



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 384/24

WERTGUTACHTEN

Nr. J 5061/25

Objekt: 2- Zimmer Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss
Robert-Koch-Straße 22
80538 München

Auftrag: Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

Wertermittlungstichtag: 24.06.2025

Datum: 14.08.2025

Verkehrswert:
(im miet- und lastenfreien Zustand)

€ 690.000,-

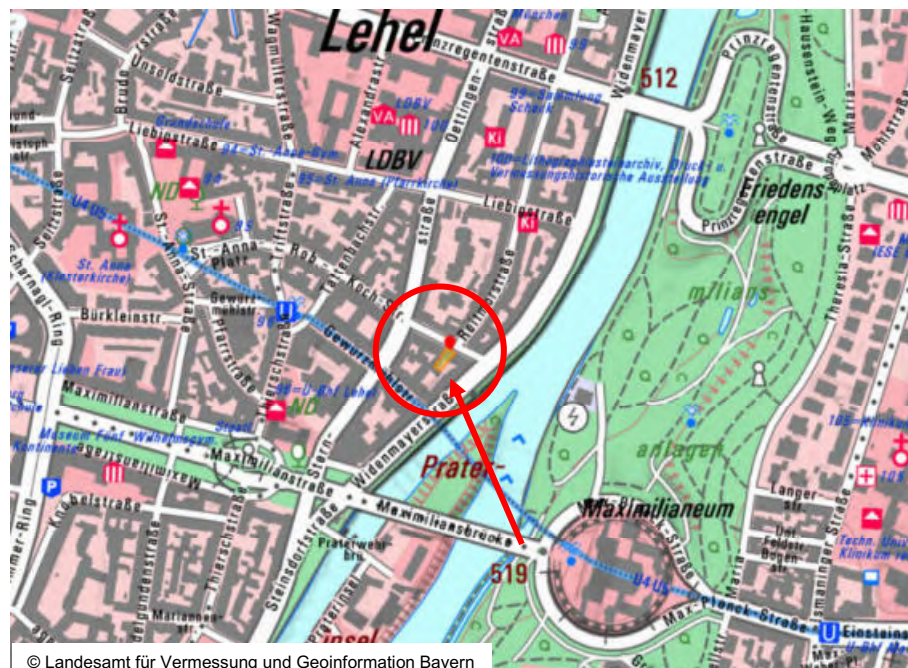
Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgegebene Zweckbestimmung verwendet werden. Eine Dritthaftung des Sachverständigen ist ausgeschlossen.

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/69359722 · Fax: 089/69359723

Büro Bayrischzell:
Streinweg 5 · 83735 Bayrischzell
Tel.: 08023/1483

Büro Hohenschäftlarn:
Weidenstr. 5 · 82069 Hohenschäftlarn
Tel.: 08178/907795

2- Zimmer Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss Robert-Koch-Straße 22, 80538 München



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	16
4	Bewertungsgrundlagen	28
5	Vergleichswert	32
6	Ertragswert	36
7	Verkehrswert	42

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse

Dieses Gutachten wurde in 3 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 43 Seiten und 6 Anlagenseiten

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 07.02.2025

Geschäftszeichen: 1540 K 384/2024

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des
62,39 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 2633, Gemarkung
St. Anna-Vorstadt, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum
an der Wohnung Nr. 1 samt Kellerabteil

Robert-Koch-Straße 22

80538 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.06.2025.

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungs-
verfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 2- Zimmer Eigen-
tumswohnung im Erdgeschoss des Gebäudes Robert-Koch-Straße 22 mit einer
Wohnfläche von ca. 69 m². Die Wohnung verfügt über ein Kellerabteil. Ein
PKW-Stellplatz ist nicht zu bewerten.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung fand am 24.06.2025 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Herr B. (Vertreter des Schuldners)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomée

Die Wohnung und die frei zugänglichen Bereiche des Gebäudes konnten ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Die straßenseitige Fassade war zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung eingerüstet und verdeckt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 19.12.2024
- Teilungserklärung URNr. 3760, Notar Dr. Asam vom 19.12.1984
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1826, Notar Dr. Brachvogel vom 29.10.1986
- Kaufvertrag URNr. 758, Notar Dr. Brachvogel vom 04.06.1985
- Auflassung URNr. 386, Notar Dr. Brachvogel vom 05.03.1986
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne - Grundrisse Wohnung, Keller, Schnitt)
- Informationen des Hausverwalters (Jahresabrechnung, Wirtschaftsplan, Protokoll der Eigentümerversammlung etc.)
- 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)
- Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA)
- 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

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	St. Anna-Vorstadt	77	2278	2633	310 m ²

62,39 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Flst. 2633, Robert-Koch-Straße 22, Wohnhaus (teilweise auf Flst. 2633/4, überbaute Fläche = 50 m²), Hofraum

Anmerkung: Das Gebäude überbaut das südöstlich angrenzende Fremdgrundstück Flst. 2633/4. In diesem Bereich befindet sich ein aufgelassener Stadtbach. Nach Auskunft der Hausverwaltung ist für den Überbau keine Überbaurente zu entrichten. Entsprechend den vorliegenden Informationen, wird davon ausgegangen, dass kein wesentlicher Werteeinfluss durch den Überbau gegeben ist.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

- lfd. Nr. 1: Belastung des ganzen Grundstücks:
Zu Gunsten der Stadt München als Eigentümerin der Bachsohle Plan-Nr. 2639 wurde Dienstbarkeit nach Maßgabe der Urkunden des k. Not. München IV vom 19.10.1900, Nr. 2381 und vom 20.02.1902, Nr. 728, bestellt.
- lfd. Nr. 2: gelöscht
- lfd. Nr. 3: Auflassungsvormerkung hinsichtlich eines 5,16/1000 Miteigentumsanteils sowie Anspruch auf Aufhebung des Wohnungseigentums an diesen Miteigentumsanteilen für Isaraue-Grundbesitz GmbH, München;

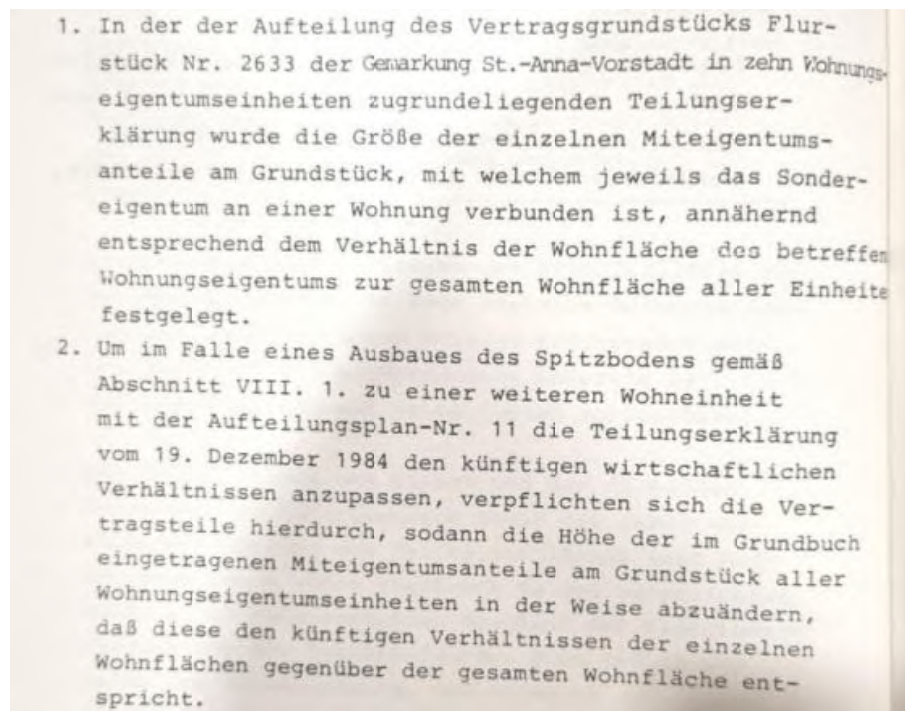
lfd. Nr. 4: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 384/2024);

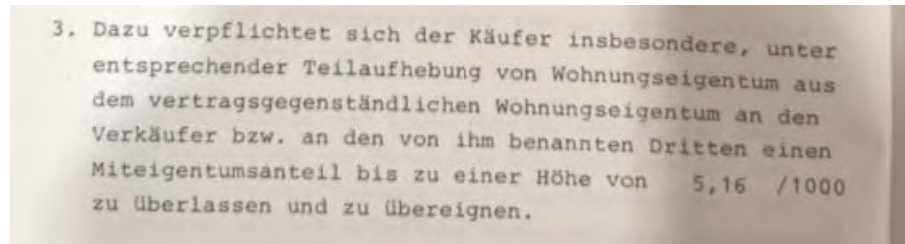
Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Grundlagenurkunden für die aus den Jahren 1900 und 1902 stammende Belastung lfd. Nr. 1 konnte nicht vorgelegt bzw. recherchiert werden. Generell betrifft die Belastung einen aufgelassenen Stadtbach, der unterhalb des südöstlichen Gebäudebereichs (siehe Anlage - Grundriss Keller) im Bereich des überbauten Grundstücks Flst. 2633/4 verläuft. Nach Rücksprache mit der Hausverwaltung sind jedoch keine Einflüsse bekannt, die die Nutzung und Ertragsfähigkeit der zu bewertenden Einheit einschränken. Ein wesentlicher Einfluss auf den Verkehrswert der Einheit ist nicht zu erkennen.

