

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	Wohngebäude Gräfelinger Straße 120 81375 München
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB für Steuerzwecke
Auftraggeber	Sylvia und Claudius Seidl Mooseckerstraße 22 84359 Simbach am Inn
Aufstellender Gutachter	Sachverständiger Manuel Kaltner MRICS Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB Chartered Surveyors Oberanger 34-36 80331 München
Wertermittlungstichtag (Qualitätstichtag)	16.04.2024

Inhaltsverzeichnis:

Teil A	3
Teil B	4
1 Allgemeines.....	4
2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	5
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	5
2.2 Lage	7
2.3 Gebäude	13
2.4 Flächen	15
2.5 Marktdaten	19
3 Bewertung	21
3.1 Vorgehensweise	21
3.2 Bodenwert	22
3.2.1 Bodenrichtwert	22
3.3 Ertragswertverfahren	24
3.3.1 Vorgehensweise	24
3.3.2 Gebäudeertragswert	24
3.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.....	28
3.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	28
3.3.5 Ertragswertermittlung	30
3.3.6 Plausibilisierung	31
4 Verkehrswert/Marktwert	32
5 Anlagen	33
5.1 Fotodokumentation.....	33
5.2 Lageplan	36
5.3 Grundrisspläne	37
5.4 Lärmkartierung	40
5.5 Allgemeine Auftragsbedingungen	41

Teil A

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart	Wohngebäude
Straße, Hausnummer	Gräfelfinger Straße 120
PLZ, Ort	81375 München

Stichtag der Bewertung Auftraggeber	16.04.2024 Sylvia und Claudius Seidl Mooseckerstraße 22 84359 Simbach am Inn
--	---

Ursprungsbaujahr	1934, 1996
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	52 Jahre
Nutzung	Wohnen
Anzahl der Gebäude	2
Anzahl Wohnungen	6
Vermietbare Fläche	Wohnen Hobbyraum Mietfläche ges.
	rd. 360 m ² rd. 46 m ² rd. 406 m²
Grundstücksgröße	720 m ²

Mietansatz f. vermietbare Fläche durchschnittlich p.m.	Wohnen Hobbyraum Garagen	13,67 €/m ² 8,26 €/m ² 32,50 €/Stp.
Jahresrohertrag p. a.	gesamt	65.188 €
Bewirtschaftungskosten	aus Rohertrag	15,00 %
Liegenschaftszinssatz		3,10 %

Bodenwert	1.660.000 €
------------------	--------------------

Vorläufiger Ertragswert	1.761.000 €
Rohertragsvervielfältiger	27,01
Bruttorendite	3,70 %
Nettorendite (ohne Mietausfallwagnis)	3,22 %
Bodenwert pro m ² vermietbarer Fläche	4.089 €
Verkehrswert/m ² vermietbarer Fläche	4.337 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	
- Nießbrauch	-820.000 €

Verkehrswert/Marktwert	940.000 €
Rohertragsvervielfältiger	14,42
Bruttorendite	6,93 %
Nettorendite (ohne Mietausfallwagnis)	6,03 %
Bodenwert pro m ² vermietbarer Fläche	4.089 €
Verkehrswert/m ² vermietbarer Fläche	2.315 €

Teil B**1 Allgemeines**

Zweck der Wertermittlung	Verkehrs-/Marktwertermittlung nach § 194 für Steuerzwecke
Bewertungsgegenstand	Wohngebäude Gräfelfinger Straße 10 81375 München
Eigentümer	Seidl Claudius, Seidl Sylvia
Ortsbesichtigung	Die Ortsbesichtigung fand am 16.04.2024 durch den Verfasser in Anwesenheit der Eigentümer statt. Es wurden die allgemein zugänglichen Flächen (Außenflächen, Erschließungsflächen) sowie exemplarische Wohnungen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maß besichtigt.
Wertermittlungsstichtag (Qualitätsstichtag)	16.04.2024; der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.
Gutachtenersteller	Manuel Kaltner
Unterlagen des Auftraggebers	• Grundbuchauszug des Amtsgerichts München, Grundbuch von Grosshadern, Band 434, Blatt 14459, unbeglaubigter Abdruck vom 27.02.2024, zuletzt geändert am 07.12.1995 • Mieterübersicht des Auftraggebers 2021 mit Flächenangaben • Kaltmieten des Auftraggebers per 01.03.2024 • Eingabeplan des Frombeck Planungsbüros für biologisches Planen und Bauen vom Februar 1994 • Eingabeplan des Frombeck Planungsbüros für biologisches Planen und Bauen vom Juni 1989 • Grundrisspläne (Altbau) der Frombeck Immobilien, undatiert • Energieausweis für Wohngebäude der BRUNATA Wärmemesser GmbH und Co. KG vom 22.11.2007 • Email der SWM vom 22.04.2024
Vom Verfasser beschaffte Unterlagen	• Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (nachfolgend Gutachterausschuss genannt) zum Stichtag 01.01.2022 • Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses • Mietspiegel • für München 2023 • IVD-Wohn-Preisspiegel 2023 • IVD-Pressemeldung PN 21/18.03.2024 • Diverse Marktberichte international tätiger Marktteilnehmer zum Wohn-, und Investmentmarkt für München von - Colliers International - Jones Lang LaSalle (JLL) - Catella - Value Data Insights

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Mietvertrag

Dem Verfasser liegen keine Mietverträge vor.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich bei den bestehenden Mietverträgen um marktübliche Mietverhältnisse handelt. Demnach wird für die Wohnmietverträge davon ausgegangen, dass die laufenden Betriebskosten der Wohnungen gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV), auf die Mieter umgelegt werden und diese, kleine Instandhaltungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume, zu tragen haben.

Grundbuchrechtliche Angaben

Grundbuchauszug des Amtsgerichts München, Grundbuch von Grosshadern, Band 434, Blatt 14459, unbeglaubigter Abdruck vom 27.02.2024, zuletzt geändert am 07.12.1995

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Flurstück 848/2

Gräfelfinger Straße 120,

Gebäude- und Freifläche

Größe

720 m²

Abteilung I (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1a:

Seidl Claudius, geb. 15.01.1955, München

- zu 1/5 -

Lfd. Nr. 1b:

Seidl Sylvia, geb. Kreiling, geb. 06.10.1955, München

- zu 1/5 -

Lfd. Nr. 1c:

Seidl Claudius, geb. 15.01.1955, München

- zu 3/5 -

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

Lfd. Nr. 1:

U-Bahnstreckentunnelrecht für Landeshauptstadt München

Fazit

Bei der Eintragung handelt es sich um den unterhalb des Grundstücks verlaufenden Tunnel der U-Bahn. Laut vorliegender E-Mail-Auskunft der Stadtwerke München beträgt die geringste Differenz zwischen der Tunnelaußenschale und dem digitalen Geländemodell (LDBV – DHHN2016) 9,63 m.

Weitere Informationen und Unterlagen liegen hierzu nicht vor. Der Werteinfluss durch das Tunnelbauwerk wird in der Wertermittlung durch den Ansatz des Liegenschaftszinssatzes sowie der Marktmieten berücksichtigt.

Baulasten

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

Denkmalschutz

Gemäß Online-Auskunft aus dem Bayerischen Denkmal-Atlas handelt es sich bei dem bewertungsgegenständlichen Gebäude nicht um ein Einzeldenkmal. Im Bereich des Bewertungsobjektes besteht zudem kein Bodendenkmal bzw. Ensembleschutz.

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) ausgewiesen.

