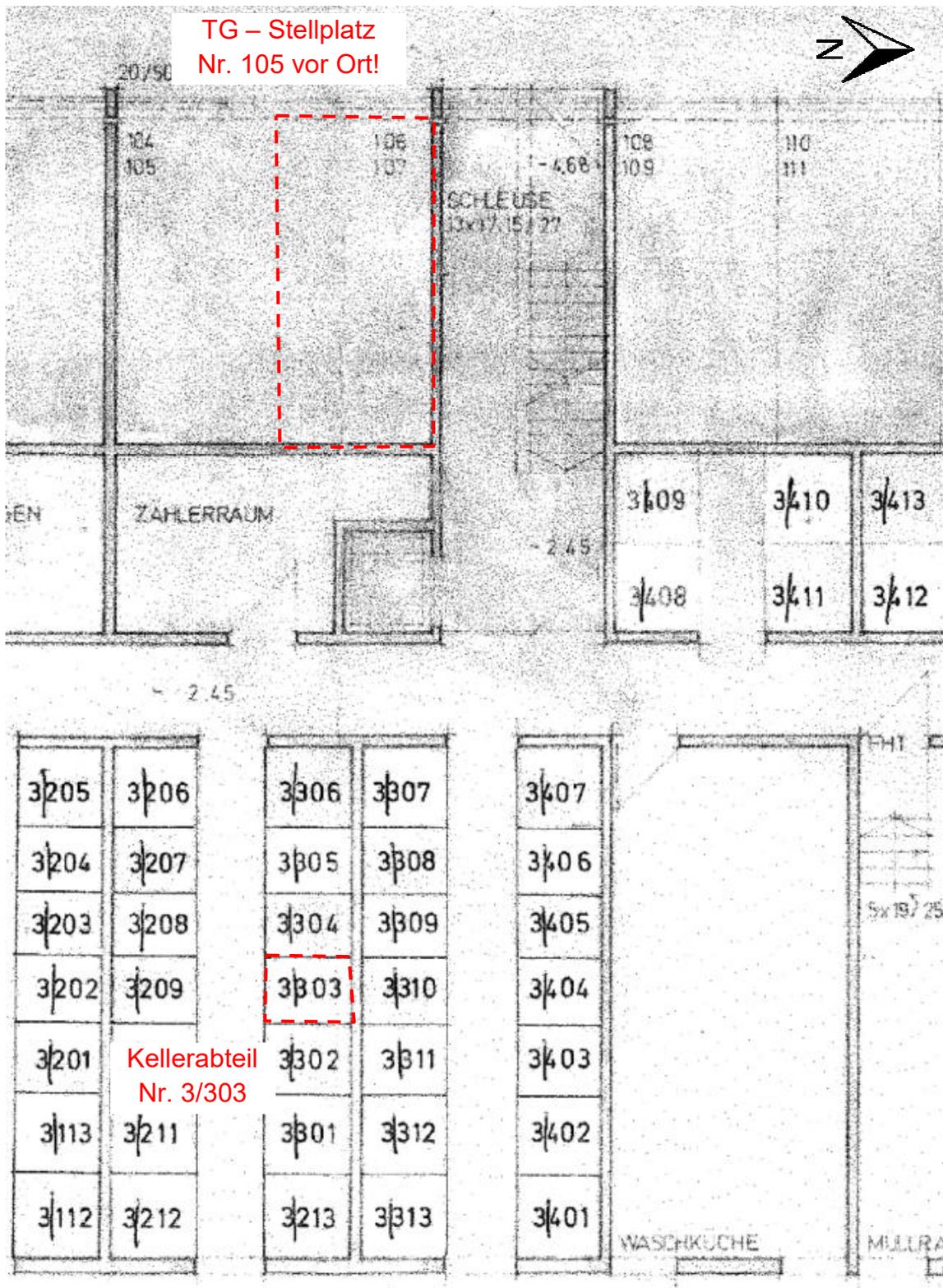
Ausschnitt Grundriss 3. Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Gudrunstraße 14 – WE Nr. 3/303, 80634 München

Anlagen



Ausschnitt Grundriss Kellergeschoss / Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan, Nummerierung TG-Stellplätze vor Ort abweichend, im Plan gekennzeichnete Stellplatz gemäß Nummerierung und Nutzung vor Ort)

Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

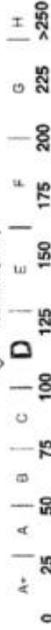
gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.05.2021

