

Verkehrswertgutachten nach §194 BauGB

Erstellt zu Aktenzeichen D3Mo 47/11 AG MKT

Mehrfamilienhaus

Trautenwolfstraße 6
80802 München



Verkehrswert:

9.904.000 €

neunmillionenneunhundertviertausend Euro

Drittverwendungsfähigkeit:



Wertermittlungs- / Qualitätsstichtag:

28.03.2023

Auftragszweck:

Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)

Auftraggeber:

Max Mustermann
Musterstr. 1, 12345 Musterstadt

Hinweis zur Ausarbeitung:

Ausarbeitung Nr. 239739 vom 05.09.2023
Textteil mit 33, Anlagen mit 31 Seiten
Ausfertigung Nr. 1 von 2

Erstellt durch:

Harald Huber
Zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung
von Wohn- und Gewerbeimmobilien (IQ-Zert gemäß DIN EN
ISO/IEC 17024)

Tel: 089 9265 2514

E-Mail: harald.huber@wertgutachten-muenchen.de



harald huber immobilien GmbH – Bereich Bewertung

Trautenwolfstraße 6, 80802 München
Telefon 089 9265 2514 | Mail service@wertgutachten-muenchen.de |
Handelsregister-Nr HRB212175 Amtsgericht München | Gewerbebeurteilung
gemäß §34c der Gewerbeordnung | Versicherung bei AXA
Vermögensschadenshaftpflicht 85269900051/1i

wertgutachten-muenchen.de

1. Einleitung

- Verkehrswertgutachten | Nr. 239739 vom 05.09.2023 –
 - Redaktioneller Hinweis: diese Seite ist Autotext –
-

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 A12 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 A14 eingearbeitet. Für die bessere Lesbarkeit des Gutachtens wurde der Textbereich bewusst kurz gehalten; der Fokus liegt auf den Berechnungen. Die Anzahl der Anlagen, welche auch Ausführungen beinhalten, ist demgegenüber vergleichsweise hoch.

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 05.09.2023

Harald Huber

Zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (IQ-Zert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)



2.1. Ergebnisübersicht

– Verkehrswertgutachten | Nr. 239739 vom 05.09.2023 –

Objektart:	Mehrfamilienhaus mit 11 Wohneinheiten – im Denkmalschutz, belastet mit einem Nießbrauch
Adresse:	Trautenwolfstraße 6, 80802 München
Auftraggeber:	Max Mustermann Musterstr. 1, 12345 Musterstadt
Auftragszweck:	Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts (§ 198 BewG)
Erstellungs- / Auftragsdatum:	Erstellt am 05.09.2023 / Auftrag erteilt am 01.11.2022
Aktenzeichen d. Auftraggeb.:	Aktenzeichen D3Mo 47/11 AG MKT
Grundstücksgröße:	760 m ²
Lagebewertung:	Region: A++ Adresse: A++ (beste Lage)
Standardstufe:	ImmoWertV – Stufe 3 bis 4
Baujahr:	1910
Fläche:	1.747,1 m ² Wohn-Nutz-Fläche
Nebenfläche:	Kellerabteile
Wertermittlungsstichtag:	28.03.2023 (= WEST)
Qualitätsstichtag:	28.03.2023
Verkehrswert:	9.904.000 € (inkl. Sicherheitsabschlag i. H. v. i. H. v. -5%) neunmillionenneunhundertviertausend Euro
Sachwert:	0 € nicht durchgeführt
Ertragswert:	10.425.358 € einziges Verfahren
Vergleichswert:	0 € nicht durchgeführt

Allgemeiner Kurzhinweis zu dieser Arbeit

Dies ist ein Beispielobjekt zu einem einfachen Mehrfamilienhaus, welches mit REZEN bewertet wurde. REZEN bietet zudem noch weit mehr Möglichkeiten, als dieses hier gezeigte Gutachten. Den Textbereich haben wir teilweise dazu genutzt, die Funktionen von REZEN zu beschreiben.

Das vorliegende Gutachten wurde von REZEN exakt so ausgegeben. Auf eine Nachbearbeitung wurde verzichtet. Gezeigt werden soll, was möglich ist. Ggf. sind Zahlen zur Miethöhe (Underrent usw.) nicht plausibel, da Berechnungen teilweise fingiert sind.

2.2. Ergebnisübersicht – Kennzahlen der Berechnung

– Verkehrswertgutachten | Nr. 239739 vom 05.09.2023 –

Wertermittlungsstichtag:	28.03.2023
Verkehrswert Sicherheitsabschlag in Prozent: -5%:	9.904.000 € (v. Abschl.: 10.425.358 €)
Verkehrswert / m ² Wohn-Nutz-Fläche:	5.669 €
Wohnfläche, ca.:	1.351,4 m ²
Nutzfläche, ca.:	395,7 m ²
WohnNutzFläche, ca.:	1.747,1 m ²
Baujahr:	1910
Baujahr (modifiziert):	2015
Restnutzungsdauer:	72 J

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



	Vorläufig, vor boG**	Endergebnis
Ertragswert (einziges Verfahren):	10.823.218 €	10.425.358 €
Rohertrag, Faktor:	25,8	24,9
Reinertrag, Faktor:	29,0	27,9
Rohertrag / Jahr:		418.698 €
Reinertrag / Jahr:		373.323 €
Ertragswert d. baul. Anlagen:	3.416.942 €	32,0%
Bodenwert:	7.406.276 €	68,0%

	Vorläufig, vor boG**	Endergebnis
Sachwert (nicht durchgeführt):	0 €	0 €
Vergleichswert (nicht durchgeführt):	0 €	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 33 Seiten | Anlagen mit 31 Seiten –

Nr.	Kapitel	Seite
1.	Einleitung	2
2.	Ergebnisübersicht	3
3.	Zusammenfassung	6
4.	Lage – Darstellung und Bewertung	8
5.	Grundbuch und rechtliche Grundstücksmerkmale	15
6.	Test Grundstück	17
7.	Bauliche Anlagen – Beschreibung	19
8.	Wertermittlungsverfahren	21
9.	Ermittlung des Bodenwerts	23
10.	Einwertung der baulichen Anlagen – fortfahrend	
10.1.	Einwertung Gebäude	26
11.	Ermittlung des Ertragswerts – fortfahrend	
11.1.	Jahresreinertrag	28
11.2.	Underrent	29
11.3.	Bewirtschaftungskosten	30
11.4.	Ertragswertverfahren	31
12.	Schlusserklärung	33
Anlagen		
A1	Objektbilder	34
A2	Grundbuch	39
A3	Grundriss	42
A4	Bodenrichtwertauszug	43
A5	Lärmimmissionen – Abschlag auf Bodenwert	46
A6	Mietspiegel – Kartendarstellung	48
A7	Mietspiegel – Berechnung	49
A8	Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte	50
A9	Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte	51
A10	Liegenschaftszinssatz	56
A11	Umweltrisiko – Kartendarstellung	58
A12	Rechtsgrundlagen	59
A13	Glossarium	63
A14	Haftungsausschluss	64

3. Zusammenfassung

– Auftragsbeschreibung und Würdigung des Bewertungsergebnisses –

3.1. Bewertungsauftrag

Bewertet wird ein Mehrfamilienhaus in München. Der Wertermittlungsstichtag (WEST) ist der 08.08.2022 – der Qualitätsstichtag entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

3.2. Zweck der Bewertung

Auftragsgemäß wird diese Arbeit erstellt mit dem Zweck des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts nachh § 198 BewG. Auftraggeber ist Mustermann GmbH – erteilt wurde der Auftrag am 01.11.2022.

3.3. Objektbesichtigung

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

Mustermann GmbH, Auftraggeber
Marlene Mustermann, 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:

- Grundbuchauszug vom 12.01.2022
- Gebäudepläne
- Teilungserklärung
- Wirtschaftsplan
- Energieausweis
- Police Gebäudeversicherung

3.5. Nutzung des Bewertungsobjekts

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet/verpachtet.

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. 1500 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 1975 resultieren.

3.7. Bewertung des Objekts – Stärken und Schwächen

Mit Blick auf die Nutzung, den baurechtlichen Bedingungen, dem Zustand der baulichen Anlagen und dem Ergebnis der zum Wertermittlungsstichtag 08.08.2022 erstellten Berechnungen wird eine sachverständige Interpretation der Bewertung in den zwei folgenden Teilen vorgenommen:

3.8. Positive, den Wert erhöhende Aspekte des Objekts

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

3.9. Negative, wertmindernde Aspekte des Objekts

Das Objekt ist mit einem Nießbrauch belastet. Dieses Recht reduziert den unbelasteten Verkehrswert des Bewertungsobjekts um rund -7.482.000€.

Das Objekt ist zum Wertermittlungsstichtag vermietet. Die Höhe der Mieteinnahmen ist nicht der nachhaltig erzielbaren Marktmiete entsprechend. Es besteht ein sogenannter Underrent, der mit rund -404.000€ verrechnet wird.

3.10. 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.

