



Jürgen Bader
Dipl.-Ing. (Univ.), Dipl.-Ing. (FH)

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

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken
Beratender Ingenieur BaylkaBau
Diplom-Sachverständiger (DIA)

Amtsgericht München
GZ 1540 K 195/18

WERTGUTACHTEN

Nr. E 0129/20

Objekt:

Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück
Flst. 1408/228, Gemarkung Trudering verbunden
mit Sondereigentum an der Eigentumswohnung
Nr. 1 im Erd- und Obergeschoss und dem
Tiefgaragenstellplatz Nr. 14
Maria-Montessori-Straße 33
81829 München

Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß
§194 BauGB

Wertermittlungsstichtag:

10.09.2020

Datum:

16.10.2020

Verkehrswert: (im miet- und lastenfreien Zustand)	€ 920.000,-
---	--------------------

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

Büro Hohenbrunn/München:
Falkenstraße 8 · 85662 Hohenbrunn
Tel.: 089/4603771 · Fax: 089/468255

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

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

**Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück Flst. 1408/228,
Gemarkung Trudering verbunden mit Sondereigentum an der
Eigentumswohnung Nr. 1 im Erd- und Obergeschoß
und dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14
Maria-Montessori-Straße 33, 81829 München**



Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 2

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	3
2	Grundstück	6
3	Beschreibung der baulichen Anlagen	18
4	Bewertungsgrundlagen.....	29
5	Vergleichswert.....	33
6	Ertragswert	38
7	Verkehrswert	43
8	Einzelwerte	45

Anlagen:

- Berechnungen
- Lageplan
- Ausschnitt Sondernutzungsrechtsplan Teilungserklärung
- Grundrisse / Schnitt
- Energieausweis

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt
und enthält 45 Seiten und 9 Anlagenseiten

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 3

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 09.06.2020

Geschäftszeichen: 1540 K 195/18

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 14.833 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 1408/228, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 1

sowie

b) des 200 / 100.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14

Maria-Montessori-Straße 33

81829 München

im miet- und lastenfreien Zustand

zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.09.2020

1.3 Zweck der Begutachtung

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

1.4 Objekt

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um eine 5-Zimmer-Maisonettewohnung im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss des Gebäuderiegels Maria-Montessori-Straße 31 bis 41 (ungerade) mit einer Wohnfläche von ca. 121 m² (mit Dachterrasse OG zu 50%, ohne Terrasse EG). Die Wohnung verfügt über einen Balkon und einen Kellerraum. Es besteht das Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen auf der Nord- und Südseite der Wohnung mit einer Gesamtfläche von ca. 97 m². Des Weiteren ist ein PKW-Stellplatz in der Tiefgarage der Wohnanlage zu bewerten.

1.5 Besichtigungstag

Die Ortsbesichtigung erfolgte am 10.09.2020 alleine durch den Sachverständigen.

Im Rahmen der Ortsbesichtigung konnte das Objekt nur von außen besichtigt werden. Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage waren nicht zugänglich. Das Gutachten wird somit nach **äußerem Augenschein** erstellt.

1.6 Unterlagen und Auskünfte

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszüge Wohnung und TG-Stellplatz vom 25.06.2018
- Kaufvertrag URNr. 2491, Notar Dr. Thiele vom 06.08.2008
- Messungsanerkennung und Auflassung URNr. 2770, Notar Dr. Thiele vom 22.09.2008
- Teilungserklärung URNr. 2501, Notar Dr. Thiele vom 06.08.2008
- Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 3964, Notar Dr. Thiele vom 17.12.2008
- Plankopieauszüge des Objekts (Aufteilungspläne, Ausführungspläne – Grundrisse, Schnitte)
- Baubeschreibung - Anlage 1 Bau GbR Vertrag vom 02.05.2
- Informationen des Hausverwalters (Jahresabrechnung, Protokoll Eigentümerversammlung, etc.)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 5

- Energieausweis für Wohngebäude
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission

1.7 Literatur

- W. Kleiber, J. Simon: *Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch*, 5. Auflage, Bundesanzeiger Verlag, 2007
- J. Simon, W. Kleiber, R. Rössler: *Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten*, 8. Auflage, Luchterhand, 2004
- F. Pohnert, B. Ehrenberg, W.-D. Haase, H.-J. Horn: *Kreditwirtschaftliche Wertermittlung*, 6. Auflage, Luchterhand, 2005
- G. Sommer, R. Kröll, J. Piehler, *Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis*, Loseblattsammlung, Rudolf Haufe Verlag

1.8 Rechtsgrundlagen

Die wesentlichen rechtlichen Grundlagen der Wertermittlung und des vorliegenden Gutachtens finden sich in folgenden Rechtsnormen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Sachwertrichtlinie (SW-RL)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

1.9 Bewegliche Gegenstände

Bewegliche Gegenstände wie die Möblierung, Einrichtungsgegenstände sowie Einbauküchen und Einbaumöbel sind nicht Gegenstand der nachfolgenden Wertermittlung und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 6

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

a) Wohnung Nr. 1

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering		38109	1408/228	1.965 m ²

14.833 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Flst. 1408/228, Maria-Montessori-Straße 31, 33, 35, 37, 39, 41, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, daß auf dem Grundstück die Errichtung sowie der Betrieb von anderen Raumheizungs- sowie Brauchwasseranlagen als solchen, die an das Fernwärmennetz der Stadtwerke München angeschlossen wurden oder werden oder die der Nutzung von regenerativen Energiequellen dienen, zu unterlassen sind; für Landeshauptstadt München (Stadtwerke München); gemäß Bewilligung vom 07.06.1995; eingetragen am 10.07.1995 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
---	---	--

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 7

2	1	Lastend am ganzen Grundstück: Verbot der Anbringung von Antennenanlagen und Verpflichtung zum Belassen von Leerrohren und verlegten Leitungen für die zum Empfang von Satellitenprogrammen geeigneten Gemeinschaftsempfangsanlagen für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang mit Abt. II/3,4,5,6,7,8,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Baubeschränkung für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang mit Abt. II/2,4,5,6,7,8,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
4	1	Lastend am ganzen Grundstück: Je Spielplatz-, Garten- und Wegemitbenutzungsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1408/274; b) Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang untereinander und mit Abt. II/2,3,5,6,7,8,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
5	1	Lastend am ganzen Grundstück: Je Regenwasserversickerungsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1408/274; b) Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang untereinander und mit Abt. II/2,3,4,6,7,8,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
6	1	Lastend am ganzen Grundstück: Je Tiefgaragenzufahrtsrecht für a) den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1408/274; b) Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang untereinander und mit Abt. II/2,3,4,5,7,8,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
7	1	Lastend am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht sowie Durchbruchrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1408/274; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang mit Abt. II/2,3,4,5,6,8,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 8

8	1	Lastend am ganzen Grundstück: Müllcontainerabstellrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1408/274; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang mit Abt. II/2,3,4,5,6,7,9; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
9	1	Lastend am ganzen Grundstück: Wege-, Terrassen- und Gartenflächenbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 1408/274; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 und vom 22.09.2008 URNr. 2770 je Notar Dr. Thiele, München; Gleichrang mit
		Abt. II/2,3,4,5,6,7,8; Rang vor Abt. III/1,2,3,4,5; eingetragen am 25.11.2008 und hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 03.02.2009. Pahre
10	1	Auflassungsvormerkung - Anspruch bedingt und befristet - für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 06.08.2008 URNr. 2491 Notar Dr. Thiele, München; Rang nach Abt. III/6; eingetragen am 03.02.2009. Pahre
11	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 397/2015); eingetragen am 10.12.2015. Rohrhofer
12	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 195/2018); eingetragen am 22.06.2018. Rohrhofer

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

Stellungnahme zu den Eintragungen:

Die Belastungen lfd. Nr. 1 bis lfd. Nr. 9 sind für vergleichbare Wohnanlagen üblich. Die Nutzung und die Ertragsfähigkeit des Objekts sind hierdurch nicht eingeschränkt. Ein Einfluss auf den Verkehrswert ist nicht gegeben.

Die Belastung lfd. Nr. 10 sichert die durch das „München Modell“ festgesetzten Bindungen. Zum Stichtag sind die Bindungen bereits abgelaufen und die Belastung wurde gemäß vorliegender Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamts vom 14.04.2020 gelöscht.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 9

Abteilung III

Die Bewertung bezieht sich auf in Abteilung III des Grundbuchs unbelastete Grundstücke. Belastungen in Abteilung III des Grundbuchs sind nicht berücksichtigt und aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 14**Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Fist.	Größe
München	Trudering		38122	1408/228	1.965 m ²

200 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fist. 1408/228, Maria-Montessori-Straße 31, 33, 35, 37, 39, 41, Gebäude- und Freifläche, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14;

Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Abteilung I / Eigentümer

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Abteilung II

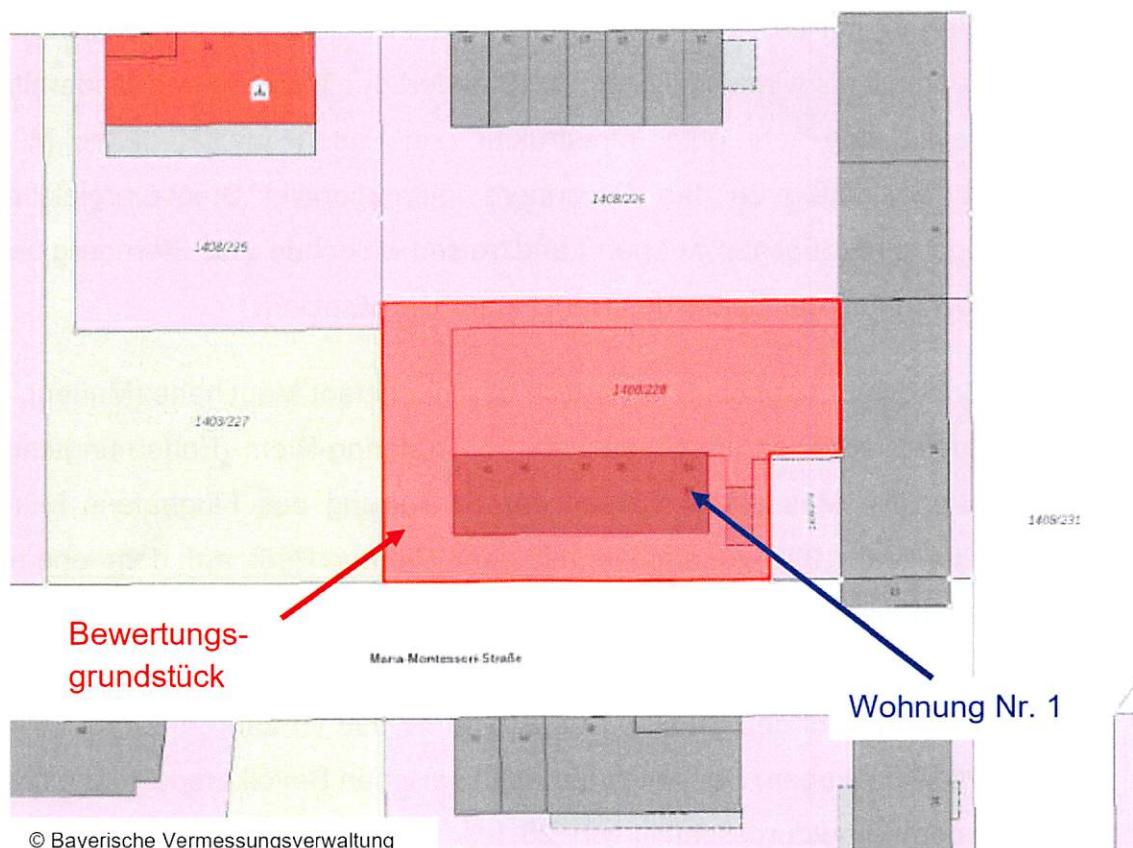
Siehe Wohnung.

