Arbeitsprobe der expecta GmbH
Sachverständige für Immobilienbewertung

Mustergutachten, Mehrfamilienhaus, mit Nießbrauch
& Wertabschlag gemäß § 7 ImmoWertV i.V.m. ImmoWertA

expecta

expecta Sachverständige
Ihre Sachverständige für Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB

Vorwort

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Mustergutachten möchten wir uns bei Ihnen vorstellen!
In dem Bewusstsein, dass Sie uns als Erstkunde einen gewissen Vertrauensvorschuss geben, möchten wir Sie auf diesem Wege von der Qualität unserer Arbeit vorab überzeugen.

Wir sind ein interdisziplinäres Experten-Team aus den Bereichen Architektur, Bauingenieurwesen, Baurecht und Immobilienwirtschaft. Diese Vielfalt ermöglicht es uns, Projekte aus verschiedenen Perspektiven zu betrachten. Darüber hinaus arbeiten wir bei Bedarf nach dem Vier-Augen-Prinzip, um ein hohes Maß an Qualität zu gewährleisten.

Wir legen großen Wert auf persönliche Beratung, wobei der Fokus immer auf der bestmöglichen Problemlösung für den Mandanten liegt. Dabei treten wir gerne in den Austausch mit anderen Fachleuten wie Steuerkanzleien, Rechtsanwälten oder Family Offices.

Unsere Sachverständigen sind hoch qualifiziert und gemäß DIN EN ISO/IEC 17024 zertifiziert. Unsere Gutachten und Immobilienbewertungen basieren auf den anerkannten Richtlinien, Gesetzen sowie einschlägigen Verordnungen. Sie werden von Gerichten, Behörden, Banken und Finanzämtern vollumfänglich anerkannt.

Ob informatives Kompaktgutachten oder umfängliches gerichtsfestes Verkehrswertgutachten, mit unseren digitalisierten Prozessen und Reporting-Tools garantieren wir Ihnen zeitnahe Ergebnisse. Klar verständlich und zuverlässig!
So wie sie es von Sachverständigen erwarten können.
Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen!

Ihr Team von expecta Sachverständigen
vertreten durch Maximilian Helmreich und Paul Pletsch

Für Anfragen erreichen uns telefonisch unter 089 47078880
oder per E-Mail an post@expecta.de

Paul Pletsch
Geschäftsführender Gesellschafter

Bauingenieur
MBA Int. Immobilienmanagement

Personenzertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertungen (zertifiziert durch die Zertifizierungsstelle Euro-Zert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)

Maximilian Helmreich
Geschäftsführender Gesellschafter

Diplom-Ingenieur (Univ.)
Architekt

Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien (zertifiziert durch die DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle DIA-Zert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)

Verkehrswertgutachten
nach § 194 BauGB

Erstellt zu Aktenzeichen D3Mo 47/11 AG MKT

Mehrfamilienhaus

Schumannstraße 2
81679 München

Belastet mit einem Nießbrauch

Verkehrswert:	**8.091.000 €** achtmillioneneinundneunzigtausend Euro
Drittverwendungsfähigkeit:	1 **2** 3 4 5 6 7 8 9 10
Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:	**15.11.2023**
Auftragszweck:	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)
Auftraggeber:	Mustermann GmbH Musterstraße 1, München
Hinweis zur Ausarbeitung:	Ausarbeitung Nr. 242840 vom 01.12.2023 Textteil mit 43, Anlagen mit 27 Seiten Ausfertigung Nr. 1 von 1
Erstellt durch:	Maximilian Helmreich Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien (personenzertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, durch die DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle DIAZert) Tel: 089 470 8880 E-Mail: helmreich@expecta.de

expecta GmbH
www.expecta.de / post@expecta.de / +49 89 47078880
Schumannstr. 2, 81679 München

Handelsregister-Nr.: HRB 284450
Geschäftsführer: M. Helmreich, P. Pletsch
USt-iD.: DE361378399 / St-Nr.: 143/135/62612

1. Erklärung zur Ausfertigung

– Verkehrswertgutachten | Nr. 242840 vom 01.12.2023 –

In diesem Verkehrswertgutachten gemäß § 194 Baugesetzbuch (BauGB) wurden die durch die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV vom 14. Juli 2021) vorgegebenen Verfahren angewandt. Weitere Informationen zu den verwendeten Rechtsgrundlagen sind in der Anlage A15 Rechtsgrundlagen ausgeführt. Die Bewertungsansätze werden über eine Zusammenfassung des Sachverständigen plausibilisiert und erläutert. Etwaige Bauschäden und Mängel werden bei einem Verkehrswertgutachten nicht grundsätzlich in der Tiefe überprüft, es sei denn, dies wurde in dieser Arbeit explizit angegeben bzw. bewertet.

Die Haftungshinweise waren bereits Teil der Auftragserteilung und sind in dieser Arbeit als Anlage A17 eingearbeitet. Der Unterzeichner bestätigt, dass die Wertermittlung parteilos und ohne persönliche Interessen erstellt wurde.

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

Das vorliegende Verkehrswertgutachten wurde unter der Prämisse des § 194 BauGB erstellt. Es soll damit den Verkehrswert unter normalen Marktbedingungen darstellen. Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Gemäß § 2 Abs. 5 ImmoWertV ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Im Bewertungsfall entspricht der Qualitätsstichtag dem Wertermittlungsstichtag.

München, den 01.12.2023

Maximilian Helmreich

Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
(personenzertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, durch die DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle DIAZert)

Zertifizierungsstelle DIAZert Certification AG
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS)
Maximilian Helmreich
Zert.-Nr. DIA-IB-887

2. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 242840 vom 01.12.2023 –

Objektart:	**Mehrfamilienhaus** mit 11 Wohneinheiten – im Denkmalschutz, belastet mit einem Nießbrauch
Adresse:	**Schumannstraße 2, 81679 München**
Auftraggeber:	Mustermann GmbH Musterstraße 1, München
Auftragszweck:	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)
Erstellungs- / Auftragsdatum:	Erstellt am 01.12.2023 / Auftrag erteilt am 01.11.2023
Aktenzeichen d. Auftraggeb.:	Aktenzeichen D3Mo 47/11 AG MKT
Grundstücksgröße:	760 m² (750 m² zzgl. anteiliger Nebenfläche von 10 m²)
Lagebewertung:	Region: A++ | Adresse: A++ (beste Lage)
Standardstufe:	ImmoWertV – Stufe 3 bis 4
Energieverbrauch	Effienzklasse D (≈ 124 kWh/(m²*a) – Gas)
Baujahr:	1910
Fläche:	1.661,5 m² Wohnfläche, 1.919 m² BGF
Nebenfläche:	Kellerabteile
Wertermittlungsstichtag:	**15.11.2023** (= WEST)
Qualitätsstichtag:	**15.11.2023**
Verkehrswert:	**8.091.000 €** (≈ 4.870 €/m²) achtmillioneneinundneunzigtausend Euro
Ertragswertverfahren:	**8.091.307 €** (einzig eingesetztes Verfahren)

Allgemeiner Kurzhinweis zu dieser Arbeit

Dies ist ein Beispielobjekt zu einem einfachen Mehrfamilienhaus. Aufgrund der Anonymisierung sind Zahlen zur Miethöhe (Underrent usw.) nicht plausibel, da Berechnungen teilweise fingiert sind.

Es geht um die Darstellung. Beachten Sie den Abzug aufgrund § 7 ImmoWertV.

Wertermittlungsstichtag:	**15.11.2023**
Verkehrswert:	**8.091.000 €**
Verkehrswert / m² Wohn-Nutz-Fläche:	4.870 €
Wohnfläche, ca.:	1.661,5 m²
Nutzfläche, ca.:	k. A.
Wohn-Nutz-Fläche, ca.:	1.661,5 m²
Bruttogrundfläche, ca.:	1.919,0 m²
Baujahr:	1910
Baujahr (modifiziert):	1976
Restnutzungsdauer:	33 J
Gesamtnutzungsdauer:	80 J

Drittverwendungsf. (1 = exzellent | 10 = katastrophal):*

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10

	Vorläufig, vor boG**	Endergebnis
Ertragswert (einziges Verfahren):	**13.020.915 €**	**8.091.307 €**
Rohertrag, Faktor:	26,7	**18,4**
Reinertrag, Faktor:	29,1	**20,1**
Rohertrag / Jahr:		439.002 €
Reinertrag / Jahr:		403.113 €
Ertragswert d. baul. Anlagen:	1.981.231 €	**15,0%**
Bodenwert:	11.039.684 €	**85,0%**

* Als Drittverwendungsfähigkeit wird die Eigenschaft einer Immobilie bezeichnet, nach Ausfall eines Mieters ohne größere Veränderungen von einem anderen Mieter genutzt werden zu können.

** boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

Inhaltsübersicht

– Textteil mit 43 Seiten | Anlagen mit 27 Seiten –

I. Ergebnisübersicht

1. Erklärung zur Ausfertigung / Unterschrift 2
2 Ergebnisübersicht – Tabellarische Darstellung 3

II. Schriftlicher Teil

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung 7
4. Lage
4.1. Kartendarstellung – GoogleMaps 9
4.2. Lageplan – Flurkarte 10
4.3. Lagebeschreibung 11
4.4. Lagebewertung (Smart-Data-Analyse) 12
5. Grundbuch und rechtliche Grundstücksmerkmale
5.1. Grundbuch – Zusammenfassung 17
5.2. Rechtliche Grundstücksmerkmale – Tabellarische Darstellung 18
6. Grundstück – Beschreibung 19
7. Bauliche Anlagen – Beschreibung 21
8. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung 23

III. Berechnungsteil

9. Wertermittlungsverfahren
9.1. Verfahrenswahl 25
9.2. Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung 26
10.1. Bodenwert 27
10.2. Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl 28
10.4. Bodenwertermittlung – Berechnung 29
11.1. Ertragswert 31
11.2. Einwertung Gebäude 32
11.3. Modernisierungsgrad und Restnutzungsdauer 34
11.4. Jahresreinertrag 35
11.5. Underrent 37
11.6. Bewirtschaftungskosten 38
11.7. Ertragswertverfahren – Berechnung 39
12. Nießbrauch 41
13. Schlusserklärung 43

IV. Anlagen

A1	Objektbilder	44
A2	Grundbuch	47
A3	Barwertfaktor	48
A4	Bodenrichtwertauszug	49
A5	Flächenermittlung	51
A6	Überbau	52
A7	Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert	53
A8	Mietspiegel – Berechnung	55
A9	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte	56
A10	Vergleichspreise – Machine-Learning (KI)	57
A11	Ermittlung der Marktmiete	58
A12	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	59
A13	Liegenschaftszinssatz	64
A14	Umweltrisiko – Kartendarstellung	66
A15	Rechtsgrundlagen	67
A16	Glossarium	69
A17	Haftungsausschluss	70

3. Auftrag / Besichtigung / Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung der Bewertungsergebnisse –

3.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Mehrfamilienhaus in München. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 15.11.2023 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

3.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit erstellt mit dem Zweck Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG). Auftraggeber ist Mustermann GmbH – erteilt wurde der Auftrag am 01.11.2023.

3.3. Objektbesichtigung

Eine fachgerechte, dem Auftrag gemäße Ortsbesichtigung der zu bewerteten Immobilie wurde durch den Auftragnehmer am 10.11.2022 durchgeführt. Bei der Besichtigung waren anwesend:

Mustermann GmbH, Auftraggeber
Maximilian Helmreich, Auftragnehmer / Sachverständiger

Das Objekt konnte vollständig besichtigt werden.

3.4. Objektunterlagen

Für die Bewertung wurden, neben der obligatorischen Prüfung der allgemeinen und lagespezifischen Rechtsgrundlagen, folgende objektspezifische Unterlagen berücksichtigt:

3.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet.

3.6. Kurzbeschreibung zum Zustand der baulichen Anlagen

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus bebaut. Das Jahr der Bezugsfertigkeit ist mit 1910 angegeben, und die Größe des Baukörpers beträgt ca. 1.500 m² (basierend auf der Brutto-Grundfläche). Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer des Gebäudes verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 8 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 33 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1976 resultieren.

3.7. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine Attribute, die eine nennenswerte Erhöhung des Verkehrswerts rechtfertigen würden.

3.8. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Höhe der Mieteinnahmen ist nicht der nachhaltig erzielbaren Marktmiete entsprechend. Es besteht ein sogenannter Underrent, der mit - 393.341 € verrechnet wird.

Das Objekt ist mit einem Nießbrauch belastet. Dieses Recht reduziert den unbelasteten Verkehrswert des Bewertungsobjekts um rund - 3.233.410 €. Siehe hierzu auch die Ausführungen in den Nachfolgenden Kapiteln.

3.9. Notwendige Marktanpassung (gemäß § 7 ImmoWertV)

Es besteht ein Anpassungsbedarf an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt - 1.302.092 € und entspricht einem Abschlag in Höhe von 10 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert von 13.020.915 € aus dem Ertragswertverfahren.

3.10. Begründung zur Marktanpassung gem. 3.9

Das Bewertungsobjekt ist mit einem Nießbrauch belastet. Allein durch die Berücksichtigung der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile wären die Wertverhältnisse jedoch nicht ausreichend gewürdigt.

Ist ein Objekt mit einem Nießbrauch belastet, so ist es nur unter stark erschwerten Bedingungen zu veräußern. Das Objekt ist in der Regel nicht beleihbar; der Zugriff auf die Erträge ist zudem, in der Regel, mit dem Risiko der Lebenserwartung des bzw. der Nießbrauchberechtigen verbunden. Das Risiko wird dabei als indirekt proportional gesehen: Ist die Lebenserwartung vergleichsweise kurz, so sind das Risiko und der damit einhergehende Wertabschlag niedriger einzuschätzen. Dem gegenüber steht bei einer hohen Lebenserwartung das höhere Risiko mit einer deutlicheren Marktanpassung.

Die Höhe der in dieser Arbeit festgelegten Marktanpassung erfolgt nach oben dargestellten Kriterien und ist als marktüblicher Wertansatz in Abzug gebracht.

3.11. Allgemeine Einschätzung zur Drittverwendungsfähigkeit des Objekts

Die Drittverwendungsfähigkeit ist maßgeblich für den Beleihungswert eines Objektes, d.h. den Prozentsatz, mit dem das Objekt beliehen werden kann.

Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre, dass der Aufwand dem eines Neubaus entspräche.

Sachverständig wird dem Objekt, als abschließende Beurteilung, auf einer Skala von 1 (exzellent) bis 10 (katastrophal) eine Drittverwendungsfähigkeit mit dem Wert 2 unterstellt.