Entsprechend der vorliegenden Grundlagenurkunde URNr. 758 dient die Auflassungsvormerkung einer Korrektur der Miteigentumsanteile bei einem Ausbau des Spitzbodens und der Schaffung einer neuen Wohneinheit im Spitzboden.





In diesem Fall würde sich der Miteigentumsanteil der gegenständlichen Wohnung am Grundstück um 5,16 / 1.000 reduzieren. Ein Einfluss auf die Größe und Nutzung der Wohnung ist nicht gegeben. Ein wesentlicher Einfluss auf den Verkehrswert der Einheit besteht nicht.

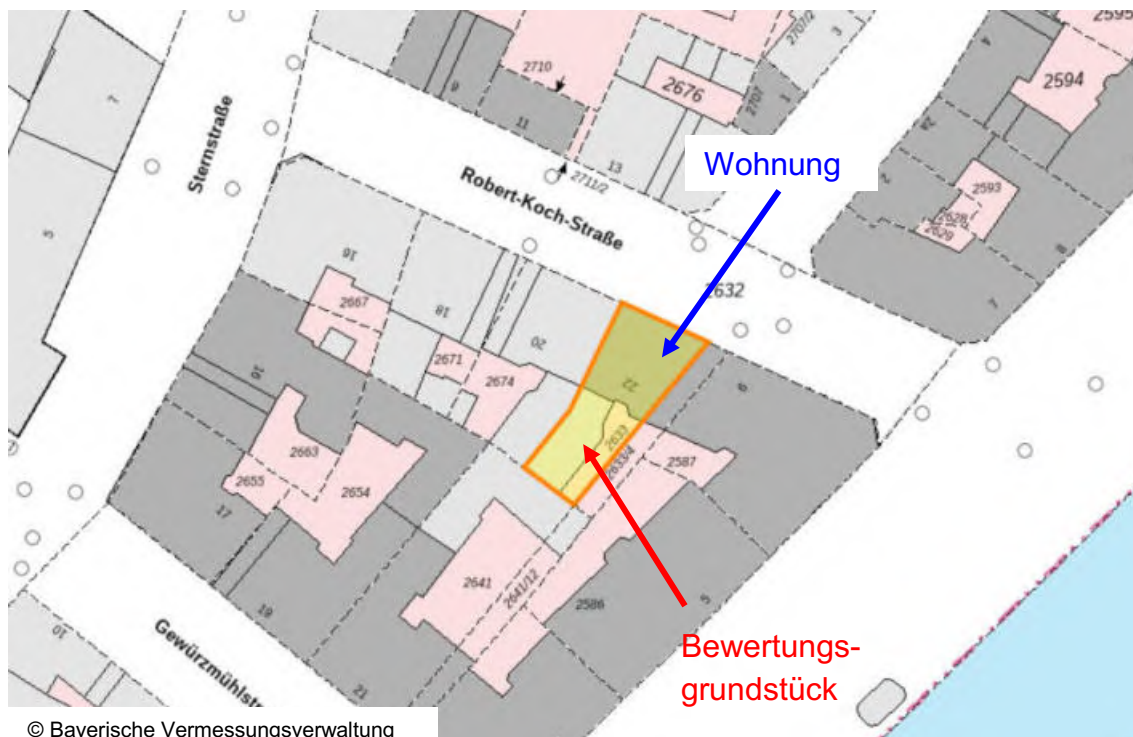
Abteilung III

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 langgezogene, grob trapezförmige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung variiert zwischen ca. 14 m entlang der Robert-Koch-Straße und ca. 9 m im rückwärtigen Bereich. Die Grundstückstiefe beträgt maximal ca. 31 m. Das ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordosten an die Robert-Koch-Straße und ansonsten an Nachbargrundstücke mit mehrgeschossiger Wohnbebauung in geschlossener Bauweise.

Das Grundstück ist straßenseitig in geschlossener Bebauung mit einem unmittelbar an den Straßenbereich angrenzenden mehrgeschossigen Wohnhaus bebaut. Das Gebäude hat einen L-förmigen Grundriss, der sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich erstreckt. Das Gebäude ist mit den angrenzenden Nachbargebäuden kommun bebaut. Das Gebäude überbaut das südöstlich angrenzende Fremdgrundstück Flst. 2633/4. In diesem Bereich befindet sich ein aufgelassener Stadtbach (siehe Anlage - Grundriss Keller).



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

Makrolage

München ist mit ca. 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort der Tradition und Modernität ver-

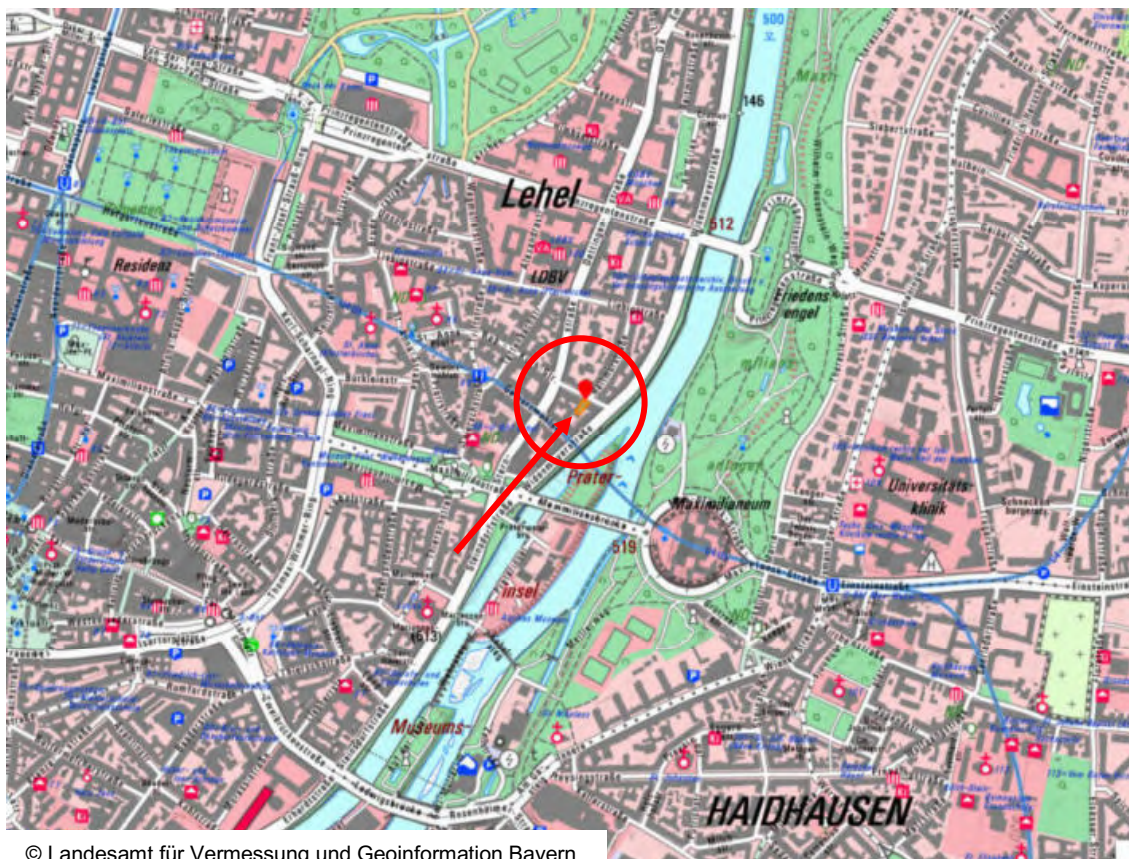
eint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Rankings für Deutschland.



Das Grundstück liegt ca. 1,2 km südöstlich des Münchner Marienplatzes und ca. 100 m südöstlich der Isar im Stadtteil Lehel. Der Stadtteil Lehel ist Teil des Stadtbezirks 1 Altstadt-Lehel und ist einer der ältesten Stadtteile Münchens und gilt als beliebte und teure Wohngegend. Die natürlichen Grenzen des Stadtteils sind die Isar im Osten und die Parkanlagen des Englischen Gartens im Norden. Diese haben eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion. Des Weiteren befinden sich im Lehel die beiden Prachtstraßen Maximilianstraße und Prinzregentenstraße sowie viele kulturelle Einrichtungen wie das Haus der Kunst, die Archäologische Staatsammlung und das Bayerische Nationalmuseum. Die Sanierung und Modernisierung von zahlreich vorhandener Altbausubstanz aus der Gründerzeit und des Jugendstils sowie von Stuck-

fassaden hat zu einer Aufwertung geführt, die sich auch auf die Sozialstruktur ausgewirkt hat. Die neue Sozialstruktur ähnelt der der Altstadtbevölkerung, weist aber einen höheren Anteil an Familien auf.

Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 18.374 im Jahr 2000 auf 20.876 im Jahr 2024 gestiegen. Der Ausländeranteil liegt mit 25,3% unter dem Stadtdurchschnitt. Die Einwohnerdichte ist mit 6.636 Einwohnern je km² hoch (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*). Die Infrastruktur ist gut ausgebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen, Gaststätten, Bars und Cafés sind in der Umgebung vorhanden. Das kulturelle Angebot ist vielfältig.



