

Partner:

Peter Jagel FRICS

Diplom-Betriebswirt (FH)
Immobilienökonom (ebs)
Rechtsanwalt
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Manuel Kaltner MRICS

Diplom-Sachverständiger (DIA)
Immobilienökonom (IREBS)
Öffentlich bestellt und vereidigt von der
IHK München/Oberbayern für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken



GUTACHTEN

Bewertungsobjekt	Eigentumswohnung (Wohnung Nr. 1) Adelheidstraße 14 80798 München
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB
Auftraggeber	Erbengemeinschaft nach Manfred Weber (bestehend aus Kerstin Seuss, Anke Hansen und Mirjam Grosse-Darrelmann)
Aufstellender Gutachter	Sachverständiger Manuel Kaltner Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB Chartered Surveyors Oberanger 34-36 80331 München
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	25.10.2021

Inhaltsverzeichnis:

1	Allgemeines.....	3
2	Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	5
2.1	Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2	Lage	8
2.3	Gebäude	14
2.4	Flächen	17
2.5	Marktdaten	21
3	Bewertung	23
3.1	Vorgehensweise	23
3.2	Vergleichswertverfahren (<i>informativ</i>)	31
3.2.1	Vorläufiger Verfahrenswert.....	31
3.2.2	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	40
3.2.3	Vergleichswert	41
3.3	Ertragswertverfahren	41
3.3.1	Vorgehensweise	41
3.3.2	Bodenwert.....	41
3.3.3	Gebäudeertragswert	44
3.3.4	Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.....	49
3.3.5	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	49
3.3.6	Ertragswertermittlung	50
3.3.7	Plausibilisierung	51
4	Verkehrswert/Marktwert	52
5	Anlagen	55
5.1	Fotodokumentation.....	55
5.2	Lageplan	55
5.3	Grundrissplan	58
5.4	Allgemeine Auftragsbedingungen	59

1 Allgemeines

Zweck der Wertermittlung	Verkehrs-/Marktwertermittlung nach § 194 für Steuerzwecke
Bewertungsgegenstand	Eigentumswohnung mit Hobbyräumen und Kellerabteil (Nr. 1) Adelheidstraße 14 80798 München
Eigentümer	Herr Manfred Weber
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 12.12.2022 durch den Verfasser in Anwesenheit des Mieters der Eigentumswohnung sowie einer Vertreterin der Hausverwaltung statt. Bei der Ortsbesichtigung wurden das Grundstück, die allgemein zugänglichen Flächen des Gebäudes sowie die Wohnung in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maße besichtigt. <u>Anmerkung:</u> Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 12.12.2022 und somit nach dem Wertermittlungsstichtag. Es wird deshalb zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass sich seit dem Bewertungsstichtag 25.10.2021 hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Art, im Zusammenhang mit dem Objekt keine Änderungen ergeben haben.
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	25.10.2021; der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Gutachtenersteller	Manuel Kaltner

**Unterlagen des
Auftraggebers**

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Band 522, Blatt 15562 (Teileigentums-Grundbuch), unbeglaubigter Abdruck vom 14.12.2021, zuletzt geändert am 16.04.1999

Anmerkung:

Der Grundbuchauszug wurde nach dem Wertermittlungsstichtag abgedruckt. Die letzte Änderung erfolgte jedoch vor dem Wertermittlungsstichtag, weshalb dieser für die weitere Wertermittlung zu Grunde gelegt werden kann.

- Eintragungsbewilligung des Notarassessors Dr. Reuter vom 29.07.1974
- Energieausweis des Dipl.-Ing. Christian Haupt vom 22.03.2017
- Wohnflächenaufstellung des Architekten Heinrich N. Ponn vom September 1986 (der Vorname des Architekten ist nur ab „inrich“ zu lesen, der Rest ist abgeschnitten. Es wird angenommen, dass es sich um den Vornamen Heinrich handelt)
- Wohnraummietvertrag zwischen Herrn Manfred Weber (v. d. Ries Immobilien KG, Hausverwaltung) und Frau Andrea Schödl und Jürgen Trumpp vom 15.12.2020
- Diverse Grundrisspläne, Ansichten und Schnitte, Verfasser unbekannt, undatiert
- Grundrisspläne aus dem Jahr 1987, Verfasser unbekannt
- Teilungserklärung vom 01.10.1986 des Notars Rainer Scholz
- Immissionsmessung Adelheidstraße 14 München; Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung der imb-dynamik GmbH Ingenieurbüro für Erschütterung und Baudynamik vom 12.05.2025¹

**Vom Verfasser beschaffte
Unterlagen**

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (nachfolgend Gutachterausschuss genannt) zum Stichtag 31.12.2020
- Jahresbericht 2020 des Gutachterausschusses
- Halbjahresreport 2021 des Gutachterausschusses
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 (veröffentlicht 09/2021)
- Diverse Marktberichte international tätiger Marktteilnehmer zum Wohn-Investment- und Vermietungsmarkt für München von
 - BNP Paribas
 - Colliers International
 - Jones Lang LaSalle (JLL)
 - Catella
 - Wealth Cap

¹ Der Bericht ist vom 12.05.2025 datiert und berücksichtigt Messungen vom 24.04.2025. Diese Zeitpunkte liegen nach dem Wertermittlungsstichtag. Aufgrund unveränderter Rahmenbedingungen, insbesondere U-Bahn-Führung, Fahrzeugtypen und Taktfrequenzen sind die Messungen und somit auch die Ergebnisse als für den Wertermittlungsstichtag repräsentativ anzusehen.

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag

Dem Verfasser liegt der Mietvertrag der Wohnung zwischen Herrn Manfred Weber (v. d. Ries Immobilien KG, Hausverwaltung) und Frau Andrea Schödl sowie Jürgen Trumpp vom 15.12.2020 vor.

Es handelt sich demnach um einen unbefristeten Formularmietvertrag, welcher jedoch insbesondere im Hinblick auf die Mietanpassungen marktunübliche Bestandteile zu Lasten des Vermieters enthält.

Die Miete lag zum Bewertungsstichtag bei monatlich 13,26 €/m².

Die laufenden Betriebskosten werden gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) auf den Mieter umgelegt.

Ebenfalls sind die Mieter für die Durchführung von Schönheitsreparaturen sowie von Reparaturen (bis zu einem Gesamtaufwand von 6 % der Jahresnettomiete und mit einer Begrenzung bis zu 125 € pro Einzelfall) verantwortlich.

Bezüglich der Miete wurde eine Staffelmietvereinbarung abgeschlossen. Demnach erhöht sich die Nettokaltmiete automatisch alle drei Jahre ab Mietbeginn (01.02.2021) um 5 % bis zur letzten Anpassung zum 01.02.2033.

Eine marktübliche Mieterhöhung bzw. Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, welche eine Mieterhöhung bis zu 15 % innerhalb von drei Jahren zulässt, ist dadurch nicht möglich.

Grundbuchrechtliche Angaben

Amtsgericht München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Band 522, Blatt 15562 (Teileigentums-Grundbuch), unbeglaubigter Abdruck vom 14.12.2021, zuletzt geändert am 16.04.1999

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

81,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 4873/3

Adelheidstraße 14,

Gebäude- und Freiflächen

Größe

640 m²

verbunden mit Sondereigentum an **Wohnung, Hobbyräume, Keller Nr. 1** lt. Aufteilungsplan;

für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 522 Bl. 15562 bis Bl. 15576);

der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt

Abteilung I (Eigentümer):Lfd. Nr. 2:

Weber Manfred, geb. 17.7.1932,
6082 Mörfelden-Walldorf

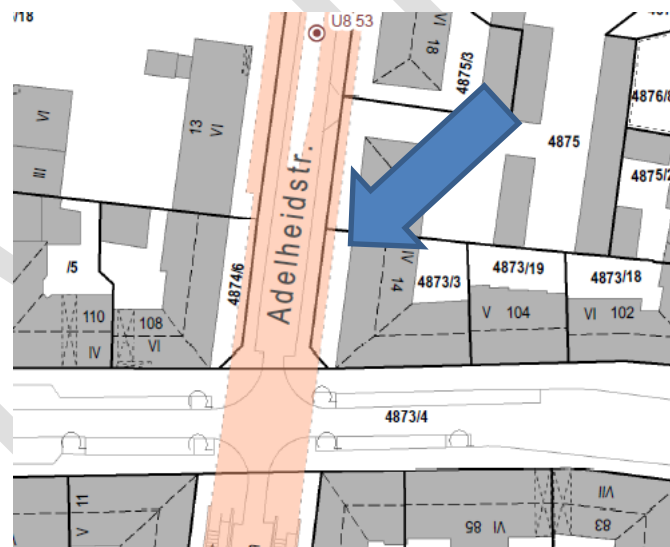
(Anmerkung Verfasser: Amtliche Postleitzahl mittlerweile 60547)

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des GrundbuchsLfd. Nr. 1:

Recht zur Errichtung eines U-Bahn-Bahnhofstunnels für die Landeshauptstadt München

Erläuterung

Gemäß eines vorliegenden Datenauszugs des Baureferats der Landeshauptstadt München sowie der relevanten Eintragungsbekanntmachung verläuft der vorgenannte U-Bahn-Tunnel auf einer Fläche von rd. 70 m² unterhalb des bewertungsgegenständlichen Grundstücks. Hierbei liegt die Bauwerksoberkante des U-Bahn-Bahnhofs ca. 8 m unter der Geländeoberfläche und hat demnach direkte Einwirkungen auf das Wohngebäude sowie die bewertungsgegenständliche Wohnung.



Weitere Informationen sowie die Bewertungsrelevanz sind dem Punkt 3.2.1 (Vergleichswert Wohnungseigentum (vorläufig)) sowie dem Punkt 3.3.5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) zu entnehmen.

Baulasten

Es gibt grundsätzlich kein Baulastenverzeichnis in Bayern. Die Grundakte wurde auftragsgemäß nicht eingesehen.

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem bayerischen Denkmalatlas handelt es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Gebäude um ein Einzeldenkmal („*Mietshaus, viergeschossiger Satteldachbau in Ecklage, mit Zwerchhäusern, Kastenerkern und Balkonen, in Formen des späten Jugendstils, um 1905*“).

Ein Bodendenkmal bzw. Ensembleschutz besteht im Bereich des Bewertungsobjektes nicht.

Erhaltungssatzung

Das bewertungsgegenständliche Grundstück liegt im Bereich der Erhaltungssatzung „Agnesstraße“ vom 16.12.2020.

Demnach wird der entsprechende Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).

Daher unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB. Unter anderem bedarf hierbei auch eine Aufteilung in Wohnungseigentum einer Genehmigung. Das Wohngebäude Adelheidstraße 14, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, ist bereits in Wohnungseigentum aufgeteilt.

Für die weitere Wertermittlung wird angenommen, dass aus der bestehenden Erhaltungssatzung für die aktuelle Nutzung und Bebauung kein wesentlicher Werteinfluss resultiert.

**Angespannter
Wohnungsmarkt**

Das Stadtgebiet München ist gemäß § 556d BGB in Verbindung mit der Verordnung zur bauplanungsrechtlichen Bestimmung von Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen. Die bewertungsgegenständliche Wohnung unterliegt somit der Mietpreisbremse. Bei potentiellen Neuvermietungen darf die neu vereinbarte Miete somit maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen.

Baurecht

Laut Online-Auskunft der Lokalbaukommission München besteht im Bereich des Bewertungsobjektes kein Bebauungsplan. Die Bebaubarkeit richtet sich demnach nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB), das heißt, innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die bebaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist.

Im Flächennutzungsplan wird das Grundstücksareal als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung ausgewiesen.

**Abgabenrechtliche
Situation**

Informationen über die abgabenrechtliche Situation liegen dem Verfasser nicht vor. Für die weitere Bearbeitung wird auftragsgemäß Erschließungsbeitragsfreiheit angenommen.

2.2 Lage

Geographische Einordnung

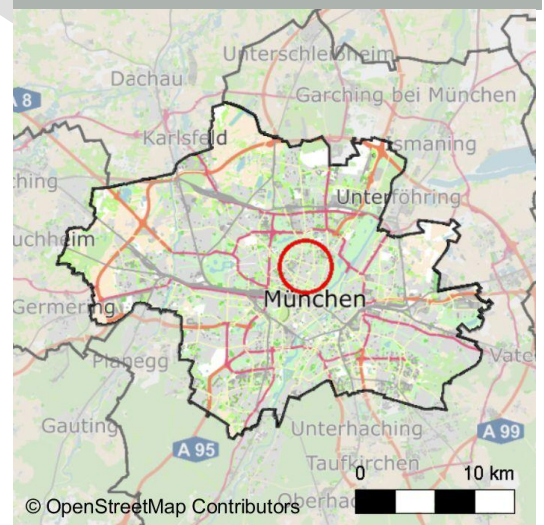
Übersichtskarte



Bundesland: Bayern



Kreis: München, Landeshauptstadt



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

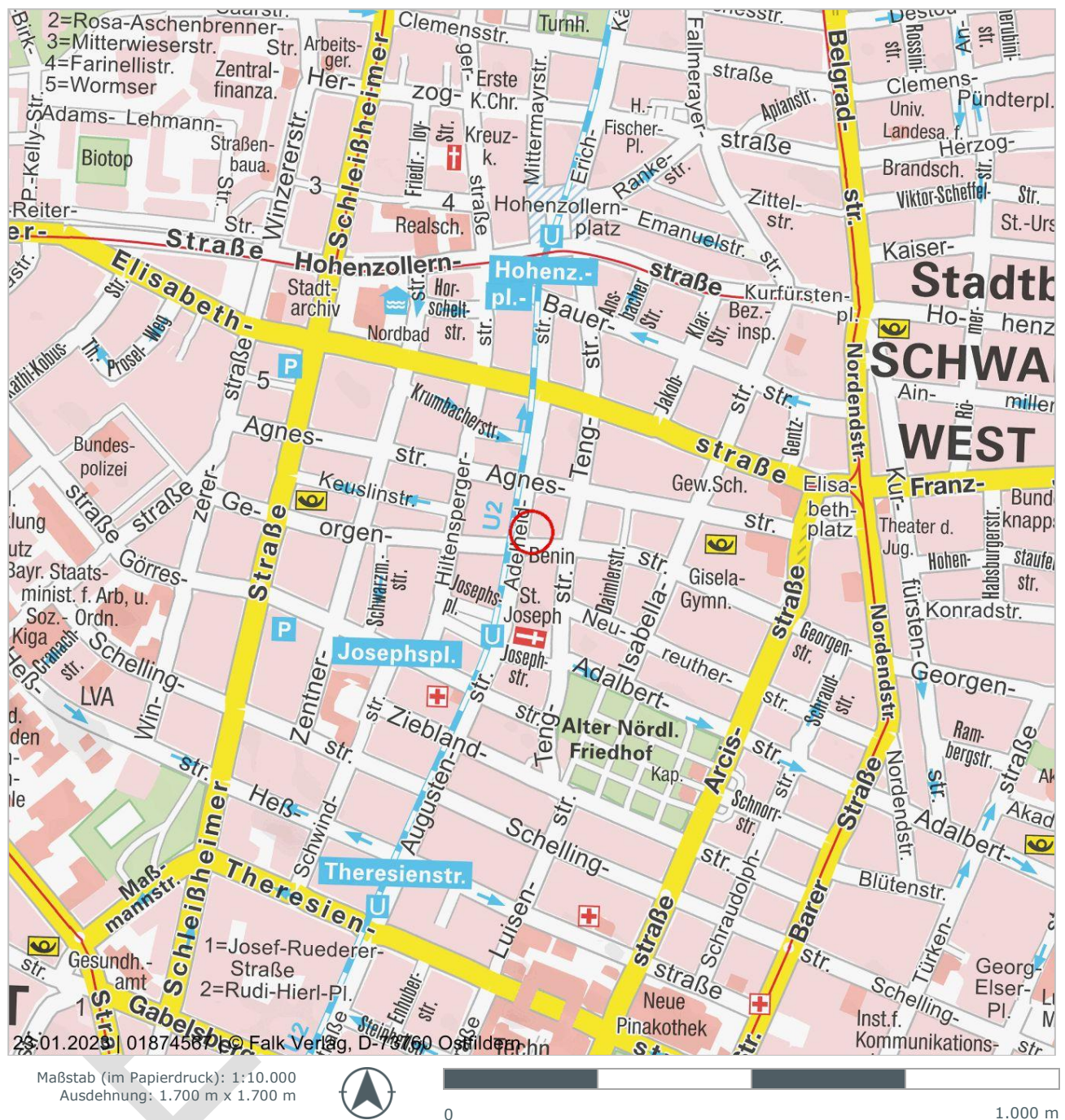
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle München-Schwabing (2,7 km)
Nächster Bahnhof (km)	Josephsplatz (0,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Hauptbahnhof München (1,9 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen München (26,9 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (1,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	München (1,6 km)



Die Region im Maßstab 1:200.000 inkl. ausgewählte Infrastrukturinformationen.
Die Übersichtskarte stellt die Region im Maßstab 1:200.000 dar. Zusätzlich werden die Entfernungen zu den nächstgelegenen Zentren, Flughäfen, Bahnhöfen und Autobahnauffahrten ausgewiesen. Das Kartenmaterial basiert auf den Daten von © OpenStreetMap und steht gemäß der Open Data Commons Open Database Lizenz (ODbL) zur freien Nutzung zur Verfügung. Der Kartenausschnitt ist entsprechend der Creative-Commons-Lizenz (CC BY-SA) lizenziert und darf auch für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Datenquelle
Infrastrukturinformationen: microm Mikromarketing-Systeme und Consult GmbH, Stand: 2022

Stadtkarte:**Regionalkarte mit Verkehrsinfrastruktur (Eine Vervielfältigung ist gestattet bis zu 30 Drucklizenzen.)**

Die Regionalkarte wird herausgegeben vom Falk-Verlag. Er enthält u.a. die Bebauung, Straßennamen, Topografie und die Verkehrsinfrastruktur der Stadt. Die Karte liegt flächendeckend für Deutschland vor und wird im Maßstabsbereich 1:10.000 bis 1:30.000 angeboten. Die Karte darf in einem Exposé genutzt werden. Die Lizenz umfasst die Vervielfältigung von maximal 30 Exemplaren, sowie die Verwendung in Gutachten im Rahmen von Zwangsversteigerungen und deren Veröffentlichung durch Amtsgerichte.