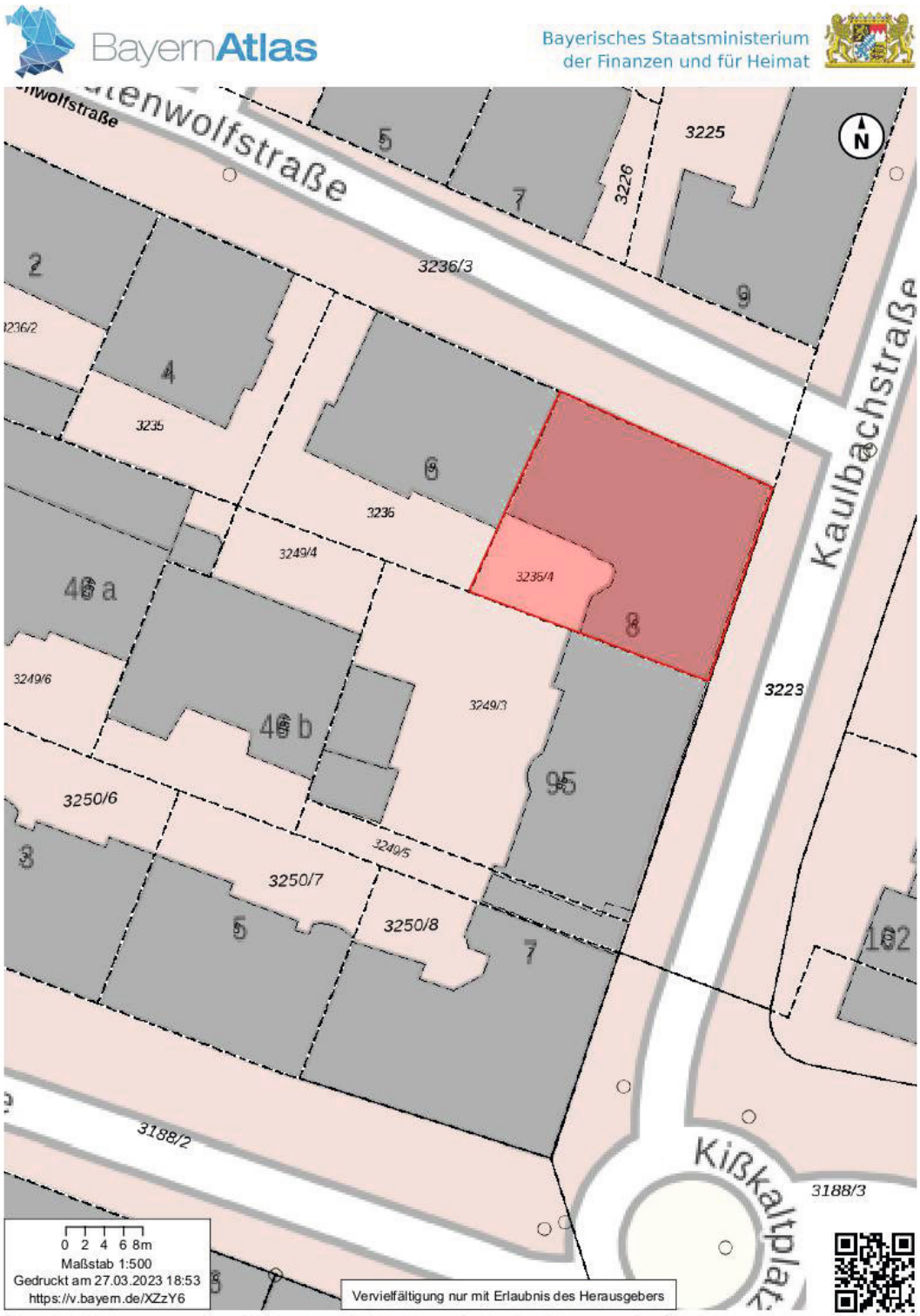
4.1. Lage – Kartendarstellung

– Quelle: GoogleMaps | Abruf über API –

Schumannstraße 2, 81679 München

4.2. Lageplan

– Manuell einen amtlichen Lageplan als PDF einfügen (Position im Textoder im Anlagenbereich) –



4.3. Lagebeschreibung

– Die wichtigsten Attribute zur Lage –

4.3.1. Makrolage – Zustand und Perspektive

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,5 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns. Nach Berlin und Hamburg ist sie nach Einwohnern die drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die elftgrößte der Europäischen Union.
Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem der Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher nationaler und internationaler Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. Über den internationalen Flughafen München und den Hauptbahnhof München ist die Stadt national, aber auch international per Flugzeug und Bahn gut zu erreichen. Mit dem PKW liegt sie genau auf der Nord-Süd-Route durch Mitteleuropa. In der Städteplatzierung der Wirtschafts-Woche belegte München im Jahr 2022 zum wiederholten Male Platz 1 unter den deutschen Städten. Im Ranking des bekannten Beratungsunternehmens Mercer unter 230 Großstädten weltweit erreichte sie im Gesamtergebnis den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke. Auch nach der Corona-Krise ist München Wahlort vieler international agierender Hightechunternehmen, was der Stadt auch weiterhin ihre wirtschaftliche und kulturelle Stellung sichern wird.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 15 - Ruderin-Riem.
*Widersprüchliche Angaben, da es sich hier um ein abstrahiertes Musterobjekt handelt.

4.3.2. Mikrolage – 15. Stadtbezirk, Trudering-Riem

Der 15. Stadtbezirk, Trudering-Riem, bildet das östliche Segment der Stadt. Er umfasst zwei Hauptteile: Trudering und Riem.
Das Objekt liegt in Trudering, welches überwiegend bestehend aus Wohngebieten, für gemütliche, familienfreundliche Viertel bekannt ist. Hier findet man vor allem Ein- und Zweifamilienhäuser sowie einige größere Wohngebäude. Grünflächen und Parks sind hier reichlich vorhanden und sorgen für eine hohe Lebensqualität. In Trudering gibt es auch zahlreiche Schulen, Kindergärten und Einkaufsmöglichkeiten, was es zu einem beliebten Wohnort für Familien macht.
In Bezug auf die Verkehrsverbindungen ist Trudering-Riem gut an das Münchner U- und S-Bahn-Netz angebunden. Es gibt mehrere U-Bahn- und S-Bahn-Stationen im Bezirk, darunter die nahegelegene Haltestelle Trudering. Mehrere Buslinien in Gehnähe zum Objekt runden die Erschließung mit öffentlichen Verkehrsmitteln ab. Der Innenstadtring sowie die Autobahn A94 sorgen für eine sehr gute KFZ-Anbindung.

Insgesamt ist Trudering-Riem ein vielseitiger Stadtbezirk, der sowohl ruhige, familienfreundliche Wohngebiete als auch lebendige Geschäfts- und Messebereiche bietet. Das Bewertungsobjekt liegt genau an der Grenze einer familienfreundlichen Wohnstraße zu einem Abschnitt mit Industriebetrieben. Dazu gehören ein holzverarbeitender Betrieb, eine KFZ-Werkstatt und eine Tankstelle mit großer Waschstraße. Gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses ist die Lage als "Durchschnittliche Lage - blau" zu bewerten.

*Widersprüchliche Angaben, da es sich hier um ein abstrahiertes Musterobjekt handelt.

4.4. Lagebewertung, gem. Smart-Data-Bewertung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

4.4.1. Fakten zur Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt München (Kreisfreie Stadt München). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Bogenhausen. Die Fläche des Kreisfreie Stadt Kreisfreie Stadt München beträgt 311 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 1.487.708 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerung von 4.784 pro km². Die Fläche gilt damit als äußerst dicht besiedelt.

4.4.2. Einsatz von Smart-Data-Bewertung (Lageanalyse)

Die immobilienökonomische Bewertung der Lage des Grundstücks wird auf den folgenden Seiten über das hier beschriebene Smart-Data-System dargestellt.

Datenanbieterin ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin. Diese stellt in ihrem Analyse- und Bewertungstool sämtliche relevanten immobilienökonomischen Kennziffern übersichtlich auf einer Plattform bereit. Mittels räumlich-ökonometrischer Modelle und Machine-Learning-Prozessen werden neue, aufbereitete Informationen generiert, sogenannte Smart Data.

So werden darüber Lageanalysen und -bewertungen auch für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit erstellt. Anhand der Dichte der bundesweit verfügbaren und analysierten Daten können, computergestützt, präzise Miet- und Preisdaten modelliert werden.

21st Real Estate hat Deutschland dabei in ein einzigartiges System aus 2,3 Millionen Kacheln aufgeteilt. In Gemeinden ab 20.000 Einwohnern umfassen die Kacheln ein Gebiet von 200 mal 200 Metern, in ländlichen Regionen 1.000 mal 1.000 Meter. Jede Kachel enthält Informationen für bis zu 350 verschiedene Parameter – von sozioökonomischen Angaben, über Wirtschaftsdaten bis hin zu gebäudespezifischen Informationen.

4.4.3. Datenbasis der Smart-Data-Bewertung

Die Datenanbieterin 21st Real Estate verarbeitet insgesamt mehr als 2.000 verfügbare standortbezogene Lageparameter für Wirtschaft, Demografie, Steuern, Anbindung, Nahversorgung und vieles mehr. Zusätzlich zu den standortbezogenen Daten enthält die Datenbank von 21st Real Estate mehr als 60 Millionen bundesweite, ausgewertete Onlineangebote. Die Datenbank wird täglich aktualisiert.

Ein computergestütztes, datenbankbasiertes Bewertungsmodell verknüpft die hohe Anzahl an verfügbaren Immobilienangeboten und setzt diese mit den standortbezogenen Lageparametern in einen Kontext. Daraus ergibt sind eine präzise Standortbewertung, die auf einer sehr hohen Datendichte basiert.

4.4.4. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Gewöhnlich wird bei der Erarbeitung einer Standortanalyse mit absoluten Zahlen gearbeitet, und Leser müssen diese Zahlen selbst in einen Gesamtkontext setzen und interpretieren. Dabei fehlen jedoch oftmals weitere Informationen.

Durch den Einsatz von Smart-Data wird auf die Ausweisung von einzelnen Kennwerten verzichtet. Vielmehr werden über einen modernen Einsatz von künstlicher Intelligenz mehrere hundert Kennziffern gruppiert und diese im Anschluss gewichtet. Dadurch lässt sich eine hohe Datenmenge in einen sinnvollen Gesamtkontext setzen – und die Attraktivität einer Lage kann anhand eines Scoring-Systems präzise bewertet werden.

4.4.5. Grenzen der Smart-Data-Bewertung

Insgesamt überwiegen die Vorteile einer Smart-Data-Bewertung, denn das computergestützte Modell kann eine extrem hohe Datenmenge präzise verarbeiten – viel mehr als dies menschenmöglich ist.

Da eine Smart-Data-Bewertung aber rein datenbasiert ist, lässt diese Bewertung keine subjektiven Kriterien zu. Zwar fließen Faktoren wie zum Beispiel Status bzw. Repräsentation vor allem in die Bewertung einer Wohnlage durchaus ein. Doch stößt das computergestützte Modell gerade bei der Bewertung von weichen Faktoren innerhalb einer Mikrolage an seine Grenzen.

In dieser Arbeit werden diese technischen Grenzen jedoch berücksichtigt, der Standort zusätzlich zum computergestützten Modell sachverständig geprüft, und Berechnungen, die von der Lage beeinflusst sind, entsprechend darauf eingestellt.

4.4.6. Einfluss der Lagebewertung in die Wertermittlung

Das Ergebnis einer Lagebewertung fließt allgemein in jede Immobilienbewertung ein. Im weiteren Sinn sind zum Beispiel die Höhe von Bodenrichtwerten oder Regionalfaktoren von der Lage mitbestimmt.

In der Praxis direkt von der Lagebewertung beeinflusst, und sachverständig auszuarbeiten, sind zum Beispiel die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete oder die nach der ImmoWertV vorgesehenen Marktanpassungsfaktoren wie der Liegenschaftszinssatz im Ertragswertverfahren oder im Sachwertverfahren der Sachwertfaktor. Diese wertrelevanten Größen stehen alle in Abhängigkeit zur Lagebewertung. Im Vergleichswertverfahren sind die herangezogenen Vergleichswerte, welche möglichst gleiche Standortfaktoren haben sollen, von der Lage beeinflusst und objektspezifisch anzupassen.

4.4.7. Verwendetes Bewertungsprofil: Family Living

Bewertet wurde der Objektstandort mit dem von der Datenexpertin 21st Real Estate vordefinierten Bewertungsprofil Family Living, welches für das Objekt gut geeignet ist. Dies bedeutet, dass die verwendeteten Standortfaktoren in Abhängigkeit zur Nutzungsart herangezogen, gewichtet und ausgewertet wurden.

4.4.8. Makrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das beschriebene Lagescoring erzielte der Makrostandort – also die übergeordnete Lage im Vergleich zu Deutschland – einen Vergleichswert (ein Rating) von 100 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt zu einer Einstufung des Makro-Standortes in eine A++ -Lage (Rating möglich A++ bis E).

Dies bedeutet, dass unter der Betrachtung des Lageprofils Family Living die Region des Objekts zu den bundesweit am besten bewerteten Regionen gehört.

4.4.9. Mikrolage – Ergebnis der Bewertung

Bei der Durchführung der Bewertung der Mikrolage erzielte der Standort im Vergleich zu allen anderen Standorten innerhalb der Makrolage ein Rating von 99 von 100 möglichen Punkten. Dieses Rating führt innerhalb der Makrolage zu einer Einstufung der Mikrolage in eine A++ -Lage (Rating möglich A++ bis E).

Dies bedeutet, dass 1 % der Mikrolagen der Region ein besseres Rating aufweisen.

Makro nach "Scores" (Attraktivität der Stadt bzw. der Region im Bundesvergleich)

Rating nach A-B-C-D-E:	**A++**
Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:	100

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Region zu allen Regionen im Bund?

Anbindung:	85	5%
Bildung:	89	29%
Demographie:	20	41%
Kriminalität:	84	7%
Kultur und Freizeit:	99	1%
Medizinische Versorgung:	99	3%
Nahversorgung:	98	8%
Wirtschaft:	96	6%

Lesart der Score-Einzelwerte am Beispiel "Anbindung":

15% aller Gemeinden werden höher – und 84% werden in diesem Einzel-Score niedriger eingestuft. Zu einem hier dargestellten Einzel-Score können verschiedene Detailwerte beitragen, die für diesen Bereich relevant sind. In diese Datenanalyse fließen in der Regel mehrere hundert Einzelbetrachtungen ein. Die einzelnen Scores werden unterschiedlich stark gewichtet.

Ist ein Scorewert als INVERS gekennzeichnet fließt ein niedriger Scorewert positiv in die Gesamtbewertung ein. Partner für die Bereitstellung der Smart-Data-Analyse ist die 21st Real Estate GmbH mit Sitz in Berlin.