Mikrolage

Das Objekt befindet sich innerhalb eines Wohngebiets, ca. 200 m nördlich der Maximilianstraße, ca. 370 m südlich der Prinzregentenstraße und ca. 100 m südöstlich der Isar. Das Gebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Isar im Osten, die Maximilianstraße im Süden, den Karl-Scharnagel-Ring im Westen

und die Prinzregentenstraße im Norden. Die nordöstlich des Objekts verlaufende Robert-Koch-Straße ist eine schwach befahrene Erschließungsstraße, die in Richtung Südosten vom St.-Anna-Platz bis zur Isar führt. Die ca. 30 m südöstlich verlaufende Widenmayerstraße und die ca. 60 m nordwestlich verlaufende Sternstraße sind stärker befahrene Hauptverkehrsstraßen. Verkehrsmmissionen sind hierdurch witterungsabhängig gegeben.

Umgebungsbebauung

Die Umgebungsbebauung des Objekts besteht überwiegend aus einer innerstädtischen, geschlossenen Blockbebauung mit mehrgeschossigen Wohnhäusern unterschiedlichen Alters. Einige Gebäude stehen unter Denkmalschutz und weisen straßenseitig ein repräsentatives Erscheinungsbild mit restaurierten Fassaden auf. Die rückwärtigen Bereiche der Grundstücke sind überwiegend mit ebenfalls mehrgeschossigen Rückgebäuden bebaut.

Öffentliche Verkehrsmittel

Das Objekt ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die U - Bahnhaltestelle Lehel ist ca. 300 m (Luftlinie) entfernt. Eine Straßenbahnhaltestelle befindet sich in der Maximilianstraße in einer Entfernung von ca. 300 m und eine Bushaltestelle befindet sich in der Robert-Koch-Straße in einer Entfernung von ca. 80 m.

Individualverkehr

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufenden Hauptverkehrsstraßen gut an die Innenstadt und die zahlreichen Ein- und Ausfallstraßen angebunden. Der Parkraum in der Robert-Koch-Straße und den umliegenden Straßen wird als Parklizenzengebiet von der Stadt bewirtschaftet. Besucher müssen an den Parkscheinautomaten ein Parkticket erwerben. Die Parkraumsituation ist jedoch, wie innerstädtisch üblich, als eingeschränkt und angespannt zu beurteilen.

Beurteilung

Die Lage des Bewertungsobjekts ist als sehr gute und gesuchte, innerstädtische Wohnlage einzustufen. Durch die Nähe zur Isar ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsimmissionen durch die umliegenden Straßen sind witterungsabhängig gegeben. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „Zentrale beste Lage“ ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen entlang der Widenmayerstraße und der Sternstraße sind als „Zentrale gute Lage“ gekennzeichnet.

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Nordosten über die Robert-Koch-Straße erschlossen. Die Robert-Koch-Straße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege 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.



Robert-Koch-Straße – Blickrichtung Südost



Robert-Koch-Straße – Blickrichtung Nordwest

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als besonders Wohngebiet (WB) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück u.a. zu beachten:

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

Das Grundstück ist der Lage entsprechend üblich bebaut und ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung ist nicht möglich. Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ungeprüft davon ausgegangen, dass die derzeit vorhandene Bebauung und 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

Die Wohnung ist zum Stichtag nicht bewohnt und ist gemäß Auskunft beim Ortstermin nicht vermietet. Im Rahmen der Wertermittlung wird, entsprechend den Vorgaben des Gerichts, ein miet- und lastenfreier Zustand unterstellt.

Eigentümergeinschaft

Die Hausgeldvorauszahlung beträgt gemäß Wirtschaftsplan 2025 ab dem 01.01.2025 monatlich 248,00 €. In dem Betrag ist eine Zuführung zur Erhaltungsrücklage in Höhe von monatlich rd. 26,00 € enthalten. Kosten für die

Etagenheizung (Heizung / Warmwasser) werden von den Eigentümern direkt getragen und sind nicht enthalten.

Die Erhaltungsrücklage beträgt gemäß Jahresabrechnung 2024 zum 31.12.2024, bezogen auf den Anteil der zu bewertenden Wohnung, 5.242,15 €.

Denkmalschutz

Das Gebäude wird als Baudenkmal mit der Aktennummer D-1-62-000-5857 in der Denkmalliste des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege geführt und wie folgt beschrieben (Quelle: Bayernatlas-Denkmal):

Verfahrensstand: Bolehmen hergestellt, nachqualifiziert
Funktion: Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus
Beschreibung: Mietshaus, viergeschossiger Satteldachbau mit Kastenerker und Zwerchhaus im barockisierenden Jugendstil, von Georg Hagn, 1905-07.

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.

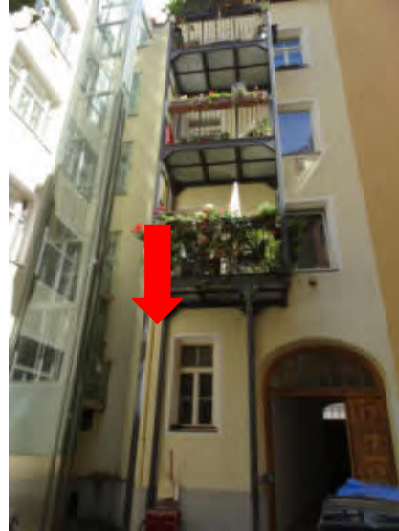
Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag 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



Straßenseite des Gebäudes



Hofseite des Gebäudes

Konzept

Die Wohnung befindet sich in einem voll unterkellerten Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss (Hochparterre), drei Obergeschossen, einem ausgebautem Dachgeschoss und einem ausgebauten Dachspitz. Das Gebäude hat einen L-förmigen Grundriss, der sich in den rückwärtigen Grundstücksbereich erstreckt. Das Gebäude ist mit den angrenzenden Nachbargebäuden kommun bebaut. Das Gebäude überbaut das südöstlich angrenzende Fremdgrundstück Flst. 2633/4. In diesem Bereich befindet sich ein aufgelassener Stadtbach. Der Hauseingang sowie der Durchgang zum Hofbereich befinden sich auf der Nordostseite des Gebäudes. Ein innen liegendes Treppenhaus erschließt das Gebäude und bietet Zugang zu den einzelnen Einheiten. Ein außenliegender Aufzug wurde nachträglich auf der Hofseite angebracht. Das unter Denkmalschutz stehende Gebäude weist ein repräsentatives Erscheinungsbild mit Altbaucharakter auf. In dem Gebäude befinden sich insgesamt 10 Wohneinheiten. Die zu bewertende Wohnung liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes.

Baujahr: ca. 1905 / 07 (gemäß Denkmalliste)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Kappen- und Holzbalkendecken, einem Satteldach mit Holzdachstuhl und Gaubenaufbauten sowie einer Putzfassade mit straßenseitigen Gliederungen erstellt.

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade:

Gründung:	Einzel- und Streifenfundamente
Kellerwände:	Mauerwerk
Außenwände:	Mauerwerk (Vollziegel)
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Straßenseite Stuckfassade
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Holzbalkendecken, Keller Kappendecken
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion, Gaubenaufbauten Eindeckung mit Biberschwanzziegeln Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	Holztreppen mit Metallgeländer und Holzhandlauf Eingangstreppe aus Beton mit Steinbelag Kellertreppe aus Beton
Balkone:	Hofseite: nachträglich angebaute Balkone in Metallkonstruktion (Wohnung ohne Balkon)
Fenster:	Holzkastenfenster (Wohnung)
Türen:	Hauseingang Massivholztüre mit Oberlicht Wohnungseingang: Holzfüllungstüren mit Glasausschnitt
Böden:	Hauseingang, Treppenhaus EG: Fliesenböden Treppenhaus Parkettböden, Keller: Betonböden
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, Eingang EG teilweise Holzvertäfelung

Deckenflächen: Putzflächen gestrichen

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

Heizung: Wohneinheit mit Etagenheizung (gasbefeuert), Kompaktheizkörper, Warmwasserbereitung über Etagenheizung

Elektro: Der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung der Wohnung mit Automaten-sicherungen, FI-Schutzschalter

