



**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 433/24**

# WERTGUTACHTEN

**Nr. J 5052/25**

**Objekt:** Wohnbaugrundstück Flst. 354/33, Gemarkung Trudering, bebaut mit freistehendem Einfamilienhaus und Garagenanbau  
Damaschkestraße 32  
81825 München

**Auftrag:** Ermittlung des Verkehrswertes gemäß §194 BauGB

**Wertermittlungsstichtag:** 03.04.2025

**Datum:** 03.07.2025

<b>Verkehrswert:</b> (im miet- und lastenfreien Zustand)	<b>€ 760.000,-</b>
---	--------------------

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.

**Wohnbaugrundstück Flst. 354/33, Gemarkung Trudering, bebaut mit  
freistehendem Einfamilienhaus und Garagenanbau  
Damaschkestraße 32, 81825 München**



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Grundstück .....	6
3	Objektbeschreibung.....	14
4	Bewertungsgrundlagen.....	24
5	Bodenwert .....	28
6	Sachwert.....	31
7	Ertragswert .....	38
8	Verkehrswert .....	42

**Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Grundrisse, Schnitt

Dieses Gutachten wurde in 2 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 45 Seiten und 8 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 03.01.2025

**Geschäftszeichen: 1540 K 433/24**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB des mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Garagenanbau bebauten Grundstücks, **Flst. 354/33**, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München

Damaschkestraße 32

81825 München

**im miet- und lastenfreien Zustand**

**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2025.**

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Zu bewerten ist das innerörtliche Wohnbaugrundstück Flst. 354/33 mit einer Fläche von ca. 305 m<sup>2</sup>. Das Grundstück ist mit einem freistehenden Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss bebaut. Das ursprünglich etwa aus dem Baujahr 1932 stammende Gebäude wurde angabegemäß im Zeitraum 2000 bis 2006

teilweise umgebaut und modernisiert. Auf der Nordostseite schließt ein Garagenanbau an das Wohngebäude an.

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 03.04.2025 alleine durch den Sachverständigen. Die Parteien waren trotz fristgerechter Einladung nicht vor Ort.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Das Wohnhaus und der Garagenanbau waren nicht zugänglich. Entsprechend den Vorgaben des Gerichts wird das Gutachten somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

**Die Übereinstimmung der Angaben und Annahmen im Gutachten mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszug vom 02.12.2024
- Eingabeplan „zur Erbauung eines Einfamilienwohnhauses“ mit Grundrissen, Schnitt und Ansichten aus dem Jahr 1932
- Bestandspläne mit Grundrissen und Ansicht, Stand 1999
- Bestandspläne mit Grundrissen und Ansicht, Stand 2006
- Berechnung umbauter Raum, ohne Datum
- Rechnungen und Bescheinigungen des Kaminkehrers
- Aufstellung durchgeführter Modernisierungsmaßnahmen (vom Antragsteller übergeben)
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses

- 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	Fl.Nr.	Größe
München	Trudering	244	9493	354/33	305 m <sup>2</sup>

lfd. Nr. 2: Flst. 354/33, Damaschkestraße 32, Gebäude- und Freifläche;

#### **Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

#### **Abteilung II**

lfd. Nr. 1 - 6: gelöscht;

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 433/2024);

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

#### **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 Wohnbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt ca. 17 m und die Grundstückstiefe in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt ca. 18 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nord-

westen an die Damaschkestraße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im mittleren Bereich mit einem freistehenden Wohnhaus bebaut. Nordöstlich des Wohnhauses befindet sich ein Garagenanbau.



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.

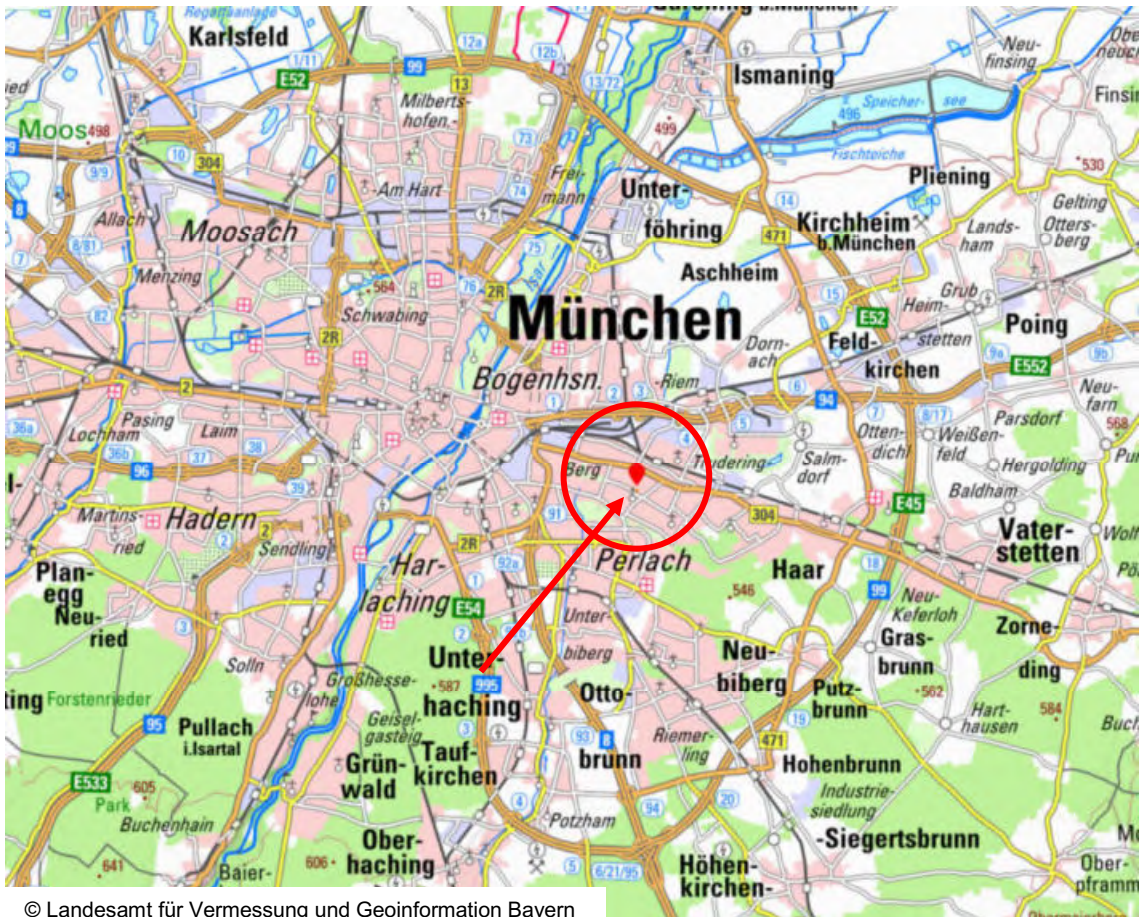
Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist generell von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

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 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 Rankings für Deutschland.



Das Grundstück liegt in dem zu München gehörenden Stadtteil Trudering, ca. 6,5 km südöstlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz) entfernt. Mit dem Stadtteil Riem bildet Trudering den Stadtbezirk 15 Trudering - Riem. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 42.996 im Jahr 2000 auf 76.280 im Jahr 2024 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 25,6 %

unter dem Stadtdurchschnitt (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*). Der Stadtteil verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsverbindungen zur Innenstadt. Trudering wird von der Wasserburger Landstraße bzw. der Kreiller Straße, einer Hauptverkehrsstraße mit erheblichem Durchgangsverkehr, durchschnitten.



### **Mikrolage**

Das Grundstück befindet sich ca. 600 m südwestlich der Kreillerstraße und ca. 1,0 km südwestlich des S- und U-Bahnhofs Trudering innerhalb eines Wohngebiets (Entfernungsangaben Luftlinie). Das Wohngebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Kreillerstraße im Nordosten, die Bajuwarenstraße im Südosten, die St. Augustinus Straße bzw. die Waldstraße und einen Grünstreifen im Südwesten sowie die St. Veit Straße im Nordwesten. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten mit einem umfangreichen Warenangebot sind u.a. in dem ca. 3,0 km entfernten

Einkaufszentrum Riem-Arkaden und dem ca. 2,2 km entfernten Einkaufszentrum Neuperlach (PEP) vorhanden. Die Damaschkestraße verläuft von der St. Augustinus Straße in nordöstlicher Richtung bis zur Kreillerstraße und ist als mäßig befahrene Anlieger- und Sammelstraße einzuordnen. Innerstädtisch übliche Verkehrsmissionen durch die umliegenden Straßen sind witterungsabhängig möglich.