Datenquelle

MAIRDUMONT GmbH & Co. KG Stand: 2023

MakrolageGemeinde in Zahlen:

München ist die Landeshauptstadt und mit rund 1,56 Millionen Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die zwölftgrößte Stadt der Europäischen Union.

Die Stadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik Deutschland und eine der prosperierendsten Städte Europas. München ist Zentrum der Metropolregion München sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern.

Stadt in Zahlen:

Stadtfläche	310,71 km ²
Bevölkerungsstand 09/2021 rund	1.564.006
Bevölkerungsdichte 09/2021 rund	5.034 EW/km ²
Bevölkerungsentwicklung 10/2012 bis 10/2021 rd. +	8,8 %
Bevölkerungsveränderung (Prognose) 2019-2040 +	16,0 %
Arbeitslosenquote München 09/2021	2,6 %
Arbeitslosenquote Bayern 09/2021	3,2 %
Arbeitslosenquote Deutschland 09/2021	5,4 %

Nahegelegene Städte:

Rosenheim	rd. 52 km*
Augsburg	rd. 56 km*
Landshut	rd. 62 km*
Ingolstadt	rd. 70 km*

*Entfernung als gemessene Luftlinie von Zentrum zu Zentrum
Quelle: Google Earth

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 4 Schwabing-West und grenzt im Westen an Neuhausen-Nymphenburg und im Norden zum Teil an Schwabing-Freimann sowie Milbertshofen-Am Hart. Der südliche Stadtteil Maxvorstadt ist über die Georgenstraße direkt an das Objekt angrenzend.

In Schwabing-West leben auf einer Fläche von 4,36 km² 68.750 Einwohner (Stand: 12/2020); damit ist der Stadtbezirk ein überdurchschnittlich besiedelter Stadtbezirk (Schwabing-West rd. 15.768 EW/km², München rd. 5.034 EW/km²).

Der Stadtbezirk stellt flächenmäßig einen der kleineren Stadtbezirke dar. Der Stadtbezirk liegt in einer sehr zentralen und stark nachgefragten Lage und bietet ein ausgedehntes und ausgeglichenes Spektrum aus gewerblicher Nutzung sowie Wohnungsbau und Grünflächen. Der Luitpoldpark, der Olympiapark und der Englische Garten mit entsprechender Naherholungsqualität liegen alle nur rd. 2 km vom Bewertungsobjekt entfernt.

Gemäß Münchner Mietspiegel 2021 befindet sich die Wohnung in zentral guter Wohnlage.

In der Lagekarte 2020 des Gutachterausschusses München wird die Lagequalität als gut-zentral eingestuft.

Insgesamt handelt es sich aufgrund der weichen- und harten Standortfaktoren um eine, am Standort München gemessen, gute Wohngegend.

Verkehrsanbindung**ÖPNV**

Die Haltestelle „Josephsplatz“, welche eine Zustiegsmöglichkeit zur U-Bahn bietet, befindet sich nur wenige Meter vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier besteht somit Anbindung an das gesamte ÖPNV-Netz der Stadt München. Das entsprechende U-Bahn-Bauwerk mit U-Bahn-Tunnel und Sperrengeschoss liegt teilweise unterhalb und überwiegend direkt angrenzend an das bewertungsrelevante Gebäude und verursacht auf das Gebäude einwirkende Emissionen.

Der Hauptbahnhof München mit Anschluss an den Nah- und Fernverkehr der Deutschen Bahn sowie das Münchner Stadtzentrum (Marienplatz) können in rd. 10 Minuten erreicht werden. Der Flughafen München ist rd. 45 Fahrminuten entfernt.

Individualverkehr

Über die nahegelegene Schwere-Reiter-Straße sowie die Dachauer Straße besteht Anschluss an den Mittleren Ring. Das Zentrum von München (Marienplatz) kann in rd. 10 Fahrminuten erreicht werden. Der Mittlere Ring verläuft westlich in rd. 3 km Entfernung. Über diesen sind diverse Autobahn-Anschlussstellen wie die A9 im Norden, A94 im Osten, A8 (Richtung Salzburg), A95 und A96 im Süden sowie die A8 (Richtung Stuttgart) im Westen erreichbar. Die nächstgelegene Autobahn-Anbindung (A9) ist rd. 15 und der Flughafen München rd. 30 Fahrminuten entfernt.

Lagequalität

Die Eigentumswohnanlage befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Revier. Die nähere Umgebung ist überwiegend von Wohnnutzung mit untergeordneter gewerblicher Nutzung (überwiegend in den Erdgeschossen) geprägt.

Zudem befindet sich im erweiterten Umfeld eine Vielzahl von gastronomischen Angeboten, Kneipen und Bars, im weiteren östlichen Verlauf liegt der Englische Garten und im weiteren nordwestlichen Verlauf der Olympiapark. Die nähere Umgebung des Objekts bietet somit einen hohen Freizeit- und Erholungswert.

Infrastruktur

Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie Gastronomiebetriebe befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Parkplatzsituation

Die Eigentumswohnung sowie das gesamte Wohngebäude verfügen nicht über objekteigene Stellplätze.

Entlang der umliegenden Straßen befinden sich Parkplätze. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Parklizenzengebiet „West Schwabing/Schwabing“. Hier ist entlang der westlich verlaufenden Adelheidstraße Bewohnerparken² und entlang der südlich verlaufenden Georgenstraße Mischparken³ möglich.

Insgesamt ist die Parkplatzsituation angespannt.

² Parken ist nur mit Lizenz erlaubt

³ Freies Parken mit Lizenz und kostenpflichtiges Besucherparken (1 €/Stunde; 6 €/Tag)

Immissionen

Direkt an der Kreuzung Adelheid- und Georgenstraße befindet sich der Zugang zum Sperrengeschoss der U-Bahn-Haltestelle Josephsplatz (Lage des Bewertungsobjektes). Im weiteren nördlichen Verlauf liegt unterhalb der Adelheidstraße sowie auch im westlichen Bereich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks ein Tunnel der U-Bahn.

Von diesen Bauwerken und den darin verkehrenden Zügen (viel befahrene U2/U8 der Münchner Verkehrsgesellschaft (MVG)) sowie den nutzenden Fahrgästen gehen Immissionen und Erschütterungen aus, die auf die bewertungsgegenständliche Wohnung einwirken. Messungen zu den durch den U-Bahn-Verkehr verursachten Erschütterungsimmissionen (Körperschall) sowie den resultierenden Sekundärluftschallimmissionen an verschiedenen Messstellen im Gebäude haben gezeigt, dass *„eine signifikante Immissionsbelastung, die sowohl fühl- als auch hörbar ist und aus fachlicher Sicht eine erhebliche Beeinträchtigung der Wohnqualität sowie des Wohnwertes“* vorliegt. Auf den Bericht: „Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung“ der Firma imb-dynamik GmbH, Ingenieurbüro für Erschütterung und Baudynamik, wird verwiesen. Die herangezogenen aktuellen Immissionsmessungen sind aufgrund unveränderter Rahmenbedingungen – insbesondere U-Bahn-Führung, Fahrzeugtypen und Taktfrequenz – als für den Wertermittlungsstichtag repräsentativ anzusehen.

Weitere, darüberhinausgehende außergewöhnliche Immissionen, die ein übliches innerstädtisches Maß übersteigen, konnten bei der Ortsbesichtigung (wochentags Nachmittag) nicht festgestellt werden.

Altlasten Grundstück

Dem Verfasser sind keine bestehenden Altlasten bekannt. Bei der Ortsbesichtigung ergaben sich keine Hinweise, welche einen Altlastenverdacht begründen. Für die weitere Wertermittlung wird daher Altlastenfreiheit angenommen. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um eine ungeprüfte Annahme handelt.

**Erschließung /
Straßenzustand**

Die Wohnanlage ist im bewertungsrechtlichen Sinne voll erschlossen. Die Zuwegungen sind asphaltiert bzw. gepflastert.

**Grundstücks-
beschreibung**

Das Grundstück ist, wenn auch nicht rechteckig, weitestgehend rechteckig geschnitten, wobei der südwestliche Grundstücksbereich entsprechend des Straßenverlaufs abgeschrägt ist. Die Grundstückstopographie ist nahezu eben.

2.3 Gebäude

Wohnung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Wohnung mit Hobbyräumen (innenliegend) samt Kellerabteil. Die Wohnung befindet sich im Erdgeschoss (Hochparterre) eines Wohngebäudes mit insgesamt 15 Wohneinheiten und verfügt über 3 Zimmer zuzüglich der Hobbyräume im Souterrain, eine Küche mit Balkon, ein Bad und ein WC mit Dusche im Untergeschoss.

Baujahr

Gemäß den vorliegenden Unterlagen wurden die baulichen Anlagen um 1905 errichtet, im Jahr 1986 erfolgte eine Sanierung.

Nutzungskonzept

Das Gebäude wird ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt. Die Erschließung erfolgt über die Adelheidstraße.

Gebäude

Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoss (Souterrain), ein Erdgeschoss (Hochparterre), drei Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss. Über dem Dachgeschoss befindet sich ein nichtausgebauter Dachspitz.

Der Hauseingang befindet sich an der Westseite an der Adelheidstraße. Weiter nördlich dieses Eingangs befindet sich ein Nebeneingang, welcher in das Kellergeschoss führt. Über das Treppenhaus besteht Zugang zum Hinterhof. Hier befindet sich ebenfalls eine Außentreppe, die wiederum in das Kellergeschoss führt. Im Kellergeschoss befinden sich überwiegend die Mieterkeller, der Wasch- und Trockenraum, weitere Lager Räume sowie Technikräume.

Die Zugänge zu den einzelnen Wohnungen erfolgen über den gemeinschaftlichen Hausflur mit Treppenhaus und Aufzug (Haltestationen auf Höhe des Zwischenpodestes des Treppenhauses).

Grundriss

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich von der Kreuzung Adelheid-/Georgenstraße aus gesehen im Erdgeschoss links.

Der Wohnungseingang mündet in einen Flur, von welchem sämtliche Zimmer sowie die Küche, das WC und das Bad der Wohnung erschlossen werden. Der Wohnraum sowie ein weiteres Zimmer befinden sich westseitig an der Adelheidstraße und ein Zimmer an der Ostseite zum Hinterhof. Die Küche befindet sich ebenfalls im Osten und verfügt über einen Balkon mit Ausrichtung in den Hinterhof.

Die Hobbyräume sowie das daran anschließende WC mit Dusche im Untergeschoss sind über eine Wendeltreppe innerhalb des Wohnraums erschlossen. Hier kann auch der Hausflur im Untergeschoss betreten werden.

Alle Räume, mit Ausnahme des Flurs, des WCs und des Bades, verfügen über Fensterflächen und sind natürlich belichtet und belüftet. Die Möglichkeit zur Querlüftung ist gegeben.

Bauweise**Massivbauweise****Baubeschreibung**

Die Bau- und Gebäudebeschreibung erfolgt anhand augenscheinlicher Begutachtung bei der Ortsbesichtigung. Eine Bauteilöffnung oder genaue Überprüfung der Gebäudeausstattung bzw. -technik erfolgte nicht. Die Baubeschreibung soll nur einen allgemeinen Überblick über Bauweise sowie Umfang und Qualität der Ausstattung geben. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

- Baukonstruktion
Massivbauweise (Mauerwerk)
- Decken
Holzbalkendecke (EG-DG), Massivdecke (KG)
- Dach
Satteldach, Holzkonstruktion
- Außenwände
Massiv (Mauerwerk)
- Fassade
Gestrichene Putzfassade
- Innenwände
Überwiegend massiv (Mauerwerk)
- Fenster
Überwiegend Kunststofffenster
- Hauseingang
Zweiflügelige Holztüre
- Wohnungseingangstüre
Holztüre
- Treppenhaus
Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf
- Böden
Erschließung/Allgemeinflächen: Überwiegend Fliesenbelag
Flur: Vinylbelag mit Holzoptik
Zimmer, Hobbyraum: Parkett
Küche, Bad: Fliesen
- Heizung
Gas-Zentralheizung; Verteilung über Heizkörper
- Sanitär
Bad mit Toilette, Waschbecken, Dusche und Badewanne;
WCs jeweils mit Toilette und Handwaschbecken und
zusätzliche offene Dusche im Hobbyraum
- Elektroinstallation
Zweckmäßige Elektroinstallation
Klingel-/Gegensprechanlage

Sonstige Ausstattung

- Lift

**Notwendige Maßnahmen
Gebäudeenergiegesetz
(GEG)**

Für das Gesamtgebäude liegt ein Energieausweis des Dipl.-Ing. Christian Haupt vom 22.03.2017, gültig bis 21.03.2027, vor, wonach der Endenergieverbrauch bei rd. 101 kWh/(m²a) und damit innerhalb der **Energieeffizienzklasse D** (rd. 100,0 bis 130,0 kWh/(m²a), bei einer Skala von A+, A bis H liegt. Der Primärenergieverbrauch liegt bei rd. 111 kWh/(m²a) und damit ebenfalls innerhalb der Energieeffizienzklasse D (identische Skala).

Es wird darauf hingewiesen, dass Gebäude mit Denkmalschutz grundsätzlich nicht den Anforderungen des GEG unterstehen. Bei Vermietung oder Verkauf eines Gebäudes unter Denkmalschutz ist der Eigentümer nicht verpflichtet, einen Energieausweis vorzulegen.

Außenanlagen

Die befestigten Außenanlagen (Zuwegungen) des Gebäudes sind gepflastert. Der Hinterhof ist als gekiester Platz angelegt.

Bau- und Unterhaltungszustand**Gebäude:**

Soweit augenscheinlich erkennbar, befindet sich das Wohngebäude in einem gut unterhaltenen Zustand. Laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden offensichtlich regelmäßig durchgeführt. Letztmalige umfassende Sanierungsmaßnahmen wurden im Jahr 1986 durchgeführt.

Wohnung:

Die Wohnung macht einen gut unterhaltenen Eindruck. Schönheitsreparaturen, Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden, soweit augenscheinlich erkennbar, regelmäßig durchgeführt.

Der Ausbau- und Ausstattungsstandard der Wohnung ist durchschnittlich und entspricht der Bauweise des Ursprungs- bzw. Sanierungsjahres.

