



**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 1517 K 246/23**

# WERTGUTACHTEN

**Nr. I 4094/24**

**Objekt:** Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück Flst. 970/5, Gemarkung Trudering, verbunden mit Sondereigentum an der **Wohnung nebst Kellerräumen Nr. 1**, der **Wohnung Nr. 2** und der **Garage Nr. 3**  
Helenenstraße 6  
81825 München

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

**Wertermittlungstichtag:** 04.06.2024

**Datum:** 12.12.2024

<b>Verkehrswerte gesamt:</b> (im miet- und lastenfreien Zustand)	<b>€ 1.284.000,-</b>
---	----------------------

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

**Miteigentumsanteile an dem Wohnbaugrundstück Flst. 970/5,  
Gemarkung Trudering, verbunden mit Sondereigentum an der  
Wohnung nebst Kellerräumen Nr. 1, der Wohnung Nr. 2 und der  
Garage Nr. 3  
Helenenstraße 6, 81825 München**



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	3
2	Grundstück .....	8
3	Beschreibung der baulichen Anlagen .....	21
4	Bewertungsgrundlagen.....	35
5	Wertermittlung Wohnung Nr. 1 .....	40
6	Wertermittlung Wohnung Nr. 2 .....	55
7	Wertermittlung Garage Nr. 3.....	59
8	Zusammenstellung der Verkehrswerte .....	62

### **Anlagen:**

- Berechnungen
- Lageplan
- Lageplan mit Sondernutzungsrechten – Anlage Teilungserklärung
- Grundrisse, Schnitte
- Auszug Energieausweis

Dieses Gutachten wurde in 4 Ausfertigungen gefertigt  
und enthält 62 Seiten und 11 Anlagenseiten

## **1 Allgemeines**

### **1.1 Auftraggeber**

Amtsgericht München

Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen

Infanteriestraße 5

80325 München

gemäß Beschluss vom: 27.02.2024

**Geschäftszeichen: 1517 K 246/23**

### **1.2 Auftrag**

Ermittlung des Verkehrswerts (Marktwerts) gemäß § 194 BauGB

a) des 695,5 /1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 970/5, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerräume Nr. 1

b) des 302,5 /1000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 2

sowie

c) des 2 /1000 Miteigentumsanteils an oben genanntem Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Duplexgarage Nr. 3 (vor Ort Einzelgarage)

Helenenstraße 6

81825 München

**im miet- und lastenfreien Zustand**

**zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2024**

Anmerkung: Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt drei Einheiten aufgeteilt. Im Rahmen der nachfolgenden Wertermittlung werden entsprechend dieser Aufteilung die

jeweiligen Verkehrswerte der drei Einheiten festgestellt. Eine Betrachtung des Grundstücks als Gesamtobjekt, ohne Aufteilung nach WEG, erfolgt nicht. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert des Grundstücks als Gesamtobjekt ohne Aufteilung nach WEG, u.a. aufgrund einer freien Dispositionsmöglichkeit, die Summe der Verkehrswerte der einzelnen Einheiten gegebenenfalls übersteigen kann.

### **1.3 Zweck der Begutachtung**

Zweck der Begutachtung ist die Verkehrswertfestsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren.

### **1.4 Objekt**

Zu bewerten sind drei Einheiten eines in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) aufgeteilten innerstädtischen Grundstücks mit einer Gesamtgröße von 363 m<sup>2</sup>. Auf dem Grundstück befinden sich eine voll unterkellerte Doppelhaushälfte mit Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss sowie eine PKW-Einzelgarage.

Bei der zu bewertenden Wohnung Nr. 1 handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss und Obergeschoss des Gebäudes mit einer Wohnfläche von ca. 118 m<sup>2</sup>. Der Wohnung sind ein Hobbyraum und ein Kellerraum im Kellergeschoss des Gebäudes zugeordnet. Die Flächen im Keller sind nicht direkt mit der Wohnung verbunden. Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen.

Bei der zu bewertenden Wohnung Nr. 2 handelt es sich um eine Eigentumswohnung im Dachgeschoss des Gebäudes mit einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup>. Der Wohnung sind der über der Wohnung liegende Spitzboden und die Abseiten im Dachgeschoss über Sondernutzungsrechte zugeordnet. Der Spitzboden wurde ausgebaut und ist direkt über eine Raumpartreppe mit der Wohnung verbunden.

Bei der Einheit Nr. 3 handelt es sich um eine nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage, die an das Wohngebäude angebaut ist. Entsprechend der Beschreibung der Teilungserklärung soll es sich um eine Duplexgarage handeln. Diese wurde jedoch vor Ort nicht realisiert. Der Einheit ist der Garagenvorplatz über ein Sondernutzungsrecht zugeordnet.

### **1.5 Besichtigungstag**

Die Ortsbesichtigung fand am 04.06.2024 statt. Folgende Personen haben an der Ortsbesichtigung teilgenommen:

- Frau S. G. (Antragsgegnerin zu 1))
- Frau R. und Frau D. (Bekannte der Antragsgegnerin)  
(Name aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen)
- Herr Dr. Thomée, Sachverständigenbüro Bader & Thomee

Das Objekt konnten ungehindert von innen und außen besichtigt werden. Die Eigentümerin hat der Veröffentlichung von Innenfotos des Wohngebäudes im Gutachten nicht zugestimmt.

### **1.6 Unterlagen und Auskünfte**

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

- Amtlicher Lageplan
- Grundbuchauszüge der Einheiten vom 22.09.2023
- Teilungserklärung URNr. 2-245, Notar R. Scholz vom 10.01.1986 einschließlich Aufteilungsplan
- Unterlagen Bauakte Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München u.a. mit Genehmigungsunterlagen, Planunterlagen und Schriftverkehr (Akteneinsicht am 28.11.2024)
- Eingabeplan „Errichtung eines Doppel-Wohnhauses mit Garagen“ vom 18.05.1982

- Eingabeplan und Baugenehmigung zum Einbau einer Dachgaube aus dem Jahr 2013
- Wohnflächenberechnung vom 04.03.2013
- Angaben zu den Mietverhältnissen (Mietverträge)
- Energieausweis für Wohngebäude vom 07.02.2017
- Aufzeichnungen bei der Ortsbesichtigung über den angetroffenen baulichen Bestand und Zustand
- Auszug aus der Kaufpreissammlung und Bodenrichtwerte des Gutachterausschusses
- Auskünfte Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Lokalbaukommission

### **1.7 Literatur**

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

### **1.8 Rechtsgrundlagen**

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

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

## **1.9    Bewegliche Gegenstände**

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

## **2 Grundstück**

### **2.1 Grundbuch**

#### **a) Wohnung Nr. 1**

##### **Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering	488	17578	970/5	363 m <sup>2</sup>

695,5 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 970/5, Helenenstr. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerräume Nr. 1 laut Aufteilungsplan;

##### **Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

##### **Abteilung II**

lfd. Nrn. 1 - 6: gelöscht

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 246/23);

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

##### **Abteilung III**

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

**b) Wohnung Nr. 2**

**Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering	488	17579	970/5	363 m <sup>2</sup>

302,5 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 970/5, Helenenstr. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 2 laut Aufteilungsplan;

**Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

**Abteilung II**

lfd. Nrn. 1 - 5: gelöscht

lfd. Nr. 6: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 246/23);

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

**Abteilung III**

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

**c) Einheit Nr. 3**

**Bestandsverzeichnis**

Amtsgericht	Grundbuch	Band	Blatt	Flst.	Größe
München	Trudering	488	17580	970/5	363 m <sup>2</sup>

2 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flst. 970/5, Helenenstr. 6, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten

verbunden mit dem Sondereigentum an Duplexgarage Nr. 3 laut Aufteilungsplan;

(Anmerkung: Vor Ort wurde keine Duplexgarage ausgeführt. Es handelt sich um eine PKW-Einzelgarage)

**Abteilung I / Eigentümer**

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

**Abteilung II**

lfd. Nrn. 1 - 6: gelöscht

lfd. Nr. 7: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 246/23);

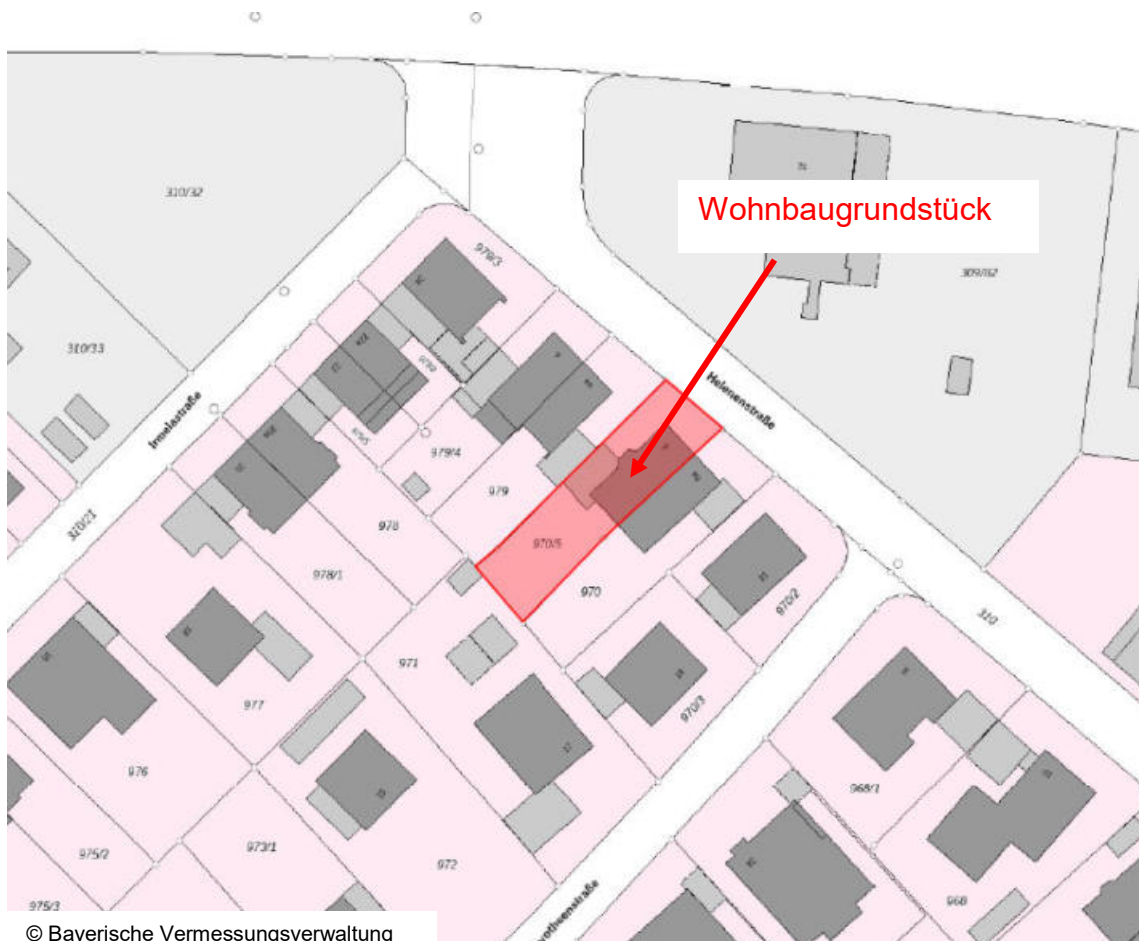
**Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abteilung II.**

**Abteilung III**

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

## 2.2 Geometrie und Beschaffenheit

Das Wohnbaugrundstück hat eine annähernd rechteckige Grundfläche. Die Grundstücksbreite in Nordwest-/ Südostrichtung beträgt maximal ca. 10 m und die Grundstückstiefe in Nordost-/ Südwestrichtung beträgt maximal ca. 38 m. Das weitgehend ebene und auf Straßenniveau liegende Grundstück grenzt im Nordosten an die Helenenstraße und ansonsten an bebaute Nachbargrundstücke. Das Grundstück ist im nordöstlichen Bereich mit einer Doppelhaushälfte mit einem angebauten Garagengebäude bebaut.



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 wurden nicht beim Ortstermin mitgeteilt. 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. 1,6 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt Deutschlands und gilt als wirtschaftlicher Top-Standort der Tradition und Modernität vereint sowie eine sehr gute Infrastruktur und Lebensqualität bietet. München gehört regelmäßig zu den Gewinnern internationaler Städtevergleiche. Der Ballungsraum München mit den Landkreisen München und Starnberg liegt unangefochten an der Spitze des Ranking für Deutschland.



Das Grundstück liegt in dem zu München gehörenden Stadtteil Trudering, ca. 8 km südöstlich der Innenstadt Münchens (Marienplatz). Mit dem Stadtteil Riem

## 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

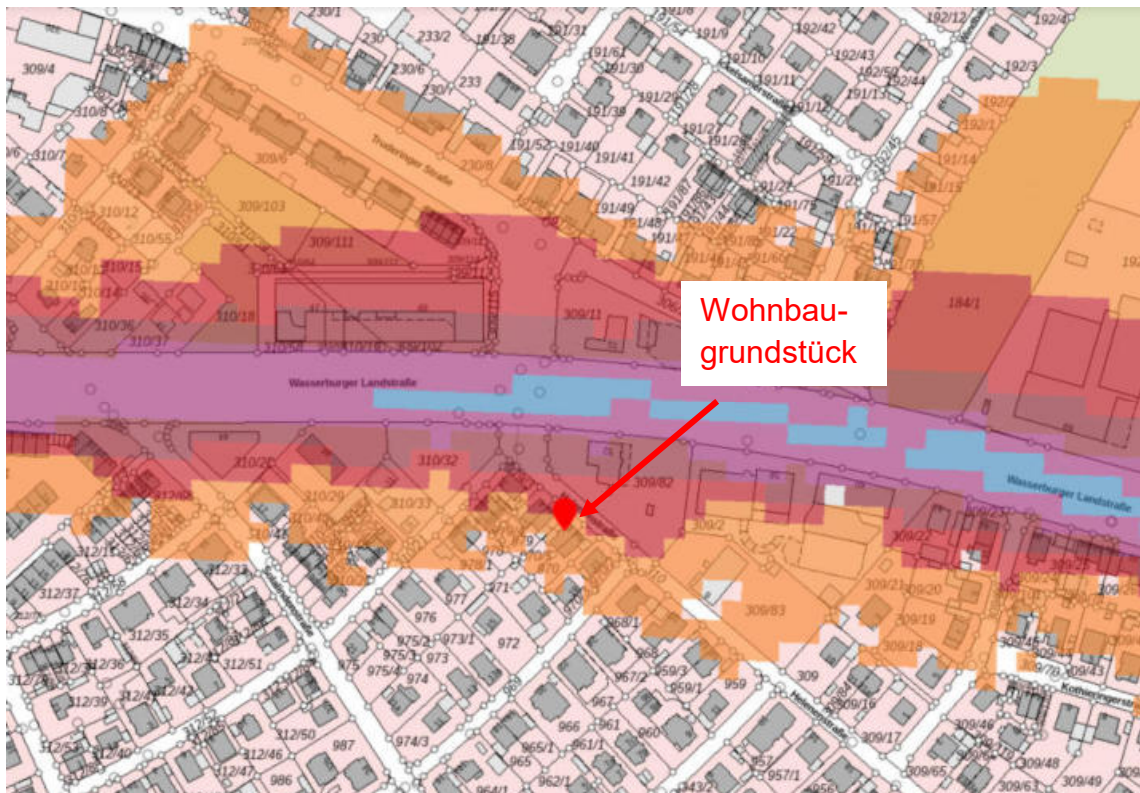
bildet Trudering den Stadtbezirk 15 Trudering - Riem. Die Bevölkerungszahl des Stadtbezirks ist von 42.996 im Jahr 2000 auf 75.728 im Jahr 2023 gestiegen. Der Anteil der ausländischen Bevölkerung liegt mit 24,9 % unter dem Stadtdurchschnitt (Quelle: *Statistisches Taschenbuch München*). Der Stadtteil verfügt über gute Infrastruktureinrichtungen und schnelle Verkehrsanbindungen zur Innenstadt. Trudering wird von der Wasserburger Landstraße, einer Hauptverkehrsstraße mit erheblichem Durchgangsverkehr, durchschnitten.