### **Umgebungsbebauung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Etwa 120 m südwestlich des Grundstücks befinden sich eine Kirche und ein Kindergarten.

### **Öffentliche Verkehrsmittel**

Der U-/ S-Bahnhof Trudering liegt ca. 1,0 km entfernt (Luftlinie). Des Weiteren bestehen Busverbindungen. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. im Bereich der St. Augustinus Straße und ist fußläufig erreichbar.

### **Individualverkehr**

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufende Kreillerstraße und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die Münchner Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile und Gemeinden angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 99, Anschlussstelle Haar, ist nach ca. 8 km Fahrt zu erreichen.

### **Lagebeurteilung**

Die Wohnlage des Objekts ist generell als gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München (Stand 2025) wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen.



**Damaschkestraße – Blickrichtung Südwest**

**Damaschkestraße – Blickrichtung Nordost**

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Nordwesten über die Damaschkestraße erschlossen. Die Damaschkestraße ist endausgebaut, befestigt, 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.

## **2.5 Baurecht**

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als reines Wohngebiet (WR) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“ 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 ist durch die vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,44 ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks ist bei Erhalt des Bestandsgebäudes nicht möglich.

Im Rahmen der Wertermittlung wird, ohne weitere Prüfung, davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung und Nutzung genehmigt sind. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für die Gaube und den Garagenanbau, die im Eingabeplan aus dem Jahr 1932 nicht dargestellt sind, gegebenenfalls keine baurechtliche Genehmigung besteht.

Anmerkungen:

Die genannten Annahmen stellen keine baurechtliche Beurteilung dar und beruhen auf mündlichen und unverbindlichen Auskünften der Behörden. Eine rechtssichere Auskunft ist nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag zu erlangen. Die der Wertermittlung zugrunde gelegte bauliche Nutzung stellt eine Annahme dar, nach der kein rechtlicher Anspruch gegenüber dem Sachverständigen, der zuständigen Planungsbehörde oder sonstigen Beteiligten abgeleitet werden kann. Eine Haftung hierfür wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Die angegebene GFZ ist nach den Vorgaben des Gutachterausschusses in Verbindung mit der Ableitung der Bodenrichtwerte ermittelt (wertrelevante GFZ u.a. unter Berücksichtigung von Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen) und ist nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Entsprechend dem äußeren Augenschein (Klingelschild) wird das Anwesen von einem der beiden Eigentümer bewohnt. Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor. Im

Rahmen der Wertermittlung wird **auftragsgemäß ein mietfreier Zustand ohne mietvertragliche Bindungen** unterstellt.

### **Denkmalschutz**

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

### **3 Objektbeschreibung**

#### **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 vorliegender 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 materialzerstörenden 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.

**Anmerkung:**

Das zu bewertende Wohnhaus und der Garagenanbau konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen (u.a. Pläne), der Auskünfte des Antragstellers und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

**3.2 Wohngebäude**



**Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes**



**Nordwest- und Südwestseite des Gebäudes**

**Konzept**

Bei dem zu bewertenden Gebäude handelt es sich um ein freistehendes Einfamilienhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Das ursprünglich etwa aus dem Baujahr 1932 stammende Gebäude wurde angabegemäß im Zeitraum 2000 bis 2006 teilweise umgebaut und modernisiert. Auf der Nordostseite schließt ein Garagenanbau an das Wohngebäude an. Der Hauseingang befindet sich auf der Südwestseite. Im Inneren ist das Gebäude mit Treppenläufen vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Das Gebäude hat eine einfache, dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem steilen Satteldach, einer Dachgaube, Einzelfenstern und einer Putzfassade.

Baujahr: ca. 1932  
ca. 2000 bis 2006: Umbauten und Modernisierungen

## **Konstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Mauerwerkswänden, Massiv- und Holzbalkendecken und einem Satteldach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

## **Gebäudeabmessungen**

Das Gebäude hat, abgesehen vom Windfang, eine rechteckige Grundfläche. Die Gebäudebreite in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt ca. 8,5 m und die Gebäudetiefe in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt maximal ca. 9,0 m.

## **Raumeinteilung**

Entsprechend den Planunterlagen befinden sich in dem Bewertungsobjekt eine Wohneinheit. Der Zugang zum Gebäude erfolgt über einen Eingang auf der Südwestseite. Das Gebäude ist durch innen liegende Treppenläufe vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Der Keller ist zusätzlich über eine Außentreppe auf der Südseite zu erreichen. Der nicht ausgebaute Spitzboden ist über eine Einschubtreppe zu erreichen.

## ***Keller***

Im Keller befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, eine Waschküche, ein Heizungsraum und zwei Kellerräume. Die Räume sind über Kellerfenster, die sich über Geländeneiveau befinden, belichtet und belüftet. Die Raumhöhe im Keller ist eingeschränkt und beträgt gemäß Planunterlagen nur ca. 2,0 m.

## ***Erdgeschoss***

Im Erdgeschoss befinden sich ein Flur mit Windfang und Hauseingang, eine Abstellkammer, eine Küche, ein Zimmer und ein Wohnzimmer. Das Zimmer ist nach Südosten und Südwesten, die Küche ist nach Südosten und das Wohnzimmer ist nach Nordwesten und Südwesten orientiert. Alle Räume sind über den zentral angeordneten Flur erschlossen. Abgesehen vom Hauseingang besteht kein Zugang zum Garten.

### ***Dachgeschoss***

Im Dachgeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf, ein Bad und drei Zimmer. Die Belichtung und Belüftung der Zimmer und des Bads erfolgt über giebelseitige Fenster auf der Nordwest- und Südostseite. Der Flur verfügt über eine Gaube auf der Südwestseite. Ein Balkon ist nicht vorhanden.

### ***Beurteilung***

Es besteht eine einfache, für ältere Gebäude übliche Raumanordnung. Die Zimmergrößen sind teilweise als klein zu beurteilen. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wurde durch die Zusammenlegung von zwei Zimmern vergrößert. Die Räume sind generell gut geschnitten. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Die Flächen im Keller sind aufgrund der geringen Höhe und gegebenenfalls baujahresüblicher Feuchteinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar. Insgesamt sind die Raumeinteilung und die Konzeption teilweise als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

### ***Wohnfläche***

Die Flächenzusammenstellung basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Die Übereinstimmung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort wurde nicht geprüft. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug von 3,0 %.

<b>Zusammenstellung der Wohnfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Erdgeschoss:</i>	
Flur	5,00
Abstellkammer	1,20
Küche	12,00
Zimmer	14,00
Wohnzimmer	26,00
<i>Dachgeschoss:</i>	
Flur	5,00

## 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 Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 18

---

Bad	8,00
Zimmer 1	8,00
Zimmer 2	11,00
Zimmer 3 ca.	12,24
	<hr/>
	102,44
Putzabzug 3%	-3,07
	<hr/>
Wohnfläche des Bewertungsobjekts	99,37
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>99,00</b>

---

### Baubeschreibung

Die nachfolgenden Angaben basieren auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen, der Auskünfte des Antragstellers und des vor Ort festgestellten äußeren Augenscheins. Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.