Mikro (Attraktivität im Vergleich zu anderen Lagen innerhalb der Stadt bzw. der Region)

Rating nach A-B-C-D-E:	**A++**
Score nach Punkten, gewichtet nach Einzelscores:	99

Score-Einzelwerte und deren Gewichtung im Gesamtwert:

Relativer Bezug: Wie steht jeder einzelne Score der Lage zu allen Lagen der Region?

Anbindung:	95	13%
Bildung:	87	33%
Infrastruktur:	25	16%
Kombinierte Scores:	87	27%
Kultur und Freizeit:	39	4%
Nahversorgung:	95	6%

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Zur Bewertung der Objektlage wurden bei der Datenanbieterin 21st Real Estate GmbH am 19.03.2023 über eine Datenschnittstelle insgesamt 74 für die Lage relevante Standortmerkmale abgerufen.

Davon entfallen auf die Betrachtung der Mikrolage insgesamt 13 abgerufene Werte (Scores). Diese sind – nach Nutzung des Objekts – spezifisch ausgewählt und nach Ihrer Art gewichtet. Oben ausgewiesene Scores sind teilweise zur einfachen Veranschaulichung gebündelt dargestellt.

Für die Bewertung wurde ein für die Objektkategorie passendes Scoring-Profil (Family Living) verwendet.

5.1. Rechtliche Grundstücksmerkmale – Grundbuchstand

– Tabellarische Zusammenfassung –

– Grundbuch des Amtsgerichts von München –

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von Stand vom	Band Blatt	Lfd. Nr	Flurstück	Größe (m²) Wirtschaftsart	WEG	Anteile	Anteil (m²)
Schwabing 10.08.2021	467 4711	1	4711/7	750 Gebäude – und Freifläche		– gesamt –	750,0
Demo für Darst... 10.08.2021	351 4713	1	4711/8	200 Gebäude – und Freifläche	✓	50/1000*	10,0
Grundstücksfläche:							**760,0**

Abteilung I

Mustermann GmbH, München

Abteilung II *(Zusammenfassung)*

Auftragsgemäß wird in diese Arbeit ein Nießbrauchrecht eingearbeitet. Dieses wird gesondert ermittelt und in den einzelnen Verfahren unter "BoG" eingerechnet.

Überbau zu Gunsten des Eigentümers von Flur-Nr. 4713, Urkunde 31.12.1980

Abteilung III *(Zusammenfassung)*

Keine wertbeeinflussenden Einträge.

Kurzhinweis zu dieser Seite

Das vom Auftraggeber überlassene Grundbuch ist älteren Datums.

Der Auftraggeber versichert, dass die Angaben zum Grundbuch noch aktuell sind, bzw. sich keine wertbeeinflussenden Änderungen ergeben haben.

* Grundstück geteilt gemäß Wohnungseigentumsgesetz WEG

5.2. Rechtliche Grundstücksmerkmale – weitere Gegebenheiten

– Bauordnungsrecht | Bauplanungsrecht | weitere Grundlagen –

– Umweltrisiko –

5.2.1. Baurechtliche Situation zum Grundstück

Entwicklungsstufe (§3 ImmoWertV):	B (Baureifes Land)
Nutzungsart (§3 ImmoWertV):	M (Geschossbaug.)
Bebaubarkeit (gemäß BauGB):	§ 34 BauGB – nach Umgebungsbebauung (Einfügegebot)
Erschließungszustand:	Das Grundstück ist voll erschlossen.
Abstandsflächenübernahmen:	Keine Übernahmen vorhanden (behördl. Auskunft).
Altlasten / Bodenverunreinigungen:	Eine Kontaminierung des Bodens ist unbekannt.
Baulastenverzeichnis:	In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.
Erhaltungssatzung:	Das Objekt ist im Umgriff einer Erhaltungssatzung. (Satzung von Haidhausen – siehe Anlage)

5.2.2. Weitere Informationen

Bebauungszustand:	Das Grundstück ist bebaut. (Gebäudetyp: Mehrfamilienhäuser | 4.2 Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE)
Denkmalschutz:	Denkmalschutz (Aktenzeichen E-1-62-000-99)
Vermietung/Verpachtung:	Das Objekt ist zum WEST vermietet/verpachtet.

5.2.3. Umweltrisiken

Schneelastzone:	1a (1 gering - 3 hoch)
Erdbebenzone:	keine Gef. (Intensität <6)
Hochwasser Gefahrenklasse:	GK 1 (keine Gefährdung)
Starkregen Gefahrenklasse:	SGK 2 (mittlere Gefährdung)

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Aufgrund der vorgefundenen Gegebenheiten ist weder von einer Übernahme von Abstandsflächen, noch von Bodenverunreinigungen auszugehen.

Im Rahmen des Auftrages wurde eine Überprüfung von Abstandsflächenübernahmen und zu Bodenverunreinigungen jedoch nicht durchgeführt. Der Auftraggeber versichert, dass ihm keine Informationen dazu bekannt sind. Der Sachverständige übernimmt hierzu keine Haftung.

6. Grundstück – Beschreibung

– Merkmale des Bewertungsgrundstücks –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topograpie

Das Grundstück ist rechtwinklig geschnitten und ist als eben zu bezeichnen. Die Nordseite liegt bei ca. 30, die Westseite bei ca. 25 Metern. Die gesamte Grundstücksgröße beträgt gemäß Grundbuch 760 m².

6.2. Belastung des Grundstücks durch "Überbau"

Das Grundstück ist durch einen Überbau belastet (Grundbuchblatt von Schwabing, Blatt 471, Abteilung 2, lfd. Nr. 6). Der Überbau hat eine Fläche von 100 m². Ein Berücksichtigung durch einen Abschlag vom Verkehrswert ist notwendig. Die Höhe des Abschlags beträgt -10.420 € und wird in Anlage "A6 Überbau" im Detail berechnet.

6.3. Baurechtliche Voraussetzungen

Das Baurecht des Grundstücks bemisst sich gemäß dem Inhalt des § 34 Baugesetzbuch (BauGB). Eine Bebauung ist damit zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der Bebauung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in die umliegende Bebauung einfügt.

6.4. Einfriedung

Straßenseitige Einfriedungen als Natursteinmauer mit Scherenzaun; teilweise Hecke. Überwiegend Rasenflächen mit kleinem Nutzgartenanteil sowie Baum-und Strauchbewuchs. Befestigte Terrasse mit Betonsteinen (ca. 4,00 x 2,50 m).

6.5. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Wohnbebauung. Störende Gewerbebetriebe sind in in der näheren Umgebung nicht ansässig.

6.6. Schädliche Bodenveränderungen / Baugrund- und Bodenverhältnisse

Schädliche Bodenveränderungen wie z.B. Kontaminationen des Bodens waren beim Ortstermin nicht erkennbar.

Es wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung keine Baugrunduntersuchungen vorgenommen und soweit augenscheinlich ersichtlich, handelt es sich um normal gewachsenen, tragfähigen Baugrund ohne besondere Grundwassereinflüsse. Gemäß dem Auftrag wurden weitere Nachforschungen bezüglich schädlicher Bodenveränderungen nicht durchgeführt.

6.7. Immissionen

Bei der Ortsbesichtigung wurden vom unterzeichnenden Sachverständigen sehr deutliche Belästigung durch Straßenlärm der Schweren-Reiter-Straße festgestellt. Die am Objekt unmittelbar anliegende Lautstärke wurde im Termin mehrmals mit einem Dezibelmesser aufgenommen und überprüft. Aus sachverständiger Sicht beeinflussen die nachweisbaren und messbaren Immissionen den Verkehrswert, und sind bei der Bewertung des Objekts in Abzug zu bringen.

In diesem Gutachten geht der Sachverständige damit von negativen, also den Verkehrswert beeinflussenden, Immissionen aus. Gemäß § 8 Abs. 2 ImmoWertV gilt: Allgemeine Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die hinsichtlich Art und Umfang auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt regelmäßig auftreten. Ihr Werteinfluss wird bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts berücksichtigt.

Immissionen treten regelmäßig auf und werden im Sach- und Ertragswertverfahren bereits in der Ermittlung des Bodenwerts berücksichtigt.

6.8. Abgabenrechtlicher Zustand / Erschließungszustand

Das Grundstück ist über die Trautenwolfstraße verkehrstechnisch erschlossen. Bei der Trautenwolfstraße handelt es sich um eine endgültig hergestellte Hauptverkehrsstraße. Die nächstgrößere Hauptverkehrsstraße ist die gelegene Autobahn A99.

Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Entsorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz an Kanal, Strom, Gas, Wasser, Telefon und Kabelfernsehen angeschlossen. Es stehen nach Auskunft des Auftraggebers keine Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch an. Dies gilt auch für die Abgaben nach § 8 des Kommunalabgabengesetzes.

6.9. Vergleich des Bodenrichtwertgrundstücks

Ein Vergleich mit dem Grundstück des Bodenrichtwerts ist möglich, und eine Anpassung des zu bewertenden Grundstücks über die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) wird bei der Bewertung durchgeführt.

7. Bauliche Anlagen – Beschreibung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

7.1. Allgemeiner Hinweis zur Gebäudebeschreibung

Grundlage der Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen sowie erteilte Auskünfte (vgl. hierzu auch Fotodokumentation in den Anlagen zu dieser Arbeit).

Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Bedingungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können jedoch Abweichungen von diesen Beschreibungen auftreten. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während der Ortsbesichtigung bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen, baujahrestypischen Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen wurden nicht geprüft. Die Funktionsfähigkeit wird im Gutachten unterstellt. Bautechnische Beanstandungen wurden lediglich soweit aufgenommen, wie sie im Rahmen der Ortsbesichtigung zerstörungsfrei (d.h. offensichtlich und augenscheinlich) erkennbar waren. Die Auswirkungen ggf. vorhandener bautechnischer Beanstandungen auf den Verkehrswert sind im Rahmen dieses Gutachtens nur pauschal berücksichtigt worden.

Ebenfalls sind über den Augenschein hinausgehende Untersuchungen auf pflanzliche und/oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädliche Baumaterialien nicht durchgeführt worden. Sofern hierzu genauere Aufstellungen gewünscht werden, wird empfohlen, eine diesbezüglich vertiefende Untersuchung durch einen Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. aus dem entsprechenden Gewerk vornehmen zu lassen.

7.2. Bauzustand und Beurteilung des Objektes

Insgesamt kann festgestellt werden, dass der Zustand des Bewertungsobjektes aufgrund der Modernisierungsmaßnahmen der ersichtlich laufenden Instandhaltung als gut zu beurteilen ist. Die Allgemeinbereiche und die Erschließung des Objektes sind zeitgemäß und dem Niveau des Objektes entsprechend. Die Außenanlagen befinden sich einem einfachen aber ansprechenden Zustand. Wesentliche Schäden an den baulichen Anlagen sind aus der Ortsbesichtigung nicht ersichtlich. Ein Instandhaltungsrückstau ist nicht erkennbar.

7.3. Beurteilung der Grundrissqualität

Die Qualität der Grundrisse ist, mit Blick auf die Nutzung des Objekts, als sehr gut zu bezeichnen.

7.4. Flächen und sonstige Kennzahlen

Die Berechnung der Flächen erfolgt auf Grund der vorliegenden Unterlagen. Die darin angegebenen Werte wurden vor Ort überschlägig geprüft, bzw. auf Grundlage der vorhandenen Unterlagen überschlägig mit für die Wertermittlung hinreichender Genauigkeit ermittelt.

7.5. Bautechnische Beanstandungen

Bautechnische Beanstandungen konnten während des Ortstermins nicht festgestellt werden. Die Aufstellung der bautechnischen Beanstandungen erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit, da das vorliegende Gutachten kein qualifiziertes Bauschadensgutachten ersetzen soll und kann.

7.6. Tabellarische Auflistung der Gebäudemerkmale

Auf der Folgeseite sind die Gebäudemerkmale tabellarisch festgehalten. Dies ist eine optionale Funktion, die mit wenigen Klicks erstellt wird. Sie kann ggf. in einem Kurzgutachten die ausführliche Beschreibung auch kostengünstig ersetzen.

8. Bauliche Anlagen – Tabellarische Darstellung

– Beschreibung des Gebäudes, der Außenanlagen, der Nutzung –

8.1. Allgemein

Beschreibung der baulichen Anlagen des Bewertungsobjekts, gegliedert nach Gebäude, technischer Gebäudeausstattung, Innenausbau und nach besonderen Bauteilen.

8.1. Gebäude

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus	
	Typ gemäß NHK: Mehrfamilienhäuser | 4.2 Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE	
Baujahr:	1910	
Gesamtfläche:	Wohnfläche:	≈ 1.662 m²
	Nutzfläche:	≈ 0,0 m²
	Wohn-Nutz-Fläch:	≈ 1.662 m²
Geschosse:	Unter-, Erd-, drei Obergeschosse zzgl. Dachgeschoss	
Gründung:	Untergeschoss, Stampfbeton, ungedämmt	
	Baujahrestypisches Untergeschoss, Innenwände geziegelt. Es besteht teilweise die lage- und baujahrestypische Feuchtigkeit.	
Geschossdecken:	Holzbalkendecke, große Spannweiten	
	Baujahrestypische Fehlbodenkonstruktion.	
Geschosshöhen:	Sehr großzügige Deckenhöhe	
	Baujahrestypische Raumhöhen von 330 cm im Erdgeschoss, und 300 cm in den oberen Geschossen.	
Mauerwerk:	Massiv – Ziegel, Reichsformat, einfach gedämmt	
Fassade:	Denkmalgeschützte Fassade	
Fenster:	Holzfenster, Kastenfenster (denkmalgeschützt)	
Verschattung:	Keine	
Dach:	Walmdach – Kuper, gedämmt	
Treppenhaus:	Holztreppe – Eiche, (denkmalgeschützt)	

8.2. Technische Gebäudeausstattung

Wärmetechnik:	Gas, erneuert
Raumlufttechnik:	Keine
Elektrotechnik:	Standardausstattung (RAL-RG 678), neuwertig

Aufzugstechnik:	Kein Aufzug vorhanden
Kommunikation:	Glasfaseranschluss mit 1 Gigabit / Sek.

8.3. Innenausbau

Aufenthaltsqualität:	Hoch bis sehr hoch
Ausstattungsqualität:	Hoch
Barrierefreiheit:	Nicht barrierefrei
Bodenbeläge:	Echtholzpark. u. Fliesen gem.
Innentüren:	Vollholztüren mit Kassetten
Sanitäre Anlagen:	Hochwertige Ausstattung
Elektroinstallation:	Gute Ausstattung
Heizungsart:	Wandheizung

8.4. Besondere Bauteile

Balkon:	Anbau über alle Etagen
	Alle Einheiten in den Etagen EG (Hochparterre) bis 3. OG verfügen über großzügige Balkone mit je 6 (3) m² Fläche. Diese sind als Stahlkonstruktion im Jahr 2011 angebracht worden.