2.4 Flächen

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche wird aus dem vorliegenden Grundbuch⁴ wie folgt übernommen und wurde online anhand des Messtools im BayernAtlas des Landesamtes für Digitalisierung, Breitband und Vermessung auf Plausibilität überprüft:

Grundstück:

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Max-Vorstadt; 4873/3	640 m ²
Summe	640 m²

Wohnflächen

Gemäß der vorliegenden Wohnflächenaufstellung des Architekten Heinrich N. Ponn vom September 1986 hat die Wohnung eine Größe von rund 139,50 m², die sich wie folgt zusammensetzt:

Zimmer	Fläche
Diele	5,97 m ²
Flur	8,29 m ²
Wohnen	39,01 m ²
Eltern	19,22 m ²
Kind	13,47 m ²
Küche	7,18 m ²
WG	1,92 m ²
Bad	3,79 m ²
Balkon	1,89 m ²
Zwischensumme EG	100,74 m²
Hobbyraum	8,40 m ²
Hobbyraum	8,86 m ²
Hobbyraum	8,42 m ²
Hobbyraum	5,96 m ²
Flur	4,31 m ²
WC	2,81 m ²
Zwischensumme UG	38,76 m²
Gesamtsumme	139,50 m²

Die Wohnfläche des Gesamtgebäudes beträgt nach der vorliegenden Flächenaufstellung rd. 1.691 m² bzw. rd. 1.603 m² ohne Balkon- und Galerieflächen.

Plausibilisierung:

Die vorgenannten Flächen stimmen mit den Flächenangaben in den Grundrissplänen überein und erscheinen auf Basis der Maßketten auf den Objektgrundrissen grundsätzlich plausibel. Eine weitergehende Überprüfung der Flächen ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich, weshalb diese für die weitere Bearbeitung ungeprüft übernommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass eventuelle Abweichungen unmittelbaren Einfluss auf den Verkehrs-/Marktwert der Wohnung haben.

⁴ Grundstücksflächen aus dem Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben

**Grundfläche
(Gesamtgebäude)**

Aufgrund nur bedingt nutzbarer Maßketten in den Planungsunterlagen des Wohngebäudes ist eine Grundflächenermittlung nur eingeschränkt möglich. Die Ermittlung der Grundfläche des Wohngebäudes erfolgt daher auf Basis der Online-Karten der Bayerischen Vermessungsverwaltung (BayernAtlas). Demnach ergibt sich eine Grundfläche des Wohngebäudes von rd. 420 m². Anhand einer überschlägigen Überprüfung auf Basis der vorgenannten Planungsunterlagen erscheint die ermittelte Grundfläche von 420 m² plausibel.

Geschossfläche

Eine Geschossflächenberechnung liegt dem Verfasser nicht vor.

Baurechtliche Geschossfläche:

Gemäß § 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ist die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln.

Der Gutachterausschuss der Stadt München übernimmt die Definition eines Vollgeschosses in Anlehnung an Art. 2 Abs. 5 der BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 4. August 1997) wie folgt:

„Vollgeschosse sind Geschosse, die vollständig über der natürlichen oder festgelegten Geländeoberfläche liegen und über mindestens zwei Drittel ihrer Grundfläche eine Höhe von mindestens 2,3 m haben. Als Vollgeschosse gelten Kellergeschosse, deren Deckenunterkante im Mittel mindestens 1,2 m höher liegt als die natürliche oder festgelegte Geländeoberfläche.“

Wertrelevante Geschossfläche (WGF):

Gemäß den Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Stadt München findet sich im Jahresbericht 2020 auf S. 47 folgender Hinweis zur wertrelevanten Geschossflächenzahl:

„Bei der Bodenwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden – abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) – die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt).“

Dem Verfasser liegt ein Gebäudeschnitt vor. Aufgrund der Gebäudekonzeption sowie der o.g. Ausführungen handelt es sich bei dem Erd- und den drei Obergeschossen um Vollgeschosse, bei welchen die gesamte Grundfläche eine lichte Höhe von über 2,30 m aufweist, weshalb diese Geschosse somit vollständig zur Ermittlung der WGF angesetzt werden.

Bei dem **Dachgeschoss** handelt es sich baurechtlich um ein Vollgeschoss. Aufgrund der Dachschrägen kann es allerdings nicht vollständig als wertrelevante Geschossfläche gewertet werden.

Der Gutachterausschuss unterstellt meist einen Berechnungsansatz für die Geschossfläche im Dachgeschoss je nach Art und Bauweise von einhalb bis zweidrittel. Anhand des vorliegenden Gebäudeschnitts sowie der Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgt aufgrund der Konzeption (Dachschrägen) in Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses ein Ansatz für die wertrelevante Geschossfläche des Dachgeschosses von rd. 66,66 % (2/3) des darunterliegenden Vollgeschosses.

Der nichtausgebaute **Dachspitz** ist kein Vollgeschoss im baurechtlichen Sinne und verfügt nicht über anzurechnende Flächen im oben genannten Sinne. Daher bleibt dieser bei der Ermittlung der wertrelevanten Geschossfläche unberücksichtigt.

An der Nordseite des Gebäudes befinden sich in den Obergeschossen Rücksprünge, in welchen sich Balkone befinden. Diese müssen entsprechend bei der Berechnung der Geschossfläche in Abzug gebracht werden. Nach überschlägiger Ermittlung beträgt diese Fläche in Summe rd. 30,00 m², welche entsprechend von der Geschossfläche abgezogen wird.

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich demnach zu rd. **1.930 m²** wie folgt:

Geschoss	Grundfläche	Ansatz	WGF
Erdgeschoss	420,00 m ²	100,00 %	420,00 m ²
1. OG	420,00 m ²	100,00 %	420,00 m ²
2. OG	420,00 m ²	100,00 %	420,00 m ²
3. OG	420,00 m ²	100,00 %	420,00 m ²
Dachgeschoss	420,00 m ²	66,66 %	279,97 m ²
Dachspitz	Nicht bekannt	0,00 %	0,00 m ²
abzgl. Rücksprünge			-30,00 m ²
Summe			1.929,97 m²
Summe rund			1.930,00 m²

Plausibilisierung:

Bei einer wertrelevanten Geschossfläche von rd. 1.930 m² sowie einer vermietbaren Wohnfläche von rd. 1.603 m² (ohne Balkon- und Galerieflächen) ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von rd. **0,83** (1.603 m² : 1.930 m²) für das Wohngebäude.

In der Fachliteratur, siehe hierzu Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Auflage 2014, Seite 244, Rand-Nr. 556 werden geschossflächenbezogene Nutzflächenfaktoren für Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser wie folgt angegeben:

	Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser
Altbauten vor 1919	0,72
Zwischenkriegsbauten 1919-1948	0,76
Nachkriegsbauten 1949-1989	0,76
Nachkriegsbauten ab 1990	0,80

Der ermittelte Nutzflächenfaktor ist unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres, der Bauweise sowie nach eigenen Erfahrungswerten relativ hoch. Auf diesen Umstand wird ausdrücklich hingewiesen. Grund hierfür sind unter anderem die im Dach- und Untergeschoss bestehenden Wohnflächen (u. a. Hobbyräume), welche in der Wohnfläche enthalten sind, in der wertrelevanten Geschossfläche jedoch nicht in vollem Umfang als Geschossfläche berücksichtigt werden.

Eine weitergehende Überprüfung der Flächenangaben ist anhand der vorliegenden Unterlagen nicht möglich, weshalb diese für die weitere Wertermittlung ungeprüft übernommen werden. Sollte es zu Abweichungen der jeweiligen Flächen (Wohn- bzw. wertrelevante Geschossfläche) kommen, ist eine Neubewertung erforderlich.

Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

Die wertrelevante Geschossflächenzahl wird aus dem Verhältnis zwischen der Grundstücksfläche und der wertrelevanten Geschossfläche ermittelt.

Bei einer Grundstücksfläche von rund 640 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von rund 1.930 m² beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rund 3,02.

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Geschossfläche : Grundstücksgröße = Geschossflächenzahl
1.930 m² : 640 m² = **3,02**

Stellplätze

Sowohl die Eigentumswohnung als auch das gesamte Wohngebäude verfügen nicht über Stellplätze.

2.5 Marktdaten

Wohnimmobilienmarkt

Allgemein

Die Landeshauptstadt München weist nach wie vor eine positive Bevölkerungsentwicklung auf. So wird laut Bevölkerungsprognose 2019 der Landeshauptstadt München bis zum Jahr 2040 mit einer Zunahme der Einwohner um rd. 16 % gerechnet.

Die Neubautätigkeit am Wohnungsmarkt hat in den letzten Jahren stetig abgenommen. Bereits jetzt ist ein Mangel an innerstädtischen Wohnungen am Münchner Wohnimmobilienmarkt festzustellen. Unseres Erachtens wird sich dieser Trend fortsetzen, was voraussichtlich zu einem weiteren Anstieg der Wohnungs- und Häuserpreise führen kann.

Wohninvestmentmarkt

Zum 3. Quartal 2021 werden folgende Daten für Wohnhäuser (Bestand) in München veröffentlicht:

Spitzen-Bruttorendite:

Catella (Wohnen)	2,00 % (Q1-2021)
Wealth-Cap	2,70 % (Q2-2021)

Kaufpreisfaktoren:

BNP (Wohnen)

Durchschnitt	35,0-fach
Spitze	45,0-fach

Kaufpreise pro m²:

BNP (Wohnen)

Durchschnitt	6.000 €/m ²
Spitze	8.000 €/m ²

Wohnungsvermietungsmarkt München

Gemäß dem Residential City Profile München für das 1. Halbjahr 2021 von Jones Lang LaSalle verteilt sich die monatliche Mietpreisspanne für Wohnungen in München gesamt wie folgt:

Obere 10 % der Mietpreise bei	28,90 €/m ² (H2/2020: 28,70 €/m ²)
Median (mittleres Mietniveau) bei	20,70 €/m² (H2/2020: 16,00 €/m ²)
Untere 10 % der Mietpreise bei	15,55 €/m ² (H2/2020: 11,10 €/m ²)

Gemäß der Catella Wohnkarte 2021 werden die durchschnittlichen monatlichen Nettokaltmieten (bezogen auf ca. 3 Zimmer, ca. 65 - 80 m², alle Baujahresklassen) für München, je nach Wohnlage, wie folgt angegeben:

Mittlere Wohnlage:	17,20 €/m ²
Sehr gute Wohnlage:	26,80 €/m ²

Nach Erhebungen des IVD-Wohn-Preisspiegel 2021/2022 liegen in München die monatlichen Durchschnitts-Nettokaltmieten bei Bestandswohnungen (Wiedervermietung/Neuvertragsmiete) aktuell mit

einfachem Wohnwert bei	12,25 €/m ²
mittlerem Wohnwert bei	15,50 €/m ²
gutem Wohnwert bei	18,15 €/m ²
sehr gutem Wohnwert bei	24,20 €/m ²

und die monatlichen Durchschnitts-Nettokaltmieten bei Neubaugewohnungen (Erstbezug und Erstvermietung im Berichtsjahr) aktuell mit

mittlerem Wohnwert bei	18,80 €/m ²
gutem Wohnwert bei	20,50 €/m ²
sehr gutem Wohnwert bei	27,50 €/m ²

Mikromarkt

Laut einem aktuellen Marktbericht von Colliers sowie JLL liegt der Stadtbezirk Schwabing West, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, zwischen den Stadtteilen Maxvorstadt, Schwabing-Freimann, Milbertshofen am Hart und Neuhausen-Nymphenburg. Hier wird die Wohnlage als "Gute Lage" gewertet und dort ergeben sich folgende monatliche Mietpreisspannen:

(Colliers International)

Bestandsobjekte Wiedervermietung	19,00€/m ² - 28,00 €/m ²
Neubau Erstvermietung	21,00€/m ² - 30,00 €/m ²

(JLL)

Bestandsobjekte Wiedervermietung	22,00€/m ² - 24,00 €/m ²
----------------------------------	--

3 Bewertung

3.1 Vorgehensweise

Wertermittlungs- verfahren laut ImmoWertV

Nach § 6 Abs. 1 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung das Vergleichswert-, Ertragswert-, Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Das Vergleichswertverfahren ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung bebauter und unbebauter Grundstücke.

Außerdem eignet sich dieses Verfahren für die Wertermittlung marktgängiger Immobilien wie Eigentumswohnungen (insbes. selbstgenutzter ETW), Teileigentum und Garagen bzw. Abstellplätze, wenn eine ausreichende Anzahl von zeitnahen und vergleichbaren Verkäufen vorliegt.

Das Sachwertverfahren eignet sich für Grundstücke, die überwiegend unter dem Gesichtspunkt der Eigennutzung gehandelt werden und deren Zweckbestimmung nicht auf die Erzielung eines nachhaltigen Ertrages gerichtet ist.

Das Ertragswertverfahren kommt insbesondere bei Grundstücken in Betracht, bei denen es um die Erzielung eines Ertrages geht, wie bei Miet-, Wohn- und Geschäftsgrundstücken, insbes. auch bei vermietetem Wohnungs- und Teileigentum, wie z. B. Eigentumswohnungen, Büro- und Ladenflächen.

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs (insbes. Art des Wertermittlungsobjekts, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten und die sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere **die zur Verfügung stehenden Daten**) zu berücksichtigen sind, § 6 Abs.1 S.2 ImmoWertV (sog. Methodewahlrecht).

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

a) Allgemein:

Ziel des bzw. der zu wählenden Wertermittlungsverfahren(s) ist, den *Verkehrswert* des Bewertungsgegenstands (möglichst genau) zu ermitteln. Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB definiert und knüpft an den Preis an, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der Eigenschaften des Bewertungsobjekts und sonstiger Umstände erzielbar wäre.

Die Wahl des Bewertungsverfahrens folgt demnach grds. der Geeignetheit des jeweiligen Bewertungsverfahrens für die Ermittlung dieses Preises. Die Geeignetheit hängt insbes. von der Art des Wertermittlungsobjekts, den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr üblichen Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls, insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten, ab.

b) Grundsätzlich in Betracht kommende Wertermittlungsverfahren

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine vermietete Eigentumswohnung (ETW). Zur Eignung der Bewertungsverfahren (Vergleichswert-, Sachwert-, Ertragswertverfahren) für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen wird in der Fachliteratur⁵ auf Basis der geltenden Gesetze (BauGB) und Verordnungen (ImmoWertV) sowie Marktgepflogenheiten abstrakt Folgendes ausgeführt (Hervorhebungen durch den Gutachter):

*„Die Wertermittlung von Eigentumswohnungen kann grundsätzlich nach dem Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren erfolgen. Im Vordergrund steht die Anwendung des Vergleichswertverfahrens, **jedoch muss gewährleistet sein, dass die Anwendungsvoraussetzungen dafür gegeben sind.** Da der Teilmarkt „Wohnungseigentum“ schon im Hinblick des jährlichen Umsatzes von großer Bedeutung ist, werden die einschlägigen Kaufpreise dieses Teilmarktes von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte mit großem Aufwand ausgewertet. So werden schon seit langem „Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke“ i.S. des § 13 ImmoWertV in Form von nach Wohnlagen differenzierten Durchschnittswerten für Eigentumswohnungen (Durchschnittswerte pro Quadratmeter WF) abgeleitet und in den Grundstücksmarktberichten veröffentlicht. Diese lassen sich als „Gebäundefaktoren“ i.S. dieser Vorschrift qualifizieren und stellen eine gute Grundlage für die Anwendung des mittelbaren Vergleichswertverfahrens nach § 25 ImmoWertV dar.*

Auch das Ertragswertverfahren kommt für die Marktwertermittlung von Eigentumswohnungen und insbesondere für die Marktwertermittlung des zumeist gewerblich genutzten Teileigentums in Betracht. Dabei ist zwischen Eigentumswohnungen zu unterscheiden,

- a) *die zumeist in sehr guten Wohnlagen gelegen üblicherweise eigengenutzt werden, und solchen,*
- b) **die neben der Eigennutzung (als Kapitalanlage) vornehmlich zum Zwecke der Vermietung (als Kapitalanlage) gehalten werden (typische Mietwohngrundstücke).**

Im zweiten Fall handelt es sich sogar um typische Renditeobjekte, für die dann auch hinreichende Vergleichsmieten zur Verfügung stehen. Bei der Ermittlung des Verkehrswerts einer zur Vermietung bestimmten Eigentumswohnung ist der Sachverständige allerdings nicht auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens festgelegt.“

⁵ Kleiber - Wertermittlerportal > Teil V > 2 Wohnimmobilien > 2.5 Eigentumswohnung > Punkt 2.5.2 Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 2.5.2.1 Übersicht

Aufgrund der Art (ETW) und Nutzung (vermietetes Renditeobjekt) kommen daher insbesondere das Vergleichswertverfahren und auch das Ertragswertverfahren in Betracht. Dies entspricht auch – abstrakt – der tatsächlichen Wertfindung solcher Objekte auf dem Markt. Beide Verfahren berücksichtigen grds. die Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr.