Aufzug: Außenaufzug (nachträglich angebaut)

bes. Bauteile: Dachgauben, Erkerturm, Balkone,

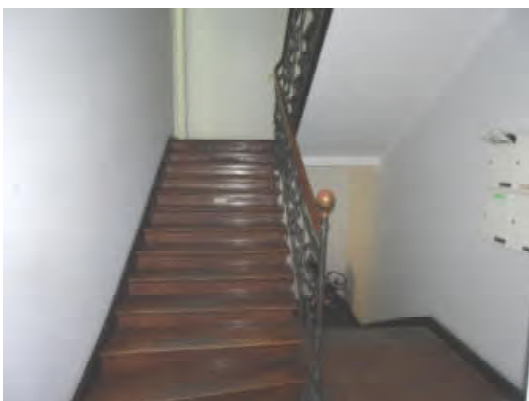
bes. Einbauten: Keine



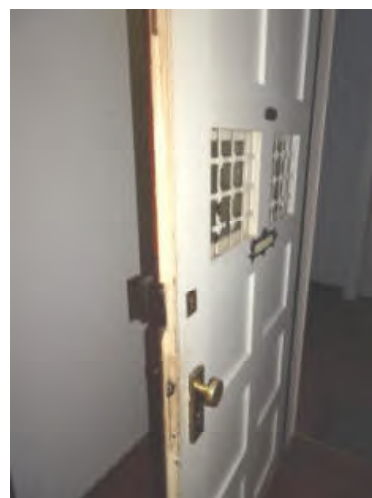
Hauseingang



Durchgang Hoffläche



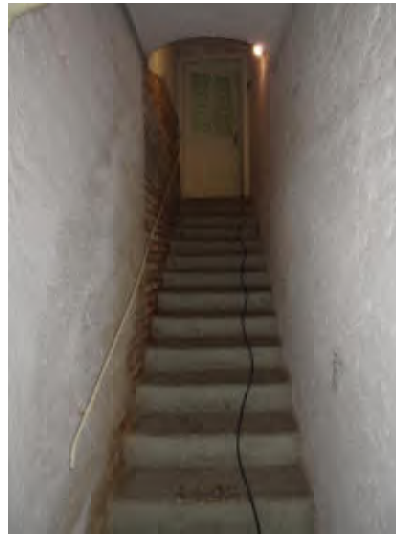
Treppenhaus



Wohnungseingangstüre



Außenaufzug



Kellertreppe

Durchgeführte Arbeiten

Abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und kleineren Schönheitsreparaturen wurden augenscheinlich folgende Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

2025: Sanierung straßenseitige Fassade einschließlich Fenster, Durchfahrt und Haus- und Hoftüren
(Arbeiten zum Stichtag noch nicht abgeschlossen)

ohne Datum: Anbau Außenaufzug und Balkone Hofseite

Mängel / Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel oder Schäden festgestellt bzw. mitgeteilt:

- aufsteigende Feuchtigkeit, Abplatzungen und Putzschäden im Kellerbereich

Entsprechend den Auskünften der Hausverwaltung sind zum Stichtag, abgesehen von der in Ausführung befindlichen Fassadensanierung, keine weiteren Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich oder

beschlossen. Nach Abschluss der Fassadensanierung ist eine Sonderumlage in Höhe von insgesamt rd. 6.000 € (Anteil Wohnung rd. 374,34 €) beschlossen.

Ausstattung und Bauzustand

Das historische Gebäude wurde durch Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen an den Komfort und die Nutzung heutiger Tage angeglichen. Das Gebäude weist insgesamt einen mittleren Ausstattungsstandard auf. Ein Aufzug ist vorhanden. Alte Bauelemente, wie beispielsweise die Holztreppe, Füllungen und Stuckelemente, geben dem Objekt Altbaucharakter. Baujahresbedingt sind bei den Kellerflächen Nutzungseinschränkungen durch Feuchtigkeitseinwirkungen gegeben.

Das Gebäude befindet sich generell in einem durchschnittlich guten und gepflegten Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden im Zuge der Besichtigung im Bereich des Gemeinschaftseigentums keine Mängel und Schäden festgestellt oder geschildert, die die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreiten.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle mit Außenwänden aus dem Baujahr, Holzkastenfenstern, und einer nicht bzw. unzureichend gedämmten Decke über dem Keller weist einen schlechten Dämmstandard auf. Insgesamt ist die energetische Qualität des Gebäudes als nicht mehr zeitgemäß, jedoch für vergleichbare Altbauten als nicht unüblich einzustufen.

Das Gebäude steht unter Denkmalschutz. Es besteht generell keine Verpflichtung zur Ausstellung eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung. Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

3.3 Eigentumswohnung

Raumeinteilung

Die 2 - Zimmer Eigentumswohnung im Erdgeschoss (Hochparterre) des Gebäudes Robert-Koch-Straße 22 verfügt über einen Flur, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer, eine Küche und ein Bad. Der vor Ort festgestellte Grundriss weicht von der Darstellung im Aufteilungsplan ab. Die beiden straßenseitigen Zimmer (Aufteilungsplan Zimmer 1 und 2) wurden zu einem Wohnzimmer zusammengelegt. Im Bereich der Kammer, des WCs und Teilflächen des Flurs wurde ein Schlafzimmer realisiert. Der Wohnung ist ein abgetrenntes Kellerabteil im Keller des Gebäudes zugeordnet.

Das Wohnzimmer ist nach Nordosten zur Straße, das Schlafzimmer und die Küche sind nach Südwesten zur Hofseite hin orientiert. Alle Räume sind durch den zentral angeordneten Flur zu erreichen. Vor dem Fenster des Schlafzimmers befindet sich der Außenaufzug. Hierdurch sind die Belichtung, die Belüftung und die Nutzung des Schlafzimmers deutlich eingeschränkt. Das Bad ist innenliegend und zwangsentlüftet.

Die Wohnung hat generell eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Zimmer haben für die Nutzung ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Das Wohnzimmer besteht aus ehemals zwei Räumen, die zusammengelegt wurden. Das Schlafzimmer ist als klein einzustufen.

Wohnfläche

Die nachfolgende Zusammenstellung der Wohnfläche basiert auf den Flächenangaben des vorliegenden Aufteilungsplans. Die Grundrisseinteilung und die Flächen der einzelnen Räume vor Ort weichen hiervon ab. In Summe ergibt sich jedoch eine Wohnfläche, die eine für die Wertermittlung ausreichende Genauigkeit aufweist. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht.

Wohnfläche			m²
Flächenangaben Grundrissplan Teilungserklärung			
Räume und Flächen vor Ort abweichend!			
Flur			10,96
WC			1,52
Bad			2,74
Küche ca. (Flächenangabe Plan falsch)			13,30
Kammer			4,70
Zimmer 1			15,79
Zimmer 2			19,94
Summe			68,95
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.			69,00
Kellerabteil ca.	3,10	1,20	3,72
Kellerabteil rd.			3,70

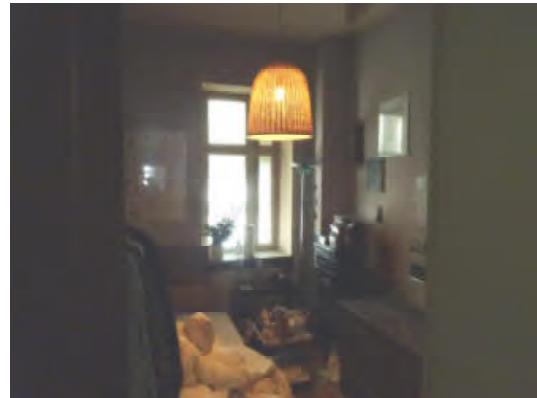
(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Ausstattungsmerkmale der Wohnung

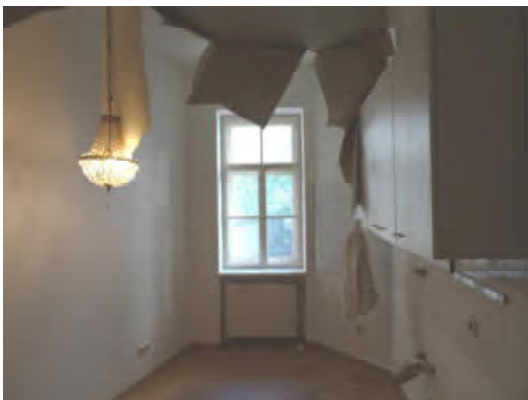
Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise Tapeten, Wohnzimmer Stuckelemente
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, überwiegend Tapeten, Küche Fliesenspiegel, Bad Fliesen
Böden:	Parkettböden (Fischgrät), Schlafzimmer Teppichbelag, Bad Fliesen
Türen:	Holzfüllungstüren, teilweise mit Glasausschnitt
Fenster:	Holzkastenfenster, straßenseitig Rollläden
Sanitärräume:	Bad mit Einbaubadewanne, Hänge-WC und Waschbecken, Fliesenboden, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard etwa aus den 1980er Jahren
bes. Einbauten:	keine



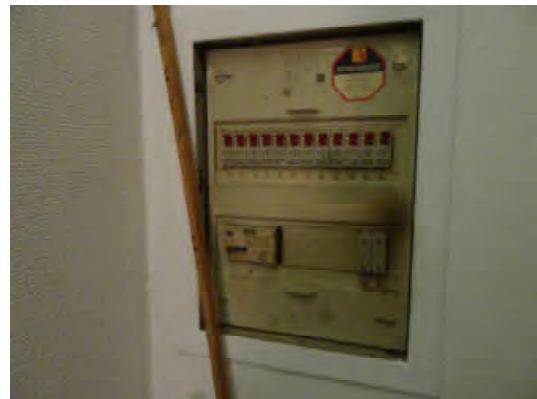
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Küche



Elektroverteilung



Gastherme



Bad

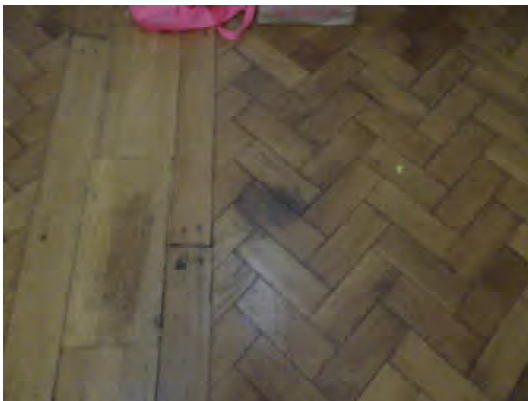
Durchgeführte Arbeiten

Abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen wurden augenscheinlich in den letzten Jahren keine durchgreifenden Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel / Schäden