8.5. Stellplatz

Außenstellplatz:	Lage im Innenhof
	Der Stellplatz ist schlecht befahrbar

8.6. Außenanlagen

Außenanlagen:	Einfache Gestaltung
	Der kleine Innenhof ist einfach gestaltet; Die Oberfläche besteht aus einer Kieselschüttung. ansonsten Grenzwände mit ca. 180 cm Höhe zu den Nachbargebäuden.

9.1. Wertermittlungsverfahren – Begründung der Verfahrenswahl

– Gemäß § 6 ImmoWertV –

9.1.1. Grundsätze der Verfahrenswahl

Die Wahl der zur Anwendung kommenden Wertermittlungsverfahren oder eines einzelnen Wertermittlungsverfahrens stellt eine entscheidende Weichenstellung für die Verkehrswertermittlung dar. Zur Wertermittlung sind das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 40), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34), das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39) oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren unter Würdigung seines oder ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Grundstückssachverständige sind grundsätzlich frei in der Wahl der Verfahren. Bei der Wahl des Wertermittlungsverfahrens muss sich der Gutachter aber der allgemeinen anerkannten Regeln der Wertermittlungslehre bedienen und zu diesem Zweck alle ihm zugänglichen Erkenntnisquellen vollständig und sachgerecht auswerten und in nachvollziehbarer Weise dartun.

(Wolfgang Kleiber, Kleiber Digital, 2021: Verkehrswertermittlung von Grundstücken)

9.1.2. Einsatz der Verfahren

Die drei Wertermittlungsverfahren Sachwert-, Ertragswert- oder Vergleichswertermittlung sind dabei grundsätzlich gleichrangig. Objektspezifisch werden nach Möglichkeit zwei der drei Verfahren – vorbehaltlich aber auch nur ein Verfahren – angewandt. Das vorrangige Verfahren bestimmt den Verkehrswert. Das unterstützende Verfahren dient zur Kontrolle und zur Plausibilisierung des Ergebnisses des vorrangigen Verfahrens (zwei-Säulen-Prinzip).

9.1.3. Begründung der Verfahrenswahl

Das bewertete Objekt ist ein klassisches Renditeobjekt und demzufolge im Ertragswertverfahren zu bewerten.

9.2. Wertermittlungsverfahren – schematische Darstellung

– Objektspezifische Verwendung von einer der folgenden Methoden –

9.2.1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwert-verfahren	**Ertragswert-verfahren**	**Vergleichs-wertverfahren**
nicht durchgeführt	einziges Verfahren	nicht durchgeführt

9.2.2. Die Bewertungsschemen zu den Verfahren (vereinfachte Darstellung)

Ermittlung Bodenwert	Ermittlung Bodenwert	Vergleich mit anderen Objekten
Ermittlung Wert bauliche Anlagen	Festlegung Liegenschaftszinssatz	Anpassung an individuelle Merkmale
Ermittlung wert-haltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
	+	
	Bodenwert	
Prüfung einer Marktanpassung nach § 7 Abs. 2 ImmoWertV		
=	=	=
Marktangepasster, vorläufiger Sachwert	Marktangepasster, vorläufiger Ertragswert	Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	**Ertragswert**	**Vergleichswert**

10.1. Bodenwertermittlung

– Anwendung und Grundsätze –

10.1.1. Rechtsgrundlage

Die Bodenwertermittlung ist in Teil 4, Abschnitt 1, in den §§ 40 – 45 der ImmoWertV geregelt. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Neben oder anstelle von Vergleichspreisen kann nach Maßgabe des § 26 Absatz 2 der ImmoWertV ein objektspezifisch angepasster Bodenrichtwert verwendet werden.

10.1.2. Eignung von Bodenrichtwerten

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden.

Der Bodenrichtwert beziffert den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für die Mehrheit von Grundstücken, die zu einer Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse zu Grunde liegen. Der Richtwert ist bezogen auf den Quadratmeter der Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den wertbeeinflussenden Merkmalen bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

10.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Wertbeeinflussende Merkmale sind zum Beispiel der Erschließungszustand, die spezielle Lage, die Art und das Maß der (möglichen) baulichen Nutzung, die Bodenbeschaffenheit, der Grundstückszuschnitt, die Grundstücksausrichtung und ggf. auch vorliegende Immissionen.

Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

10.2. Bodenwertermittlung – Geschossflächenzahl

– Maß der baulichen Nutzung –

– Gemäß § 16 ImmoWertV –

10.2.1. Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	x	Breite (m)	Fläche (m²)
Hochparterre, ca:	1,00	10,0		39,0	390
Hochparterre, Anbau Ost, ca:	1,00	7,0		8,0	56
Hochparterre - Durchfahrt, ca:	-1,00	10,0		4,4	-44
1. Obergeschoss, ca:		(Fläche, gesamt)			390
1. Obergeschoss, Anbau Ost, ca:		(Fläche, gesamt)			56
2. Obergeschoss, ca:		(Fläche, gesamt)			390
3. Obergeschoss, ca:		(Fläche, gesamt)			390
Dach ausgebaut, ca.:		(Fläche, gesamt)			290
Summe aller aufgeführten Flächen (wertrelevante Geschossfläche):					**1.918**
/ Grundstücksgröße (wertrelevanter Anteil, herangezogen):					760
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):					**2,52**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Die wertrelevante Geschossflächenzahl legt das Maß der beim Bewertungsobjekt tatsächlich vorgefundenen Bebauung fest. Liegt eine Baureserve vor, so ist diese in die WGFZ einzurechnen.

Die festgestellte Geschossfläche wird dabei durch die Grundstücksgröße dividiert und in der Bodenwertermittlung mit der wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) des Vergleichsgrundstückes des Gutachterausschusses (Bodenrichtwert) ins Verhältnis gesetzt.

Grundlage ist § 16 der ImmoWert V – Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse, soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse.

10.3. Bodenwertermittlung – Berechnung

– Gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

10.3.1. Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert vom:	01.01.2022	15.11.2023
Bodenrichtwert / m²:	16.500 €	
Anpassung an das Maß der baul. Nutz. (WGFZ):	2,000	2,520
Bodenrichtwert / m², objektspezifisch angepasst*:		**20.790 €**

Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	Stadt München	Stadt München
Gemarkungsname:	München	München
Ortsteil:	Sektion IX (Haidhausen)	Haidhausen
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	W (Wohngebiet)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	2,00	2,52
Bodenrichtwert für Gartenland:		k. A.
Grundstücksgröße (m²), herangezogen:		760 m²
Grundstückstiefe (m, gemittelt):		k. A.
Grundstücksbreite (m, gemittelt):		k. A.
Bauweise:		geschlossen
Anzahl der Geschosse:		4,0
Grundstücksform:		rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:		eben
Immissionen:		Straßenlärm

10.3.2. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche:	**760,0 m²**
Angepasster Bodenrichtwert / m² zum 01.01.2022:	20.790 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtwerts zum 15.11.2023, (+/-):	-16,0 %
Bodenrichtwert / m², angepasst an Konjunktur:	17.464 €
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	**13.272.640 €**

* Anpassungen an das Richtwertgrundstück anhand marktüblicher Merkmale. Die Umrechnung erfolgt mit sachverständig ermittelten Umrechnungskoeffizienten.

10.3.3. Zu- oder Abschläge

Anpassung wegen Immissionen:	-1.327.264 €
Anpassung durch Frei- / Verkehrsflächenabschlag:	0 €
Anpassung wegen Grundstückszuschnitt:	0 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	-905.692 €
Summe aller Zu- oder Abschläge:	**-2.232.956 €**

10.3.4. Bodenwert

Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	13.272.640 €
Summe aller Zu- oder Abschläge:	-2.232.956 €
Bodenwert des Grundstückes:	**11.039.684 €**

Kurzhinweis zur Berechnung:

zu 10.3.2.: Der an das Maß der baulichen Nutzung angepasste Bodenrichtwert vom 01.01.2022 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine Anpassung in Höhe von -16 %.

Es erfolgt ein Abschlag wegen Lärmimmissionen. Siehe Berechnung als Anlage zu dieser Arbeit.

zu 10.3.2.: Die konjunkturelle Anpassung erfolgt basierend auf der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München.

zu 10.3.3.: Die Gesamtfläche von 760 m² wird wegen "Beispiel direkter Abzug und nicht BOGs" sachverständig mit lediglich 90 % des unter 1. dargestellten Werts pro m² bewertet. Es ergibt sich folgende Korrektur zu 10.3.1.: 11.917 € / 100 * (90-100) * 760 m² = 905.692,- €

11.1. Ertragswertverfahren

– Anwendung und Grundsätze –

11.1.1. Rechtsgrundlage und Einsatz

Das Ertragswertverfahren ist in Teil 3, Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34 der ImmoWertV geregelt. Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr das Ertragswertverfahren als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. In diesem Gutachten wird das Ertragswertverfahren als einziges Verfahren eingesetzt.

11.1.2. Anwendung und Grundsätze

Im hier verwendeten, allgemeinen Ertragswertverfahren gemäß § 28 wird der vorläufige Ertragswert ermittelt durch Bildung der Summe aus 1. dem kapitalisierten jährlichen Reinertragsanteil der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag, der unter Abzug des Bodenwertverzinsungsbetrags ermittelt wurde (vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen) und 2. dem Bodenwert.

Der Ertragswert wird auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge ermittelt. Soweit die Ertragsverhältnisse absehbar wesentlichen Veränderungen unterliegen oder wesentlich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichen, kann der Ertragswert auch auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden.

11.1.3. Wertbeeinflussende Merkmale

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen die Wertbildung und die Wertunterschiede. Dies sind insbesondere ein markt- und objektspezifisch angepasster Liegenschaftszinssatz, die Höhe der nachhaltig erzielbaren Mieten, die Bewirtschaftungskosten, die Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten.

11.2. Einwertung Gebäude (Ausstattungsstandard/Gesamtnutzungsdauer)

– Tabelle nach Bauteil gemäß Anlage 4 ImmoWertV –

– Darstellung zur besseren Nachvollziehbarkeit –

Außenwände

Ein-/zweischaliges Mauerwerk, z. B. aus Leichtziegeln, Kalksandsteinen, Gasbetonsteinen; Edelputz; Wärmedämmverbundsystem oder Wärmedämmputz (nach ca. 1995)	Verblendmauerwerk, zweischalig, hinterlüftet, Vorhangfassade (z. B. Naturschiefer); Wärmedämmung (nach ca. 2005)	Aufwendig gestaltete Fassaden mit konstruktiver Gliederung (Säulenstellungen, Erker etc.), Sichtbeton-Fertigteile, Natursteinfassade, Elemente aus Kupfer-/Eloxalblech, mehrgeschossige Glasfassaden; hochwertigste Dämmung

Dach

Faserzement-Schindeln, beschichtete Betondachsteine und Tondachziegel, Folienabdichtung; Dachdämmung (nach ca. 1995)	Glasierte Tondachziegel; Flachdachausbildung tlw. als Dachterrasse; Konstruktion in Brettschichtholz, schweres Massivflachdach; besondere Dachform, z. B. Mansarden-, Walmdach; Aufsparrendämmung, überdurchschnittliche Dämmung (nach ca. 2005)	Hochwertige Eindeckung z. B. aus Schiefer oder Kupfer, Dachbegrünung, befahrbares Flachdach; stark überdurchschnittliche Dämmung

Fenster- & Außentüren

Zweifachverglasung (nach ca. 1995), Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (nach ca. 1995)	Dreifachverglasung, Sonnenschutzglas, aufwendigere Rahmen, Rollläden (elektr.); höherwertige Türanlagen z. B. mit Seitenteil, besonderer Einbruchschutz	Große feststehende Fensterflächen, Spezialverglasung (Schall- und Sonnenschutz); Außentüren in hochwertigen Materialien

Innenwände & Türen

Nicht tragende Innenwände in massiver Ausführung bzw. mit Dämmmaterial gefüllte Stän- derkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztü- ren, Schiebetürelemente, Glastüren, strukturierte Türblätter	gestaltete Wandabläufe (z. B. Pfeilervorlagen, abgesetzte oder geschwungene Wandpartien); Brandschutzverkleidung; raumhohe aufwendige Türelemente

Deckenkonstruktion & Treppen

Betondecken mit Tritt- und Luftschallschutz (z. B. schwimmender Estrich); einfacher Putz	zusätzlich Deckenverkleidung	Deckenvertäfelungen (Edelholz, Metall)

Fußböden

Linoleum-, Teppich-, Laminat- und PVC-Böden besserer Art und Ausführung, Fliesen, Kunststeinplatten	Natursteinplatten, Fertigparkett, hochwertige Fliesen, Terrazzobelag, hochwertige Massivholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion	hochwertiges Parkett, hochwertige Natursteinplatten, hochwertige Edelholzböden auf gedämmter Unterkonstruktion

Sanitäreinrichtungen

1 Bad mit WC je Wohneinheit; Dusche und Badewanne; Wand- und Bodenfliesen, raumhoch gefliest	1 bis 2 Bäder je Wohneinheit mit tlw. zwei Waschbecken, tlw. Bidet/Urinal, Gäste-WC, bodengleiche Dusche; Wand- und Bodenfliesen jeweils in gehobener Qualität	2 und mehr Bäder je Wohneinheit; hochwertige Wand- und Bodenplatten (oberflächen-strukturiert, Einzel- und Flächendekors)

Heizung

Elektronisch gesteuerte Fern- oder Zentralheizung, Niedertemperatur- oder Brennwertkessel	Fußbodenheizung, Solarkollektoren für Warmwassererzeugung	Solarkollektoren für Warmwassererzeugung und Heizung, Blockheizkraftwerk, Wärmepumpe, Hybrid-Systeme

Sonstige technische Ausstattung

Zeitgemäße Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen; Zählerschrank (ab ca. 1985) mit Unterverteilung und Kippsicherungen	Zahlreiche Steckdosen und Lichtauslässe, hochwertige Abdeckungen, dezentrale Lüftung mit Wärmetauscher, mehrere LAN- und Fernsehanschlüsse, Personenaufzugsanlagen	Video- und zentrale Alarmanlage, zentrale Lüftung mit Wärmetauscher, Klimaanlage; Bussystem; aufwendige Personenaufzugsanlagen

11.2. Einwertung Gebäude (Ausstattungsstandard/Gesamtnutzungsdauer)

– Gemäß Anlage 4 ImmoWertV** –

Gebäudetyp, Standardstufen, Kostenkennwert und Gesamtnutzungsdauer

Kategorie:	Mehrfamilienhäuser			
ImmoWertV-Typ:	4.2 Mehrfamilienhaus mit 7 bis 20 WE			
Baujahr	1910			
Standardstufen:	3	4	5	
Gesamtnutzungsdauer / Jahre:	80	80	80	

Bauteil	**3**	**4**	**5**	**Wäg.***
Außenwände:	100%			23%
Dächer	50%	50%		15%
Außentüren und Fenster	30%	40%	30%	11%
Innenwände und -türen	50%	50%		11%
Deckenkonstruktion und Treppen		50%	50%	11%
Fußböden:	100%			5%
Sanitäreinrichtungen:	100%			9%
Heizung:	100%			9%
Sonstige technische Ausstattung:		100%		6%
Gesamtnutzungsdauer:				**80 J**
Standardstufe:				**ImmoWertV – Stufe 3 bis 4**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Basierend auf dem oben dargestellten Modell der ImmoWertV werden für das Gebäude die Gesamtnutzungsdauer und die Standardstufe anhand der Gebäudemerkmale bestimmt.