In der Praxis differenziert der Markt oftmals wie folgt:

- **Eigengenutzte Wohnungen** in hochwertigen Wohnlagen → vorrangig Vergleichswertverfahren.
- **Vermietete Eigentumswohnungen als Kapitalanlage** → häufig Ertragswertverfahren, sofern geeignete Mieten und Renditedaten vorliegen.

Das Sachwertverfahren ist im konkreten Fall hingegen nicht geeignet, schon weil der Gutachterausschuss keine Sachwertfaktoren (Marktanpassungsfaktoren) für Eigentumswohnungen ableitet. Diese sind jedoch notwendig, um aus einem vorläufigen Sachwert den marktangepassten (vorläufigen) Sachwert bzw. Verkehrswert abzuleiten.

c) Konkret heranzuziehendes Verfahren

Die gutachterliche Entscheidung, welche(s) der beiden danach möglichen Wertermittlungsverfahren hier im konkreten Fall heranzuziehen ist, hängt insbes. von den weiteren Umständen des Einzelfalls sowie der zur Verfügung stehenden Daten ab.

i. Vergleichswertverfahren

Gem. § 24 Abs.1 S. 1 ImmoWertV wird im Vergleichswertverfahren der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ermittelt. Gem. § 25 ImmoWertV sind zur Ermittlung von Vergleichspreisen Kaufpreise solcher Grundstücke (Vergleichsgrundstücke) heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück **hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale** aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen. Die Kaufpreise sind auf ihre Eignung im Sinne des § 9 Absatz 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen (dies insbes. wiederum unter Auswertung und Vergleich der zur Verfügung stehenden Daten) und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Absatz 1 Satz 2 und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen.

Dies berücksichtigend erweist sich das Vergleichswertverfahren unter Berücksichtigung der konkreten Umstände und der dem Gutachter zur Verfügung stehenden Daten aus den folgenden Gründen für nicht bzw. weniger geeignet als das Ertragswertverfahren:

Vom Gutachterausschuss wurden zwar auf Antrag Vergleichskaufpreise für Eigentumswohnungen aus dem Zeitraum Februar 2020 bis Oktober 2021 zur Verfügung gestellt. Die Objekte befinden sich im näheren und weiteren Umfeld des Bewertungsobjekts.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichsobjekten blieben jedoch wesentliche Werteigenschaften unbekannt. Insbesondere konnten auch auf Nachfrage nicht benannt werden:

- Die Höhe der Vertragsmieten und mietvertraglichen Bindungen der Vergleichsobjekte (z. B. Staffelmiete, Indexmiete o.ä.)
- Die Himmelsrichtung (Ausrichtung der Vergleichswohnungen)
- Ausstattungsmerkmale der Vergleichswohnungen
- Baulicher Zustand der Vergleichswohnungen sowie des zugehörigen Gemeinschaftseigentums
- Das Modernisierungsjahr der einzelnen Vergleichswohnungen
- Bestehende Rechte/Belastungen

Die fehlenden Informationen führen zu erheblichen Einschränkungen bei der Prüfung der Vergleichbarkeit sowie bei der etwaig erforderlichen Anpassung gemäß § 25 Satz 2 ImmoWertV. Insbesondere scheint dem Gutachter eine Bewertung folgender Punkte nicht mit ausreichender Zuverlässigkeit möglich:

- Ob eine hinreichende Vergleichbarkeit zwischen Vergleichsobjekten und Bewertungsobjekt besteht
- (Teilweise) ob Zu-/Abschläge vorzunehmen sind
- In welcher Höhe etwaige Zu-/Abschläge vorgenommen werden müssten (Zu-/Abschläge würden unweigerlich auf unsicheren, spekulativen Annahmen beruhen; verlässliche empirische Daten fehlen insoweit weitestgehend)

Die zur Verfügung stehende Datenlage erscheint schlicht nicht ausreichend. Unterschiede in Wohnflächen, Immissionen (insbes. durch die U-Bahn) sowie Lagequalitäten verstärken die Unsicherheiten einer Wertermittlung im Vergleichswertverfahren zusätzlich.

Diese Situation entspricht den Problemstellungen, auf die in der Fachliteratur hingewiesen wird: Selbst im Teilmarkt Eigentumswohnungen ist der direkte Preisvergleich aufgrund hoher Heterogenität in Ausstattung, Zustand, Mietverhältnissen und weiteren Faktoren häufig nicht belastbar.

Bei solch eingeschränkter Datenlage, bezogen auf das zu bewertende Objekt, wird in der Fachliteratur⁶ bezogen auf das Vergleichswertverfahren Folgendes ausgeführt (Hervorhebungen durch den Gutachter):

⁶ Kleiber - Wertermittlerportal > Teil IV > 2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einzelnen > Teil 3 Besondere Grundsätze zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren > Abschnitt 1 Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) > Systematische Darstellung des Vergleichswertverfahrens > 4 Vergleichswertverfahren für bebaute Grundstücke > 4.1 Direkter Preisvergleich

„Grundsätzlich kann auch der Marktwert bebauter Grundstücke im Wege eines direkten (unmittelbaren) Preisvergleichs auf der Grundlage einer ausreichenden Anzahl geeigneter Kauf- bzw. Vergleichspreise ermittelt werden (§ 24 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV). Wo es praktiziert wurde, war es stets hoch problematisch.

Die zum Preisvergleich in Betracht kommenden Kaufpreise bebauter Grundstücke können i.d.R. nicht als „geeignet“ gelten, da die Vergleichsgrundstücke nicht nur hinsichtlich des Grund und Bodens, sondern auch hinsichtlich der aufstehenden Bebauung mit den Grundstücksmerkmalen hinreichend vergleichbar sein müssen⁷.

Dementsprechend muss regelmäßig eine solche Vielzahl von abweichenden Grundstückmerkmalen auf die Gegebenheiten des Bewertungsobjekts umgerechnet werden, dass die (absolute) Summe der Zu- und Abschläge eine Größenordnung annimmt, die nach der Rechtsprechung Beweis dafür ist, dass die Vergleichsgrundstücke nicht „geeignet“ sind (vgl. Rn. 30 ff.). Es kommt hinzu, dass die zur Berücksichtigung von Abweichungen anzubringenden Zu- und Abschläge mangels empirischer Untersuchungen zu meist und letztlich auf Mutmaßungen gestützt nur grob geschätzt werden können. Derartige „Zu- und Abschlagsgutachten“ sind von daher nicht unbedenklich.

Vor diesem Hintergrund kommt der direkte Preisvergleich bei bebauten Grundstücken allenfalls in Ausnahmefällen bei homogenen Lageverhältnissen und einer einheitlichen Bebauung (z. B. in Reihenhausgebieten) sowie bei Eigentumswohnungen in Betracht. **Selbst in diesem Segment erweist sich die Kaufpreissammlung allzu häufig als nicht hinreichend geeignet, weil die in Betracht kommenden Vergleichsobjekte in der Kaufpreissammlung mit ihren maßgeblichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen nicht hinreichend konkretisiert werden. So gebe es selbst bei einer Eigentumswohnung, der „kleinsten Einheit“ auf dem Immobilienmarkt, eine breite Variation an preisbildenden Merkmalen (z. B. Wohnfläche, Geschosslage, himmelsrichtungsmäßige Ausrichtung, Baujahr, Ausstattungsmerkmale, baulicher Zustand des Sonder- und Gemeinschaftseigentums, Merkmale „mit Balkon/ohne Balkon“ und „mit Denkmalschutz/ohne Denkmalschutz“, bestehende Rechte/Belastungen, Mietverhältnisse, Mikrolage, Makrolage etc.), die in einen einzigen Kaufpreis münden und deren vollständige Erfassung und Wertzuweisung für den Gutachterausschuss schlichtweg nicht möglich erscheine⁸.**

⁷ BGH, Urt. vom 12.07.1971 – III ZR 197/68 –, BRS Bd. 26 Nr. 94 = EzGuG 20.50.

⁸ So FG Rheinland-Pfalz, Urt. vom 23.11.2023 – 4 V 1429/23 – und – 4 V 1295/23 – unter Hinweis auf Seitz, DStR 2022, 1774.

Die dem Gutachter vorliegenden Vergleichskaufpreise und die dazugehörigen Daten erscheinen aus den oben genannten Gründen nicht ausreichend geeignet, um verlässlich beurteilen zu können, ob hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale vorliegen und ob/welche Zu-/Abschläge anzusetzen wären.

Bsp. 1: Mietverhältnisse

Die Vergleichswohnungen sind allesamt vermietet, die erzielten Vertragsmieten konnten aber vom Gutachterausschuss auch auf Nachfrage nicht genannt werden. Das Bewertungsobjekt ist innerhalb des offiziellen Mietpreisspiegels vermietet und liegt unter den in München-Schwabing tatsächlich erzielbaren Mieten; Zudem besteht eine für den Vermieter in aller Regel erheblich negative Klausel zur Mietpreisstaffel. Dies wirkt sich erheblich auf die Objektrendite aus und beeinflusst somit die Wert- und Kaufpreisfindung. Das Fehlen der zentralen Objektinformation der Miethöhen der Vergleichswohnungen führt vor diesem Hintergrund zu erheblichen Beeinträchtigungen der Vergleichbarkeit. Zudem kann nur unter unbelegten Annahmen beurteilt werden, ob eine Anpassung der Vergleichspreise aufgrund einer Abweichung der Miethöhen zwischen den Vergleichswohnungen und den Bewertungsobjekten erforderlich wäre (§ 25 Satz 2 ImmoWertV). Auch lässt sich die Höhe einer solchen Anpassung nur ungenau bestimmen. Die erzielten hohen Kaufpreise der Vergleichsobjekte legen zwar eine Abweichung der Miethöhen zu den Bewertungsobjekten nahe; ohne Kenntnis der Miethöhen würden im Vergleichswertverfahren sowohl auf Ebene der Vergleichbarkeit, als auch auf Ebene eines etwaigen Zu-/Abschlags aufgrund der Miethöhe und der Mietvertragsklausel, marktübliche Mietverhältnisse für die Vergleichsobjekte unterstellt werden müssen. Folglich könnten die erzielten Mieten (vgl. § 9 Abs. 2 ImmoWertV) im Vergleichswertverfahren nur unter Rückgriff auf unbelegte Annahmen berücksichtigt werden.

Vgl. Zur Veranschaulichung unten, Ziffer 3.2.1

Bsp. 2: Wohnflächenabweichung

Die Vergleichswohnungen haben Wohnflächen von 55 m², 56 m², 61 m², 74 m², 79 m², 86 m², 97 m² und 137 m² und liegen damit im Durchschnitt unterhalb der Wohnfläche der bewertungsrelevanten Wohnung. Nachdem ein Vergleich von Wohnungen mit deutlichen Abweichungen in Bezug auf die Wohnfläche problematisch ist, besteht auch hier eine Einschränkung der Vergleichbarkeit.

Vgl. Zur Veranschaulichung unten, Ziffer 3.2.1

Bsp. 3: Besondere Beeinflussung durch U-Bahn

Direkt unterhalb des Bewertungsobjektes befindet sich ein U-Bahn-Bauwerk. Insgesamt sind rd. 70 m² Grundstücksfläche direkt betroffen, in welchem sich das U-Bahn-Bauwerk nur rd. 8 m unterhalb der Geländeoberkante des Objektgrundstücks befindet. Zusätzlich verläuft direkt angrenzend ein U-Bahn-Tunnel mit laufendem U-Bahn-Betrieb (U2/U8). Eine entsprechende Dienstbarkeit ist im Grundbuch des Bewertungsobjekts eingetragen. Durchfahrende Züge verursachen in Abständen von wenigen Minuten deutlich wahrnehmbare Erschütterungen/Schall im Bewertungsobjekt. Die für den Sekundärluftschall geltenden Grenzwerte werden dabei überschritten. Die Immissionen haben demnach Einfluss auf die Wohnqualität und den Wohnwert des Bewertungsobjekts sowie auf den Kreis potentieller Interessenten und schränken somit die Nutzung und die Ertragskraft des Bewertungsobjekts ein. Da kein Vergleichsobjekt eine ähnliche Belastung aufweist, müsste eine Berücksichtigung dieser Beeinflussungen im Vergleichswertverfahren über einen Wertabschlag, der auf Annahmen und Schätzungen basieren würde, erfolgen. Eine sachverständige Schätzung würde nicht auf ausreichenden und belastbaren Grundlagen basieren und erscheint daher wenig sachgerecht.

Vgl. Zur Veranschaulichung unten, Ziffer 3.2.1

Bsp. 4: Zustand / Ausstattung nicht bekannt

Der Zustand und die Ausstattung, etwaige Modernisierungen bzw. Renovierungen der Vergleichsobjekte sind, mit einer Ausnahme, nicht bekannt, wodurch eine Vergleichbarkeit und die Ermittlung eines geeigneten Vergleichswertes weiter erschwert wird.

Vgl. Zur Veranschaulichung unten, Ziffer 3.2.1

Zwar ließe sich auf Grundlage der vorhandenen Daten *rein rechnerisch* ein Vergleichswert ableiten; dies jedoch nur unter erheblichen Einschränkungen und mit beträchtlichen Unsicherheiten hinsichtlich der Genauigkeit und Marktüblichkeit, da die Vergleichbarkeit auf vielen nicht belegten Annahmen und etwaige Zu-/Abschläge ebenfalls auf nicht belegten Annahmen und nicht evidenzbasierten Schätzungen basieren würden. Gleiches – und noch verstärkt – gilt im Übrigen für eine etwaige Wertermittlung unter Anwendung von generalisierten Vergleichsfaktoren (§ 24 Abs.2 Nr.2 ImmoWertV).

Nach alledem erscheint im Rahmen des sachverständigen Ermessens eine Verkehrswertermittlung des Bewertungsobjekts mittels Vergleichswertverfahren in einer Gesamtbetrachtung unter Berücksichtigung der Gesamtwirkung der Unsicherheiten, die aus der Datenlage und den Anpassungsmöglichkeiten folgt, als nicht sachgerecht.

Dies gilt umso mehr, als mit dem Ertragswertverfahren ein alternatives Wertermittlungsverfahren zur Verfügung steht, das die genannten Unsicherheiten nicht in gleichem Maße aufweist und daher als die geeignetere Methode anzusehen ist.

Hinweis: Zu Zwecken der Vollständigkeit des Gutachtens und der Plausibilisierung der bezeichneten Schwächen des Vergleichswertverfahrens in dem vorliegenden Fall und der Wahl des Ertragswertverfahrens als heranzuziehendes Verfahren, erfolgt unter Ziffer 3.2 informativ eine Ableitung des Vergleichswertes auf Basis der vom Gutachterausschuss zur Verfügung gestellten Daten und Informationen. Dabei erfolgen für nicht vorliegende Daten zu preisbildenden Merkmalen der Vergleichsobjekte entsprechende geschätzte Annahmen zur Wertanpassung bzw. -findung. Die hinweisliche Ableitung des Vergleichswertes kann ferner zur Plausibilisierung des im Ertragswertverfahren ermittelten Verkehrswertes dienen.

ii. Wahl des Ertragswertverfahrens als sachgerechtes Bewertungsverfahren

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine zum Wertermittlungstichtag vermietete Eigentumswohnung, die auch langfristig vermietet bleiben soll. Solche Objekte werden typischerweise von Kapitalanlegern nachgefragt, die eine marktübliche Rendite erwarten – vergleichbar mit den Erwartungen bei Mehrfamilienhäusern oder gewerblich genutztem Teileigentum. Am regionalen Immobilienmarkt werden vergleichbare Wohnungen regelmäßig auf Basis solcher Renditeerwartungen gehandelt. Für Kapitalanleger ist die erzielbare Rendite das zentrale Kriterium bei der Kaufpreisbildung. Diese Renditeorientierung bildet damit insbes. den Maßstab des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ im Sinne des § 194 BauGB.

Das Ertragswertverfahren trägt diesem Marktverhalten sachgerecht Rechnung, da es auf den marktüblich erzielbaren Ertrag sowie den entsprechenden Liegenschaftszinssatz abstellt (§ 7 ImmoWertV).