Das Grundstück liegt im Stadtteil Trudering, ca. 40 m südlich der Wasserburger Landstraße und ca. 1,3 km südöstlich des S- und U-Bahnhofs Trudering innerhalb eines Wohngebiets (Entfernungsangaben Luftlinie). Das Wohngebiet wird großräumig eingegrenzt durch die Friedenspromenade im Südosten, die Wasserburger Landstraße im Norden, die Feldbergstraße im Nordwesten sowie die Batschkastraße und einen Grünzug im Südwesten. Einkaufsmöglichkeiten für Waren des täglichen und erweiterten Bedarfs, Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung gegeben. Weitere Einkaufsmöglichkeiten mit einem umfangreichen Warenangebot sind u.a. in dem ca. 1,8 km entfernten Einkaufs-

zentrum Riem-Arkaden und dem ca. 3,0 km entfernten Einkaufszentrum Neuperlach (PEP) vorhanden.

Die ca. 40 m nördlich des Grundstücks verlaufende Wasserburger-Landstraße (Bundesstraße B 304) ist eine sehr stark befahrene Hauptverkehrsstraße im Münchner Osten mit einem hohen Anteil an Durchgangsverkehr. Verkehrs-  
immissionen sind hierdurch gegeben.



**Lärm an Hauptverkehrsstraßen - Pegelraster LDEN (Quelle: BayernAtlas)**

### **Umgebungsbebauung**

Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem Wohngebiet mit überwiegend freistehenden Einfamilienhäusern, Doppelhäusern sowie Reihenhäusern und kleineren Mehrfamilienhäusern unterschiedlichen Baualters. Die Bebauung ist aufgelockert und durchgrünt. Entlang der Wasserburger Landstraße befinden sich gewerblich genutzte Grundstücke u.a. mit einem Fastfood-Restaurant und Kfz-Werkstätten.

## **Öffentliche Verkehrsmittel**

Der U-/ S-Bahnhof Trudering liegt ca. 1,3 km entfernt (Luftlinie). Weiter bestehen Busverbindungen. Bushaltestellen befinden sich u.a. im Bereich der Wasserburger Landstraße und sind fußläufig erreichbar.

## **Individualverkehr**

Das Bewertungsobjekt ist über die in der Nähe verlaufende Wasserburger-Landstraße und weitere Hauptverkehrsstraßen gut an die Münchner Innenstadt und die angrenzenden Stadtteile und Gemeinden angebunden. Die Autobahnauffahrt zur A 99, Anschlussstelle Haar, ist nach ca. 6 km Fahrt zu erreichen.

## **Lagebeurteilung**

Die Wohnlage des Objekts ist generell als gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Die in der Nähe verlaufende Wasserburger Landstraße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern jedoch den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen. Die angrenzenden Bereiche entlang der Wasserburger Landstraße werden als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.



**Helenenstraße – Blickrichtung Südost**



**Helenenstraße – Blickrichtung Nordwest**

## **2.4 Erschließung**

Das Grundstück wird von Nordosten über die Helenenstraße erschlossen. Die Straße ist endausgebaut, befestigt, asphaltiert und beleuchtet. Gehwege sind beidseitig 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 allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt ist. Das Grundstück liegt nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans. Die zulässige Bebaubarkeit des Grundstücks ergibt sich nach § 34 BauGB und richtet sich nach der vorhandenen Umgebungsbebauung.

Des Weiteren sind für das Grundstück u.a. zu beachten:

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

Das Grundstück liegt nicht im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Das Grundstück ist durch die derzeit vorhandene Bebauung mit einer wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von ca. 0,57 für die Lage üblich ausgenutzt. Eine weitere bauliche Nutzung des Grundstücks erscheint bei Erhalt des Gebäudebestands unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung derzeit als nicht möglich. Der Wertermittlung wird das derzeit realisierte Maß der baulichen Nutzung zugrunde gelegt.

Aufgrund der vorliegenden Unterlagen wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass die vorhandene Bebauung und in den Eingabeplänen dargestellte Nutzung generell baurechtlich genehmigt sind.

Abweichend vom Eingabeplan wurde anstelle der Duplexgarage lediglich eine Einzelgarage ausgeführt. Es ist somit davon auszugehen, dass der erforderliche Stellplatznachweis nicht erfüllt ist und das Risiko besteht, dass von Seiten der Genehmigungsbehörde die Erfüllung des Stellplatznachweises z.B. durch die Schaffung des zweiten Stellplatzes oder eine Ablösezahlung gefordert wird. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieses Risiko durch einen Abschlag wertmindernd berücksichtigt.

Anmerkungen:

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

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

## **2.6 Sonstige rechtliche Gegebenheiten**

### **Nutzung / Mietvertrag**

Entsprechend den Auskünften beim Ortstermin und den vorgelegten Unterlagen stellt sich die Vermietungssituation zum Stichtag wie folgt dar:

#### *Wohnung Nr. 1*

Die Wohnung im Erd- und Obergeschoss des Gebäudes ist zum Stichtag nicht vermietet und wird von einer Eigentümerin selbst genutzt.

In dem der Wohnung zugeordneten Hobbyraum wurde, abweichend von der Plandarstellung ein Duschbad eingebaut. Entsprechend dem vorliegenden Mietvertrag ist der Hobbyraum mit Duschbad und Kochnische seit 08.2023 für eine Bruttowarmmiete in Höhe von 600 €/Monat vermietet. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Hobbyraum entsprechend der baurechtlichen Genehmigung weder um eine eigenständige Einheit noch um einen Aufenthaltsraum, entsprechend der Bayrischen Bauordnung (BayBO) handelt.

#### *Wohnung Nr. 2*

Die im Dachgeschoss gelegene Wohnung ist entsprechend dem vorliegenden Mietvertrag seit 01.2023 vermietet. Die Miete beträgt demnach 1.000 €/Monat zzgl. einer Nebenkostenpauschale in Höhe von 200 €/Monat.

#### *Garage Nr. 3*

Für die Garage liegt kein Mietvertrag vor.

**Auftragsgemäß erfolgt die Verkehrswertermittlung im miet- und pachtfreien Zustand. Werteinflüsse aufgrund mietvertraglicher Bindungen sind nicht berücksichtigt und sind im ausgewiesenen Verkehrswert nicht enthalten.**

## **Eigentümergeinschaft**

Alle drei Einheiten der Anlage befinden sich zum Stichtag im selben Eigentum. Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist für das Objekt kein externer Verwalter bestellt. Des Weiteren besteht auskunftsgemäß keine Instandhaltungsrücklage und es werden keine Hausgeldvorauszahlungen geleistet.

## **Sondernutzungsrecht**

Gemäß Teilungserklärung sind folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

2) Es werden folgende Sondernutzungsrechte gemäß § 15 WEG vereinbart:

- a) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 ist unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zur alleinigen Nutzung der Grundstücksflächen berechtigt, die in dem dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Lageplan rot umrandet eingezeichnet sind.
- b) Der jeweilige Eigentümer der Duplexgarage Nr. 3 ist unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zur alleinigen Nutzung der Grundstücksfläche berechtigt, die in dem dieser Urkunde als Bestandteil beigehefteten Lageplan blau umrandet eingezeichnet ist.
- c) Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 ist unter Ausschluß der übrigen Eigentümer zur alleinigen Nutzung des Spitzbodens über der Wohnung Nr. 2 und der Dachräume berechtigt, die sich in den Dachschrägen des Dachgeschoß befinden.

Die Kosten der Instandhaltung und Unterhaltung für die den Sondernutzungsrechten unterliegenden Flächen und Einrichtungen sind vom jeweiligen Sondernutzungsberechtigten allein zu tragen.

Soweit in dieser Urkunde nichts anderes bestimmt ist, gelten die Bestimmungen für das Wohnungs- und Teileigentum entsprechend auch für die vorbezeichneten Sondernutzungsrechte.

Die rot markierten Garten- und Terrassenflächen der Einheit Nr. 1 im Lageplan in der Anlage der Teilungserklärung (Plan siehe Anlage) weisen folgende Widersprüche bzw. Unklarheiten auf:

- Die dargestellte Sondernutzungsfläche nordöstlich des Wohngebäudes (Vorgarten) erstreckt sich auch über die gemeinschaftlich erforderliche Fläche für den Hauszugang. Im Rahmen der Wertermittlung wird unterstellt, dass die für die Erschließung des Wohnhauses erforderliche Teilfläche nicht dem Sondernutzungsrecht unterliegt.
- Die rückwärtige Gartenfläche weist, entsprechend der Darstellung im Lageplan, eine Tiefe von ca. 7,2 m auf und erstreckt sich nicht über die gesamte Tiefe des rückwärtigen Gartens, der ansonsten nicht für die Gemeinschaft erschlossen ist. Im Rahmen der Wertermittlung wird die im Lageplan der Teilungserklärung dargestellte Fläche unterstellt.

Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine abschließende und rechtssichere Beurteilung der genannten Widersprüche bzw. Unklarheiten bei den Sondernutzungsflächen im Rahmen dieses Gutachtens nicht erfolgen kann.

### **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, Rohrleitungsfraß, Baugrund- und statische Probleme, Schall- und Wärmeschutz, gesundheitsschädliche Stoffe etc. Die hierfür erforderlichen Nachweise könnten nur über gesonderte Fachgutachten geführt werden und sprengen den Rahmen dieses Wertgutachtens.

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

### 3.2 Wohnhaus



**Nordwest- und Nordostseite des Gebäudes**



**Südwestseite des Gebäudes**

#### **Konzept**

Die beiden Wohneinheiten befinden sich in einer voll unterkellerten Doppelhaushälfte mit Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss. Der Hauseingang befindet sich auf der Nordostseite des Gebäudes. Im Inneren ist das Gebäude über ein gemeinschaftliches Treppenhaus vom Keller bis zum Dachgeschoss erschlossen. Ein Aufzug ist nicht vorhanden. In dem Gebäude befinden sich eine Wohnung im Erd- und Obergeschoss (Wohnung Nr. 1) sowie eine Wohnung im Dachgeschoss (Wohnung Nr. 2). Das Gebäude hat eine dem Baujahr entsprechende Architektur mit einem Walmdach mit Dachüberständen und Dachgaube, einem über die gesamte Gebäudebreite verlaufenden Balkon, einem zweigeschossigen Erker und einer Putzfassade.

Baujahr: ca. 1982 (Bescheinigung Bauvollendung 23.11.1982)

#### **Konstruktion**

Das Gebäude ist in Massivbauweise mit einem Keller aus Beton, Mauerwerkswänden, Stahlbetondecken und einem Walmdach mit Holzdachstuhl ausgeführt.

## **Gebäudeabmessungen**

Das Gebäude hat, ohne Berücksichtigung des Erkers und des Balkons eine rechteckige Grundfläche mit einer Gebäudebreite in Nordwest-/ Südostrichtung von ca. 5,5 m und einer Gebäudetiefe von ca. 14,0 m.

## **Baubeschreibung / Ausstattung**

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

Gründung:	Streifenfundamente
Außenwände:	Mauerwerk, Keller Beton
Fassade:	Putzflächen gestrichen
Decken:	Stahlbetonplatten
Dach:	Walmdach mit Dachstuhl in Holzkonstruktion, Dachgaube, Eindeckung mit Betonpfannen, Spenglerarbeiten in Blech und Kupfer
Treppen:	KG - DG: Stahlbetontreppenläufe mit Natursteinbelag (Marmor) und Geländer aus Metall
Balkone:	Stahlbetonbalkone mit Fliesenbelag und Edelstahlgeländer mit Milchglasfüllung
Fenster:	Holz- und Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Kunststoffrollläden
Türen:	Hauseingang: Leichtmetalltüre mit Glaselement Wohnungseingang: Holzwerkstofftüren lackiert Keller: Holzwerkstoff- und Metalltüren
Innenwände:	Mauerwerk
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen
Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen
Fußböden:	Treppenhaus: Natursteinböden (Marmor)

Keller: Naturstein- und Fliesenböden

***Haustechnik / Bauteile / Einbauten / Betriebseinrichtungen:***

Heizung: Zentralheizung gasbefeuert (Anlage Baujahr ca. 2006), Solarkollektoren zur Warmwasserbereitung, Pufferspeicher, Fußbodenheizung, teilweise Radiatorenheizkörper

Elektro: Der Funktion des Gebäudes entsprechend durchschnittlich ausgelegt, Verteilung mit Automatenicherungen und FI-Schutzschalter

bes. Bauteile: Gaube, Balkone, Erker, Überdachung Hauseingang

Aufzug: nicht vorhanden

Funktionsräume: Abgesehen von einem Heizungsraum und einem Kellerraum (Planbezeichnung Tankraum) sind gemäß Aufteilungsplan keine weiteren Gemeinschaftsräume vorhanden

**Durchgeführte Arbeiten**

Abgesehen von üblichen Instandhaltungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen wurden gemäß Auskunft beim Ortstermin folgende Renovierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2010: Erneuerung Heizungsanlage

ca. 2013: Einbau Dachgaube (Dacheindeckung ansonsten aus Baujahr)

ca. 2017: Teilerneuerung Fenster

**Mängel / Schäden**

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

- Fassade und Fenster teilweise abgewittert

- Schäden Balkon DG (Glasfüllung gesprungen, Verblechung abgelöst)
- Glasscheibe Terrassenüberdachung gesprungen
- aufsteigende Feuchtigkeit, Abplatzungen und Putzschäden im Sockelbereich der Wände im Kellergeschoss
- altersbedingte Abnutzungen (z.B. Malerarbeiten erforderlich, etc.)