* Die Wägungsanteile des jeweiligen Bauteils. Alle Bauteile ergeben in der Summe 100%
** Darstellung gemäß Anlage 4 (zu § 12 Absatz 5 Satz 3)

11.3. Einwertung Gebäude (Modernisierung/Restnutzungsdauer)

– Gemäß Anlage 2 ImmoWertV –

11.3.1. Festlegung des Modernisierungsgrads

Maßnahme	Max.	Punkte
Dacherneuerung (inklusive Verbesserung der Wärmedämmung):	4	2,0
Modernisierung der Fenster und Außentüren:	2	2,0
Modernisierung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser):	2	0,0
Modernisierung der Heizungsanlage:	2	2,0
Wärmedämmung der Außenwände:	4	1,5
Modernisierung von Bädern:	2	0,0
Modernisierung des Innenausbaus (z. B. Decken, Fußböden, Treppen):	2	0,5
Wesentliche Verbesserung der Grundrissgestaltung:	2	0,0
Modernisierungsgrad*:		**8,0**

11.3.2. Ermittlung der Restnutzungsdauer und des fiktiven Baujahrs

Wertermittlungsstichtag:	15.11.2023
Baujahr der baulichen Anlagen:	1910
Baujahr, modifiziert:	1976
Gebäudealter:	113 J
Gesamtnutzungsdauer:	80 J
Restnutzungsdauer, modifiziert:**	**33 J**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

zu 11.3.1.: Aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen wurde die Restnutzungsdauer verlängert. Der Umfang gilt als mittlerer Modernisierungsgrad. Für die Maßnahmen wurden 8 Punkte vergeben, welche gemäß der Anlage 2 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV - 2021) in eine Verlängerung der Restnutzungsdauer auf 33 Jahre, und in ein modifiziertes Baujahr von 1976 resultieren.

* Das Modell dient der Orientierung zur Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen. Es ersetzt nicht die erforderliche sachverständige Würdigung des Einzelfalls. Aus der Summe der Punkte für die jeweils zum Bewertungsstichtag oder kurz zuvor durchgeführten Maßnahmen ergibt sich der Modernisierungsgrad.

** Aus Anlage 2 der ImmoWertV: (a x Gebäudealter² / GND - b x Gebäudealter + c x Gesamtnutzungsdauer) = (,5 x 100J²) / 80J - 1,1 x 100J + 1 x 80 ≈ 33 Jahre)

*** Die Formel der ImmoWertV liefert ein plausibles Ergebnis bis zu einem Gebäudealter von 100 Jahren.

11.4. Erträge

– Reinertrag aus Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –

– Gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Bemerkung	Nutz.	Status	Größe m²	€ / m²	Netto / M.
1	Wgh UG	W	Marktmiete	85,7	22,00 €	1.885,40 €
2	1. OG Wgh Links	W	Marktmiete	155,0	22,00 €	3.410,00 €
3	1. OG Wgh Rechts	W	Mietvertrag	154,9	23,10 €	3.578,19 €
4	2. OG Wgh Links	W	Leerstand	150,0	22,00 €	3.300,00 €
5	2. OG Wgh Rechts	W	Marktmiete	185,0	22,00 €	4.070,00 €
6	3. OG Wgh Links	W	Marktmiete	148,4	22,00 €	3.264,80 €
7	3. OG Wgh Rechts	W	Marktmiete	181,8	22,10 €	4.017,78 €
8	4. OG Wgh Links	W	Marktmiete	132,5	22,00 €	2.915,00 €
9	4. OG Wgh Rechts	W	Marktmiete	171,9	22,00 €	3.781,80 €
10	DG Wgh Links	W	Mietvertrag	131,7	20,80 €	2.739,36 €
11	DG Wgh Rechts	W	Marktmiete	164,6	22,00 €	3.621,20 €

11.4.1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten:	36.583,53 €
x 12 = Rohertrag / Jahr:	**439.002,36 €**

11.4.2. Bewirtschaftungskosten

Nicht umlagefähig, gemäß ImmoWertV Wohnnutzung	2.991,00 €
Ermittelte, nicht umlagefähige Nebenkosten/Jahr:	**35.889,00 €**

11.4.3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr:	439.002 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr:	-35.889 €
Jahresreinertrag:	**403.113 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

zu 11.4.1.: Es wird unterstellt, dass, aufgrund des sehr angespannten Mietmarktes, die rechtlich maximal durchsetzbare Miete erzielbar ist. Als Basis wird die maximal mögliche Miete gemäß Mietspiegel um weitere 10 % erhöht. Damit wird mit Blick auf die Mietpreisbremse die maximal mögliche Marktmiete für diese Objekt unterstellt.

zu 11.4.1.: Überprüft wurde das Angebot über das Hinzuziehen von Machine-Learning-Vergleichspreisen (Preise, ermittelt durch künstliche Intelligenz; Quelle: 21st Real Estate GmbH,

Berlin. Siehe Anlage).

zu 11.4.1.: überprüft wurde die angesetzte Höhe der marktüblich erzielbaren Miete anhand von Vergleichsmieten über Onlineportale (per Datenanbieter 21st Real Estate; siehe Anlage)

11.5. Underrent

– Vergleich der tatsächlichen Mieteinnahmen mit der ermittelten Marktmiete –

Allgemein

Im Bewertungfall liegt ein sogenannter Underrent vor. Das heißt, die tatsächliche Netto-Miete (= Kaltmiete) ist unter der marktüblichen Miete, die in der Regel nach dem zum Wertermittlungsstichtag gültigen Mietspiegel oder entsprechenden Vergleichsmieten herangezogen wird. Die tatsächliche Miete kann auf die Vergleichsmiete angehoben werden, allerdings nur innerhalb der gesetzlich vorgeschriebenen Kappungsgrenzen (i.d.R. maximal 15% innerhalb von drei Jahren). Es wird über den unten angegebenen Zeitraum eine Korrektur angesetzt, die am Ende der Ermittlungsverfahren in den besonderen, objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) abgezogen wird.

11.5.1. Bezeichnung der relevanten Einheit(en)

Alle Einheiten (globale Betrachtung)

11.5.2. Berechnung des Unterschiedes pro Jahr

Monatliche Marktmiete – siehe Aufstellung zu Erträgen:	36.584 €
Tatsächlich Miete:	29.465 €
Delta pro Monat:	-7.119 €
Delta pro Jahr:	**-85.422 €**

11.5.3. Berechnung des "boG" – zur Verrechnung

Delta pro Jahr:	-85.422 €
Anzahl der Jahre, über die korrigiert wird:	5 J
Liegenschaftszinssatz:	2,81 %
x Barwertfaktor:	4,605
Gesamtwert des "Underrents" – zur Verrechnung als "boG":	**-393.341 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Basis der Berechnung sind die Mieteinnahmen, welche durch die Auftraggeberin aufgestellt wurden. Siehe Anlage.

Die Ausarbeitung dient lediglich als einfaches Beispiel.

* boG steht für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
Hier werden am Ende der Bewertungsverfahren Zu- und Abschläge verrechnet.

11.6. Bewirtschaftungskosten

– Berechnung auf Basis der ImmoWertV (reine Wohnnutzung) –

– Gemäß § 32 ImmoWertV –

11.6.1. Verwaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Wohneinheiten:	11 Stk	412,00 €	4.532,00 €
Garagen und Stellplätze:	1 Stk	45,00 €	45,00 €
Zwischensumme:			**4.577,00 €**

11.6.2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	1.661,5 m²	13,50 €	22.430,25 €
Garagen und Stellplätze, Stück:	1 Stk	102,00 €	102,00 €
Zwischensumme:			**22.532,00 €**

11.6.3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung:	439.002,36 €
Mietausfallwagnis:	2,00 %
Zwischensumme:	**8.780,00 €**

11.6.4. Bewirtschaftungskosten – gerundet

Verwaltungskosten:	4.577 €
Instandhaltungskosten:	22.532 €
Zu- und Abschläge:	0 €
Mietausfallwagnis:	8.780 €
Summe / Jahr:	**35.889 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Basis zur Berechnung ist die ImmoWertV, Anlage 3 – Modellansätze für Bewirtschaftungskosten. Eine Anpassung erfolgt gemäß Ziff. III der Anlage, mit einem Faktor von 1,4975 – basierend auf einem Verbraucherpreisindex VPI von 81,6 in Okt. 2001 zu 122,2 in Okt. 2022 (jew. Basisjahr 2015).

11.7. Allgemeines Ertragswertverfahren – Berechnung

– Einziges Verfahren –

– Gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

11.7.1. Festlegung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	15.11.2023
Erstellungsjahr:	1910 (modifiziert 1976)
Gesamtnutzungsdauer, Jahre:	80 J
Restnutzungsdauer, Jahre:	**33 J**

11.7.2. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung pro Jahr:	439.002 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:	-35.889 €
Jahresreinertrag:	403.113 €
abzgl. Bodenwertverzinsung*:	-310.215 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:	**92.898 €**
x Barwertfaktor bei einem LSZ von 2,81 % und einer RND von 33 Jahren**:	21,3269
Ertragswert der baulichen Anlagen – über die Restnutzungsdauer:	**1.981.231 €**

11.7.3. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	**15,0%**	1.981.231 €
Bodenwert des Grundstückes:	**85,0%**	11.039.684 €
Vorläufiger Ertragswert:	100,0%	**13.020.915 €**
Marktanpassung gem. § 7 ImmoWertV:		-1.302.092 €
Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:		**11.718.823 €**

11.7.4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Marktangepasster vorläufiger Ertragswert:	**11.718.823 €**
Anpassung an die ortsübliche Miete (Over- / Underrent):	-393.341 €
Anpassung wg. Nießbrauch / Leibrente o. Ä. (siehe Hinweistext):	-3.233.410 €
Anpassung wg. Überbau (siehe Hinweistext):	-765 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 15.11.2023::	**8.091.307 €**

* Bodenwertverzinsung: (11.039.684 € * 2,81 %)

** Berechnung des Barwertfaktors: ((0,0281 + 1) ^ 33 - 1) / ((0,0281 + 1) ^ 33 * ((0,0281 + 1) -1)) = 21,3269

Kurzhinweis zu dieser Seite:

zu 11.7.2.: Barwertfaktor von 21,3269 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 33 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 2,81 % (siehe Anlage A13 Liegenschaftszinssatz).

zu 11.7.3.: Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt - 1.302.092 € und entspricht einem Abschlag von 10 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 13.020.915 aus dem Ertragswertverfahren.

zu 11.7.4.: Abschlag wegen Underrent. Siehe Berechnung unter Kapitel 11.5. auf Seite 37.

zu 11.7.4.: Gegenwert des Überbaus. Siehe Berechnung in gesonderter Anlage A6 Überbau.

zu 11.7.4.: Abschlag wegen Nießbrauch. Siehe Berechnung unter Kapitel 12. auf Seite 40.

12. Nießbrauch

– Ermittlung des Wertabschlags –

– Gemäß § 47 Abs. 5 ImmoWertV –

Allgemein

Der Nießbrauch ist das unveräußerliche und unvererbliche absolute Recht, die Nutzungen (§ 100 BGB) einer fremden Sache, eines fremden Rechts oder eines Vermögens zu ziehen (Nießbrauch an Sachen, § 1030 BGB). Grundbuchrechtlich ist das Recht auf Nießbrauch bereits eingetragen bzw. wurde das Gutachten hinsichtlich der Eintragung eines Nießbrauchrechtes in Auftrag gegeben. Die folgende Berechnung basiert auf den persönlichen Angaben des Nießbrauchberechtigten.

12.1. Berechtigte Person(en)

Person 1

Vor– und Zuname:	Mathilde Muster
Geburtsdatum:	13.12.1938
Finanzmathematisches Alter am WEST:	84,0 J
Lebenserwartung*:	7,10 J
Geschlecht:	weiblich

Person 2

Vor– und Zuname:	Max Mustermann
Geburtsdatum:	16.03.1940
Finanzmathematisches Alter am WEST:	83,0 J
Lebenserwartung*:	6,49 J
Geschlecht:	männlich

12.2. Finanzparameter zur Berechnung

Zinssatz:	2,81 %
Anzahl der Zinsperioden im Jahr:	12
Vorschüssige / nachschüssige Zahlungsweise**:	vorschüssig
Leibrentenbarwertfaktor***:	8,021

* Die Lebenserwartung wird anhand des Alters ermittelt, welches zum Wertermittlungsstichtag in vollen Jahren erreicht ist. Basis der Ermittlung ist die zum Wertermittlungsstichtag gültige Sterbetafel. Diese wurden durch das Bundesamt für Statistik auf destatis.de veröffentlicht.

** Leibrenten / Nießbrauch oder Wohnungsrecht werden in der Regel vorschüssig berechnet, da sie wie eine (entgangene) Miete zu sehen sind, welche im Normalfall ebenso zu Monatsbeginn fällig würde.

*** Der Barwertfaktor basiert auf dem Zinssatz und der Lebenserwartung. Bei verbundenen Leben (bei 2 Berechtigten) wird der Barwertfaktor für beide Leben berücksichtigt und zu einem Wert verrechnet. Vergleichen Sie hierzu das Modell des Gutachterausschusses Kiel.

12.3. Berechnung des "boG" gemäß ImmoWertA

Vorteil aus Übernahme Kosten / Lasten d. Berechtigen:	35.889 €
Nachteil aus entgangenem Rohertrag – pro Jahr:	-439.002 €
Nachteil aus Übernahme von Kosten / Lasten:	0 €
Summe:	**-403.113 €**
x Leibrentenbarwertfaktor:	8,021
Summe zur Verrechnung Nießbrauch als "boG":	**-3.233.410 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Der Barwertfaktor wurde mit der allseits anerkannten, sogenannten Rechenmaschine des Gutachterausschusses für Grundstückswerte der Stadt Kiel ermittelt. Verwendet wurde die Version vom 26.07.2022, basierend auf der Absterbeordnung 2019 - 2021.

Zusätzlich zu dieser Berechnung erfolgt eine weitere Anpassung an die allgemeinen Wertverhältnisse gemäß § 7 ImmoWertV. Die Höhe der marktgerechten Anpassung beträgt -1.302.092 € und entspricht einem Abschlag von 10 %, basierend auf dem vorläufigen Verfahrenswert in Höhe von 13.020.915 aus dem Ertragswertverfahren.