Die marktüblich erzielbare Miete kann auf Grundlage des örtlichen Mietspiegels sachgerecht und nachvollziehbar abgeleitet werden. Da die Vertragsmiete innerhalb der relevanten Spanne des Mietspiegels liegt, damit als marktüblich gelten kann und sie somit zugleich als Marktmiete herangezogen werden kann, erfolgt eine marktgerechte Berücksichtigung bspw. der Wertbeeinflussung durch die U-Bahn **schon über die Miethöhe** und damit ohne zusätzliche, auf Annahmen basierenden unsichere Abschläge. Im Gegensatz zum Vergleichswertverfahren sind keine spekulativen oder schwer belegbaren Zu- und Abschläge erforderlich, da die wertbeeinflussenden Merkmale vorliegend im Jahresrohertrag und über den Liegenschaftszinssatz marktgerecht abgebildet werden können.

Für das vorliegende Objekt stehen sämtliche zur Anwendung des Ertragswertverfahrens erforderlichen Daten zur Verfügung, insbesondere durch die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht, Rechenmodelle), den Mietspiegel des zuständigen Sozialreferats sowie den Bodenrichtwerten. Dies ermöglicht eine nachvollziehbare Verkehrswertermittlung auf Basis des Ertragswertverfahrens.

Das Bewertungsobjekt erfüllt sämtliche Voraussetzungen eines ertragsorientierten Objekts. Unter Berücksichtigung der objekt-spezifischen Merkmale, nach sorgfältiger Abwägung der verfügbaren Datengrundlage und des tatsächlichen Marktgeschehens ist das **Ertragswertverfahren** im vorliegenden Fall dem Vergleichswertverfahren überlegen und daher als sachgerechtes Verfahren zur Ableitung des Verkehrswerts anzuwenden. Die Wahl des Ertragswertverfahrens ist sachgerecht, marktkonform und entspricht den Vorgaben der ImmoWertV. Es trägt den tatsächlichen wirtschaftlichen Gegebenheiten der Immobilie unter Berücksichtigung der marktüblichen Ertragserwartung und den zur Verfügung stehenden Daten am besten Rechnung und führt zum sichersten Wertermittlungsergebnis.

3.2 Vergleichswertverfahren (*informativ*)

3.2.1 Vorläufiger Verfahrenswert

Vergleichskaufpreise

Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses sind nachstehend aufgeführte Verkäufe für Eigentumswohnungen im Zweiterwerb aus der unmittelbaren Umgebung bekannt:

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Etage	Wohnfläche	Preis in €/m²	vermietet	Wohnlage	Lift	Denkmal-schutz	Umwandl.-jahr	Renov.-jahr
1	Okt. 2021	1936	4. OG	86 m²	10.078 €	ja	Gut-Zentral	ja	nein	1987	1987
2	Sep. 2021	1900	2. OG	79 m²	12.909 €	ja	Gut-Zentral	ja	ja	1999	k. A.
3	Aug. 2021	1902	3. OG	74 m²	11.993 €	ja	Gut-Zentral	nein	ja	1999	k. A.
4	Mai. 2021	1930	unbekannt	55 m²	11.619 €	ja	Gut-Zentral	nein	nein	1965	k. A.
5	Apr. 2021	1945	3. OG	137 m²	9.544 €	ja	Gut	ja	nein	2004	2005
6	Mrz. 2021	1860	1. OG	97 m²	10.314 €	ja	Gut-Zentral	nein	ja	2016	2016
7	Mai. 2020	1910	1. OG	56 m²	9.220 €	ja	Gut	ja	nein	1979	k. A.
8	Feb. 2020	1880	1. OG	61 m²	9.736 €	ja	Gut-Zentral	ja	ja	2002	2003
				81 m²	10.677 €						

Aus Gründen des Datenschutzes darf eine ganz konkrete Lagebezeichnung (unter Nennung der Hausnummer) nicht mit aufgeführt werden. Die Straßennamen der Vergleichskaufpreise lauten wie folgt:

1. Agnesstraße
2. Römerstraße
3. Römerstraße
4. Sulzbacher Straße
5. Karl-Theodor-Straße
6. Gabelsberger Straße
7. Schleißheimer Straße (auf Höhe Hohenzollernplatz)
8. Viktoriastraße

Dem Gutachter sind die einzelnen Vergleichsobjekte auch mit Hausnummer bekannt. Es handelt sich, bezogen auf die Mikrolagequalität (ausgenommen der Einfluss durch das U-Bahn-Bauwerk) um grds. vergleichbare Lagen; dies trotz vereinzelt abweichender Darstellung bei den Anmerkungen zu den Vergleichskaufpreisen (Gut anstelle Gut-Zentral), welche u. a. durch sozio-ökonomische Daten qualifiziert werden.

Werteunbeeinflusster Vergleichswert

Der werteeinflusste Vergleichswert (arithmetisches Mittel) beträgt rund **10.677 €/m²** Wohnfläche. Hierbei ergibt sich eine Standardabweichung von rund 1.330 €/m² bzw. rund 12,5 %. Die maximale Abweichung eines Vergleichskaufpreises vom Mittelwert beträgt rund 20,9 %.

Wertbeeinflussende Unterschiede / Marktanpassung

Die vorstehenden Vergleichspreise weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale eine Vielzahl von Unterschieden auf. Für die unbekannten Unterschiede in den preisbildenden Faktoren werden entsprechende Annahmen gewählt (hierzu bestehen keine Auswertungen sowie Veröffentlichungen empirischer Daten).

Lift im Gebäude:

Die Wohngebäude der Vergleichsobjekte **Nr. 3, 4 und 6** verfügen im Gegensatz zur Wohnanlage der bewertungsgegenständlichen Wohnung über keinen Personenfahrstuhl.

Auf Wohnungen in höheren Geschossen wirkt sich ein nicht vorhandener Fahrstuhl wertmindernd aus. Die Vergleichsobjekte befinden sich im 1. bzw. im 3. Obergeschoss (Nr. 6 bzw. Nr. 3). Bei dem Vergleichsobjekt Nr. 4 ist die Lage der Wohnung unbekannt, weshalb angenommen wird, dass es sich bei dieser Wohnung ebenfalls um eine Etagen- oder Dachgeschosswohnung (>EG) handelt.

Aufgrund der Geschossigkeiten der Vergleichsobjekte sowie des Bewertungsobjekts und des insgesamt hohen Preisniveaus des Teilmarkts besteht ein direkter Werteinfluss durch einen fehlenden Fahrstuhl. Daher wird für die Vergleichsobjekte **Nr. 3, 4 und 6**, um die Vergleichskaufpreise an die bewertungsgegenständliche Wohnung anzupassen, sachverständig ein **Zuschlag** von **5 %** vorgenommen.

Anpassungen an die Lage:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung sowie die überwiegenden Vergleichsobjekte befinden sich in „gut-zentraler Lage“, mit Ausnahme der Vergleichsobjekte **Nr. 5 und 7**, die sich in „guter Lage“ befinden.

Der Verfasser hat die Lagen sämtlicher Vergleichskaufpreise mit der Lage der bewertungsgegenständlichen Wohnung verglichen. Insgesamt handelt es sich bei allen Vergleichsobjekten um grundsätzlich vergleichbare Lagen (Ausnahme bildet jedoch der negative Einfluss durch das U-Bahn-Bauwerk auf das Bewertungsobjekt). Eine *allgemeine* Lageanpassung der Vergleichskaufpreise **Nr. 5 und 7** ist daher nicht notwendig.

Renovierungs-/Sanierungsjahr der Wohnungen

Sämtliche Vergleichsobjekte wurden ursprünglich im Zeitraum zwischen 1860 und 1945 errichtet. Seither sind (vermutlich) diverse Renovierungen und Modernisierungen an den Objekten (gesamtes Wohngebäude bzw. die Vergleichswohnungen) erfolgt.

Die bei den jeweiligen Objekten stattgefundenen konkreten Maßnahmen sind nicht bekannt. Lediglich bei vier Wohnungen (Vergleichsobjekte Nr. 1, 5, 6, 8) ist das Sanierungsjahr der Wohnung bekannt.

Da sich der Zeitpunkt des Sanierungsjahres jeweils im Bereich (Abweichung maximal ein Jahr) des Umwandlungsjahres befindet, wird mangels konkreter Angaben durch den Gutachterausschuss angenommen, dass auch die restlichen Vergleichswohnungen, bei welchen keine Angabe zum Sanierungsjahr besteht, zum Zeitpunkt der Umwandlung renoviert wurden.

Die bewertungsgegenständliche Wohnung wurde im Jahr 1986 renoviert. Es erfolgt daher eine Anpassung aufgrund der jeweils stattgefundenen letztmaligen Sanierungen (Umwandlungsjahr) der Vergleichsobjekte.

Unter Berücksichtigung der zum jeweiligen Zeitpunkt des Sanierungsjahres gültigen gesetzlichen Grundlage zu bautechnischen Standardanforderungen zum effizienten energetischen Betrieb von Gebäuden sowie der Wertbeeinflussung (insbes. der Energieeffizienz) werden – basierend auf der Annahme entsprechender Sanierungen in den Umwandlungsjahren – nachfolgend geschätzte Zu- bzw. Abschläge auf die Vergleichskaufpreise in Ansatz gebracht:

Nr.	Umwandlungs-/ Sanierungsjahr	Gültige Verordnung	Zu-/Abschlag
1	1987	2. WärmeschutzV	+/-0 %
2	1999	3. WärmeschutzV	-5 %
3	1999	3. WärmeschutzV	-5 %
4	1965	-	+5 %
5	2004	EnEV 2002	-10 %
6	2016	EnEV 2013	-20 %
7	1979	1. WärmeschutzV	+/-0 %
8	2002	EnEV 2002	-5 %

Konjunkturelle Anpassung:

Das Preisniveau für Wohnungen in München hat sich in der jüngeren Vergangenheit erhöht. Die Verkaufszeitpunkte der **Vergleichsobjekte Nr. 1-6** liegen allesamt, wie die bewertungsgegenständliche Wohnung, im Jahr 2021.

Eine konjunkturelle Anpassung dieser Vergleichsobjekte erfolgt aufgrund der kurzen Zeitspanne zwischen den jeweiligen Verkaufszeitpunkten der Vergleichsobjekte (03-10/2021) und des Wertermittlungsstichtags (10/2021) sowie aufgrund der mangelnden Daten für kurzfristige Marktveränderungen zum Wertermittlungsstichtag nicht.

Die **Vergleichsobjekte Nr. 7 und 8** wurden im Februar bzw. Mai 2020 verkauft und sind aus den Baujahren 1880 sowie 1910. Das Vergleichsobjekt Nr. 7 liegt dabei in gut-zentraler und das Vergleichsobjekt Nr. 8 in guter Wohnlage nach der Einstufung des Gutachterausschusses.

Für Wohnungen der Baujahresgruppe bis 1929 in guter Lage war wegen fehlender Kauffälle kein durchschnittlicher Kaufpreis ableitbar. Für die Wohnungen in gut-zentraler Lage hat sich gemäß den Grundstücksmarktberichten des Gutachterausschusses (siehe Jahresberichte 2019/2020) eine konjunkturelle Wertsteigerung in den Auswertungsjahren 2019 und 2020 in Höhe von 4,35 % ergeben.

Aufgrund der über einem Jahr vor dem Wertermittlungsstichtag liegenden Verkaufszeitpunkte der **Vergleichsobjekte Nr. 7 und 8** wird für diese unter Berücksichtigung der im Jahr 2020 erfolgten durchschnittlichen Wertsteigerung in vergleichbaren Lagen auf Basis dieser empirischen Daten eine **konjunkturelle Wertsteigerung** von **4,35 %** in Ansatz gebracht.

Einschränkungen aufgrund des Mietvertrags:

Bei dem Mietvertrag der bewertungsgegenständlichen Wohnung handelt es sich nicht um einen marktüblichen Mietvertrag. Grund hierfür ist, dass bezüglich des Mietzinses eine unübliche Staffelmietvereinbarung abgeschlossen wurde.

Demnach erhöht sich die Nettokaltmiete ab dem Mietbeginn (01.02.2021) automatisch alle drei Jahre um 5 % bis zur letztmaligen Anpassung zum 01.02.2033.

Somit ist dadurch eine marktübliche Mieterhöhung bzw. Mietanpassung an die ortsübliche Vergleichsmiete, welche eine Mieterhöhung bis zu 15 % innerhalb von drei Jahren zulässt (siehe hierzu § 558 Absatz 3 BGB), nicht möglich.

Die Mietvertragsgestaltung, ebenso wie die Miethöhen der Vergleichswohnungen sind weder dem Gutachter noch dem Gutachterausschuss bekannt.

In der Regel erfolgt jedoch innerhalb der Stadt München eine marktübliche Vermietung, wonach eine marktübliche Mietanpassung gemäß den gesetzlichen Regelungen möglich ist.

Dies wird entsprechend für die Vergleichswohnungen angenommen. Eine i.d.R. noch vermietetfreundlichere, durchaus auch marktübliche, unterstellte Anpassungsmöglichkeit entsprechend der prozentualen Steigung eines Indexes („Indexmiete“) bleibt für die Anpassung außer Betracht.

Laut Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses haben Untersuchungen zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergeben, dass vermietete Wohnungen (hier üblicherweise **marktüblich** vermietete Wohnungen) mit einem Abschlag von durchschnittlich 6 % gehandelt wurden. Die konkrete Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst. Ergänzend wird vom Gutachterausschuss jedoch darauf hingewiesen, dass es sich bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge (Eigentumswohnungen), die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, um *nicht* vermietete Eigentumswohnungen handelt.

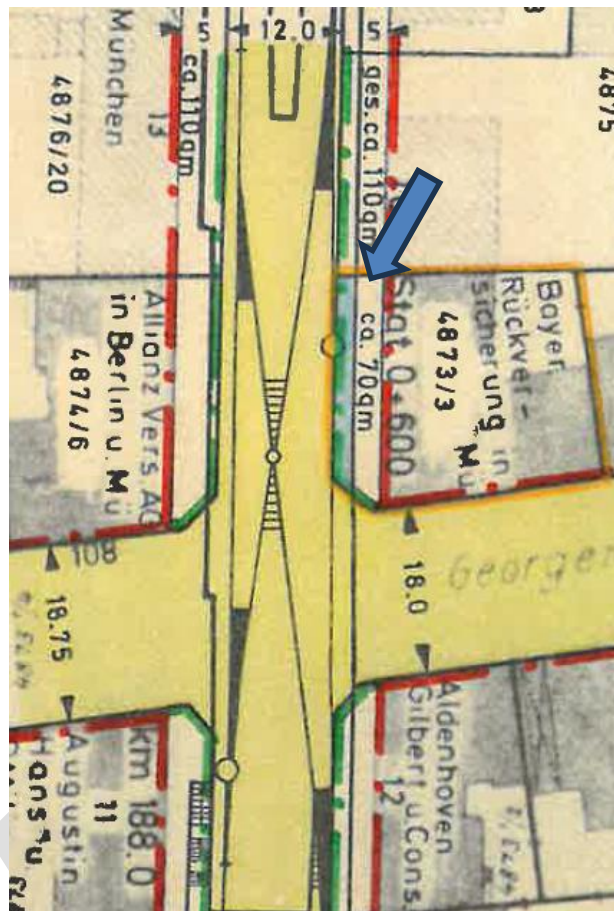
Dies zeigt deutlich, dass Wohnungen mit einer eingeschränkten Anpassungsmöglichkeit der Vertragsmiete (beim Bewertungsobjekt Mieterhöhung bis zum Mietende nicht nach den gesetzlichen Regelungen möglich) am Markt mit Preisabschlägen gehandelt werden.

Daher wird auf die Vergleichskaufpreise aufgrund der mietvertraglichen Einschränkungen der bewertungsgegenständlichen Wohnung, und der Annahme, dass die Vergleichsobjekte marktüblich vermietet sind, ein **Abschlag** von **10 %** in Ansatz gebracht.

Einschränkungen aufgrund der U-Bahn:

Direkt südwestlich des bewertungsgegenständlichen Grundstücks befindet sich der U-Bahnhof „Josephsplatz“ mit dem zugehörigen U-Bahn-Tunnel, welcher in Nord-Süd-Richtung unterhalb der Adelheidstraße verläuft.