#### **Rohbau / Fassade:**

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller ggf. Stampfbeton
Decken:	Massiv- und Holzbalkendecken
Dach:	Satteldach, Dachstuhl als Holzkonstruktion, Eindeckung mit Biberschwanzziegeln, Spenglerarbeiten in Kupfer
Treppen:	nicht bekannt
Fassade:	Putzflächen gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingang: Holztüre Innentüren: angabegemäß Echtholztüren
Balkon:	nicht vorhanden

Innenausbau:	nicht bekannt
Heizung:	angabegemäß Zentralheizung (gasbefeuert), zentrale Warmwasserbereitung
Elektro:	angabegemäß Elektroinstallation der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, teilweise modernisiert
bes. Bauteile:	Kelleraußentreppe, Windfang Hauszugang, Dachgaube
bes. Einbauten:	nicht bekannt

### **Durchgeführte Arbeiten**

Gemäß Auskunft des Antragstellers wurden in den Jahren 2000 bis 2006 in Teilbereichen Umbau- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Entsprechend der vorliegenden Aufstellung des Antragstellers wurden folgende Maßnahmen durchgeführt:

vor 2000:	Erneuerung Heizanlage Erneuerung Fenster
2000 – 2006:	Teilmodernisierung Sanitärinstallation (Wasserleitungen Keller bis DG und EG, Abwasserleitungen EG, Heizkörper und Heizungsinstallation zu 60%) Teilmodernisierung Elektroninstallation (EG komplett, Hausanschluss) Teilmodernisierung und Umbauten Innenräume (überwiegend EG, DG angabegemäß nicht modernisiert) Wärmedämmverbundsystem Fassade Erneuerung Dachstuhl und Dacheindeckung einschließlich Dämmung der Dachflächen

Die Angaben sowie der Umfang und die Qualität der aufgeführten Maßnahmen konnten nicht vor Ort geprüft werden.

## **Mängel / Schäden**

Nach äußerem Augenschein konnten folgende Mängel oder Schäden festgestellt werden:

- Fassade abgewittert
- altersbedingte Abnutzungen
- Außenanlagen stark vernachlässigt

Des Weiteren wurden vom Antragsteller, folgende Mängel- und Schäden mitgeteilt:

- Zimmer DG teilweise alt und renovierungsbedürftig
- Bad DG alt bzw. nicht fertiggestellt (fehlende Fliesenarbeiten)
- Feuchtigkeitseinwirkungen Kellerflächen

## **Ausstattung**

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Entsprechend den vorliegenden Auskünften wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die zuvor aufgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

## **Bauzustand**

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Aufstellung oben). Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Des Weiteren sind angabegemäß Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen u.a. im Bereich der Kellerflächen sowie im Bereich der Räume und des Bads im Dachgeschoss erforderlich. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

### **Energetische Eigenschaften**

Die Gebäudehülle wurde teilweise durch zeitlich weiter zurückliegende Maßnahmen, wie die Erneuerung der Dachflächen, die Erneuerung der Fenster und die Dämmung der Fassade verbessert. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude, trotz der durchgeführten Maßnahmen, nicht erfüllt.

Genauere Angaben zur Energieeffizienz des Gebäudes und der haustechnischen Anlagen sind einem Energieausweis, der dem Sachverständigen nicht vorliegt, zu entnehmen.

### **3.3 Garagenanbau**



**Nordwestseite Garagenanbau**

#### **Beschreibung**

Auf der Nordostseite des Wohngebäudes schließt ein eingeschossiger, nicht unterkellertes Garagenanbau an. Bei dem Garagenanbau handelt es sich um eine einfache Holzkonstruktion mit einem Pultdach und einem Flügeltor aus Wellblech. Das ältere Gebäude ist augenscheinlich von den Abmessungen her für Autos der heutigen Zeit, zu klein. Die Zufahrt ist teilweise mit Waschbetonplatten befestigt.

Baujahr: nicht bekannt

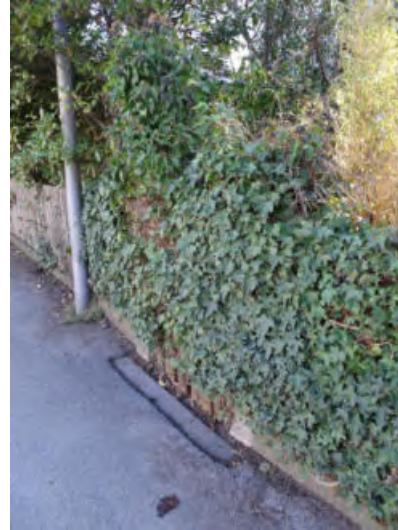
#### **Bauzustand**

Das Gebäude ist nach äußerem Augenschein in einem vernachlässigten und sanierungsbedürftigen Zustand. Es bestehen erhebliche altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden.

### 3.4 Außenanlagen



**Garagenzufahrt und Hauszugang**



**Eingewachsenes Gartentor**

#### **Beschreibung**

- Garten: verwilderte Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch- und Baumbepflanzung
- Einfriedung: Holzzäune (abgewittert, Fäulnisschäden)
- Wege: Garagenzufahrt, Hauszugang und Wegeflächen mit Plattenbelägen befestigt

#### **Zustand**

Die Außenanlagen sind nach äußerem Augenschein in einem ungepflegten und stark vernachlässigten Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (z.B. Plattenbeläge alt und uneben, Zäune alt und abgewittert, Fäulnisschäden).

## **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.

Das hier zu bewertende Objekt ist ein freistehendes Einfamilienhaus mit Garagenanbau, dessen Wert für einen potentiellen Käufer in erster Linie in der Eigennutzung liegt. Nach den vorliegenden Gegebenheiten handelt es sich somit um ein Sachwertobjekt bei dem der Verkehrswert vor allem vom Sachwert bestimmt wird. Ein Ertragswert auf der Basis marktüblicher Mieterträge wird zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung ermittelt.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen sowie 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 Wohnlage des Objekts ist generell als gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den

Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München (Stand 2025) wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen.

Es besteht eine einfache, für ältere Gebäude übliche Raumanordnung. Die Zimmergrößen sind teilweise als klein zu beurteilen. Das Wohnzimmer im Erdgeschoss wurde durch die Zusammenlegung von zwei Zimmern vergrößert. Die Räume sind generell gut geschnitten. Die Belichtung ist aufgrund geringer Fensterflächen teilweise eingeschränkt. Die Flächen im Keller sind aufgrund der geringen Höhe und gegebenenfalls baujahresüblicher Feuchteeinwirkungen nur eingeschränkt nutzbar. Insgesamt sind die Raumeinteilung und die Konzeption teilweise als nicht mehr zeitgemäß einzustufen.

Das Gebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Im Rahmen der Wertermittlung wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt. Entsprechend den vorliegenden Auskünften wird ohne weitere Prüfung unterstellt, dass die in Abschnitt 3.2 aufgeführten Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Des Weiteren sind angabegemäß Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen u.a. im Bereich der Kellerflächen sowie im Bereich der Räume und des Bads im Dachgeschoss erforderlich. Diese Annahme wird pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

### **4.3 Marktsituation**

Am Immobilienmarkt im München 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 Verkäuflichkeit des Objekts, bei adäquater Preisgestaltung und entsprechender Vermarktungsdauer als etwas unterdurchschnittlich zu beurteilen. Eine nachhaltige Vermietung des Anwesens zu marktüblichen Konditionen ist, entsprechend den nach äußerem Augenschein getroffenen Annahmen, ggf. nach der Durchführung von Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen, möglich.

#### **4.4 Flächenzusammenstellung**

Die Flächenberechnungen wurden anhand der Planunterlagen erstellt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

<b>Grundstücksfläche gemäß Grundbuch</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Flst. 354/33	305,00
<b>Gesamtfläche</b>	<b>305,00</b>

#### **Wohngebäude**

<b>Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Keller	<u>78,26</u>	
Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)	78,26	78,26
Erdgeschoss	76,50	
Dachgeschoss (ausgebaut)	<u>76,50</u>	
Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)	153,00	<u>153,00</u>
Bruttogrundfläche gesamt		231,26
<b>Bruttogrundfläche gesamt rd.</b>		<b>231,00</b>

## 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 Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 27

---

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Wohnfläche EG/DG	99,37
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>99,00</b>

### Garagenanbau

Zusammenstellung der Bruttogrundfläche (BGF)	m <sup>2</sup>
Garagenanbau ca.	28,00
<b>Bruttogrundfläche rd.</b>	<b>28,00</b>

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Einzelgarage (eingeschränkt nutzbar)	1,00
<b>KFZ-Stellplätze insgesamt</b>	<b>1,00</b>

## 5 Bodenwert

Entsprechend § 40 der ImmoWertV wird der Bodenwert, ohne Berücksichtigung der auf dem Grundstück vorhandenen baulichen Anlagen, auf Grundlage von Vergleichspreisen aus der Kaufpreissammlung und von Bodenrichtwerten der Gutachterausschussstellen abgeleitet.