### **Ausstattung und Bauzustand**

Das Gebäude weist einen mittleren, überwiegend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. In Teilbereichen wurden Modernisierungsmaßnahmen (siehe Auflistung oben) durchgeführt.

Das Wohngebäude ist weitgehend in einem dem Bualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Auflistung oben). Ein geringer Reparaturstau, der die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreitet, ist gegeben und ist im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

### **Energetische Eigenschaften**

Die Gebäudehülle weist überwiegend einen dem Baujahr entsprechenden Dämmstandard auf. Durchgreifende energetische Modernisierungs- und Sanierungsmaßnahmen wurden, abgesehen von einer Teilerneuerung der Fenster, nicht durchgeführt. Die Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden sind in den letzten Jahren stark gestiegen und werden von diesem Bestandsgebäude nicht mehr erfüllt.

Es liegt ein im Jahr 2017 ausgestellter Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vor, der auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs ermittelt wurde. Der Endenergieverbrauch liegt demnach bei 103,6 kWh/(m<sup>2</sup>a).

### **3.3 Eigentumswohnung Nr. 1**

#### **Raumeinteilung**

Die Eigentumswohnung Nr. 1 erstreckt sich über die Flächen im Erdgeschoss und im Obergeschoss des Gebäudes. Die Flächen sind über eine interne Treppe miteinander verbunden. Der Wohnung sind ein Hobbyraum und ein Kellerraum im Kellergeschoss des Gebäudes zugeordnet. Die Flächen im Keller sind nicht direkt mit der Wohnung verbunden. Des Weiteren besteht das Sondernutzungsrecht an Garten- und Terrassenflächen.

Im Erdgeschoss verfügt die Wohnung über eine Diele, ein WC, eine Küche und einen offenen Wohn- und Essbereich mit Treppenlauf zum Obergeschoss. Die Küche ist nach Nordwesten, der Wohn- und Essbereich ist nach Nordwesten und Südwesten orientiert. Vom Wohn- und Essbereich besteht Zugang zu einer vorgelagerten Terrassen- und Gartenfläche (Sondernutzungsrecht). Im Obergeschoss befinden sich ein Flur mit Treppenlauf ins Erdgeschoss, ein Bad, ein Kinderzimmer, ein Schlafzimmer und ein Balkon. Das Bad ist nach Nordosten, das Kinderzimmer ist nach Nordwesten und das Schlafzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet. Vom Schlafzimmer aus besteht Zugang zu einem vorgelagerten Balkon auf der Südwestseite des Gebäudes.

Der Hobbyraum und der Kellerraum im Kellergeschoss des Gebäudes sind über das gemeinschaftliche Treppenhaus und einen Kellerflur zu erreichen. Im Bereich des Hobbyraums befindet sich, abweichend von der Plandarstellung, ein Duschbad und eine Kochnische, die gegebenenfalls nachträglich eingebaut wurden. Die Belichtung und Belüftung der beiden Räume erfolgen ausschließlich über Kellerfenster und Lichtschächte. Die Flächen im Kellergeschoss stellen keine Aufenthaltsräume im Sinne des § 45 BayBO dar (siehe auch Abschnitt 2.6).

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen und sind gut geschnitten. Die überwiegende Ausrichtung der Wohnung zu der, der Straße abgewandten Seite ist günstig.

**Wohn- und Nutzfläche**

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Der Balkon und die vom Balkon überdeckte Terrassenfläche sind mit 50 % der Fläche berücksichtigt. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe von 3 %.

<b>Wohnfläche</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Erdgeschoss</i>			
Diele			5,75
WC			2,11
Küche			6,79
Essen			18,91
Wohnen			24,84
<i>Obergeschoss</i>			
Flur			4,96
Bad/WC			9,19
Zimmer			17,76
Eltern			24,61
Zwischensumme			114,92
Putzabzug 3%			-3,45
Balkon zu 50%	6,60	0,50	3,30
Terrasse überdeckt zu 50%	6,60	0,50	3,30
Summe			118,07
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>118,10</b>

<b>Nutzfläche</b>			<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Kellergeschoss - nicht direkt mit Wohnung verbunden</i>			
Hobbyraum (vor Ort unterteilt)			38,26
Kellerraum			6,15
			44,41

---

	44,41
Putzabzug 3%	<u>-1,33</u>
	43,08
<b>Nutzfläche rd.</b>	<b><u>43,10</u></b>

(Grundlage: Flächenberechnung vom 04.03.2013)

### **Ausstattungsmerkmale der Wohnung**

Deckenflächen:	Putzflächen gestrichen, teilweise abgehängte Decken mit Spotbeleuchtung
Wandflächen:	Putzflächen gestrichen, Wohn- und Esszimmer teilweise Steinverblender, Küche Fliesenspiegel, Sanitärräume Fliesen
Böden:	EG: Natursteinböden (Marmor) OG: Parkettböden, Bad Fliesenboden Keller: Fliesen- und Parkettböden
Türen:	Zimmer: Holzwerkstoff- bzw. Holzfüllungstüren beschichtet (weiß), Umfassungszargen
Treppe:	EG – OG: Stahlbetontreppenlauf mit Natursteinbelag (Marmor) und Geländer aus Metall
Sanitärräume:	WC im EG: Waschbecken und Hänge-WC, Fliesenboden, Wände ca. unterschiedlich hoch gefliest, mittlerer Standard, angabegemäß ca. 2000er Jahre modernisiert Bad im OG: Badewanne, Dusche, Hänge-WC und Waschbecken, Fliesenboden, Wände ca. 2,0 m hoch gefliest, mittlerer Standard ,angabegemäß ca. 2000er Jahre modernisiert Duschbad Hobbyraum: Dusche, Hänge-WC und Waschbecken, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard, angabegemäß ca. aus den 2000er Jahren
bes. Einbauten:	Einbauküche (nicht bewertet)

## Kaminofen Wohnzimmer (nicht bewertet)

### **Durchgeführte Arbeiten**

Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, folgende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

ca. 2000er:        Modernisierung Sanitärräume

ca. 2017:        Teilerneuerung Fenster

### **Mängel / Schäden**

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

- altersbedingte Abnutzungen (z.B. Böden, Malerarbeiten)

### **Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung stammt überwiegend aus dem Baujahr. Durchgreifende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden, abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen, nicht durchgeführt. Insgesamt ist von einem mittleren Ausstattungsstandard auszugehen, der heutigen Ansprüchen genügt.

### **Bauzustand**

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

### **3.4 Eigentumswohnung Nr. 2**

#### **Raumeinteilung**

Die Eigentumswohnung Nr. 2 befindet sich im Dachgeschoss des Gebäudes. Die Wohnung verfügt über einen Flur, ein Duschbad, eine Küche, ein Wohnzimmer, ein Schlafzimmer, einen Balkon und einen ausgebauten Spitzboden. Der Spitzboden ist direkt vom Wohnzimmer über eine Raumspartreppe erschlossen. Die Raumhöhe im Spitzboden ist durch Dachschrägen stark eingeschränkt und beträgt maximal ca. 1,83 m.

Das Wohnzimmer ist nach Nordwesten und das Schlafzimmer ist nach Südwesten ausgerichtet. Vom Wohnzimmer aus besteht Zugang zu einem Balkon auf der Nordwestseite. Das Wohnzimmer ist über giebelseitige Fenster und das Schlafzimmer ist über eine Gaube tagbelichtet und belüftet. Der Flur, das Bad und der Dachspitz verfügen über Dachflächenfenster. Die Küche ist innenliegend und verfügt über keine Fenster.

Die Wohnung hat eine zweckmäßige Grundrisseinteilung. Die Räume haben für die Nutzung ausreichende Größen und sind gut geschnitten.

#### **Wohn- und Nutzfläche**

Die Zusammenstellung der Wohn- und Nutzfläche basiert auf den Angaben der vorliegenden Planunterlagen. Eine Überprüfung der angegebenen Maße und Flächen mit den Gegebenheiten vor Ort erfolgte nicht. Der Balkon ist mit 50 % der Fläche berücksichtigt. Für den Putz erfolgt ein pauschaler Abzug in Höhe von 3 %.

<b>Wohnfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Dachgeschoss</i>	
Diele	3,30
Bad	2,26
Küche	2,83

## 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 31

Wohnen			20,47
Schlafen			14,33
Zwischensumme			43,19
Putzabzug 3%			-1,30
Balkon zu 50%	2,78	0,50	1,39
Summe			43,28
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>43,30</b>

<b>Nutzfläche</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
<i>Dachspitz - direkt mit Wohnung verbunden</i>	
Raum mit eingeschränkter Höhe (< 1,83 m) ca. (Flächen mit Höhe > 1 m und < 2 m zu 50%)	7,88
Putzabzug 3%	-0,24
	7,64
<b>Nutzfläche rd.</b>	<b>7,60</b>

### Ausstattungsmerkmale der Wohnung

Deckenflächen:	Putz bzw. Trockenbauflächen gestrichen, teilweise Spotbeleuchtung
Wandflächen:	Putz bzw. Trockenbauflächen gestrichen, Bad Fliesen
Böden:	Parkettböden, Bad Fliesen
Türen:	Zimmer: Holzwerkstofftüren beschichtet (weiß), Umfassungszargen
Treppe:	DG – Dachspitz: Raumspartreppe aus Holz
Sanitärräume:	Bad: Dusche, Hänge-WC und Waschbecken, Fliesenboden, Wände raumhoch gefliest, mittlerer Standard, angabegemäß ca. 2000er Jahre modernisiert
bes. Einbauten:	Einbauküche (nicht bewertet)

### **Durchgeführte Arbeiten**

Gemäß Angabe beim Ortstermin wurden, abgesehen von üblichen Schönheitsreparaturen und Instandhaltungsmaßnahmen, folgende Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt:

- ca. 2000er:        Modernisierung Bad
- ca. 2013:        Einbau Dachgaube
- ca. 2017:        Teilerneuerung Fenster

### **Mängel / Schäden**

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

- partielle Feuchtigkeitsschäden im Bereich der Leibungen der Dachfenster (z.B. Bad)
- altersbedingte Abnutzungen (z.B. Böden, Malerarbeiten)

### **Ausstattung**

Die Ausstattung der Wohnung stammt überwiegend aus dem Baujahr. Durchgreifende Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen wurden, abgesehen von den oben aufgeführten Maßnahmen, nicht durchgeführt. Insgesamt ist von einem mittleren Ausstattungsstandard auszugehen, der heutigen Ansprüchen genügt.

### **Bauzustand**

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

### **3.5 PKW-Einzelgarage – Einheit Nr. 3**



**Nordostseite des Garagengebäudes**



**Südwestseite des Garagengebäudes**

#### **Beschreibung**

Auf der Nordwestseite des Wohngebäudes ist eine nicht unterkellerte PKW-Einzelgarage angebaut. Die im Plan dargestellte und in der Teilungserklärung beschriebene Duplexgarage wurde nicht ausgeführt. Die Garage ist von Nordosten über ein elektrisch betriebenes Sektionaltor erschlossen. Über eine Türe auf der Südwestseite besteht Zugang zum Garten. Das Garagengebäude ist in Massivbauweise mit einer Bodenplatte aus Beton, Mauerwerkswänden und einem Flachdach mit Stahlbetondecke und Bitumenabdichtung errichtet. Der Boden ist gefliest. Der Garagenvorplatz (Sondernutzungsrecht) ist mit Platten befestigt.

Baujahr: ca. 1982 (Bescheinigung Bauvollendung 23.11.1982)

#### **Mängel / Schäden**

- altersbedingte Abnutzung

#### **Bauzustand**

Die Garage ist generell in einem dem Baualter entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Es bestehen altersbedingte Abnutzungen.

### 3.6 Außenanlagen



**Südwestlicher Gartenbereich**



**Nordöstlicher Gartenbereich (Vorgarten)**

#### **Beschreibung**

- Garten: Rasen- und Pflanzflächen mit Strauch und Baumbepflanzung, Vorgarten überwiegend mit Plattenbelägen befestigt
- Einfriedung: Maschendrahtzäune, teilweise mit Hecken hinterpflanzt, Holzzäune, Sichtschutzelemente aus Holz
- Wege: Hauszugang, Garagenvorplatz und Wegeflächen mit Plattenbelägen befestigt, überdachter Hauseingang mit zwei Stufen
- Terrasse: Terrasse mit Fliesen befestigt, Teilüberdachung mit Metall-/ Glaskonstruktion, Trennwand zum Nachbarn

(Zuordnung Grundstücksflächen über Sondernutzungsrechte siehe Abschnitt 2.6)

#### **Zustand**

Die Außenanlagen sind in einem durchschnittlich gepflegten Zustand.

## **4 Bewertungsgrundlagen**

### **4.1 Grundlagen der Wertermittlung**

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

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 Wohnlage des Objekts ist generell als gute innerstädtische Wohnlage im östlichen Stadtrandbereich der Landeshauptstadt München einzustufen. Die in der Nähe verlaufende Wasserburger Landstraße und die hierdurch gegebenen Verkehrsimmissionen mindern jedoch den Wohnwert. Die Verkehrsanbindung durch den öffentlichen Personennahverkehr und den Individualverkehr sind gut. Die Infrastruktur in der Umgebung ist gut ausgebaut. Im Mietspiegel der Landeshauptstadt München wird der Bereich als „gute Lage“ ausgewiesen. Die angrenzenden Bereiche entlang der Wasserburger Landstraße werden als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.

Das Gebäude und die Wohneinheiten weisen einen mittleren, überwiegend dem Baujahr entsprechenden Ausstattungsstandard auf. In Teilbereichen wurden Modernisierungsmaßnahmen (siehe Abschnitt 3) durchgeführt.

Das Wohngebäude und die Einheiten sind weitgehend in einem dem Baualter entsprechenden, durchschnittlichen Unterhaltungszustand. In Teilbereichen bestehen altersbedingte Abnutzungen und darüber hinausgehende Mängel und Schäden (siehe Abschnitt 3). Ein geringer Reparaturstau, der die im Rahmen der Alterswertminderung berücksichtigte normale altersbedingte Abnutzung überschreitet, ist gegeben und ist im Rahmen der Wertermittlung wertmindernd zu berücksichtigen.