Gemäß der vorliegenden Eintragungsbewilligung des Notarassessors Dr. Reuter vom 29.07.1974 ist die Landeshauptstadt München berechtigt, in dem bewertungsgegenständlichen Grundstück einen Teil eines beliebig gestalteten U-Bahn-Bahnhofs/-tunnels in offener Bauweise zu errichten, dort unwiderruflich zu belassen, abzuändern, auszubessern, auszuwechseln und bestimmungsgemäß zu verwenden. Die Ausübung dieses Rechts beschränkt sich auf ca. 70 m², wobei die Bauwerksoberkante ca. 8 m unter der Geländeoberkante verläuft. Neben der öffentlichen Straßenflächen sind somit auch 70 m² des Objektgrundstückes direkt vom Tunnelbauwerk betroffen.



Lagekarte Eintragungsbewilligung

Die eingetragene Dienstbarkeit sowie die mit dem U-Bahn-Tunnel und dem U-Bahn-Verkehr einhergehenden Einschränkungen/Immissionen, die zu einer Verminderung der Wohnqualität und des potentiellen Käuferkreises führen können, sind wertrelevante Grundstücksmerkmale und als solche wertreduzierend zu berücksichtigen.

Die Höhe der Reduzierung ist gutachterlich zu schätzen. Gesicherte, evidenzbasierte Daten zu Abschlägen unter Berücksichtigung auch der durch den U-Bahn-Betrieb verursachten Immissionen existieren nicht. Die Schätzung ist vielmehr marktgerecht am Einzelfall auszurichten. In die Schätzung einzustellen sind insbesondere die im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit (insoweit wurde auch das vom Städtischen Bewertungsamt München in weiter Vergangenheit entwickelte Verfahren zur Ermittlung von Entschädigungswerten für den enteignungsgleichen Eingriff bei neuen U-Bahn-Unterführungen berücksichtigt⁹) und die durch den U-Bahn-Verkehr

⁹ Danach ist ein Basiswert, welcher sich nach dem Bodenwert der betroffenen Fläche richtet, sowie ein Höhenzuschlag für höhere Lagen als 15 m unter der Geländeoberkante anzusetzen. Die Spanne der Basiswerte liegt bei 1,2 % bis 10,0 %, je nach Höhe des Bodenrichtwertes. Der Höhenzuschlag beträgt nach dem Verfahren 3,0 % je Meter höherer Lage als 15 m unter Geländeoberkante. Danach käme man im vorliegenden Objekt auf einen zusätzlichen Höhenabschlag von 21,0 % auf die betroffene Fläche ((15m – 8m) x 3,0%). Die damaligen anzusetzenden absoluten Werte sind allerdings veraltet. Das Verfahren kann daher nur als grobe Richtschnur für den zu schätzenden Wertabschlag der durch die Dienstbarkeit unmittelbar betroffenen Fläche dienen.

verursachten Immissionen (sowohl diejenigen der Züge, wobei die Messungen im Gebäude des Bewertungsobjekts zu berücksichtigen sind, als auch diejenigen der Fahrgäste).

Für diese Belastungen des Bewertungsobjekts erfolgt daher unter Berücksichtigung

- der eingetragenen Dienstbarkeit und unter Anlehnung der Auswertungen des Städtischen Bewertungsamtes München für den an der Westseite des Grundstücks verlaufenden U-Bahn-Tunnel (betroffene Teilfläche rd. 70 m²), der Tiefe der Bauwerksoberkante von 8 m unterhalb der Geländeoberkante und somit nur wenige Meter vom Kellergeschoss des Bewertungsobjektes entfernt
- sowie der durch den U-Bahn-Verkehr verursachten Lärm- und Erschütterungsmissionen, welche bis in die oberste Etage der Wohnanlage hör- und spürbar sind, die unmittelbar negativen Einfluss auf den Wohnwert und die Wohnqualität im Bewertungsobjekt sowie auf den potentiellen Interessentenkreis für das Bewertungsobjekt haben.

Laut Erschütterungs- und Sekundärluftschalltechnische Untersuchung der imb-dynamik GmbH ergeben sich durch die vom U-Bahn-Verkehr resultierenden Immissionen u. a. folgende wesentliche Einflüsse (Aufzählung nur auszugsweise und nicht abschließend):

- Die im Gebäude messbaren Immissionen infolge des U-Bahn-Verkehrs – insbesondere der Sekundärluftschall in Verbindung mit spürbaren Erschütterungen – führen zu einer dauerhaften und spürbaren Beeinträchtigung der Wohnqualität.
- In der Gesamtschau sind die betroffenen Wohnungen aufgrund dieser dauerhaft wahrnehmbaren Einwirkungen aus immissionstechnischer Sicht nicht mit Wohnungen in ruhigen, unbeeinträchtigten Lagen vergleichbar. Die Beeinträchtigungen betreffen grundlegende Funktionen des Wohnens – wie Erholung, Schlaf, Konzentration und Rückzug – und führen somit zu einer spürbaren Minderung des Wohnwertes.
- Wohnungen mit derartiger Immissionsbelastung sind nicht mit typischen Wohnungen in ruhigem, erschütterungs- und lärmfreiem Umfeld vergleichbar. Die deutlich wahrnehmbaren sekundären Lärmimmissionen und die fühlbaren Erschütterungen können erfahrungsgemäß insbesondere zu

Weiterhin wurde das Verfahren entwickelt, um den Nachteil durch die Dienstbarkeit bei erstmaliger Belastung – nicht den Verkehrswert der Immobilie im Sinne des § 194 BauGB oder diesbez. marktübliche Abschläge – zu ermitteln. Es ist eine entschädigungsrechtliche Methodik (die sich auch nicht auf Eigentumswohnungen bezog), nicht primär eine immobilienwertermittlungsrechtliche im Sinne der ImmoWertV. Im Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV hingegen geht es um die Ableitung des Verkehrswerts aus tatsächlich gezahlten Preisen vergleichbarer Objekte und dabei der Bewertung von marktorientierten Abschlägen infolge wertbeeinflussender Faktoren im Einzelfall. Der Fokus liegt hier auf dem Marktverhalten, nicht auf einem pauschalen Entschädigungsansatz.

Einschränkungen bei der Vermietbarkeit und reduzierten Mietpreisen führen. Die Zielgruppenansprache kann eingeschränkt sein (Senioren, lärm-sensible Personen etc.).

- der aufgrund der direkten Lage am U-Bahnhof „Josephsplatz“ (zwei Aufgänge vom Sperrengeschoss liegen direkt an der Kreuzung Adelheid-/Georgenstraße) durch den Publikumsverkehr der U-Bahn-Fahrgäste bis spät in die Nacht sowie bereits früh am Morgen vorherrschenden Lärmimmissionen

ein geschätzter **Abschlag von 20 %** auf die Vergleichskaufpreise. Sämtliche Vergleichsobjekte liegen nicht unmittelbar an U-Bahn-Bahnhöfen/-trassen.

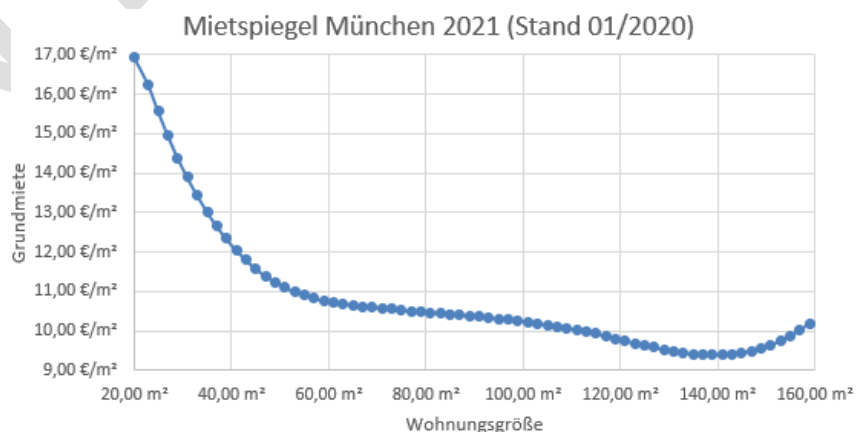
Unterschiedliche Wohnungsgrößen:

Die Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte liegen überwiegend zwischen 55 m² und 97 m², und eine Wohnung hat eine Wohnfläche von 137 m². Die durchschnittliche Wohnungsgröße beträgt 81 m².

Somit sind die Wohnungen der Vergleichskaufpreise (größtenteils) deutlich kleiner als die bewertungsgegenständliche Wohnung.

Grundsätzlich und auch am Münchner Immobilienmarkt weisen kleinere Wohnungen aufgrund der erhöhten Nachfrage und des im Vergleich zu größeren Wohnungen absolut gesehen niedrigeren Gesamt-Miet- und -Kaufpreises, einen höheren Quadratmeter-Kaufpreis auf als Wohnungen mit größeren Wohnflächen.

Ebenfalls sind die Wohnungsmieten pro m² von kleineren Wohnungen durchschnittlich höher. Wie in nachfolgender Darstellung ersichtlich ist, fällt die Grundmiete nach dem Münchner Mietspiegel (Miete ohne Zu-/Abschläge aufgrund Lage o.ä.) bis zu einer Wohnungsgröße von rund 140 m² ab und steigt erst dann wieder leicht an.



Der durchschnittliche Mietpreis der Vergleichsobjekte (Grundmiete nach dem Mietspiegel 2021; tatsächliche Mieten sind nicht bekannt) beträgt rund 10,46 €/m² und liegt in einer Spanne zwischen 9,40 €/m² und 10,90 €/m² (je nach Wohnfläche der Wohnung des Vergleichskaufpreises).

Die Grundmiete (laut Mietspiegel) der bewertungsgegenständlichen Wohnung mit einer Wohnfläche von rund 140 m² beträgt 9,39 €/m². Es ergeben sich somit folgende Differenzen zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsobjekt:

Vergleichsobjekte			Bewertungsobjekt	Differenz
Nr.	Wohnfläche	Grundmiete	Grundmiete	
1	86 m ²	10,42 €/m ²	9,39 €/m ²	-9,88%
2	79 m ²	10,48 €/m ²	9,39 €/m ²	-10,40%
3	74 m ²	10,55 €/m ²	9,39 €/m ²	-11,00%
4	55 m ²	10,90 €/m ²	9,39 €/m ²	-13,85%
5	137 m ²	9,40 €/m ²	9,39 €/m ²	-0,11%
6	97 m ²	10,29 €/m ²	9,39 €/m ²	-8,75%
7	56 m ²	10,90 €/m ²	9,39 €/m ²	-13,85%
8	61 m ²	10,72 €/m ²	9,39 €/m ²	-12,41%
Mittelwert		10,46 €/m ²	9,39 €/m ²	-10,03%

Zur Würdigung der kleineren Wohnungsgrößen der Vergleichsobjekte und der damit einhergehenden, tendenziell höheren Verkaufspreise, werden die in obiger Tabelle stehenden **Differenzen** als **Zu- bzw. Abschlag** auf die Vergleichskaufpreise in Ansatz gebracht.

Übersicht der Zu-/Abschläge

Nr.	Lift	Renovierungs-/ Sanierungsjahr	Konjunkturelle Anpassung	Einschränkungen im Mietvertrag	Einschränkungen durch U-Bahn	Unterschiedliche Wohnungsgrößen	Summe
1	0,00 %	0,00 %	0,00 %	-10,00 %	-20,00 %	-9,88%	-39,88%
2	0,00 %	- 5,00 %	0,00 %	-10,00 %	-20,00 %	-10,40%	-45,40%
3	5,00 %	- 5,00 %	0,00 %	-10,00 %	-20,00 %	-11,00%	-41,00%
4	5,00 %	5,00 %	0,00 %	-10,00 %	-20,00 %	-13,85%	-33,85%
5	0,00 %	-10,00 %	0,00 %	-10,00 %	-20,00 %	-0,11%	-40,11%
6	5,00 %	-20,00 %	0,00 %	-10,00 %	-20,00 %	-8,75%	-53,75%
7	0,00 %	0,00 %	4,35 %	-10,00 %	-20,00 %	-13,85%	-39,50%
8	0,00 %	- 5,00 %	4,35 %	-10,00 %	-20,00 %	-12,41%	-43,06%

Anpassung der Vergleichskaufpreise

Nr.	Verkaufsdatum	Baujahr	Etage	Wohnfläche	Preis in €/m ²	Zu-/Ab-schlag	Preis in €/m ²	Standard-abw.	Standard-abw.
1	Okt. 2021	1936	4. OG	86 m ²	10.078 €	-39,88%	6.058 €	-127 €	-2,05%
2	Sep. 2021	1900	2. OG	79 m ²	12.909 €	-45,40%	7.048 €	863 €	13,96%
3	Aug. 2021	1902	3. OG	74 m ²	11.993 €	-41,00%	7.076 €	891 €	14,41%
4	Mai. 2021	1930	unbekannt	55 m ²	11.619 €	-33,85%	7.686 €	1.501 €	24,28%
5	Apr. 2021	1945	3. OG	137 m ²	9.544 €	-40,11%	5.716 €	-469 €	-7,58%
6	Mrz. 2021	1860	1. OG	97 m ²	10.314 €	-53,75%	4.771 €	-1.414 €	-22,86%
7	Mai. 2020	1910	1. OG	56 m ²	9.220 €	-39,50%	5.578 €	-607 €	-9,81%
8	Feb. 2020	1880	1. OG	61 m ²	9.736 €	-43,06%	5.544 €	-641 €	-10,36%
				81 m²	10.677 €		6.185 €		
			Standardabweichung		1.330 €			986 €	15,94%

**Marktangepasster
vorläufiger
Verfahrenswert**

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der statistisch wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 4.771 € bis rd. 7.686 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise aller Objekte beträgt rund 6.185 €/m², mit einer Standardabweichung von rd. 986 €/m² bzw. rd. 15,9 %. Die maximale Abweichung eines Vergleichskaufpreises vom Mittelwert beträgt rund 24,3 %.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die bewertungsgegenständliche **Wohnung Nr. 1** ein Ausgangswert in Höhe von rund **6.185 €/m²** Wohnfläche angesetzt. Das Kellerabteil ist in diesem Vergleichskaufpreis bereits berücksichtigt.

**Vorläufiger Vergleichs-
wert der bewertungs-
gegenständlichen
Wohnung**

Bei einer Wohnfläche der zu bewertenden Eigentumswohnung **Nr. 1** von rund 139,50 m² ergibt sich somit ein vorläufiger Vergleichswert von rund 860.000 €.

Vergleichswert/m² x Wohnfläche = Vorl. Vergleichswert
6.185 €/m² x 139,50 m² = 862.808 €

Vergleichswert (vorläufig und gerundet)**860.000 €****3.2.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale****Allgemein**

Die bewertungsgegenständliche Wohnung weist gegenüber den einzelnen Vergleichskaufpreisen diverse und mehrheitlich erhebliche Unterschiede (teilweise besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale) auf. Diese wurden, wie bereits beschrieben, im Rahmen der vorhergehenden Anpassungen der Vergleichskaufpreise, sofern möglich, berücksichtigt bzw. mangels verfügbarer empirischer Daten teilweise durch grobe Schätzungen berücksichtigt.

Eine weiterführende Berücksichtigung, wie diese gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV vorgesehen ist, ist im konkreten Falle nicht erforderlich

3.2.3 Vergleichswert

Ergebnis

Der Vergleichswert wird aus dem vorläufigen Vergleichswert mit allen vorgenannten Einschränkungen (eingeschränkte Anpassungen der Vergleichsobjekte sowie eingeschränkte Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale) abgeleitet und beträgt im konkreten Fall zum Wertermittlungstichtag gerundet 860.000 €.

Vergleichswert gerundet	860.000 €
--------------------------------	------------------

3.3 Ertragswertverfahren

3.3.1 Vorgehensweise

Methodik

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine zur Vermietung bestimmte Eigentumswohnung (Renditeobjekt). Für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes wird wegen der Nutzung als Renditeimmobilie das Ertragswertverfahren herangezogen.

- Im Ertragswertverfahren wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielter Erträge ermittelt.
- Der so ermittelte Jahresrohertrag wird um die nicht umlagefähigen Bewirtschaftungskosten reduziert.
- Ebenso wird eine angemessene Verzinsung des ermittelten Bodenwertes in Abzug gebracht.
- Der sodann ermittelte Reinertrag wird mit dem Barwertfaktor kapitalisiert. Der Barwertfaktor wird unter Berücksichtigung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und des jeweiligen Liegenschaftszinssatzes ermittelt.
- Der dann ermittelte Gebäudeertragswert zuzüglich des ermittelten Bodenwertes ergibt den vorläufigen Ertragswert.
- Anschließend sind besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen.
- Nach Berücksichtigung dieser objektspezifischen Grundstücksmerkmale ergibt sich der Ertragswert.