**Abgabenrechtliche
Situation**

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

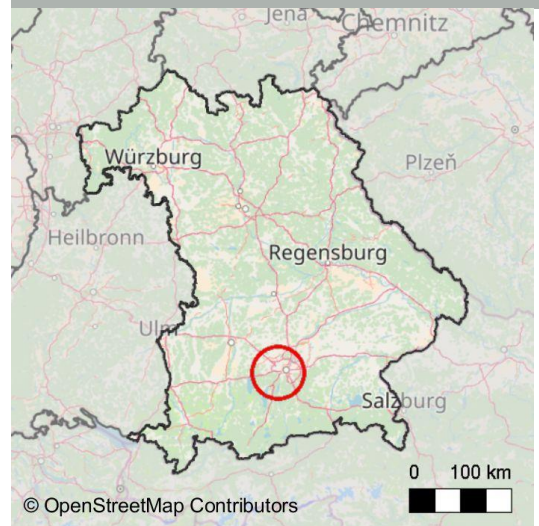
2.2 Lage

Geographische Einordnung

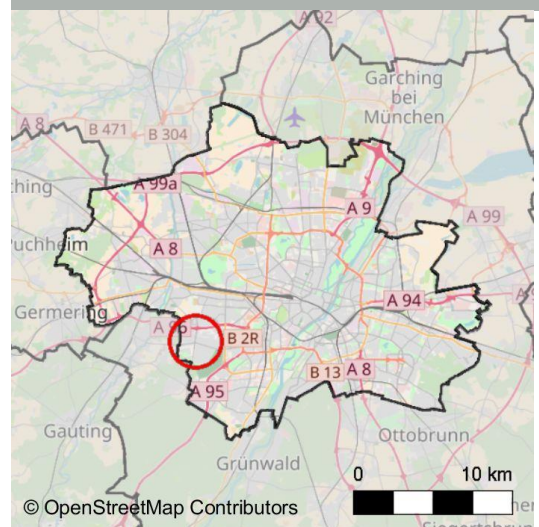
Übersichtskarte



Bundesland: Bayern



Kreis: München, Landeshauptstadt



Datenquelle
OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2024

Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

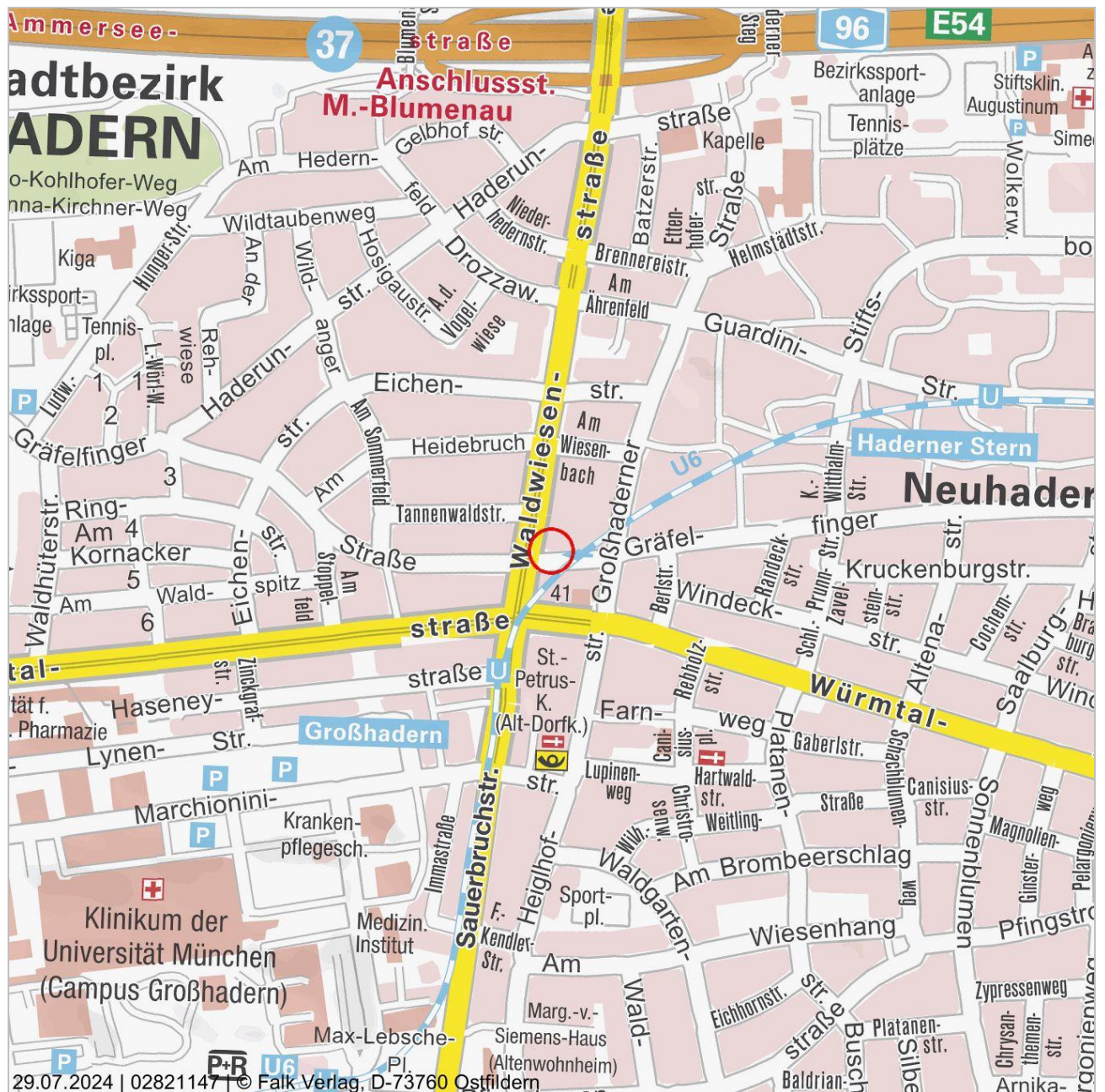
Nächste Autobahnanschlussstelle (km)	Anschlussstelle München-Blumenau (0,9 km)
Nächster Bahnhof (km)	Großhadern (0,1 km)
Nächster ICE-Bahnhof (km)	Bahnhof München-Pasing (3,8 km)
Nächster Flughafen (km)	Flughafen München (34,0 km)
Landeshauptstadt (Entfernung zum Zentrum)	München (6,6 km)
Nächstes Stadtzentrum (Luftlinie)	München (6,6 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: 2023

Stadtkarte:



Maßstab (im Papierdruck): 1:10.000
Ausdehnung: 1.700 m x 1.700 m



0

1.000 m

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: 2024

Makrolage

München ist die Landeshauptstadt und mit rund 1,59 Millionen Einwohnern gleichzeitig die größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die elftgrößte 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.

München in Zahlen:

Stadtfläche	310,73 km ²
Bevölkerungsstand 12/2023 rund	1.589.026
Bevölkerungsdichte 12/2023 rund	5.114 EW/km ²
Bevölkerungsentwicklung 12/2013 bis 12/2023 rd. +	8,5 %
Bevölkerungsprognose (Stand: 2023) 2022-2040 +	14,1 %
Arbeitslosenquote München 12/2023	4,5 %
Arbeitslosenquote Bayern 12/2023	3,4 %
Arbeitslosenquote Deutschland 12/2023	5,7 %

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 20 „Hadern“, welcher westlich des Stadtzentrums liegt.

Dieser grenzt im Norden an „Pasing-Obermenzing“, und „Laim“, im Osten an „Sendling-Westpark“, im Süden an „Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln“ und im Westen an den „Landkreis München“ an.

Der Stadtbezirk „Hadern“ ist mit 51.446 Einwohnern bzw. einer Bevölkerungsdichte von rd. 5.578 Einwohnern/km² (12/2023) ein für Münchner Verhältnisse überdurchschnittlich dicht besiedelter Stadtteil (Ø München: rd. 5.114 EW/km²).

In „Hadern“ bestehen 25.708 Haushalte, was einer überdurchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 2,0 entspricht (Ø München: rd. 1,86).

Verkehrsanbindung**ÖPNV**

Vom Bewertungsobjekt ist die U-Bahn-Haltestelle „Großhadern“ mit Anbindung an die Linie U6 fußläufig erreichbar. Ebenfalls verkehren hier mehrere Buslinien.

Es besteht somit eine gute Anbindung an das gesamte ÖPNV-Netz der Stadt München.

Der Hauptbahnhof München mit Anschluss an den Regional- und Fernverkehr der Deutschen Bahn kann vom Bewertungsobjekt in rd. 25 Minuten erreicht werden. Der Flughafen München ist rd. 60 Fahrminuten entfernt.

Individualverkehr

Durch die jeweils rund 100 m südlich liegende Würmtalstraße bzw. die westlich verlaufende Waldwiesenstraße ist das Bewertungsobjekt gut an das Straßenverkehrsnetz der Landeshauptstadt München angebunden. Der Mittlere Ring verläuft knapp 3 km Luftlinie östlich und die nächstgelegene Autobahnauffahrt auf die A96 liegt rund 900 m nördlich des Objektes.

Das Zentrum von München (Marienplatz) ist in rd. 25 Minuten und der Flughafen München in rd. 45 Fahrminuten erreichbar.

Fazit

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung sowohl an den ÖPNV als auch den Individualverkehr, gemessen an der Lage innerhalb der Stadt München, gut.

Lagequalität

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen städtischen Revier. Die nähere Umgebung ist überwiegend von wohnwirtschaftlicher Nutzung mit untergeordneten Gewerbeflächen geprägt.

Südlich des Objektes befindet sich der Ortskern von Hadern und weiter südwestlich erstreckt sich das Areal des Klinikum Großhaderns.

Gemäß Münchner Mietspiegel 2023 befindet sich die Wohnung in guter Wohnlage.

In der Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses wird das Grundstück als gute Wohnlage dargestellt.

Insgesamt handelt es sich aufgrund der weichen Standortfaktoren um eine, am Standort München gemessen, gut-durchschnittliche Wohngegend. Nachteile weist der Standort aufgrund der Nähe zu viel befahrenen Waldwiesenstraße auf.

Infrastruktur	Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote befinden sich in ausreichender Anzahl in fußläufiger Entfernung.
Parkplatzsituation	Das Bewertungsobjekt verfügt über vier Garagenstellplätze (zwei Duplexgaragen). Insgesamt ist die Parkplatzsituation am Objekt sowie auf den öffentlichen Flächen im direkten Umfeld angespannt.
Immissionen	Lärmimmissionen gehen überwiegend vom Straßenverkehr auf der nahegelegenen Waldwiesenstraße aus. Zudem machen sich die Lärmimmissionen des nahegelegenen Klinikum Großhadern bemerkbar (Einsatzsignale der Rettungswagen sowie Hubschraubergeräusche). Weiterhin gehen Erschütterungs- sowie Geräuschimmissionen von der unterhalb des Grundstücks verlaufenden U-Bahn-Linie aus. Bei der Ortsbesichtigung konnten jedoch keine darüberhinausgehenden, außergewöhnlichen Immissionen festgestellt werden, die ein übliches städtisches Maß übersteigen.
Altlasten	Dem Verfasser sind keine bestehenden Altlasten bekannt. 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 rechteckig mit einer dreiecksförmigen Auskragung im Süden geschnitten. Die Grundstückstopographie ist nahezu eben.