* Falls nicht anders angegeben, wird vom Regelfall ausgegangen: Das heißt, der Eigentümer/ die Eigentümerin trägt die "nicht umlagefähigen Nebenkosten (z.B. Instandhaltung)" nicht selbst, sondern sie werden vom Berechtigten getragen.

13. Schlusserklärung

– Plausibilisierung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

13.1. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Ertragswertverfahren:	**8.091.307 €**	(einzig eingesetztes Verfahren)

13.2. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 15.11.2023

Auf der Grundlage der wertrelevanten Merkmale und des angewandten Wertermittlungsverfahrens wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

8.091.000 €

achtmillioneneinundneunzigtausend Euro

München, den 01.12.2023

Maximilian Helmreich

Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Standardimmobilien
(personenzertifiziert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024, durch die DAkkS akkreditierte Zertifizierungsstelle DIAZert)

DIAZert Zertifizierungsstelle DIA Consulting AG
DIN EN ISO/IEC 17024
Zertifizierter Immobiliengutachter
DIAZert (LS)
Maximilian Helmreich
Zert.-Nr. DIA-IB-887

A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –

DEMO Objekt

DEMO Objekt

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –

DEMO Objekt

DEMO Objekt

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –

Beispielbild

Beispielbild

Beispielbild

Beispielbild

Beispielbild

Beispielbild

A2 Grundbuch

– Bestandsverzeichnis –

Amtsgericht Musterstadt
Grundbuch von Musterortsteil **Band** 123 **Blatt** 4711 **estandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grund-stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund-stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	1272/5	Daten unkenntlich gemacht	0	14	20
2	1	1272/5		0	14	31
3	2	1272/7			8	40
4	2	1272/5			5	91

REZEN Demo-Grundbuchauszug Seite 2 von 8 Seiten. Ausdruck vom 21.04.2023

A3 Barwertfaktor

– Zur Bewertung des Nießbrauchs / Quelle: Gutachterausschuss Kiel –

Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in der Landeshauptstadt Kiel

www.gutachterausschuss-kiel.de

Leibrentenbarwertfaktor 2019-2021 - Mann - Frau

(bis zum Tod der letzt- bzw. erstversterbenden Person - verbundene Leibrente)

Stand: 26.07.22

Alter des Mannes	83		
Alter der Frau	84		
Zinssatz	2,81		
Vorschüssig/Nachschüssig	Vorschüssig		
Anzahl der Zinsperioden im Jahr	12		
	LBF - jährlich vorsch.	Korrekturfaktor bei abw. Zahlungsweise	LBF Korrigiert
Leibrentenbarwertfaktor Mann (jährlich)	6,2376	-0,4629	5,7746
Leibrentenbarwertfaktor Frau (jährlich)	6,7280		6,2651
Verbundene Leibrente Mann - Frau			
(jährlich) bis zum Tod der letztversterbenden Person	8,4840		8,0211
(jährlich) bis zum Tod der erstversterbenden Person	4,4816		4,0186
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (letztversterbende Person)	0,78970	**(jährlich-nachschüssig)**	
An das Leben gebundener Abzinsungsfaktor (erstversterbende Person)	0,90217	**(jährlich-nachschüssig)**	

Bildschirmfoto 2023-12-06 um 15.53.40

A4 Bodenrichtwertauszug

– Auszug zum 01.01.2022 –

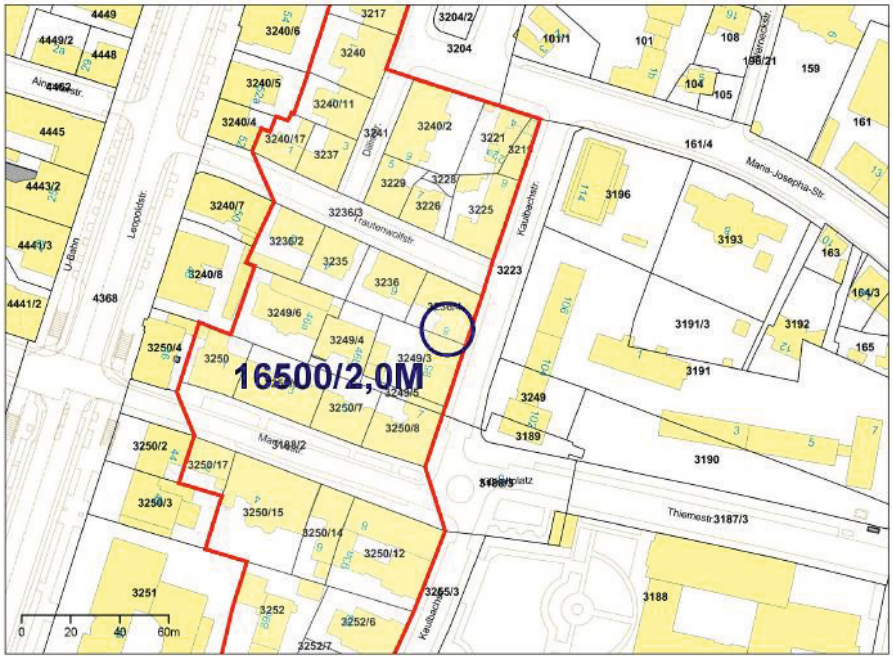
Bodenrichtwertauskunft
Stadtgebiet München

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
- Geschäftsstelle -
Marsstr. 22
80335 München
Tel.: 089-23382378
Fax: 089-23382440
gutachterausschuss@muenchen.de

Stichtag des Bodenrichtwertes:
01.01.2022

Ihre Abfrage (Adresse)
Trautenwolfstr. 8

Gefundenes Flurstück:
Sektion II (Lehel) - 3236/4



Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zeichenerklärung

2100/0,7W	**2.100 EUR/m²** bei einer **WGFZ** von **0,7**
W	**individuelles Wohnbaugebiet** (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)
M	**Geschossbaugebiet** (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)
MK/25	**Kerngebiet** mit einem Wohnanteil von **25%** (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)
hG	**„höherwertiges" Gewerbegebiet** (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.)
G	**„klassisches" Gewerbegebiet** (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)
G-hG	**Gewerbegebiet** (Mischnutzung mit „klassischem" und „höherwertigem" Gewerbe)
S	**Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)**

E	**Bauerwartungsland**
* E	**Bereiche mit städtebaulicher Überplanung**
FZ	**Freizeit- und Wochenendfläche**
LW	**Landwirtschaftsfläche**
KG	**Kleingartenfläche** (auch Fläche im Vereinseigentum)
H	**Waldfläche** (ohne Bestockungswert)
SG	**sonstige private Fläche**
SN	**Sondernutzungsfläche**
	Richtwertzone
2500/2,5San	**2.500 EUR/m²** bei einer **WGFZ** von **2,5**
San	**Sanierungsgebiet** (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)
	Sanierungsblock

A4 Bodenrichtwertauszug

– Auszug zum 01.01.2022 –

Bodenrichtwertauskunft
Stadtgebiet München

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München
- Geschäftsstelle -
Marsstr. 22
80335 München
Tel.: 089-23382378
Fax: 089-23382440
gutachterausschuss@muenchen.de

Stichtag des Bodenrichtwertes:
01.01.2022

Ihre Abfrage (Adresse)
Trautenwolfstr. 8

Gefundenes Flurstück:
Sektion II (Lehel) - 3236/4

Bodenrichtwert **16500 €/m²**	
Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)	
wertrelevante Geschossflächenzahl: **2,0**	Nutzungsart: **M** (Geschossbaugebiet)
Wohnanteil % im MK:	Erschließungszustand: **Beitragsfrei**

A5 Flächenermittlung

– Wohnfläche –

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m²	Nutz. %	Fläche m²
Wgh UG	85,7	100,0%	85,7
Untergeschoss:			**85,7**
1. OG Wgh Links	155,0	100,0%	155,0
1. OG Wgh Rechts	154,9	100,0%	154,9
1. Obergeschoss:			**309,9**
2. OG Wgh Links	150,0	100,0%	150,0
2. OG Wgh Rechts	185,0	100,0%	185,0
2. Obergeschoss:			**335,0**
3. OG Wgh Links	148,4	100,0%	148,4
3. OG Wgh Rechts	181,8	100,0%	181,8
3. Obergeschoss:			**330,2**
4. OG Wgh Links	132,5	100,0%	132,5
4. OG Wgh Rechts	171,9	100,0%	171,9
4. Obergeschoss:			**304,4**
DG Wgh Rechts	164,6	100,0%	164,6
Dachgeschoss:			**164,6**
DG Wgh Links	131,7	100,0%	131,7
Dach ausgebaut			**131,7**
Wohnfläche:			**1.661,5**
Gesamtfläche:			**1.661,5**

Kurzhinweis zu dieser Flächenermittlung:

Diese Aufstellung wurde unter Berücksichtigung der vorhandenen Gebäudepläne und der Mieterliste erstellt. Plausibilisert wurde die Angabe durch eine bei der Objektbesichtigung durchgeführten, stichprobenweiser Vermessung einzelner größerer Räume. Für Abweichungen in der obigen Aufstellung, und den daraus resultierenden, nachfolgenden wirtschaftlichen Berechnungen, wird keine Haftung übernommen.

A6 Überbau

– Berechnung des Gegenwerts für das belastete Grundstück –

– Basis der Berechnung ist die Anlage zur ImmoWertV, die ImmoWertA –

1. Einordnung des Grundstücks

Das zu bewertende Grundstück ist das:	belastete Grundstück

2. Größe des Überbaus

Fläche in m²:	30m x ,3m ≈ 9 m²

3. Überbaurente rechnerisch festlegen

Zeitpunkt des Überbaus:	01.02.1966
Bodenwert/ m² zum Zeitpunkt des Überbaus:	80 €
Verzinsung zum Zeitpunkt des Überbaus:	6,5 %
Verbleibende Jahre des Überbaus nach WEST*:	100
Überbaurente, kapitalisiert über verbleibende Jahre:	**47 €**

4. Ermittlung des "BoG"

Überbaurente:	47 €
x Barwertfaktor, vorschüssig:	16,354
BOG, zur Verrechnung in den Wertermittlungsverfahren:	**-765 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Ein Überbau liegt vor, wenn eine bauliche Anlage rechtswidrig die Grundstücksgrenze überschreitet. Der Eigentümer des Grundstücks, das überbaut wurde, hat den Überbau zu dulden, wenn der Eigentümer des (überbauenden) Nachbargrundstücks weder vorsätzlich noch grob fahrlässig gehandelt hat und wenn er dem Überbau nicht rechtzeitig widersprochen hat (§ 912 BGB).

Wird ein Überbau festgestellt, ist der Eigentümer des überbauten Grundstücks durch eine Geldrente zu entschädigen oder er kann vom Verursacher des Überbaus den Kauf der betroffenen Grundstücksfläche verlangen.

Da in der Regel nicht davon auszugehen ist, dass der Eigentümer des begünstigten Grundstücks den Vorteil, den er durch den Überbau erlangt, in absehbarer Zeit aufgeben wird, ist im Falle einer Verrentung von einer Zeitrente auszugehen, deren Dauer unter Berücksichtigung der Möglichkeit nutzungsdauerverlängernder Investitionen einzuschätzen ist. Die Verzinsung erfolgt mit dem Liegenschaftszinssatz. Die üblicherweise jährlich vorschüssige Zahlungsweise ist zu berücksichtigen.

* Bei der Berechnung wird modellkonform davon ausgegangen, dass der Überbau noch 100 Jahre bestehen bleibt, da der Eigentümer des herrschenden (also begünstigten) Grundstücks den Vorteil des Überbaus künftig nicht aufgeben wird.

A7 Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert

– Reguläre Richtwerte gegenüber der vor Ort festzustellenden Immissionswerte in dB(A) –

1. Normale Immissionsrichtwerte nach VDI (Verein Deutscher Ingenieure), nach Gebietstyp

	Tag dB(A)	Nacht
Kurgebiete, Krankenhäuser & Pflegeanstalten	**45**	35
Reine Wohngebiete	**50**	35
Allgemeine Wohngebiete	**55**	40
Dorf- und Mischgebiete	**60**	45
Kerngebiete	**60**	45
Gewerbegebiete	**65**	50
Industriegebiete	**70**	70

Quelle: Kleiber Digital, 2020

2. Immissionswert in dB(A) am Bewertungsobjekt *(ungefähr)*

Schallpegel db(A) am Objekt, ca.: **65 dB(A**

3. Berechnung des Abschlags in der Bodenwertermittlung

Schallpegel am Objekt, ca.:	65 dB(A)
Schallpegel, referenzieller Richtwert:	55 dB(A)
Delta:	**10 dB(A)**
Abschlag in Prozent pro dB(A):	-1,0 %
Abschlag in Prozent, gesamt:	**-10,0 %**
Bodenwert pro m² – vor Abschlägen:	17.464 €
Abschlag in Euro pro m²:	**-1.746 €**
Betroffene Fläche:	760 m²
Abschlag in Euro, gesamt:	**-1.327.264 €**

Allgemeine Hinweise zur Ermittlung:

Gemäß den Literaturvorgaben gilt für ein Wohngebiet ein Abschlag in Höhe von 1,4 % - 3,3 % für jedes Dezibel, welches den gegenwärtigen, mittleren Schallpegel des Vergleichsobjekts überschreitet. Im Bewertungsfall wird unterstellt, dass innerhalb der Bodenrichtwertzone der durchschnittliche Schallpegel bei 55 dB(A) liegt (Bodenrichtwertzone = Vergleichsobjekt).

Literaturhinweis: Kleiber digitalTeil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz...Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und all...§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale 6 Lärm 6.2 Verkehrslärm (Straßen und Schienen) 6.2.3 Wertminderung

Objektspezifische Hinweise:

zu A71.: Die Bodenrichtwertzone umfasst auch die von der Lärmquelle deutlich weiter entfernten Grundstücke. Ein Abschlag ist im Bewertungsfall deshalb zu rechtfertigen.

zu A71.: Bei Besichtigung wurden über mehrere Tests im 5-Minuten-Takt die ermittelte Belastung per App gemessen. Der angegebene Wert ist der über die Aufzeichnungsdauer ermittelte Durchschnittswert.