### 5.1 Maß der baulichen Nutzung

Das derzeit auf dem Wohnbaugrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung (WGFZ) ergibt sich wie folgt:

<b>Geschossfläche gesamt</b>	BGF	Faktor	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	76,50	1,00	76,50
Dachgeschoss zu 75%	76,50	0,75	57,38
			133,88
<b>Geschossfläche (GF) rd.</b>			<b>134,00</b>

<b>Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	m <sup>2</sup>
Geschossfläche	134,00
Fläche Wohnbaugrundstück	305,00
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	<b>0,44</b>

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

### 5.2 Richtwert, Basiswert

Gemäß § 40 der ImmoWertV ist der Bodenwert vorrangig im Vergleichsverfahren, auf Grundlage einer ausreichenden Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen von Objekten mit hinreichend übereinstimmenden Grundstücksmerkmalen, zu ermitteln. Die Verkaufspreise werden von den Gutachterausschüssen der Städte und Landratsämter durch Auswertung von Kaufverträgen von unbebauten Grundstücken festgestellt. Neben oder anstelle von Preisen für Vergleichsgrundstücke können auch objektspezifisch angepasste Bodenrichtwerte herangezogen werden. Bodenrichtwerte werden von den jeweiligen

Gutachterausschüssen aus den Kaufpreisen ermittelt. Sie stellen einen durchschnittlichen Bodenwert für ein Gebiet dar und sind bezogen auf Grundstücke, deren Eigenschaften für dieses Gebiet typisch sind.

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird für das betreffende Gebiet folgender Bodenrichtwert für erschließungsbeitragsfreies Wohnbauland veröffentlicht:

Bodenrichtwert gem. Gutachterausschuss		€/m <sup>2</sup>
betreffender Bereich, Wohnbauflächen - ebf		
01.01.2024	WGFZ = 0,70	2.450,00

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 01.01.2024 festgestellte Bodenrichtwert zum Stichtag mit einem Abschlag anzupassen. In der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der angrenzenden Landeshauptstadt München wird angegeben, dass das Bodenwertniveau für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel rd. 8% unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegt. Im vorliegenden Fall ist, in Anlehnung an die genannten Marktdaten, ein Abschlag in Höhe von 8% angemessen.

Basiswert		€/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert		2.450,00
Preisentwicklung im Mittel ca.	-8,00%	-196,00
		2.254,00
<b>Basiswert</b>	WGFZ = 0,70	<b>2.254,00</b>

### 5.3 Bodenwert des Grundstücks (Erhalt Bestandsbebauung)

Der Bodenwert einzelner Grundstücke kann je nach Beschaffenheit vom Basiswert nach oben oder unten abweichen. Für die Ermittlung des jeweiligen Bodenwerts sind objektspezifische Bewertungsfaktoren abzuleiten.

Der Bodenwert entspricht der Durchschnittslage des Basiswerts. Ein Lagezu- bzw. -abschlag ist nicht veranlasst.

Der Bodenwert steigt und fällt mit der Höhe der vorhandenen baulichen Ausnutzung. Für die Anpassung der WGFZ werden die vom Gutachterausschuss für dieses Gebiet empfohlenen Umrechnungskoeffizienten der angrenzenden Landeshauptstadt München verwendet.

Große Grundstücke werden auf dem Grundstücksmarkt niedriger, kleine Grundstücke höher gehandelt als durchschnittlich große Grundstücke. Die vorhandene Grundstücksgröße ist für die Lage und Nutzung sowie unter Berücksichtigung der bereits erläuterten GFZ-Anpassung als üblich groß einzustufen. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Die Figuration ist nicht nachteilig. Für das Grundstück ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts				€/m <sup>2</sup>
Basiswert	WGFZ =	0,70	0,814	2.254,00
Ausnutzung	WGFZ =	0,44	<u>0,652</u>	
Anpassung GFZ (%)			-19,89%	<u>-448,38</u>
				1.805,62
Anpassung Lage (%)			0,00%	0,00
Anpassung Zuschnitt / Ausrichtung (%)			0,00%	<u>0,00</u>
Marktkonformer Bodenwert				1.805,62
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>				<b>1.806,00</b>

Bodenwert	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnbaugrundstück	305,00	1.806,00	550.830,00
<b>Bodenwert rd.</b>			<b>551.000,00</b>

## **6 Sachwert**

Entsprechend § 35 der ImmoWertV wird der Sachwert des Grundstücks aus den vorläufigen Sachwerten der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen und aus dem Bodenwert ermittelt.

### **6.1 Grundlagen**

#### **Normalherstellungskosten**

Der vorläufige Sachwert der baulichen Anlagen wird auf der Grundlage der in Anlage 4 der ImmoWertV veröffentlichten *Normalherstellungskosten*, Wertbasis 2010 (NHK 2010) ermittelt. Die bei den Normalherstellungskosten angegebenen Basispreise beziehen sich auf 1 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) und sind in Abhängigkeit der Gebäudeart und des Gebäudestandards angegeben. Die Kostenkennwerte enthalten die Kostengruppen 300 (Bauwerk – Baukonstruktion) und 400 (Bauwerk – Technische Anlagen) der DIN 276-11:2006 sowie die Umsatzsteuer und die üblichen Baunebenkosten (Kostengruppen 730 und 771 gem. DIN 276).

#### **Korrekturfaktoren**

Die Normalherstellungskosten sind bezogen auf den Kostenstand des Jahres 2010 (Jahresdurchschnitt). Die Preisentwicklung, ausgehend vom Basisjahr 2010 bis zum Bewertungsstichtag, wird über die Indexzahlen für Wohngebäude des Statistischen Bundesamts festgestellt.

Für die Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt ist ein vom zuständigen Gutachterausschuss festgelegter Regionalfaktor zu verwenden. Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München verwendet bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren den Baukosten-Regionalfaktor für München nach BKI (Baukosteninformationszentrum). Dieser wird aus Gründen der Modellkonformität nachfolgend in Ansatz gebracht.

**Korrekturfaktoren und Indexwert**

Baukostenregionalfaktor	1,549
Baupreisindex (Stand: I/2025, Basis 2010)	1,870
<b>Korrekturfaktor gesamt</b>	<b>2,896</b>

**Gebäudeart**

Das zu bewertende Wohngebäude ist dem Gebäudetyp 1.01 – freistehende Einfamilienhäuser - Keller-, Erdgeschoss, Dachgeschoss voll ausgebaut – zuzuordnen. Für diesen Gebäudetyp sind, in Abhängigkeit des Gebäudestandards (Standardstufe), entsprechend den NHK 2010 folgende Kostenkennwerte in €/m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche zugrunde zu legen:

Kostenkennwerte in €/m <sup>2</sup> BGF	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Gebäudeart 1.01	655	725	835	1.005	1.260

**Gebäudestandard**

Die Einordnung des zu bewertenden Gebäudes in die jeweilige Standardstufe erfolgt nach sachverständiger Würdigung in Anlehnung an die Beschreibung des Gebäudestandards in Anlage 4 der ImmoWertV.

Standardmerkmale	Standardstufe				
	1	2	3	4	5
Außenwände		x	x		
Dächer			x		
Außentüren / Fenster		x	x		
Innenwände / -türen		x			
Decken / Treppen		x			
Fußböden		x			
Sanitäreinrichtungen		x			
Heizung		x			
Sonstige techn. Ausstattung		x	x		

Über die Wägungsanteile der einzelnen Standardmerkmale wird der gewogene Kostenkennwert ermittelt. Der Anteil am Kostenkennwert eines Standardmerkmals ergibt sich hierbei durch Multiplikation des für das jeweilige Standardmerkmal maßgebenden Kostenkennwerts mit dem Wägungsanteil.