Abteilung III

Siehe Wohnung.

2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Grundstück hat eine unregelmäßige, grob L-förmig Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Ostwestrichtung variiert zwischen ca. 50 m und ca. 60 m und die Grundstückstiefe in Nordsüdrichtung variiert zwischen ca. 20 m und ca. 36 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Westen an ein unbebautes Grundstück, im Süden an die Maria-Montessori-Straße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im südlichen Bereich mit einem 3-geschossigen Gebäuderiegel mit insgesamt 8 Wohneinheiten bebaut. Im nördlichen Grundstücksbereich befinden sich eine 1-geschossige Tiefgarage und eine darüber liegende Grünfläche.



Die Bodenbeschaffenheit (Bodengüte, Eignung als Baugrund, Grundwassersituation, Altlasten) wurde im Rahmen dieses Verkehrswertgutachtens nicht

untersucht. Entsprechende Untersuchungen können nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sind nicht Inhalt eines Wertgutachtens.

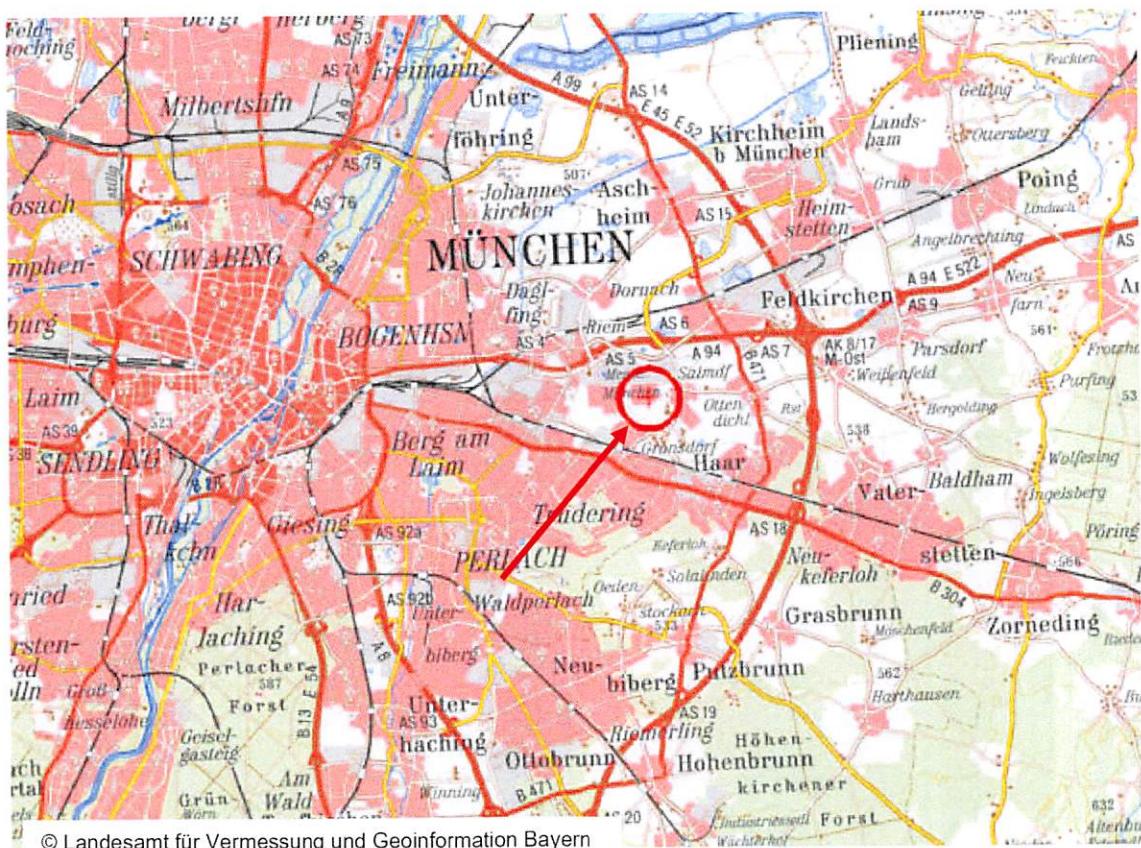
Aufgrund des beim Ortstermin gewonnenen Eindrucks, der vorliegenden Unterlagen und der umliegenden Bebauung ist von einem ortsüblichen Untergrund ohne bewertungsrelevante Besonderheiten auszugehen.

Altlasten sind nicht bekannt und sind bei der vorgegebenen Nutzung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Bewertung wird von einem altlastenunbedenklichen Zustand des Grund und Bodens und der baulichen Anlage ausgegangen.

2.3 Lage

München ist mit ca. 1,55 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort der Tradition und Modernität vereint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Ranking für Deutschland.

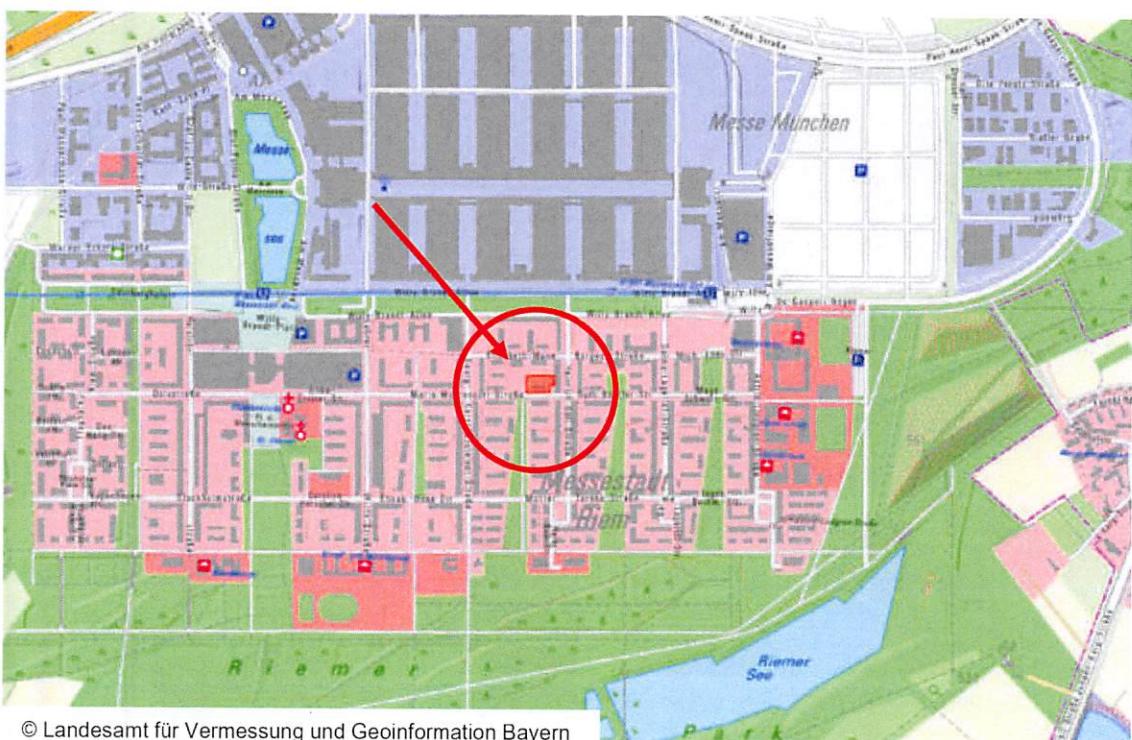
Das Grundstück liegt ca. 9 km östlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz) in der Messestadt Riem im Stadtbezirk 15 Trudering-Riem (Entfernungsangaben Luftlinie). Die Messestadt ist seit der Schließung des Flughafens München-Riem im Mai 1992 zusammen mit dem Riener Park auf dem ehemaligen Flughafengelände entstanden und beinhaltet heute neben einem Wohnviertel die Neue Messe München und das Einkaufszentrum Riem Arcaden. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 42.996 im Jahr 2000 auf 73.479 im Jahr 2019 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 23,4 % unter dem Stadtdurchschnitt von 28,1 % (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München 2019*).



Der Stadtteil verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsverbindungen zur Innenstadt. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen Bedarfs, Kindergärten, Grundschulen und eine Mittelschule sind in der Umgebung vorhanden. Das Einkaufszentrum „Riem-Arcaden“ mit einem umfangreichen Warenangebot befindet sich in ca. 400 m Entfernung. Das kulturelle Angebot ist vielfältig. Der für die Internationale Bundesgartenschau 2005 (BUGA) angelegte und seit deren Ende frei zugängliche Park mit einem Badesee, Spiel- und Sportplätzen, sowie Spazier- und Fahrradwegen befindet sich ca. 350 m südlich des Objekts. Die Messehallen der Neuen Messe München sind ca. 250 m entfernt.

Die Maria-Montessori-Straße verläuft von der Lehrer-Wirth-Straße im Westen bis zur Heinrich-Böll-Straße im Osten. Die Maria-Montessori-Straße ist als schwach befahrene Anliegerstraße einzustufen. Etwa 1,2 km nördlich des Objekts verläuft die Autobahn A 94 und ca. 1,4 km südlich des Objekts verläuft

die Bahnstrecke München-Rosenheim. Lärmimmissionen sind dadurch witterungsabhängig möglich.



Umgebungsbebauung

Im südlichen Teil des ehemaligen Flughafens ist ab Mitte der 90er Jahre ein Neubaugebiet mit Miet- und Eigentumswohnungen entstanden. Die Umgebungsbebauung des Objekts besteht überwiegend aus Reihenhauszeilen und Geschosswohnungsbauten im Baualter des zu bewertenden Objekts. In einer Entfernung von ca. 75 m nordwestlich des zu bewertenden Objekts befindet sich eine Kindertagesstätte. Lärmbelastungen sind dadurch möglich.

Öffentliche Verkehrsmittel

Das Objekt ist gut durch den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die Messestadt ist mit zwei U-Bahnhöfen der U-Bahnlinie U2 sowie mehreren Buslinien an das Nahverkehrssystem der Stadt angeschlossen. Die U-Bahnhaltestelle Messestadt Ost ist ca. 450 m entfernt. Eine Bushaltestelle befindet sich u.a. in der Maria-Teresa-Straße und ist fußläufig erreichbar.