2.3 Gebäude

Baujahr

Gemäß den vorliegenden Unterlagen und Informationen wurden die baulichen Anlagen im Jahr 1934 (Altbau) und 1996 (Neubau) errichtet.

Nutzungskonzept

Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude genutzt. Insgesamt verfügt das Objekt über sechs Wohnungen.

Gebäude/Grundriss

Das Grundstück ist mit einem Wohngebäude bebaut, bestehend aus einem Alt- und einem Neubau, welche baulich aneinander angrenzen. Der Neubau grenzt baulich zudem direkt an das westlich anschließende Nachbargebäude.

Beide Gebäude bestehen aus einem Erd-, einem Ober- und einem ausgebauten Dachgeschoss. Zudem bestehen zwei voneinander getrennte Kellergeschosse.

Der Grundriss des Altbaus ist rechteckig geschnitten und der Neubau umfasst das Gebäude an der Nordwestseite L-förmig.

Die Gebäudezugänge befinden sich an der Südseite (Altbau) bzw. Nordseite (Neubau), jeweils im Bereich in dem Alt- und Neubau aneinander angrenzen. Von hier werden beide Gebäudeteile jeweils über ein zentrales Treppenhaus vertikal erschlossen.

In jedem Geschoss befindet sich eine Wohnung. Diese bestehen im Altbau aus einer Küche, einem Bad, zwei Zimmern sowie einer Abstellkammer. Die Wohnungen im Neubau verfügen über ein Zimmer mehr, besitzen jedoch keinen Abstellraum.

Die Dachgeschosswohnung im Altbau besteht aus einem Bad sowie einem Wohn- und Schlafbereich mit Küchenzeile und die Dachgeschosswohnung im Neubau aus einer Küche, einem Bad und zwei Zimmern. Sämtliche Räume aller Wohnungen werden über einen zentralen Flur erschlossen.

Im Untergeschoss des Neubaus befindet sich ein Hobbyraum, welcher derzeit zu Wohnzwecken genutzt wird. Zudem befinden sich in den Kellergeschossen die Mieterkeller sowie Technikflächen.

Die Garagen liegen an der Grundstücksgrenze zur Gräfelfinger Straße.

Baubeschreibung

Die Bau- und Gebäudebeschreibung erfolgt anhand der augenscheinlichen Feststellungen 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
- Decken
Vermutlich Holzbalkendecken (Altbau),
vermutlich Stahlbetondecke (Neubau);

- Dach
Walmdach, Holzkonstruktion
- Außenwände
Massiv
- Fassade
Gestrichene Putzfassade
- Innenwände
Überwiegend massiv
- Fenster
Tlw. Holzfenster, tlw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung
- Hauseingänge
Massive Holztüren mit Glasausschnitt
- Wohnungseingangstüren
Holztüren
- Treppenhäuser
Stahlbetontreppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer sowie
-handlauf (Neubau);
Holztreppe mit Holzgeländer und Holzhandlauf (Altbau)
- Böden
Altbau:
Erschließung/Allgemeinflächen: Fliesen, Parkett
Wohnungen: Wohnräume überwiegend Laminat, Teppich;
Küchen PVC und Bäder überwiegend gefliest
Neubau:
Erschließung/Allgemeinflächen: Werksteinbelag
Wohnungen: Wohnräume Laminat, Teppich; Küchen und
Bäder überwiegend gefliest
- Heizung
Gas-Zentralheizung; hierbei wird der Altbau über den Neubau
versorgt.
- Zweckmäßige Elektroinstallation

Sonstige Ausstattung

- Zwei Duplexgaragen
- Klingel/-Gegensprechanlage

**Notwendige Maßnahmen
Gebäudeenergiegesetz
(GEG)**

Es liegt ein Energieausweis für den Neubau vom 22.11.2007 vor, welcher jedoch zum Wertermittlungstichtag abgelaufen ist (gültig bis 22.11.2017). Zudem wurde laut Auskunft des Auftraggebers im Jahr 2022 eine neue Gasheizung installiert.

Laut diesem Energieausweis liegt der Energieverbrauchskennwert bei 85 kWh/(m²a).

Es wird daher ungeprüft davon ausgegangen, dass die notwendigen Anforderungen des GEG - insbesondere Wärmedämmung, Heizung - zum Bewertungstichtag eingehalten werden.

Falls die Anforderungen des GEG nicht oder teilweise nicht eingehalten werden, wird jedoch grundsätzlich angenommen, dass hieraus zum Wertermittlungstichtag am Markt keine messbaren Auswirkungen in Form von Wertabschlägen für derartige Gebäude wie das Bewertungsobjekt (unter Berücksichtigung des Baujahres) resultieren.

Auf die Notwendigkeit eines Energieausweises bei Verkauf oder Vermietung wird hingewiesen.

Außenanlagen

Die Grünflächen sind überwiegend mit Rasenflächen ausgestattet. Die befestigten Flächen sind gepflastert.

Bau- und Unterhaltungszustand

Sowohl die Allgemeinflächen als auch die exemplarisch besichtigten Wohnflächen beider Gebäudeteile sind in einem gut erhaltenen Zustand. Notwendige Instandhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen sowie Schönheitsreparaturen werden augenscheinlich regelmäßig durchgeführt. Der Ausbau- und Ausstattungsstandard ist durchschnittlich.

Baumängel oder Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar. Lediglich die Garagen weisen Undichtigkeiten im Dachbereich auf.

2.4 Flächen

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche wird aus dem vorliegenden Grundbuch¹ wie folgt übernommen:

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Großhadern; 848/2	720 m ²
Summe	720 m²

Plausibilisierung:

Eine konkrete Flächenangabe aus dem Liegenschaftskataster liegt nicht vor. Laut überschlägiger Flächenermittlung über das Messtool des BayernAtlas des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat ist die Grundstücksfläche laut vorliegendem Grundbuchauszug plausibel und wird für die Wertermittlung ungeprüft übernommen.

Vermietbare Wohn- und Nutzfläche

Die vermietbare Wohn- und Nutzfläche wird aus der vorliegenden Mieterliste mit Flächenangaben des Auftraggebers übernommen. Demnach ergeben sich folgende Mietflächen:

Nutzung - Etage	Fläche
Wohnung Neubau - EG	76,00 m ²
Wohnung Altbau - EG	58,00 m ²
Wohnung Neubau - 1.OG	79,00 m ²
Wohnung Altbau - 1.OG	58,00 m ²
Wohnung Neubau - DG	53,00 m ²
Wohnung Altbau - DG	36,00 m ²
<i>Zwischensumme Wohnen</i>	<i>360,00 m²</i>
Hobbyraum Neubau - UG	46,00 m ²
<i>Zwischensumme Hobbyraum</i>	<i>46,00 m²</i>
Gesamtsumme	406,00 m²

¹ Grundstücksflächen aus dem Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben

Plausibilisierung:

Es liegen Grundrisspläne mit Maßketten und einzelnen Flächenangaben vor. Die in der Mieterliste angegebenen Wohn- und Nutzflächen sind, nach stichprobenhafter Überprüfung anhand der Grundrisspläne, insgesamt plausibel und werden daher entsprechend der Mieterliste für die Wertermittlung mit in Summe rd. **406 m²** übernommen.

Bruttogrundfläche (BGF)

Es liegt keine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) vor. Die Ableitung der BGF erfolgt anhand der in den vorliegenden Grundrissplänen angegebenen Maßketten. Diese ergibt sich demnach wie folgt:

Geschoss	Gebäude- teil	Bauteil	Breite	Tiefe	Fläche
KG	Neubau	Hauptbaukörper	10,00 m	7,49 m	74,90 m ²
KG	Neubau	Auskragung Ost	1,69 m	2,00 m	3,38 m ²
KG	Neubau	Auskragung Ost	1,69 m	0,49 m	0,82 m ²
KG	Altbau	Hauptbaukörper	9,53 m	8,81 m	83,96 m ²
KG		Summe			163,06 m ²
EG	Neubau	Hauptbaukörper	10,00 m	7,19 m	71,90 m ²
EG	Neubau	Auskragung Ost	1,69 m	2,00 m	3,38 m ²
EG	Neubau	Auskragung Ost	1,69 m	0,49 m	0,82 m ²
EG	Neubau	Auskragung Süd	7,30 m	4,55 m	33,22 m ²
EG	Altbau	Hauptbaukörper	9,53 m	8,81 m	83,96 m ²
EG		Summe			193,28 m ²
OG	Neubau	Hauptbaukörper	10,00 m	7,19 m	71,90 m ²
OG	Neubau	Auskragung Ost	1,69 m	2,00 m	3,38 m ²
OG	Neubau	Auskragung Ost	1,69 m	0,49 m	0,82 m ²
OG	Neubau	Auskragung Süd	7,30 m	4,55 m	33,22 m ²
OG	Altbau	Hauptbaukörper	9,53 m	8,81 m	83,96 m ²
1. OG		Summe			193,28 m ²
DG	Neubau	Hauptbaukörper	7,30 m	8,27 m	60,37 m ²
DG	Neubau	Hauptbaukörper	0,97 m	5,60 m	5,43 m ²
DG	Altbau	Hauptbaukörper	6,40 m	5,50 m	35,20 m ²
DG		Summe			101,00 m ²
Summe BGF					650,62 m²
Summe BGF rund					650,00 m²

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 2022 auf S. 47 folgender Hinweis zur wertrelevanten Geschossfläche:

„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 beider Gebäudeteile vor. Aufgrund der Gebäudekonzeption sowie der o.g. Ausführungen, handelt es sich jeweils bei dem Erd- und dem Obergeschoss 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.