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes Registriernummer: 8V-2021-00279258 3

Energieverbrauch

Treibhausgasemissionen 34 kg CO₂-Äquivalent/(m²·a)

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes 109 kWh/(m²·a)



120 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes (Pflanzungsgabe in Immobilienanzeigen)

Verbrauchsersfassung – Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetische Energieverbrauch (kWh)	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Wärmeenergie (MJ/m ²)	Anteil Wärmeenergie Faktor
☐ weitere Einträge in Anlage	01.01.2018	31.12.2018	keines Heißes	1,1	65002,2	381003,1
	01.01.2019	31.12.2019	keines Heißes	1,1	63124,7	354186,7
	01.01.2020	31.12.2020	keines Heißes	1,1	91610,3	317853,3

Vergleichswerte Endenergie³



Die monatlich ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen die Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird. Sollten die Vergleichswerte eines mit Fern- oder Nahwärme betriebenen Gebäudes verglichen werden, so sind diese, wenn hier normiert, ab dem 15.05.2021, prozentual gegenüber den Vergleichswerten bei vergleichbarem Gebäudatyp mit Heizkessel zu erwarten ist.

Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch das GEG vorgegeben. Die Werte der Grafik sind spezifische Werte pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A_n) nach dem GEG, die im Allgemeinen größer ist als die Kubikfläche des Gebäudes. Der tatsächliche Energieverbrauch eines Gebäudes variiert insbesondere wegen des Witterungscharakters und nach anderen Nutzereigenschaften vom angegebenen Energieverbrauch, ab.

³ siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises
⁴ gegebenenfalls auch Lastverteilungslage, Warmwasser- oder Kälteanlagen in kWh
⁵ siehe Fußnoten 1 bis 4, 6 und 7 des Energieausweises

ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 01.05.2021

Gültig bis: 21.09.2021 Registriernummer: 8V-2021-00279258 1

Gebäude

Bauschutztyp	Mehrfamilienhaus
Adresse	Gudrunstraße 14-18; 80634 München
Baujahr Gebäude ¹	1972
Baujahr Wärmeerzeuger ²	2008 (Heizungsanlage)
Anzahl der Wohnungen	180
Gebäudefläche (A _n)	8605,2 m ²
Wärmehinweisliche Energieerzeugung für Heizung	☑ nach § 10 GEG aus der Wärmedichte ermittelt ☐ Lechtisches Heizöl
Wärmehinweisliche Energieerzeugung für Warmwasser ³	☑ Erweitertes Erdgas
Verwendung:	☑ Ferieaufenthalt ☑ Luftheizung ☑ Schweißung ☑ Lüftungsgänge ohne Wärmerückgewinnung ☐ Lüftungsgänge ohne Wärmerückgewinnung ☐ Kälte aus einem Kälteerzeuger ☐ Kälte aus einem Kälteerzeuger ☐ Kälte aus einem Kälteerzeuger
Anzahl	Nachstes Feld eintragen bei der Installation
Art der Ausführung des Energieausweises	☐ Neubau ☐ Modernisierung (Änderung/Erweiterung) ☑ Sonstige (freiwillig)

von	bis	Energetische Energieverbrauch (kWh)	Primärenergieverbrauch (kWh)	Anteil Wärmeenergie (MJ/m ²)	Anteil Wärmeenergie Faktor
01.01.2018	31.12.2018	keines Heißes	1,1	65002,2	381003,1
01.01.2019	31.12.2019	keines Heißes	1,1	63124,7	354186,7
01.01.2020	31.12.2020	keines Heißes	1,1	91610,3	317853,3

Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Als Indikatoren für die energetische Gebäudenutzfläche nach dem GEG, die sich in der Regel von den allgemeinen Normbedingungen unterscheiden, sind die angegebenen Vergleichswerte (siehe Berechnungswerte) zu verstehen. Die angegebenen Vergleichswerte sind die überragenden Vergleichswerte (siehe Seite 5). Bei dem Energieausweis sind die überragenden Vergleichswerte (siehe Seite 5).

☐ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

☑ Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt.

☑ Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Energieausweise dienen ausschließlich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den oben beschriebenen Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich ein Maßstab, einen überschläglichen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller des Energieausweises: Bader & Thomee

Ausstellungsdatum: 22.09.2021

¹ Datum des angewendeten GEG, gegebenenfalls das angewendete Gebäudeenergiegesetz zum GEG

² nur im Fall des § 79 Absatz 3 Satz 2 GEG einzutragen