Die Wohnung ist in einem vernachlässigten, abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Ohne Anspruch auf Vollständigkeit sind u.a. folgende Mängel und Schäden zu nennen:

- Sanitärausstattung alt und abgenutzt
- Wasserschaden Küche
(gemäß Auskunft der Hausverwaltung wird der durch die darüberliegende Wohnung verursachte Wasserschaden auf Kosten der Gemeinschaft bzw. der Versicherung beseitigt.)
- erhebliche altersbedingte Abnutzungen (Türen und Fenster abgenutzt, Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich)



Parkett abgelaufen



Wasserschaden Küche

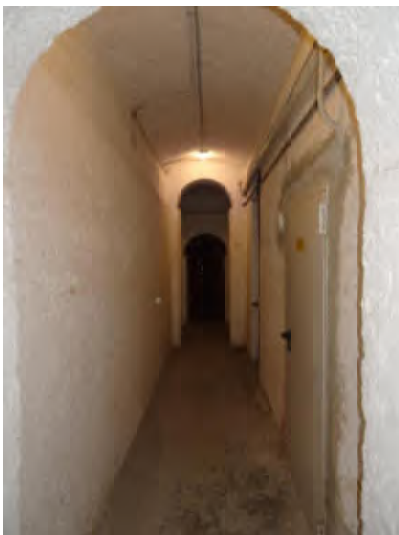
Ausstattung

Basierend auf den genannten Angaben hat die Wohnung einen mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung ist teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung, Elektroverteilung). Alte Bauelemente wie Kastenfester, Füllungstüren und Parkettböden geben der Wohnung Altbaucharakter.

Bauzustand

Die Wohnung ist in einem vernachlässigten, abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden. Für eine nachhaltige Nutzung der Wohnung sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wohnung weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

3.4 Kellerabteil



Kellerflur



Kellerabteil Nr. 1

Beschreibung

Gemäß Aufteilungsplan ist der Wohnung das abgetrennte Kellerabteil Nr. 1 mit einer Größe von ca. 3,7 m² zugeordnet. Das Kellerabteil befindet sich im Keller des Gebäudes. Das Abteil ist mit einem Lattenverschalung aus Holz abgetrennt. Baujahresbedingt sind bei den Kellerflächen Nutzungseinschränkungen durch Feuchtigkeitseinwirkungen gegeben.

3.5 Außenanlagen



Hofffläche mit Zugang zur Straße



Hofffläche mit Abstellfläche für Fahrräder

Beschreibung

Im südöstlichen Grundstücksbereich befindet sich eine Hofffläche mit Abstellflächen für Fahrräder und Mülltonnen und einem Baum. Die Hofffläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Nennenswerte Grünflächen oder ein Spielbereich für Kinder sind nicht vorhanden. Die Hofffläche wird über eine im Gebäude integrierte Durchfahrt von der Robert-Koch-Straße aus erschlossen. Das Gebäude grenzt im Nordosten unmittelbar an den öffentlichen Straßenraum (Gehweg). Vorgartenflächen sind nicht vorhanden.

Zustand

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlich gepflegten 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 Lage des Bewertungsobjekts ist als sehr gute und gesuchte, innerstädtische Wohnlage einzustufen. Durch die Nähe zur Isar ist ein hoher Freizeit- und Erholungswert gegeben. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind gut. Verkehrsimmissionen durch die umliegenden Straßen sind witterungsabhängig gegeben. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „Zentrale beste Lage“ ausgewiesen. Die angrenzenden Flächen entlang der Widenmayerstraße und der Sternstraße sind als „Zentrale gute Lage“ gekennzeichnet.

Die nach Nordosten und Südwesten ausgerichtete Wohnung hat generell eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Zimmer haben für die Nutzung ausreichende Größen und sind generell gut geschnitten. Das Wohnzimmer besteht aus ehemals zwei Räumen, die zusammengelegt wurden. Das Schlafzimmer ist als klein einzustufen. Vor dem Fenster des Schlafzimmers befindet sich der

Außenaufzug. Hierdurch sind die Belichtung, die Belüftung und die Nutzung des Schlafzimmers deutlich eingeschränkt.

Die Wohnung hat einen mittleren Ausstattungsstandard. Die Ausstattung ist teilweise veraltet (z.B. Sanitärausstattung, Elektroverteilung). Alte Bauelemente wie Kastenfester, Füllungstüren und Parkettböden geben der Wohnung Altbaucharakter.

Die Wohnung ist in einem vernachlässigten, abgewohnten und renovierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden. Für eine nachhaltige Nutzung der Wohnung sind Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Die Wohnung weist einen Instandhaltungsrückstau auf. Die genannten Punkte, die das normale Maß der Alterswertminderung übersteigen, werden im Rahmen der Wertermittlung durch den Ansatz eines Reparaturstaus berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. 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 zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München ist jedoch weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung der beschriebenen Marktbedingungen ist die Veräußerlichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als durchschnittlich zu beurteilen. Für eine nachhaltige Vermietung sind im Vorfeld Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen erforderlich. Nach der Durchführung dieser Maßnahmen ist von einer guten Vermietbarkeit auszugehen.

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. 2633	310,00
Gesamtfläche des Grundstücks	310,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Wohnung 62,39 / 1.000 Miteigentumsanteil	19,34
Miteigentumsanteil des Grundstücks	19,34

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche	68,95
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	69,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
KFZ-Stellplätze	0,00
KFZ-Stellplätze insgesamt	0,00

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.

5.1 Grundlagen

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	06.2025	183,00	1907	DG	o	9.836,00
2	05.2025	45,00	1906	3.OG	o	13.000,00
3	04.2025	104,00	1915	2.OG	o	10.733,00
4	02.2025	70,00	1900	EG/Garten	-	13.996,00
5	12.2024	52,00	1911	EG/Garten	-	12.500,00
6	05.2024	82,00	1906	EG	o	10.831,80
7	05.2024	81,00	1879	3.OG	-	11.662,00
8	12.2023	73,00	1894	EG	-	10.259,00

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)	11.602,23
Standardabweichung	1.452,41
Standardabweichung / Mittelwert	12,52%

Die Vergleichsobjekte befinden sich in guten und besten Wohnlagen in der Umgebung des Bewertungsobjekts (Gemarkung München II, Entfernung <

800 m). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Objekte Nr. 4, Nr. 5 und Nr. 7 befinden sich in schlechteren Wohnlagen, teilweise in der Nähe stärker befahrener Straßen. Die Preise werden mit Zuschlägen in Höhe von 5% bzw. 10% an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Die angegebenen Preise beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen. Bei vermieteten Wohnungen (hier Nr. 6), die generell zu geringeren Preisen gehandelt werden, wurden die oben angegebenen Preise, in Anlehnung an die im Marktbericht des Gutachterausschuss veröffentlichte Auswertung, bereits mit einem Zuschlag von 5% angepasst.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1879 - 1915) und stehen teilweise unter Denkmalschutz. Weitere wertrelevante Merkmale wie die Wohnungsgröße und die Stockwerkslage unter Berücksichtigung ob ein Lift oder ein Gartenanteil vorhanden ist, werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München (siehe Marktbericht 2024) sind seit etwa Mitte des Jahres 2022 bei Eigentumswohnungen fallende Preise zu beobachten. Die Vergleichsverkäufe werden an diese Preisentwicklung angepasst. In Anlehnung an die in den Marktberichten vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlichten Preisentwicklungen für Bestandswohnungen wird davon ausgegangen, dass im Zeitraum 2023/2024 ein Preisrückgang von 6 %/Jahr erfolgte und im Jahr 2025 ein konstantes Preisniveau herrschte.

Nr.	€/m ²	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korr.	€/m ² (mod.)
		Wertverh.	Lage	Wohnfl.	Geschoss	ges.	
1	9.836,00	1,00	1,00	0,94	0,94	0,88	8.655,68
2	13.000,00	1,00	1,00	0,95	0,94	0,89	11.570,00
3	10.733,00	1,00	1,00	0,94	0,96	0,90	9.659,70
4	13.996,00	1,00	1,05	1,00	0,95	1,00	13.996,00
5	12.500,00	1,00	1,05	0,97	0,95	0,97	12.125,00

Nr.	€/m ²	Korrektur Wertverh.	Korrektur Lage	Korrektur Wohnfl.	Korrektur Geschoss	Korr. ges.	€/m ² (mod.)
6	10.831,80	0,97	1,00	1,00	1,00	0,97	10.506,85
7	11.662,00	0,97	1,05	1,00	0,94	0,96	11.195,52
8	10.259,00	0,94	1,10	1,00	1,00	1,03	10.566,77
Mittelwert der Vergleichswerte							11.034,44
Standardabweichung							1.617,69
Standardabweichung / Mittelwert							14,66%
Mittelwert Wohnfläche							86,25
Untere Grenze (Mittelwert - 2 x Standardabweichung)							7.799,06
Obere Grenze (Mittelwert + 2 x Standardabweichung)							14.269,82

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:

Basiswert	€/m²
Basiswert	11.030,00

Im Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Bestandswohnungen in Abhängigkeit der Baujahresgruppe folgende Werte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024			
Wohnungen Bestand (€/m ²)	Mittel	Spanne (von bis)	
beste Lage - bis 1929	12.300	9.840	14.760

Der abgeleitete Basiswert wird durch diese Angaben (mittelbarer Vergleichswert) gestützt.