Die **Dachgeschosse** können aufgrund der Dachschrägen nicht vollständig als wertrelevante Geschossfläche gewertet werden.

Für die Dachgeschosse erfolgt in Anbetracht des vorliegenden Querschnitts ein Ansatz von 66,66 % der Bruttogrundfläche des darunterliegenden Vollgeschosses.

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich demnach zu rd.

515 m² wie folgt:

Geschoss	Grundfläche	Ansatz	WGF
Erdgeschoss	193,28 m ²	100,00 %	193,28 m ²
1. OG	193,28 m ²	100,00 %	193,28 m ²
Dachgeschoss	193,28 m ²	66,66 %	128,84 m ²
Summe			515,40 m²
Summe rund			515,00 m²

Bei der Grundfläche des Dachgeschosses handelt es sich um die Grundfläche des darunterliegenden 1. Obergeschosses.

Plausibilisierung:

Bei einer wertrelevanten Geschossfläche von rd. 515 m² sowie einer vermietbaren Wohnfläche (ohne Hobbyraum) von rd. 360 m² (406 m² - 46 m²) ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von rd. **0,70** (360 m² : 515 m²).

In der Fachliteratur, siehe hierzu Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 7. Aufl. 2014, S. 244, RdNr. 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 der Ursprungsbaujahre, der erfolgten Modernisierungen, der Bauweise mit zwei Treppenhäusern und Eingangsbereichen sowie nach eigenen Erfahrungswerten plausibel, weshalb die vorgenannten Flächen für die weitere Wertermittlung übernommen werden.

**Wertrelevante
Geschossflächenzahl
(WGFZ)**

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

Bei einer Grundstücksfläche von rund 720 m² und einer wertrelevanten Geschossfläche von rund 515 m² beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) 0,72.

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Geschossfläche : Grundstücksgröße = Geschossflächenzahl
515 m² : 720 m² = **0,72**

Stellplätze

Im südwestlichen Grundstücksbereich befinden sich zwei Duplexgaragen.

2.5 Marktdaten

Wohnimmobilienmarkt

Allgemein

Laut IVD-Kaufmarktbericht Bayern (vom 18.03.2024) setzte sich der Trend zu sinkenden Kaufpreisen im Frühjahr 2024 bayernweit fort. Der schnelle und starke Anstieg der Bauzinsen, führte auf dem Münchner Wohnimmobilienmarkt zu einer spürbaren Abkühlung des Marktgeschehens.

Aufgrund der deutlich gesunkenen Nachfrage gingen die Immobilienverkäufe zurück, gleichzeitig stieg das Angebot an Objekten und die Preisverhandlungen nahmen zu. Im Herbst 2022 fand der langanhaltende Aufwärtstrend bei den Kaufpreisen in München, ein vorläufiges Ende und München verzeichnete bereits im Herbst 2022, früher als andere bayrische Großstädte, einen Preisrückgang.

Die ersten Preisabschläge lagen zunächst in der Spanne zwischen -0,4 % und -1,2 % (Frühjahr 2020 - Herbst 2022). Im Frühjahr 2023 folgte ein deutlich stärkerer Preisrückgang mit Werten zwischen -5,0 % und -10,1 %. Im Frühjahr 2024 lag der Preisrückgang bei Eigentumswohnungen/Bestand in München bei -5,9 % (im Vergleich zum Herbst 2023).

Wohn-Investmentmarkt

Im „European Residential Market Overview“ zum ersten Quartal 2024 veröffentlicht Catella für Wohnimmobilien in München eine Spitzen-Bruttorendite von 4,10 % (Q3/2023: 3,80 % und Q1/2023: 3,00 %).

Laut dem Marktbericht 2024 von Engel & Völkers liegen die Faktoren für Wohn- und Geschäftshäuser in Haderm, laut Lagekarte in mittlerer Lage (von vier möglichen Kategorien: sehr gute Lage, gute Lage, mittlere Lage und einfache Lage) im Jahr 2023 zwischen 22,0-26,0 (2022: 26,0-30,0), mit der Tendenz weiter zu sinken und die Preise für Wohn- und Geschäftshäuser (für reine Wohnobjekte liegen keine Auswertungen vor) im Jahr 2023 zwischen 3.500-5.500 €/m² (2022: 5.000-6.000 €/m²).

Laut JLL sind die durchschnittlichen Angebotspreise für Eigentumswohnungen (keine Angabe für Mehrfamilienhäuser) in München im Vergleich zum Vorjahr um rd. -11,6 % gesunken.

Laut VALUE Marktdaten zum ersten Quartal 2024 sanken die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen seit dem Vorjahr in München um -5,5 %.

Wohn-Vermietungsmarkt München

Gemäß Mietspiegel für München 2023 (Stand 01/2022) des Sozialreferats der Landeshauptstadt München, liegt der Grundpreis (Ø im gesamten Stadtgebiet) für die Nettomiete pro Monat für Wohnungen in der Baujahresgruppe 1930- 1948 (Altbau) und 1989-1998 (Neubau) je nach Wohnfläche wie folgt bei:

Altbau:

- 35 - 36 m² 14,61 €/m²
- 57 -58 m² 12,22 €/m²

Neubau:

- 53 - 54 m² 12,45 €/m²
- 75 - 76 m² 11,43 €/m²

Für gute Ausstattungsstandards sowie Lagen über dem typischen Stadtdurchschnitt können Zuschläge erhoben werden.

Laut Münchner Mietspiegel ist die allgemeine Wohnlagequalität des Bewertungsobjekts als „Gute Lage“ definiert, bei möglichen Lagequalitäten von „durchschnittlich“, „gut“, „beste“, „zentral durchschnittlich“, „zentral gut“ und „zentral beste“. Direkt westlich des Objektes wird die Lagequalität aufgrund der Lage an der Waldwiesenstraße als durchschnittlich dargestellt.

Mikromarkt Wohnen

Laut Auswertungen auf Basis von Marktbeobachtungen der Aigner Immobilien GmbH, liegen die Angebotspreise Miete in München (vom 01.01.2023 bis 30.06.2023) für Bestandswohnungen (269 Angebote) im Teilmarkt Großhadern/Hadern in einer Preisspanne von 15,20 €-22,50 €/m²/Monat sowie einem Ø-Preis von 18,90 €/m²/Monat (keine Differenzierung nach Baujahren).

Laut dem Marktbericht 2024 von Engel & Völkers liegen die Angebotsmieten im zweiten Halbjahr 2023 im Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg, Laim, Hadern, Schwanthalerhöhe in einer Spanne der Kaltmieten (Bestand) von 13,50-25,80 €/m²/Monat.

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 sehr gut für die Wertermittlung marktgängiger Immobilien wie Eigentumswohnungen, Teileigentum und Garagen bzw. Abstellplätze, bei welchen eine ausreichende Anzahl von zeitnahen Verkäufen vorliegen muss.

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.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalles, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 6 Abs. 1 ImmoWertV).

Die Auswahl der anzuwendenden Verfahren liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Grundstücksmarktes zu berücksichtigen sind.

Wahl des Wertermitt- lungsverfahrens

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein mehrgeschossiges Wohngebäude. Für die Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes wird wegen der Nutzung als Renditeimmobilie das Ertragswertverfahren herangezogen.

3.2 Bodenwert

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 **01.01.2022**

2.400 €/m²

bei einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (**WGfZ**) von **0,60**, für eine bauliche Nutzung **Wohnbaufläche (W)**, erschließungsbeitragsfrei.

WGfZ-Anpassung

Das baurechtlich realisierte Maß der baulichen Ausnutzung des Bewertungsgrundstückes ist mit einer WGfZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von 0,72 höher als die dem Bodenrichtwert zugrunde liegende bauliche Ausnutzung von 0,60.

Gemäß den Angaben des Gutachterausschusses erfolgt die Anpassung an die bauliche Ausnutzung bei individuellen Wohnbaugebieten (Ein- und kleine Mehrfamilienhäuser mit i.d.R. max. 2 Vollgeschossen) mit den vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten:

WGfZ	Umrechnungs- koeffizient	WGfZ	Umrechnungs- koeffizient
0,35	0,596	0,80	0,876
0,40	0,627	0,85	0,907
0,45	0,658	0,90	0,938
0,50	0,690	0,95	0,969
0,55	0,721	1,00	1,000
0,60	0,752	1,05	1,031
0,65	0,783	1,10	1,062
0,70	0,814	1,15	1,093
0,75	0,845		

WGfZ-Umrechnungskoeffizienten für individuelle Wohnbebauung
Quelle: Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses

Entsprechend der Angaben des Gutachterausschusses können Zwischenwerte näherungsweise interpoliert werden bzw. mithilfe einer Formel² ermittelt werden. Somit ergibt sich bei einer WGfZ von 0,72 ein Umrechnungskoeffizient von 0,826 (0,621 x 0,72 + 0,379).