A8 Mietspiegel – Berechnung

– Automatischer Abruf per Datenschnittstelle, Abruf vom 06.12.2023 16:06:22 –

– Quelle: 21st Real Estate GmbH – Berlin | www.21re.de –

A81. Abgerufene Parameter

Mietspiegel:	München – 2023
Adresse:	81679 München, Schuhmannstraße 2
Baujahr:	1910
Wohnfläche:	120,00 m²

A82. Ergebnis – durchschnittliche ortsübliche Miete (€/m²/Monat und €/Monat)

Minimum (Spanne nach unten, gerundet):	**17,66 €**	2.119,20 €
Durchschnitt (gerundet):	**20,43 €**	2.451,60 €
Maximum (Spanne nach oben, gerundet):	**24,38 €**	2.925,60 €

Manuelle Eingaben des Sachverständigen (Rechtschreibfehler ggf. durch Kommune):

Gebäudetypen	Anderer Gebäudetyp
Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen	Guter Altbau
Unvollständige Warmwasserversorgung und/oder unvollständige Beheizung	Nein
Unterschiedliche oder einfache Warmwasserversorgung	b) gleiche Arten
Fußbodenheizung	Nein
Besondere Zusatzausstattung im Bad vorhanden	Ja
Handtuchheizkörper vorhanden	Ja
Fläche des (größten) Bades beträgt mindestens 6m² und/ oder zweites ausgestattetes Bad	Ja
Modernisiertes Bad	Ja
Offene Küche	Nein
Küchenausstattung	Alle drei der aufgeführten Elektrogeräte
Fußbodenart	Guter Boden
Modernisierter Boden	Ja
Balkon/Terrasse/Wintergarten	keine der vorg. Antworten
Besondere Ausstattung	Nein
Ladestation für Elektromobile	Nein
Installation auf/unter Putz	keine der vorg. Antworten
Kachelofen, Kaminofen oder offener Kamin	Nein
Fenster mit Isolierverglasung	b) Wohnungen in Gebäuden mit einem Baujahr
Maisonette-Wohnung	Nein
Ein Balkon/eine Loggia mit einer Fläche, die größer als 10 m2 ist	Nein

A9 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte

– Aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objekttyp	Angebot vom	Fläche (m²)	Kaltmiete	Miete / m²
3-Zi-Wohnung	31.12.2022	101 m²	1.950€	19,31 €
Baujahr 1921 | Etage 4 | Lage: 81675 München, Prinzregentenstraße				
4-Zi-Wohnung	30.06.2023	105 m²	2.040€	19,39 €
Baujahr 1926 | Lage: 81679 München, Schumannstraße				
4-Zi-Wohnung	31.03.2023	105 m²	2.100€	20,03 €
Baujahr 1926 | Lage: 81679 München, Schumannstraße				
4-Zi-Wohnung	31.12.2022	110 m²	2.180€	19,80 €
Baujahr 1926 | Etage 3 | Lage: 81679 München, Schumannstraße				
4-Zi-Wohnung	15.11.2023	111 m²	2.350€	21,21 €
Baujahr 1926 | Etage 4 | Lage: 81679 München, Schumannstr.				
2-Zi-Wohnung	15.11.2023	114 m²	2.900€	25,44 €
Baujahr 1900 | Etage 3 | Lage: 81679 München, Holbeinstrasse				
2-Zi-Wohnung	31.12.2022	114 m²	2.900€	25,44 €
Baujahr 1910 | Lage: 81679 München, Holbeinstraße				
3-Zi-Wohnung	31.03.2023	115 m²	2.890€	25,14 €
Baujahr 1900 | Etage 2 | Lage: 81675 München, Lucille-Grahn-Straße				
4-Zi-Wohnung	30.06.2023	127 m²	2.700€	21,26 €
Baujahr 1921 | Etage 2 | Lage: 81765 , Prinzregentenstraße				
6-Zi-Wohnung	30.09.2023	137 m²	2.870€	20,95 €
Baujahr 1928 | Etage 2 | Lage: 81679 München, Schumannstr.				
4-Zi-Wohnung	30.09.2023	137 m²	2.890€	21,06 €
Baujahr 1928 | Etage 3 | Lage: 81679 München, Schumannstraße				
6-Zi-Wohnung	30.06.2023	137 m²	2.890€	21,06 €
Baujahr 1928 | Etage 2 | Lage: 81679 München, Schumannstr.				
4-Zi-Wohnung	31.12.2022	137 m²	3.100€	22,63 €
Baujahr 1900 | Etage 2 | Lage: 81675 München, Lucile - Grahn - Str.				
Miete / m² – Durchschnittswert:				**21,75 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Abruf am 06.12.2023 per API-Datenschnittstelle an die Smart-Data-Datenbank von 21st Real Estate – mit mehr als 40 Millionen gespeicherten, täglich aus einer Vielzahl von Quellen gesammelten und aktualisierten Angeboten.

Ausgewertet wurden die letzten 13 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Bewertungsobjekts angepasst wie folgt: ,5 km Radius, Angebote von 2022-Q4 bis 2023-Q4, Baujahr von 1890 bis 1930, Fläche 100 bis 140 m².

A10 Machine–Learning–Preise

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf am 28.02.2023 13:48:10 –

– Vergleichspreise erstellt durch künstliche Intelligenz –

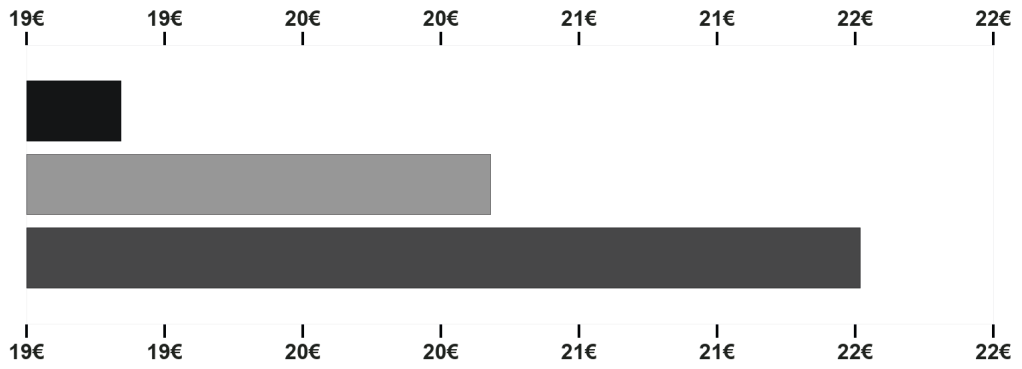
A101. Machine-Learning-Preis | Parameter zum Abruf

Adresse:	**Schumannstraße 2, München**
Kauf/Miete:	**Miete**
Ausstattung:	Durchschnitt
Baujahr:	1910
Fläche:	120,00 m²

A102. Machine-Learning-Preis | Ergebnis zum Abruf, Preisspanne inkl. Streuung

Min	Avg	Max
18,84 €	**20,18 €**	**21,52 €**

Spanne – grafische Darstellung:



Kurzhinweis zu dieser Seite:

Datenabruf von Machine-Learning-Preisen bei 21st Real Estate GmbH, Berlin.
Der Abruf erfolgte am: 28.02.2023 13:48:10 (Zeitstempel).

Es wird Bezug genommen auf die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), die nach Art. 3, §19 (2) den Einsatz von computerunterstützten, datenbankbasierten Vergleichspreisen grundsätzlich zulässt.

A11 Erträge – Ermittlung der marktüblichen Miete

– Anpassung der Vergleichsmieten an das Objekt –

1. Ermittlung des Durchschnitts aus den Vergleichsmieten (siehe Anlagen)

Machine Learning Preise 21st Real Estate:	21,52 €
Online Angebote, 21st Real Estate:	21,75 €
Mietspiegel, Stadt München 2023:	20,44 €
Durchschnitt aus den Ergebnissen der Vergleichsquellen:	**21,24 €**

2. Objektspezifische Anpassungen an die durchschnittliche Vergleichsmiete

Aufenthaltsqualität:	0,80 €
Ausstattungsqualität:	-0,20 €
Objektgröße:	-0,30 €
Energieklasse:	-0,90 €
Repräsentation:	0,80 €
Lagequalität:	0,50 €
Markmiete pro m², netto – Einschätzung:	**21,94 €**

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Die Anpassung der Durchschnittsergebnisse aus den herangezogenen Vergleichsquellen basiert auf sachverständiger Einschätzung.

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 06.12.2023 11:21:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: Family Living –

Makrolage – Einzelwerte des Profilabrufs	Score-Wert	Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde	100,0	0,932% 77,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	80,0	0,932% 396,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 90-minütigen Einzugsgebiets	53,0	0,932% 681,000
Die Anzahl der Autobahnausfahrten (inkl. Ausfahrten autobahnähnlicher Bundesstraßen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	96,0	1,863% 180,000
Score-Kategorie: Bildung		
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	96,0	1,242% 2.291,751
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	100,0	1,863% 3.104,405
Die Anzahl der Einwohner mit Fachhochschul-/Universitätsabschluss pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde	100,0	3,106% 3.329,672
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	95,0	1,180% 3.608,184
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	100,0	1,770% 4.741,452
Die Anzahl der Einwohner mit Hochschul-/Fachhochschulreife pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde	99,0	2,950% 5.124,104
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde	100,0	2,428% 153,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	97,0	1,619% 239,000
Die Anzahl der Grundschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	85,0	0,405% 708,000
Die Anzahl der Grundschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	1,0	1,124% 1,112
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde	100,0	2,024% 55,000
Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	1,619% 80,000

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 06.12.2023 11:21:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: Family Living –

Die Anzahl der Gymnasien innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	91,0	0,540% 168,000
Die Anzahl der Gymnasien pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	36,0	1,124% 0,372
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde	100,0	2,294% 84,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	1,619% 132,000
Die Anzahl der Sekundarschulen innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	94,0	0,540% 396,000
Die Anzahl der Sekundarschulen pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	9,0	1,124% 0,614
Score-Kategorie: Demographie		
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	50,0	5,124% 0,002
Das Bevölkerungswachstum innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	63,0	5,124% 0,016
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde	3,0	-10,537% 41,600
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	1,0	-1,211% 42,218
Das Durchschnittsalter der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	4,0	-0,363% 43,030
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde	6,0	-5,450% 0,174
Der Anteil der Bevölkerung im Alter von über 65 Jahren innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	1,0	2,935% 0,183
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 2 Jahre	25,0	-6,335%
Die Veränderung des durchschnittlichen Alters der Bevölkerung innerhalb der Gemeinde über die letzten 5 Jahre	13,0	-4,224% -0,002
Score-Kategorie: Kriminalität		
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten innerhalb der Gemeinde	100,0	-1,366% 88.857,000
Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde	89,0	-4,099% 597,274

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 06.12.2023 11:21:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: Family Living –

Die Anzahl der polizeilich registrierten Straftaten pro 10.000 Einwohner innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	55,0	-1,366% 518,599
Score-Kategorie: Kultur und Freizeit		
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde	100,0	0,592% 867,000
Die Anzahl der Fitnessstudios innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,616% 1.275,000
Score-Kategorie: Medizinische Versorgung		
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde	100,0	0,604% 550,000
Die Anzahl der Apotheken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,592% 783,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde	100,0	0,320% 50,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,379% 57,000
Die Anzahl der Krankenhäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	93,0	0,261% 132,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde	100,0	0,545% 49,000
Die Anzahl der Sanitätshäuser innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	97,0	0,545% 82,000
Score-Kategorie: Nahversorgung		
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde	100,0	0,568% 1.218,000
Die Anzahl der Bäckereien innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,568% 1.721,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde	100,0	0,580% 1.219,000
Die Anzahl der Banken innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,604% 1.916,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde	100,0	0,604% 6.298,000
Die Anzahl der Gastronomischen Einrichtungen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,604% 8.530,000

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 06.12.2023 11:21:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: Family Living –

Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde	100,0	0,616% 18,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	98,0	0,639% 21,000
Die Anzahl der Shopping Center innerhalb der Gemeinde und ihres 60-minütigen Einzugsgebiets	79,0	0,628% 33,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde	100,0	0,628% 1.198,000
Die Anzahl der Supermärkte innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	99,0	0,616% 1.696,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde	100,0	0,663% 127,000
Die Anzahl der Tankstellen innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	97,0	0,651% 245,000
Score-Kategorie: Wirtschaft		
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Haushalt innerhalb der Gemeinde	85,0	1,451% 60.215,674
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde	98,0	1,451% 32.363,024
Die Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) pro Kopf innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	100,0	1,451% 32.421,820
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde	100,0	0,929% 48.146.729.570,170
Die Summe der Kaufkraft (entspricht dem jährlichen Nettoeinkommen) innerhalb der Gemeinde und ihres 30-minütigen Einzugsgebiets	100,0	0,929% 69.664.505.241,516
Mikrolage – Einzelwerte des Profilabrufs	Score-Wert	| Gewichtung Absoluter Wert
Score-Kategorie: Anbindung		
Der Zugang der Lage zu Bus- und Tram-Haltestellen sowie S+U und Regionalbahnhöfen relativ zur übergeordneten Makroregion	95,0	12,840% 95,202
Score-Kategorie: Bildung		
Der Zugang der Lage zu Kindergärten relativ zur übergeordneten Makroregion	97,0	24,609% 97,032
Der Zugang der Lage zu Schulen relativ zur übergeordneten Makroregion	59,0	8,230% 58,582

A12 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 06.12.2023 11:21:45 –

– Name des abgerufenen Lageprofils: Family Living –

Score-Kategorie: Infrastruktur		
Der Zugang Lage zu Industrieflächen relativ zur übergeordneten Makroregion	17,0	-8,230% 17,115
Die durch Schienen-, Straßen- und Flugverkehr sowie Einrichtungen und Aktivitäten verursachte Lärmbelastung innerhalb der Lage relativ zur übergeordneten Makroregion	32,0	-8,230% 40,870
Score-Kategorie: Kombinierte Scores		
Der Zugang der Lage zu Dienstleistungen des täglichen Bedarfs, wie Supermärkte, Bäckereien, Drogerien und Apotheken, relativ zur übergeordneten Makroregion	92,0	8,230% 92,086
Der Zugang der Lage zu Grün- und Wasserflächen relativ zur übergeordneten Makroregion	88,0	3,210% 88,096
Der Zugang der Lage zu medizinischen Einrichtungen wie Apotheken, Krankenhäuser und Sanitätshäuser, relativ zur übergeordneten Makroregion	98,0	3,210% 97,807
Die Eignung der Lage für Familien mit Kleinkindern, relativ zur übergeordneten Makroregion, gemessen anhand des Zugangs zu Grundschulen, Kindergärten und Spielplätzen	73,0	8,230% 73,157
Die relative Position der Lage im Sozialgefüge der übergeordneten Makroregion gemessen anhand von Kaufkraft, Beschäftigung und dem Immobilienpreisniveau	96,0	4,280% 96,439
Score-Kategorie: Kultur und Freizeit		
Der Zugang der Lage zu Spielplätzen relativ zur übergeordneten Makroregion	39,0	4,280% 38,582
Score-Kategorie: Nahversorgung		
Der Zugang der Lage zu Bäckereien relativ zur übergeordneten Makroregion	97,0	3,210% 96,735
Der Zugang der Lage zu Supermärkten relativ zur übergeordneten Makroregion	93,0	3,210% 92,943

A13 Liegenschaftszinssatz

– Festlegung –

Allgemein

Gemäß der ImmoWertV – § 27 Grundlagen des Ertragswertverfahrens – wird der vorläufige Ertragswert unter anderem auf einem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ermittelt. Liegenschaftszinssätze sind Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes ist der ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung zu prüfen und (...) an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. (Quelle: ImmoWertV 2021 – Text zur besseren Lesbarkeit gekürzt)

1. Liegenschaftszins, vor Anpassungen

Liegenschaftszinssatz des Gutachterausschusses zum WEST:	2,50 %

2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Risikobewertung – Standort / Infrastruktur		
	Vergleichbare Lage	0,00 %
Risikobewertung – Entwicklung Gesamtmarkt		
	Eindeutig rückläufiger Markt	0,17 %
Risikobewertung – objektspez. Marktgängigkeit		
	Durchschnittliche Einschätzung	0,00 %
Bewertung – Restnutzungsdauer		
	30-50 J	0,00 %
Risikobewertung – Investitionen		
	Eher negative Einschätzung	0,07 %
Risikobewertung – Mietverträge		
	Im Denkmalschutz	0,07 %

3. Liegenschaftszins, nach Anpassungen, festgelegt: 2,81 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Quelle des gewählten Liegenschaftszinssatzes ist der für den WEST gültige Jahresbericht des lokalen Gutachterausschusses.