3.3.2 Bodenwert

3.3.2.1 Bodenrichtwert

Ermittlung des Bodenwertes

Gemäß § 40 Abs. 1 ImmoWertV ist der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei kann der Bodenwert auch auf Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale der zugrunde gelegten Richtwertgrundstücke hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstückes übereinstimmen.

**Bodenrichtwert
(§ 13 ff. ImmoWertV)**

Gemäß Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses der Stadt München beträgt im Bereich des Bewertungsobjektes der Bodenrichtwert zum **31.12.2020**

17.000 €/m²

bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl

(WGfZ) von 2,50,

für eine bauliche Nutzung **gemischte Baufläche (M)**,
erschließungsbeitragsfrei.

WGfZ-Anpassung

Das tatsächliche Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes entspricht nicht der dem Bodenrichtwert zugrunde liegenden baulichen Ausnutzung. Es wird daher eine Anpassung des Bodenrichtwertes an die tatsächliche bauliche Ausnutzung vorgenommen.

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses besteht bei Geschosswohnbebauung weitestgehend eine direkt lineare Abhängigkeit des Bodenwertes von der wertrelevanten Geschossflächenzahl. Daher wird der Bodenrichtwert für die höhere bauliche Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes linear angepasst.

Angepasster Bodenrichtwert:

$17.000 \text{ €} : 2,50 \times 3,02 =$ **20.536 €/m²**

**Konjunkturelle
Entwicklung sowie
Immissionsabschlag**

Zum Ausstellungsdatum des Gutachtens sind die Bodenrichtwerte zum 01.01.2022 bekannt. Obwohl diese zum Wertermittlungsstichtag (25.10.2021) noch nicht veröffentlicht waren, wäre zumindest die Abfrage einer telefonischen Vorabinformation beim Gutachterausschuss möglich gewesen. Im Sinne einer marktnahen Wertermittlung wird daher der Bodenrichtwert zum 01.01.2022 mit rd. 19.000 €/m² bei ansonsten unveränderten Festsetzungen als Orientierungswert für die konjunkturelle Entwicklung herangezogen.

Daraus ergibt sich eine Bodenwertentwicklung von knapp 12 % über ein Jahr bzw. rd. 10 % bei Ansatz einer linearen Entwicklung seit dem 31.12.2020 bis zum Wertermittlungsstichtag.

Unter der Adelheidstraße sowie unterhalb des westlichen Bereichs des Bewertungsgrundstückes verläuft ein U-Bahn-Tunnel samt Gleisanlagen, weshalb auf dem Grundstück ein Schutzstreifen freizuhalten ist. Zudem befindet sich der Zugang des Sperrengeschosses der Haltestelle Josephsplatz direkt an der Kreuzung Adelheid- und Georgenstraße (Lage des Bewertungsobjektes).

Von diesen Bauwerken und den darin verkehrenden Zügen und Personen gehen Immissionen und Erschütterungen aus, die auf die bewertungsgegenständliche Wohnung einwirken, und die grundsätzlich einen Abschlag in der großflächigen Bodenrichtwertzone begründen.

Im bewertungsgegenständlichen Fall wird jedoch auf eine Anpassung in Anbetracht der erfolgten konjunkturellen Entwicklung (werterhöhend) bzw. des Einflusses der U-Bahn-Bauwerke (wertmindernd) verzichtet, da sich diese in Summe ausgleichen dürften.

3.3.2.2 Bodenwertermittlung

Bodenwert Der Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Ableitung Bodenwert

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m ²	Gesamtwert
640 m ²	Max-Vorstadt; 4873/3	20.536 €	13.143.040 €
640 m²	Zwischensumme Bodenwert	20.536 €	13.143.040 €
	Zu-/Abschlagschlag	0,00%	0 €
640 m²	Gesamtwert	20.536 €	13.143.040 €
	Rundung		-3.040 €
	Bodenwert gerundet		13.140.000 €

Anteiliger Bodenwert nach Miteigentumsanteil (MEA)

Der anteilige Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Wohnung mit Hobbyräumen und Kellerabteil wird anteilig über die Miteigentumsanteile (MEA) am Grundstück wie folgt berechnet:

Miteigentumsanteil

MEA Wohnung = 81,34/1.000

Anteiliger Bodenwert:

81,34/1.000 x 13.140.000 € = 1.068.808 €
rund 1.069.000 €

3.3.2.3 Geminderter Bodenwert (Bebauungsbelastung)

Vorgehensweise

Die Ertragswertermittlung würde im konkreten Fall bei Ansatz des regulären Bodenwertes und des marktüblichen Liegenschaftszinssatzes zu einem Ertragswert mit marktunüblich hohem Bodenwertanteil, im bewertungsgegenständlichen Fall von rd. 105,84 %, führen.

Im Detail führt der Gutachterausschuss Folgendes aus (siehe Immobilienmarktbericht 2020, Seite 62):

"[...] Die aktuelle, extrem dynamische Bodenwertentwicklung, insbesondere bei unbebauten Grundstücken für die Geschossbebauung erfordert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Umständen eine besondere Ableitung des Bodenwerts und des Liegenschaftszinssatzes. Bereits seit einigen Jahren werden diese Grundstücke vorwiegend zum Bau von Eigentumswohnungen gekauft. Eine Bewirtschaftung als Mietobjekt mit ausreichender Rendite ist kaum oder nur bei sehr hohen Mieten möglich."

Werden diese Kaufpreise bei der Bewertung von Ertragswertobjekten mit geringerer als angemessenen Neubaumieten herangezogen, ergibt sich durch die hohe Bodenwertverzinsung ein nicht mehr darstellbar geringer Gebäudewertanteil. In der Konsequenz ist bei der Ertragswertberechnung der Bodenwert im Verhältnis marktüblich erzielbare Miete/angemessene Neubaumiete zu verringern, im gleichen Verhältnis allerdings (systembedingt) der Liegenschaftszinssatz anzupassen. Im Ergebnis führt diese Korrektur zum selben Resultat wie bei einem vollen Bodenwert und dem ungeminderten Liegenschaftszinssatz, jedoch zu einem plausibleren Verhältnis Bodenwertanteil/ Gebäudewert. [...]"

Die Marktmiete für Neubauwohnungen im Bereich des Bewertungsobjektes liegt laut Angaben von Marktberichterstellern in einer Spanne von 21,00 €/m² bis 30,00 €/m². Die marktübliche angemessene Neubaumiete für das Bewertungsobjekt wird mit 22,00 €/m² eingeschätzt. Die Vertragsmiete der bewertungsgegenständlichen Wohnung zum Stichtag beträgt 13,26 €/m², was somit einem Abschlag von rd. 40 % entspricht.

Entsprechend des vorgenannten Modells des Gutachterausschusses wird der Bodenwert um diesen Prozentsatz gemindert. Hierdurch ergibt sich, nach erfolgter Anpassung des Bodenwertes sowie analoger Anpassung des Liegenschaftszinssatzes, ein marktüblicher Bodenwertanteil von rd. 63,37 %.

Bodenwertansatz

Der Bodenwert von rd. 1.069.000 € wird wie vorgenannt beschrieben um 40 % reduziert und mit rd. **640.000 €** (1.069.000 € - 1.069.000 € x 40 %) angesetzt.

3.3.3 Gebäudeertragswert

Vertragsmiete

Gemäß der vorliegenden Mieterliste des Auftraggebers beträgt die Nettokaltmiete der Wohnung zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2021 rd. 1.850 € pro Monat bzw. rd. 13,26 €/m².

Ertragsübersicht Vertragsmiete:

Fläche	Mieter - Nutzung	Miete/m ² Nfl. p.m.	Monats- miete	Jahres- miete
139,50 m ²	Wohnung Nr. 1	13,26 €/m ²	1.850,00 €	22.200,00 €
139,50 m ²	Gesamtsumme		1.850,00 €	22.200,00 €

Marktüblich erzielbarer Ertrag

Gemäß Mietspiegel 2021 der Landeshauptstadt München beträgt der Grundpreis für Wohnungen mit einer Größe von rd. 139-140 m² in der Baujahresklasse bis 1918 (Baujahr um 1905) 9,39 €/m². Nach Berücksichtigung der Lage bzw. sonstigen Ausstattungsmerkmale ergibt sich eine Mietspiegelmiete von durchschnittlich rd. 12,68 €/m², bei einer Schwankungsbreite von **10,10 €/m² bis 15,02 €/m²**.

Die Vertragsmiete liegt somit im Bereich der Mietspiegelmiete und wird daher als Marktmiete übernommen und der Wertermittlung zu Grunde gelegt. Bei der tatsächlich erzielten Vertragsmiete kann davon ausgegangen werden, dass objektspezifische Merkmale wie bspw. die Beeinträchtigungen im Zusammenhang mit der U-Bahn bei der Miethöhe Berücksichtigung gefunden haben. Da diese Vertragsmiete vorliegend der Marktmiete entspricht, ist eine unsichere Anpassung der Marktmiete aufgrund solch objektspezifischer Merkmale nicht notwendig.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei Vermietungen auf Basis der Mietspiegelmietspannen um sozialverträgliche Mieten handelt. Innerhalb der Landeshauptstadt München sowie im relevanten Teilmarkt werden für vergleichbare Wohnungen teilweise Mieten deutlich oberhalb der Mietspiegelmietspannen verlangt. Dies ist bei der konkreten Wohnung (Bewertungsobjekt) nicht der Fall. Auch für den Fall eines Mieterwechsels wäre im Übrigen eine Erhöhung der Miete nur im Rahmen der Mietpreisbremse möglich.

Ertragsübersicht Marktmiete:

Fläche	Mieter - Nutzung	Miete/m ² Nfl. p.m.	Monatsmiete	Jahresmiete
139,50 m ²	Wohnung Nr. 1	13,26 €/m ²	1.850,00 €	22.200,00 €
139,50 m ²	Gesamtsumme		1.850,00 €	22.200,00 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf rund **2.374 € p.a.** (rd. **10,69 %**).

- Nicht umlegbare Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gemäß Betriebskostenverordnung auf den Mieter umgelegt. Auf einen gesonderten Ansatz wird verzichtet.

- Laufende Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten berücksichtigen den Kostenaufwand, der notwendig ist, um die baulichen Anlagen in einem Zustand zu erhalten, der eine Erzielung des angesetzten Rohertrages gewährleistet.

Aufgrund des Bau- und Sanierungsjahres sowie des Gebäudezustandes erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz in Höhe von

11,70 € pro m² Nutzfläche p.a.,
insgesamt **rund 1.632 €**.

Das Kellerabteil ist bei diesem Ansatz berücksichtigt.

- Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten umfassen u. a. die Mietvertragsverwaltung, die Objektbuchhaltung, das Controlling, die Nebenkostenabrechnung sowie die Instandhaltungsplanung und –durchführung. Die Bemessung erfolgt unter Berücksichtigung der Grundsätze einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung.

In Anlehnung an die ImmoWertV erfolgt für die Wohnung ein Verwaltungskostenansatz von

298 € p.a.

**- Mietausfallwagnis
(kalkulatorisch)**

Mietausfallwagnis ist das Wagnis einer Ertragsminderung, die durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von Raum, der zur Vermietung bestimmt ist, entsteht. Es dient auch zur Deckung der Rechtsverfolgungskosten auf Zahlung, Aufhebung eines Mietverhältnisses oder Räumung.

Wegen der Wohnnutzung werden **2,00 %** der Jahresrohmiete, insgesamt **444 €**, angesetzt.

Restnutzungsdauer

Als Gesamtnutzungsdauer werden in Anlehnung an die ImmoWertV auf Basis für Mehrfamilienhäuser 80 Jahre angesetzt.

Bei dieser angesetzten Nutzungsdauer handelt es sich um eine rein wirtschaftliche Betrachtung, die abhängig von der Ausstattung und vor allem von der Marktsituation ist.

Der Bau des Mehrfamilienhauses erfolgte um 1905. Ausgehend von der festgesetzten Gesamtnutzungsdauer sowie dem aktuellen Wertermittlungstichtag wäre die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezogen auf das Ursprungsbaupjahr rein rechnerisch bereits abgelaufen.

Eine umfangreiche Sanierung erfolgte 1986. Auf Basis des Ursprungsbaupjahres, der umfangreichen Sanierung, der Denkmaleigenschaft des Gebäudes sowie anhand eigener Erfahrungswerte wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer mit **30 Jahren** angenommen.

Liegenschaftszinssatz**Auswertungen des Gutachterausschusses:**

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht keine eigenständigen Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Der Gutachterausschuss veröffentlicht jedoch Liegenschaftszinssätze für zur Vermietung bestimmte Wohnhäuser (Renditeobjekte).

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2020 des Gutachterausschusses (aktueller Bericht zum Wertermittlungstichtag mit Datenauswertungen aus dem Jahr 2020) wurden im Auswertungszeitraum 2019/2020 insgesamt 14 Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 % (Wiederverkauf – mit Denkmalschutz in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen) vom Gutachterausschuss ausgewertet. Hierbei ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Liegenschaftszinssatz
Mittelwert 1,6 %, bei einer Spanne von 0,8 bis 2,1 %
- Jahresrohertragsfaktoren
Mittelwert 47-fach, bei einer Spanne von 36- bis 60-fach
- Nutzflächenpreise
Mittelwert 8.250 €/m², bei einer Spanne von 6.250 € bis 11.000 €/m²

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Bei diesen Liegenschaftszinssätzen handelt es sich um durchschnittliche Zinssätze, bezogen auf das anteilige Stadtgebiet, ohne Berücksichtigung spezifischer, lagetypischer Kriterien.

Ausgehend von den Ermittlungen des Gutachterausschusses wird für das Objekt wegen der Mikrolage, des Zustandes des Gebäudes bzw. der bewertungsgegenständlichen Eigentumswohnung sowie insbesondere wegen der aktuellen Vermietungssituation mit einer sozial ausgerichteten Vermietung, bei der eine marktunübliche und bis 2033 fixierte Mietanpassung festgesetzt ist, ein Liegenschaftszins von **2,10 %** gewählt.

Unter Berücksichtigung des nachfolgend erläuterten Modells des Gutachterausschusses zur Vorgehensweise bei gemindertem Bodenwert ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz auf Basis der nachfolgenden Modellparameter von **0,897 %**.

Plausibilisierung:

Bei Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von 2,10 % sowie vorgenannter Bewertungsparameter ergibt sich, bezogen auf den Ertragswert, ein Jahresrohertragsvervielfältiger von 45,50-fach sowie ein Verkehrswert pro m² vermietbarer Fläche von rd. 7.240 €.

Aufgrund der Lage, des Denkmalschutzes, der Angaben des Gutachterausschusses sowie unter Berücksichtigung der aktuellen sozialverträglichen Vermietung liegen die Benchmarks des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag angemessen im unteren Bereich der vorliegenden Kennzahlen und erscheinen insgesamt plausibel.

Ableitung des (systembedingt) angepassten Liegenschaftszinssatzes:

Nachdem sich im Stadtgebiet von München aufgrund der extrem dynamischen Bodenwertentwicklung innerhalb der letzten Jahre bei Grundstücken mit älterer Bestandsbebauung und mit im Vergleich zu Neubauten geringeren Erträgen immer häufiger marktunüblich hohe Bodenwertanteile ergeben, hat der Gutachterausschuss München ein Modell entwickelt, bei dem der Bodenwert sowie der Liegenschaftszinssatz reduziert werden.

Durch vorgehende Minderung des Bodenwerts ergibt sich eine Reduzierung des Ertragswertes. Im konkreten Fall wird dies durch die Reduzierung des Liegenschaftszinssatzes mittels des Modells des Gutachterausschusses ausgeglichen. Dies führt im Ergebnis zu einem unveränderten Ertragswert wie bei Ansatz marktüblicher Bodenwert- und Liegenschaftszinsansätze. Der Bodenwertanteil am Ertragswert verringert sich aber zugunsten des Gebäudewertanteils.

Bei Ansatz einer Minderung des Bodenwertes um 40 % ergibt sich gemäß Modell des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von rd. 0,897 % (siehe nachfolgende Berechnungstabellen). Ausgangspunkt ist der vorläufige Ertragswert, hier rd. 1.010.000 € sowie der ungeminderte Bodenwert, hier rd. 1.069.000 € (Bodenwertanteil rd. 105,84 %) (siehe nachfolgende Graphik A: Bewertung mit vollem Bodenwert).