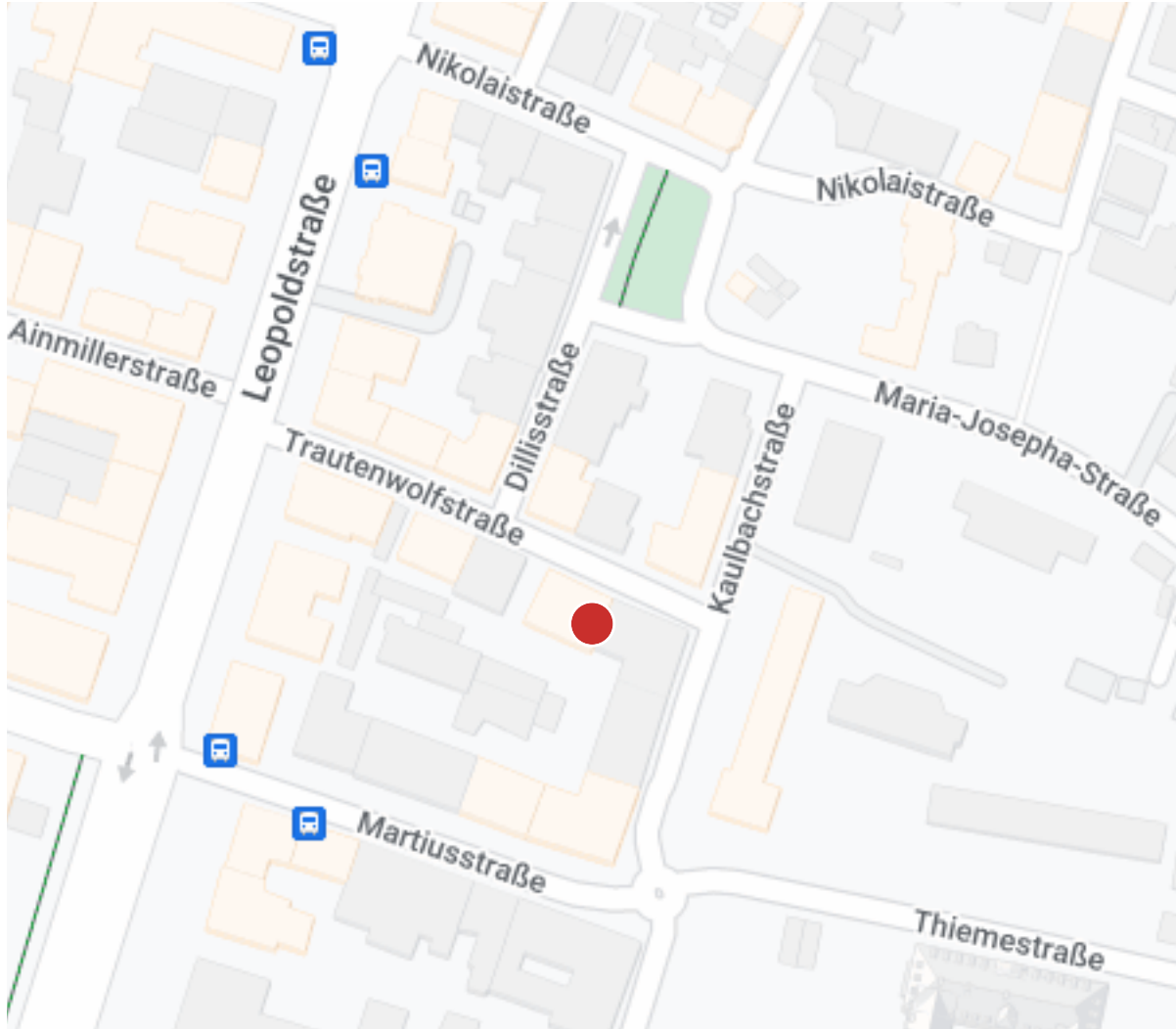
Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt vor, wenn ein Vermögensgegenstand ohne allzu große Änderungen auch von anderen als dem aktuellen Eigentümer genutzt werden kann. Eine Drittverwendungsfähigkeit liegt spätestens dann nicht vor, wenn eine anderweitige Nutzung nur mit so großen Änderungen möglich wäre,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

Trautenwolfstraße 6, 80802 München



4.2. Lage – Lagebeschreibung

– Die wichtigsten Attribute zur Lage –

4.2.1. Allgemeiner Hinweis

REZEN sieht die Möglichkeit vor, eine eigene individuelle Lagebeschreibung zu formulieren. Nutzen Sie für die freie Formulierung das hier gezeigte, vorgefertigte Kapitel "Lagebeschreibung". Hier schlägt REZEN die drei Unterkapitel "Allgemeiner Hinweis", "Makrolage – Zustand und Perspektive" und das Unterkapitel "Mikrolage – Zustand und Perspektive" vor.

Alternativ zu der hier dargestellten individuellen, von Ihnen selbständig verfassten Lagebeschreibung kann das von REZEN vorgefertigte Kapitel "Lagebewertung" einbezogen werden. Damit gemeint ist das vollautomatische "Smart-Data-Lagescoring", welches in weniger als 10 Sekunden in das Gutachten fertig einbettet ist. Sie finden davon ein Beispiel auf den folgenden Seiten.

Sie können aber auch beides einsetzen: Ihre hier verfasste eigene Beschreibung UND das "Smart-Data-Lagescoring". Wichtig für Sie ist letztlich, dass das "Smart-Data-Lagescoring" ein Baustein aus den "Smart-Data-Datenabrufen" ist. Der Abruf ist zwar kostenpflichtig – aber spart extrem viel Zeit. Die abgerufenen Daten zur Lage sind natürlich in Abhängigkeit zur Objektklasse, und sind von sehr hoher Qualität.

Das manuelle Einarbeiten von Lageinformationen, welche früher aus vielen Quellen umständlich zusammengetragen und zudem mühsam in ein Gutachten eingearbeitet wurden, ist durch ein vollintegriertes, modernes Werkzeug ersetzt worden.

4.2.2. Makrolage – Zustand und Perspektive

Verwenden Sie hier einen Text aus Ihren persönlichen Textbausteinen. Sie sind hier völlig frei. Ein immer wieder verwendbarer Textbaustein ist mit wenigen Klicks erstellt, und mit noch weniger Klicks in ein anderes bzw. neues Objekt eingefügt.

Beachten Sie die nachfolgende Ausführung zum "Smart-Data-Lagescoring" und entscheiden Sie selbst, ob Sie für das Lageprofil Ihres Objekts einen eigenen Text schreiben möchten, oder ob Sie mit nur wenigen Klicks ein aussagefähiges, perfekt gelayoutetes Lageprofil innerhalb von wenigen Sekunden in Ihr Gutachten laden möchten.

4.2.3. Mikrolage – Zustand und Perspektive

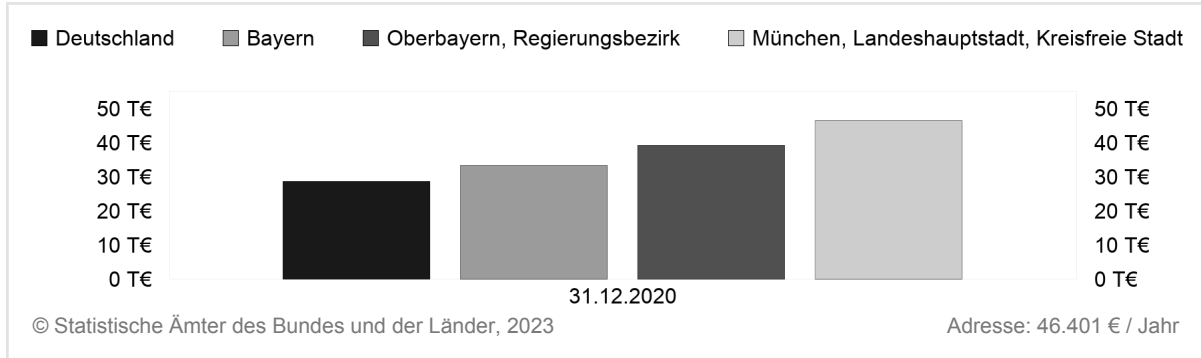
REZEN erstellt nach dem Abruf des Smart-Data-Lagescorings von 21st Real Estate einen automatisch generierten Text. Diesen finden Sie auf der folgenden Kapitel. Dennoch ist es möglich, auf den automatisch generierten Text zu verzichten. Verzichtet werden kann auch auf das auf den nachfolgenden Seiten dargestellte "Smart-Data-Lagescoring" insgesamt. Es ist lediglich ein Angebot an Sie – sie müssen dieses nicht einsetzen.

