

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 mit Gastronomieeinheit Görresstraße 1 80798 München
Zweck der Wertermittlung	Ermittlung des Verkehrs-/Marktwertes nach § 194 BauGB für Steuerzwecke
Auftraggeber	Arabella Schörghuber Ludwig-Thoma-Straße 14 82031 Grünwald
Aufstellender Gutachter	Sachverständiger Manuel Kaltner MRICS Jagel & Partner Immobiliensachverständige mbB Chartered Surveyors Oberanger 34-36 80331 München
Wertermittlungstichtag (Qualitätsstichtag)	26.09.2023

Inhaltsverzeichnis:

Teil A	3
Teil B	4
1 Allgemeines.....	4
2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes	6
2.1 Rechtliche Gegebenheiten	6
2.2 Lage	8
2.3 Gebäude	13
2.4 Flächen	16
2.5 Marktdaten	20
3 Bewertung	23
3.1 Vorgehensweise	23
3.2 Bodenwert	23
3.2.1 Bodenrichtwert	23
3.2.2 Geminderter Bodenwert (Bebauungsbelastung).....	25
3.3 Ertragswertverfahren	26
3.3.1 Vorgehensweise	26
3.3.2 Gebäudeertragswert	27
3.3.3 Allgemeine Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt.....	34
3.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	34
3.3.5 Ertragswertermittlung	35
3.3.6 Plausibilisierung	36
4 Verkehrswert/Marktwert	37
5 Anlagen	38
5.1 Fotodokumentation.....	38
5.2 Lageplan	41
5.3 Grundrisspläne	42
5.4 Allgemeine Auftragsbedingungen	45

Teil A

Zusammenstellung wesentlicher Daten

Objektart	Wohngebäude mit Gastronomieeinheit
Straße, Hausnummer	Görresstraße 1
PLZ, Ort	80798 München

Stichtag der Bewertung	26.09.2023
Auftraggeber	Erbengemeinschaft Irmgard Schörghuber Ludwig-Thoma-Straße 14 82031 Grünwald

Ursprungsbaujahr	1953
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer	40 Jahre
Nutzung	Wohnen, Gastronomie
Anzahl der Gebäude	1
Anzahl	
- Wohnungen	15
- Gewerbeeinheit	1
Vermietbare Fläche	Wohnen Gewerbe Mietfläche ges.
	rd. 987 m ² rd- 196 m ² rd. 1.183 m²
Grundstücksgröße	720 m ²

Mietansatz f. vermietbare Fläche durchschnittlich p.m.	Wohnen Gewerbe	13,94 €/m ² 50,36 €/m ²
Jahresrohertrag p. a.	gesamt	283.387 €
Bewirtschaftungskosten	aus Rohertrag	11,33 %
Liegenschaftszinssatz		2,162 %

Bodenwert	12.370.000 €
<i>Bodenwert reduziert</i>	<i>8.040.000 €</i>

Verkehrswert/Marktwert	10.100.000 €
Rohertragsvervielfältiger	35,64
Bruttorendite	2,81%
Nettorendite (ohne Mietausfallwagnis)	2,57%
Bodenwert pro m ² vermietbarer Fläche	6.796 €
Verkehrswert/m ² vermietbarer Fläche	8.538 €

Teil B**1 Allgemeines**

Zweck der Wertermittlung Verkehrs-/Marktwertermittlung nach § 194 für Steuerzwecke

Bewertungsgegenstand Wohngebäude mit Gastronomieeinheit
Görresstraße 1
80798 München

Eigentümer Schörghuber Irmgard

Ortsbesichtigung Die Ortsbesichtigung fand am 24.06.2024 durch den Verfasser in Anwesenheit des Hausmeisters statt. Es wurden die allgemein zugänglichen Flächen (Außenflächen, Erschließungsflächen), die Gastronomieeinheit sowie exemplarische Wohnungen in einem für die Wertermittlung ausreichenden Maß besichtigt.

Anmerkung

Die Besichtigung des Wertermittlungsobjekts erfolgte am 24.06.2024 und somit nach dem Wertermittlungsstichtag. Es wird deshalb zur weiteren Wertermittlung angenommen, dass sich seit dem Bewertungsstichtag 26.09.2023 hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände, insbesondere rechtlicher, technischer und wirtschaftlicher Art, im Zusammenhang mit dem Objekt keine Änderungen ergeben haben.

**Wertermittlungsstichtag
(Qualitätsstichtag)** 26.09.2023;
der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

Gutachtenersteller Manuel Kaltner

**Unterlagen des
Auftraggebers**

- Grundbuchauszug des Amtsgerichts München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Band 296, Blatt 7771, unbeglaubigter Abdruck vom 04.10.2024, zuletzt geändert am 27.08.2024
Anmerkung:
Das Grundbuchblatt ist nach dem Wertermittlungsstichtag datiert. Seit dem Wertermittlungsstichtag ist jedoch lediglich eine Eigentumsumschreibung (Abteilung I) erfolgt, woraus kein Werteinfluss resultiert. Daher wird der vorliegende Grundbuchauszug für die Wertermittlung zugrunde gelegt.
- Mieterübersicht der Auftraggeberin, undatiert
- Energieausweis des Dipl.-Ing. Dipl. Wirtschaftsing. Max Vogt vom 14.03.2019
- Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum zwischen Hacker-Pschorr Bräu AG und Mehmet und Fatma Sanli vom 30.01.1984
- Wohnraum-Mietvertrag zwischen Hacker-Pschorr-Beteiligungs AG und Silke Pili vom 01.10./27.10.1998
- Mietvertrag Wohnräume zwischen Irmgard Schörghuber und Gustav Beil vom 04.08./08.08.2011
- Mietvertrag für Mietverhältnisse über Wohnraum zwischen Irmgard Schörghuber und Julius Klinzer vom 19.03.1921

**Vom Verfasser beschaffte
Unterlagen**

- Bodenrichtwertkarte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (nachfolgend Gutachterausschuss genannt) zum Stichtag 01.01.2022
- Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses
- Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses
- Umbaupläne des Architekturbüros Wildsfeuer, erstellt am 05.10.2006
- Tekturplan des Architekten Dipl.-Ing. Helmut v. Werz vom 10.04.1953
- Eingabeplan des Architekten Dipl.-Ing. Helmut v. Werz vom 26.03.1953
- IVD-Wohn-Preisspiegel 2023
- IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023
- Diverse Marktberichte international tätiger Marktteilnehmer zum Wohn-, Gewerbe- und Investmentmarkt für München von
 - BNP Paribas
 - Colliers International
 - Jones Lang LaSalle (JLL)
 - Catella
 - CBRE
 - Cushman & Wakefield (C&W)
 - Knight Frank
 - Value Data Insights

2 Beschreibung des Bewertungsgegenstandes

2.1 Rechtliche Gegebenheiten

Mietverträge

Dem Verfasser liegen insgesamt vier Wohnungsmietverträge vor. Der gewerbliche Mietvertrag für die Gastronomieeinheit liegt nicht vor.

Für die Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass es sich bei dem bestehenden Gewerbemietvertrag um ein marktübliches Mietverhältnis handelt. Demnach werden die laufenden Betriebskosten gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) vollständig auf den Mieter umgelegt, und dieser trägt die Kosten der laufenden Instandhaltung innerhalb der Mieträume.

Gemäß der vorliegenden Wohnungsmietverträge handelt es sich um unbefristete, marktübliche (größtenteils) Formularmietverträge, bei welchen die laufenden Betriebskosten der Wohnungen gemäß Betriebskostenverordnung (BetrKV) (ältere Mietverträge II. BV) auf die Mieter umgelegt werden und diese kleine Instandhaltungsmaßnahmen sowie die Schönheitsreparaturen innerhalb der Mieträume zu tragen haben.

Grundbuchrechtliche Angaben

Grundbuchauszug des Amtsgerichts München, Grundbuch von Max-Vorstadt, Band 296, Blatt 7771, unbeglaubigter Abdruck vom 04.10.2024, zuletzt geändert am 27.08.2024

Bestandsverzeichnis:

Lfd. Nr. 1:

Max-Vorstadt

Flurstück 4841/7

Görresstraße 1,

Wohnhaus mit Wirtschaftslokalitäten, Keller, Vor- und

Wirtschaftsgarten, Rückgebäude mit Werkstatt, Hofraum

Größe

720 m²

Abteilung I (Eigentümer):

Lfd. Nr. 4:

Arabella Schörghuber, geb. am 13.10.1966

Lasten und Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs

In der Abteilung II des Grundbuchs bestehen keine Eintragungen.