² 0,621 x WGfZ + 0,379

Der Umrechnungskoeffizient bei einer WGFZ von 0,60 beträgt 0,752 (Bodenrichtwert) sowie bei einer WGFZ von 0,72 rd. 0,826 (Bewertungsgrundstück).

Angepasster Bodenrichtwert:

Bodenrichtwert WGFZ 0,60 → Umrechnungskoeffizient 0,752

Bewertungsobjekt WGFZ 0,72 → Umrechnungskoeffizient 0,826

$$2.400,00 \text{ €} : 0,752 \times 0,826 = \text{rund } \mathbf{2.640 \text{ €/m}^2}$$

Konjunkturelle Anpassung

Der Bodenrichtwert stellt das Preisniveau zum 01.01.2022 dar. Zur Anpassung an die Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag werden daher die Veränderungen laut den aktuellen Veröffentlichungen des Gutachterausschusses verwendet.

Der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 ist zum Wertermittlungsstichtag noch nicht veröffentlicht. Laut vorliegender Informationen des Gutachterausschusses beträgt dieser, bei sonst unveränderten Kriterien, **2.100 €/m²**. Dies entspricht einer Wertminderung innerhalb von zwei Jahren von 12,50 % ($2.100 \text{ €/m}^2 : 2.400 \text{ €/m}^2 - 1$).

Um den konjunkturellen Entwicklungen Rechnung zu tragen, erfolgt daher in Anbetracht der vorliegenden Marktdaten ein **Abschlag** zum Wertermittlungsstichtag (16.04.2024) gegenüber dem Bodenrichtwert (01.01.2022) von **12,50 %**.

Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Ableitung Bodenwert

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m²	Gesamtwert
720 m²	Großhadern; 848/2	2.640 €	1.900.800 €
720 m²	Zwischensumme Bodenwert	2.640 €	1.900.800 €
	Zu-/Abschlag	-12,50%	-237.600 €
720 m²	Gesamtwert	2.310 €	1.663.200 €
	Rundung		-3.200 €
	Bodenwert gerundet		1.660.000 €

3.3 Ertragswertverfahren

3.3.1 Vorgehensweise

Methodik

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein zur Vermietung bestimmtes Wohngebäude mit einer Gewerbeeinheit (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 Gebäudeertragswert

Vermietungsstand

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet.

Die aktuellen Vertragsmieten betragen je Nutzung im Durchschnitt:

- für die Wohnflächen (EG-DG) rd. 13,67 €/m²
- für den Hobbyraum rd. 8,26 €/m²
- für die Stellplätze rd. 45,00 €/Stp.

Ertragsübersicht Vertragsmiete:

Fläche	Mieter - Nutzung	Miete/m ² Wfl./Nfl. p.m.	Monatsmiete	Jahresmiete
76,00 m ²	Wohnung Neubau - EG	12,27 €/m ²	932,40 €	11.188,80 €
53,00 m ²	Wohnung Neubau - DG	14,28 €/m ²	756,63 €	9.079,56 €
79,00 m ²	Wohnung Neubau - 1.OG	12,65 €/m ²	999,35 €	11.992,20 €
58,00 m ²	Wohnung Altbau - EG	14,14 €/m ²	820,00 €	9.840,00 €
36,00 m ²	Wohnung Altbau - DG	16,92 €/m ²	608,96 €	7.307,52 €
58,00 m ²	Wohnung Altbau - 1.OG	13,88 €/m ²	804,97 €	9.659,64 €
360,00 m²	Summe Wohnen	13,67 €/m²	4.922,31 €	59.067,72 €
46,00 m ²	Hobbyraum Neubau - UG	8,26 €/m ²	380,00 €	4.560,00 €
46,00 m²	Summe Hobbyraum	8,26 €/m²	380,00 €	4.560,00 €
1 Stück	Stellplatz vermietet	45,00 €/St.	45,00 €	540,00 €
3 Stück	Stellplatz Leerstand	0,00 €/St.	0,00 €	0,00 €
4 Stück	Summe Stellplätze	11,25 €/St.	45,00 €	540,00 €
406,00 m²	Gesamtsumme		5.347,31 €	64.167,72 €

**Marktüblich erzielbarer
Ertrag**Wohnen

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnungen innerhalb des Bewertungsobjektes liegt unter Berücksichtigung der Schwankungsbreite im Mietspiegel in einer Spanne von rd. 9,22 €/m² bis 16,92 €/m². Die einzelnen Wohnungsmieten liegen daher innerhalb der Schwankungsbreiten der ortsüblichen Vergleichsmiete nach dem Mietspiegel.

Diese werden daher unter Berücksichtigung der vorgefundenen Ausbau- und Ausstattungsstandards der exemplarisch besichtigten Wohnungen sowie der Lagequalität für die Wertermittlung als marktüblicher Ertrag zu Grunde gelegt.

In den angesetzten Marktmieten sind auch explizit die Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr (siehe 5.4) sowie durch den Zugverkehr im unter dem Grundstück verlaufenden U-Bahn-Tunnel berücksichtigt.

Hobbyraum

Im Untergeschoss des Neubaus befindet sich ein Hobbyraum, welcher zum Wertermittlungstichtag als Wohnung zu einer Vertragsmiete von 8,26 €/m² vermietet ist.

Für die Wertermittlung wird eine Nutzung als Hobbyraum zugrunde gelegt. Unter Berücksichtigung dessen sowie angesichts der Lage des Objektes, der Belichtung und des angenommenen guten Ausbau- und Ausstattungsstandards (eine ausführliche Besichtigung war nicht möglich), wird die aktuelle Vertragsmiete auch für eine Nutzung als Hobbyraum als marktüblich eingeschätzt und als Marktmiete übernommen.

Garage

Die Vertragsmiete der Garage wird aufgrund der Lage mit einem stark eingeschränkten Stellplatzangebot im Umfeld als marktüblich eingeschätzt und für die Wertermittlung mit 45,00 € übernommen.

Für die drei leerstehenden Stellplätze erfolgt aufgrund der Stellplatzart (Duplex-Stellplätze) ein gestaffelter Ansatz von 45,00 € für den oberen Stellplatz sowie jeweils 20,00 € für die unteren Stellplätze (Summe 85,00 €).

Ertragsübersicht Marktmiete:

Fläche	Mieter - Nutzung	Miete/m ² Wfl./Nfl. p.m.	Monatsmiete	Jahresmiete
76,00 m ²	Wohnung Neubau - EG	12,27 €/m ²	932,40 €	11.188,80 €
53,00 m ²	Wohnung Neubau - DG	14,28 €/m ²	756,63 €	9.079,56 €
79,00 m ²	Wohnung Neubau - 1.OG	12,65 €/m ²	999,35 €	11.992,20 €
58,00 m ²	Wohnung Altbau - EG	14,14 €/m ²	820,00 €	9.840,00 €
36,00 m ²	Wohnung Altbau - DG	16,92 €/m ²	608,96 €	7.307,52 €
58,00 m ²	Wohnung Altbau - 1.OG	13,88 €/m ²	804,97 €	9.659,64 €
360,00 m²	Summe Wohnen	13,67 €/m²	4.922,31 €	59.067,72 €
46,00 m ²	Hobbyraum Neubau - UG	8,26 €/m ²	380,00 €	4.560,00 €
46,00 m²	Summe Hobbyraum	8,26 €/m²	380,00 €	4.560,00 €
1 Stück	Stellplatz oben vermietet	45,00 €/St.	45,00 €	540,00 €
1 Stück	Stellplatz oben Leerstand	45,00 €/St.	45,00 €	540,00 €
2 Stück	Stellplatz unten Leerstand	20,00 €/St.	40,00 €	480,00 €
4 Stück	Summe Stellplätze	32,50 €/St.	130,00 €	1.560,00 €
406,00 m²	Gesamtsumme		5.432,31 €	65.187,72 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf rund **9.776 € p.a.** (rd. **15,00 %**).

- **Nicht umlegbare Betriebskosten**

Es wird angenommen, dass die Betriebskosten überwiegend auf die Mieter umgelegt werden. Aus Vorsichtsgründen erfolgt ein Ansatz für nicht umlegbare Betriebskosten in Höhe von **0,25 %** der Jahresrohmiete, insgesamt rd. **163 € p.a.**

- **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 Baujahres, der Nutzung und des Gebäudezustandes erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz in Höhe von

13,80 € pro m² Wohnfläche (inkl. Hobbyraum) p.a. (5.603 €) und

104,00 € pro Stellplatz p.a. (416 €),
insgesamt rund **6.019 €**.

- **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.

Für das Bewertungsobjekt werden wegen der Anzahl der Mieter in Anlehnung an die ImmoWertV

351,00 € pro Wohnung (2.106 €) sowie

46,00 € pro Stellplatz (184 €),

insgesamt rund **2.290 €**, angesetzt.

In dem aufgeführten Kostenansatz sind die Verwaltungskosten für den Hobbyraum bereits enthalten.

- **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 **1.304 €**, angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer/
wirtschaftliche
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 Bewertungsobjektes erfolgte um 1934 (Altbau) bzw. 1996 (Neubau). Zudem erfolgten im Zuge der Neubebauung Modernisierungen des Altbaus.