4.3. Lage – Darstellung amtlicher Statistik

– Abruf zur Objektadresse: Trautenwolfstraße 6, 80802 München –

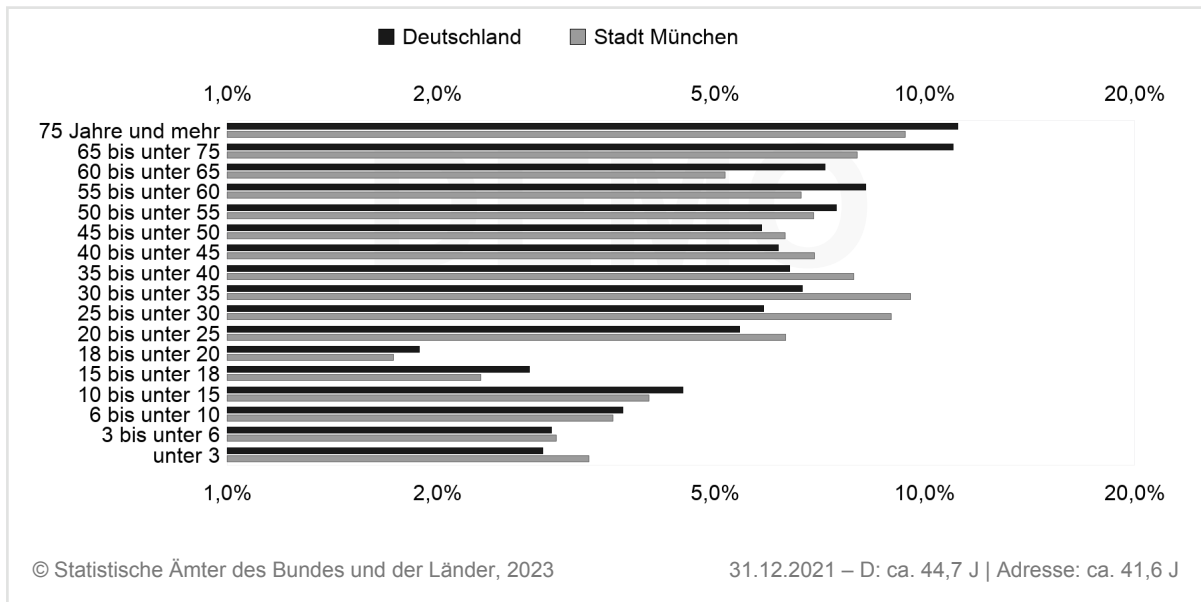
Einkommen | Jährlich pro Kopf in Euro

≈ 62,2 % über Bundesdurchschnitt



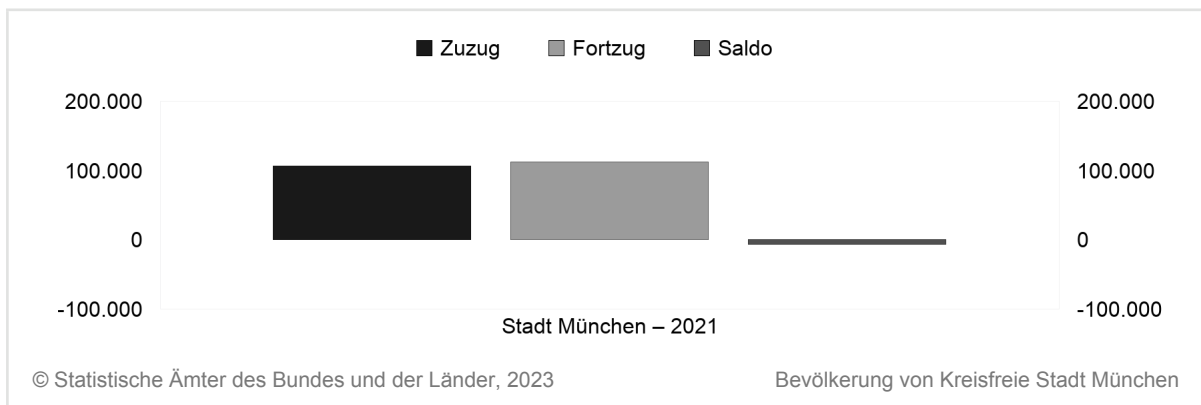
Bevölkerung | Alter in Jahren

≈ 3,1 Jahre unter Bundesdurchschnitt



Bevölkerungsveränderung | Anzahl

keine wesentliche Veränderung in 2021



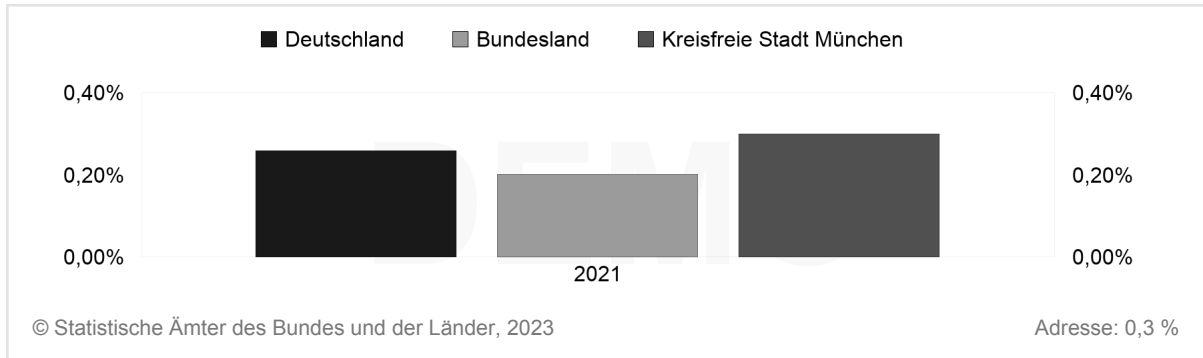
Arbeitslose | Quote in Proz.

≈ 1,4 %-Punkte unter Bundesdurchschnitt



Sozialhilfe | Empfänger in Proz.

≈ 15,7 % über Bundesdurchschnitt



Asylbewerbergesetz | Leistungsempfänger in Proz.

≈ -41,3 % unter Bundesdurchschnitt



4.4. Lagebewertung

– Bewertung der Makro- und Mikrolage –

4.4.3. Einsatz von Smart-Data-Bewertung

Die immobilienökonomische Bewertung der Lage des Grundstücks wird auf den folgenden beiden Seiten über das hier beschriebene Smart-Data-System dargestellt. Die 21st Real Estate GmbH stellt in ihrem Analyse- und Bewertungstool sämtliche relevanten immobilienökonomischen Kennziffern übersichtlich auf einer Plattform bereit. Mittels räumlich-ökonomischer Modelle und Machine-Learning-Prozessen werden neue, aufbereitete Informationen generiert, sogenannte Smart Data.

So können darüber Lageanalysen und -bewertungen auch für Standorte mit schlechter Datenverfügbarkeit erstellt, und darüber auch auf wissenschaftlich fundierte Miet- und Preisdaten zurückgegriffen 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.

4.4.4. Vorteil der Smart-Data-Bewertung

Gewöhnlich wird bei der Erarbeitung einer Standortanalyse mit absoluten Zahlen gearbeitet, und der Leser selbst muss diese Zahl dann in einen Gesamtkontext setzen. 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. Makrolage – Kurzbeschreibung

Das Bewertungsobjekt liegt im Bundesland Bayern, in der Stadt München (Kreisfreie Stadt München). Die Straße des Objekts liegt im Ortsteil Schwabing-Freimann. Die Fläche der Stadt München beträgt 311 km², mit zum 31.12.2021 insgesamt 1.487.708 gemeldeten Einwohnern. Dies entspricht einer durchschnittlichen Bevölkerung von 4.788 pro km². Die Fläche gilt damit als äußerst dicht besiedelt. Bei der Durchführung der Bewertung der Makrolage über das nachfolgend 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). Bei der Bewertung des Standorts wird die Nutzung des Objekts für die Auswahl der herangezogenen Scoringwerte berücksichtigt.

4.4.2. Mikrolage – Kurzbeschreibung

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).

4.4.1. Beeinflussung der Wertermittlung durch die Lagebewertung

Die ermittelten Parameter aus der Smart-Data-Bewertung der Lage fließen in der Immobilienbewertung allgemein über verschiedene Wege ein. Dies sind zum Beispiel der Bodenrichtwert, aber auch die Höhe der nachhaltig erzielbaren Marktmiete. Weitere wichtige Parameter sind im Sachwertverfahren der Regional- und der Sachwertfaktor, und im Ertragswertverfahren der Liegenschaftszins. Im Vergleichsverfahren sind die Vergleichswerte, welche möglichst gleiche Standortfaktoren haben sollen, von der Lage beeinflusst.

4.5. Lagebewertung Makro – Smart Data Analyse

- München im Gesamtvergleich zu allen Gemeinden der BRD –
- Quelle: 21st Real Estate GmbH – Berlin | www.21re.de –

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:

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.

4.6. Lagebewertung Mikro – Smart Data Analyse

- Die Lage des Objekts innerhalb von München –
 - Quelle: 21st Real Estate GmbH – Berlin | www.21re.de –
-

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:

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.

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)*

Die eingetragenen Rechte stellen keine Wertbeeinflussung dar.

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.

Allgemein: Obige Angaben wurden der Teilungserklärung entnommen. Ein Grundbuch wurde zur Bewertung nicht vorgelegt. Auftragsgemäß wurde, mit Haftungsschluss, auf das Einholen eines Grundbuchauszugs verzichtet.

5.2. Rechtliche Grundstücksmerkmale – weitere Gegebenheiten

- Bauordnungsrecht | Bauplanungsrecht | weitere Grundlagen –
 - Umweltrisiko –
-

1. Baurechtliche Situation zum Grundstück

Entwicklungsstufe (§3 ImmoWertV):	B (Baureif. Land, gem. Flächenutzungspl.)
Nutzungsart (§3 ImmoWertV):	M (Geschossbaug.)
Bebaubarkeit (gemäß BauGB):	§34 BauGB – nach Umgebungsbebauung (Einfüegebot)
Erschließungszustand:	Das Grundstück ist nicht erschlossen.
Abstandsflächenübernahmen:	Gemäß Auftraggeber sind keine Übernahmen bekannt.
Altlasten / Bodenverunreinigungen:	Von einer Kontaminierung ist nicht auszugehen.
Baulastenverzeichnis:	In Bayern wird kein Baulastenverzeichnis geführt.
Erhaltungssatzung:	Das Objekt ist im Umgriff einer Erhaltungssatzung. (Satzung von Haidhausen – siehe Anlage)

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.

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. Test Grundstück

– Merkmale –

6.1. Grundstücksform / Grundstücksabmessungen / Topographie

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

6.2. Aufteilung

*** hier bitte frei formulieren oder in den Textvorlagen suchen ***

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

*** hier bitte frei formulieren oder in den Textvorlagen suchen ***

6.5. Nachbarbebauung

Die Nachbarbebauung besteht überwiegend aus Ein- und Zweifamilienhäusern auf großzügig geschnittenen und durchgrüntem Grundstücken. Störende Gewerbebetriebe sind 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 an ***ADRESSE*** 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 Werteeinfluss 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 A***.

Das Wertermittlungsobjekt und die Erschließungsstraße liegen annähernd niveaugleich. Das Grundstück ist über Ver- und Versorgungsanlagen 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. Struktur und Nutzung des Gebäudes

REZEN erstellt zu den baulichen Anlagen einen Autotext. Dieser Text kann individualisiert werden. Herangezogen wird der gewählte Gebäudetyp, und – falls die bei der Erstellung des Autotexts Angaben vorhanden sind – das Baujahr, die Brutto-Grundfläche, die Geschossfläche, die Anzahl der vorhandenen Geschosse.

7.3. Interpolation mehrerer Gebäudetypen

REZEN kann zum Stand 20.02.2023 zwei "Hauptbaukörper" miteinander interpolieren. Im Bereich Kostenkennwerte ist dann ein zweiter Baukörper aus den NHKs zu wählen und zu bearbeiten.

Anhand der im Bereich "Grundfläche" hinterlegten Angaben – oder durch individuelle Eingabe – interpoliert REZEN die Baujahre und der beiden Gebäudetypen. Falls das Sachwertverfahren gewählt ist, werden die Kostenkennwerte ebenfalls interpoliert. REZEN erstellt in diesem Fall mehrere sauber aufbereitete Seiten, die die Berechnungen vollautomatisiert, nachvollziehbar und ansprechend darstellen.

7.4. Garagenrechner

Garagen werden im Garagenrechner erfasst. Die Restnutzungsdauer kann per Klick an die Restnutzungsdauer der "Hauptbaukörper" angepasst werden.

7.5. 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.