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) 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

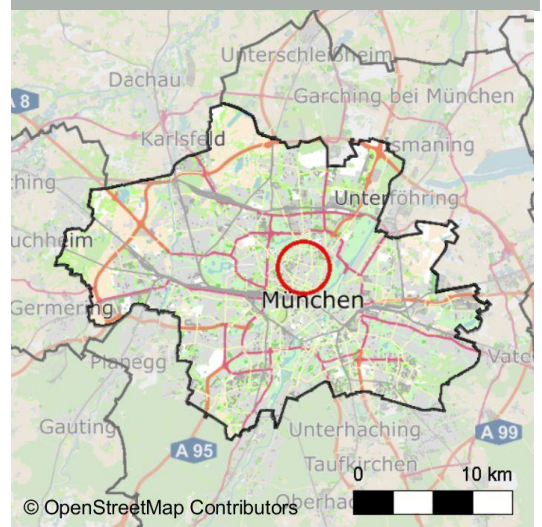
Übersichtskarte



Bundesland: Bayern



Kreis: München, Landeshauptstadt



Datenquelle

OpenStreetMap-Mitwirkende Stand: 2023

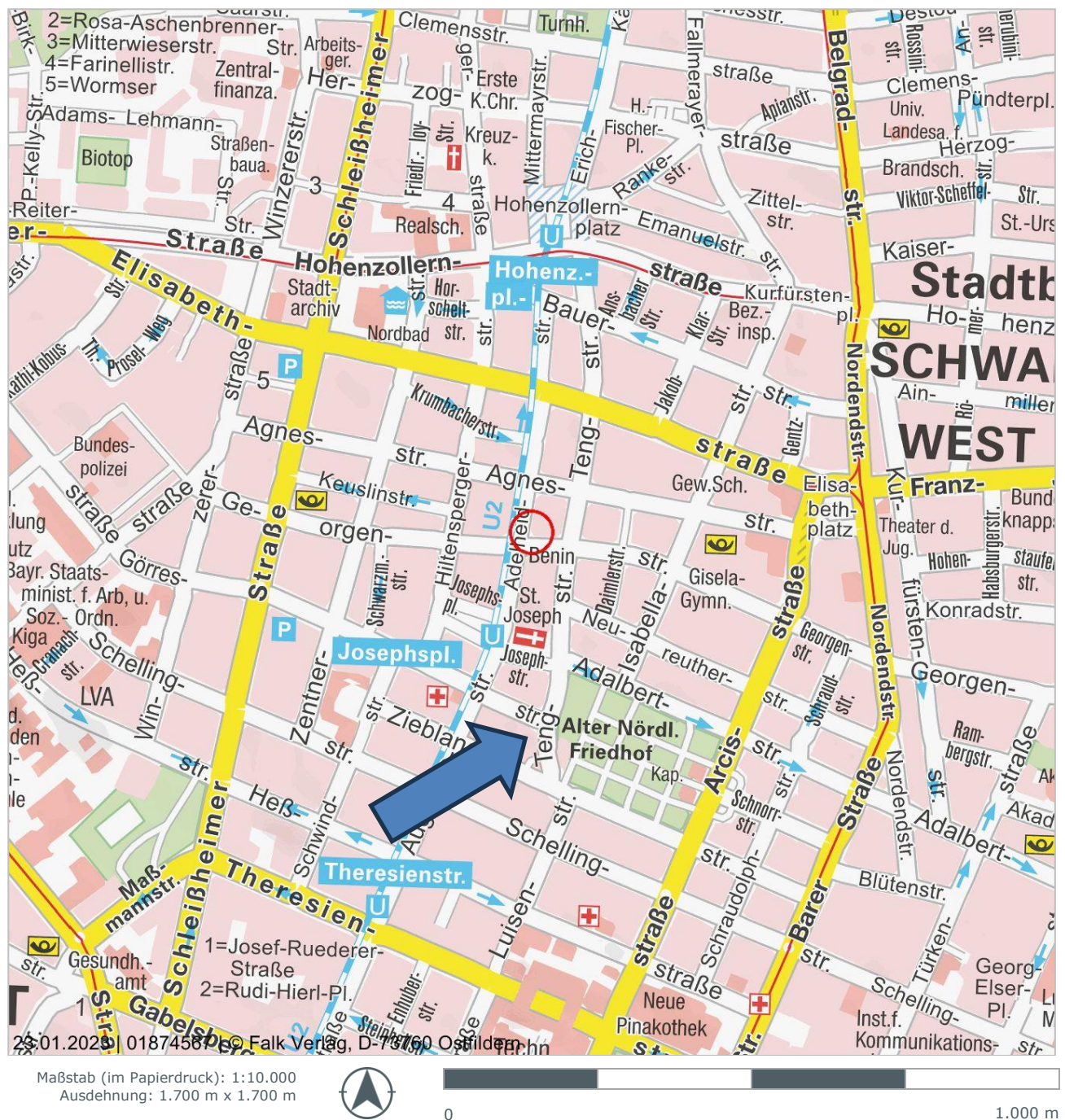
Übersichtskarte mit Infrastrukturinformationen

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

Makrolage**München****Stadt in Zahlen:**

Stadtfläche rund	310,71 km ²
Bevölkerungsstand 08/2023 rund	1.578.813 EW
Bevölkerungsdichte 08/2023 rund	5.081 EW/km ²
Bevölkerungsentwicklung 2013 bis 2022 rd.	+ 7,8 %
Bev.-entw. (Prognose) 2023-2040	+ 14,1 %
Arbeitslosenquote München (Stadt) 08/2023	2,9 %
Arbeitslosenquote Bayern 08/2023	3,5 %
Arbeitslosenquote Deutschland Stand 08/2023	5,8 %

Quelle: Statistisches Bundesamt, Statistisches Amt München; Bundesagentur für Arbeit

München ist die Landeshauptstadt und mit rund 1,58 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.

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 3 „Maxvorstadt“, welcher nördlich des Stadtzentrums liegt.

Dieser grenzt im Norden an „Schwabing-West“, im Nordosten an „Schwabing-Freimann“, im Osten an „Altstadt-Lehel“, im Süden an die „Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt“, im Südwesten an die „Schwanthalerhöhe“ und im Westen an „Neuhausen-Nymphenburg“ an.

Der Stadtbezirk „Maxvorstadt“ ist mit 52.269 Einwohnern bzw. einer Bevölkerungsdichte von rd. 12.333 Einwohnern/km² (12/2022) ein für Münchner Verhältnisse überdurchschnittlich dicht besiedelter Stadtteil (Ø München: rd. 5.081 EW/km²).

In der „Maxvorstadt“ bestehen 32.351 Haushalte, was einer durchschnittlichen Haushaltsgröße von rd. 1,62 entspricht (Ø München: rd. 1,88).

Die Umgebung des Bewertungsobjektes ist überwiegend durch mehrgeschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss geprägt. Direkt östlich des Objektes liegt der alte nördliche Friedhof, welcher heute als Parkanlage genutzt wird.

Verkehrsanbindung**ÖPNV**

Die U-Bahnhaltestelle „Josephsplatz“, welche eine Zustiegs-möglichkeit zur U-Bahn bietet, befindet sich in fußläufiger Entfernung des Bewertungsobjekts (rd. 100 m). Hier besteht somit Anbindung an das gesamte ÖPNV-Netz der Stadt München.

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.

Fazit

Insgesamt ist die Verkehrsanbindung gut.

Lagequalität

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

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

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

Insgesamt handelt es sich aufgrund der weichen und harten Standortfaktoren um eine, am Standort München gemessen, gute Wohngegend. Vorteile bietet der Standort aufgrund der zentralen Lage innerhalb Münchens sowie der Nähe zum Stadtzentrum.

Infrastruktur

Geschäfte zur Deckung des täglichen Bedarfs, medizinische Einrichtungen sowie gastronomische Angebote befinden sich in ausreichender Anzahl in fußläufiger Entfernung.

Parkplatzsituation	Das Bewertungsobjekt verfügt nicht über objekteneigene Stellplätze. Das Bewertungsobjekt befindet sich im Parklizenzengebiet „TU-Viertel“. Demnach herrscht direkt am Objekt Mischparken¹. Insgesamt ist die Parkplatzsituation am Objekt sowie auf den öffentlichen Flächen im direkten Umfeld, wie im nahezu gesamten Innenstadtbereich von München, angespannt.
Immissionen	Bei der Ortsbesichtigung konnten keine außergewöhnlichen Immissionen festgestellt werden, die ein übliches innerstädtisches 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 unregelmäßig geschnitten. In Richtung Südwesten läuft das Grundstück schmal zu. Die Grundstückstopographie ist nahezu eben.
2.3 Gebäude	
Baujahr	Gemäß den Angaben im Energieausweis wurde das Gebäude im Jahr 1953 errichtet.
Nutzungskonzept	Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude mit einer Gastronomieeinheit im Erdgeschoss genutzt. Insgesamt verfügt das Objekt über 15 Wohnungen sowie die Gastronomieeinheit.
Gebäude/Grundriss	Das Gebäude besteht aus einem Erd-, fünf Obergeschossen, einem nicht ausgebauten Dachgeschoss sowie einem Dachspitz. Zudem besteht ein Kellergeschoss. Der Grundriss des Gebäudes ist unregelmäßig geschnitten, in etwa der Form eines stumpfwinkligen L mit einer rechteckigen Auskragung im Südwesten. Es handelt sich um ein Eckgebäude an der Ecke Görres- und Tengstraße. Der Gebäudezugang befindet sich mittig an der Nordseite des Gebäudes, von wo das zentrale Treppenhaus das gesamte Gebäude vertikal erschließt (UG-DG). Pro Geschoss bestehen drei Wohnungen, welche jeweils direkt vom Treppenhaus zugänglich sind.

¹ Freies Parken mit Lizenz und kostenpflichtiges Parken für Besucher*innen

Das Erdgeschoss wird vollständig durch die Gastronomiefläche belegt. Die Küche erstreckt sich bis in die vorgenannte Auskragung im Südwesten.

Die Gasträume befinden sich straßenseitig, zudem ist im Nordwesten an das Gebäude anschließend ein Wintergarten errichtet, welcher zusätzliche Sitzplätze bietet. Im Außenbereich befindet sich der Biergarten. Der Zugang zur Gaststätte liegt im Bereich des Wintergartens. Die Gastronomiefläche besitzt eine eigene Treppenverbindung in das Untergeschoss.

Im rückwärtigen Bereich des Gebäudes besteht ein Hinterhof.