5.2 Ableitung Vergleichswert

Die Ausrichtung der Wohnung mit den Hauptflächen nach Nordosten zur Straße und nur einem geringen Fensteranteil zur Hofseite ist etwas ungünstig. Hierfür ist ein Abschlag in Höhe von 3% angemessen.

Vor dem Fenster des Schlafzimmers befindet sich der Außenaufzug. Hierdurch sind die Belichtung, die Belüftung und die Nutzung des Schlafzimmers deutlich eingeschränkt. Bezogen auf die Fläche des Zimmers ist hierfür ein Abschlag in Höhe von 25% angemessen.

Die bereits aufgeführten Mängel und Schäden überschreiten das im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte Maß. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen ist hierfür, bezogen auf die Wohnfläche, ein wertrelevanter Ansatz von 300,00 €/m² zu berücksichtigen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert	m ²	€/m ²	€
Wohnung	68,95	11.030,00	760.518,50
Abschlag Ausrichtung (%)		-3,00%	-22.815,56
Abschlag Fenster Zimmer Hofseite	11,10	11.030,00	-25%
vorläufiger Vergleichswert			707.094,70
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			
Marktanpassung		0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			707.094,70
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturanstau bez. auf Wohnfl.	68,95	300,00	-20.685,00
Vergleichswert			686.409,70
Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.			690.000,00

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 unter Berücksichtigung des Überbaus realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)	m ²
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)	1.355,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	310,00
	4,37
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.	4,37

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 für den betreffenden Bereich folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 01.01.2024 gem. Gutachterausschuss	€/m ²
Geschossbaugelände M - ebf WGFZ = 2,50	25.000,00

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. Die Bodenpreise sind seit der Festlegung der Bodenrichtwerte gefallen. Die Preisentwicklung bis zum Stichtag ist mit einem Abschlag von 10% zu berücksichtigen.

Basiswert		€/m ²
Bodenrichtwert		25.000,00
Preisentwicklung	-10,00%	-2.500,00
		22.500,00
Basiswert	WGfZ = 2,50	22.500,00

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

Anpassung des Bodenwerts			€/m ²
Basiswert	WGfZ = 2,50	2,500	22.500,00
Ausnutzung	WGfZ = 4,37	4,370	
Anpassung GFZ (%)		74,80%	16.830,00
			39.330,00
Anpassung Lage (%)		-5,00%	-1.966,50
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)		0,00%	0,00
Marktkonformer Bodenwert			37.363,50
Marktkonformer Bodenwert rd.			37.364,00

Bodenwert Miteigentumsanteil	m ²	€/m ²	€
	19,34	37.364,00	722.619,76
Bodenwert Miteigentumsanteil			722.619,76
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			723.000,00

Rohertrag

Die Wohnung ist, gemäß Auskunft beim Ortstermin, zum Stichtag nicht vermietet. 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 und entsprechend eigener Vergleichsmieten, abhängig vom Wohnwert und der Wohnungsgröße, in der folgend dargestellten Bandbreite:

$$18,00 \text{ €/m}^2 - 22,00 \text{ €/m}^2$$

Der IVD Wohn- und Preisspiegel weist bei Gebäuden mit einer Fertigstellung nach 1950 für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung, mit ca. 70 m² aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2025		Nutzwert		
München - Mietwohnungen (70 m ²)	mittel	gut	sehr gut	
Altbau	18,40 €/m ²	22,20 €/m ²	29,70 €/m ²	
Neubau	22,20 €/m ²	24,50 €/m ²	32,90 €/m ²	

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

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohnung	68,95	20,00	1.379,00
Rohertrag pro Monat			1.379,00
Rohertrag pro Jahr (RoE)			16.548,00

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	425,22	425,22
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohnung	68,95	13,94	961,16
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	16.548,00	2,00%	330,96
Bewirtschaftungskosten insgesamt			1.717,34
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE			10,38%

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% und Denkmalschutz in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen im Marktbericht 2024 Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,4 % - 3,9 % (Mittelwert 2,1%) genannt.

Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,5 % und 3,0 % gehandelt. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Mietmarktsituation sowie der Lage und der Eigenschaften des Objekts, ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von **2,25 %** angemessen.

6.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1907
Mehrung	78 Jahre
Fiktives Baujahr	1985
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	40 Jahre
Baualter (BA)	40 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,25 %
Rentenbarwertfaktor	26,19 RBF
Abzinsungsfaktor	0,4106 AF
Bodenwert	722.619,76 €

Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			16.548,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			-1.717,34
Reinertrag (RE)			14.830,66
	BW	LSZ	
abzgl. Bodenwertverzinsung	722.620	2,25%	-16.258,94
Gebäudeertragsanteil (GEA)			-1.428,29
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	-1.428,29	26,19	-37.411,88
zzgl. Bodenwert			722.619,76
Vorläufiger Ertragswert			685.208,00

Anmerkung: Der Bodenwertverzinsungsbetrag übersteigt etwas den Reinertrag. Dies ist auf die für Bestandsobjekte zu hohen Bodenwerte in diesem Bereich zurückzuführen, die modellkonform in Ansatz zu bringen sind. Das Gebäude ist nicht als Abbruchgebäude einzustufen.

Zusammenstellung des Ertragswerts			€
Vorläufiger Ertragswert			685.208,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			0,00
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			685.208,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	m ²	€/m ²	
Wohngebäude bez. auf Wohnfläche	68,95	300,00	-20.685,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts			664.523,00
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.			660.000,00

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 geringfügig unter dem Vergleichswert. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Ableitung des Verkehrswerts	€
Ertragswert	660.000,00
Vergleichswert	690.000,00
Verkehrswert	690.000,00

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 62,39 / 1.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 2633, Gemarkung St. Anna-Vorstadt, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 1 samt Kellerabteil, Robert-Koch-Straße 22, 80538 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 24.06.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand** - auf gerundet

690.000,- €

(in Worten: sechshundertneunzigtausend Euro)

Kennzahlen	%	€
Basis: Verkehrswert		690.000,00
marktüblicher Rohertrag		16.548,00
Bodenwert		723.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	104,78%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:	2,40%	
Vervielfältiger des Rohertrags		41,70
Preis pro m² Wohnfläche	./.	69,00 10.000,00