7.6. Energetische Eigenschaften des Gebäudes (WICHTIGE NEUERUNG AB Q2-2023)

Aktuell – zum Stand 20.02.2023 – beschränkt sich die Berücksichtigung der Energetische Eigenschaften des Gebäudes auf diesen Textbereich. Selbstverständlich spielen auch Modernisierungspunkte und der Liegenschaftszins eine Rolle.

Aber wir werden diesen Bereich noch in Q2-2023 massiv ausbauen und werden im Zuge dessen, auch ein ESG-Scoring in REZEN zu integrieren. Sobald ein belastbare, anerkannte Spezifikation von ESG-bezogenen Datenpunkten zur Verfügung steht, werden wir diese einarbeiten.

Der Bereich "ESG" steht oben in der Prioritätenliste; wir sind uns sicher, dass dieser Bereich im REZEN-Gutachten ein eigenes Kapitel erhalten wird – und ähnlich umfassend aufgebaut sein wird wie das Lage-Scoring.

7.7. Beurteilung der Grundrissqualität

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

7.8. 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.

7.9. 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.

7.10. 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.

8.1. Wertermittlungsverfahren

- gemäß § 6 ImmoWertV –
 - weitere Informationen siehe Anlage A12 Rechtsgrundlagen –
-

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)

2. Begründung der Verfahrenswahl

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).

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

8.2. Wertermittlungsverfahren

- schematische Darstellung zur besseren Orientierung –
- objektspezifische Verwendung von einer der folgenden Methoden –

1. Die Verfahrensarten und ihre Anwendung in dieser Arbeit

Sachwertverfahren	Ertragswertverfahren	Vergleichswertverfahren
nicht durchgeführt	einziges Verfahren	nicht durchgeführt

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 werthaltiger Bauteile	Ermittlung des Jahresreinertrags	Ermittlung vorläufiger Vergleichswert
=	-/-	
Vorläufiger Sachwert	Bodenwertverzinsung	
x	=	
Anpassung an Markt (Sachwertfaktor)	Ertragswert Bauliche Anlagen	
=	+	
Vorläufiger Sachwert, marktangepasst	Bodenwert	
+/-	+/-	+/-
Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale	Besondere, objekt-spezifische Merkmale
=	=	=
Sachwert	Ertragswert	Vergleichswert

9.1. Ermittlung des Bodenwerts

- Maß der baulichen Nutzung –
- gemäß § 16 ImmoWertV –

Ermittlung der wertrelevanten Geschossflächenzahl

Geschoss	Faktor	Länge (m)	x Breite (m)	Fläche (m ²)
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
/ Grundstückgröße (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 Grundstückgröße 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.

9.2. Ermittlung des Bodenwerts

- Anpassung des Bodenrichtwertgrundstückes auf das Bewertungsgrundstück –
- gemäß § 16 ImmoWertV –

Vergleich des Bodenrichtwert-Referenzgrundstücks mit dem Bewertungsgrundstück

	Referenz GrStk	Bewert.GrStk
Bodenrichtwert vom:	31.12.2020	
Wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ):	2,00	2,52
Umrechnungskoeffizienten*:	1,621	1,944
Bodenrichtwert pro m ² (angepasst)**:	9.800 €	11.752 €
Entwicklungsstufe:	Baureifes Land	Baureifes Land
Gemeinde:	München	München
Gemarkungsname:	München	München
Ortsteil:	Sektion IX (Haidhausen)	Haidhausen
Nutzungsart:	W (Wohngebiet)	M (Geschossbaug.)
Erschließungszustand:	beitragsfrei	beitragsfrei
Bodenrichtwert für Gartenland:	k/A	k/A
Grundstücksgröße, herangezogen:	k/A	760 m ²
Grundstückstiefe (gemittelt):	k/A	k/A
Grundstücksbreite (gemittelt):	k/A	k/A
Bauweise:	k/A	geschlossen
Anzahl der Geschosse:	k/A	4,0
Grundstücksform:	k/A	rechtwinklig
Bodenbeschaffenheit:	k/A	eben
Immisionen:	k/A	Straßenlärm

Kurzinhweis zu dieser Seite:

Das Maß der baulichen Nutzung (= wertrelevante Geschossflächenzahl WGFZ) des Bewertungsgrundstücks wird mit dem Maß der baulichen Nutzung des Vergleichsgrundstücks des Gutachterausschusses (Bodenrichtwertgrundstück) ins Verhältnis gesetzt. Über die oben dargestellten Umrechnungskoeffizienten erfolgt eine Anpassung des Bewertungsgrundstücks an das Bodenrichtwertgrundstück.

* Umrechnungskoeffizienten sind i.d.R. von den Gutachterausschüssen vorgegeben, und werden mit der Bodenrichtwertauskunft übermittelt. Die Bewertungssoftware REZEN stellt Arbeitshilfen bereit.

** Umrechnung, Rechenweg: $(2 * ,621+,379) \times (2,52 * ,621+,379) = 1,621 \times 1,944$

9.3. Ermittlung des Bodenwerts

- der Bodenwert nach Zu- und Abschlägen –
- gemäß § 40 bis § 45 ImmoWertV –

1. Ermittlung des Bodenwerts vor Zu- oder Abschlägen

Grundstücksfläche (gesamt oder anteilig, siehe ggf. Hinweistext):	760,0 m²
Bodenrichtwert / m ² zum 31.12.2020:	9.800 €
Anpassung (+/-):	1.952 €
Bodenrichtwert / m ² , angepasst:	11.752 €
Konjunkturelle Anpassung des Bodenrichtw. zum 28.03.2023 (+/-):	3,4 %
Bodenrichtwert / m ² , angepasst an Nutzung und Konjunktur:	12.152 €
Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	9.235.520 €

2. Zu- oder Abschläge*

Anpassung wegen Immissionen:	-923.552 €
Anpassung durch Frei- / Verkehrsflächenabschlag:	0 €
Anpassung wegen Grundstückszuschnitt:	0 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	-905.692 €
Summe aller Zu- oder Abschläge:	-1.829.244 €

3. Bodenwert

Bodenwert vor Zu- oder Abschlägen:	9.235.520 €
Summe aller Zu- oder Abschläge:	-1.829.244 €
Bodenwert des Grundstückes:	7.406.276 €

Kurzhinweis zu dieser Seite:

zu 1.: Der an das Maß der baulichen Nutzung angepasste Bodenrichtwert vom 31.12.2020 wird zum Wertermittlungsstichtag konjunkturell an den Markt angepasst. Sachverständig erfolgt eine lineare Marktanpassung in Höhe von 3,4 % (Als Referenz: Bodenrichtwert vom 31.12.2018 ist €9.500,-).

zu 2.: es erfolgt ein Abschlag wegen Lärmimmissionen. Siehe Berechnung unter Anlage A5 Immissionen.

zu 2.: Die Gesamtfläche von 760 m² wird wegen "Beispiel zum direkten, vollautomatisch berechneten Abschlag in der Bodenwertermittlung anstatt in den BOGs" sachverständig mit lediglich 90 % des unter 1. dargestellten Werts pro m² bewertet. Es ergibt sich folgende Korrektur zu 1.: €11.917 /100* (90-100) * 760 m² = €-905.692,-

* Unterschieden wird zwischen direkten Anpassungen des Bodenwerts und den sogenannten besonderen, objekt-spezifischen Grundstücksmerkmalen. Anpassungen werden vorgenommen, wenn sie dem Grundstück direkt zugeordnet werden können. Das sind z. B. Abschläge wegen dauerhaften Immissionen/ besonderen Grundstückszuschnitten. Dem gegenüber stehen die Grundstücksmerkmale gemäß § 8 ImmoWertV. Hintergrund ist hier auch, dass die Bodenwertverzinsung dann auf dem vorher angepassten Bodenwert basiert.

10.1. 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, Rollläden (manuell); Haustür mit zeitgemäßem Wärmeschutz (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 Ständerkonstruktionen; schwere Türen	Sichtmauerwerk; Massivholztüren, Schiebetürelemente, Glasläden, 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 Flächendeckers)
--	--	--

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
---	--	--

10.1. 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)

11.1. Ermittlung des Ertragswerts – Jahresreinertrag

- Rohertrag und Abzug der Bewirtschaftungskosten –
- gemäß § 31 ImmoWertV –

Einh.	Größe m ²	Nettom. / M.	€ / m ²	Einheit_Status	Bemerkung
1	85,7	1.799,70 €	21,00 €	Marktmiete	Wgh UG
2	155,0	3.255,00 €	21,00 €	Marktmiete	1. OG Wgh Links
3	154,9	3.252,90 €	21,00 €	Mietvertrag	1. OG Wgh Rechts
4	150,0	3.150,00 €	21,00 €	Leerstand	2. OG Wgh Links
5	185,0	3.885,00 €	21,00 €	Marktmiete	2. OG Wgh Rechts
6	148,4	3.116,40 €	21,00 €	Marktmiete	3. OG Wgh Links
7	181,8	3.817,80 €	21,00 €	Marktmiete	3. OG Wgh Rechts
8	132,5	2.782,50 €	21,00 €	Marktmiete	4. OG Wgh Links
9	171,9	3.609,90 €	21,00 €	Marktmiete	4. OG Wgh Rechts
10	131,7	2.765,70 €	21,00 €	Mietvertrag	DG Wgh Links
11	164,6	3.456,60 €	21,00 €	Marktmiete	DG Wgh Rechts
		34.891,50 €			

1. Rohertrag

Rohertrag / Monat – Summe aus oben dargestellten Einzelmieten: 34.891,50 €
x 12 = Rohertrag / Jahr: 418.698,00 €

2. Bewirtschaftungskosten

Nicht umlagefähig, gemäß ImmoWertV Gewerbl.- & Mischnutzung: 3.781,00 €
Ermittelte, nicht umlagefähige Nebenkosten/Jahr: 45.375,00 €

3. Jahresreinertrag (Nettoeinnahmen / Jahr) – gerundet

Rohertrag / Jahr: 418.698 €
abzgl. Bewirtschaftungskosten / Jahr: -45.375 €
Jahresreinertrag: 373.323 €

Kurzhinweis zu dieser Seite:

zu 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 Mietprelsbremse die maximal mögliche Marktmiete für diese Objekt unterstellt.

zu 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 1.: überprüft wurde die angesetzte Höhe der marktüblich erzielbaren Miete anhand von Vergleichsmieten über Onlineportale (per Datenanbieter 21st Real Estate; siehe Anlage)

11.2. Ermittlung des Ertragswerts – Underrent

– Vergleich der tatsächlichen Mieteinnahmen mit der ermittelten Marktmiete –

Allgemein

Im Bewertungsfall 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.