<b>Standardmerkmale</b>	<b>Anteil</b>	<b>Anteil Kostenkennw. (€/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Anteil Standardstufe</b>
Außenwände	23%	179,40	0,58
Dächer	15%	125,25	0,45
Außentüren / Fenster	11%	85,80	0,28
Innenwände / -türen	11%	79,75	0,22
Decken / Treppen	11%	79,75	0,22
Fußböden	5%	36,25	0,10
Sanitäreinrichtungen	9%	65,25	0,18
Heizung	9%	65,25	0,18
Sonstige techn. Ausstattung	6%	46,80	0,15
<b>Summe</b>	<b>100%</b>	<b>763,50</b>	<b>2,35</b>
<b>Standardstufe rd.</b>			<b>2,35</b>
<b>Kostenkennwert rd.</b>		<b>764,00</b>	

(Anteil Kostenkennwert in €/m<sup>2</sup> BGF = Kostenkennwert in €/m<sup>2</sup> BGF x Anteil in %;

Anteil Standardstufe = Standardstufe x Anteil in %)

### **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird für freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Doppelhäuser und Reihenhäuser als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer bei ordnungsgemäßer Instandhaltung von 80 Jahren genannt. Unter Berücksichtigung der Bauweise ist im vorliegenden Fall eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Das ursprünglich etwa aus dem Jahr 1932 stammende Gebäude wurde u.a. in der Zeit zwischen 2000 und 2006 umgebaut und modernisiert. Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen und des Objektzustands kann, in Anlehnung an das in Anlage 2 der ImmoWertV veröffentlichte Modell „zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen“, folgende Restnutzungsdauer abgeleitet werden:

Modernisierungsgrad		Punkte
1	nicht modernisiert	1
2	kleine Modernisierungen im Rahmen d. Instandh.	4
3	mittlerer Modernisierungsgrad	8
4	überwiegend modernisiert	13
5	umfassend modernisiert	>18

Modernisierungselemente	max. Pkt.	Punkte
Dacherneuerung	4	4
Modernisierung Fenster und Außentüren	2	2
Modernisierung der Leitungssysteme	2	1
Modernisierung Heizungsanlage	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	4	4
Modernisierung von Bädern	2	0
Modern. des Innenausbaus (Decke, Fußböden etc.)	2	1
Wesentliche Verbesserungen der Grundrissgestaltung	2	1
<b>Summe</b>	<b>20</b>	<b>15</b>

Modifizierte Restnutzungsdauer nach ImmoWertV (2021) - Anlage 2	
Modernisierungspunkte	15
Variable a (Tabelle 3)	0,2780
Variable b (Tabelle 3)	0,6170
Variable c (Tabelle 3)	0,9485
Gebäudealter (Alter) bei Modernisierung (i.M. 2000) in Jahren	68
Gesamtnutzungsdauer (GND) in Jahren	80
Restnutzungsdauer RND in Jahren	12

---

relatives Alter in % (Alter / GND x 100%)	85,00
modifizierte Restnutzungsdauer (mod. RND) in Jahren	50
(mod. RND = a x (Alter <sup>2</sup> /GND) - b x Alter + c x GND)	
<b>Mehrung in Jahren rd. (mod. RND - RND)</b>	<b>38</b>

---

Das Gebäude war bei der Durchführung der Maßnahmen (im Mittel ca. 2000) 68 Jahre alt. Entsprechend der vorigen Tabelle ergibt sich eine Mehrung von rd. 38 Jahren.

### **Wertminderung**

Alterswertminderung und wirtschaftliche Wertminderung werden entsprechend den Werten aus der Literatur angesetzt. Sie sind objektbezogen nach Erfahrungssätzen und soweit erforderlich, den tatsächlichen Gegebenheiten angeglichen.

Die Alterswertminderung erfolgt entsprechend der ImmoWertV und dem Vorgehen bei der Ableitung der Marktanpassungsfaktoren mit einem linearen Ansatz, der sich aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer ergibt.

### **Reparaturstau**

Nach äußerem Augenschein ist das Gebäude in einem vernachlässigten Unterhaltungszustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen sowie Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3.2). Aufgrund des äußeren Augenscheins wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass auch im Inneren des Gebäudes mit altersbedingten Abnutzungen (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) sowie Mängel und Schäden zu rechnen ist. Des Weiteren sind angabegemäß Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen u.a. im Bereich der Kellerflächen sowie im Bereich der Räume und des Bads im Dachgeschoss erforderlich. Die genannten Punkte werden pauschal durch einen Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt. Insgesamt wird nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen, unter Berücksichtigung des Gebäude-

alters ein wertrelevanter Ansatz von 400,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche angenommen. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Gebäudes entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass das Gebäude nicht von innen besichtigt wurde und der in Ansatz gebrachte Reparaturstau nur eine Annahme darstellt. **Die tatsächlich entstehenden Schadensbeseitigungskosten können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich übersteigen.** Eine genaue Beurteilung der vorhandenen Schäden, des Schadensumfangs und des erforderlichen Sanierungsaufwands kann nur durch gesonderte Untersuchungen und entsprechende Fachgutachten geklärt werden.

### **Außenanlagen**

Der Wertanteil von baulichen und sonstigen Außenanlagen wird entsprechend der breiten Anwendungspraxis durch einen pauschalen Zuschlag berücksichtigt. Dieser Zuschlag liegt bei Ein- und Zweifamilienhäusern in der Regel in einer Spanne von 4 % bis 8% des Gebäudesachwerts. Im vorliegenden Fall ist ein Ansatz in Höhe von 5 % angemessen.

## **6.2 Sachwertermittlung**

### **Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1932
Mehrung	38 Jahre
Fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre
Baualter (BA)	55 Jahre
Alterswertminderung linear	68,75 %

## 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 Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 37

### Wohngebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	231,26 m <sup>2</sup>
Kostenkennwert gem. ges. Berechnung (KKW)	764,00 €/m <sup>2</sup>

Ermittlung des Zeitwertes			€
Normalherstellungskosten	BGF	€/m <sup>2</sup>	
Wohngebäude	231,26	764,00	176.682,64
Besondere Bauteile (Gaube, etc.)		2,50%	4.417,07
			181.099,71
Korrekturfaktoren		2,896	524.464,75
Basispreis (BP) einschl. aller Korrekturfaktoren			524.464,75
abzgl. Alterswertminderung (%)		-68,75%	-360.569,51
abzgl. wirtsch. Wertminderung (%)		0,00%	0,00
Zeitwert Gebäude			163.895,23
<b>Zeitwert Gebäude rd.</b>			<b>164.000,00</b>

Vorläufiger Sachwert			€
Zeitwert Wohngebäude			163.895,23
Zeitwert Garagenanbau			4.000,00
			167.895,23
zzgl. Außenanlagen (%)		5,00%	8.394,76
Vorläufiger Sachwert d. baulichen Anlagen rd.			176.290,00
Bodenwert Wohnbaugrundstück			550.830,00
			727.120,00
<b>Vorläufiger Sachwert rd.</b>			<b>727.000,00</b>

Der angegebene Reparaturstau wird bei der Ableitung des Verkehrswerts als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigt.

## 7 Ertragswert

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

### 7.1 Grundlagen

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

#### Rohertrag

Entsprechend dem äußeren Augenschein (Klingelschild) wird das Anwesen von einem der beiden Eigentümer bewohnt. Verbindliche Informationen über die derzeitige Nutzung und die Vermietungssituation liegen jedoch nicht vor. **Auftragsgemäß ist der Verkehrswert im mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen zu ermitteln.** Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

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

18,00 €/m<sup>2</sup> - 22,00 €/m<sup>2</sup>

Der IVD Wohn- und Preisspiegel Bayern weist folgende Nettokaltmieten aus:

IVD Marktbericht Frühjahr 2025	einfach	mittel	gut
Doppelhaushälften Bestand, incl. Garage			
München	2.350,00	2.750,00	3.400,00
mittlere Wohnfläche	125,00	125,00	125,00
bezogen auf Wohnfläche (€/m <sup>2</sup> )	18,80	22,00	27,20

(Anmerkung: Für freistehende Einfamilienhäuser werden vom IVD keine Mieten ausgewiesen.)