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

Hohenbrunn, den 14.08.2025

Dr. Bernhard Thomée



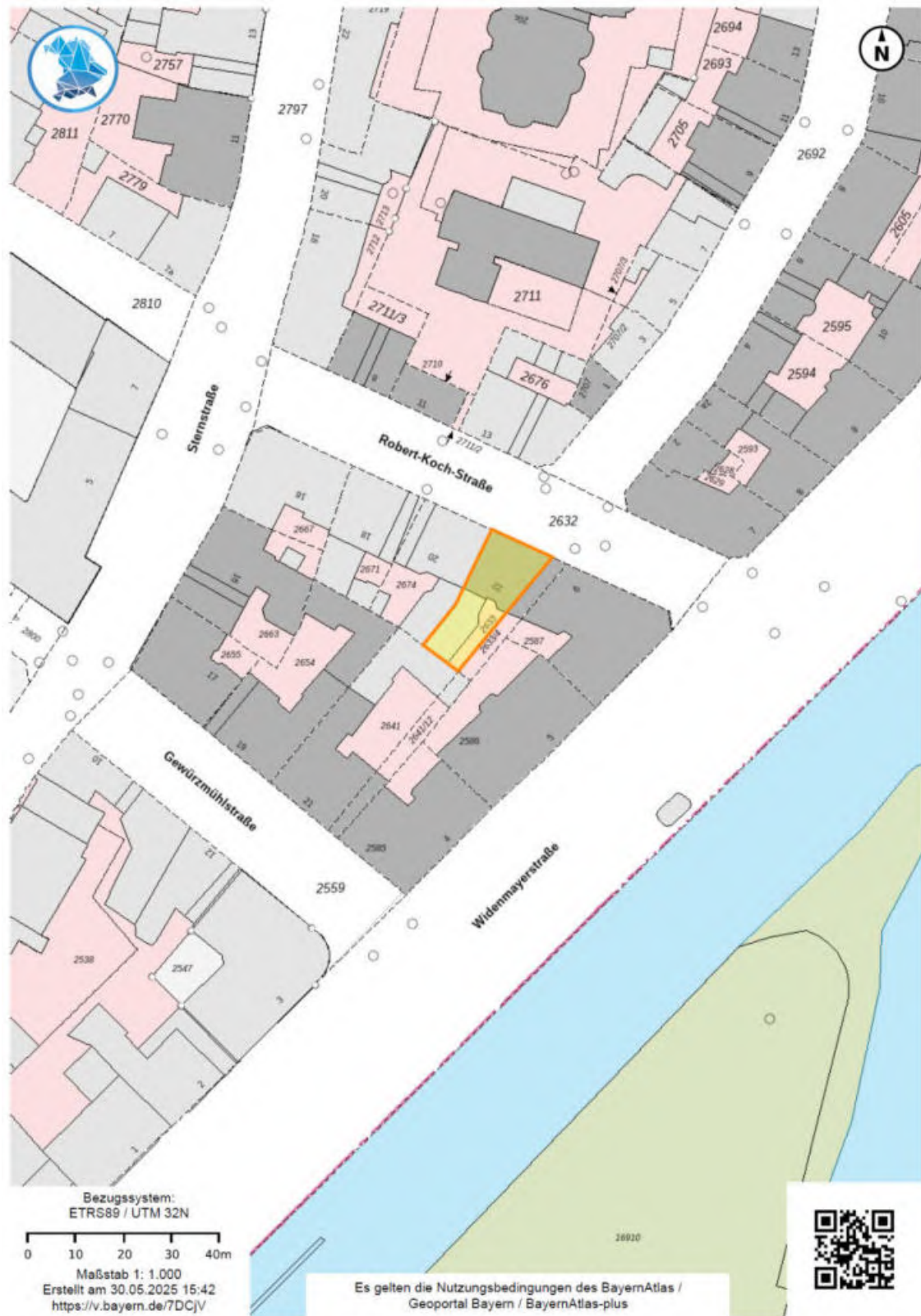
Berechnungen

Wohnfläche	m²
Flächenangaben Grundrissplan Teilungserklärung	
Räume und Flächen vor Ort abweichend!	
Flur	10,96
WC	1,52
Bad	2,74
Küche ca. (Flächenangabe Plan falsch)	13,30
Kammer	4,70
Zimmer 1	15,79
Zimmer 2	19,94
Summe	68,95
Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.	69,00
Kellerabteil ca.	3,10 1,20 3,72
Kellerabteil rd.	3,70

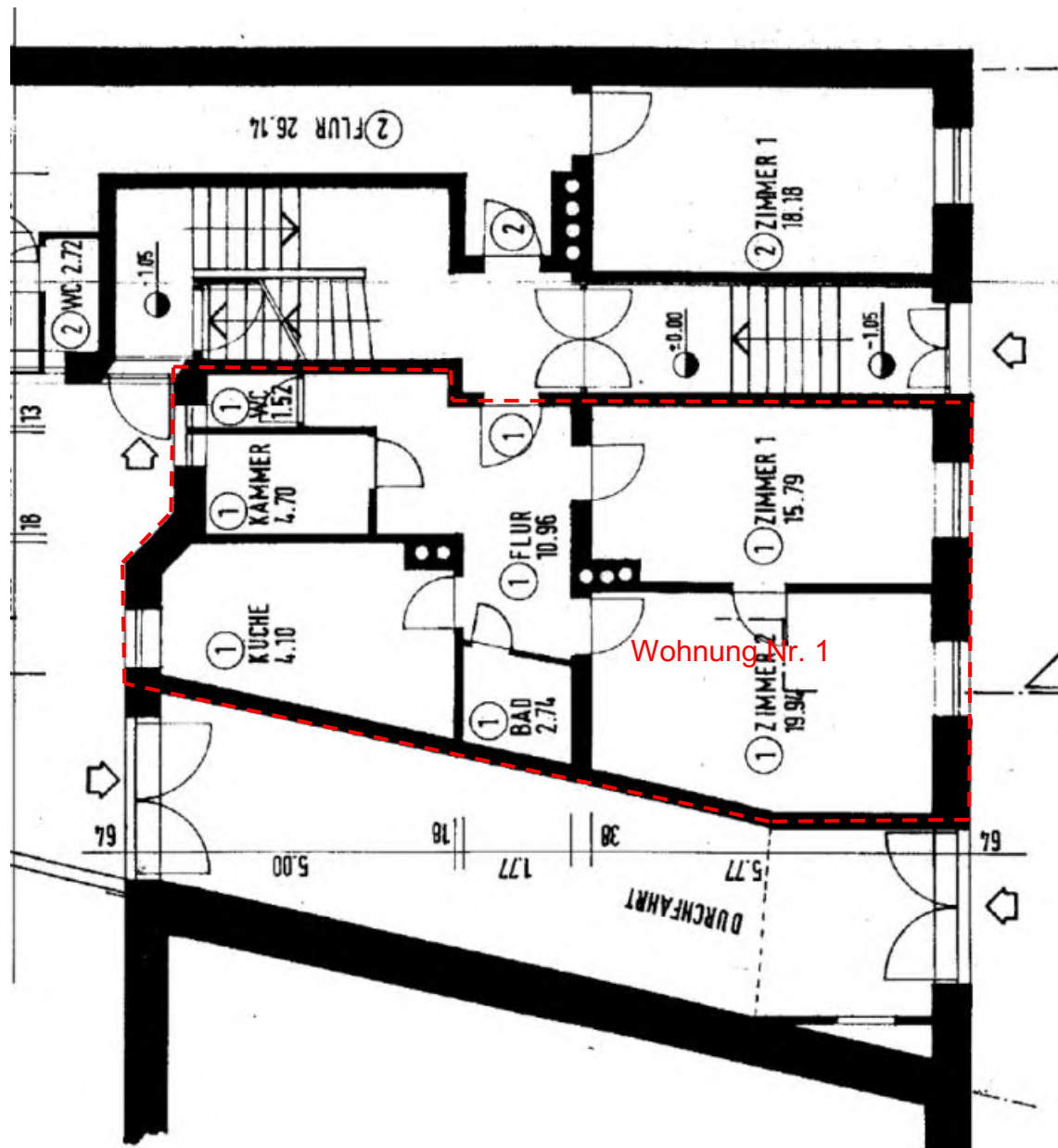
(Grundlage: Grundrisspläne Teilungserklärung)

Geschossfläche (GF)	m	m	m²	m²
überschlägig gemäß Lageplan - einschließlich Überbau				
Grundfläche ca.	15,50	14,00	217,00	
	14,00	6,00	84,00	
Anzahl der Geschosse	4,67	x	301,00	1.405,67
abzgl. Durchfahrt	14,40	3,50	-1,00	-50,40
				1.355,27
Geschossfläche gesamt rd.				1.355,00

Lageplan (unmaßstäblich)



Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)



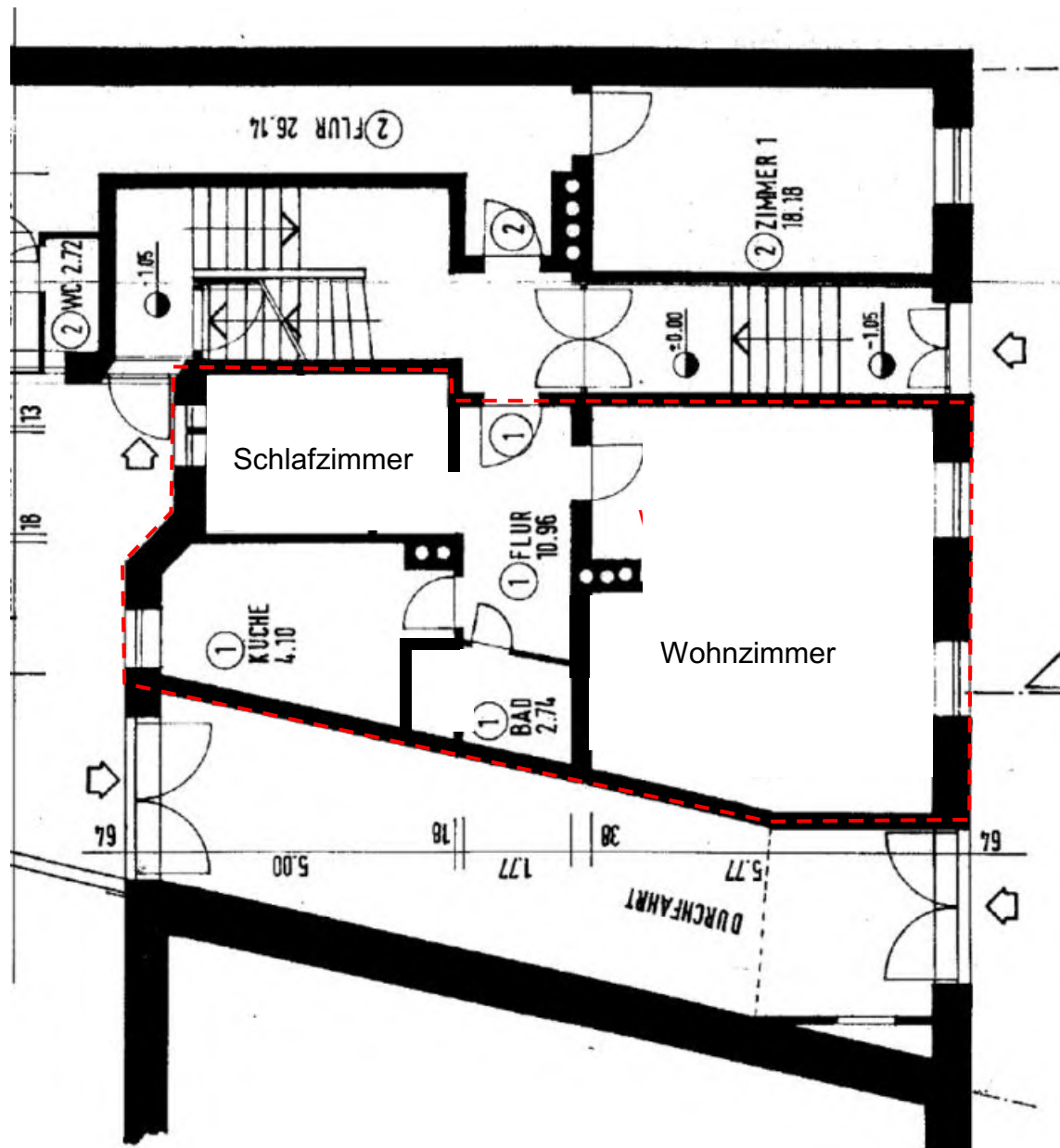
**Ausschnitt Aufteilungsplan Erdgeschoss - Grundrisseinteilung der Wohnung vor Ort
abweichend – siehe nachfolgende Grundrissdarstellung!**