Daher wird die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ausgehend von den Ursprungsbaujahren und des Gebäudezustandes zum Wertermittlungsstichtag mit **52 Jahren** eingeschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Auswertungen des Gutachterausschusses:

Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude genutzt.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses (aktueller Bericht zum Wertermittlungsstichtag mit Datenauswertungen aus dem Jahr 2023), wurden im Auswertungszeitraum 2023 insgesamt 32 Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 % (Wiederverkauf – ohne Denkmalschutz) vom Gutachterausschuss ausgewertet. Hierbei ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Liegenschaftszinssatz
Mittelwert 2,3 %, bei einer Spanne von 1,1 bis 3,5 %
- Jahresrohertragsfaktoren
Mittelwert 34-fach, bei einer Spanne von 23- bis 61-fach
- Nutzflächenpreise
Mittelwert 6.050 €/m², bei einer Spanne von 3.700 € bis 11.500 €/m²

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

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Die Renditen für Wohnimmobilien stiegen im Laufe der Jahre 2022 bis 2024 an. So ist laut Catella die Spitzen-Bruttorendite für Wohnimmobilien in München vom 3. Quartal 2023 zum 1. Quartal 2024 von 3,80 % auf 4,10 % gestiegen. Zum 1. Quartal 2023 betrug diese 3,00 %.

Ausgehend vom aktuellen Marktgeschehen sowie unter Berücksichtigung der Mikrolage des Bewertungsobjektes in einer infrastrukturell gut angebundenen Lage, der bestehenden Lärmimmissionen aufgrund des nahegelegenen Straßenverkehrs, des aktuellen Gebäudezustandes und des Ausbau- und Ausstattungsstandards, der bestehenden Untertunnelung des Grundstücks der U-Bahn-Linie sowie der aktuellen Vermietungssituation wird ein Liegenschaftszins von **3,10 %** gewählt.

Plausibilisierung:

Bei Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von 3,10 % sowie vorgenannter Bewertungsparameter ergibt sich, bezogen auf den vorläufigen Ertragswert (ohne Berücksichtigung der objektspezifischen Grundstücksmerkmale), ein Jahresrohertragsvervielfältiger von 27,01-fach sowie ein Ertragswert pro m² vermietbarer Fläche von rd. 4.337 €.

Aufgrund der Lage sowie der Angaben des Gutachterausschusses erscheinen die Benchmarks des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungsstichtag insgesamt plausibel.

3.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt**Marktanpassung**

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

3.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale**Reparaturen Garage**

Die Garagen weisen Undichtigkeiten auf, weshalb in diese bei Regen Wasser eintritt.

Die Kosten für die Reparatur sind in der Wertermittlung ausreichend im Instandhaltungskostenansatz berücksichtigt, weshalb kein gesonderter Ansatz erfolgt.

Nießbrauch

Gemäß der Auskunft des Auftraggebers wollen sich die aktuellen Eigentümer einen lebenslangen unentgeltlichen Nießbrauch grundbuchrechtlich zusichern lassen. Dieser wird daher auftragsgemäß berücksichtigt. Eine entsprechende grundbuchrechtliche Sicherung wird angenommen.

Der kapitalisierte Wert des Nießbrauchrechts ergibt sich unter Berücksichtigung

- der Geburtsjahre der Berechtigten,
- eines Jahresrohertrags von 65.188 € (siehe 3.3.2),
- der Übernahme der Bewirtschaftungskosten durch die Nießbrauchberechtigten (Betriebskosten 163 € p.a.; Instandhaltung 6.019 € p.a.; Verwaltung 2.290 € p.a.; Mietausfallwagnis 1.304 € p.a.; siehe 3.3.2)
- eines Kapitalisierungszinssatzes von 3,10 % (Liegenschaftszinssatz)
- den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Versicherungsbarwerten für verbundene Leibrenten 2020/2022

wie folgt:

Geburtsdatum Nießbrauchberechtigte	06.10.1955
Vollendetes Alter zum Wertermittlungstichtag	68,00 Jahre
Durchschnittliche Lebenserwartung (Sterbetafel 2020/2022)	18,43 Jahre
Geburtsdatum Nießbrauchberechtigter	15.01.1955
Vollendetes Alter zum Wertermittlungstichtag	69,00 Jahre
Durchschnittliche Lebenserwartung (Sterbetafel 2020/2022)	14,82 Jahre
Kapitalisierungszinssatz	3,10%
Verbundener Leibrentenbarwertfaktor bis zum Tod der letztversterbenden Person*	14,8180

<i>Wert Nießbrauch</i>	
Entgangener Jahresrohertrag	-65.188 €

<i>Vorteil durch Kostenübernahme</i>	
Betriebskosten	163 €
Instandhaltung	6.019 €
Verwaltungskosten	2.290 €
Mietausfallwagnis	1.304 €
Übernahme Kosten und Lasten	9.776 €

Kosten Nießbrauch p.a. (-65.188 € + 9.776 €)	-55.412 €
Kapitalisierter Wert Nießbrauch (-55.412 x 14,8180)	-821.095 €
gerundet	-820.000 €

*Kapitalisierungszinssatz gemäß Rechenmaschine des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel jährlich nachschüssig.

3.3.5 Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz		3,10%
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		52 Jahre
Anzahl Wohnungen bzw. Wohnfläche	6 Wohnungen	406 m²
PKW-Stellplätze (Anzahl)		4 Stück
Mietfläche gesamt		380,00 m²
Jahresrohmiete Wohnen		63.628 €
Jahresrohmiete Stellplätze		1.560 €
Jahresrohmiete gesamt		65.188 €
abzüglich		
Betriebskosten in % der Miete und in €	0,25%	163 €
Instandhaltung Wohnen/Gewerbe pro m² verm. Fl. in € p.a.	13,80 €	5.603 €
Instandhaltung Stellplätze pro Stellplatz in € p.a.	104,00 €	416 €
Verwaltungskosten Wohnen pro Whg. in € p.a.	351 €	2.106 €
Verwaltungskosten Garagen pro Stp. in € p.a.	46 €	184 €
Mietausfallwagnis in % der Miete und €	2,00%	1.304 €
<i>Summe Bewirtschaftungskosten rund</i>	<i>15,00%</i>	<i>9.776 €</i>
Jahresreinertrag Grundstück		55.412 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (3,10 % aus 1.660.000 €)		-51.460 €
Jahresreinertrag Gebäudeanteil		3.952 €
Barwertfaktor	25,66	
Ertragswert der baulichen Anlagen		101.408 €
Bodenwert		1.660.000 €
Vorläufiger Ertragswert		1.761.408 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet		1.761.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		-820.000 €
Ertragswert		941.000 €
Ertragswert gerundet		940.000 €

Bezeichnung	Vorläufiger Ertragswert	Ertragswert
Rohertragsvervielfältiger	27,01	14,42
Bruttorendite	3,70%	6,93%
Nettorendite (ohne Mietausfallwagnis)	3,22%	6,03%
Bodenwert/m² vermietbarer Fläche	4.089 €	4.089 €
Ertragswert/m² vermietbarer Fläche	4.337 €	2.315 €

3.3.6 Plausibilisierung

Marktdaten

Laut des Jahresberichts 2023 des Gutachterausschusses liegen für Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 % (ohne Denkmalschutz)

die Jahresrohertragsfaktoren in einer Spanne von 23- bis 61-fach und

die Nutzflächenpreise zwischen 3.700 €/m² und 11.500 €/m².

Der aus dem Ertragswertverfahren ermittelte vorläufige Jahresrohertragsvervielfältiger beläuft sich auf rd. 27,01-fach und der Ertragswert pro m² Nutzfläche auf rd. 4.337 €.

Diese Kennzahlen werden zum Wertermittlungsstichtag unter Berücksichtigung der Lage, der Gebäudekonzeption, der U-Bahn-Unterfahrung sowie der Vermietungssituation für das Bewertungsobjekt als marktüblich eingeschätzt.

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 ein Wohngebäude, welches in den Jahren 1934 (Altbau) bzw. 1996 (Neubau) erstellt wurde.

Die Gebäude befinden sich in einem gut unterhaltenen Zustand und weisen einen durchschnittlichen Ausbau- und Ausstattungsstandard auf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen städtischen Revier. Das unmittelbare Umfeld ist überwiegend von wohnwirtschaftlicher Nutzung mit untergeordneten Gewerbeflächen geprägt. Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Lagequalität bezogen auf Wohnnutzung. Nachteilig ist die Lärmbelastung aufgrund des nahegelegenen Straßenverkehrs sowie die Untertunnelung durch die U-Bahn zu nennen.

Das bewertungsgegenständliche Wohngebäude ist zum Wertermittlungstichtag nahezu vollständig vermietet. Lediglich drei Garagenstellplätze sind leerstehend. Die Vermietungs- und Vermarktungsfähigkeit des Objektes ist ohne Einschränkungen gegeben.

Ergebnis

Der Verkehrs-/Marktwert des Bewertungsobjektes wird aus dem ermittelten Ertragswert abgeleitet.