### **4.3 Marktsituation**

Am Immobilienmarkt in München und den umliegenden Landkreisen ist eine Trendwende eingetreten. Nach einer langen Phase mit teilweise stark steigenden Preisen, die auch trotz der Corona-Krise ungebrochen war, haben seit etwa Mitte des Jahres 2022 u.a. das deutlich steigende Zinsniveau zu einem Rückgang des Preisniveaus geführt. Eine Nachfrage nach Wohnimmobilien im Großraum München ist jedoch weiterhin gegeben.

Unter Berücksichtigung dieser objektspezifischen Besonderheiten und der geschilderten Marktsituation ist die Verkäuflichkeit der Einheiten zum Stichtag, bei angemessener Vermarktungsdauer und adäquater Preisgestaltung, als durchschnittlich gut einzustufen. Eine Vermietung der Einheiten ist gut möglich.

### **4.4 Flächenzusammenstellung**

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den zur Verfügung stehenden Unterlagen entnommen bzw. anhand dieser ermittelt. Die Übereinstimmung der Maße in den Plänen mit den tatsächlichen Maßen wurde nicht geprüft.

<b>Grundstücksfläche gemäß Grundbuch</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Flst. 970/5	363,00
<b>Gesamtfläche der Grundstücke</b>	<b>363,00</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 1 - 695,5 / 1.000 ME	252,47
Wohnung Nr. 2 - 302,5 / 1.000 ME	109,81
Garage Nr. 3 - 2 / 1.000 ME	0,73
<b>Miteigentumsanteil des Grundstücks gesamt</b>	<b>363,00</b>

Sondernutzungsfläche gemäß Teilungserklärung	m <sup>2</sup>
Wohnung Nr. 1 - Gartenfläche ca.	85,00
Garage Nr. 3 - Garagenvorplatz ca.	38,00

(siehe Anmerkungen Abschnitt 2.6)

### Wohnung Nr. 1

Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>
Wohnung 695,5 / 1.000 Miteigentumsanteil	252,47
<b>Miteigentumsanteil des Grundstücks</b>	<b>252,47</b>

Sondernutzungsfläche	m <sup>2</sup>
Gartenfläche gem. Anlage Teilungserklärung	85,00
<b>Sondernutzungsfläche Garten rd.</b>	<b>85,00</b>

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Wohnfläche Erd- und Obergeschoss	118,07
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>118,00</b>

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellergeschoss	43,08
<b>Nutzfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>43,00</b>

## Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

<b>Wohnung Nr. 2</b>	
Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>
Wohnung 302,5 / 1.000 Miteigentumsanteil	109,81
<b>Miteigentumsanteil des Grundstücks</b>	<b>109,81</b>

Wohnfläche	m <sup>2</sup>
Wohnfläche Dachgeschoss	43,28
<b>Wohnfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>43,00</b>

Nutzfläche	m <sup>2</sup>
Nutzfläche Dachspitz	7,64
<b>Nutzfläche des Bewertungsobjekts rd.</b>	<b>8,00</b>

<b>Garage Nr. 3</b>	
Miteigentumsanteil gemäß Grundbuch	m <sup>2</sup>
Garage 2 / 1.000 Miteigentumsanteil	0,73
<b>Miteigentumsanteil des Grundstücks</b>	<b>0,73</b>

KFZ-Stellplätze	Stk.
PKW-Einzelgarage	1,00
<b>KFZ-Stellplätze insgesamt</b>	<b>1,00</b>

## **5 Wertermittlung Wohnung Nr. 1**

### **5.1 Vergleichswert**

#### **5.1.1 Grundlagen**

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 der Landeshauptstadt München aus den statistischen Erhebungen folgende Kaufpreise im Wiederverkauf von vergleichbaren Wohnungen mitgeteilt:

Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen -nicht vermietet-						
Nr.	Datum	m <sup>2</sup>	Bj	Geschoss	Lage	€/m <sup>2</sup>
1	03.2024	115,00	1990	1.OG/Mais.	+	8.183,00
2	01.2023	83,00	1981	1.OG	o	7.577,00
3	09.2022	75,00	1988	1.OG	+	8.887,00
4	09.2022	72,00	1985	EG/Garten	+	8.250,57
5	03.2022	79,00	1987	EG	o	7.595,00
6	03.2022	94,00	1987	1.OG	+	8.580,00
7	02.2022	80,00	1975	1.OG	-	7.045,00
8	02.2022	106,00	1980	EG	+	8.443,00

Lagekriterien - bezogen auf das zu bewertende Objekt:

- schlechter, 0 vergleichbar, + besser

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

<b>Mittelwert der Vergleichswerte (ohne Korrektur)</b>	<b>8.070,07</b>
Standardabweichung	613,12
Standardabweichung / Mittelwert	7,60%

Die Vergleichsobjekte befinden sich generell in vergleichbaren „guten“ Wohnlagen in der Umgebung des Bewertungsobjekts (Gemarkungen Trudering). Abweichende Lagequalitäten werden durch Korrekturfaktoren angepasst. Die Vergleichsobjekte Nrn. 1, 3, 4, 6 und 8 befinden sich in etwas besseren und ruhigeren Wohnlagen mit teilweise höherem Bodenwertniveau. Die Preise werden mit Abschlägen in Höhe von 5% und 10 % an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst. Das Vergleichsobjekt Nr. 7 befindet sich in einer etwas schlechteren Lage, in der Nähe einer stärker befahrenen Straße. Der Preis wird mit einem Zuschlag in Höhe von 10 % an die Lage des Bewertungsobjekts angepasst.

Die zuvor angegebenen Preise beziehen sich auf nicht vermietete Wohnungen. Bei vermieteten Wohnungen (hier Nr. 4), die generell zu etwas geringeren Preisen gehandelt werden, wurden die oben angegebenen Preise bereits mit einem Zuschlag von 9% bereinigt. Der gewählte Zuschlag in Höhe von 9% stützt sich auf Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, die im Marktbericht 2023 veröffentlicht wurden.

Die Gebäude sind aus vergleichbaren Baujahren (1975 - 1990). Weitere wertrelevante Merkmale, wie die Stockwerkslage und die Wohnungsgröße werden durch Faktoren an das zu bewertende Objekt angepasst.

Entsprechend den Auswertungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München (siehe Marktbericht 2023 und Halbjahresbericht 2024) sind seit etwa Mitte des Jahres 2022 bei Eigentumswohnungen fallende Preise zu beobachten. Die Vergleichsverkäufe werden an diese Preisentwicklung angepasst. In Anlehnung an die in den Marktberichten vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlichten Preisentwicklungen für Bestandswohnungen wird davon ausgegangen, dass die Preise bis 06.2022 mit 10 %/Jahr gestiegen sind und anschließend ein Preisrückgang von 10 %/Jahr bis zum Januar 2024 erfolgte. Ab Januar 2024 wird von einem konstanten Preisniveau ausgegangen.

## 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 42

Nr.	€/m <sup>2</sup>	Korrektur Wertverh.	Korrektur Lage	Korrektur Wohnfl.	Korrektur Geschoss	Korr. ges.	€/m <sup>2</sup> (mod.)
1	8.183,00	1,00	0,90	1,00	1,00	<b>0,90</b>	<b>7.364,70</b>
2	7.577,00	0,90	1,00	0,97	1,00	<b>0,87</b>	<b>6.591,99</b>
3	8.887,00	0,87	0,95	0,95	1,00	<b>0,79</b>	<b>7.020,73</b>
4	8.250,57	0,87	0,90	0,95	1,02	<b>0,76</b>	<b>6.270,44</b>
5	7.595,00	0,87	1,00	0,96	1,02	<b>0,85</b>	<b>6.455,75</b>
6	8.580,00	0,87	0,90	0,98	1,00	<b>0,77</b>	<b>6.606,60</b>
7	7.045,00	0,88	1,10	0,96	1,00	<b>0,93</b>	<b>6.551,85</b>
8	8.443,00	0,88	0,95	1,00	1,02	<b>0,85</b>	<b>7.176,55</b>
<b>Mittelwert der Vergleichswerte</b>							<b>6.754,83</b>
Standardabweichung							384,39
Standardabweichung / Mittelwert							5,69%
Mittelwert Wohnfläche							88,00

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

<b>Basiswert</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Basiswert</b>	<b>6.755,00</b>

(Bezogen auf Geschosslage 1. OG und mittlere Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup>)

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Bestandswohnungen in Abhängigkeit der Baujahresgruppe folgende Werte angegeben:

Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023			
Wohnungen Bestand (€/m <sup>2</sup> )	Mittel	Spanne (von bis)	
gute Lage - Baujahr 1980-1989	8.000	6.400	9.600
durchschn. Lage - Baujahr 1980-1989	6.800	5.780	7.820

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

### 5.1.2 Ableitung Vergleichswert

Die Geschosslage und die Wohnungsgröße wurden bereits bei der Ableitung des Basiswerts berücksichtigt. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, eine Preisspanne von 1.200 €/m<sup>2</sup> bis 3.900 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 2.200,00 €/m<sup>2</sup>) genannt. Für Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, werden Preise von i.d.R. 50% des entsprechenden Wohnflächenpreises angegeben. Entsprechend einer Anmerkung beziehen sich diese Angaben jedoch nur auf Hobbyräume von Wohnungen im mittleren Preissegment.

In der Literatur werden von Dröge (*siehe Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 688*) für Hobbyräume, in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeiten, der Zugänglichkeit und der Ausstattung für den Mietwert folgende Ansätze genannt:

Nutzungsmöglichkeit	Anrechenbarkeit in Prozent	Kriterien
sehr gut	75%, bzw. 3/4	voll ausgebaut wie die übrige Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus direkt zugänglich, keine wesentlichen Rohrleitungen, eventuell Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteile
gut	50%, bzw. 1/2	voll ausgebaut, etwas einfachere Ausstattung als die Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus ggf. nicht direkt zugänglich, Rohrleitungen in geringem Umfang auf Putz, evtl. Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteile
mittel	33%, bzw. 1/3	ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, möglicherweise Grundrissnachteile
einfach	20%, bzw. 1/5	ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, kein Stromanschluss, unwirtschaftliche Größe, Grundrissnachteile

In Anlehnung an die genannten Daten ist für die nicht direkt mit der Wohnung verbundenen, jedoch weitgehend ausgebauten Flächen im Kellergeschoss ein Ansatz von 40% des Wohnflächenwertes angemessen.

Der zu bewertenden Einheit ist eine Gartenfläche mit einer Größe von ca. 85 m<sup>2</sup> über ein Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung zugeordnet (siehe hierzu auch Abschnitt 2.6). Der zuvor abgeleitete Basiswert bezieht sich auf Wohnungen, die über keine nennenswerte Terrassen- und Gartenfläche verfügen. Die vorhandene Terrassen- und Gartenfläche ist somit nicht im Basiswert enthalten und ist gesondert zu erfassen. Nachfolgend wird der Wert der Sondernutzungsfläche auf Grundlage des jährlichen Nutzwerts abgeleitet. Der jährliche Nutzwert ergibt sich aus der üblichen Bodenwertverzinsung für entsprechendes Gartenland (Hausgärten). Der angemessene Liegenschaftszinssatz für die Bodenwertverzinsung wird mit 2,0 % angesetzt. Der jährliche Nutzwert wird anschließend über eine Nutzungsdauer von 80 Jahren kapitalisiert. Die angenommene Nutzungsdauer übersteigt hierbei die Nutzungsdauer der Wohnung, da davon auszugehen ist, dass dies durch zukünftige Modernisierungsmaßnahmen verlängert werden kann.

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird für Hausgartengrundstücke (7 Kauffälle 2023) mit Flächen von rd. 60 m<sup>2</sup> bis rd. 350 m<sup>2</sup> eine Kaufpreisspanne von 290 bis 1.100 €/m<sup>2</sup> genannt. In der Literatur (*siehe Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken*) werden für Gartenland Werte von bis zu 25% des angrenzenden Baulandwerts angegeben. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der Lage und des Bodenwertniveaus für das Gartenland ein Ansatz in Höhe von 20% des Bodenwerts von Wohnbauland angemessen (Ableitung Bodenwert Wohnbauland siehe Abschnitt 5.2). Der Wert der Garten- und Terrassenfläche kann somit wie folgt abgeleitet 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

### Basisdaten

Nutzungsdauer	80 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	39,74 RBF

Wertableitung	Sondernutzungsfläche	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>
Marktkonformer Bodenwert Wohnbauland (siehe Ertragswert)				1.940,00
Wertansatz Gartennutzung			20,00%	388,00
jährlicher Nutzwert	2,00%	85,00	388,00	659,60
		NW	RBF	
Nutzwert kapitalisiert		659,60	39,74	26.215,48
Wert Sondernutzungsfläche				26.215,48
<b>Wert Sondernutzungsfläche rd.</b>				<b>26.000,00</b>

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist ein Reparaturstau vorhanden. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen wird hierfür, bezogen auf die Wohnfläche, ein wertrelevanter Ansatz von 100,00 €/m<sup>2</sup> angenommen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnung EG / 1.OG	118,00	6.755,00	797.090,00
Anpassung Größe		0,00%	0,00
Anpassung Geschoss		0,00%	0,00
Anpassung Ausstattung		0,00%	0,00
		6.755,00	797.090,00

			6.755,00	797.090,00
Nutzfläche Keller	0,4	43,00	6.755,00	116.186,00
Sondernutzungsfläche Garten / nicht überdeckte Terrasse gemäß gesonderter Berechnung				<u>26.215,48</u>
vorläufiger Vergleichswert				939.491,48
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>				
Marktanpassung			0,00%	<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert				939.491,48
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>				
abzgl. Reparaturanstau		<u>m<sup>2</sup></u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>	
Wohn-/ Nutzfläche		161,00	100,00	<u>-16.100,00</u>
Vergleichswert				923.391,48
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.</b>				<b><u>923.000,00</u></b>

## 5.2 Ertragswert

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

### 5.2.1 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 Gutachterausschussstelle abgeleitet.

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

## 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 47

<b>Geschossfläche gesamt</b>	BGF	Faktor	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	77,00	1,00	77,00
Obergeschoss	77,00	1,00	77,00
Dachgeschoss zu 2/3	77,00	0,67	51,59
			<u>205,59</u>
<b>Geschossfläche (GF) rd.</b>			<b>206,00</b>

<b>Berechnung der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ)</b>	m <sup>2</sup>
Geschossfläche überschlägig (Berechnung siehe Anlage)	205,59
Gesamtfläche des Grundstücks (GFG)	<u>363,00</u>
	0,57
<b>wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) rd.</b>	<b>0,57</b>

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 Gutachterausschuss wird folgender Bodenrichtwert veröffentlicht:

<b>Bodenrichtwert gemäß Gutachterausschuss</b>	€/m <sup>2</sup>
betreffender Bereich - Wohnbaufläche W - ebf	
01.01.2024	wGFZ = 0,70 <u>2.400,00</u>

Der Bodenrichtwert gibt einen ausreichenden Überblick über die Situation auf dem Grundstücksmarkt, so dass der Bodenwert für das zu bewertende Grundstück hieraus abgeleitet werden kann. Entsprechend dem Halbjahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München liegen die Bodenwerte für individuelle Wohnbaugrundstücke zu diesem Zeitpunkt im Mittel 6 % unter den zum 01.01.2024 festgesetzten Bodenrichtwerten. Im vorliegenden Fall ist für die Anpassung der Preisentwicklung zwischen dem 01.01.2024 und dem Stichtag ein Abschlag in Höhe von 5% marktgerecht.