Individualverkehr

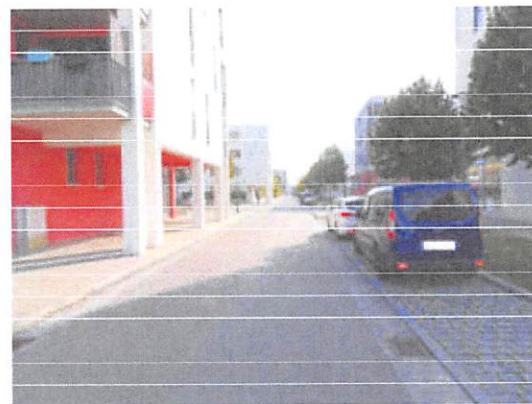
Das Objekt ist über die Maria-Montessori-Straße, die Heinrich-Böll-Straße und im weiteren Verlauf über Hauptverkehrsstraßen gut an angrenzende Stadtteile und die Innenstadt angebunden. Die Auffahrt zu Autobahn 94 – Anschlussstelle München Riem ist nach ca. 1,6 km Fahrt zu erreichen.

Beurteilung

Die Lage des Objekts ist als durchschnittliche innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich von München einzustufen. Durch die angrenzenden Grünflächen und den nahen Riemer Park mit Badesee ist ein hoher Freizeitwert gegeben. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind sehr gut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig möglich. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München ist der Bereich um das Objekt als „durchschnittliche Lage“ gekennzeichnet.



Maria-Montessori-Straße – Blickrichtung West



Maria-Montessori-Straße – Blickrichtung Ost

2.4 Erschließung

Das Grundstück wird von Süden über die Maria-Montessori-Straße erschlossen. Die Straße ist endausgebaut, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege und Parkstreifen sind angelegt. Anschlüsse für Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Soweit im Gutachten nichts anderes vorgetragen ist, wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw. die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, zum Wertermittlungsstichtag erhoben und bezahlt sind.

2.5 Baurecht

Es handelt sich um ein innerörtliches Grundstück, das im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche (W) dargestellt ist. Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplans Nr. 1728 I aus dem Jahr 2003. Im Bebauungsplan ist das zu bewertende Grundstück als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Des Weiteren sind für das Grundstück zu beachten:

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

Der Wertermittlung wird das derzeit auf dem Grundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Anmerkung:

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

2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Nutzung / Mietvertrag

Das Objekt wird nach äußerem Augenschein (Klingelschild) von der Eigentümerin selbst genutzt. Verbindliche Informationen über die Nutzungs- und Vermietungssituation liegen nicht vor.

Eigentümergemeinschaft

Die Hausgeldvorauszahlung für die Wohnung beträgt zum Stichtag monatlich 363,00 € und für den Tiefgaragenstellplatz monatlich 20,00 €.

Die Instandhaltungsrücklage für die Wohnungen beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2019 zum 31.12.2019, bezogen auf den Anteil der Wohnung 9.063,46 €. Die Instandhaltungsrücklage für die Tiefgarage beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2019 zum 31.12.2019, bezogen auf den Anteil des Tiefgaragenstellplatzes 415,57 €.

Sondernutzungsrecht

Gemäß Teilungserklärung besteht das Sondernutzungsrecht an den der Wohnung im Süden und Norden vorgelagerten Terrassen- und Gartenflächen:

Alleinige Sondernutzungsrechte

1. Dem jeweiligen Eigentümer der Einheit Nr. 1 stehen die in der Planbeilage 8 dunkelblau gekennzeichneten Terrassen- und Gartenflächen zur alleinigen Sondernutzung zu.

Die der zu bewertenden Einheit zugewiesenen Teilflächen (siehe Anlage – Ausschnitt Sondernutzungsrechtsplan) weist einschließlich der Terrassenflächen, gemäß überschlägiger Maßentnahme aus dem Aufteilungsplan, eine Größe von insgesamt ca. 97 m² auf.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 17

Denkmalschutz

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

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

3.1 Allgemeine Hinweise

Die Gebäude- und Baubeschreibung soll einen Eindruck von der Ausführung und Ausstattung der Baulichkeiten vermitteln. Sie stellt keine detaillierte Raum- bzw. Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar. Die nachfolgenden Angaben beziehen sich auf die vorherrschenden Ausstattungsmerkmale. Der Vortrag der nicht sichtbaren Bauteile beruht auf Auskünften, vorliegenden Unterlagen, Annahmen und Vermutungen. Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maße überprüft und keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen vorgenommen. Sämtliche Feststellungen bei der Ortsbesichtigung erfolgen nur durch Inaugenscheinnahme. Es wurden keine das Material zerstörenden Untersuchungen durchgeführt.

Vorhandene Abdeckungen von Boden-, Wand- oder Deckenflächen wurden nicht entfernt. Bei der Substanzbeschreibung muss daher unter Umständen eine übliche Ausführungsart und ggf. die Richtigkeit von Angaben unterstellt werden. Baumängel und –schäden sind in der Bewertung nur berücksichtigt, so sie am Besichtigungstag deutlich sichtbar und erkennbar waren. Nicht untersucht wurde die Belastung der Gebäude im Inneren auf asbest- und formaldehydhaltiges Material bzw. auf Schädlingsbefall der Holzbauteile, Rohrleitungsfaß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

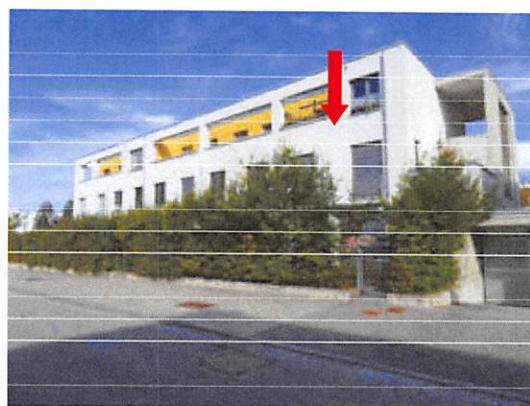
Es wird vorausgesetzt, dass die zum Bauzeitpunkt gültigen einschlägigen technischen Vorschriften und Normen (z.B. Statik, Schall- und Wärmeschutz, Brandschutz) eingehalten worden sind.

Die Wohnung, das Kellerabteil, die Tiefgarage und das Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden. Die Gebäude- und Baubeschreibung wird daher auf Grundlage der **vorliegenden Unterlagen** (Pläne, Baubeschreibung) und des vor Ort festgestellten äußereren **Augenscheines** erstellt. **Die Übereinstimmung der Angaben mit den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort ist nicht sichergestellt.**

3.2 Wohnanlage / Gebäude



Nordseite des Gebäudes



Südseite des Gebäudes

Konzept

Die Wohnung befindet sich in einem voll unterkellerten Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem Terrassengeschoss. In dem Gebäude, das mit der Tiefgarage eine Wohnanlage bildet, befinden sich insgesamt 8 Wohneinheiten. Bei den Wohnungen Nr. 1 bis Nr. 5 handelt es sich um Maisonettewohnungen, die sich jeweils über das Erdgeschoss und das Obergeschoss erstrecken. Bei den Wohnungen Nr. 3, 4 und 5 sind auch Kellerflächen direkt mit den Wohnungen verbunden. Die Maisonettewohnungen verfügen über eigene Hausnummern und eigene Eingänge auf der Nordseite des Gebäudes. Im Terrassengeschoss (2. OG) befinden sich drei weitere Wohnungen, die über ein offenes Treppenhaus auf der Westseite des Gebäudes und einen Laubengang auf der Nordseite erschlossen werden. Das Gebäude hat eine moderne Architektur mit einem Flachdach, einer Putzfassade und Sichtbetonelementen.

Baujahr: ca. 2009 (Angabe Energieausweis)

Konstruktion

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit Stahlbeton- und Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken, Stahlbetonbalkonen, Dachterrassen und einem Flachdach errichtet.

Baubeschreibung

Rohbau / Fassade / Innenausbau:

- Gründung: Fundamente und Bodenplatte aus Stahlbeton
- Außenwände: Stahlbeton- und Mauerwerkswände
- Decken: Stahlbeton
- Dach: Flachdach mit Wärmedämmung und Abdichtung
- Treppen: offenes Treppenhaus: Stahlbetontreppenläufe
Wohnung: nicht bekannt
- Balkone: Stahlbetonplatten mit Metallgeländer
Dachterrassen mit Massivbrüstung
- Fassade: Putzflächen gestrichen, Wärmedämmverbundsystem
- Türen: Wohnungseingang: Holztür lackiert mit seitlichem
Glaselementen
Zimmertüren: nicht bekannt
Keller: Metalltüren
- Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung, außenliegende Jalousien
- Böden: offenes Treppenhaus Betonböden
Keller: nicht bekannt
- Wandflächen: Putz- bzw. Betonflächen
- Deckenflächen: Putz- bzw. Betonflächen

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 21

Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:

- Heizung: Annahme: Zentralheizung (Fernwärme) mit zentraler Warmwasserbereitung
- Elektro: Annahme: der Funktion und dem Alter des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegte Elektro-installation
- bes. Bauteile: Balkone, Dachterrassen, Lichtschächte, Vordächer Hauseingänge
- bes. Einbauten: keine
- Aufzug: nicht vorhanden
- Funktionsräume: Trockenraum, Fahrradabstellraum



Eingang Wohnung Nr. 1



offenes Treppenhaus Ostseite

Durchgeführte Arbeiten

Augenscheinlich wurden, abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen, keine durchgreifenden Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt.

Mängel/Schäden

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

- Fassade und Betonbauteile teilweise abgewittert, partielle Verfärbungen
- Jalousien und Hauswand im Bereich der Wohnung Nr. 1 mit „Graffiti“ beschmiert

Gemäß Angabe der Hausverwaltung sind zum Stichtag keine größeren, die Instandhaltungsrücklagen übersteigenden Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen von der Eigentürmergemeinschaft beschlossen. In etwa 2 bis 3 Jahren ist angabegemäß mit einem Anstrich der Fassade zu rechnen.

Ausstattung und Bauzustand

Das Gebäude weist nach äußerem Augenschein einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf.

Die Wohnanlage ist generell in einem dem Baualter entsprechenden, gepflegten Unterhaltungszustand. Augenscheinlich wurden im Zuge der Besichtigung keine Mängel und Schäden festgestellt oder geschildert, die die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreiten.

Energetische Eigenschaften

Die Gebäudehülle weist einen guten, dem Baujahr entsprechenden Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden seit der Errichtung nicht durchgeführt. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Neubauten sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesen Bestandsgebäuden nicht mehr erfüllt. Es liegt ein im Jahr 2018 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, der auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt wurde. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 74,3 kWh/(m²a).

3.3 Eigentumswohnung



Nordseite des Gebäudes mit Wohnung



Südseite des Gebäudes mit Wohnung

Raumeinteilung

Die Maisonettewohnung im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes verfügt über eine eigene Hausnummer und einen eigenen Eingang auf der Nordseite des Gebäudes.