Der Verkehrs-/Marktwert der Immobilie beträgt zum **Wertermittlungstichtag 16.04.2024** unter Berücksichtigung

- der Lage,
- des Objektzustandes und des Ausstattungsstandards,
- der Vermietungssituation,
- der Miethöhe,
- des aktuellen Bodenwertniveaus
- der aktuellen Marktsituation sowie
- des Nießbrauchs

940.000 €

(in Worten: neunhundertvierzigtausend Euro)

München, den 7. August 2024

Manuel Kaltner

5 Anlagen

5.1 Fotodokumentation



Straßenansicht



Nordostansicht Neubau



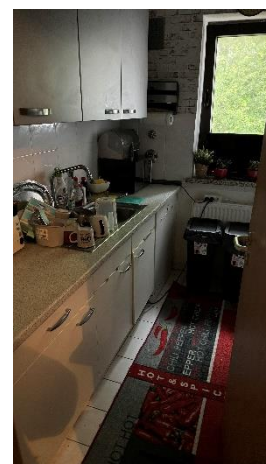
Treppenhaus (Neubau)



Exemplarische Wohnfläche (Neubau)



Exemplarische Wohnfläche (Neubau)



Exemplarische Küche (Neubau)



Exemplarisches Bad (Neubau)



Gebäudetechnik (UG Neubau)



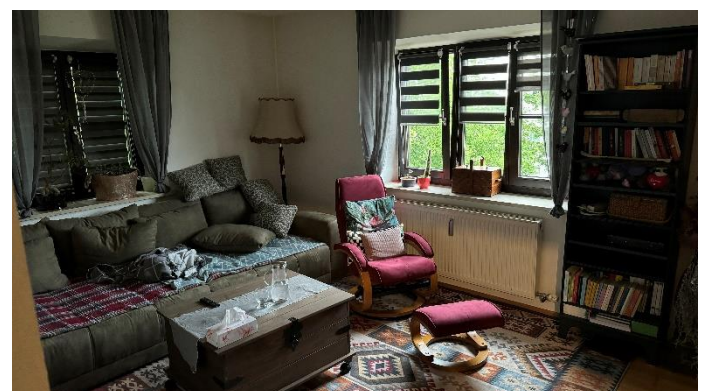
Südwestansicht Alt- und Neubau



Gebäudeeingang (Altbau)



Treppenhaus (Altbau)



Exemplarische Wohnfläche (Altbau)



Exemplarische Küche (Altbau)



Exemplarische Wohnfläche (Altbau)



Untergeschoss (Altbau)



Waschraum (UG Altbau)



Rückansicht Garagen

5.2 Lageplan



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

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 29.07.2024

Flurstück: 848/2
Gemarkung: Großhadern

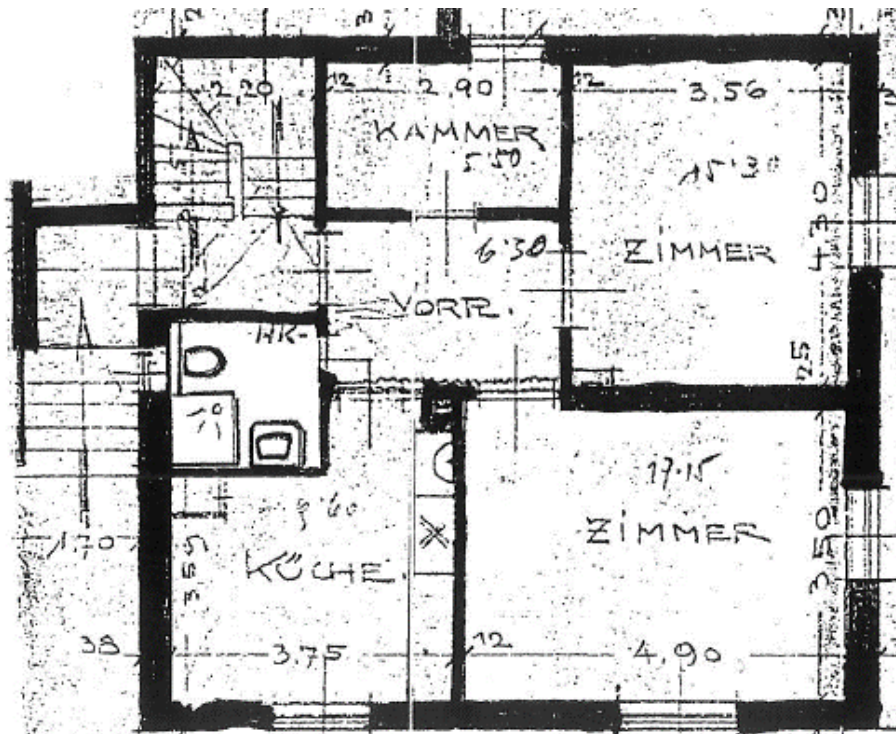
Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

5332264

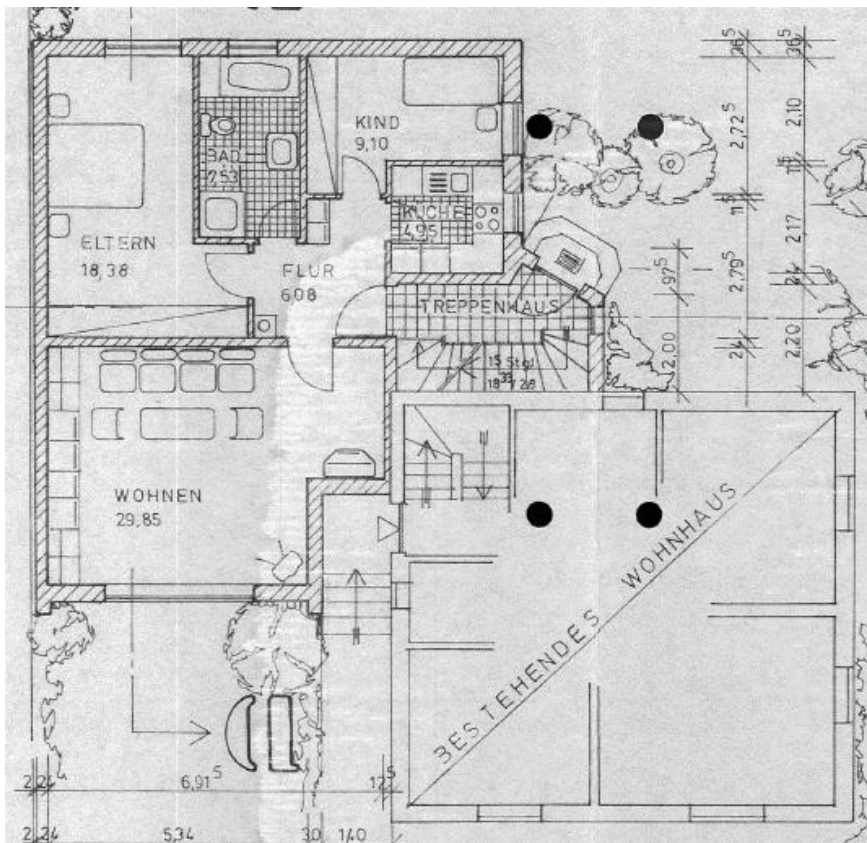


Nicht maßstäblich

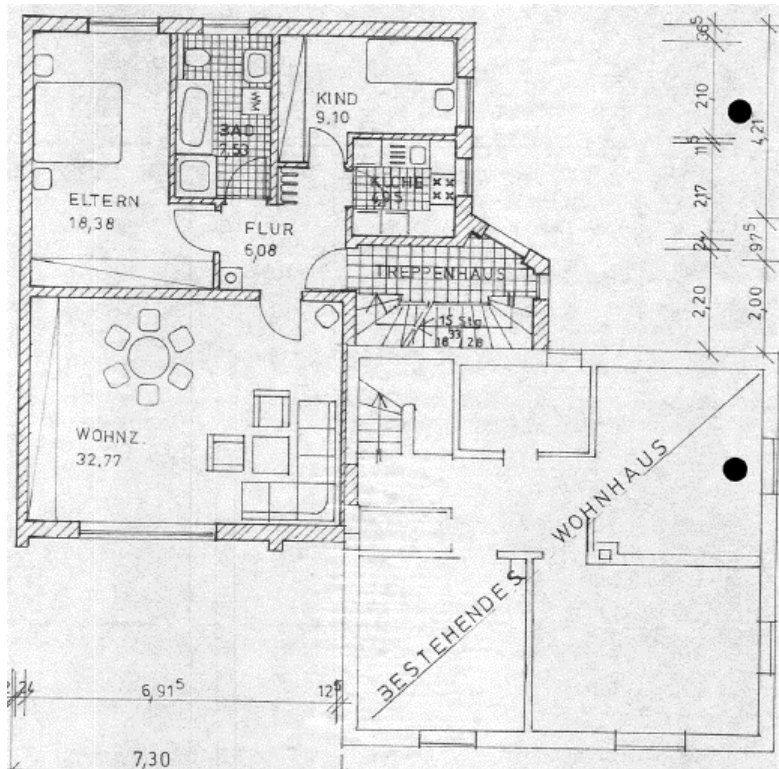
5.3 Grundrisspläne



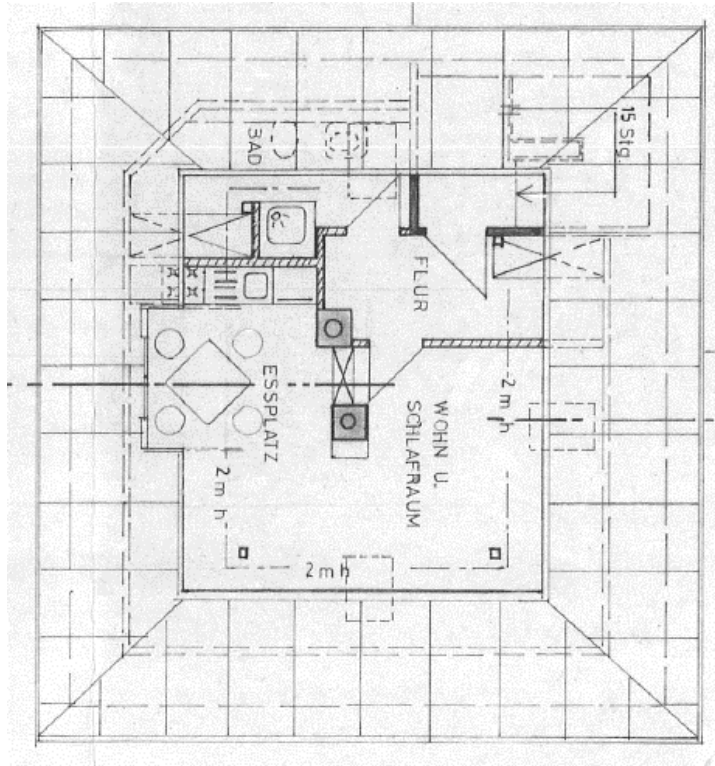
Erdgeschoss Altbau (Ursprungsplan)