Im Kellergeschoss befinden sich die Lagerkeller der Wohnungsmieter sowie Lagerflächen der Gaststätte. Zudem befinden sich hier Technikräume, das WC sowie Waschräume und Umkleiden der Gastronomiefläche.

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
Stahlbetondecken
- Dach
Satteldach, Holzkonstruktion
- Außenwände
Massiv
- Fassade
Gestrichene Putzfassade
- Innenwände
Überwiegend massiv
- Fenster
Überwiegend Kunststofffenster mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
- Hauseingang
Glastür in Kunststoffrahmen
- Wohnungseingangstüren
Beschichtete Holztüren
- Innentüren
Beschichtete Holztüren, tlw. mit Glasausschnitt
- Treppenhaus
Massivtreppe mit Werksteinbelag und Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf

- Böden
Erschließung/Allgemeinflächen: Werksteinbelag
Wohnungen: Wohnräume überwiegend Parkett;
Küchen und Bäder überwiegend gefliest (Bäder raumhoch)
- Heizung
Gas-Thermen pro Wohnung; Wärmeverteilung über Radiatoren
- Zweckmäßige Elektroinstallation

Sonstige Ausstattung

- Klingel-/Gegensprechanlage

Notwendige Maßnahmen Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Gemäß dem vorliegenden Energieausweis liegt der Primärenergiebedarf bei 165,9 kWh/(m²xa) und der Endenergiebedarf bei 147,5 kWh/(m²xa). Somit liegt der Primärenergiebedarf innerhalb der Energieeffizienzklasse F und der Endenergiebedarf innerhalb der Klasse E, bei möglichen Einstufungen von A+, A bis H.

Es wird weiterhin ungeprüft davon ausgegangen, dass die notwendigen Anforderungen des GEG – insbesondere Wärmedämmung, Heizung – zum Bewertungsstichtag größtenteils eingehalten werden.

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

Außenanlagen

Das Grundstück ist mit den baulichen Anlagen größtenteils überbaut. Die befestigten Flächen sind gepflastert.

Bau- und Unterhaltungszustand

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

Wesentliche Baumängel oder Bauschäden waren bei der Ortsbesichtigung nicht erkennbar.

2.4 Flächen

Grundstücksfläche

Die Grundstücksfläche wird aus dem vorliegenden Grundbuch² wie folgt übernommen:

Gemarkung; Flurstück	Fläche
Sektion III; 4841/7	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 der Auftraggeberin übernommen. Demnach ergeben sich folgende Mietflächen:

Nutzung	Fläche
Wohnung 1	80,90 m ²
Wohnung 2	52,43 m ²
Wohnung 3	61,85 m ²
Wohnung 4	81,52 m ²
Wohnung 5	53,98 m ²
Wohnung 6	62,34 m ²
Wohnung 7	81,52 m ²
Wohnung 8	53,98 m ²
Wohnung 9	62,34 m ²
Wohnung 10	81,52 m ²
Wohnung 11	53,98 m ²
Wohnung 12	62,34 m ²
Wohnung 13	81,52 m ²
Wohnung 14	53,98 m ²
Wohnung 15	62,34 m ²
<i>Zwischensumme Wohnen</i>	<i>986,54 m²</i>
Hacker-Pschorr Bräu GmbH	195,80 m ²
<i>Zwischensumme Gewerbe</i>	<i>195,80 m²</i>
Gesamtsumme	1.182,34 m²

² Grundstücksflächen aus dem Grundbuch genießen keinen öffentlichen Glauben

Plausibilisierung:

Es liegen Grundrisspläne 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 **1.182,34 m²** übernommen.

Bruttogrundfläche (BGF)

Es liegt keine Berechnung der Bruttogrundfläche (BGF) vor. Eine genaue Ermittlung der Bruttogrundfläche anhand der Grundrisspläne ist aufgrund des unregelmäßigen Zuschnitts nicht möglich. Die Ableitung erfolgt daher anhand des Messtools im Online-Kartendienst BayernAtlas der Bayerischen Vermessungsverwaltung. Demnach ergibt sich die Bruttogrundfläche wie folgt:

Geschoss	BGF
Erdgeschoss	275,00 m ²
1. OG	240,00 m ²
2. OG	240,00 m ²
3. OG	240,00 m ²
4. OG	240,00 m ²
5. OG	240,00 m ²
Dachgeschoss	240,00 m ²
BGF gesamt	1.715,00 m²
BGF gesamt gerundet	1.720,00 m²

Die ermittelten Bruttogrundflächen wurden überschlägig mit Hilfe der Grundrisspläne überprüft und erscheinen demnach 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 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 vor. Aufgrund der Gebäudekonzeption sowie der o.g. Ausführungen handelt es sich jeweils bei dem Erd- und den 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.

Das **Dachgeschoss** kann aufgrund der Dachschrägen nicht vollständig als wertrelevante Geschossfläche gewertet werden.

Für das Dachgeschoss erfolgt in Anbetracht des vorliegenden Querschnitts ein Ansatz von 66,66 % der jeweiligen Bruttogrundfläche.

Das Gebäude verfügt zudem über einen **Dachspitz**, welcher jedoch nicht ausbaufähig ist.

Die wertrelevante Geschossfläche ergibt sich demnach zu rd. **1.630 m²** wie folgt:

Geschoss	Grundfläche	Ansatz	WGF
Erdgeschoss	275,00 m ²	100,00%	275,00 m ²
1. OG	240,00 m ²	100,00%	240,00 m ²
2. OG	240,00 m ²	100,00%	240,00 m ²
3. OG	240,00 m ²	100,00%	240,00 m ²
4. OG	240,00 m ²	100,00%	240,00 m ²
5. OG	240,00 m ²	100,00%	240,00 m ²
Dachgeschoss	240,00 m ²	66,66%	159,98 m ²
Summe			1.634,98 m²
Summe rund			1.630,00 m²

Plausibilisierung:

Bei einer wertrelevanten Geschossfläche von rd. 1.470 m² (ohne Dachgeschoss, da sich hier keine Wohnflächen befinden; 1.630 m² - 160 m²) sowie einer vermietbaren Wohn- und Nutzfläche von rd. 1.182 m² ergibt sich ein Nutzflächenfaktor von rd. **0,80** (1.182 m² : 1.470 m²).

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 liegt unter Berücksichtigung des Ursprungsbaujahres, der Bauweise sowie nach eigenen Erfahrungswerten zwar im oberen Bereich marktüblicher Werte, ist jedoch noch 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 1.630 m² beträgt die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rund 2,26.

Wertrelevante Geschossflächenzahl

Geschossfläche : Grundstücksgröße = Geschossflächenzahl
1.630 m² : 720 m² = **2,26**

Stellplätze

Das Objekt verfügt nicht über objekteigene Stellplätze.

3 Marktdaten

Wohnimmobilienmarkt

Allgemein

Laut IVD-Kaufmarktbericht Bayern (vom 12.09.2023) setzte der Preisrückgang in München, früher als in allen anderen bayerischen Großstädten, bereits im Herbst 2022 ein. Die ersten Preisabschläge lagen zunächst in der Spanne zwischen -0,4 % und -1,2 %. Im Frühjahr 2023 folgte ein deutlich stärkerer Preisrückgang mit Nachlässen zwischen -5,0 % und -10,1 %. In der aktuellen Erhebung Herbst 2023 bleibt die Tendenz zu sinkenden Preisen erhalten.

Wohn-Investmentmarkt

Zum dritten Quartal 2023 veröffentlicht Catella für Wohnimmobilien in München eine Spitzen-Bruttorendite von 3,80 % (Q1/2023: 3,00 % und Q3/2022: 2,20 %).

Colliers gibt im Residential Investment Marktbericht 2023/2024 (Daten bis zum Ende des ersten Halbjahres 2023) **Preise für Wohn- und Geschäftshäuser** (für reine Wohnhäuser liegen keine Angaben vor) in **guten Lagen** Münchens – laut Lagenkarte von Colliers wird der Teilmarkt des Bewertungsobjekt **Maxvorstadt** in diese Lagekategorie eingestuft – (bei Einstufungen von einfach, mittel, gut und sehr gut) in einer Spanne von **rd. 6.500 €/m² bis 8.000 €/m²** (Vorjahr: 7.000 €/m² bis 9.000 €/m²) an sowie **Faktoren** von **27,0 – 34,0** (Vorjahr: 32,5 – 38,5).

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 bis 1953** je nach Wohnfläche wie folgt bei:

- 51 - 52 m² 12,47 €/m²
- 53 - 54 m² 12,31 €/m²
- 61 - 62 m² 11,84 €/m²
- 81 - 82 m² 11,11 €/m²

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

Im Münchner Mietspiegel ist die allgemeine Wohnlagequalität des Bewertungsobjekts als „zentral gute Lage“ definiert, bei möglichen Lagequalitäten von „durchschnittlich“, „gut“, „beste“, „zentral durchschnittlich“, „zentral gut“ und „zentral beste“.

Nach Erhebungen des IVD, Marktbericht IVD-Wohn-Preisspiegel 2023, betragen die durchschnittlichen Wohnungsmieten in München für **Bestandswohnungen** in Objekten mit einfachem Wohnwert rund **12,80 €/m²/Monat** und mit mittlerem Wohnwert rund **16,00 €/m²/Monat**. Für Wohnungen mit gutem Wohnwert werden rund **18,70 €/m²/Monat** sowie mit sehr gutem Wohnwert von rund **24,60 €/m²/Monat** erzielt. Die Wohnungsmieten für **Neubau** (Erstbezug und Erstvermietung im Berichtsjahr) liegen laut IVD in Objekten mit mittlerem Wohnwert bei rund **19,90 €/m²/Monat**, mit gutem Wohnwert bei rund **21,30 €/m²/Monat** und mit sehr gutem Wohnwert bei **29,20 €/m²/Monat**.