1. Bezeichnung der relevanten Einheit(en)

Alle Einheiten (globale Betrachtung)

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 €

3. Berechnung des "boG" – zur Verrechnung

Delta pro Jahr:	-85.422 €
Anzahl der Jahre, über die korrigiert wird:	5 J
Liegenschaftszinssatz:	3,34 %
x Barwertfaktor:	4,536
Gesamtwert des "Underrents" – zur Verrechnung als "boG":	-387.440 €

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.

11.3. Ermittlung des Ertragswerts – Bewirtschaftungskosten

- Berechnung auf Basis der ImmoWertV (reine gewerbliche oder gemischte Nutzung) –
- gemäß § 32 ImmoWertV –

1. Verwaltungskosten – jährlich

Summe (3% des Rohertrags): **12.561,00 €**

2. Instandhaltungskosten – jährlich

		€ / Einheit	%	
Fläche zu Wohnen, Büro, Praxen, Geschäfte:	1.661,5 m ²	13,50 €	100,0%	22.430,25 €
Fläche zu SB-Verbrauchermärkte:	0,0 m ²	13,50 €	50,0%	0,00 €
Fläche zu Lager-, Produktions- & Logistikhallen:	0,0 m ²	13,50 €	30,0%	0,00 €
Garagen und Stellplätze, Stück:		102,00 €		0,00 €
Zwischensumme:				22.430,00 €

3. Mietausfallwagnis – jährlich

Rohertrag aus Vermietung und Verpachtung: 418.698,00 €

Mietausfallwagnis: 2,48 %

Zwischensumme: **10.384,00 €**

4. Betriebskosten, nicht umlagefähig – jährlich

Zwischensumme: **0 €**

5. Bewirtschaftungskosten, Summe – gerundet

Verwaltungskosten: 12.561 €

Instandhaltungskosten: 22.430 €

Zu- und Abschläge: 0 €

Mietausfallwagnis: 10.384 €

Betriebskosten: 0 €

Summe, gesamt / Jahr: 45.375 €

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). Bei jährlichen, gewerblichen Mieteinnahmen von rund 104.436 € und wohnwirtschaftlichen Mieteinnahmen von 334.200 € ergibt sich bei einem kalkulierten Mietausfallrisiko von 4 % für Gewerbe bzw. von 2 % für Wohnen ein interpoliertes Mietausfallwagnis von rund 2,48 %.

11.4. Ermittlung des Ertragswerts – allgemeines Ertragswertverfahren

- einziges Verfahren –
- gemäß § 27 bis § 34 ImmoWertV –

Allgemein

Das Ertragswertverfahren ist im Abschnitt 2, in den §§ 27 – 34, der ImmoWertV geregelt. 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. Die Kapitalisierungsdauer entspricht der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen. Der Barwertfaktor wird anhand des § 34 ImmoWertV festgelegt.

1. Festlegung der Restnutzungsdauer

Wertermittlungsstichtag:	28.03.2023
Erstellungsjahr:	1910
Erstellungsjahr, fiktiv:*	2015
Gesamtnutzungsdauer, Jahre:	80 J
Restnutzungsdauer, Jahre:	72 J

2. Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Rohrertrag aus Vermietung und Verpachtung pro Jahr:	418.698 €
abzgl. nicht umlagefähiger Bewirtschaftungskosten:	-45.375 €
Jahresreinertrag:	373.323 €
abzgl. Bodenwertverzinsung**:	-247.370 €
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen:	125.953 €
x Barwertfaktor bei einem LSZ von 3,34 % und einer RND von 72 Jahren***:	27,1287
Ertragswert der baulichen Anlagen – über die Restnutzungsdauer:	3.416.942 €

3. Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes

Ertragswert der baulichen Anlagen:	32,0%	3.416.942 €
Bodenwert des Grundstückes:	68,0%	7.406.276 €
Vorläufiger Ertragswert der Immobilie:	100,0%	10.823.218 €

* Rechnerisches (fiktives) Baujahr nach Ermittlung der Restnutzungsdauer nach getätigter Modernisierung

** Bodenwertverzinsung: $(7.406.276 \text{ €} * 3,34 \%)$

*** Berechnung des Barwertfaktors: $((0,0334 + 1)^{72} - 1) / ((0,0334 + 1)^{72} * ((0,0334 + 1) - 1)) = 27,1287$

4. Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

Vorläufiger Ertragswert der Immobilie:	10.823.218 €
Zuschlag wg. zusätzlichem Grundstücksteils:	0 €
Abschlag wg. Anpassung an die ortsübliche Miete (Uderrrent):	-387.440 €
Abschlag wg. Instandhaltungstau (siehe Hinweistext):	0 €
Abschlag wg. Baumängeln oder Bauschäden (siehe Hinweistext):	0 €
Anpassung wg. Rechten / Belastungen o. Ä. (siehe Hinweistext):	-10.420 €
Anpassung wg. Erbbaurecht (siehe Hinweistext):	0 €
Anpassung wg. Nießbrauch / Leibrente o. Ä. (siehe Hinweistext):	0 €
Anpassung an sonstige Gegebenheiten:	0 €
Ertragswert der Immobilie zum Stichtag 28.03.2023:	10.425.358 €

Kurzhinweis zu dieser Seite:

zu 1.: Barwertfaktor von 27,1287 – basierend auf einer Restnutzungsdauer von 72 Jahren und einem Liegenschaftszinssatz von 3,34 % (siehe Anlage A10 Liegenschaftszins).

zu 4.: Abschlag wegen Uderrrent. Siehe Berechnung unter Kapitel 11.2. auf Seite 29.

12. Schlusserklärung

– Verkehrswertgutachten | Nr. 239739 vom 05.09.2023 –

1. Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren

Sachwert:	0 €	nicht durchgeführt
Ertragswert:	10.425.358 €	einziges Verfahren
Vergleichswert:	0 €	nicht durchgeführt
Verkehrswert, vor Abschlag:	10.425.358 €	
Sicherheitsabschlag in Prozent:	-5,00 %	(Abschlag DEMO)

2. Verkehrswert gemäß diesem Gutachten zum Wertermittlungsstichtag 28.03.2023:

Beachten Sie, dass vorrangig durchgeführte Bewertungsverfahren priorisiert werden. Unterschiede zwischen den durchgeführten Verfahren gehen zugunsten der vorrangig durchgeführten Bewertung. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den einzelnen Verfahren wird der Verkehrswert nach §194 BauGB der bewerteten Immobilie wie folgt geschätzt:

9.904.000 €

neunmillionenneunhundertviertausend Euro

München, den 05.09.2023

Harald Huber

Zertifizierter Sachverständiger für die Marktwertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien (IQ-Zert gemäß DIN EN ISO/IEC 17024)



A1 Objektbilder

– Außenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –



Beispielbild eingefügt per "Drag & Drop" oder per Upload-Button



Beispielbild eingefügt per "Drag & Drop" oder per Upload-Button

A1 Objektbilder

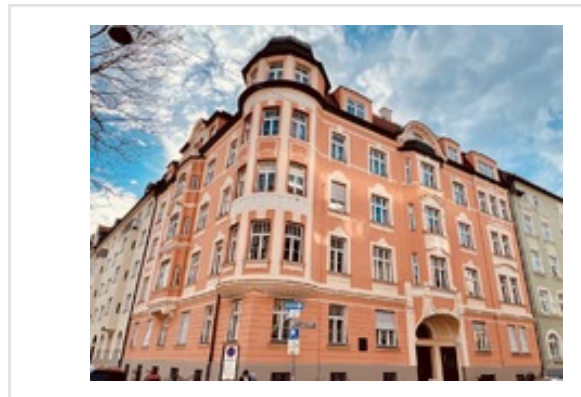
– Außenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –



Beispielbild eingefügt per "Drag & Drop" oder per Upload-Button



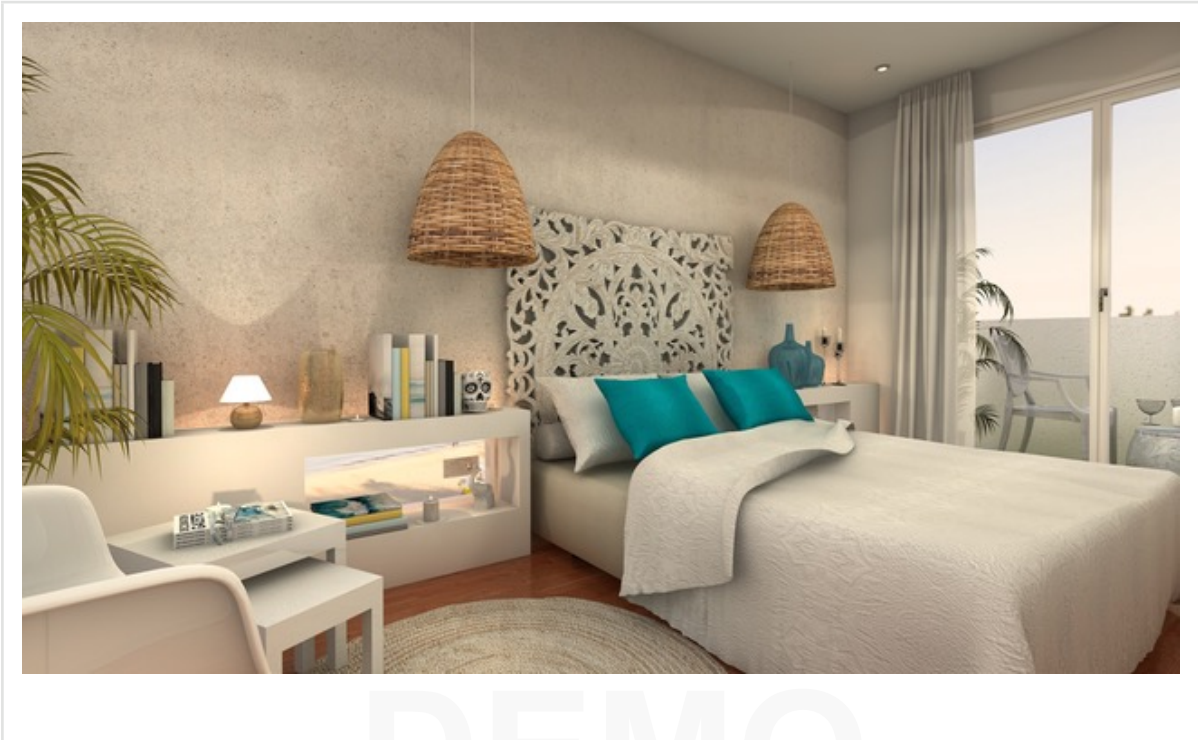
Bilder oder PDF einfügen leicht gemacht



Wählen aus 8 Layout-Varianten

A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –



Beispielbild eingefügt per "Drag & Drop" oder per Upload-Button

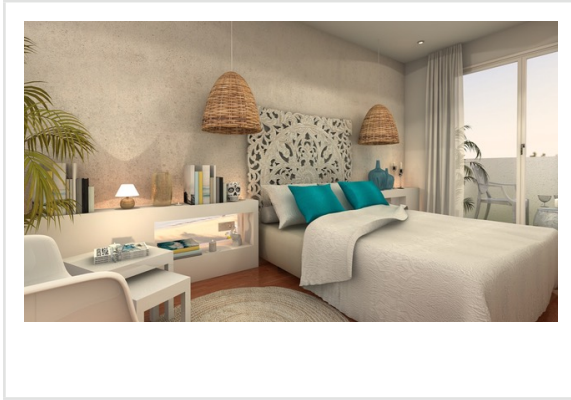
Bilder oder PDF einfügen leicht gemacht. Sie können im Bereich Anlagen aus 8 Layout-Varianten wählen, und Bilder oder PDFs einfügen.

Möglich sind auch Text-Bild oder Bild-Text-Kombinationen. So wie auf dieser Seite dargestellt. Damit können Sie zum Beispiel Grafiken einfügen und diese mit einem längeren Text kombinieren.

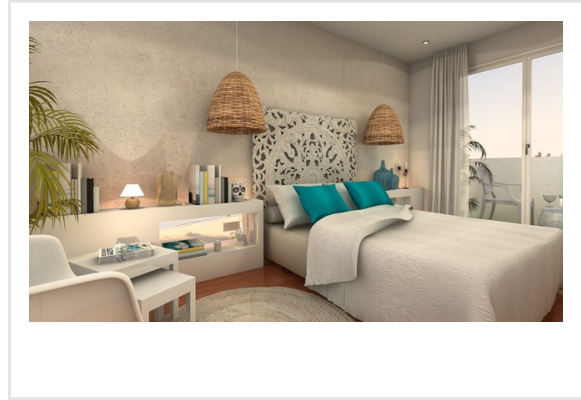
Bilder können in REZEN bequem über "Drag- und Drop" eingefügt werden – aber auch per Upload-Button. Durch die acht vorgegebenen Layout-Varianten ist es unnötig, an eingefügten Bildern noch Nachbearbeitungen vorzunehmen. Bilder passen sich automatisch an das Layout an und sehen perfekt einbettet aus.

A1 Objektbilder

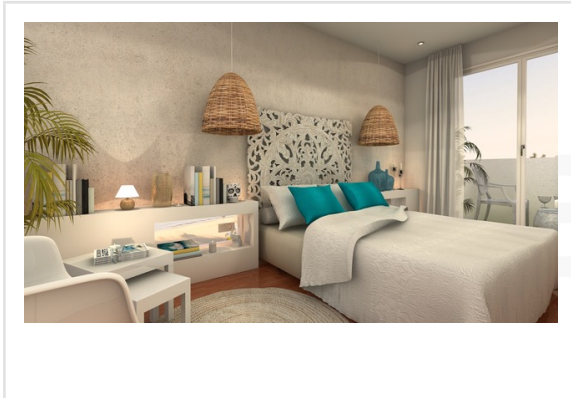
– Innenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –



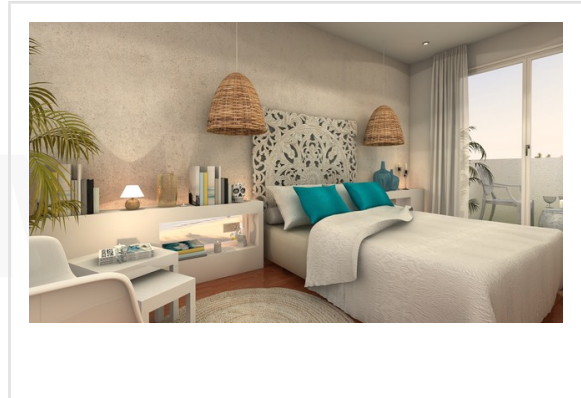
Beispielbild



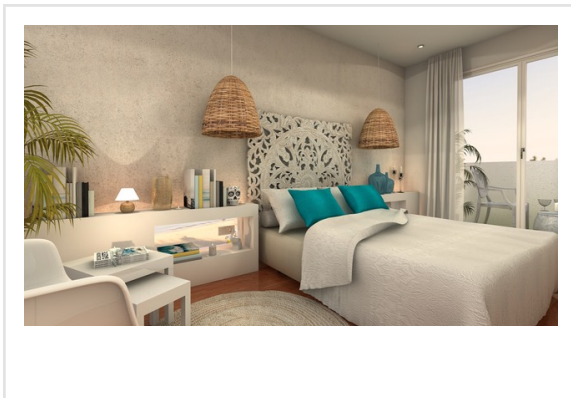
Beispielbild



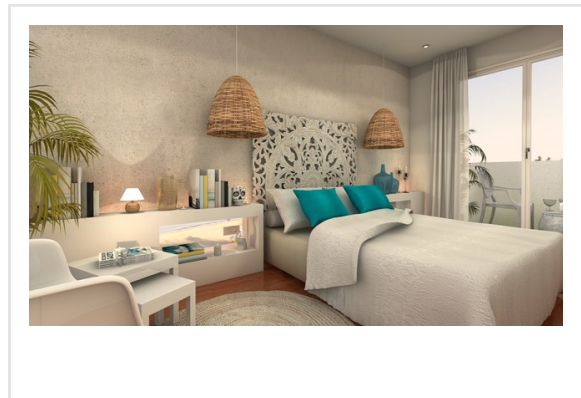
Beispielbild



Beispielbild



Beispielbild



Beispielbild

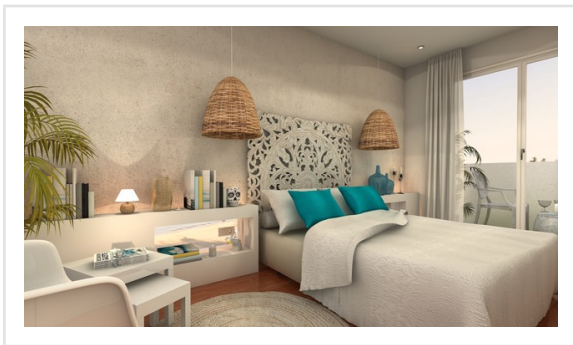
A1 Objektbilder

– Innenaufnahmen | beliebige Anzahl und mehrere Layouts möglich –

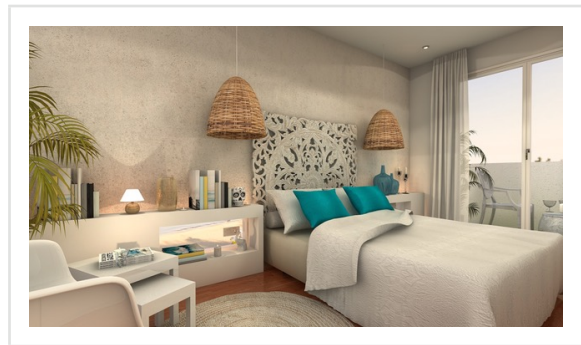


Beispielbild

DEMO



Beispielbild



Beispielbild

A2 Grundbuch

– Bestandsverzeichnis –

Amtsgericht München		Band		att Nr.		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von						1			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m ²	
1	2	a / b	c			4			
1			Beispiel			--	07	60	

Geändert am 06.09.2017 · Abdruck vom 10.08.2021 · Seite 2 von 9 Seiten

A2 Grundbuch

– Abteilung 1 –

Amtsgericht München		Band		att Nr.		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von								1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m ²	
1	2	a / b	c			4			
1			Beispiel			--	07	60	