Es erfolgt zudem eine sachverständige, objektspezifische Anpassung in Näherungsschritten.

Zur Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes wurde ein auf der 30-jährigen Bundesanleihe basierendes Modell ausgewählt, da die Liegenschaftszinssätze des Gutachterausschusses die reellen Marktbedingungen nicht abbilden.

Das Modell eignet sich zur Berechnung, da es marktnah ist. Es ist zudem referenziert auf die Beleihungswertermittlung BelWertV, in der es als Berechnungsmodell für den Liegenschaftszins ebenfalls die Grundlage ist – wenngleich dort auf den Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe mit höheren Risikoaufschlägen gearbeitet wird.

In der Verkehrswertermittlung muss der Risikoaufschlag abweichend zur BelWertV jedoch geringer ausfallen, da das Risiko des Kapitalausfalls naturgemäß nicht Gegenstand der Verkehrswertermittlung ist.

Gestützt wird diese Vorgehensweise mit §9 ImmoWertV, den Absätzen 1 und 3:

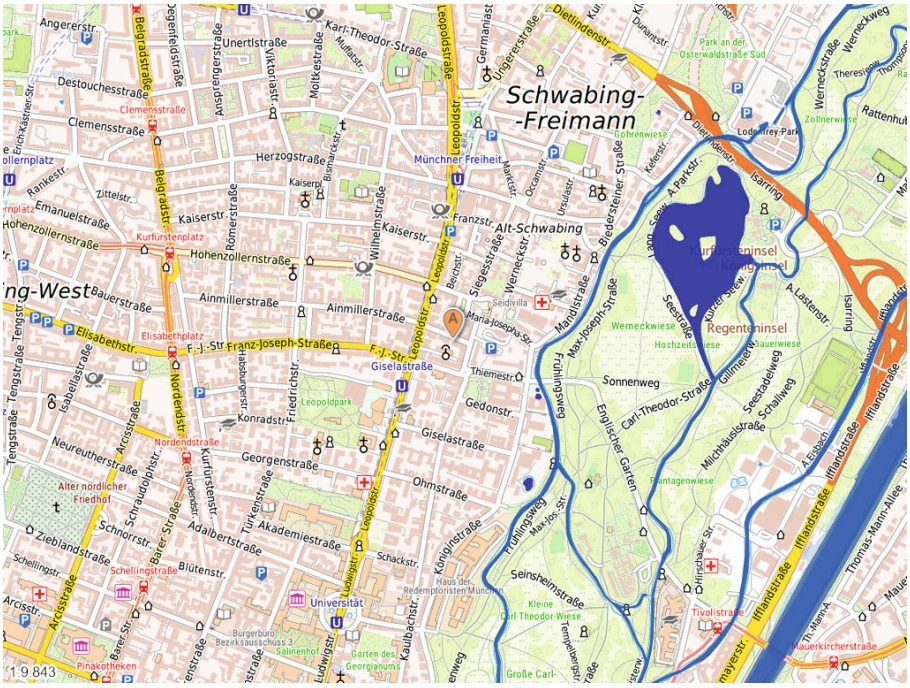
§9 Absatz 1 ImmoWertV
(…) erforderliche Daten sind zur Wertermittlung geeignet, wenn die Daten hinsichtlich Aktualität in Bezug auf den maßgeblichen Stichtag und hinsichtlich Repräsentativität den jeweiligen Grundstücksmarkt zutreffend abbilden (…).

§9 Absatz 3 ImmoWertV
Maßstab für die Wahl der Quelle, aus der die Daten herangezogen werden, ist ihre Eignung nach Absatz 1 Satz 1. Stehen keine geeigneten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung, können sie oder die entsprechenden Werteinflüsse auch sachverständig geschätzt werden; die Grundlagen der Schätzung sind zu dokumentieren.

A14 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Trautenwolfstraße 6, 80802 München –

– Quelle: geoveris.de –


Schwabing-
-Freimann
Alt-Schwabing
Regenteninsel
Kurfürsteninsel
Königsinsel
Universität
Franz-Joseph-Straße
Leopoldstraße
Ludwigstraße
Arcisstraße
Isarring
Lodenfrey-Park
Englischer Garten
Sonnenweg
Carl-Theodor-Straße
Giselastraße
Ohmstraße
Königinstraße
Kaulbachstr.
Akademiestraße
Adalbertstraße
Georgenstraße
Ainmillerstraße
Hohenzollernstraße
Kaiserstr.
Herzogstraße
Clemensstraße
Destouchesstraße
Belgradstraße
Nordendstraße
Schellingstraße
Blütenstr.
Ziebiandstraße
Neureutherstraße
Isabellastraße
Tengstraße
Emanuelstraße
Rankestr.
Zittelstr.
Elisabethstr.
Elisabethplatz
Kurfürstenplatz
Leopoldpark
Alter nördlicher Friedhof
Pinakotheken
Mauerkircherstraße
Thomas-Mann-Allee
Ifflandstraße
Tivolistraße
Seinsheimstraße
Frühlingsweg
Mandlstraße
Max-Joseph-Straße
Maria-Josepha-Str.
Theresienstraße
Werneckstraße
Rattenhuberstraße
Zollnerwiese
Werneckwiese
Hochzeitswiese
Plantagenwiese
Kleine Carl-Theodor-Wiese
Große Carl-
Garten des Georgianums
Burgerbüro Bezirksausschuss 3
Salinenhof
Haus der Redemptoristen München
Seidvilla
Osterwaldstraße Süd
Park an der
Gohrenwiese
Bieberstener Straße
Dietlindenstr.
Germaniastr.
Ungererstraße
Angererstr.
Unertlstraße
Viktoriastr.
Moltkestraße
Karl-Theodor-Straße
Ansprengerstraße
Römerstraße
Wilhelmstraße
Leopoldstr.
Franzstr.
Siegesstraße
Werneckstr.
Mandlstraße
Ainmillerstraße
Friedrichstr.
Konradstr.
Gedonstr.
Thiemestr.
Schackstr.
Kaulbachstr.
Ludwigstr.
Schnorrstr.
Schraudolphstr.
Arcisstr.
Barerstr.
Kurfürstenstr.
Tukenstraße
Nordendstr.
Hiltenstraße
Leopoldstr.
Maxjos.-Str.
Hirschauer Str.
Michhäuslerstraße
Seestadelweg
Schallweg
Gilmerweg
Lauer-Seew.
A.Parkstr.
A.Lastenstr.
A.Eisbahn
Isarring
Lenbachstr.
Kelletstr.
Occamstr.
Usuastr.
Bleichstr.
Dumanstr.
Theresienw.
Thompsonstr.
Erich-Kästner-Str.
Hohenzollernplatz
Emanuelplatz
Tengstraße
Isabellastraße
Neureutherstraße
Schellingstr.
Ziebiandstraße
Schnorrstr.
Schellingstraße
Arcisstr.
Barerstr.
Blütenstr.
Schraudolphstr.
Kaulbachstr.
Ludwigstr.
Leopoldstr.
Franzstr.
Siegesstraße
Werneckstr.
Mandlstraße
Max-Joseph-Straße
Maria-Josepha-Str.
Frühlingsweg
Seinsheimstraße
Tivolistraße
Ifflandstraße
Thomas-Mann-Allee
Mauerkircherstraße
Th.-Mann-A.
Werneckstraße
Theresienw.
Thompsonstr.
Rattenhuberstraße
Zollnerwiese
Lodenfrey-Park
Isarring
A.Lastenstr.
A.Eisbahn
Lenbachstr.
Kelletstr.
Occamstr.
Usuastr.
Bleichstr.
Dumanstr.
Park an der
Osterwaldstraße Süd

A15 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bayerische Bauordnung
(Bundesland: Bayern) – in der Fassung gültig vom 01.06.2021.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Pfandbriefgesetz (PfandBG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 19.07.2005.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 24.08.1965.

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Erbbaurechtsgesetz (ErbbauRG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 15.01.1919.

Gebäudeenergiegesetz (GEG)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.11.2020.

DIN 277
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.08.2021.

Wohnflächenverordnung (WoFlV)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2004.

Immobilienwertermittlungsverordnung Anwendungshinweise (ImmoWertA 2023)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 20.09.2023.

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.2022.

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Baugesetzbuch (BauGB)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.02.2023.

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)
(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.11.2022.

A15 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Umgang mit Informationen zur Beschaffenheit des Grundstücks –

Die Feststellungen zur Beschaffenheit und zur tatsächlichen Eigenschaft der baulichen Anlagen sowie des Grund und Bodens basieren ausschließlich auf den vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten und gemäß Auftrag beschafften Unterlagen. Zusätzlich fließen in das Gutachten die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung ein.

Für die vorliegende Arbeit wurde bei der Ortsbesichtigung auf Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bauteilöffnungen, Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen verzichtet. Ebenfalls wurde keine Bodenuntersuchung vorgenommen.

Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Augenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung). Die Flächen und Maße wurden aus den seitens des Auftraggebers vorgelegten bzw. beschafften Unterlagen übernommen und stichpunktartig auf Plausibilität geprüft bzw. ergänzend mit einer für die Wertermittlung hinreichenden Genauigkeit überschlägig ermittelt.

Bezüglich des vorhandenen Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte keine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Abnahmen und Auflagen.

Auf zerstörende Untersuchungen wurde ebenfalls verzichtet.

Alle Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf Auskünften, die dem Auftragnehmer (dem Sachverständigen) gegeben worden sind – sowie auf den vorgelegten Unterlagen. Ungeprüft wird unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden. Eine Kontamination von Baustoffen und Bauteilen wurde ebenfalls nicht geprüft, es sei denn, dies wäre im Verlauf dieser Arbeit anderweitig vermerkt. Es wird damit im Regelfall davon ausgegangen, dass keine Kontamination vorliegt.

A16 Glossarium

– Abkürzungen und die dazugehörigen Fachbegriffe –

Abkürzung	Begriff
AGVGA	Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BauO	Bauordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGF	Brutto-Grundfläche
BKI	Baukostenindex
boG	besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale
BRW	Bodenrichtwert
BV	Berechnungsverordnung
BWF	Barwertfaktor
BWK	Bewirtschaftungskosten
DG	Dachgeschoss
EG	Erdgeschoss
EnEV	Energieeinsparverordnung
EW	Ertragswert
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
ImmoWertA	Anwendungshinweise zur ImmoWertV
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungsstichtag
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFlV	Wohnflächenverordnung

A17 Haftungsausschluss

– Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –

Der Auftragnehmer (Sachverständige) haftet unabhängig davon, ob es sich um eine vertragliche, außervertragliche oder gesetzliche Anspruchsgrundlage handelt, ausschließlich für vorsätzliches und grob fahrlässiges Verhalten.

Der Auftragnehmer haftet – gleich aus welchem Rechtsgrund – für einen Schaden, der auf einem mangelhaften Gutachten beruht, nur dann, wenn er oder ein von ihm eingesetzter Mitarbeiter diesen Schaden vorsätzlich oder grob fahrlässig herbeigeführt hat.

Alle darüber hinausgehenden Schäden werden ausgeschlossen.

Dies gilt insbesondere auch für jene, die im Rahmen einer Nacherfüllung entstehen. Unberührt bleibt die Haftung des Auftragnehmers für Schäden aus der Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit und wegen der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten, die auf einer vorsätzlichen oder fahrlässigen Pflichtverletzung des Auftragnehmers oder seines gesetzlichen Vertreters oder Mitarbeiters beruhen.

Besteht ein Schadensersatzanspruch des Auftraggebers wegen schuldhafter Verletzung wesentlicher Vertragspflichten durch den Auftragnehmer, so ist dieser auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden begrenzt, sofern und soweit nicht Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit des Auftragnehmers vorliegen.

Die Haftung des Auftragnehmers für seine schriftlichen Ausarbeitungen gegenüber einem Dritten ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Auftragnehmers ausgeschlossen, auch für den Fall einer Abtretung durch den Auftraggeber.

Informationen über mögliche besondere Risiken infolge Erdbeben-, Starkregen-, Hochwasser-, Bergschäden-, Waldbrand-, Blitzschlag- und Sturmrisiken u.a.m. liegen zum Wertermittlungsstichtag nicht vor. Untersuchungen hinsichtlich der vorbezeichneten Risiken sind nicht Gegenstand dieser Wertermittlung. Es wird in diesem Gutachten unterstellt, dass vorbezeichnete Risiken nicht vorhanden sind.

Der Auftragnehmer haftet nicht für besondere Grundstücksgegebenheiten, Rechtsverhältnisse und dergleichen. Dies gilt insbesondere für mögliche schädliche Bodenveränderungen, Verdachtsflächen, Altlasten und altlastenverdächtige Flächen u.a.m., erschwerte Gründungsverhältnisse, ggf. den Wert ungünstig beeinflussende Grundwasserverhältnisse. Entsprechende Gegebenheiten werden nur dann als Wertminderung berücksichtigt, wenn sie vom Auftraggeber benannt wurden und für die Bewertung von relevantem Einfluss sind.

Die vom Auftraggeber vorgelegten Unterlagen und Informationen werden seitens des Auftragnehmers durch Zufallsstichprobe geprüft verwendet.

Notizen

expecta Sachverständige

Bewertung von bebauten & unbebauten Grundstücken
und die Erstellung vonWertgutachten nach §194 BauGB

expecta GmbH
Schumannstraße 2
81679 München

Telefon: +49 89 47078880
E-Mail: post@expecta.de

expecta