Mikromarkt Wohnen

Laut Residential City Profile von JLL zum Ende des ersten Halbjahres 2023 zeigte sich in der ersten Hälfte des Jahres 2023 eine äußerst dynamische und positive Mietpreisentwicklung in allen Segmenten. Die Medianmiete ist im Vergleich zum Vorjahr um +5,0 % gestiegen und erreichte einen neuen Höchstwert von 22,25 €/m²/Monat. Auch die Spitzenmiete verzeichnet einen neuen Rekord, nachdem sie in den letzten vier Jahren konstant bei 30,00 €/m²/Monat lag. Aktuell liegt der Mietpreis hier bei 32,25 €/m²/Monat, was einem Anstieg von +7,5 % entspricht. Im Neubausegment zeigt sich ein ähnlich positiver Trend. Die Mietpreise sind im Vergleich zum Vorjahr um +4,1 % gestiegen. Dieser Wert liegt deutlich über dem Fünfjahresschnitt von +2,1 % pro Jahr.

Für den Bereich des Bewertungsobjektes (zentrale Lage innerhalb Münchens Stadtzentrum wird von JLL zum Stand H1/2023 das Mietniveau (Median) mit $\geq 25,50$ €/m²/Monat veröffentlicht.

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 (757 Angebote) im **Teilmarkt Maxvorstadt** in einer Preisspanne von 18,60 €-34,50 €/m²/Monat sowie einem Ø-Preis von **24,90 €/m²/Monat**. Die Angebotspreise für Neubauwohnungen (18 Angebote) werden mit 27,60 €-35,10 €/m²/Monat sowie einem Ø-Preis von **31,20 €/m²/Monat** veröffentlicht.

Laut dem Residential Investment Marktbericht 2023/2024 von Colliers liegen **Marktmieten** (pro Monat) in **guten Lagen** von München (in welcher auch das Bewertungsobjekt liegt) für **Bestandsobjekte** (Wiedervermietung) bei rd. **19,50 €/m² bis 33,00 €/m²** sowie bei **Neubauobjekten** (Erstvermietung) bei rd. **22,50 €/m² bis 32,50 €/m²**.

Vermietungsmarkt Gastronomie

Laut BIIS-Research-Datenbank liegt das Bewertungsobjekt im BIIS-Teilmarkt Zentrum Nord-West. In diesem Teilmarkt wurden in den letzten beiden Jahren (2022/2023) keine Neuabschlüsse von Gastronomie-Mietverträgen in der BIIS-Research-Datenbank veröffentlicht. Allerdings wurden in einem Radius von 6 km im Jahr 2023 (inkl. Q4/2023) Neuvertragsmieten/Mietvertragsanpassungen in einer Spanne von rd. 12,50 €/m²/Monat bis 96,81 €/m²/Monat, bei einem Mittelwert von rd. 51,06 €/m²/Monat (Anzahl 5) veröffentlicht sowie im Vorjahr 2022 in einer Spanne von rd. 17,44 €/m²/Monat bis 30,39 €/m²/Monat, bei einem Mittelwert von rd. 20,51 €/m²/Monat (Anzahl 8).

Laut IVD-Gewerbe-Preisspiegel 2023 liegen die Schwerpunkt-Ladenmieten (nettokalt in €/m²/Monat ebenerdiger Ladenfläche) je nach Lage und Größe im Nebenkern von München wie folgt:

1A-Lage klein ³	60,00 €/m ²
1A-Lage groß ⁴	30,00 €/m ²
1B-Lage klein	23,00 €/m ²
1B-Lage groß	18,00 €/m ²

³ Klein: 80 m² bei 5 m Front

⁴ Groß: 200 m² bei 8 m Front

4 Bewertung

4.1 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 Wertermittlungsverfahrens

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

4.2 Bodenwert

4.2.1 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**

19.000 €/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:

$19.000 \text{ €} : 2,50 \times 2,26 = \text{rd. } 17.180 \text{ €/m}^2$

**Konjunkturelle
Anpassung**

Die aktuellen Bodenrichtwerte wurden vom Gutachterausschuss letztmals zum Bodenrichtwertstichtag 01.01.2022 veröffentlicht. Seither liegen keine Informationen über eine konjunkturelle Veränderung von Geschosswohnbaugebieten in zentralen Lagen von München vor und werden vom Gutachterausschuss nicht veröffentlicht. Auf eine konjunkturelle Anpassung wird daher verzichtet.

Informativ wird darauf hingewiesen, dass sich der Bodenrichtwert zum 01.01.2024 (Ableitung dieses Bodenrichtwertes nach dem Wertermittlungsstichtag) von 19.000 €/m² auf 18.000 €/m² und somit um rd. 5 % reduziert hat.

Bodenwert

Der Bodenwert wird aus dem angepassten Bodenrichtwert abgeleitet.

Ableitung Bodenwert

Fläche	Gemarkung; Flurstück	Preis/m ²	Gesamtwert
720 m ²	Sektion III; 4841/7	17.180 €	12.369.600 €
720 m ²	Zwischensumme Bodenwert	17.180 €	12.369.600 €
	Zu-/Abschlag	0 %	0 €
720 m ²	Gesamtwert	17.180 €	12.369.600 €
	Rundung		400 €
	Bodenwert gerundet		12.370.000 €

4.2.2 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. 122 %, führen (siehe auch 3.3.2).

Im Detail führt der Gutachterausschuss Folgendes aus (siehe Immobilienmarktbericht 2022, 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 Colliers in einer Spanne von 22,50 €/m² bis 32,50 €/m². Für das Bewertungsobjekt wird die marktüblich angemessene Neubaumiete mit **27,50 €/m²** als Durchschnittswert für das gesamte Bewertungsobjekt eingeschätzt.

Die aktuell für die Gastronomiefläche von 50,36 €/m² erzielte Vertragsmiete wird auch für eine Neubaufäche als marktüblich eingeschätzt. Gewichtet nach der Ertragskraft (Gastro 27 %, Wohnen 73 %) der beiden Nutzungsarten ergibt sich somit eine marktübliche Neubaumiete von rund 31,29 €/m² wie folgt:

	Fläche	Neubaumiete	Miete pro Monat
Gastronomie	195,80 m ²	50,36 €/m ²	9.860,49 €
Wohnen	986,54 m ²	27,50 €/m ²	27.129,85 €
Summe	1.182,34 m ²	31,29 €/m ²	36.990,34 €

Die marktüblich erzielbare Wohnungsmiete des Bewertungsobjektes im Bestand richtet sich bei etwaigen Neuvermietungen nach der bisherigen Miethöhe bzw. der ortsüblichen Vergleichsmiete und somit nach dem Mietspiegel.

Die durchschnittliche marktüblich erzielbare Miete (ortsübliche Vergleichsmiete) aller Wohnungen sowie der Gastronomieeinheit im Objekt beträgt rund 19,97 €/m² (siehe 3.3.2), was somit entsprechend des Modells des Gutachterausschusses einem Abschlag von 36,18 % entspricht ($1 - 19,97 \text{ €/m}^2 : 31,29 \text{ €/m}^2$).

Marktüblich angemessene Neubaumiete	Abschlag	Marktüblich erzielbare Miete
31,29 €/m ²	36,18 %	19,97 €/m ²

Entsprechend des vorgenannten Modells des Gutachterausschusses wird der Bodenwert um gerundet **35 %** gemindert. Hierdurch ergibt sich, nach erfolgter Anpassung des Bodenwertes sowie analoger Anpassung des Liegenschaftszinssatzes (siehe 3.3.2) ein sich zwar im oberen Bereich bewogender, jedoch noch marktüblicher Bodenwertanteil von rd. 80 %.

Bodenwertansatz

Der Bodenwert von rd. 12.370.000 € wird wie vorgenannt beschrieben um 35 % reduziert und mit rd. **8.040.000 €** ($12.370.000 \text{ €} - 12.370.000 \text{ €} \times 35 \%$) angesetzt.

4.3 Ertragswertverfahren

4.3.1 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.

4.3.2 Gebäudeertragswert

Vermietungsstand

Das Bewertungsobjekt ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet.