## 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

Basiswert		€/m <sup>2</sup>
Bodenrichtwert		2.400,00
Preisentwicklung	-5,00%	-120,00
		<u>2.280,00</u>
<b>Basiswert</b>	<b>WGfZ = 0,70</b>	<b>2.280,00</b>

Für den Miteigentumsanteil ist unter Ansatz der grundstücksspezifischen Faktoren folgender Bodenwert angemessen:

Anpassung des Bodenwerts		€/m <sup>2</sup>
Basiswert	WGfZ = 0,70	0,814
Ausnutzung	WGfZ = 0,57	<u>0,733</u>
Anpassung GFZ (%)		-9,95%
Anpassung Lage (%)		-5,00%
Anpassung Ausrichtung / Zuschnitt (%)		0,00%
Marktkonformer Bodenwert		<u>1.939,14</u>
<b>Marktkonformer Bodenwert rd.</b>		<b>1.940,00</b>

Bodenwert Miteigentumsanteil	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
	252,47	1.940,00	<u>489.785,01</u>
Bodenwert Miteigentumsanteil			489.785,01
<b>Bodenwert Miteigentumsanteil rd.</b>			<b>490.000,00</b>

### Rohertrag

Abgesehen von den Flächen im Keller ist die Einheit zum Stichtag nicht vermietet. Auftragsgemäß erfolgt die Wertermittlung im **mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen**. Der Ertragswertermittlung werden marktübliche Mieterträge zugrunde gelegt, die gegebenenfalls über den tatsächlichen Mieterträgen liegen. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die nachfolgend im Rahmen des Rechenmodells angesetzten Mieterträge bei bestehenden Mietverhältnissen aufgrund von rechtlichen Vorgaben (u.a. Kappungsgrenze, Mietspiegel, Mietpreisbremse) **gegebenenfalls nicht realisiert werden können**.

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

16,00 €/m<sup>2</sup> - 19,00 €/m<sup>2</sup>

Der IVD Wohn- und Preisspiegel weist für Wiedervermietung folgende Nettokaltmieten, bezogen auf eine 3-Zimmerwohnung, mit ca. 70 m<sup>2</sup> aus:

IVD Preisspiegel Frühjahr 2024	Nutzwert		
München - Mietwohnungen (70 m <sup>2</sup> )	mittel	gut	sehr gut
Bestand	17,20 €/m <sup>2</sup>	20,30 €/m <sup>2</sup>	27,00 €/m <sup>2</sup>

Die angegebenen Werte bestätigen die gemäß eigener Marktrecherche und der vorhandenen Vergleichsmieten dargestellten Mietspannen. Für Kellerflächen wird, entsprechend den Ausführungen zum Vergleichswert, 40% der Miete für vollwertige Wohnflächen angesetzt. Unter Berücksichtigung der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage des Bewertungsobjekts sind zum Stichtag folgende Mieten und Roherträge angemessen:

marktüblicher Rohertrag	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnung EG/1.OG mit Garten	118,00	17,50	2.065,00
Nutzfläche Keller	43,00	7,00	301,00
Rohertrag pro Monat			2.366,00
<b>Rohertrag pro Jahr (RoE)</b>			<b>28.392,00</b>

### **Bewirtschaftungskosten**

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die Modellansätze gemäß Anlage 3 der ImmoWertV durchschnittlich angesetzt und liegen im Rahmen der üblichen Bandbreite.

<b>Bewirtschaftungskosten</b>			<b>€</b>
Verwaltungskosten	<u>Stk.</u>	<u>€/Stk.</u>	
Wohnung	1,00	415,68	415,68
Instandhaltungskosten	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>	
Wohnung EG/1.OG	118,00	13,62	1.607,16
Nutzfläche Keller	43,00	13,62	585,66
Mietausfallrisiko	<u>RoE</u>	<u>% v. RoE</u>	
	28.392,00	2,00%	567,84
<b>Bewirtschaftungskosten insgesamt</b>			<b>3.176,34</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in % vom RoE</b>			<b>11,19%</b>

### 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 Preissteigerungen bei einem moderaten Wachstum des Mietniveaus zu fallenden Liegenschaftszinssätzen geführt. Vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München werden für mehrgeschossige Wohnhäuser mit einem Gewerbeanteil von 0 – 30% in allen Wohnlagen, ohne Denkmalschutz im Marktbericht 2023 Liegenschaftszinssätze in einer Spanne von 1,0 % - 3,5 % (Mittelwert 2,1%) genannt.

Erfahrungsgemäß werden Bestandswohnungen am regionalen Markt zu Liegenschaftszinssätzen zwischen 1,0 % und 2,5 % gehandelt. Unter Berücksichtigung der zum Stichtag gegebenen immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen, der günstigen Mietmarktsituation sowie der Lage und der Eigenschaften des Objekts, ist für die Bewertung ein Liegenschaftszinssatz von **2,0 %** angemessen.

## **Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer**

Entsprechend Anlage 1 der ImmoWertV wird bei Mehrfamilienhäusern als Modellansatz eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren genannt. Im vorliegenden Fall ist eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren angemessen.

Im Bereich des Gebäudes und der Wohnung wurden Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen erhöhen die Restnutzungsdauer und werden im Rahmen der Wertermittlung durch ein fiktives Baujahr jüngeren Datums berücksichtigt. Im vorliegenden Fall ist unter Berücksichtigung der durchgeführten Maßnahmen zum Stichtag eine Mehrung der Restnutzungsdauer von 5 Jahren angemessen.

### **5.2.2 Ertragswertermittlung**

<b>Basisdaten</b>	
Jahr der Bewertung	2024
Baujahr (BJ)	1982
Mehrung	5 Jahre
Fiktives Baujahr	1987
Gesamtnutzungsdauer (GND)	80 Jahre
Restnutzungsdauer (RND)	43 Jahre
Baualter (BA)	37 Jahre
Liegenschaftszinssatz (LSZ)	2,00 %
Rentenbarwertfaktor	28,66 RBF
Bodenwert	489.785,01 €

**Ermittlung des Ertragswerts**

Jahresrohertrag			28.392,00
abzgl. Bewirtschaftungskosten			<u>-3.176,34</u>
Reinertrag (RE)			25.215,66
	<u>BW</u>	<u>LSZ</u>	
abzgl. Bodenwertverzinsung	489.785	2,00%	<u>-9.795,70</u>
Gebäudeertragsanteil (GEA)			15.419,96
	<u>GEA</u>	<u>RBF</u>	
Gebäudeertragswert (GEA x RBF)	15.419,96	28,66	441.960,14
zzgl. Bodenwert			489.785,01
<b>Vorläufiger Ertragswert</b>			<b><u>931.745,00</u></b>

**Zusammenstellung des Ertragswerts**

€

Vorläufiger Ertragswert			931.745,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			<u>0,00</u>
marktangepasster vorläufiger Ertragswert			931.745,00
<i>Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturstau	<u>m<sup>2</sup></u>	<u>€/m<sup>2</sup></u>	
bez. auf Wohn- / Nutzfläche	161,00	100,00	<u>-16.100,00</u>
Ertragswert des Bewertungsobjekts			915.645,00
<b>Ertragswert des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b><u>916.000,00</u></b>

### **5.3 Verkehrswert Wohnung Nr. 1**

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 liegt etwas unter dem Vergleichswert. Der Ertragswert bestätigt somit den Verkehrswert.

Ableitung des Verkehrswerts		€
Ertragswert	99,2%	916.000,00
Vergleichswert	100,0%	923.000,00
<b>Verkehrswert</b>		<b>920.000,00</b>

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 695,5 /1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 970/5, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerräume Nr. 1, Helenenstraße 6, 81825 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

## 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 54

**920.000,- €**

(in Worten: neunhundertzwanzigtausend Euro)

Kennzahlen	%	€
Basis: Verkehrswert		920.000,00
marktüblicher Rohertrag		28.392,00
Bodenwert		490.000,00
Bodenwertanteil am Verkehrswert (%)	53,26%	
Rohertrag verzinst den Verkehrswert mit:	3,09%	
Vervielfältiger des Rohertrags		32,40
Preis pro m <sup>2</sup> Wohnfl. + Nutzfl. KG zu 40%	./.	135,20
		6.804,73

## **6 Wertermittlung Wohnung Nr. 2**

Soweit nicht anders vorgetragen, gelten die bereits in den vorigen Abschnitten getroffenen Aussagen und Angaben sinngemäß.

### **6.1 Vergleichswert**

#### **6.1.1 Grundlagen**

Die Ableitung des Basiswerts aus den Vergleichsverkäufen ist in Abschnitt 5.1.1 vorgetragen.

<b>Basiswert</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Basiswert</b>	<b>6.755,00</b>

(Bezogen auf Geschosslage 1. OG und mittlere Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup>)

#### **6.1.2 Ableitung Vergleichswert**

Der Basiswert bezieht sich auf Wohnungen im 1. Obergeschoss. Für die Anpassung an die Geschosslage des Bewertungsobjekts im Dachgeschoss ist ein Zuschlag in Höhe von 2% marktgerecht.

Die Wohnung weist eine deutlich geringere Wohnfläche auf, als die dem Basiswert zugrunde gelegte Wohnfläche von 118 m<sup>2</sup>. Kleinere Wohnungen werden generell zu höheren m<sup>2</sup>-Preisen gehandelt. Im vorliegenden Fall ist ein Zuschlag in Höhe von 7% angemessen.

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München wird für Hobbyräume, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, eine Preisspanne von 1.200 €/m<sup>2</sup> bis 3.900 €/m<sup>2</sup> (Mittelwert 2.200,00 €/m<sup>2</sup>) genannt. Für Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, werden Preise von i.d.R. 50% des entsprechenden Wohnflächenpreises angegeben. Entsprechend einer Anmerkung beziehen sich diese Angaben jedoch nur auf Hobbyräume von Wohnungen im mittleren Preissegment.

In der Literatur werden von Dröge (*siehe Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum, 3. Auflage, Seite 688*) für Hobbyräume, in Abhängigkeit der Nutzungsmöglichkeiten, der Zugänglichkeit und der Ausstattung für den Mietwert folgende Ansätze genannt:

Nutzungsmöglichkeit	Anrechenbarkeit in Prozent	Kriterien
sehr gut	75%, bzw. 3/4	voll ausgebaut wie die übrige Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus direkt zugänglich, keine wesentlichen Rohrleitungen, eventuell Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteile
gut	50%, bzw. 1/2	voll ausgebaut, etwas einfachere Ausstattung als die Wohnung, beheizt, von der Wohnung aus ggf. nicht direkt zugänglich, Rohrleitungen in geringem Umfang auf Putz, evtl. Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, Grundriss ohne Nachteile
mittel	33%, bzw. 1/3	ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, Stromanschluss, zweckmäßige Größe, möglicherweise Grundrissnachteile
einfach	20%, bzw. 1/5	ohne Innenausbau, unbeheizt, von der Wohnung aus nicht direkt zugänglich, Rohre auf Putz, kein Wasseranschluss, kein Stromanschluss, unwirtschaftliche Größe, Grundrissnachteile

In Anlehnung an die genannten Daten ist für die direkt mit der Wohnung verbundene und ausgebaute Fläche im Dachspitz ein Ansatz von 50% des Wohnflächenwertes angemessen.

Im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist ein Reparaturstau vorhanden. Nach den Erfahrungssätzen des Sachverständigen wird hierfür, bezogen auf die Wohnfläche, ein wertrelevanter Ansatz von 100,00 €/m<sup>2</sup> angenommen. Dieser beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands. Durchgreifende Modernisierungsmaßnahmen sind nicht berücksichtigt.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet 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

Vergleichswert	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€
Wohnung Dachgeschoss	43,00	6.755,00	290.465,00
Anpassung Größe		7,00%	20.332,55
Anpassung Geschoss		2,00%	5.809,30
Anpassung Ausstattung		0,00%	0,00
		7.362,95	316.606,85
Nutzfläche Dachspitz	0,5	8,00	7.362,95
vorläufiger Vergleichswert			29.451,80
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>			346.058,65
Marktanpassung		0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert			346.058,65
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>			
abzgl. Reparaturanstau	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	
Wohn-/ Nutzfläche	51,00	100,00	-5.100,00
Vergleichswert			340.958,65
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.</b>			<b>341.000,00</b>

### 6.2 Ertragswert

Die Ermittlung des Ertragswerts zur Plausibilisierung des Vergleichswerts wird nicht vorgetragen.

### 6.3 Verkehrswert Wohnung Nr. 2

Ableitung des Verkehrswerts	€
Vergleichswert	341.000,00
<b>Verkehrswert</b>	<b>340.000,00</b>

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 302,5 /1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 970/5, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München, verbunden mit dem Sondereigentum an

## **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 Helenenstraße 6, 81825 München

Seite 58

---

Wohnung Nr. 2, Helenenstraße 6, 81825 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

**340.000,- €**

(in Worten: dreihundertvierzigtausend Euro)

## **7 Wertermittlung Garage Nr. 3**

Soweit nicht anders vorgetragen, gelten die bereits in den vorigen Abschnitten getroffenen Aussagen und Angaben sinngemäß.

### **7.1 Vergleichswert**

#### **7.1.1 Grundlagen**

Für oberirdische PKW-Einzelgaragen wurden vom Gutachterausschuss folgende Kaufpreise mitgeteilt. Die Vergleichsobjekte befinden sich in vergleichbaren Lagen mit ähnlicher Parkraumsituation.

##### Vergleichswerte aus verwertbaren Verkäufen

Nr.	Datum	BJ Geb.	Lage	Garagentyp	€
1	05.2024	1962	o	PKW-Einzelgarage	25.000,00
2	09.2023	1971	o	PKW-Einzelgarage	20.000,00
3	08.2023	1962	o	PKW-Einzelgarage	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.