Geändert am 06.09.2017 · Abdruck vom 10.08.2021 · Seite 2 von 9 Seiten

A2 Grundbuch

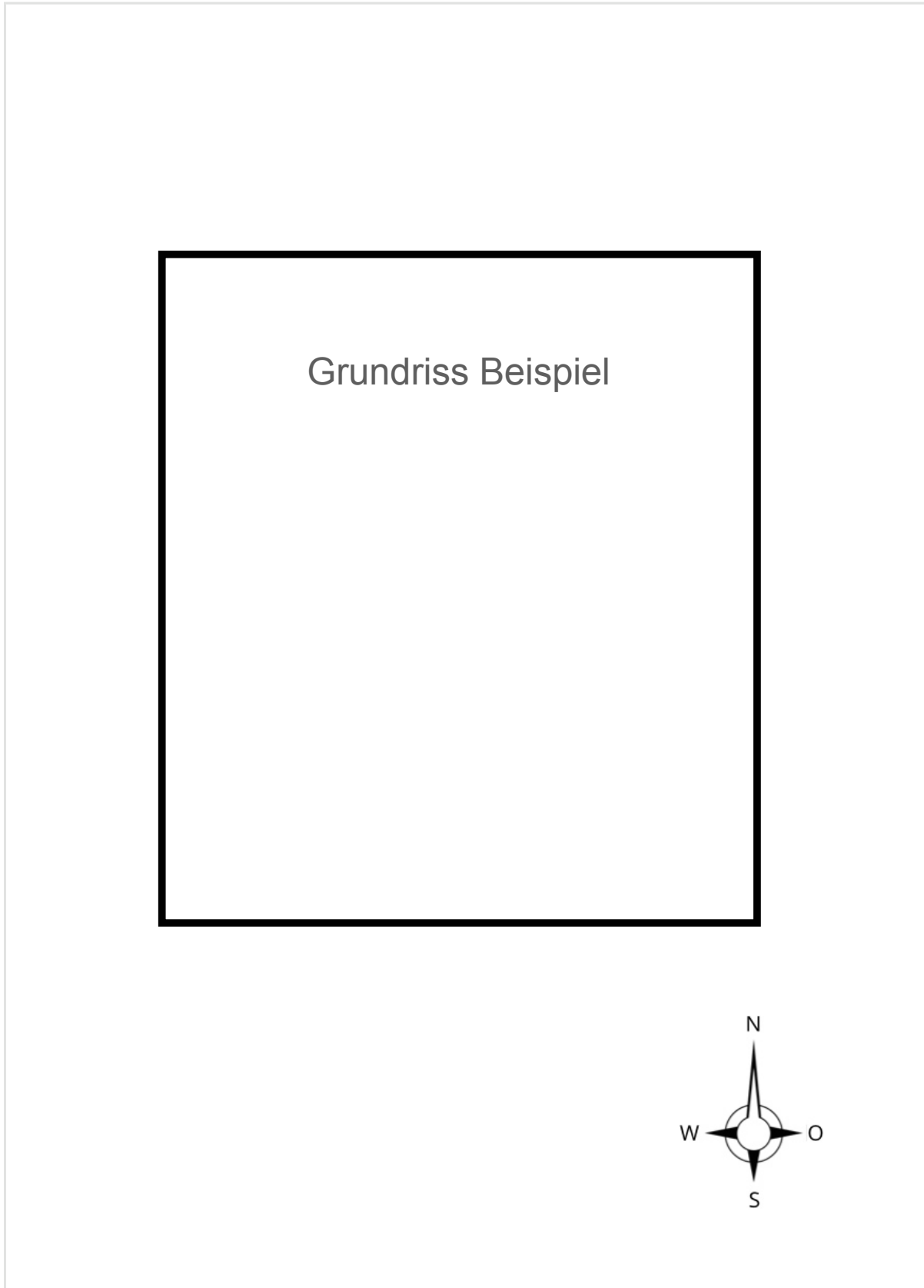
– Abteilung 2 –

Amtsgericht München		Band		att Nr.		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von						1			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m ²	
1	2	a / b	c			4			
1			Beispiel			--	07	60	

Geändert am 06.09.2017 · Abdruck vom 10.08.2021 · Seite 2 von 9 Seiten

A3 Grundriss

– Beispielgeschoss –



A4 Bodenrichtwertauszug

– Auszug zum 31.12.2020 –



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:

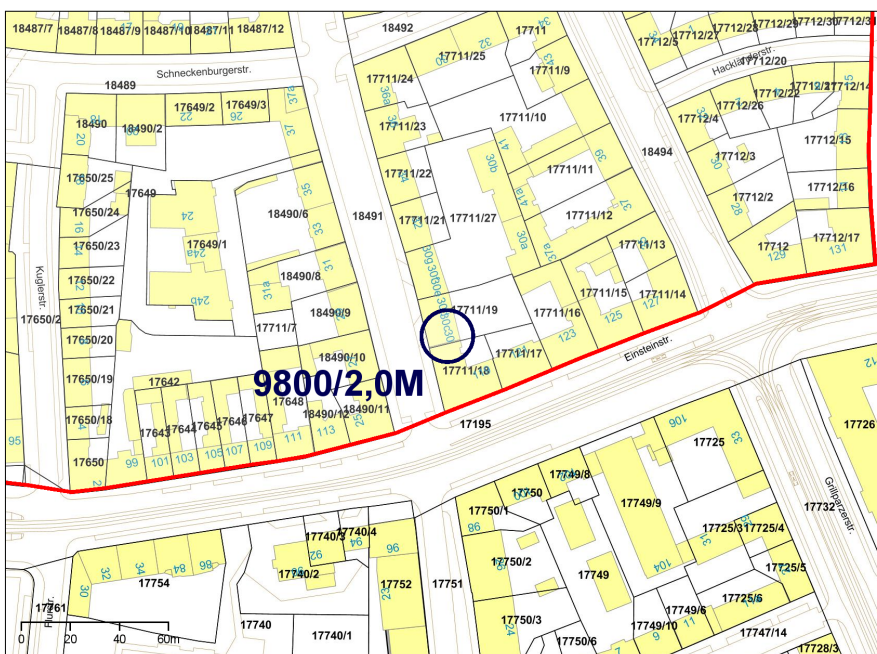
31.12.2020

Ihre Abfrage (Adresse)

Lucile-Grahn-Str. 30

Gefundenes Flurstück:

Sektion IX (Haidhausen) - 17711/19



Maßstab 1:1500 Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Zeichenerklärung

<p>2100/0,7W W</p> <p>M</p> <p>MK/25</p> <p>hG</p> <p>G</p> <p>G-hG</p> <p>S</p>	<p>2.100 EUR/m² bei einer WGfZ von 0,7 individuelles Wohnbaugesamt (Ein- bis Dreifamilien-, Doppel-, Reihenhäuser, kleine individuelle Eigentumswohnanlagen mit i.d.R. maximal zwei Vollgeschossen)</p> <p>Geschossbaugesamt (Wohn-, Misch- und Kerngebiet mit i.d.R. drei und mehr Vollgeschossen)</p> <p>Kerngebiet mit einem Wohnanteil von 25% (Erläuterung siehe Hinweis zu Kerngebiet - MK -)</p> <p>„höherwertiges“ Gewerbegebiet (Büro, Handel, Verbrauchermarkt u. ä.)</p> <p>„klassisches“ Gewerbegebiet (Produktion, Verarbeitung, Handwerk, Großhandel, Distribution u. ä.)</p> <p>Gewerbegebiet (Mischnutzung mit „klassischem“ und „höherwertigem“ Gewerbe)</p> <p>Sonderbaufläche (Art der Nutzung siehe Bebauungsplan)</p>	<p>E</p> <p>• E</p> <p>FZ</p> <p>LW</p> <p>KG</p> <p>H</p> <p>SG</p> <p>SN</p> <p>2500/2,5San</p> <p>San</p> <p>San</p>	<p>Bauerwartungsland</p> <p>Bereiche mit städtebaulicher Überplanung</p> <p>Freizeit- und Wochenendfläche</p> <p>Landwirtschaftsfläche</p> <p>Kleingartenfläche (auch Fläche im Vereinseigentum)</p> <p>Waldfläche (ohne Bestockungswert)</p> <p>sonstige private Fläche</p> <p>Sondernutzungsfläche</p> <p>Richtwertzone</p> <p>2.500 EUR/m² bei einer WGfZ von 2,5</p> <p>Sanierungsgebiet (förmlich festgelegt) (Anfangswert gem. § 154 Abs. 2 BauGB)</p> <p>Sanierungsblock</p>
--	--	--	--

A4 Bodenrichtwertauszug

– Auszug zum 31.12.2020 –



Bodenrichtwertauskunft
Stadtgebiet München

Stichtag des Bodenrichtwertes:

31.12.2020

Ihre Abfrage (Adresse)

Lucile-Grahn-Str. 30

Gefundenes Flurstück:

Sektion IX (Haidhausen) - 17711/19

Gutachterausschuss für Grundstückswerte
im Bereich der Landeshauptstadt München

- Geschäftsstelle -

Marsstr. 22

80335 München

Tel.: 089-23382378

Fax: 089-23382440

gutachterausschuss@muenchen.de

Bodenrichtwert **9800 €/m²**

Entwicklungszustand: **B** (Baureifes Land)

wertrelevante Geschossflächenzahl: **2,0**

Nutzungsart: **M** (Geschossbaugebiet)

Wohnanteil % im MK:

Erschließungszustand: **Beitragsfrei**

A4 Flächenermittlung

– Wohn-Nutz-Fläche –

– Alle Angaben in m², gerundet auf eine Kommastelle –

Bezeichnung	Fl. m ²	Nutz. %	Fläche m ²
Wohnfläche Whg UG, ca.: Untergeschoss:	85,7	100,0%	85,7 85,7
Wohnfläche Whg Links, ca.:	155,0	100,0%	155,0
Wohnfläche Whg Rechts, ca.:	154,9	100,0%	154,9
Hochparterre:			310,0
<u>Nutzfläche:</u>			<u>395,7</u>
Wohnfläche Whg UG, ca.: Untergeschoss:	85,7	100,0%	85,7 85,7
Wohnfläche Whg Links, ca.:	150,0	100,0%	150,0
Wohnfläche Whg Rechts, ca.:	185,0	100,0%	185,0
1. Obergeschoss:			335,0
Wohnfläche Whg Links, ca.:	148,4	100,0%	148,4
Wohnfläche Whg Rechts, ca.:	181,8	100,0%	181,8
2. Obergeschoss:			330,2
Wohnfläche Whg Links, ca.:	132,5	100,0%	132,5
Wohnfläche Whg Rechts, ca.:	171,9	100,0%	171,9
3. Obergeschoss:			304,3
Wohnfläche Whg Links, ca.:	131,7	100,0%	131,7
Wohnfläche Wgh Rechts, ca.:	164,6	100,0%	164,6
Dach ausgebaut			296,3
<u>Wohnfläche:</u>			<u>1.351,4</u>
<u>Gesamtfläche:</u>			<u>1.747,1</u>

Kurzhinweis zu dieser Flächenermittlung:

Hier steht eigentlich ein Standardtext, für diese Demo ersetzt wird: REZEN erstellt obige Darstellung vollautomatisiert anhand von Eingaben des Nutzers. Kein Eingriff notwendig!

Alternativ zur Eingabe ist auch der Upload einer Excel-Datei möglich. Sehr praktisch ist, dass einfach ausgewählt werden kann ob die Excel-Datei auch als Basis für die Erträge dienen soll. Falls Erträge zu Flächen kopiert werden sollen, oder Flächen zu Erträgen, ist dies mit wenigen Klicks vollautomatisiert möglich.