Im Erdgeschoss befinden sich der Hauseingangsbereich mit Garderobe, ein Duschbad, ein Gästezimmer, ein Wohn- und Esszimmer mit Treppenaufgang zum Obergeschoss und eine Küche. Das Gästezimmer und das Duschbad sind nach Norden, das Wohn- und Esszimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet. Vom Wohn- und Esszimmer und der Küche aus besteht Zugang zu einer Terrasse auf der Südseite. Alle Räume sind über Fenster bzw. Fenstertüren tagbelichtet und belüftet. Die Küche ist ein gefangener Raum, der nur über das Wohn- und Esszimmer zu erreichen ist.

Im Obergeschoss der Wohnung befinden sich ein Flur mit Treppenlauf ins Erdgeschoss, ein Bad, ein Schlafzimmer, zwei Kinderzimmer und eine Dachterrasse. Das Schlafzimmer und das Bad sind nach Norden, ein Kinderzimmer ist nach Süden und ein Kinderzimmer ist nach Süden und Osten ausgerichtet. Von einem Kinderzimmer aus besteht Zugang zu einer Dachterrasse auf der Ost-

seite. Alle Räume sind über Fenster bzw. Fenstertüren (französische Balkone) tagbelichtet und belüftet sowie durch den zentral angeordneten Flur erschlossen. Die sich über zwei Ebenen erstreckende Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen, sind gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet.

Wohnfläche

Für die Wohnung liegen keine Flächenberechnungen vor. Die Wohnfläche wird daher überschlägig, mit einer für die Wertermittlung ausreichenden Genauigkeit, durch Maßentnahme aus den Aufteilungsplänen ermittelt. Eine Überprüfung der entnommenen Maße mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe von 3%. Die Dachterrasse im Obergeschoss wird mit 50 % der Fläche berücksichtigt. In Anlehnung an das Vorgehen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München bei der Auswertung von Vergleichspreisen, wird die nicht überdachte Terrasse auf der Südseite im Erdgeschoss nicht bei der Wohnfläche, die der Wertermittlung zugrunde gelegt wird, berücksichtigt.

Zusammenstellung Wohnfläche	m²
<i>Erdgeschoss</i>	
Garderobe	6,00
Duschbad	5,18
Gast	10,57
Kochen	9,07
Wohnen / Essen	34,32
<i>Obergeschoss</i>	
Flur	4,82
Bad	8,26
Eltern	14,79
Kind 1	16,50
Kind 2	11,86
	121,36

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 25

	121,36
Putzabzug 3%	-3,64
Dachterrasse OG zu 50%	<u>3,33</u>
Summe	121,04
Wohnfläch ohne Terrasse rd.	121,00
Terrasse Südseite EG (nicht in Wohnfläche enthalten)	19,50
Fläche Terrasse Südseite EG rd.	19,50
Kellerabteil	12,30
Kellerabteil rd.	12,30

(Grundlage: Maßentnahme Grundrissplan)

Mängel/Schäden

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurden nach äußerem Augenschein, ohne Anspruch auf Vollständigkeit, folgende Mängel oder Schäden festgestellt:

- Fassade und Betonbauteile teilweise abgewittert, partielle Verfärbungen
- Jalousien und Hauswand im Bereich der Wohnung Nr. 1 mit „Graffiti“ beschmiert
- Glasscheibe bei Haustüre gesprungen
- Fäulnisschäden Terrasse

Ausstattung

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Bauzustand

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich die Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind. Für altersbedingte Abnutzungen sowie gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel und Schäden wird ein geringer Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

3.4 Kellerabteil



Offenes Treppenhaus mit Treppe zum Keller



Kellertür Treppenhaus

Beschreibung

Der Wohnung ist ein Kellerabteil mit einer Größe von ca. 12,3 m² zugeordnet. Bei dem Abteil handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um einen mit einer Tür abgeschlossenen Raum. Der Raum befindet sich im Kellergeschoss des Gebäudes, das über ein außen liegendes Treppenhaus auf der Ostseite des Gebäudes zu erreichen ist. Eine direkte Verbindung zur Wohnung besteht nicht. Der Keller war nicht zugänglich. Das zugeordnete Kellerabteil konnte nicht besichtigt werden.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 27

3.5 Tiefgarage



Tiefgaragenzufahrt



Zugang Tiefgarage über Treppenhaus

Beschreibung

Die eingeschossige Tiefgarage mit insgesamt 32 PKW-Einzelstellplätzen befindet sich nördlich des Wohngebäudes unterhalb der Freiflächen. Die Erschließung erfolgt von Süden über die Maria-Montessori-Straße und über eine einspurige Rampe. Die Tiefgarage ist ein erdüberdeckter Stahlbetonmassivbau mit einem elektrisch betriebenen Kipptor mit Gitterfüllung. Die Tiefgarage ist über eine Türe mit dem offenen Treppenhaus auf der Ostseite des Gebäudes verbunden. Des Weiteren besteht direkter Zugang zu den Kellerflächen der Einheiten Nrn. 3, 4 und 5. Der zu bewertende Stellplatz ist der nicht abgetrennte PKW-Einzelstellplatz Nr. 14. Die Tiefgarage war nicht zugänglich und konnte nicht von innen besichtigt werden.

Baujahr: ca. 2009 (Angabe Energieausweis)

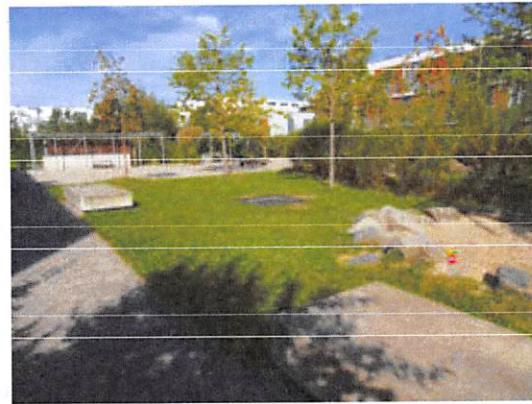
Bauzustand

Die Tiefgarage ist nach äußerem Augenschein in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Zustand.

3.6 Außenanlagen



östlicher Grundstücksbereich mit Zuwegung zum Haus



nördlicher Grundstücksbereich mit Grünfläche und Spielfläche für Kinder

Beschreibung

Die Freiflächen im nördlichen Grundstücksbereich bestehen aus angelegten Rasen- und Pflanzflächen mit Büschen und Bäumen sowie einem Spielbereich für Kinder. Die Zugangsflächen zum Haus und die Wegeflächen sind mit Kies befestigt. Das Grundstück ist nur in Teilbereich eingefriedet.

Die dem Wohngebäude im Westen, im Norden und im Süden vorgelagerten Flächen sind den Erdgeschosswohnungen als Terrassen- und Gartenfläche durch Sondernutzungsrechte zugeordnet (siehe Abschnitt 2.6). Die Gartenflächen der zu bewertenden Wohnung bestehen aus einfach angelegten Rasenflächen mit Büschen, die durch Heckenbepflanzungen eingegrenzt werden. Die Terrassenfläche auf der Südseite besteht aus Holz und weist Fäulnisschäden auf. Die Zuwegung zur Wohnung auf der Nordseite ist mit Betonsteinplatten befestigt.

Zustand

Die gemeinschaftlichen Außenanlagen sind in einem, der Jahreszeit entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Zustand. Die Sondernutzungsflächen der zu bewertenden Wohnung sind in einem vernachlässigen Zustand.

4 Bewertungsgrundlagen

4.1 Grundlagen der Wertermittlung

Entsprechend der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ist zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswert-, das Ertragswert-, das Sachwert- oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen. Danach sind die Verfahren nach den im gewöhnlichen Geschäftsverkehr des Immobilienmarktes bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalles zu wählen.

Eigentumswohnungen werden entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten in der Regel nach ihrem Preis je Quadratmeter Wohnfläche gehandelt. Für die Wertermittlung ist daher, wenn genügend Kaufpreise von vergleichbaren Objekten vorhanden sind, vorrangig das *Vergleichswertverfahren* anzuwenden.

Das *Ertragswertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken die üblicherweise zur Erzielung von Renditen und weniger zur Eigennutzung verwendet werden und kommt ebenfalls für die Verkehrswertermittlung von Eigentumswohnungen in Betracht. Eigentumswohnungen werden neben der Eigennutzung auch zum Zweck der Vermietung als Kapitalanlage gehalten und stellen somit typische Renditeobjekte dar, deren Wert sich aus dem erzielbaren Ertrag ableiten lässt.

Das *Sachwertverfahren* dient vorrangig der Bewertung von bebauten Grundstücken die üblicherweise nicht zur Erzielung einer Rendite sondern zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet werden und kommt für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen nur in Ausnahmefällen zur Anwendung. Probleme bereiten bei diesem Verfahren die Differenzierung zwischen dem Sachwert des Sondereigentums und dem des gemeinschaftlichen Eigentums sowie

fehlende Marktanpassungsfaktoren zur Anpassung des Sachwerts an die Marktlage.

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Zu Kontrollzwecken und zur Plausibilisierung wird zusätzlich der Ertragswert ermittelt. Das Sachwertverfahren kommt nicht zur Anwendung.

Bewertungsgrundlage bilden die vorhandenen Unterlagen, das Ergebnis der Ortsbesichtigung, der angetroffene Bestand und Zustand sowie die Erhebungen bei den zuständigen Dienststellen und die Erfahrungswerte des Sachverständigen. Bei den Berechnungen sind Rundungen vorgenommen worden. Insofern kann der Nachvollzug der Berechnungen mit den aufgeführten gerundeten Werten zu geringen Abweichungen führen.

4.2 Bewertungskriterien

Die Lage des Objekts ist als durchschnittliche, innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich von München einzustufen. Durch die angrenzenden Grünflächen und den nahen Riemer Park mit Badesee ist ein hoher Freizeitwert gegeben. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind sehr gut. Verkehrsbedingte Lärmimmissionen sind witterungsabhängig möglich. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München ist der Bereich um das Objekt als „durchschnittliche Lage“ gekennzeichnet

Die sich über zwei Ebenen erstreckende Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrissenteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen, sind gut geschnitten und sind ihrer Funktion entsprechend ausgerichtet.

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass die Wohnung einen mittleren, dem

Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard aufweist und dass keine wesentlichen Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich die Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind. Für altersbedingte Abnutzungen sowie gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel und Schäden wird ein geringer Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt.

4.3 Marktsituation

Ohne die derzeit noch nicht absehbaren Auswirkungen der Corona-Krise (siehe Anmerkungen unten) ist die Marktlage im Bereich der wohnungswirtschaftlich genutzten Objekte als positiv einzustufen. Die Preise von Eigentumswohnungen in den unterschiedlichen Wohnwertklassen befinden sich in einem stabilen Aufwärtstrend. Die zunehmende Nachfrage und die Verknappung des Angebots haben insbesondere auf den Teilmärkten für Wohnimmobilien, zu deutlichen Preissteigerungen in München und den Umlandgemeinden geführt.