<b>Mittelwert der Vergleichswerte</b>	<b>21.666,67</b>
<b>Standardabweichung</b>	<b>2886,75</b>
<b>Standardabweichung / Mittelwert</b>	<b>13,32%</b>

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

<b>Basiswert</b>	<b>€/m<sup>2</sup></b>
<b>Basiswert PKW-Einzelgarage</b>	<b>22.000,00</b>

Im Marktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden für Einzelgaragen folgende Werte angegeben:

**Gutachterausschuss LH München - Marktbericht 2023**

	Mittel	Spanne (von bis)	
PKW-Einzelgaragen	24.000	20.000	32.000

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

**7.1.2 Ableitung Vergleichswert**

Die Garage weist größere Grundrissabmessungen als übliche Einzelgaragen auf (ca. 7,5 m x 4,0 m anstelle ca. 6,0 m x 3 m). Hierfür ist ein Zuschlag in Höhe von 25% angemessen.

Der Einheit ist der Vorplatz über ein Sondernutzungsrecht zur alleinigen Nutzung zugeordnet (siehe Abschnitt 2.6). Das Sondernutzungsrecht an dieser Fläche wird über einen pauschalen Zuschlag in Höhe von 5.000 € berücksichtigt.

Wie bereits in Abschnitt 2.5 erläutert, wurde abweichend vom Eingabeplan anstelle der Duplexgarage lediglich eine Einzelgarage ausgeführt. Es ist somit davon auszugehen, dass der erforderliche Stellplatznachweis nicht erfüllt und das Risiko besteht, dass von Seiten der Genehmigungsbehörde die Erfüllung des Stellplatznachweises z.B. durch die Schaffung des zweiten Stellplatzes oder eine Ablösezahlung gefordert wird. Im Rahmen der Wertermittlung wird dieses Risiko durch einen Abschlag in Höhe von 25 % wertmindernd berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hierbei um einen frei geschätzten Abschlag handelt. Die gegebenenfalls tatsächlich entstehenden Aufwendungen (z.B. Umbau Duplexparker, Ablösebeträge) können diesen Ansatz gegebenenfalls deutlich überschreiten. Des Weiteren wurde ohne rechtlich Prüfung unterstellt, dass das Risiko lediglich vom Eigentümer der Einheit Nr. 3 und nicht von der Eigentümergemeinschaft zu tragen ist.

Der Vergleichswert des Bewertungsobjekts kann wie folgt abgeleitet werden:

Vergleichswert		€
PKW-Einzelgarage		22.000,00
Anpassung Größe	25,00%	5.500,00
Anpassung Geschoss	0,00%	0,00
Sondernutzungsfläche Vorplatz	pauschal	5.000,00
vorläufiger Vergleichswert		32.500,00
<i>Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse</i>		
Marktanpassung	0,00%	0,00
marktangepasster vorläufiger Vergleichswert		32.500,00
<i>Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale</i>		
Abschlag Risiko Genehmigung (Duplexparker)	-25,00%	-8.125,00
Vergleichswert		24.375,00
<b>Vergleichswert des Bewertungsobjekts rd.</b>		<b>24.000,00</b>

## 7.2 Ertragswert

Die Ermittlung des Ertragswerts zur Plausibilisierung des Vergleichswerts wird nicht vorgetragen.

## 7.3 Verkehrswert Garage Nr. 3

Ableitung des Verkehrswerts	€
Vergleichswert	24.000,00
<b>Verkehrswert</b>	<b>24.000,00</b>

Unter Berücksichtigung sämtlicher Bewertungsmerkmale, der ermittelten Einzelwerte, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation schätze ich den Verkehrswert des 2/1000 Miteigentumsanteils an dem Grundstück, Flst. 970/5, Gemarkung Trudering, Amtsgericht München verbunden mit dem Sondereigentum an Duplexgarage Nr. 3 (vor Ort Einzelgarage), Helenenstraße 6, 81825 München **zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 04.06.2024 - im miet- und lastenfreien Zustand - auf gerundet**

**24.000,- €**

(in Worten: vierundzwanzigtausend Euro)

## **8 Zusammenstellung der Verkehrswerte**

Zusammenstellung Verkehrswerte	€
Wohnung Nr. 1	920.000,00
Wohnung Nr. 2	340.000,00
Garage Nr. 3	24.000,00
	<hr/>
	1.284.000,00
<b>Verkehrswert gesamt</b>	<b>1.284.000,00</b>

Anmerkung: Das Anwesen ist in Wohnungs- und Teileigentum nach Wohnungseigentumsgesetz (WEG) mit insgesamt drei Einheiten aufgeteilt. Im Rahmen der Wertermittlung wurden entsprechend dieser Aufteilung die jeweiligen Verkehrswerte der drei Einheiten festgestellt. Eine Betrachtung des Grundstücks als Gesamtobjekt, ohne Aufteilung nach WEG, erfolgte nicht. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert des Grundstücks als Gesamtobjekt ohne Aufteilung nach WEG, u.a. aufgrund einer freien Dispositionsmöglichkeit von der Summe der oben aufgeführten Verkehrswerte der einzelnen Einheiten abweichen kann.

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

Hohenbrunn, den 12.12.2024

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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen

### Berechnungen

#### Wohngebäude

Bruttogrundfläche	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
Keller	14,00	5,50	1,00	77,00	77,00
<b>Bruttogrundfläche unterirdisch (BGFU)</b>					<b>77,00</b>

Erdgeschoss	14,00	5,50	1,00	77,00	77,00
Obergeschoss					77,00
Dachgeschoss (ausgebaut)					77,00
<b>Bruttogrundfläche oberirdisch (BGFO)</b>					<b>231,00</b>

(Grundlage: Eingabeplan)

#### Garagengebäude

Bruttogrundfläche (BGF)	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>
Erdgeschoss	7,50	4,00	1,00	30,00
	1,00	1,00	-0,50	-0,50
<b>Bruttogrundfläche</b>				<b>29,50</b>

Sondernutzungsfläche	Länge	Breite	Faktor	m <sup>2</sup>
<i>überschlägige Maßentnahme Grundrissplan Teilungserklärung</i>				
Gartenfläche Wohnung Nr. 1 (Sondernutzungsrecht)				
Vorgarten	5,25	5,50	1,00	28,88
rückwärtiger Garten (ohne überdeckte Terrasse)	6,00	9,30	1,00	55,80
Gartenfläche Einheit Nr. 1 gesamt				84,68
				<b>rd. 85,00</b>
Garagenvorplatz Garage Nr. 3 (Sondernutzungsrecht)				
	12,50	3,00	1,00	37,50
				<b>rd. 38,00</b>
rückwärtiger Garten - gesamt				
	18,50	9,30	1,00	172,05
	4,00	1,30	-1,00	-5,20
				166,85

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen

## Lageplan (unmaßstäblich)



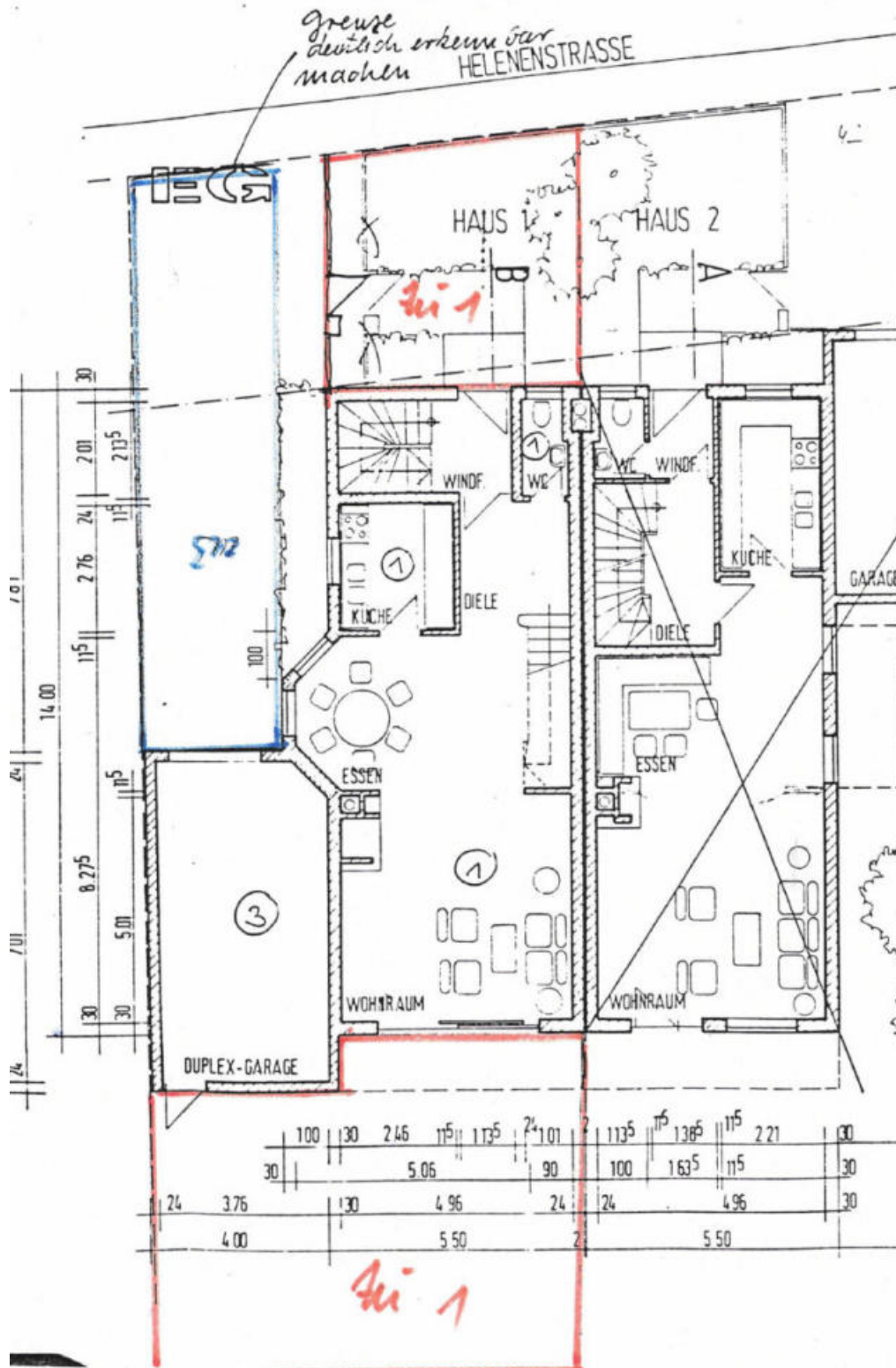
# Dr.-Ing. Bernhard Thomée

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

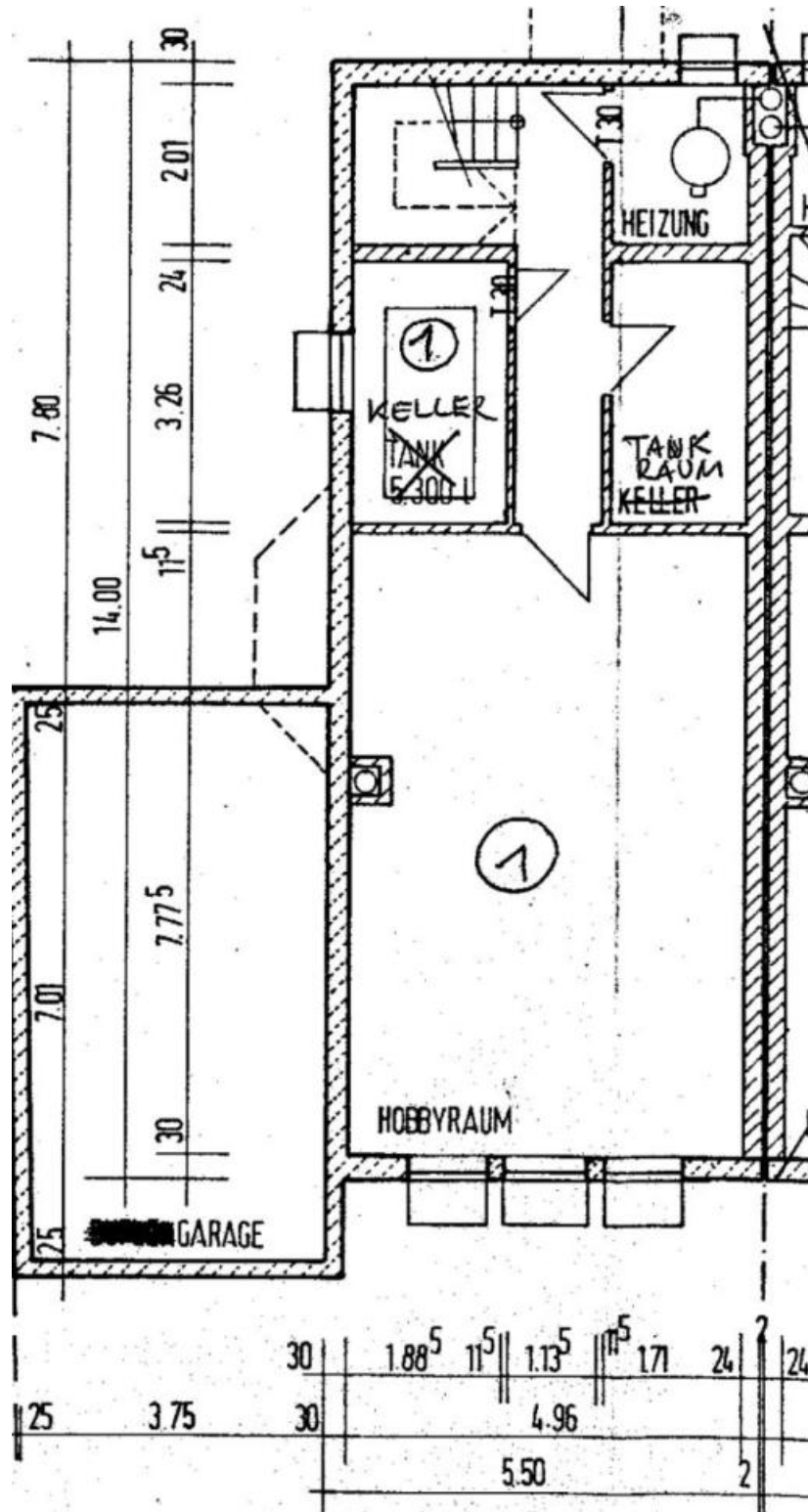
Gutachten Helenenstrasse 6, 81825 München