Die angegebenen Werte des IVD, die sich auf Neuvermietungen beziehen, bestätigen, unter Berücksichtigung eines Abschlags für die Objektgröße, die gemäß eigener Marktrecherche dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohngebäude einschl. Garten	99,37	20,00	1.987,40
KFZ Stellplätze	Stk.	€/Stk.	
Garagenanbau	1,00	60,00	60,00
Rohertrag pro Monat			2.047,40
<b>Rohertrag pro Jahr (RoE)</b>			<b>24.568,80</b>

### 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.	
Wohngebäude	1,00	354,94	354,94
Garagenanbau	1,00	46,45	46,45
Instandhaltungskosten	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Wohngebäude	99,37	13,94	1.385,22
Garagenanbau	Stk.	€/Stk.	
Garagenanbau	1,00	104,82	104,82
Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE	
	24.568,80	2,00%	491,38
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>			<b>2.382,80</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom RoE</b>			<b>9,70%</b>

## **Liegenschaftszinssatz**

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht im Marktbericht 2024 folgende Liegenschaftszinssätze für Einfamilien-, Reihen- und Doppelhäuser (Wiederverkauf):

Mittelwert 2,2 %, Spanne 1,2 % – 3,5 %

Der Immobilienverband Deutschland (IVD) veröffentlicht marktübliche Liegenschaftszinssätze für Deutschland. Sie sind das Resultat einer bundesweiten Erhebung der IVD- Bewertungssachverständigen. Für Wohnobjekte gibt der IVD folgende Spanne an (Stand 01/2024):

freistehendes EFH 1,5% – 4,0%

Zur Festlegung des Liegenschaftszinssatzes innerhalb der ausgewiesenen Bandbreite sind weitere Faktoren zu berücksichtigen. Der Grundstücksmarkt akzeptiert bei guten Lagen und guter Marktlage, wegen des geringeren Risikos, eine geringere Verzinsung des eingesetzten Kapitals als bei Objekten mit höherem Risiko. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Eigenschaften und der Ausstattung des Objekts, des Objektzustands, der Objektlage und der Nutzung ist ein etwas unter dem Mittelwert liegender Liegenschaftszinssatz in Höhe von **2,0 %** angemessen.

## **7.2 Ertragswertermittlung**

### **Basisdaten**

Jahr der Bewertung	2025
Baujahr (BJ)	1932
Mehrung	38 Jahre
Fiktives Baujahr	1970
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	25 Jahre

## 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 Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 41

Baualter (BA)	55 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	19,52 RBF
Bodenwert Wohnbaugrundstück	550.830,00 €

### Ermittlung des Ertragswerts

Jahresrohertrag			24.568,80
abzgl. Bewirtschaftungskosten			<u>-2.382,80</u>
Reinertrag (RE)			22.186,00
abzgl. Bodenwertverzinsung (BW x LSZ)	BW	LSZ	
Wohnbaugrundstück	550.830	2,00%	<u>-11.016,60</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)			11.169,40
	GEA	RBF	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	11.169,40	19,52	218.026,69
zzgl. Bodenwert Wohnbaugrundstück			550.830,00
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b>768.856,69</b>

### Zusammenstellung des Ertragswerts

		€
Vorläufiger Ertragswert		768.856,69
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert		768.856,69
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	99,00 m <sup>2</sup>	
	400,00 €/m <sup>2</sup>	<u>-39.600,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts		729.256,69
<b>Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.</b>		<b>730.000,00</b>

## **8 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 Objekten, bei denen das Eigennutzerinteresse im Vordergrund steht, am Sachwert. Für die Ableitung des Verkehrswerts aus dem auf Normalherstellungskosten basierenden Sachwert sind regelmäßig eine Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt (Marktanpassung) und die Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale erforderlich.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Marktbericht 2023 Marktanpassungsfaktoren für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser in Abhängigkeit preisrelevanter Merkmale wie Wohnlage, Baujahresgruppe, Wohnfläche, etc.. Unter Berücksichtigung der Merkmale des Bewertungsobjekts ergibt sich im Mittel folgender Marktanpassungsfaktor:

### **Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2024**

Wohnlage	gute	0,98
Baujahr	bis 1945	1,04
Wohnfläche	bis 100 m <sup>2</sup>	1,05
vorl. Sachwert	bis 800.000 €	1,15
Gebäudeart	EFH	0,98
Grundstücksgröße	300 - 400 m <sup>2</sup>	1,01

## 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 Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 43

Restnutzungsdauer	25 - 35 Jahre	0,94
Bodenwertanteil	70 - 80 %	1,00
Mittelwert Sachwertfaktoren		1,02
Mittelwert Standardabweichung		0,20
Sachwertfaktor Spanne Standardabweichung	von	0,82
	bis	1,22

Aufgrund starker Streuungen (siehe Standardabweichung) können die dargestellten Mittelwerte nur als grobe Anhaltswerte dienen. Die Daten zeigen jedoch, dass u.a. eine geringe Grundstücksgröße, eine geringe Wohnfläche und ein niedriger vorläufiger Sachwert zu höheren Marktanpassungsfaktoren führen. Nach sachverständiger Einschätzung erscheint im vorliegenden Fall, unter Berücksichtigung objektspezifischer Faktoren, wie der guten Lage, der geringen Grundstücksgröße, des niedrigen vorläufigen Sachwerts sowie der Marktlage, zum Stichtag ein über dem Mittelwert der Spanne liegender Marktanpassungsfaktor in Höhe von 1,1 (Zuschlag 10 %) als marktgerecht. Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal ist der bereits erläuterte Reparaturstau zu berücksichtigen.

<b>Ableitung des Verkehrswerts</b>		<b>€</b>
Vorläufiger Sachwert		727.120,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	10,00%	72.712,00
marktangepasster vorläufiger Sachwert		799.832,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
abzgl. Reparaturstau bez. Wohnfl.	99,00 m <sup>2</sup>	
	400,00 €/m <sup>2</sup>	-39.600,00
Sachwert		760.232,00
<b>Verkehrswert rd.</b>		<b>760.000,00</b>
Rückrechnung		
Wert pro m <sup>2</sup> Wohnfläche	760.000	99,00
		7.676,77

## 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

Abweichung Verkehrswert / Ertragswert	%	€
<b>Verkehrswert</b>	<b>100,00</b>	<b>760.000,00</b>
Ertragswert	96,05	730.000,00

Der auf Basis marktüblicher Mieten und Liegenschaftszinssätze ermittelte Ertragswert weist, bezogen auf den Verkehrswert, eine Wertabweichung von rd. 4 % auf. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des mit einem freistehenden Einfamilienhaus und einem Garagenanbau bebauten Grundstücks, **Flst. 354/33**, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, Damaschkestraße 32, 81825 München zum **Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 03.04.2025 - im miet- und lastenfreien Zustand -** auf gerundet

**760.000,- €**

(i.W. siebenhundertsechzigtausend Euro)

Kennzahlen		€
Basis: Verkehrswert	100,0%	760.000,00
Ertragswert	96,1%	730.000,00
Rohertrag/Jahr	3,2%	24.568,80
Bodenwert	72,5%	551.000,00
Vielfaches des Rohertrags		30,93
Verkehrswert / m <sup>2</sup> Wohnfläche	./.	99,00
		7.676,77