Unter Berücksichtigung der geschilderten Marktsituation sind die Verkäuflichkeit und die Vermietbarkeit des Objekts zum Stichtag als gut zu beurteilen.

Die Auswirkungen der Corona-Krise auf den Immobilienmarkt sind derzeit noch nicht absehbar. Es gibt lediglich spekulative Perspektiven in unterschiedliche Richtungen. Hierbei beeinflussen im Wesentlichen zwei gegenläufige Entwicklungen das Marktgeschehen. Auf der einen Seite haben die negativen Auswirkungen der Krise auf den Arbeitsmarkt und die gesamtwirtschaftliche Lage einen preisdämpfenden Einfluss. Auf der anderen Seite verstärkt die Unsicherheit und der Mangel an alternativen Anlageformen Investitionen in als sicher geltende Immobilienanlagen. Der Einfluss dieser divergierenden Markttendenzen hängt im hohen Maße von der weiteren Entwicklung und Zeitdauer der Corona-Krise ab. Die derzeit beim Gutachterausschuss vorliegenden

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 32

Marktdaten stammen überwiegend aus der Zeit vor der Corona-Krise und ermöglichen derzeit noch keine Aussagen über den Markteinfluss der Corona-Krise.

4.4 Flächenzusammenstellung

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

Grundstücksfläche gemäß Grundbuch	m ²
Flst. 1408/228	1.965,00
Gesamtfläche des Grundstücks	1.965,00

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m ²
Wohnung 14.833 / 100.000 Miteigentumsanteil	291,47
TG-Stellplatz 200 / 100.000 Miteigentumsanteil	3,93
Miteigentumsanteil des Grundstücks	295,40

Sondernutzungsfläche	m ²
Garten einschl. Terrasse gem. überschl. Berechnung	96,90
Sondernutzungsfläche Garten rd.	97,00

Wohnfläche	m ²
Wohnfläche ohne Terrasse EG	121,49
Wohnfläche ohne Terrasse EG rd.	121,00

Fläche Terrasse EG	m ²
Terrasse Südseite EG (nicht in Wohnfläche enthalten)	19,50
Fläche Terrasse Südseite EG rd.	20,00

KFZ-Stellplätze	Stk.
TG-Stellplatz	1

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 33

5 Vergleichswert

Grundlage für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung des Verkehrswerts von Eigentumswohnungen können entweder einzelne Kaufpreise von vergleichbaren Objekten (unmittelbares Vergleichswertverfahren) oder die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten und in Marktberichten veröffentlichten Richtwerte vergleichbarer Eigentumswohnungen (mittelbares Vergleichswertverfahren) sein.

Im vorliegenden Fall wurden auf Antrag vom Gutachterausschuss aus den statistischen Erhebungen folgende Kaufpreise im Wiederverkauf von vergleichbaren Wohnungen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen -nicht vermietet-

Nr.	Datum	m ²	Bj	Geschoss	Lage	€/m ²
1	08.2020	94,00	2015	EG	+	8.858,00
2	07.2020	108,00	2005	2./ 3.OG	+	7.021,00
3	05.2020	100,00	2007	EG	o	6.437,00
4	09.2019	90,00	2008	EG	o	7.088,55
5	06.2019	101,00	2012	EG	o	7.098,00
6	05.2019	70,00	2008	EG	o	6.522,84
7	04.2019	104,00	2013	EG	o	6.784,00
8	10.2018	99,00	2005	EG	+	7.154,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur) **7.120,42**

Standardabweichung **753,00**

Standardabweichung / Mittelwert **10,58%**

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren Wohnlagen in der Umgebung des zu bewertenden Objekts (Messestadt Riem). Abweichende

Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Objekte Nrn. 1, 2 und 8 befindet sich in etwas besseren Wohnlagen in der Nähe des BUGA-Parks. Die Preise werden mit Abschlägen von 5% an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Bei vermieteten Wohnungen (hier Nr. 4), die generell zu etwas geringeren Preisen gehandelt werden, wurden die oben angegebenen Preise bereits mit einem Zuschlag von 5% bereinigt.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (2005-2015). Weitere wert-relevante Merkmale wie die Wohnungsgröße und die Stockwerkslage werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Wohnungen im Erdgeschoss weisen im Vergleich zu Wohnungen in den darüber liegenden Stockwerken generell ein vermindertes Wertniveau auf. Diese Abschläge werden jedoch ausgeglichen, wenn Sondernutzungsrechte an direkt zugänglichen Terrassen- und Gartenflächen bestehen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Sondernutzungsfläche des zu bewertenden Objekts ist somit das im 2. und 3. Obergeschoss gelegene Vergleichsobjekt Nr. 2 nicht durch einen Abschlag anzupassen. Die übrigen im Erdgeschoss gelegenen Vergleichsobjekte weisen ebenfalls Gartenflächen auf und sind somit generell mit der zu bewertenden Wohnung vergleichbar.

Die steigende Preisentwicklung der weiter zurückliegenden Verkäufe wird durch Zuschläge ausgeglichen. Die Zuschläge werden in Anlehnung an die vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München dargestellte Preisentwicklung für Bestandswohnungen dieser Baujahresklasse mit 5% / Jahr angesetzt.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 35

Nr.	€/m ²	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korrektur	Korr. ges.	Korr. €/m ² (mod.)
		Wertverh.	Lage	Wohnfl.	Geschoss		
1	8.858,00	1,00	0,95	1,00	1,00	0,95	8.415,10
2	7.021,00	1,01	0,95	1,00	1,00	0,96	6.740,16
3	6.437,00	1,02	1,00	1,00	1,00	1,02	6.565,74
4	7.088,55	1,05	1,00	1,00	1,00	1,05	7.442,98
5	7.098,00	1,06	1,00	1,00	1,00	1,06	7.523,88
6	6.522,84	1,07	1,00	1,03	1,00	1,10	7.175,12
7	6.784,00	1,07	1,00	1,00	1,00	1,07	7.258,88
8	7.154,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,05	7.511,70
Mittelwert der Vergleichswerte							7.329,20
Standardabweichung							563,39
<u>Standardabweichung / Mittelwert</u>							<u>7,69%</u>

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die wesentlichen, wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale und die Lage auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert	€/m ²
Basiswert	7.330,00

Im Marktbericht 2019 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Bestandswohnungen in Abhängigkeit der Baujahresgruppe folgende Werte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2019			
Eigentumswohnungen Bestand (€/m ²)	Mittel	Spanne (von bis)	
durchschn. Lage - Bj. 2000 - 2009	7.400	6.290	8.510
<u>gute Lage - Bj. 2000 - 2009</u>	<u>8.300</u>	<u>7.055</u>	<u>9.545</u>

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

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 36

Für Tiefgarageneinzelstellplätze wurden vom Gutachterausschuss folgende Kaufpreise mitgeteilt. Die Vergleichsobjekte befinden sich in vergleichbaren Lagen mit ähnlicher Parkraumsituation.

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	BJ	Lage	Garagentyp	€
1	06.2020	2005	o	TG-Einzelstellplatz	22.000,00
2	06.2020	2011	o	TG-Einzelstellplatz	22.000,00
3	01.2020	2007	o	TG-Einzelstellplatz	20.000,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

Die Lagen sind bekannt, dürfen jedoch infolge Datenschutz nicht vorgetragen werden.

Mittelwert der Vergleichswerte **21.333,33**

Standardabweichung **1154,70**

Standardabweichung / Mittelwert **5,41%**

Basiswert	€/m ²
Basiswert	21.500,00

Ableitung Vergleichswert

Da die Wohnung nicht von innen besichtigt werden konnte, wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sich die Wohnung generell in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand befindet. Es wird angenommen, dass keine wesentlichen Mängel und Schäden vorhanden sind. Für altersbedingte Abnutzungen sowie gegebenenfalls vorhandene kleinere Mängel und Schäden (z.B. Bodenbeläge abgelaufen, Malerarbeiten erforderlich) wird ein geringer Reparaturstau wertmindernd berücksichtigt. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen wird hierfür ein wertrelevanter Ansatz von 50,00 €/m² Wohnfläche angenommen. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich um einen nach äußerem Augenschein geschätzten Ansatz handelt, der aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht verifiziert werden konnte. Der Ansatz beschränkt sich auf die wesentlichen

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 37

Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands. Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Ein Sondernutzungsrecht an einer Garten- und Terrassenfläche ist im abgeleiteten Basiswert bereits enthalten. Entsprechend den vorliegenden Daten weisen die Sondernutzungsflächen der Vergleichsobjekte Größe zwischen ca. 20 m² und 50 m² auf. Die dem Objekt zugeordnete Garten- und Terrassenfläche ist mit ca. 97 m² im Vergleich mit den Vergleichsobjekten überdurchschnittlich groß. Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 2 % angemessen.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden.

Vergleichswert	m ²	€/m ²	€
Wohnung	121,04	7.330,00	887.259,35
Sondernutzungsfläche Terrasse / Garten im Basispreis enthalten			
Zuschlag Größe Sondernutzungsfläche		2,00%	17.745,19
abzgl. Reparaturanstau bez. auf Wohnfläche			
	121,04	50,00	-6.052,25
			898.952,29
Vergleichswert Wohnung rd.			899.000,00

Tiefgaragenstellplatz

Basiswert	21.500,00
abzgl. Reparaturanstau	pauschal 0,00
	21.500,00
Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz rd.	22.000,00
Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.	921.000,00

6 Ertragswert

6.1 Grundlagen

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

Bodenwert

Der Bodenwert wird unter Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung durch Vergleichs- und Richtwerte aus der Kaufpreissammlung der jeweiligen Gutachterausschusssstelle abgeleitet.

Das auf dem Bewertungsgrundstück realisierte Maß der baulichen Nutzung ergibt sich wie folgt:

Berechnung der Geschossflächenzahl (wGFZ)	m ²
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)	1.014,00
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	<u>1.965,00</u>
	0,52
wertrelevante Geschossflächenzahl (wGFZ) rd.	0,52

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

Vom zuständigen Gutachterausschuss wird folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

Bodenrichtwert zum 31.12.2018 gem. Gutachterausschuss	€/m ²
Gemischte Baufläche M - ebf	wGFZ = 1,20
Bodenrichtwert	3.600,00

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 39

Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Die Bodenpreise sind seit der Festlegung der Bodenrichtwerte gestiegen. Die Preisentwicklung bis zum Stichtag ist mit 17,5 % (ca. 10% / Jahr) zu berücksichtigen.

Basiswert	€/m ²
Bodenrichtwert	3.600,00
Preisentwicklung	17,50% <u>630,00</u>
	4.230,00
Basiswert	wGFZ = 1,20 4.230,00

Für die Miteigentumsanteile ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts	€/m ²
Basiswert	GFZ = 1,20 1.200 4.230,00
Ausnutzung	GFZ = 0,52 <u>0,520</u>
Anpassung GFZ (%)	-56,67% -2.397,14
Anpassung Lage (%)	0,00% 0,00
Marktkonformer Bodenwert	1.832,86
Marktkonformer Bodenwert rd.	1.835,00

Bodenwert Miteigentumsanteil	m ²	€/m ²	€
Bodenwert Miteigentumsanteil	295,40	1.835,00	542.056,16
Bodenwert Miteigentumsanteil rd.			542.000,00

Rohertrag

Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand** ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt.