Anlagen

## Lageplan mit Sondernutzungsrechten – Anlage Teilungserklärung



**Grundrisse / Schnitte (unmaßstäblich)**



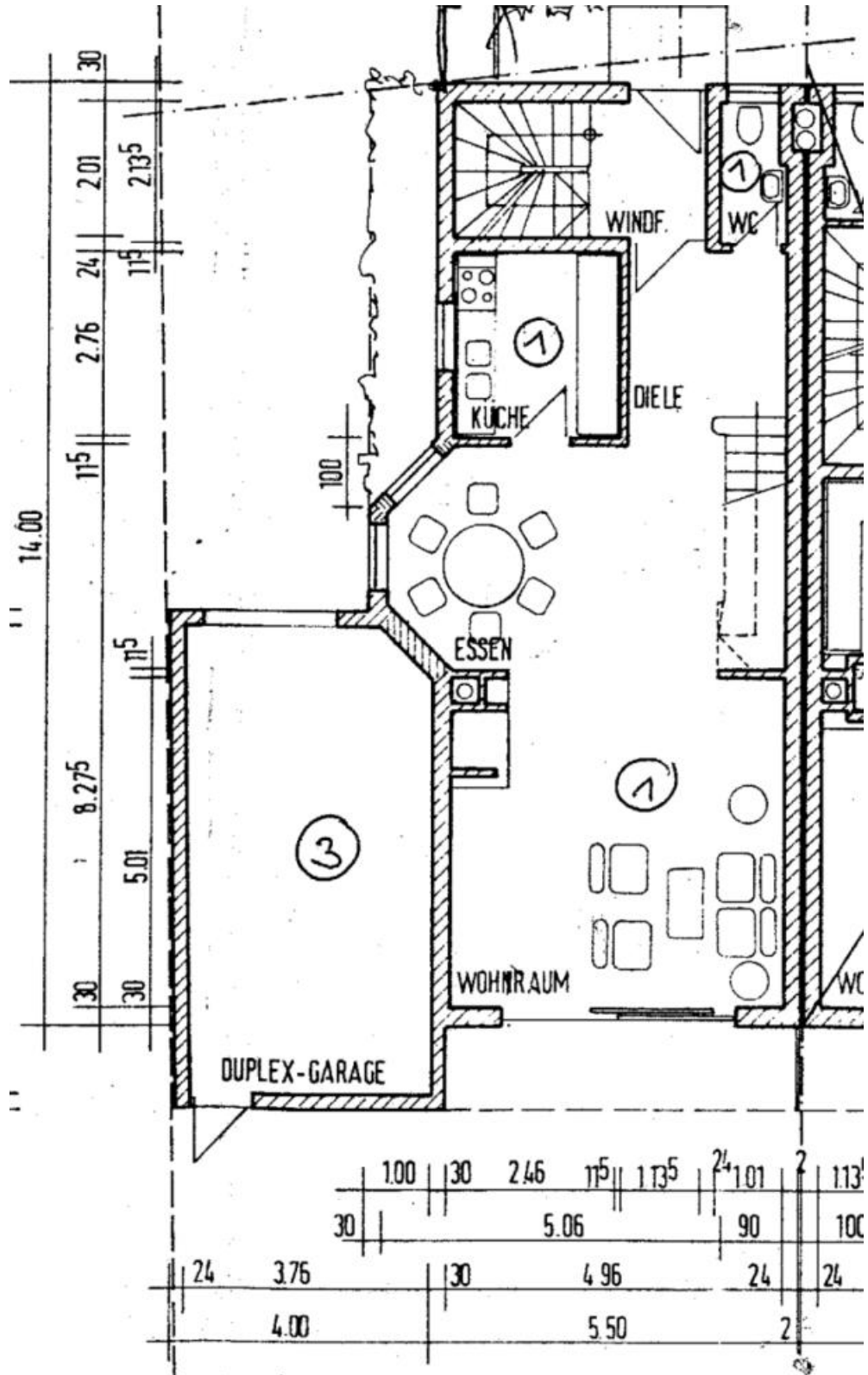
Grundriss Keller (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundriss vor Ort abweichend, Hobbyraum unterteilt mit Duschbad)

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen



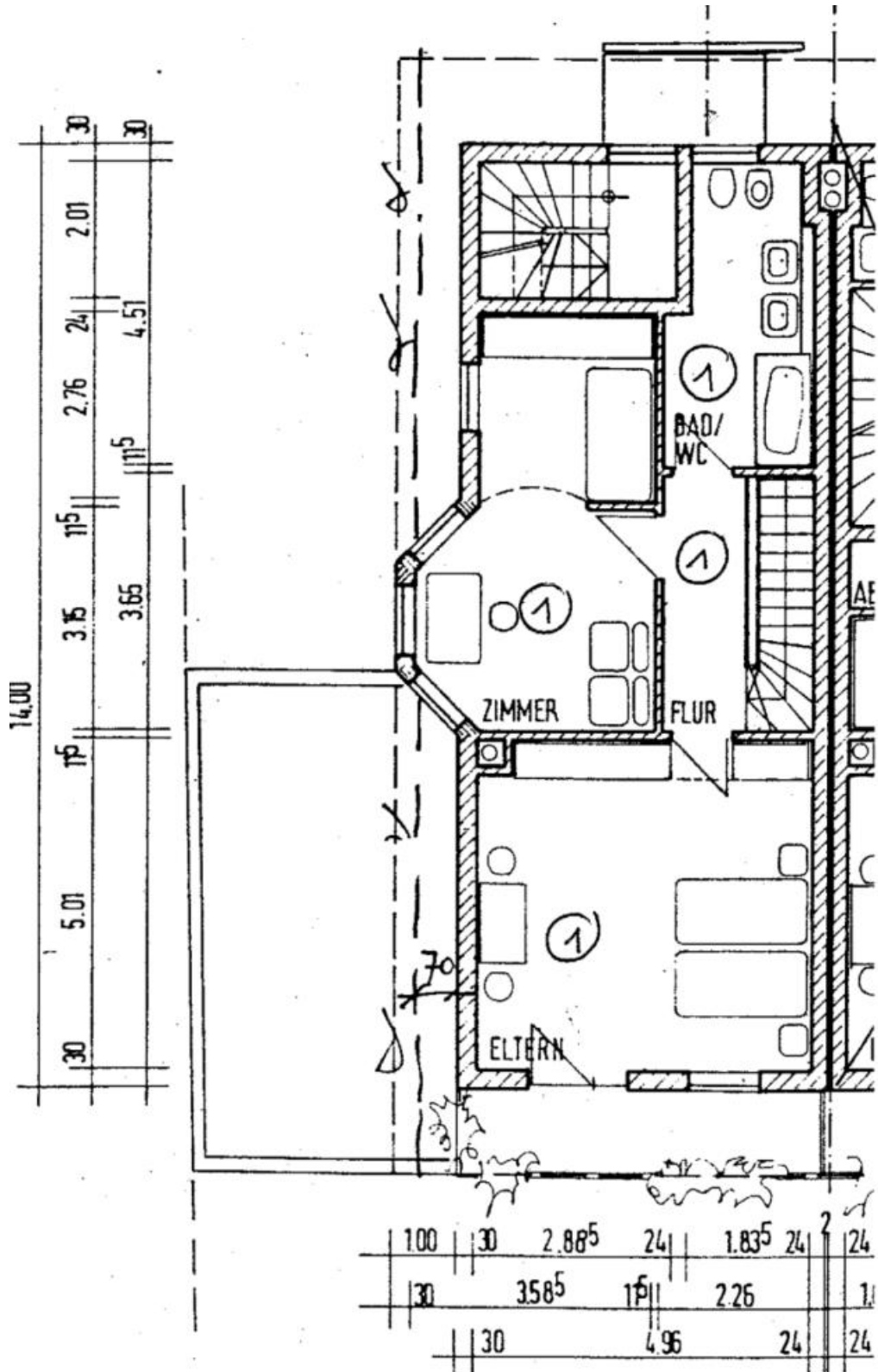
Grundriss Erdgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen



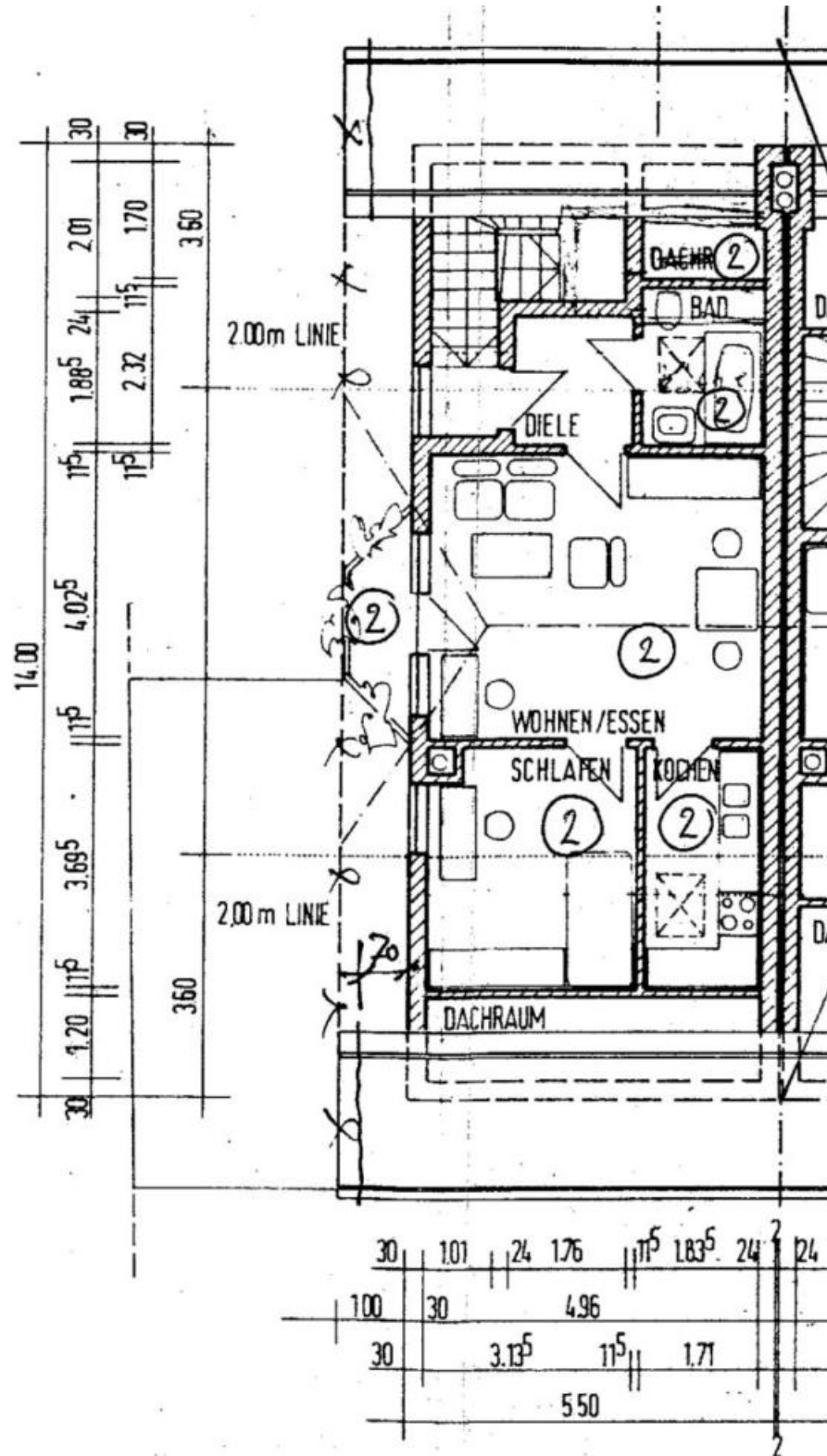
Grundriss Obergeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan)

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen



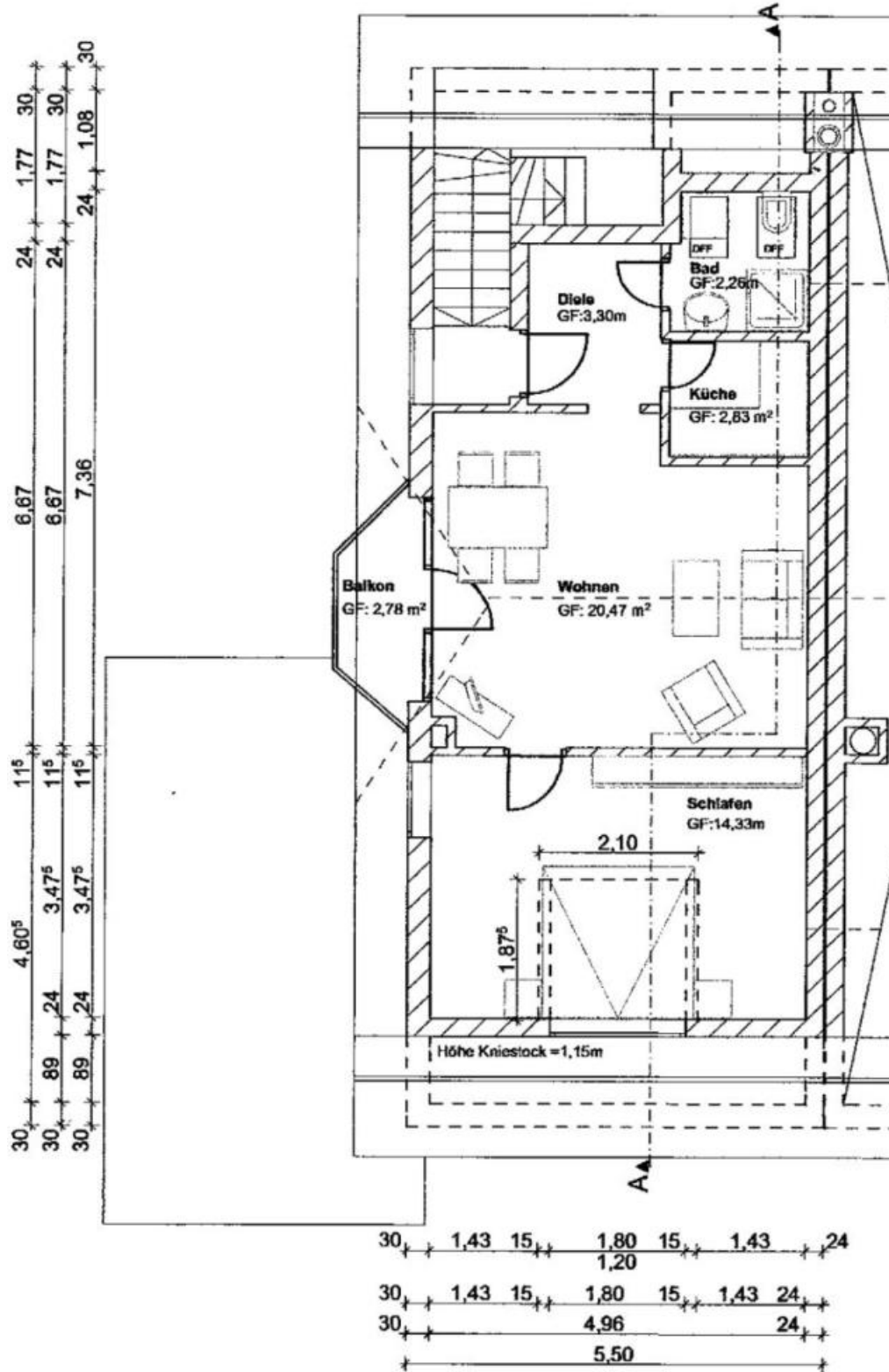
Grundriss Dachgeschoss (Ausschnitt Aufteilungsplan, Grundriss vor Ort abweichend, siehe nachfolgenden Plan)