Die aktuellen Vertragsmieten betragen je Nutzung im Durchschnitt:

- für die Wohnflächen rd. 13,37 €/m²
- für die Gewerbefläche rd. 50,36 €/m²

Ertragsübersicht Vertragsmiete:

Fläche	Mieter - Nutzung	Miete/m ² Wfl./Nfl. p.m.	Monatsmiete	Jahresmiete
80,90 m ²	Wohnung 1	9,53 €/m ²	770,93 €	9.251,16 €
52,43 m ²	Wohnung 2	14,00 €/m ²	734,00 €	8.808,00 €
61,85 m ²	Wohnung 3	12,35 €/m ²	763,95 €	9.167,40 €
81,52 m ²	Wohnung 4	20,00 €/m ²	1.630,00 €	19.560,00 €
53,98 m ²	Wohnung 5	16,49 €/m ²	890,00 €	10.680,00 €
62,34 m ²	Wohnung 6	12,51 €/m ²	780,00 €	9.360,00 €
81,52 m ²	Wohnung 7	8,83 €/m ²	719,79 €	8.637,48 €
53,98 m ²	Wohnung 8	10,84 €/m ²	585,12 €	7.021,44 €
62,34 m ²	Wohnung 9	12,35 €/m ²	770,00 €	9.240,00 €
81,52 m ²	Wohnung 10	14,60 €/m ²	1.190,00 €	14.280,00 €
53,98 m ²	Wohnung 11	13,71 €/m ²	740,00 €	8.880,00 €
62,34 m ²	Wohnung 12	14,28 €/m ²	890,00 €	10.680,00 €
81,52 m ²	Wohnung 13	13,40 €/m ²	1.092,00 €	13.104,00 €
53,98 m ²	Wohnung 14	13,71 €/m ²	740,00 €	8.880,00 €
62,34 m ²	Wohnung 15	14,28 €/m ²	890,00 €	10.680,00 €
986,54 m²	Summe Wohnen	13,37 €/m²	13.185,79 €	158.229,48 €
195,80 m ²	Hacker-Pschorr Bräu GmbH	50,36 €/m ²	9.861,23 €	118.334,76 €
195,80 m²	Summe Gewerbe	50,36 €/m²	9.861,23 €	118.334,76 €
1.182,34 m²	Gesamtsumme		23.047,02 €	276.564,24 €

Marktüblich erzielbarer Ertrag

Gastronomie

Angesichts der Objektlage im Teilmarkt, der Lage der Gastronomiefläche innerhalb eines wohnwirtschaftlich genutzten Objektes, des guten Ausbau- und Ausstattungsstandards sowie des Geschäftsbetriebs als Gaststätte mit Lieferservice wird die aktuelle Vertragsmiete als marktüblich eingeschätzt und als Marktmiete übernommen.

Wohnen

Die durchschnittliche ortsübliche Vergleichsmiete der Wohnungen innerhalb des Bewertungsobjektes liegt unter Berücksichtigung der Schwankungsbreite laut Mietspiegel in einer Spanne von rd. 11,51 €/m² bis 17,60 €/m². Die einzelnen Wohnungsmieten liegen daher größtenteils 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.

Eine Wohnung liegt mit 20,00 €/m² oberhalb der Schwankungsbreite nach dem Mietspiegel. Diese wurde am 16.09.2023 neu vermietet. Laut den Angaben des Hausmeisters bei der Ortsbesichtigung werden die Wohnungen bei Mieterwechsel teilweise modernisiert, weshalb die Vertragsmiete dieser Wohnung gerechtfertigt ist und daher als Marktmiete übernommen wird.

Es sind jedoch die Vertragsmieten dreier Wohnungen (Nr. 1, 7 und 8) mit **9,53 €/m², 8,83 €/m² sowie 10,84 €/m²** unterhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete vermietet.

Daher werden die Mieten dieser Wohnungen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten angehoben.

Rechtlich ist eine Anpassung der Miete alle drei Jahre um 15 % bis zum Erreichen der ortsüblichen Vergleichsmiete möglich. Es ist nicht bekannt, wann die letzte Mietanpassung erfolgt ist, weshalb für die Wertermittlung angenommen wird, dass diese mehr als 3 Jahre vor dem Wertermittlungsstichtag durchgeführt wurde.

Die Anpassung der Vertragsmieten an die ortsübliche Vergleichsmiete erfolgt daher bei der Wohnung Nr. 1 und Wohnung Nr. 7 in zwei Schritten. Die erste Erhöhung erfolgt zum Wertermittlungsstichtag im September 2023 um 15 %. Die zweite Erhöhung wird nach drei Jahren im September 2026 durchgeführt. Für die Wohnung Nr. 8 ist eine Mieterhöhung ausreichend, um im Schwankungsbereich nach dem Mietspiegel zu liegen.

Der Mietausfall aufgrund der unterhalb der Marktmiete liegenden Vertragsmiete in der Zeit bis zur zweiten Mieterhöhung ist ausreichend im Ansatz des Mietausfallwagnisses abgedeckt, weshalb keine gesonderte Berücksichtigung erfolgt (Underrent).

Fläche	Mieter	Vertragsmiete ohne Anpassung	Vertragsmiete 1. Anpassung	Vertragsmiete 2. Anpassung
80,90 m ²	Wohnung 1.OG links	9,53 €/m ²	10,96 €/m ²	12,60 €/m ²
81,52 m ²	Wohnung 3.OG links	8,83 €/m ²	10,15 €/m ²	11,68 €/m ²
53,98 m ²	Wohnung 3.OG mitte	10,84 €/m ²	12,47 €/m ²	

Anmerkung:

Die Mietanpassungen erfolgen bezogen auf die Monatsmiete. Bei den Mietanpassungen der Vertragsmieten in zwei Schritten wird bei der ersten Anpassung auf die Rundung in Nachkommastellenbereich verzichtet.

In der obigen Tabelle werden aufgrund der besseren Nachvollziehbarkeit die Quadratmetermieten pro Monat aufgeführt.

Ertragsübersicht Marktmiete:

Fläche	Mieter - Nutzung	Miete/m ² Wfl./Nfl. p.m.	Monatsmiete	Jahresmiete
80,90 m ²	Wohnung 1	12,60 €/m ²	1.019,55 €	12.234,60 €
52,43 m ²	Wohnung 2	14,00 €/m ²	734,00 €	8.808,00 €
61,85 m ²	Wohnung 3	12,35 €/m ²	763,95 €	9.167,40 €
81,52 m ²	Wohnung 4	20,00 €/m ²	1.630,00 €	19.560,00 €
53,98 m ²	Wohnung 5	16,49 €/m ²	890,00 €	10.680,00 €
62,34 m ²	Wohnung 6	12,51 €/m ²	780,00 €	9.360,00 €
81,52 m ²	Wohnung 7	11,68 €/m ²	951,92 €	11.423,04 €
53,98 m ²	Wohnung 8	12,47 €/m ²	672,89 €	8.074,68 €
62,34 m ²	Wohnung 9	12,35 €/m ²	770,00 €	9.240,00 €
81,52 m ²	Wohnung 10	14,60 €/m ²	1.190,00 €	14.280,00 €
53,98 m ²	Wohnung 11	13,71 €/m ²	740,00 €	8.880,00 €
62,34 m ²	Wohnung 12	14,28 €/m ²	890,00 €	10.680,00 €
81,52 m ²	Wohnung 13	13,40 €/m ²	1.092,00 €	13.104,00 €
53,98 m ²	Wohnung 14	13,71 €/m ²	740,00 €	8.880,00 €
62,34 m ²	Wohnung 15	14,28 €/m ²	890,00 €	10.680,00 €
986,54 m²	Summe Wohnen	13,94 €/m²	13.754,31 €	165.051,72 €
195,80 m ²	Hacker-Pschorr Bräu GmbH	50,36 €/m ²	9.861,23 €	118.334,76 €
195,80 m²	Summe Gewerbe	50,36 €/m²	9.861,23 €	118.334,76 €
1.182,34 m²	Gesamtsumme	19,97 €/m²	23.615,54 €	283.386,48 €

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten belaufen sich insgesamt auf rund **32.112 € p.a.** (rd. **11,33 %**).

- **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. **708 € 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, des Nutzungsmixes und des Gebäudezustandes erfolgt in Anlehnung an die ImmoWertV ein Ansatz in Höhe von

13,50 € pro m² Wohnfläche p.a. (13.325 €) und
10,00 € pro m² Gastronomiefläche p.a. (1.960 €),
insgesamt rund **15.285 €**.

- 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

2,00 % der Jahresrohmiete für die **Gewerbeflächen** (2.367 €) sowie

350,00 € pro Wohnung (5.250 €),
insgesamt rund **7.617 €**, angesetzt.

**- 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 vorwiegend bestehenden Wohnnutzung und der anteiligen Gewerbenutzung (Ertragsanteil rd. 42 %) werden **3,00 %** der Jahresrohmiete, insgesamt **8.502 €**, angesetzt.

**Gesamtnutzungsdauer/
wirtschaftliche
Restnutzungsdauer**

Als Gesamtnutzungsdauer werden in Anlehnung an die ImmoWertV auf Basis für Mehrfamilienhäuser bzw. gewerblich genutzte Objekte 70 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 Gebäudes erfolgte um 1953. Ausgehend von der festgesetzten Gesamtnutzungsdauer sowie dem Wertermittlungstichtag wäre die wirtschaftliche Restnutzungsdauer bezogen auf das Ursprungsbaupjahr rein rechnerisch bereits abgelaufen.

In der ImmoWertV wird ein Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer von Wohngebäuden bei Modernisierungen angegeben. Demnach kann auf Grundlage einer sachverständigen Einschätzung des Modernisierungsgrades eine Gesamtpunktzahl für die Modernisierung anhand nachfolgender Tabelle ermittelt werden:

Modernisierungsgrad	Modernisierungspunktzahl
nicht modernisiert	0 bis 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung	2 bis 5 Punkte
mittlerer Modernisierungsgrad	6 bis 10 Punkte
überwiegend modernisiert	11 bis 17 Punkte
umfassend modernisiert	18 bis 20 Punkte

Seit dem Ursprungsbaujahr sind diverse Modernisierungen sowie Instandsetzungen am Objekt erfolgt.

Unter Berücksichtigung der Eindrücke bei der Ortsbesichtigung handelt es sich um einen „überwiegend modernisierten“ Modernisierungsgrad, bei dem die Modernisierungspunktezahl mit 11 bis 17 Punkten angegeben wird.

Bei Anwendung der Formel nach ImmoWertV liegen die modifizierten Restnutzungsdauern bei einer Modernisierungspunktezahl zwischen 11 und 17 sowie einem Gebäudealter von 70 Jahren in einer Spanne von rd. 34 Jahren (11 Punkte) und 47 Jahren (17 Punkte).