Marktübliche Mieten für vergleichbare Objekte liegen gemäß Marktrecherche und entsprechend eigener Vergleichsmieten abhängig vom Wohnwert und der Wohnungsgröße in der folgend dargestellten Bandbreite:

14,00 €/m² - 15,00 €/m²

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 40

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

IVD Preisspiegel Frühjahr 2020	Nutzwert		
Mietwohnungen Bestand (70 m ²)	mittel	gut	sehr gut
München	14,90 €/m ²	17,20 €/m ²	22,60 €/m ²

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche und der vorhandenen Vergleichsmieten dargestellten Mietspannen. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m ²	€/m ²	€
Wohnung einschl. Garten	121,04	14,50	1.755,15
	Stk.	€/Stk.	
Garagenstellplatz	1,00	65,00	65,00
Rohertrag pro Monat			1.820,15
Rohertrag pro Jahr (RoE)			21.841,82

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die II. Berechnungsverordnung durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

Bewirtschaftungskosten	€		
Verwaltungskosten	Stk.	€/Stk.	
Wohnung	1,00	360,00	360,00
Garagenstellplatz	1,00	40,00	40,00
Instandhaltungskosten	m ²	€/m ²	
Wohnung	121,04	9,50	1.149,93
	Stk.	€/Stk.	
Garagenstellplatz	1,00	80,00	80,00

Mietausfallrisiko	RoE	% v. RoE
	21.841,82	2,00%
Bewirtschaftungskosten insgesamt		2.066,76
Bewirtschaftungskosten in % vom RoE		9,46%

Liegenschaftszinssatz

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht aktuell keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Letztmalig wurden im Marktbericht 2010 Liegenschaftszinssätze für Neubauwohnungen in einer Spanne von 3,1% bis 3,7% (Mittel 3,4%) genannt. Seit 2010 haben die deutlichen Preissteigerungen bei einem moderaten Wachstum des Mietniveaus zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt. Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,5 % und 3,0 % gehandelt.

Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden für mehrgeschossige Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 – 30% in allen Wohnlagen im Marktbericht 2019 Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 0,8 % - 2,6 % (Mittelwert 1,7%) genannt.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen günstigen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der Lage und der Eigenschaften des Objekts sowie der günstigen Mietmarktsituation ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von 1,75 % angemessen.

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 42

6.2 Ertragswertermittlung

Basisdaten

Jahr der Bewertung	2020
Baujahr (BJ)	2009
Mehrung	0 Jahre
Fiktives Baujahr	2009
Gesamtnutzungsdauer (GND)	70 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	59 Jahre
Baualter (BA)	11 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	1,75 %
Rentenbarwertfaktor	36,61 RBF
Bodenwertanteil	542.056,16 €

Ermittlung des Ertragwerts

Jahresrohertrag	21.841,82
abzgl. Bewirtschaftungskosten	<u>-2.066,76</u>
Reinertrag (RE)	19.775,05
	<hr/>
abzgl. Bodenwertverzinsung	542.056 1,75% <u>-9.485,98</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)	10.289,07
	<hr/>
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	10.289,07 36,61 376.691,73
zzgl. Bodenwertanteil	<u>542.056,16</u>
Vorläufiger Ertragswert	918.748,00
Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse	0,00
Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale	
abzgl. Reparaturanbau	<hr/> <hr/>
bez. auf Wohnfläche	121,04 50,00 <u>-6.052,25</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts	912.695,75
Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.	913.000,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 43

7 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung - ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse - zu erzielen wäre.

Der Verkehrswert ist nach ImmoWertV als der wahrscheinlichste Preis aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren, unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, zu bemessen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert.

Der zusätzlich, unter Berücksichtigung marktüblicher Eingangsgrößen (Mieten, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssatz etc.) ermittelte Ertragswert bestätigt den Verkehrswert.

<u>Ableitung des Verkehrswert</u>	€
Ertragswert	913.000,00
Vergleichswert	921.000,00
Verkehrswert	920.000,00

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Seite 44

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 14.833 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 1408/228, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 1 sowie des 200 / 100.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14, Maria-Montessori-Straße 33, 81829 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 10.09.2020 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

920.000,- €.

(in Worten: neunhundertzwanzigtausend Euro)

Kennzahlen	%	€
Basis: Verkehrswert		920.000,00
marktüblicher Rohertrag		21.841,82
Bodenwert		542.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	58,91%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:	2,37%	
Vervielfältiger des Rohertrags		42,12
Verkehrswert abzgl. TG-Stellplatz		898.000,00
Preis pro m ² Wohnfläche	./.	121,00 7.421,49

Anmerkung:

Die Auswirkungen der in Deutschland ausgebrochenen Corona-Krise auf den Immobilienmarkt sind zum Stichtag noch nicht absehbar und sind bei der Wertermittlung, die sich ausschließlich auf Marktdaten vor der Corona-Krise stützt, nicht berücksichtigt. Es wird somit ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bewertung in dem Gutachten aufgrund der derzeit nicht absehbaren Marktentwicklung sich kurzfristig als überholt darstellen kann. Eine Haftung des

Gutachterausschusses für die sich aus der Corona-Krise ergebenden Unwägbarkeiten bei der Marktentwicklung wird ausgeschlossen.

8 Einzelwerte

a) Wohnung Nr. 1

Der Verkehrswert des 14.833 / 100.000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 1408/228, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 1 beträgt zum Stichtag - im miet- und lastenfreien Zustand -

898.000,- €.

(in Worten: achthundertachtundneunzigtausend Euro)

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 14

Der Verkehrswert des 200 / 100.000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 beträgt zum Stichtag - im miet- und lastenfreien Zustand -

22.000,- €.

(in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro)

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

Hohenbrunn, den 16.10.2020

Dr. Bernhard Thomée

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Anlagen**Berechnungen**

Wohnfläche	m	m	Faktor	m²	m²
Überschlägige Berechnung gemäß Aufteilungsplan					
<i>Erdgeschoss</i>					
Garderobe	3,53	1,70	1,00	6,00	6,00
Duschbad	2,58	1,58	1,00	4,08	
	1,58	0,70	1,00	1,11	5,18
Gast	3,53	3,05	1,00	10,77	
	0,50	0,40	-1,00	-0,20	10,57
Kochen	3,70	2,45	1,00	9,07	9,07
Wohnen / Essen	6,00	4,70	1,00	28,20	
	3,70	1,40	1,00	5,18	
	1,10	0,85	1,00	0,94	34,32
<i>Obergeschoss</i>					
Flur	3,01	1,60	1,00	4,82	4,82
Bad	3,20	2,58	1,00	8,26	8,26
Eltern	4,51	3,28	1,00	14,79	14,79
Kind 1	5,03	3,28	1,00	16,50	16,50
Kind 2	3,65	3,25	1,00	11,86	<u>11,86</u>
					121,36
Putzabzug 3%					-3,64
Dachterrasse zu 50%	3,70	1,80	0,50	3,33	<u>3,33</u>
Summe					121,04
Wohnfläch ohne Terrasse rd.					121,00
Terrasse Südseite EG	7,80	2,50	1,00	19,50	19,50
Fläche Terrasse Südseite EG rd.					19,50
Kellerabteil	4,10	3,00	1,00	12,30	12,30
Kellerabteil rd.					12,30

(Grundlage: Maßentnahme Grundrissplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Anlagen

Sondernutzungsfläche					m²
Sondernutzungsfläche Garten einschl. Terrasse - überschlägig					
Südseite	9,00	6,00	1,00	54,00	
Nordseite	6,60	6,50	1,00	<u>42,90</u>	
				96,90	
Sondernutzungsfläche Garten rd.				97,00	

Geschossfläche (GF)	m	m	m²	m²
Überschlägige Ermittlung gemäß Lageplan				
Geschossfläche Erdgeschoss	32,80	10,30	337,84	
Anzahl der Geschosse	3,00	x	337,84	<u>1.013,52</u>
<u>Geschossfläche gesamt</u>				
Geschossfläche gesamt rd.				
				1.014,00

Lageplan (unmaßstäblich)

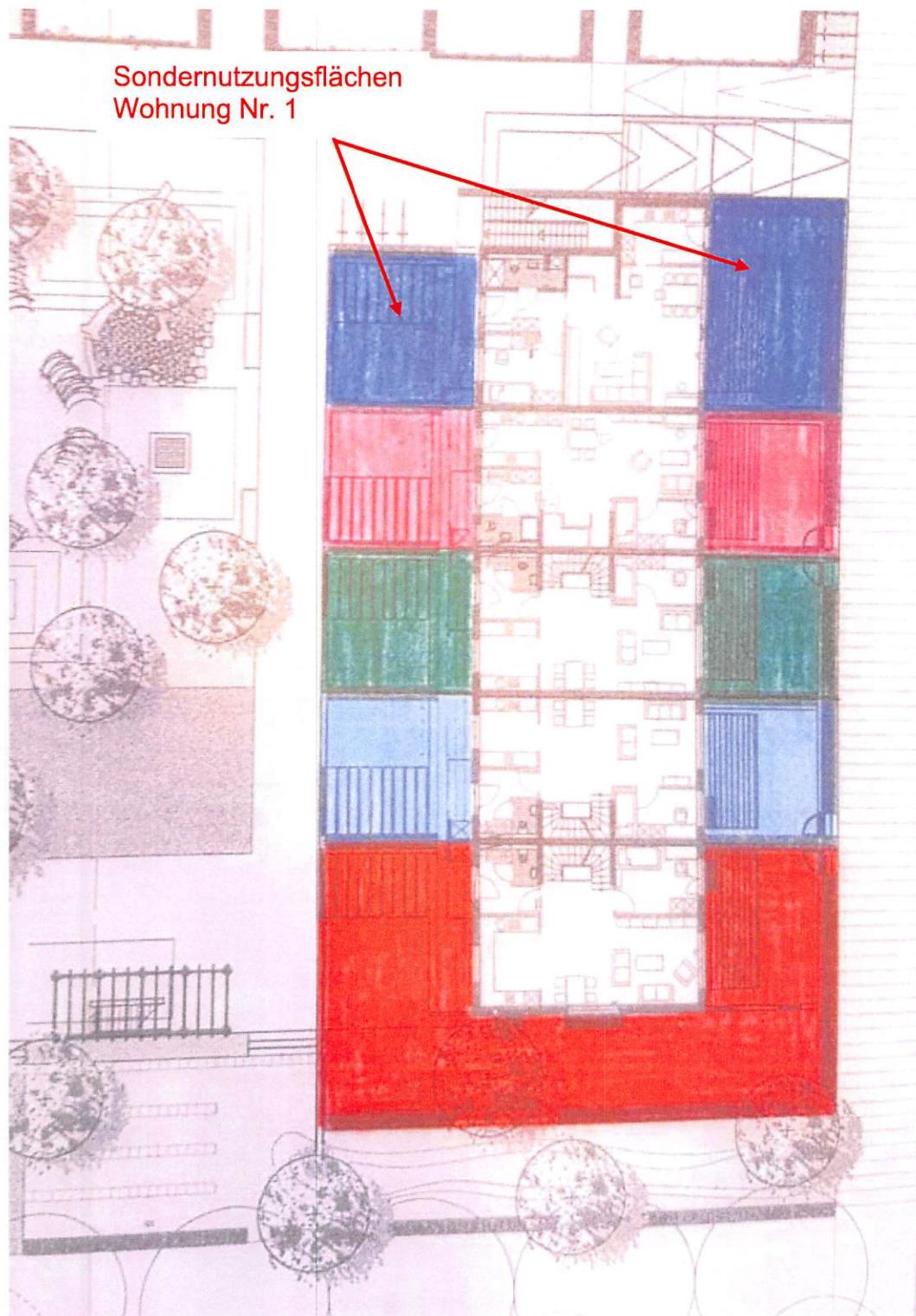


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Ausschnitt Sondernutzungsrechtsplan Teilungserklärung
(unmaßstäblich)