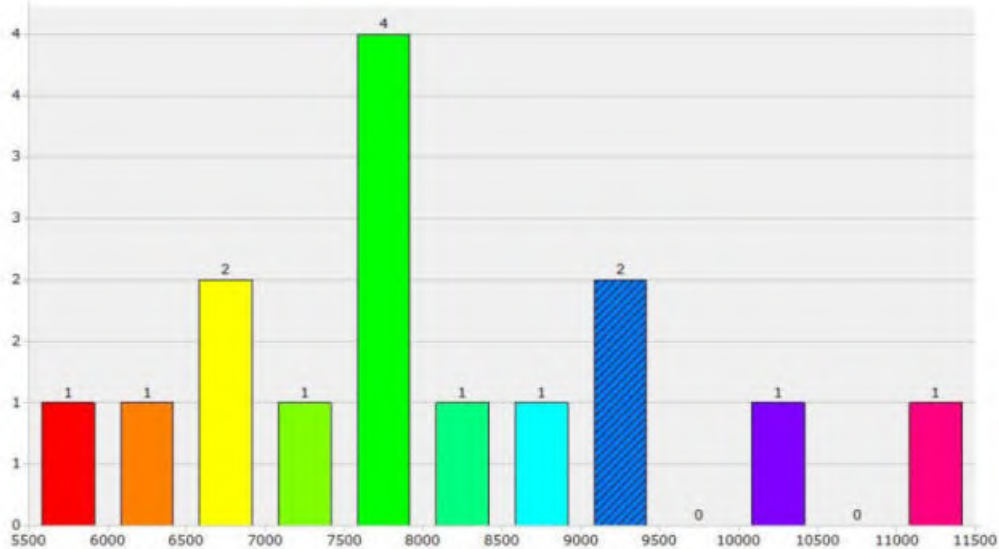
### Plausibilisierung

Eine Abfrage der IMV-Datenbank (IMV Immobilien-Marktdaten-Vertriebs GmbH), in der Anzeigen von Print- und Onlinemedien ausgewertet werden, liefert für freistehende Einfamilienhäuser und Zweifamilienhäuser (Bestandsobjekte, Baujahr vor 1995) mit einer Wohnfläche < 130 m<sup>2</sup> sowie einer Grund-

stückgröße von < 500 m<sup>2</sup> im Bereich der Stadtteile Trudering und Berg am Laim für den Zeitraum vom 01.2024 bis zum Stichtag folgende Ergebnisse (Angebotspreise in €/m<sup>2</sup>):

Typ: EFH, EFH+ELW, Wfl: 0 m<sup>2</sup> - 130 m<sup>2</sup>, Grdstck: 0 m<sup>2</sup> - 500 m<sup>2</sup>

Anzahl Objekte



Preis je m<sup>2</sup> Wohnfläche in Euro

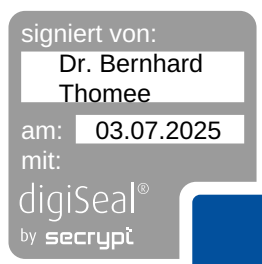
Quelle: IMV2000 - IMV GmbH, Tel.08441-805483, www.immobilien-marktdaten.de - Alle Angaben ohne Gewähr

Die Angebotspreise, bezogen auf die Wohnfläche, liegen im Mittel bei rd. 7.948 €/m<sup>2</sup> (Spanne 5.742 €/m<sup>2</sup> bis 11.205 €/m<sup>2</sup>, Spanne Kaufpreise 495.000 € bis 1.194.000 €, Mittelwert 856.833 €). Die Marktdaten bestätigen den festgesetzten Verkehrswert, der bezogen auf die Wohnfläche einen Wert von rd. 7.677 €/m<sup>2</sup> ergibt.

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

Hohenbrunn, den 03.07.2025

Dr. Bernhard Thomée



## Anlagen

### Berechnungen:

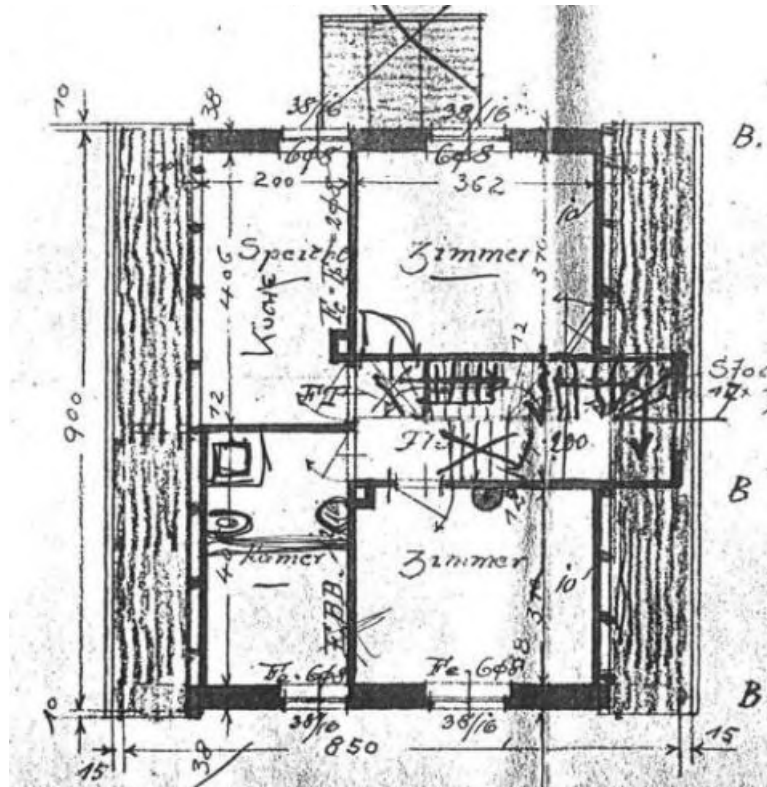
#### Wohngebäude

<b>Bruttogrundfläche (BGF)</b>	<b>Länge</b>	<b>Breite</b>	<b>Faktor</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Keller	9,10	8,60	1,00	78,26
<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>				<b>78,26</b>
Erdgeschoss	9,00	8,50	1,00	76,50
Dachgeschoss				76,50
<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>				<b>153,00</b>
Garagenanbau ca.	8,00	3,50	1,00	28,00
<b>Bruttogrundfläche Garagengebäude</b>				<b>28,00</b>

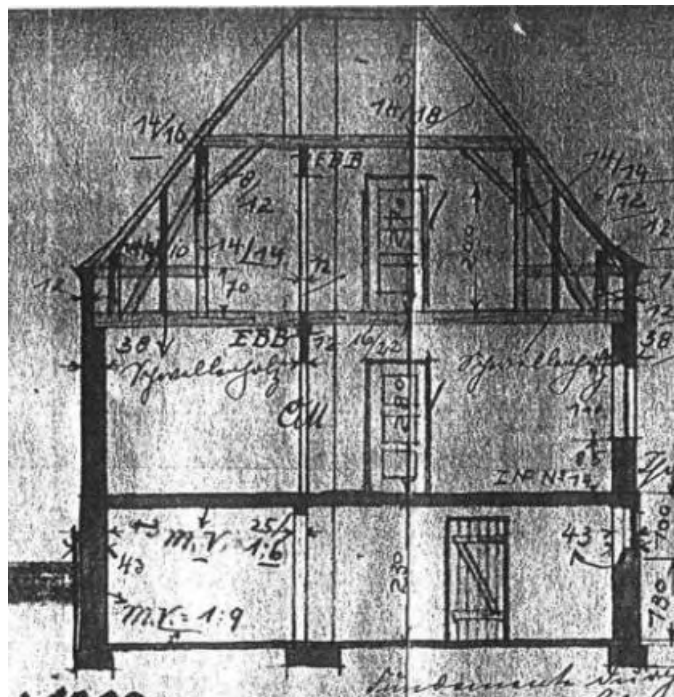
**Lageplan (unmaßstäblich)**







Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Eingabeplan 1932, Grundrisseinteilung vor Ort gegebenenfalls abweichend, siehe nachfolgende Pläne)