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird ausgehend von dem Modell zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer nach der ImmoWertV sowie aufgrund des Ursprungsbaujahres und des Gebäudezustandes zum Wertermittlungsstichtag mit **40 Jahren** eingeschätzt.

Liegenschaftszinssatz

Auswertungen des Gutachterausschusses:

Das Bewertungsobjekt wird als Wohngebäude mit einer Gastronomieeinheit genutzt. Hierbei ergibt sich ein gewerblicher Ertragsanteil von rd. 40 %.

Gemäß Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses (aktueller Bericht zum Wertermittlungsstichtag mit Datenauswertungen aus dem Jahr 2022) wurden im Auswertungszeitraum 2022 keine Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil > 30 % in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen ausgewertet. Es wurden allerdings insgesamt 7 Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 % (Wiederverkauf – mit und ohne Denkmalschutz) in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen vom Gutachterausschuss ausgewertet.

Hierbei ergaben sich folgende Ergebnisse:

- Liegenschaftszinssatz
Mittelwert 1,4 %, bei einer Spanne von 1,0 bis 1,7 %
- Jahresrohertragsfaktoren
Mittelwert 52-fach, bei einer Spanne von 38- bis 67-fach
- Nutzflächenpreise
Mittelwert 9.850 €/m², bei einer Spanne von 8.050 € bis 14.900 €/m²

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

Gemäß Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses mit Datenauswertungen aus dem 1. bis 3. Quartal 2023 beträgt der durchschnittliche Liegenschaftszins für die oben genannte Objektkategorie (jedoch alle Wohnlagen) 2,5 %. Dieser betrug gemäß Jahresbericht 2022 auf Basis der Daten aus dem Jahr 2022 durchschnittlich 1,4 % und hat sich damit um 110 Basispunkte erhöht.

Zudem liegen Verkaufsfälle des Gutachterausschusses für Ertragswertobjekte (Mehrfamilienwohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser) im Zeitraum von April 2022 bis September 2023 aus dem gesamten Stadtgebiet vor. Hierbei ergaben sich folgende Kennzahlen:

- Liegenschaftszinssatz
Spanne von 1,1 bis 2,4 %
- Jahresrohertragsfaktoren
Spanne von 34- bis 52-fach
- Nutzflächenpreise
Spanne von 5.325 € bis 7.588 €/m²

Ableitung des Liegenschaftszinssatzes:

Die Liegenschaftszinssätze wurden mit Daten aus dem Jahr 2022 ausgewertet. Seit Anfang 2022 haben sich jedoch mit der Zuspitzung des Ukraine-Krieges die geopolitischen Unsicherheiten sowie die wirtschaftliche Lage und makroökonomischen Rahmenbedingungen verändert. Insbesondere waren die steigenden Zinsentwicklungen am Markt spürbar.

Auch die Renditen für Wohnimmobilien stiegen im Laufe der Jahre 2022 und 2023 an. So ist laut Catella die Spitzen-Bruttorendite für Wohnimmobilien in München vom 1. Quartal 2022 zum 3. Quartal 2023 von 1,90 % auf 3,80 % gestiegen (+100 %).

Auf die vom Gutachterausschuss ausgewerteten Liegenschaftszinssätze sowie Vergleichsobjekte sind somit aufgrund der Zinsentwicklung entsprechende Zuschläge anzusetzen.

Daher sowie unter Berücksichtigung der Mikrolage des Bewertungsobjektes in einer zentralen und bevorzugten Lage von München, des aktuellen Gebäudezustandes und des Ausbau- und Ausstattungsstandards sowie der aktuellen Vermietungssituation wird ein Liegenschaftszins von **2,80 %** gewählt.

Unter Berücksichtigung des nachfolgend erläuterten Modells des Gutachterausschusses zur Vorgehensweise bei gemindertem Bodenwert ergibt sich ein Liegenschaftszinssatz auf Basis der nachfolgenden Modellparameter von **2,162 %**.

Plausibilisierung:

Bei Ansatz des Liegenschaftszinssatzes von 2,162 % sowie vorgenannter Bewertungsparameter ergibt sich, bezogen auf den Ertragswert, ein Jahresrohertragsvervielfältiger von 35,64-fach, eine Bruttorendite von 2,81 % sowie ein Ertragswert pro m² vermietbarer Fläche von rd. 8.538 €.

Aufgrund der Lage sowie der Angaben des Gutachterausschusses erscheinen die Benchmarks des Bewertungsobjekts zum Wertermittlungstichtag 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 (siehe auch 3.2.2).

Durch die vorher erfolgte 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 35 % ergibt sich gemäß Modell des Gutachterausschusses ein Liegenschaftszinssatz von rd. 2,162 % (siehe nachfolgende Berechnungstabellen). Ausgangspunkt ist der Ertragswert, hier rd. 10.100.000 € sowie der ungeminderte Bodenwert, hier rd. 12.370.000 € (Bodenwertanteil rd. 122,48 %) (siehe nachfolgende Graphik A: Bewertung mit vollem Bodenwert).

A : Bewertung mit vollem Bodenwert

Liegenschaftszins (Ausw. GAA)	2,80%
Bodenwert	12.370.000 €
<i>Bodenwertanteil</i>	<i>122,48% %</i>
daraus Bodenwertverzinsung	346.340 €
Reinertrag	251.275 €
minus Bodenwertverzinsung	346.340 €
Gebäudeertragsanteil somit	-95.065 €
Vervielfältiger	23,88
Ertragswert der baul. Anlagen	-2.270.285 €
plus Bodenwert	12.370.000 €
Ertragswert	10.099.715 €
Ertragswert rund	10.100.000

B: Auswertung mit reduziertem Bodenwert

Ertragswert bzw. Kaufpreis	10.100.000 €
Bodenwert	12.370.000 €
Abschlag	35 %
Bodenwert - reduziert	8.040.000 €
Gebäudewert (KP - BW reduziert)	2.060.000 €
Reinertrag	251.275 €
1. Näherung (RE / KP)	2,488%
2. Näherung (mit Gebäudeabschr.)	2,184%
3. Näherung (mit Gebäudeabschr.)	2,163%
4. Näherung (mit Gebäudeabschr.)	2,162%
rund	2,162%

B: Bewertung mit reduziertem Bodenwert

Liegenschaftszins (nach Berechnung)	2,162%
Bodenwert reduziert	8.040.000 €
daraus Bodenwertverzinsung	173.825 €
Reinertrag	251.275 €
minus Bodenwertverzinsung	173.825 €
Gebäudeertragsanteil somit	77.450 €
Vervielfältiger	26,59
Ertragswert der baul. Anlagen	2.060.000 €
plus Bodenwert - reduziert	8.040.000 €
Ertragswert	10.100.000 €

*Abweichungen rundungsbedingt

Der Liegenschaftszinssatz wird (systembedingt) mit rund **2,162 %** angesetzt.

4.3.3 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.

4.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Allgemein

Auf Basis der vorliegenden Dokumente sowie Erkenntnisse bei der Ortsbesichtigung liegen keine Informationen vor, welche einen Ansatz von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen begründen.

4.3.5 Ertragswertermittlung

Liegenschaftszinssatz		2,162 %
Wirtschaftliche Restnutzungsdauer		40 Jahre
Anzahl Wohnungen bzw. Wohnfläche	15 Einheiten	987 m²
Gewerbefläche	1 Einheit	196 m²
PKW-Stellplätze (Anzahl)		0 Stück
Mietfläche gesamt		1.183 m²
Jahresrohmiete Wohnen		118.335 €
Jahresrohmiete Gewerbe		165.052 €
Jahresrohmiete Stellplätze		- €
Jahresrohmiete gesamt		283.387 €
abzüglich		
Betriebskosten in % der Miete und in €	0,25 %	708 €
Instandhaltung Wohnen pro m² verm. WFL in € p.a.	13,50 €	13.325 €
Instandhaltung Gewerbe pro m² verm. NFL in € p.a.	10,00 €	1.960 €
Verwaltungskosten Gewerbe in % und in € p.a.	2,00 %	2.367 €
Verwaltungskosten Wohnen pro Whg. in € p.a.	350 €/Whg.	5.250 €
Mietausfallwagnis in % der Miete und €	3,00 %	8.502 €
<i>Summe Bewirtschaftungskosten rund</i>	<i>11,33 %</i>	<i>32.112 €</i>
Jahresreinertrag Grundstück		251.275 €
abzüglich Bodenwertverzinsung (2,162 % aus 8.040.000 €)		-173.825 €
Jahresreinertrag Gebäudeanteil		77.450 €
Barwertfaktor	26,59	
Ertragswert der baulichen Anlagen		2.059.396 €
Bodenwert		8.040.000 €
Vorläufiger Ertragswert		10.099.396 €
Vorläufiger Ertragswert gerundet		10.099.000 €
Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		0 €
Ertragswert		10.099.000 €
Ertragswert gerundet		10.100.000 €

Bezeichnung	Ertragswert
Rohertragsvervielfältiger	35,64
Bruttorendite	2,81 %
Nettorendite (ohne Mietausfallwagnis)	2,57 %
Bodenwert/m² vermietbarer Fläche	6.796 €
Ertragswert/m² vermietbarer Fläche	8.538 €

4.3.6 Plausibilisierung

Marktdaten

Laut der vorliegenden Vergleichsobjekte des Gutachterausschusses aus dem gesamten Stadtgebiet liegen für Wohnhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser

die Jahresrohertragsfaktoren in einer Spanne von 34- bis 52-fach und

die Nutzflächenpreise zwischen 5.325 €/m² und 7.588 €/m².