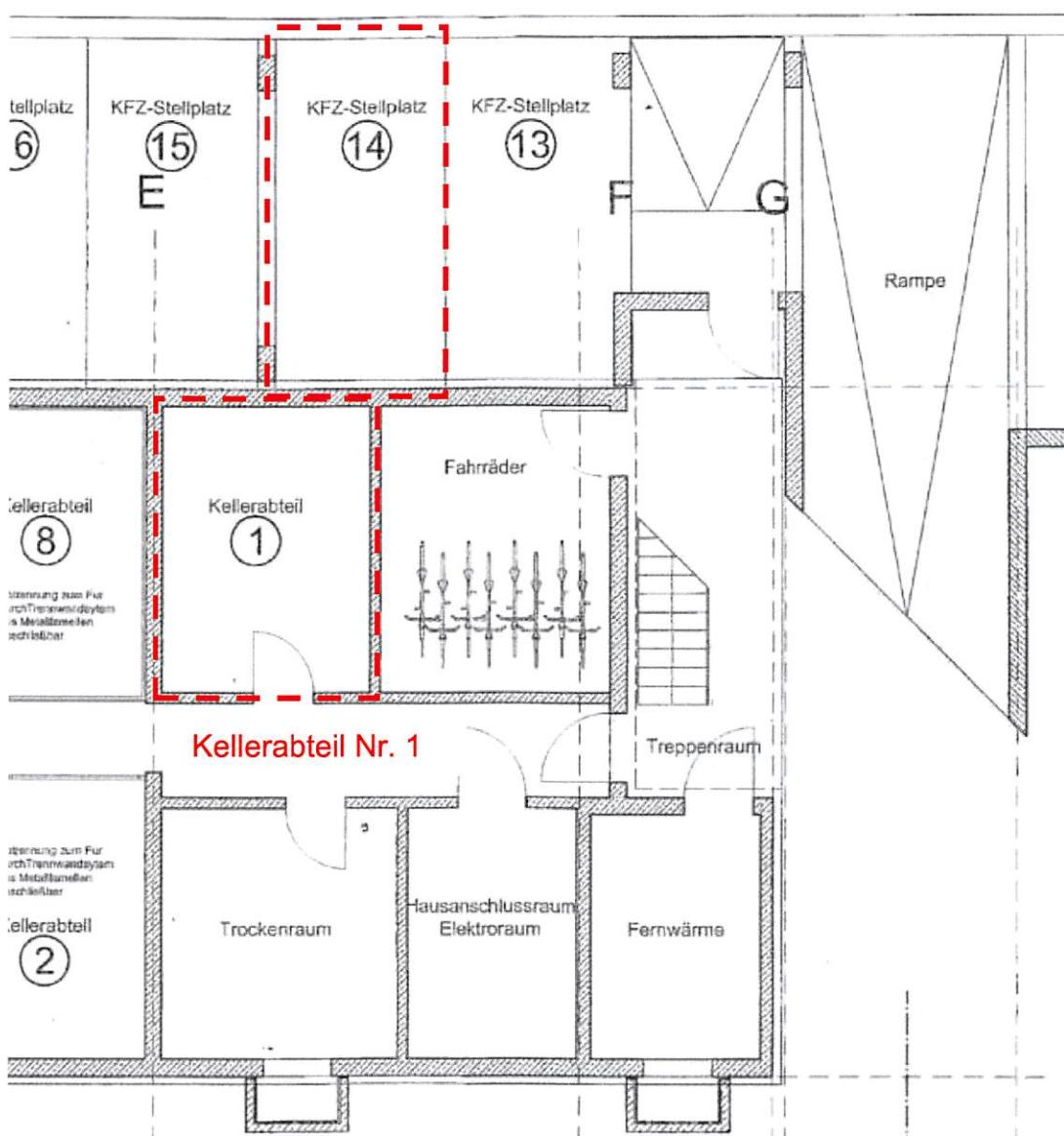


Grundrisse / Schnitt (unmaßstäblich)