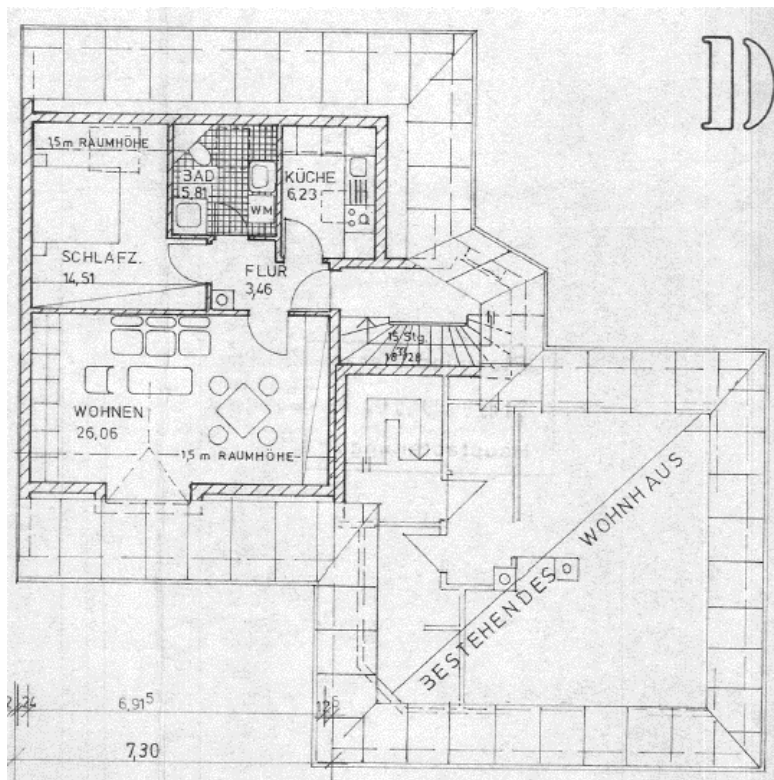
Erdgeschoss Neubau



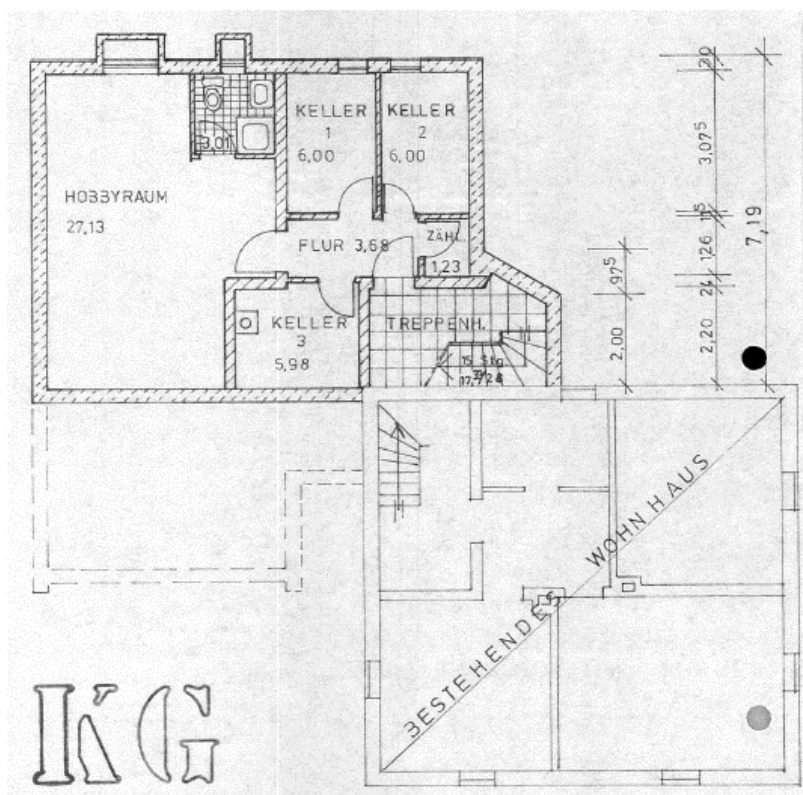
Obergeschoss Neubau



Dachgeschoss Altbau

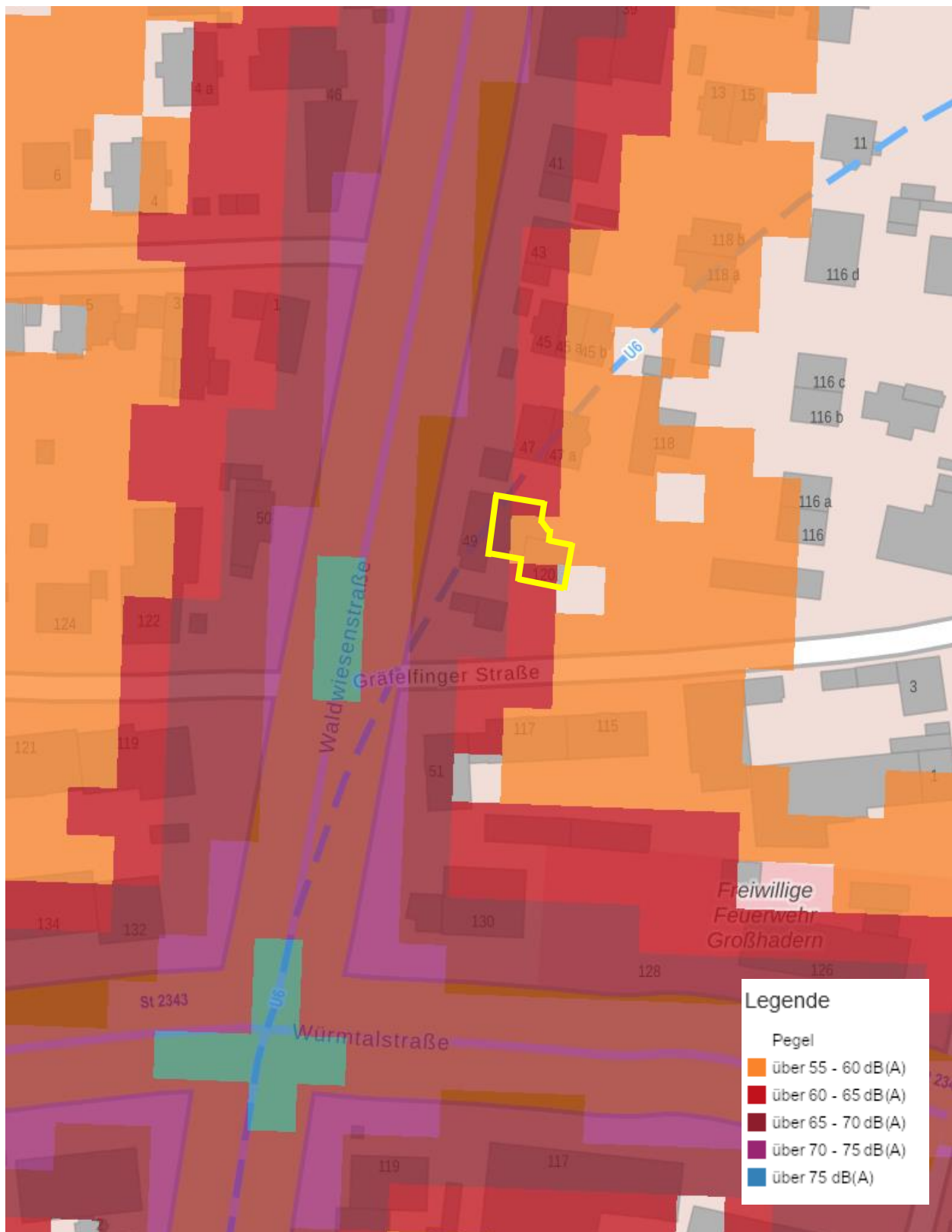


Dachgeschoss Neubau



Untergeschoss Neubau

5.4 Lärmkartierung



Lärmkartierung an Hauptverkehrsstraßen (Pegelraster LDEN)
Bauliche Anlagen des Bewertungsobjektes gelbe Umrandung
Datenanbieter: Bayerisches Landesamt für Umwelt

5.5 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.