Die Spitzen-Bruttorendite für Wohnimmobilien in München werden von Catella zum 1. Quartal 2023 mit 3,80 % angegeben. Der aus dem Ertragswertverfahren ermittelte Jahresrohertragsvervielfältiger beläuft sich auf rd. 35,64-fach und der Ertragswert pro m² Nutzfläche auf rd. 8.538 €. Die Bruttorendite ergibt sich zu 2,81 %.

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

Ergänzende Informationen:

Im Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses sind Daten des Gesamtjahres 2023 aufgeführt. Diese Daten wurden zwar erst nach dem Bewertungsstichtag veröffentlicht, waren aber in Auszügen bereits zum Wertermittlungsstichtag verfügbar und zeigen das Marktgeschehen des Gesamtjahres 2023. Insgesamt ergeben sich auf Basis von 5 Wohnhäusern mit einem Gewerbeanteil > 30 % (Wiederverkauf – mit und ohne Denkmalschutz) in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Wohnlagen für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 folgende Ergebnisse:

- Liegenschaftszinssatz
Mittelwert 2,3 %, bei einer Spanne von 1,8 bis 2,9 %
- Jahresrohertragsfaktoren
Mittelwert 36-fach, bei einer Spanne von 27- bis 43-fach
- Nutzflächenpreise
Mittelwert 6.500 €/m², bei einer Spanne von 4.250 € bis 8.150 €/m²

5 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 im Jahr 1953 erstelltes Wohngebäude mit einer Gastronomiefläche im Erdgeschoss.

Das Gebäude befindet sich in einem gut unterhaltenen Zustand und weist einen durchschnittlichen Ausbau- und Ausstattungsstandard auf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem verkehrlich gut erschlossenen innerstädtischen Revier. Die nähere Umgebung ist überwiegend von wohnwirtschaftlicher Nutzung mit untergeordneten Gewerbeflächen geprägt. Vorteile bietet der Standort aufgrund der zentralen Lage innerhalb Münchens sowie der Nähe zum Stadtzentrum. Insgesamt handelt es sich aufgrund der weichen sowie harten Standortfaktoren um eine gute Lage.

Das bewertungsgegenständliche Wohngebäude mit einer Gastronomieeinheit ist zum Wertermittlungsstichtag vollständig vermietet. Die Vermietungs- und Vermarktungsfähigkeit des Objektes ist gegeben.

Ergebnis

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

Der Verkehrs-/Marktwert der Immobilie beträgt zum **Wertermittlungsstichtag 26.09.2023** unter Berücksichtigung

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

10.100.000 €

(in Worten: zehn Millionen einhunderttausend Euro)

München, den 02. Dezember 2024

Manuel Kaltner

6 Anlagen

6.1 Fotodokumentation



Straßenansicht



Hauseingang



Treppenhaus



Exemplarische Wohnfläche



Exemplarische Küche



Exemplarische Küche



Exemplarisches Bad (Vordergebäude)



Gastronomiefläche



Gastronomiefläche



Küche Gastronomie



Außenbereich Gastronomie



Sanitärfläche Gastronomie



Mieterkeller



Lagerkeller



Fahrradkeller



Exemplarische Technikfläche

6.2 Lageplan



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

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

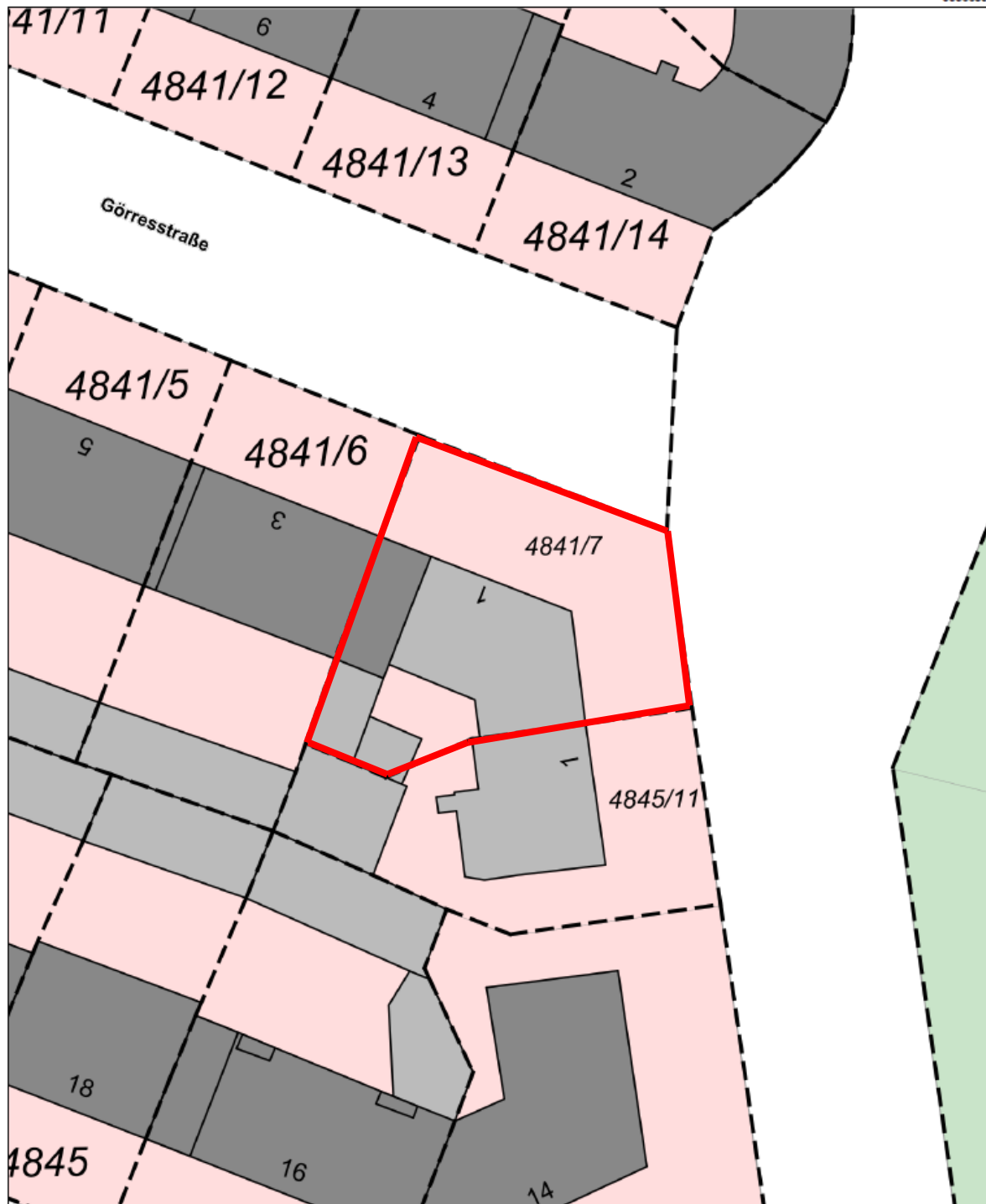
Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 08.07.2024

Flurstück: 4841/7
Gemarkung: München, S.3

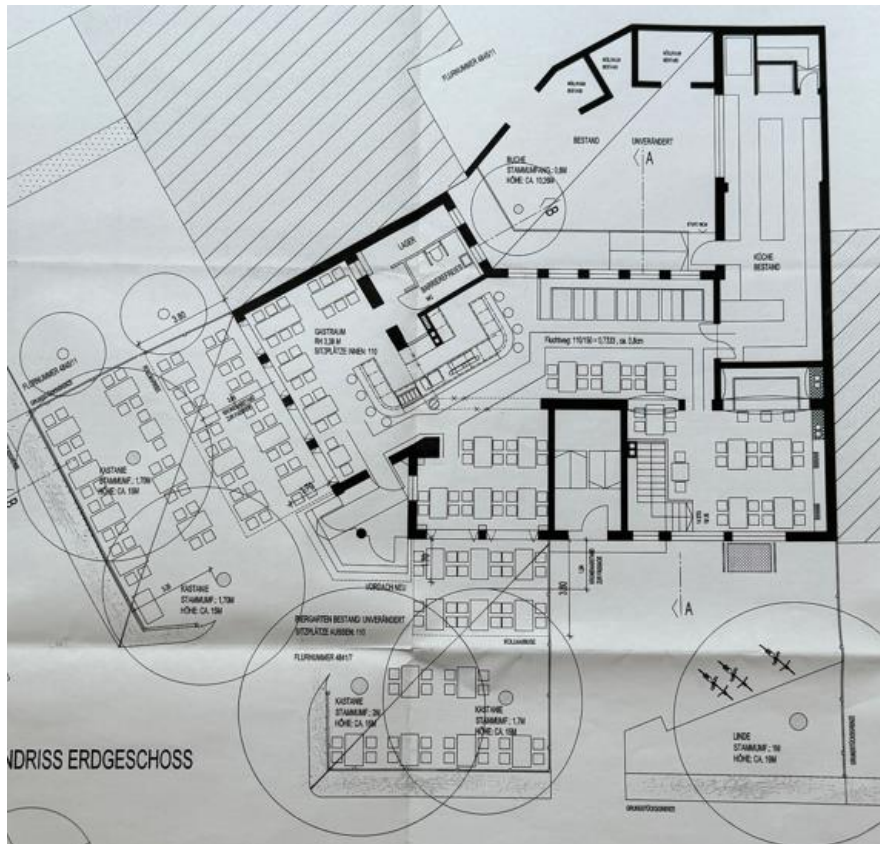
Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