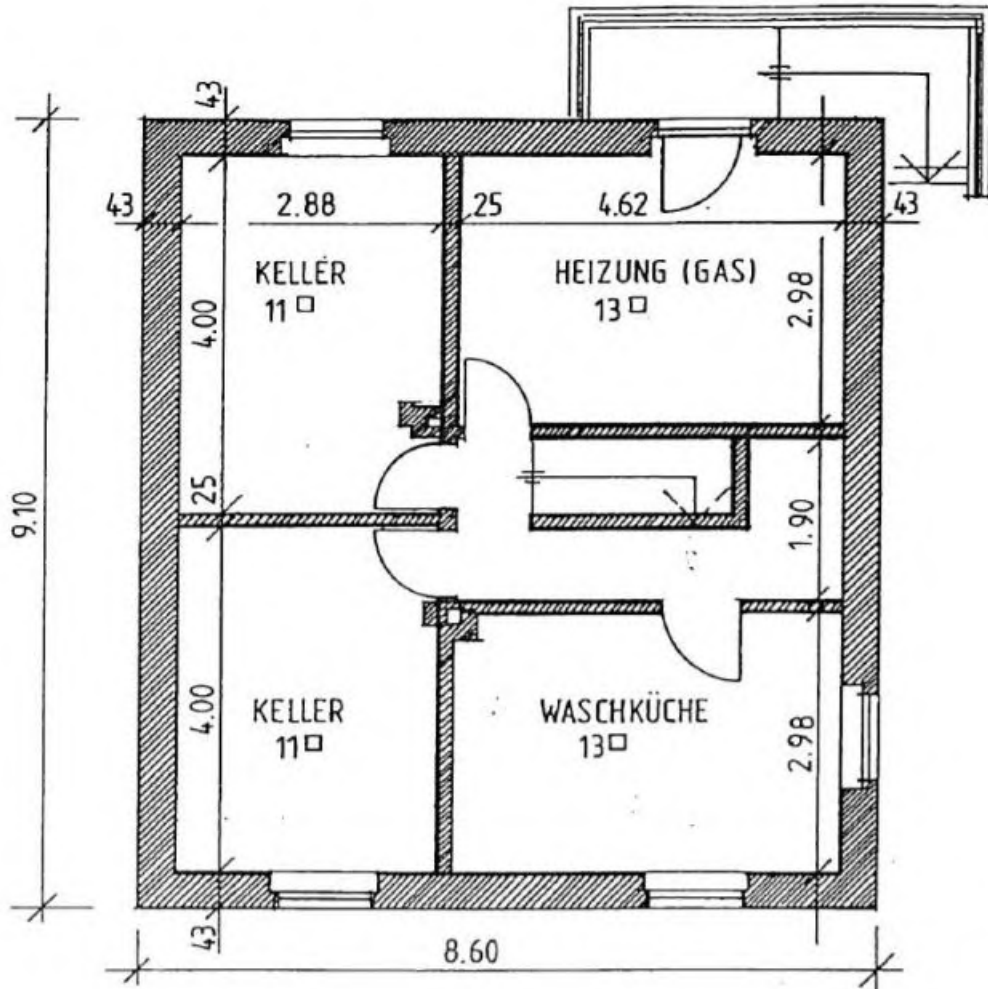
Gebäudeschnitt (Ausschnitt Eingabeplan 1932)

## 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 Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 50



Grundriss Kellergeschoss (Bestandsplan, angabegemäß mit Grundrisseinteilung vor Ort)

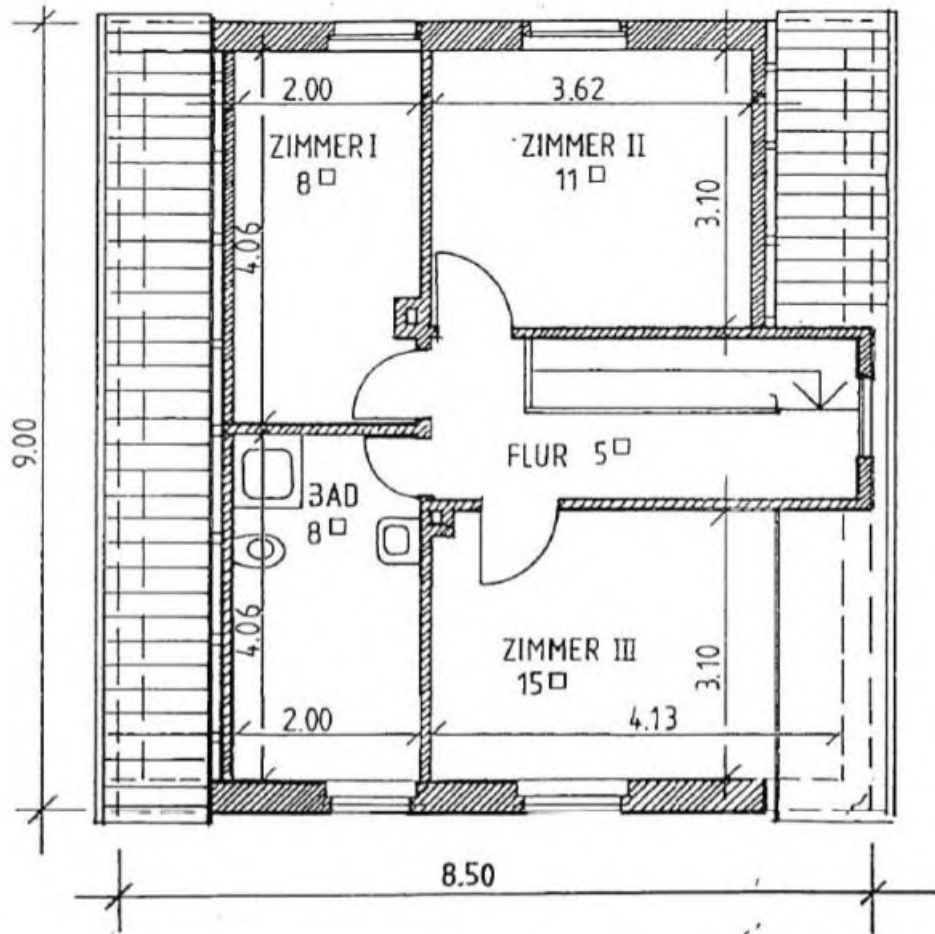


## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 52



Grundriss Dachgeschoss (Bestandsplan, angabegemäß mit Grundrisseinteilung vor Ort)

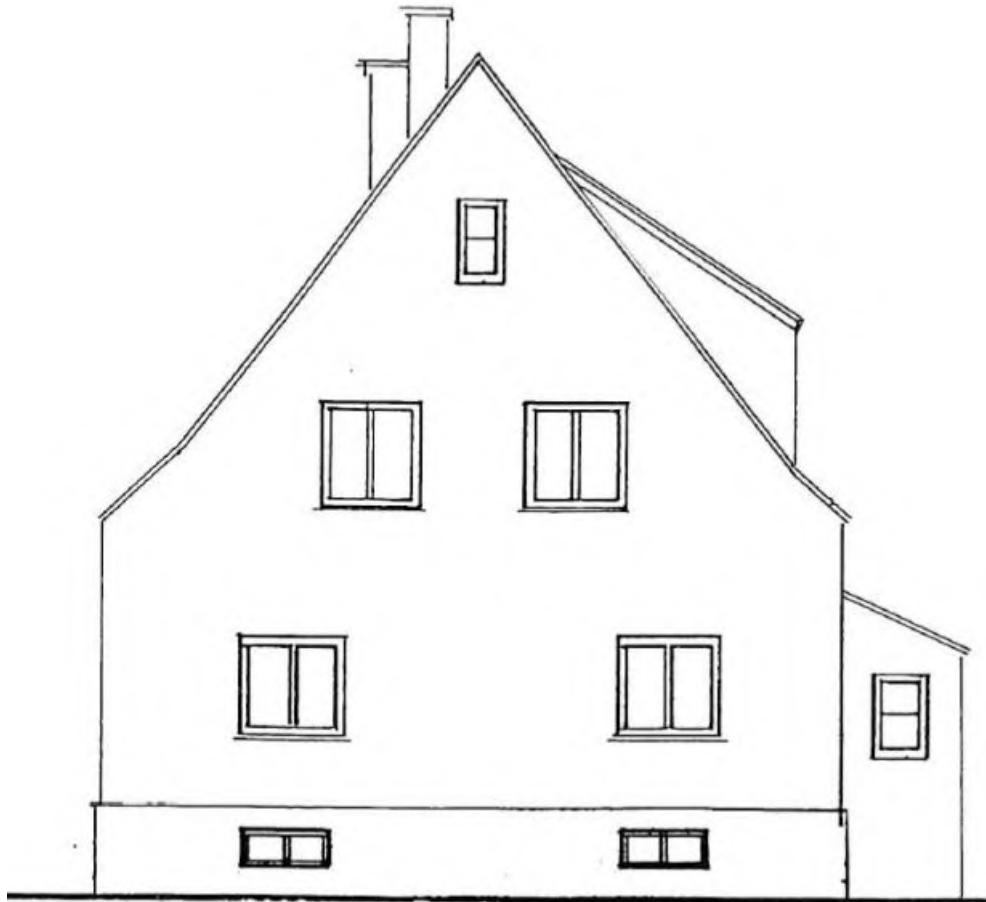
## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Damaschkestraße 32, 81825 München

Seite 53

---



**Ansicht Straßenseite**