A : Bewertung mit vollem Bodenwert

Liegenschaftszins (Ausw. GAA)	2,1%
Bodenwert	1.069.000 €
<i>Bodenwertanteil</i>	<i>105,84 %</i>
daraus Bodenwertverzinsung	22.498 €
Reinertrag	19.826 €
minus Bodenwertverzinsung	22.498 €
Gebäudeertragsanteil somit	-2.672 €
Vervielfältiger	22,08
Ertragswert der baul. Anlagen	-59.000 €
plus Bodenwert	1.069.000 €
Ertragswert	1.010.000 €

Abweichungen sind auf Rundungen zurückzuführen.

B: Auswertung mit reduziertem Bodenwert

Ertragswert bzw. Kaufpreis	1.010.000 €
Bodenwert	1.069.000 €
Abschlag	40 %
Bodenwert - reduziert	640.000 €
Gebäudewert (KP - BW reduziert)	370.000 €
Reinertrag	19.826 €
1. Näherung (RE / KP)	1,963%
2. Näherung (mit Gebäudeabschr.)	1,055%
3. Näherung (mit Gebäudeabschr.)	0,918%
4. Näherung (mit Gebäudeabschr.)	0,897%
rund	0,897%

B: Bewertung mit reduziertem Bodenwert

Liegenschaftszins (nach Berechnung)	0,897%
Bodenwert reduziert	640.000 €
daraus Bodenwertverzinsung	5.741 €
Reinertrag	19.826 €
minus Bodenwertverzinsung	5.741 €
Gebäudeertragsanteil somit	14.085 €
Vervielfältiger	26,20
Ertragswert der baul. Anlagen	369.030 €
plus Bodenwert - reduziert	640.000 €
Ertragswert	1.009.030 €

Der Liegenschaftszinssatz wird (systembedingt) mit rund **0,897 %** angesetzt.

3.3.4 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**Marktanpassung**

Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt werden beim Ertragswertverfahren bereits über den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

3.3.5 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**U-Bahn**

Das Recht zur Errichtung eines U-Bahn-Bahnhofstunnels für die Landeshauptstadt München sowie die daraus resultierenden Lärm- und Erschütterungsimmissionen sind im Ertragswertverfahren im Ansatz der Marktmieten sowie des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt. Eine weitergehende Berücksichtigung ist daher nicht erforderlich.

Sonstiges

Dem Verfasser sind keine weiteren besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale bekannt, welche nicht bereits bei den gewählten Bewertungsparametern Berücksichtigung finden (Marktmieten, Liegenschaftszinssatz).

3.3.6 Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz		0,897 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		30 Jahre
Nutzfläche Wohnung		139,50 m ²
Mietfläche gesamt		139,50 m²
Jahresrohmiete Wohnung		22.200 €
Jahresrohmiete gesamt		22.200 €
abzüglich		
Betriebskosten in % der Miete und in €	0,00 %	0 €
Instandhaltung pro m ² verm. NFL in € p.a.	11,70 €	1.632 €
Verwaltungskosten Wohnung in € p.a.	298,00 €	298 €
Mietausfallwagnis in % der Miete und €	2,00 %	444 €
<i>Summe Bewirtschaftungskosten rund</i>	<i>10,69 %</i>	<i>2.374 €</i>
Jahresreinertrag Grundstück		19.826 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (0,897 % aus 640.000 €)		-5.741 €
Jahresreinertrag Gebäudeanteil		14.085 €
Barwertfaktor	26,20	
Ertragswert der baulichen Anlagen		369.028 €
Bodenwert		640.000 €
Vorläufiger Ertragswert		1.009.028 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet		1.010.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert		1.010.000 €

Bezeichnung	Vorl. Ertragsw.	Ertragswert
Rohertragsvervielfältiger	45,50	45,50
Bruttorendite	2,20 %	2,20 %
Bodenwert/m ² vermietbarer Fläche	4.588 €	4.588 €
Ertragswert/m ² vermietbarer Fläche	7.240 €	7.240 €
Nettorendite (ohne Mietausfallwagnis)	2,01 %	2,01 %

3.3.7 Plausibilisierung

Marktdaten

Der aus dem Ertragswertverfahren ermittelte Ertragswert/m² Wohnfläche beläuft sich auf rd. 7.240 €/m² sowie der Jahresrohertragsvervielfältiger auf rd. 45,50-fach.

Gemäß Auswertungen des Gutachterausschusses liegen die durchschnittlichen Ertragsfaktoren für Wohnhäuser mit Denkmalschutz und in besonders attraktiven und zentrumsnahen Wohnlagen in einer Spanne von rd. 36- bis 60-fach.

Nach Angaben des IVD liegen die Kaufpreise für Bestands-Eigentumswohnungen mit mittlerem Wohnwert bei rd. 6.800 €/m² sowie mit gutem Wohnwert bei rd. 8.150 €/m².

Der Ertragsfaktor sowie der Preis pro m² Wohnfläche liegen unter Berücksichtigung der sozialverträglichen Vermietung, die eine vergleichsweise niedrige Miete bei einer stark eingeschränkten Mietanpassungsmöglichkeit bis 2033 festsetzt, sowie unter Berücksichtigung der bestehenden Einschränkungen auf Grund des U-Bahn-Bauwerks, innerhalb bzw. angemessen im Bereich der angegebenen Spannen.

4 Verkehrswert/Marktwert

Definition

Der Verkehrs-/Marktwert 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 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.

Gesamtbeurteilung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine gepflegte und gut-durchschnittlich unterhaltene Eigentumswohnung; die Ausbau- und Ausstattungsqualität ist durchschnittlich. Die Wohnung befindet sich in einem Mehrfamilienhaus, welches sich in einem ebenfalls gepflegten und gut-durchschnittlich unterhaltenen Zustand mit durchschnittlicher Ausstattung befindet.

Das unmittelbare Umfeld wird überwiegend wohnwirtschaftlich genutzt, im Osten befinden sich im weiteren Verlauf die Parkanlagen des Englischen Gartens und im Nordwesten der Olympiapark.

Die Verkehrsanbindung mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz sind gut.

Die Vermietung der Wohnung erfolgt unter sozialen Gesichtspunkten, insbesondere Mieterhöhungen sind nicht nach den aktuellen Marktgegebenheiten und gesetzlichen Regelungen möglich. Die Mietanpassungen sind bereits bis 2033 auf 5 % alle 3 Jahre begrenzt.

Unter Berücksichtigung der Marktsituation zum Stichtag scheint eine Vermietung uneingeschränkt möglich. Die Veräußerbarkeit des Objektes ist ausgehend von der sozialverträglichen Vermietung eingeschränkt.

Vergleichswert

Gemäß § 6 ImmoWertV erfüllen die Vergleichskaufpreise bzw. die dem Gutachter zu den Vergleichskaufpreisen vorliegenden wenigen Daten nicht die erforderliche Eignung zur Ermittlung eines hinreichend genauen Verkehrswertes. Mangels Angaben zu den preisbildenden Merkmalen (Miethöhe, Ausstattung, Renovierungsjahr etc.) der Vergleichskaufpreise kann eine Prüfung, ob die Vergleichsobjekte mit der zu bewertenden Eigentumswohnung hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen, genauso wie die Vornahme etwaiger Zu-/Abschläge nur unter Zugrundelegung von nicht belegbaren Annahmen und damit nicht mit ausreichender Sicherheit erfolgen. Die entsprechende Prüfung gemäß § 25 ImmoWertV auf die Eignung der Daten (Vergleichskaufpreise) im Sinne des § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV kommt zu dem Ergebnis, dass die Datenlage unzureichend ist.

Insgesamt kann aus vorgenannten Daten zwar ein Vergleichswert mit erheblichen Einschränkungen ermittelt werden, die vorliegenden Vergleichskaufpreise sind aus vorgenannten Gründen jedoch nicht geeignet, einen hinreichend genauen Verkehrswert gemäß ImmoWertV zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren scheidet daher zur alleinigen Wertableitung im konkreten Fall aus und kann allenfalls zur Plausibilisierung des im anzuwendenden Ertragswertverfahrens ermittelten Verkehrswertes herangezogen werden.

Der zur Plausibilisierung mathematisch mit allen vorgenannten Einschränkungen ermittelte Vergleichswert für die Eigentumswohnung mit Hobbyräumen und Kellerabteil (Nr. 1)

Adelheidstraße 14

80798 München

Wohnfläche rd. 139,50 m²

beträgt rund **860.000 €**.

Ertragswert

Das Bewertungsobjekt erfüllt alle Voraussetzungen eines ertragsorientierten Objektes. Zudem stehen durch Veröffentlichungen des Gutachterausschusses (Grundstücksmarktbericht sowie entsprechende Rechenmodelle) sowie des Sozialreferats (Mietpiegel) hinreichend bewertungsrelevante Daten zur Verfügung, welche die Ableitung des Verkehrswertes auf Basis der Ertragswertberechnung ermöglichen.

Die Ableitung des Verkehrswertes ist im konkreten Fall somit über das Ertragswertverfahren gut möglich. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Basis des Ertragswertverfahrens.

Für die Eigentumswohnung mit Hobbyräumen und Kellerabteil (Nr. 1)

Adelheidstraße 14

80798 München

Wohnfläche rd. 139,50 m²

wurde ein Ertragswert in Höhe von rund **1.010.000 €** ermittelt.

Verkehrs-/Marktwert

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen wird der Verkehrs-/ Marktwert aus dem Ertragswert abgeleitet.

Unter Berücksichtigung der vorgefundenen Gegebenheiten sowie aller den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren, insbesondere der allgemeinen Lage auf dem Immobilienmarkt zum Wertermittlungstichtag, wird der **Verkehrs-/Marktwert** der Eigentumswohnung mit Hobbyräumen und Kellerabteil (Nr. 1)

**Adelheidstraße 14
80798 München
Gemarkung Max-Vorstadt
Flurstück 4873/3**

zum **Bewertungstichtag 25.10.2021** wie folgt festgestellt:

1.010.000 €

(in Worten: eine Million zehntausend Euro)

München, den 5. Juni 2025

Manuel Kaltner

5 Anlagen
5.1 Fotodokumentation



Südostansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Diele



Bad



Exemplarisches Kellerabteil



Waschraum



Gebäudetechnik



Rückwärtige Gebäudeansicht

5.2 Lageplan



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

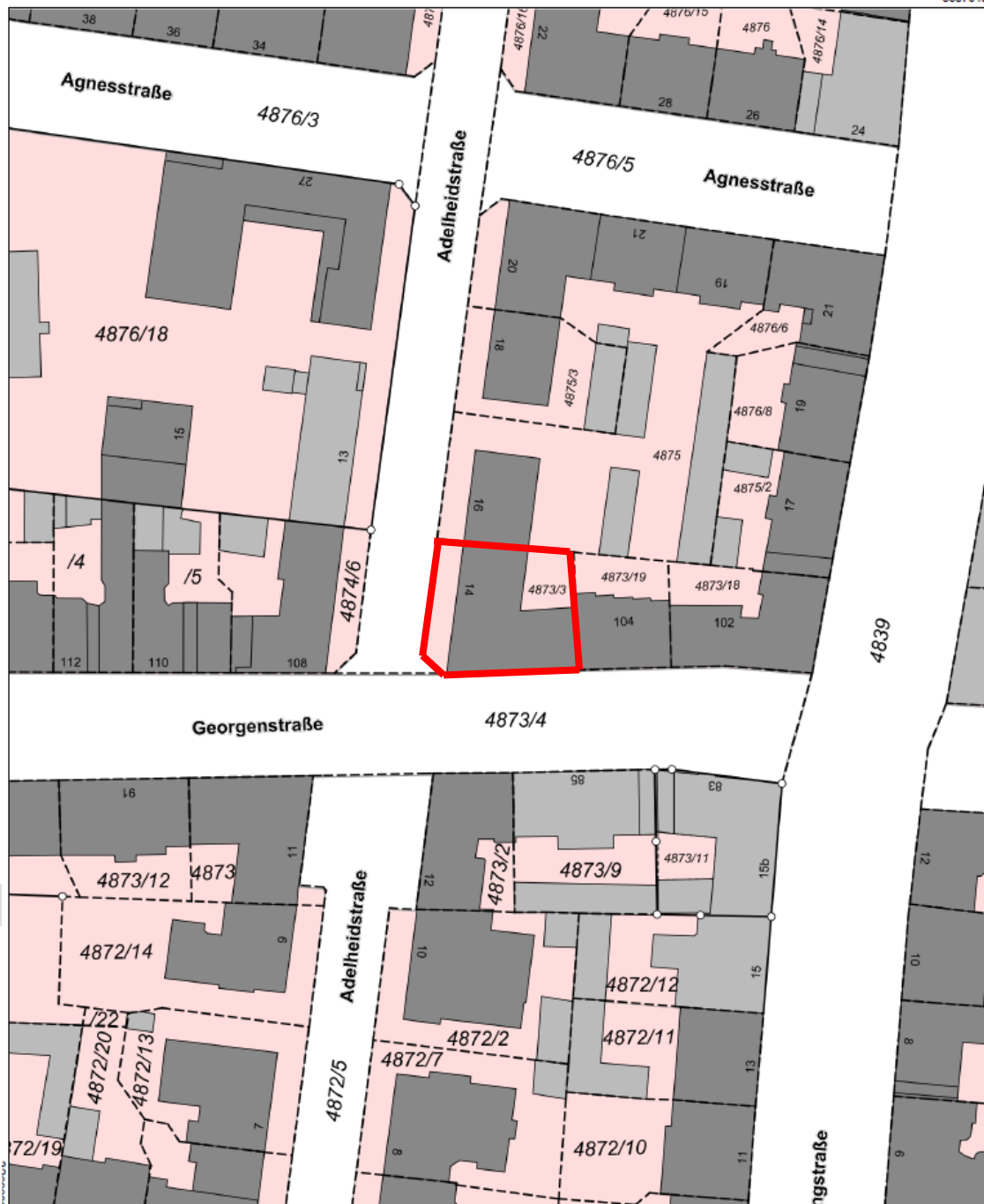
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 24.01.2023

Flurstück: 4873/3
Gemarkung: München, S.3

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

5337045



Nicht maßstäblich

5.4 Allgemeine Auftragsbedingungen

1. Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlage und des Grund und Bodens erfolgen aufgrund auftraggeberseits vorgelegter Unterlagen und gegebener Informationen, die dem Gutachten ungeprüft zugrunde gelegt werden, und aufgrund der Ortsbesichtigung.
2. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung sind durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) erfolgt.
3. Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grund und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit oder die Gesundheit von Bewohnern oder Nutzern beeinträchtigen oder gefährden.
4. Untersuchungen des Baugrundes, auch auf Altlasten, wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt.
5. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) oder eventuell privat-rechtliche Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens und der baulichen Anlagen ist nicht erfolgt. Es wird ungeprüft unterstellt, dass die öffentlich-rechtlichen Bestimmungen eingehalten wurden und werden.
6. Es wird zum Wertermittlungstichtag ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren etc., die möglicherweise wertbeeinflussend sein könnten, erhoben und bezahlt sind.
7. Die Flächenangaben wurden soweit möglich anhand der überlassenen Unterlagen auf Plausibilität überprüft. Eine detaillierte Überprüfung (z. B. Aufmaß) der Flächen erfolgte nicht. Flächenmehrungen oder -minderungen können dementsprechend Einfluss auf den Verkehrswert des Objektes haben.
8. Es wird auftragsgemäß ungeprüft davon ausgegangen, dass Mieten, Pachtzinsen und sonstige vertragsgemäße Zahlungen in der genannten Höhe auch regelmäßig gezahlt werden und ein Zahlungsrückstand nicht besteht.
9. Das Gutachten ist nur für interne Zwecke des Auftraggebers bestimmt; eine Weitergabe an Dritte darf nur mit schriftlicher Zustimmung des Verfassers erfolgen.
10. Die Haftung wird auf grobe Fahrlässigkeit und Vorsatz beschränkt. Der Haftungsbetrag wird auf 20 % des Wertes - maximal 10.000.000 € - begrenzt.
11. Für Mängelansprüche gilt die regelmäßige Verjährungsfrist (§ 634a BGB Abs. 1 Ziff. 3). Abweichend beginnt die Verjährung mit der Abnahme. Als Abnahme gilt die Übergabe des Gutachtens.