5336683

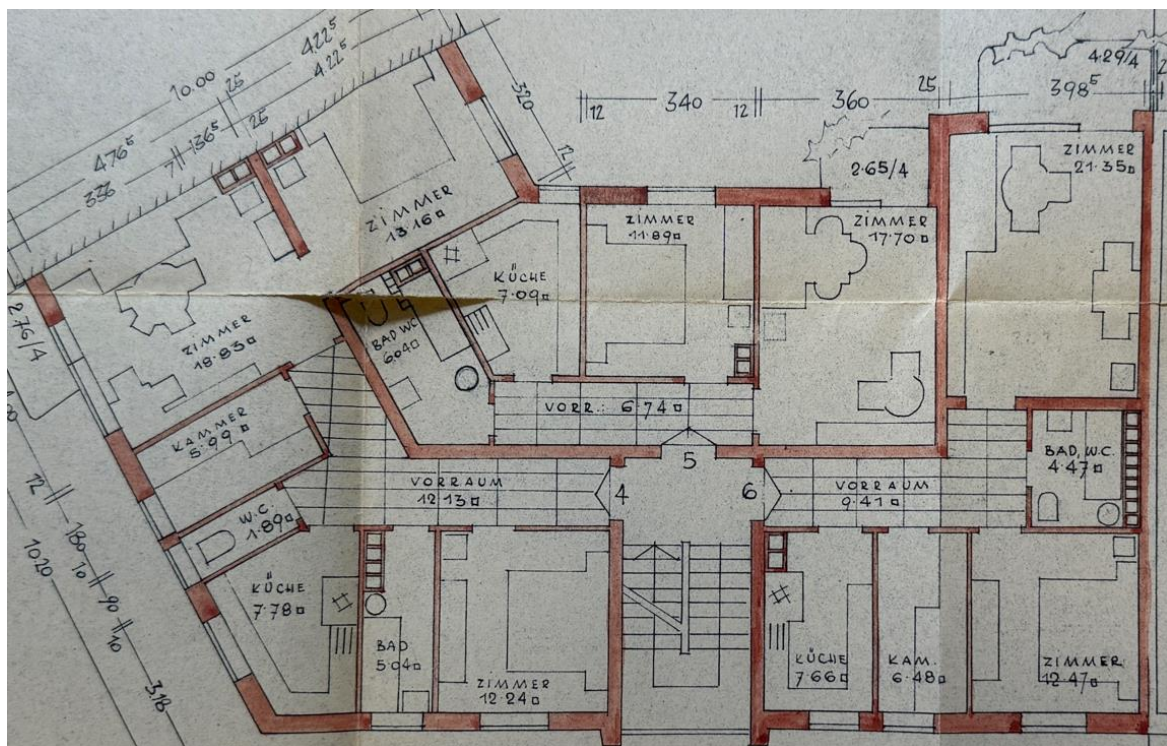


Nicht maßstäblich

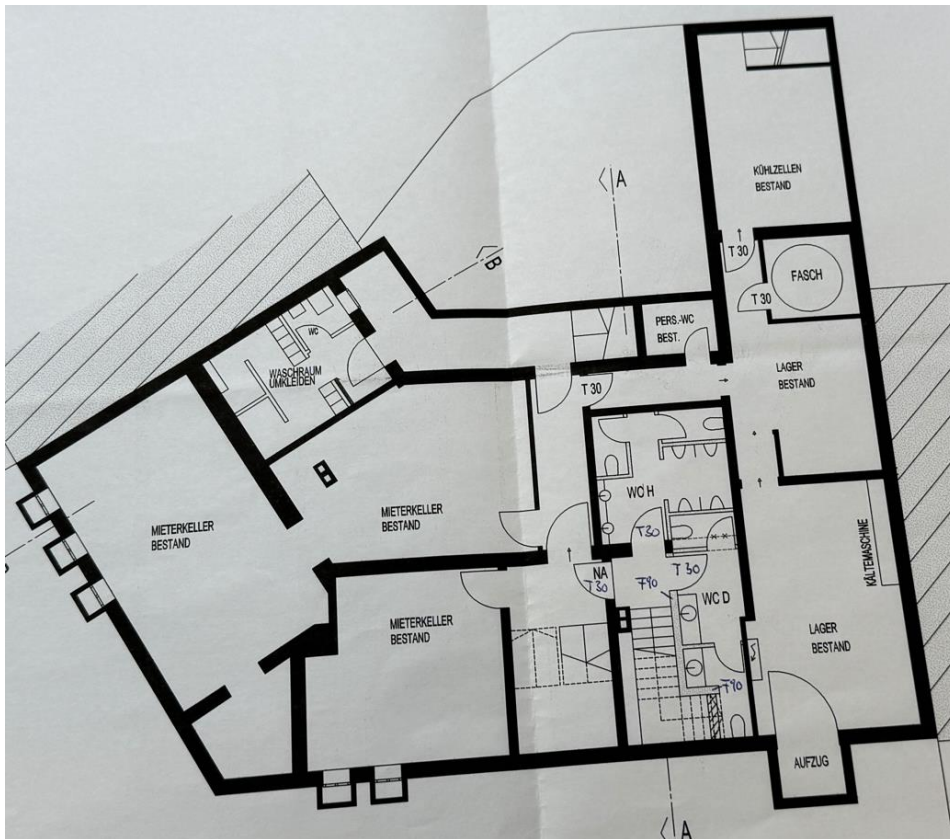
6.3 Grundrisspläne



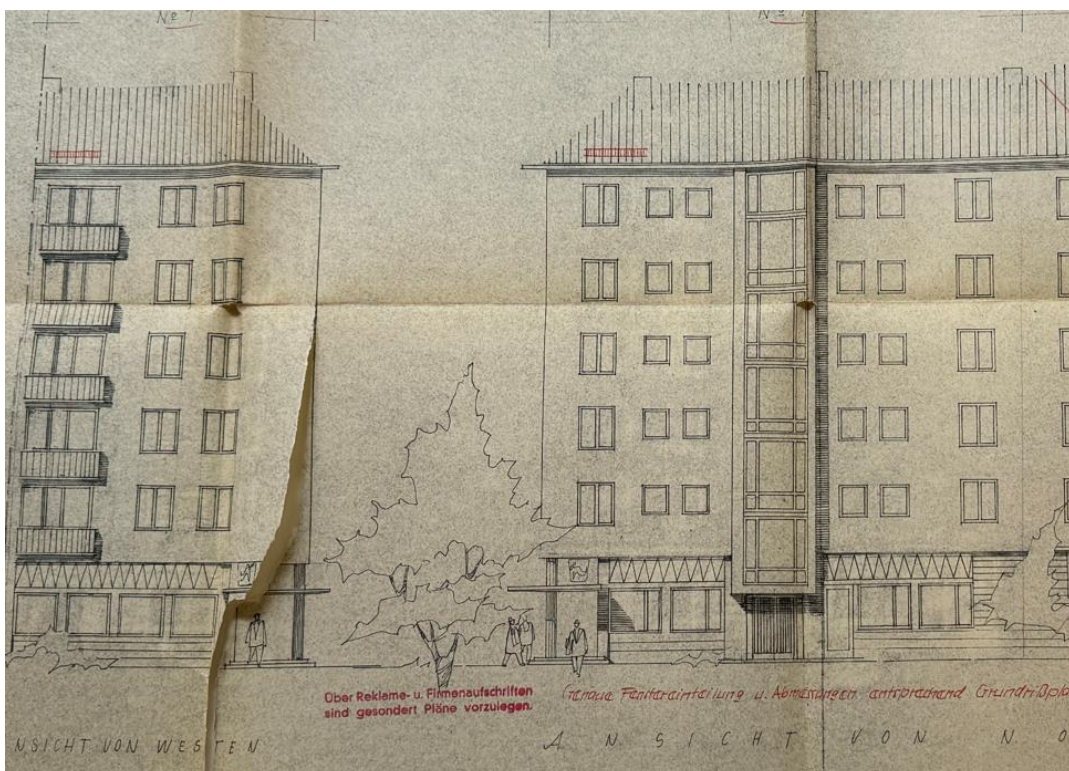
Erdgeschoss



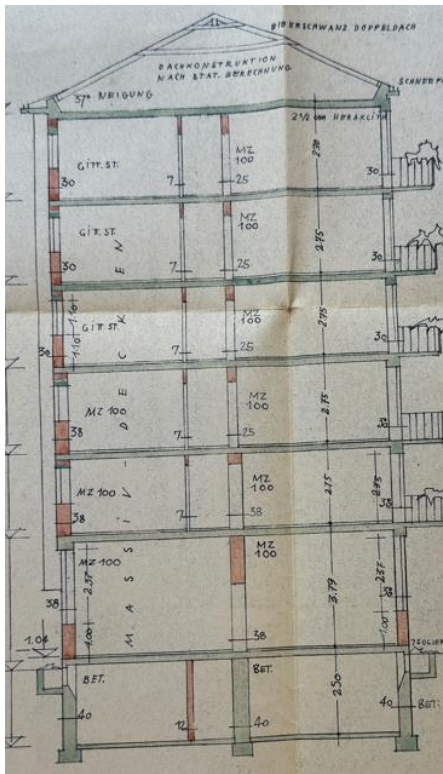
Regelgeschoss



Kellergeschoss



Gebäudeansicht von Westen (links) bzw. Nordwesten (rechts)



Gebäudeschnitt

6.4 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. Die Weitergabe im Zusammenhang mit dem Gutachtenzweck (Steuerzwecke) wird bereits erteilt.
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.