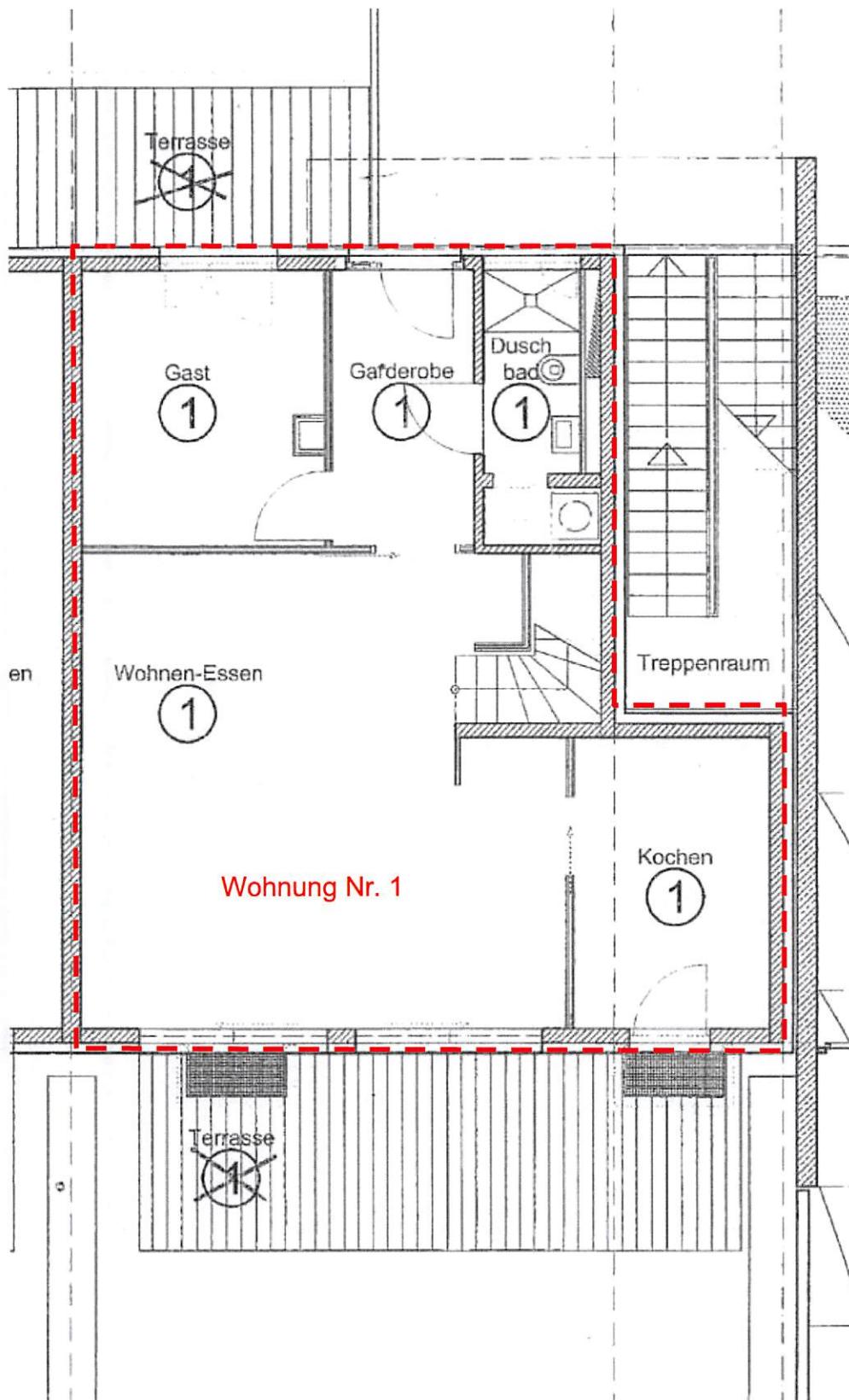


Tiefgarage
32 Stellplätze

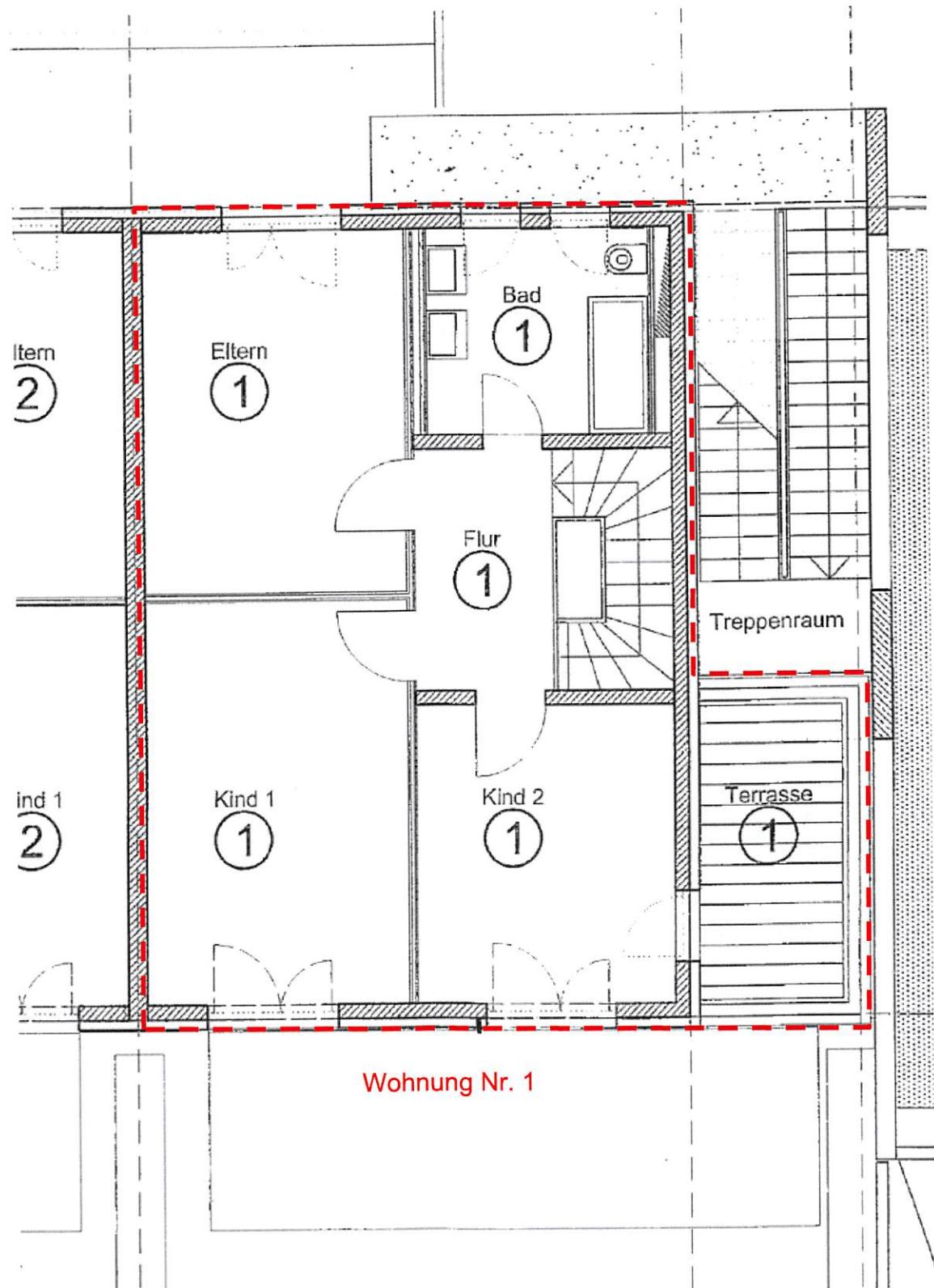
TG-Stellplatz Nr. 14



Grundriss Keller und Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan)



Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Gartenfläche nicht vollständig dargestellt)



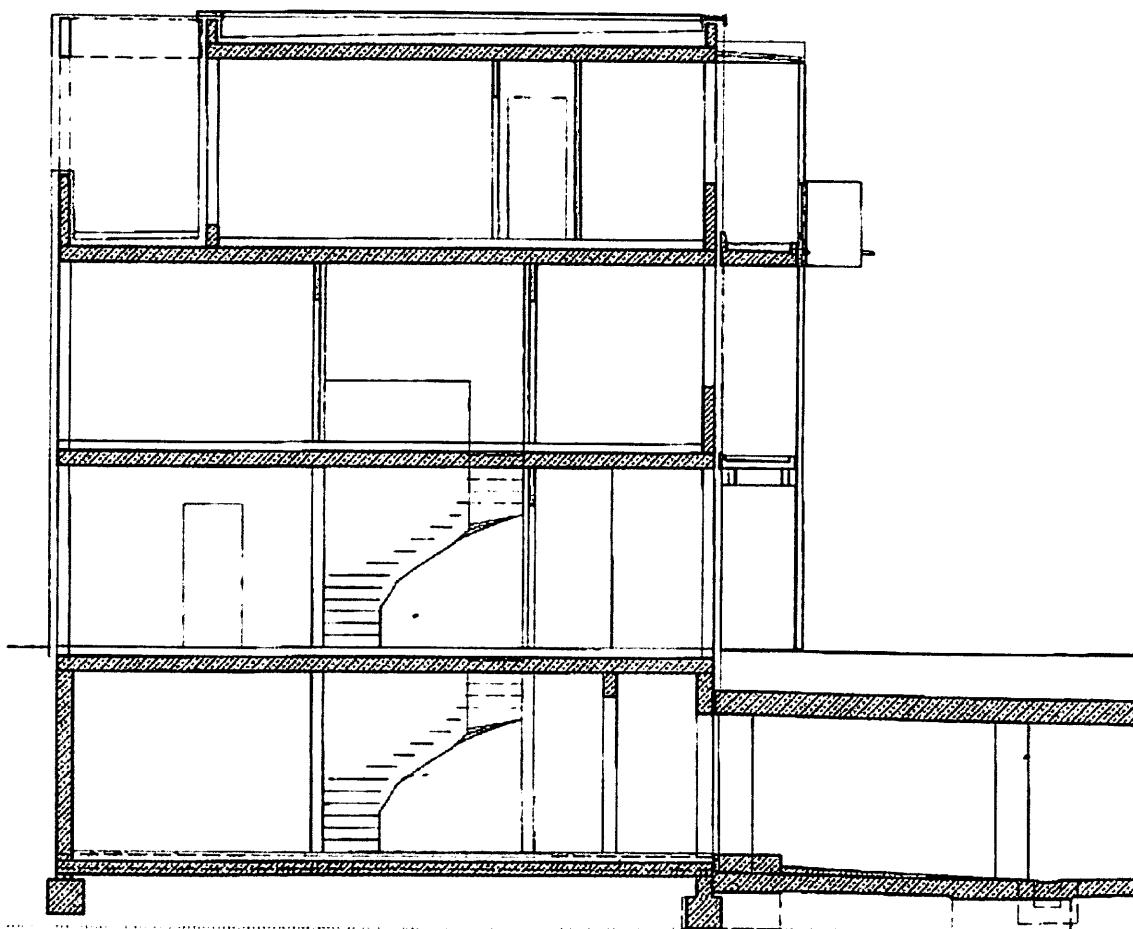
Grundriss Obergeschoß (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Anlagen



Schnitt Wohngebäude und Tiefgarage (Ausschnitt Aufteilungsplan)

Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Gutachten Maria-Montessori-Straße 33, WE Nr. 1, 81829 München

Anlagen

Auszug Energieausweis

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude															
jeweilige § 51! Energieverbrauchsermittlung (EiEV) vom 11. November 2013		3															
Erstellter Energieverbrauch des Gebäudes		Registernummer: BY-2018-00177608															
Energieverbrauch 																	
Endenergieverbrauch umfasst Gebäudefunktionen A3. kWh/m²*a  B2. kWh/m²*a Punktwertverbrauch durch Gebäudefunktionen		74,5 kWh/m²*a 															
Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Prüfungsjahr: 11 Monate zu zeigen]		Verbrauchsersatzung - Heizung und Warmwasser <table border="1"> <thead> <tr> <th>Zentral</th> <th>loc.</th> <th>Umweltpunkte</th> <th>Prüfungszeitraum</th> <th>Wärmebedarf</th> <th>Arbeitszeitraum</th> <th>Effizienz-</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0,07/0,05</td> <td>31.11.2017</td> <td>102,000,000</td> <td>2013/2014</td> <td>100,000</td> <td>100,000</td> <td>0,19</td> </tr> </tbody> </table>		Zentral	loc.	Umweltpunkte	Prüfungszeitraum	Wärmebedarf	Arbeitszeitraum	Effizienz-	0,07/0,05	31.11.2017	102,000,000	2013/2014	100,000	100,000	0,19
Zentral	loc.	Umweltpunkte	Prüfungszeitraum	Wärmebedarf	Arbeitszeitraum	Effizienz-											
0,07/0,05	31.11.2017	102,000,000	2013/2014	100,000	100,000	0,19											
Vergleichswerte Endenergie 																	
<p>Ein erneuerbarer, nachhaltiger Verbrauchswert basiert auf der tatsächlichen Wärmebedarf im Gebäude mit dem entsprechenden Effizienzgrad.</p> <p>Der von Energieverbrauch kann nicht mehr nach Renditekriterien abgestuft werden, da es keinen finanziellen Nutzen mehr gibt, wenn die Energieeffizienz nicht weiter verbessert wird. Die Energieeffizienz ist ein strategisches Ziel, das die gesamte Betriebskosten senkt.</p>																	

ENERGIEAUSWEIS		für Wohngebäude	
gemäß den §§ 16 H Energieeinsparungs- und -förderungsgesetz ¹ 15. November 2013		Fachberaterin/nanter ² EV 2018-001770508	
Gebäudetyp: 20.03.2020		Raumflächennutzung: 1	
Gebäudeadresse: Mauer Altmühlstraße 31 81305 München		Raumflächennutzung: 1 81305 München 03.05.2018	
Ortsbezirk/Ortschaft: Dörrnau		Energienutzungskategorie: E209	
Baujahr/Verbauberechnungsjahr: 1963 2019		Anzahl Wohneinheiten: 1 11.0 m²	
Durchschnittliche Energieaufwands- und Wirtschaftlichkeitseinstufung: Wirtschaftlich/Energieaufwand gering		Wirtschaftlichkeitseinstufung: Heute noch: 193	
Energieaufwands- und Wirtschaftlichkeitseinstufung: An der Leitung / Abnahme		Anwendung: Energieaufwands- und Wirtschaftlichkeitseinstufung: □ Erneuerbarer Energieverbrauch □ Nicht erneuerbarer Energieverbrauch	
Antrag der Ausstellung des Energieausweises:		Anwendung: Modellvorstellung □ Verwendung: Schätzungen (Nahvorh.)	
Antrag der Ausstellung des Energieausweises:		Anwendung: Erneuerbarer Energieverbrauch □ Nicht erneuerbarer Energieverbrauch	
<p>Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes</p> <p>Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch das Erreichen eines Punktestandards innerhalb der Ausstellung des Energieausweises bestimmt werden. Als Basis für die Zuordnung der energetischen Gebäudeklassifizierung nach dem Energieeinsparungs- und -förderungsgesetz ist die Energieaufwands- und Wirtschaftlichkeitseinstufung des Gebäudes bestimmt. Die entsprechende Verteilungswaage zwischen den beiden Einstufungen – siehe Seite 6 – ist dabei entsprechend den tatsächlichen Bedingungen (z.B. Nutzung, Baujahr, etc.) aufgestellt.</p> <p>Die Energieaufwands- und Wirtschaftlichkeitseinstufung ist auf Seite 7 dargestellt. Zusätzlich ist im Rahmen des Energieausweises eine entsprechende Bewertung der energetischen Qualität des Gebäudes vorgenommen.</p> <p>Die Energieaufwands- und Wirtschaftlichkeitseinstufung kann durch einen Vergleich mit dem tatsächlichen Nutzungszweck des Gebäudes bestimmt werden. Eine Bewertung der energetischen Qualität kann durch einen Vergleich mit dem tatsächlichen Nutzungszweck des Gebäudes bestimmt werden.</p>			
<p>Hinweise zur Verwendung des Energieausweises</p> <p>Zur Beweisnahme darf lediglich die unterschlagene Ausstellung des Energieausweises herangezogen werden. Weitere oder andere Ausstellungen sind nicht zulässig. Das Energieausweisen ist legigibel. Eine Dokumentation des Energieausweises ist nach § 16 Absatz 10 Absatz 2 Energieeinsparungs- und -förderungsgesetz nicht erforderlich.</p>			

MATERIALS AND METHODS

Digitized by srujanika@gmail.com

www.ijerph.com | ISSN: 1660-4601 | DOI: 10.3390/ijerph17031230

4. DISCUSSION AND CONCLUSION

Bader & Thomee