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen



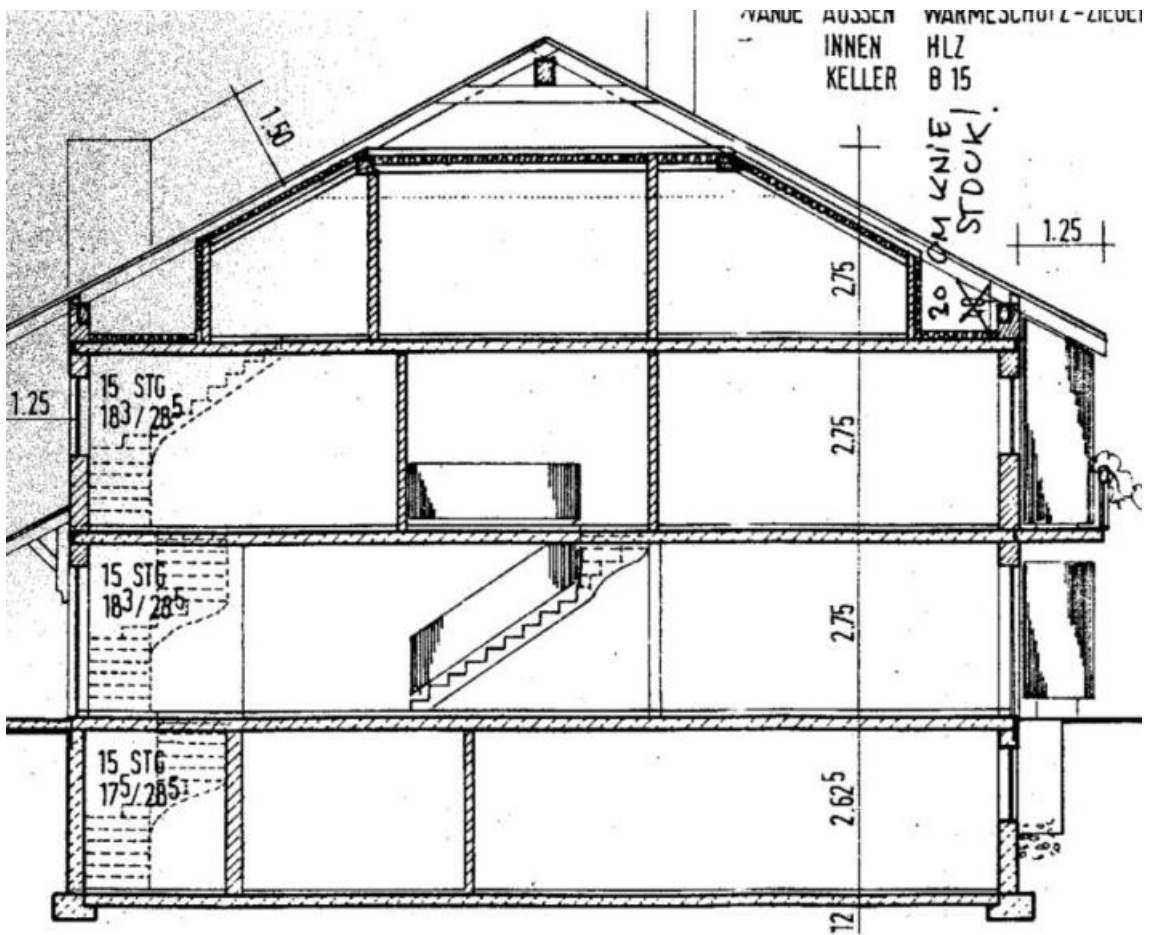
Grundriss Dachgeschoss mit Grundriss vor Ort – Einheit Nr. 1 (Ausschnitt Eingabeplan Dachgaube)

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen



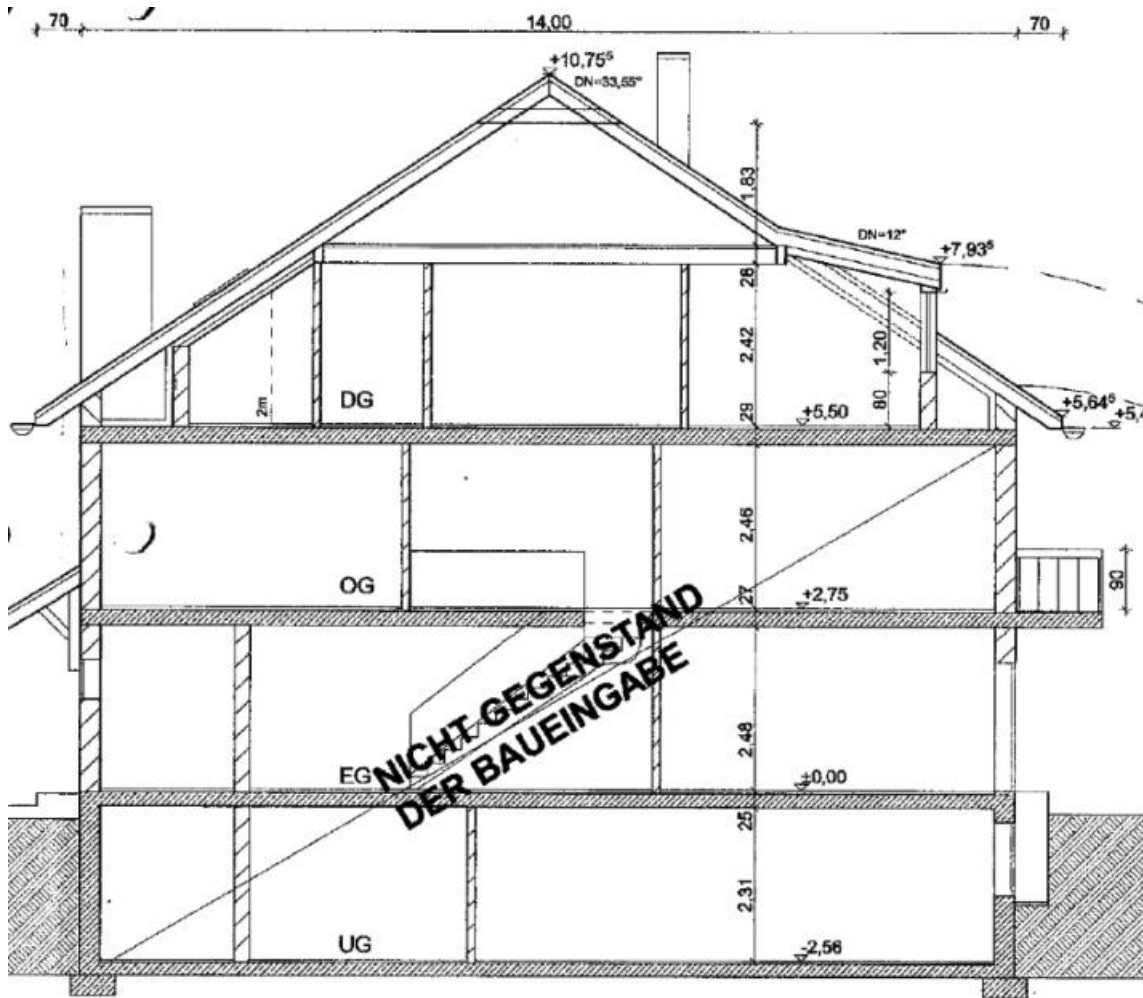
Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Aufteilungsplan, Gaube nicht dargestellt)

# 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 Helenenstraße 6, 81825 München

Anlagen



Schnitt Wohngebäude (Ausschnitt Eingabeplan Dachgaube)

**Auszug Energieausweis**

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 06.02.2027      Registrierungsnummer<sup>2</sup>: BY-2017-001187393      1

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes: 103,6 kWh/(m²·a)      Registrierungsnummer<sup>2</sup>: BY-2017-001187393      3

### Energieverbrauch

Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 103,6 kWh/(m²·a)  
 Primärenergieverbrauch dieses Gebäudes: 113,9 kWh/(m²·a)  
 Endenergieverbrauch dieses Gebäudes: 103,6 kWh/(m²·a)

Pflichtangabe in Immobilienanzeigen

### Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum	von	bis	Energetische Primärenergiebezug <sup>1</sup>	Endenergieverbrauch (kWh)	Anteil Warmwasser (kWh)	Anteil Heizung (kWh)	Klimasolar
	20.09.2013	20.08.2016	Erpass E	1,10	89775	8920	1,00

### Vergleichswerte Endenergie

Die monatlich erfassten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.  
 Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

### Erläuterungen zum Verfahren

Das Verfahren zur Ermittlung des Energieverbrauchs ist durch die Energieeinsparverordnung vorgegeben. Die Werte der Heiz- und Warmwasserbezüge pro Quadratmeter Gebäudenutzfläche (A<sub>n</sub>) nach der Energieeinsparverordnung, die im Ausweis angegeben sind, sind die Mittelwerte des Gebäudes. Der mittlere Energieverbrauch einer Wohnung oder eines Gebäudes, welcher Heizkesselanlagen wegen der Witterungsunterschiede und sich dadurch unterscheidenden Nutzerverhaltens vor angegebenen Energieverbrauch ablesen kann, ist nicht möglich.  
 1 siehe Fußnote 1 auf Seite 1 des Energieausweises  
 2 siehe Fußnote 2 auf Seite 2 auf Seite 1 des Energieausweises  
 3 gegebenenfalls auch Leerlaufzeiten, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh  
 4 EIT: Erdgas, Fernwärme, MFH, Müllheizkraftwerk

## ENERGIEAUSWEIS für Wohngebäude

gemäß den §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 18. November 2013

Gültig bis: 06.02.2027      Registrierungsnummer<sup>2</sup>: BY-2017-001187393      1

### Gebäude

Gebäudetyp	einseitig angebauter Einfamilienhaus
Adresse	Helmstr. 6, 81825 München
Gebäudeart	Gesamtes Gebäude
Baujahr Gebäude <sup>1</sup>	1968
Baujahr Wärmeerzeuger <sup>1,4</sup>	2010
Anzahl Wohnungen	2
Gebäudenutzfläche (A <sub>n</sub> )	230,9 m²
Wissenschaftliche Energieleiter für Heizung und Warmwasser <sup>3</sup>	<input checked="" type="checkbox"/> nach § 19 EnEV aus der Wohnfläche ermittelt
Erneuerbare Energien	Erpass E
Art der Lüftung / Kühlung	<input checked="" type="checkbox"/> thermische Solaranlage <input checked="" type="checkbox"/> Fensterlüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Schieblüftung <input type="checkbox"/> Lüftungsanlage ohne Wärmerückgewinnung <input type="checkbox"/> Kältepumpe <input type="checkbox"/> Kälte
Anlass der Ausstattung des Energieausweises	<input type="checkbox"/> Neubau <input checked="" type="checkbox"/> Vermeidung / Verkauf <input type="checkbox"/> Modernisierung (Änderung / Erweiterung) <input type="checkbox"/> Sanierung (Instandhaltung)
Verwendung: Brauchwasser	<input type="checkbox"/> Anlage zur Kühlung <input type="checkbox"/> Sonstige (freiwillig)

### Hinweise zu den Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes

Die energetische Qualität eines Gebäudes kann durch die Berechnung des Energiebedarfs unter Annahme von standardisierten Randbedingungen oder durch die Auswertung des Energieverbrauchs ermittelt werden. Die zusätzliche Angabe der energetischen Gebäudenutzfläche nach der EnEV, die sich in der Regel von den alternativen Verfahren unterscheiden, ist unterschiedlich. Die angegebenen Vergleichswerte sollen überschlägig Vergleiche ermöglichen (Erläuterungen - siehe Seite 5). Teil des Energieausweises sind die Modernisierungsempfehlungen (Seite 4).

1 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Erhebungen des Energiebedarfs erstellt (Energiebedarfsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 2 dargestellt. Zusätzliche Informationen zum Verbrauch sind freiwillig.

2 Der Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt (Energieverbrauchsausweis). Die Ergebnisse sind auf Seite 3 dargestellt.

3 Die Berechnung des Energieverbrauchs durch  
 Eigentümer  
 Aussteller  
 Dem Energieausweis sind zusätzliche Informationen zur energetischen Qualität beigefügt (freiwillige Angabe).

### Hinweise zur Verwendung des Energieausweises

Der Energieausweis dient lediglich der Information. Die Angaben im Energieausweis beziehen sich auf das gesamte Gebäude oder den einen oder mehreren bezeichneten Gebäudeteil. Der Energieausweis ist lediglich dafür gedacht, einen überschlägigen Vergleich von Gebäuden zu ermöglichen.

Aussteller:  
 07.02.2017  
 Ausstellungsdatum  
 Unterschrift des Ausstellers

1 Daten der angegebenen EnEV, gegebenenfalls abweichendes Erzeugnisverzeichnis zur EnEV  
 2 Registrierungsnummer (§ 17 Absatz 4 Satz 1 und 5 EnEV) ist das Datum der Ausfertigung anzugeben, die Nachweise der Berechnung des Energieverbrauchs sind nach Möglichkeit anzugeben.  
 3 gegebenenfalls auch Leerlaufzeiten, Warmwasser- oder Kühlleistung in kWh  
 4 EIT: Erdgas, Fernwärme, MFH, Müllheizkraftwerk  
 5 Hg: Heizkessel, Kf: Kälteanlagen, K: Kälteanlagen, K: Kälteanlagen