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

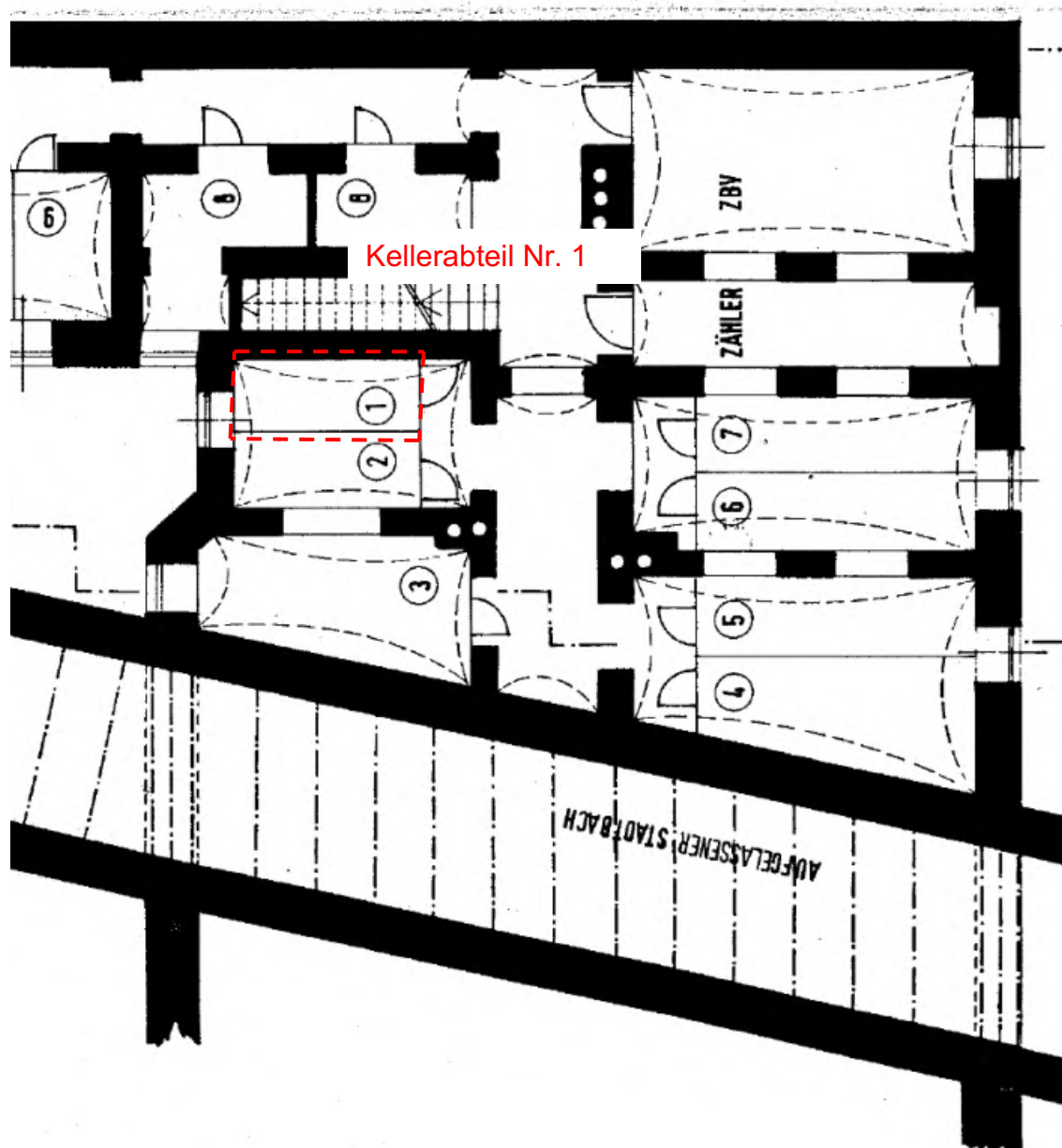
Von der Industrie und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellt und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten Robert-Koch-Straße 22 - WE Nr. 1, 80538 München

Anlagen



Grundriss Wohnung mit tatsächlicher Grundrisseinteilung (schematische, nicht maßgetreue Darstellung nach Augenschein, nicht zur Maßentnahme geeignet!)



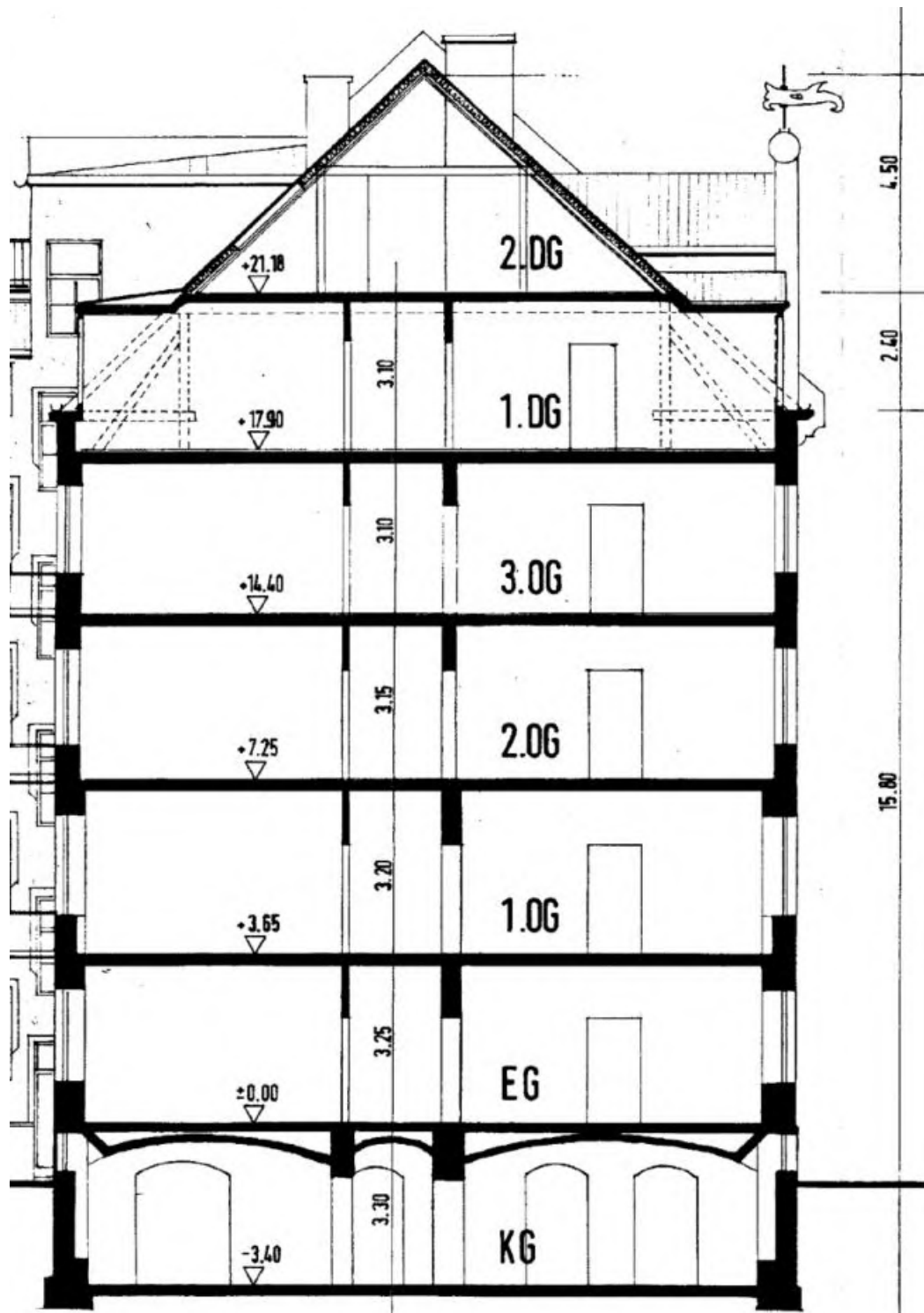
Ausschnitt Aufteilungsplan Keller

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 Robert-Koch-Straße 22 - WE Nr. 1, 80538 München

Anlagen



Gebäudeschnitt