A5 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 m ² – vor Abschlägen:	12.152 €
Abschlag in Euro pro m²:	-1.215 €
Betroffene Fläche:	760 m ²
Abschlag in Euro, gesamt:	-923.552 €

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).

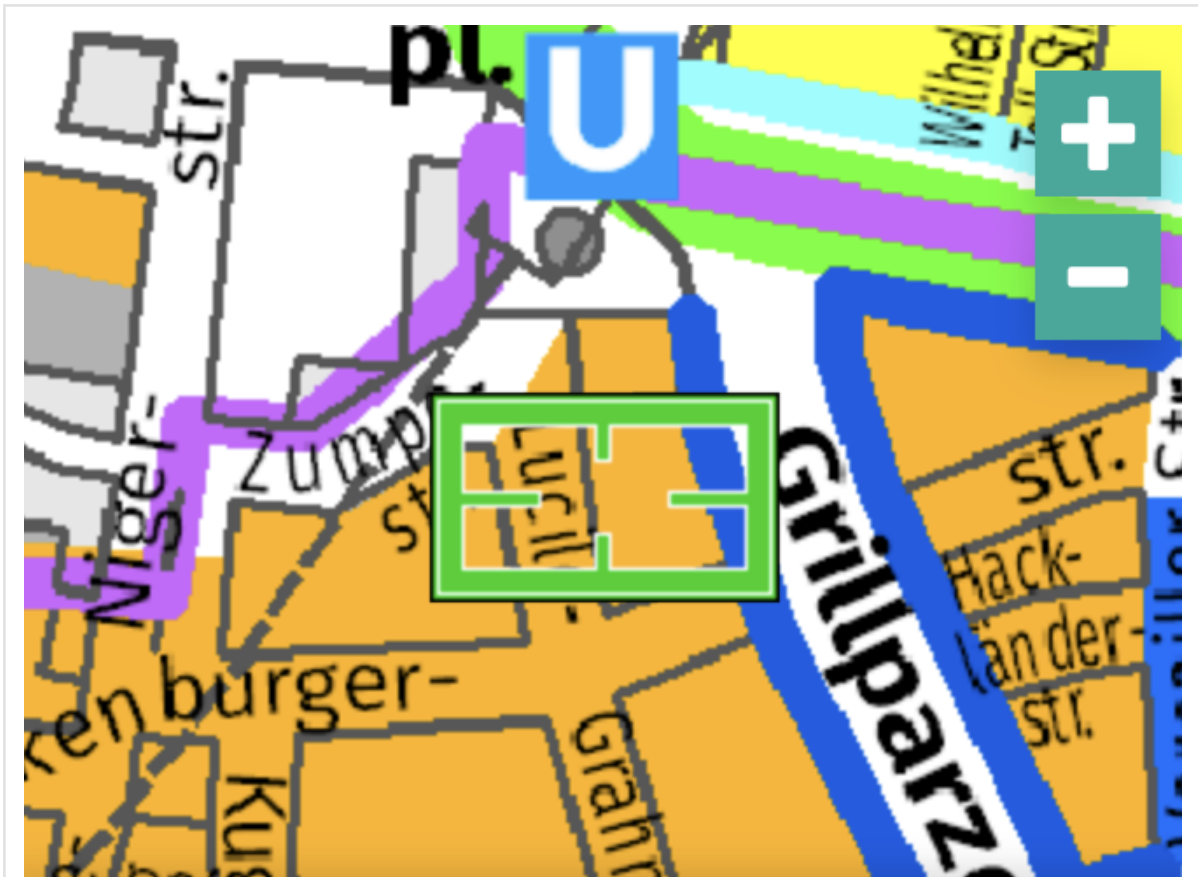
Literaturhinweis: Kleiber digitalTeil IV - ImmoWertV2 Die Rechtsgrundlagen der Immobilienwertermittlungsverordnung im Einz...Abschnitt 1 ImmoWertV: Anwendungsbereich, Begriffsbestimmungen und all...§ 6 ImmoWertV Weitere Grundstücksmerkmale 6 Lärm 6.2 Verkehrslärm (Straßen und Schienen) 6.2.3 Wertminderung

Objektspezifische Hinweise:

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

A6 Mietspiegel – Kartendarstellung

– Gemäß Mietspiegel München, Stand 2021 –



Die Kategorisierung der Lagen für Wohnimmobilien durch die Stadt München:

- Durchschnittliche Lage
- Gute Lage
- Beste Lage
- Zentrale durchschnittliche Lage
- Zentrale gute Lage
- Zentrale beste Lage

A7 Mietspiegel – Berechnung

– Automatischer Abruf per Datenschnittstelle, Abruf vom 14.07.2023 11:24:46 –

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

1. Abgerufene Parameter

Mietspiegel: Hamburg – 2019
Adresse: 80802 München, Trautenwolfstraße 6
Baujahr: 1910
Wohnfläche: 120,00 m²

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

Minimum (Spanne nach unten, gerundet):

Durchschnitt (gerundet):

Maximum (Spanne nach oben, gerundet):

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

DEMO

A8 Vergleichspreise – Umfeldbeobachtung Mietobjekte

– aus verschiedenen Onlineportalen, inklusive historischer Angebote –

Objektyp	Angebot vom	Fläche (m ²)	Kaltmiete	Miete / m ²
Miete / m² – Durchschnittswert:				22,80 €

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Abruf am 28.03.2023 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 1 Angebote vor dem Wertermittlungsstichtag. Die Suchparameter wurden an die Objektart, die Lage und an die Größe des Bewertungsobjekts angepasst wie folgt: 0,75 km Radius, Angebote von 2022-Q1 bis 2022-Q4, Baujahr von 1890 bis 1940, Fläche 90 bis 160 m².

DEMO

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 31.08.2023 15:13:50 –

– 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

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 31.08.2023 15:13:50 –

– 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

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 31.08.2023 15:13:50 –

– 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

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 31.08.2023 15:13:50 –

– 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

A9 Lage-Scoring – Detailansicht Einzelwerte

– Quelle: 21st Real Estate GmbH, Berlin | Abruf Zeitstempel: 31.08.2023 15:13:50 –

– 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

A10 Liegenschaftszinssatz

– nach sachverständiger Ermittlung; auf Grundlage der 30-jährigen Bundesanleihe –

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

Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe, Abruf bei der Bundesbank zum WEST:	2,38 %
zzgl. Risikoaufschlag für die Nutzung "Gemischte Nutz.":	1,75 %
Grundlage der Ermittlung, vor Anpassungen:	4,13 %

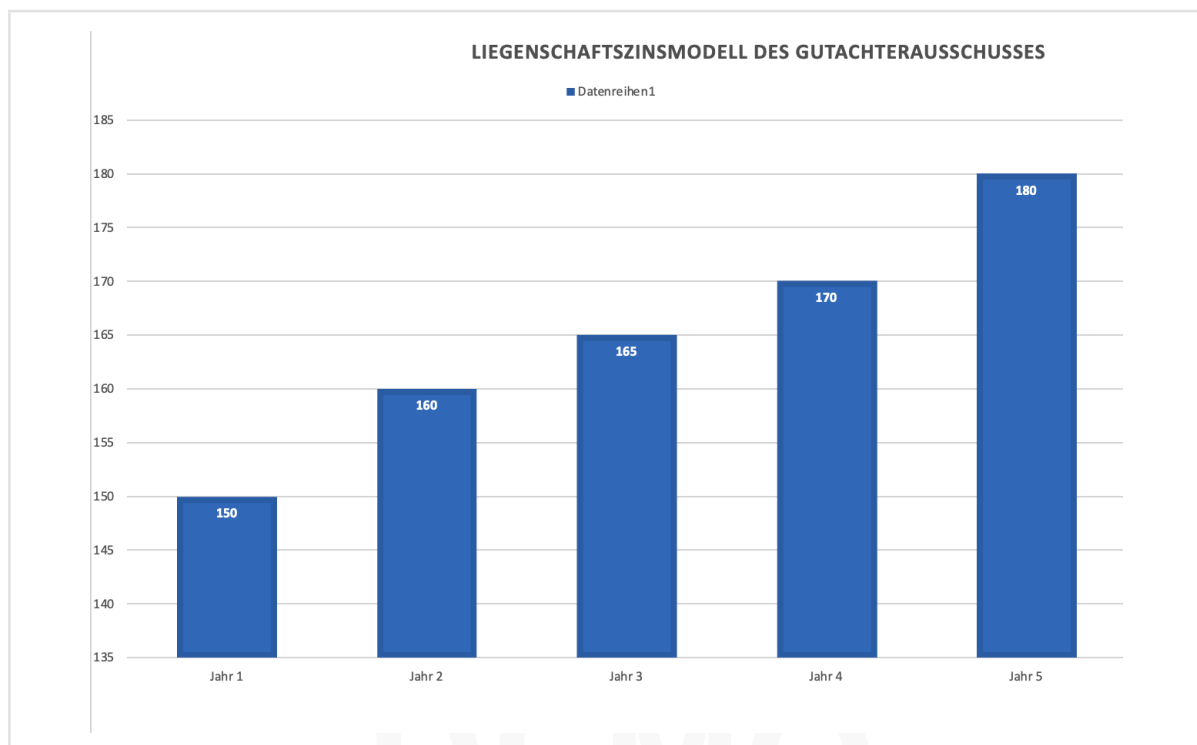
2. Anpassungen anhand der Objektmerkmale über Näherungsschritte

Urbanität / Marktdynamik zum WEST		
abgeleitet vom regionalen BKI zum WEST		-0,61 %
Erwartung zur langfristigen Marktentwicklung		
klar rückläufig		0,15 %
Restnutzungsdauer	<input type="radio"/> < 30 J <input checked="" type="radio"/> 30-50 J <input type="radio"/> > 50 J	0,00 %
Gestaltung der Mietverträge		
Langfrist. MV / vermietetfreundli. MV		-0,13 %
Bonität der Mieter		
zweifelsfreie Bonität		-0,07 %
Denkmalschutz		
Im Denkmalschutz		-0,13 %

3. Liegenschaftszins, nach Anpassungen, festgelegt: 3,34 %

Kurzhinweis zu dieser Seite:

Siehe Folgeseite.



Liegenschaftszinssmodell Gutachterausschuss von Musterstadt, 2018, Tabelle 30

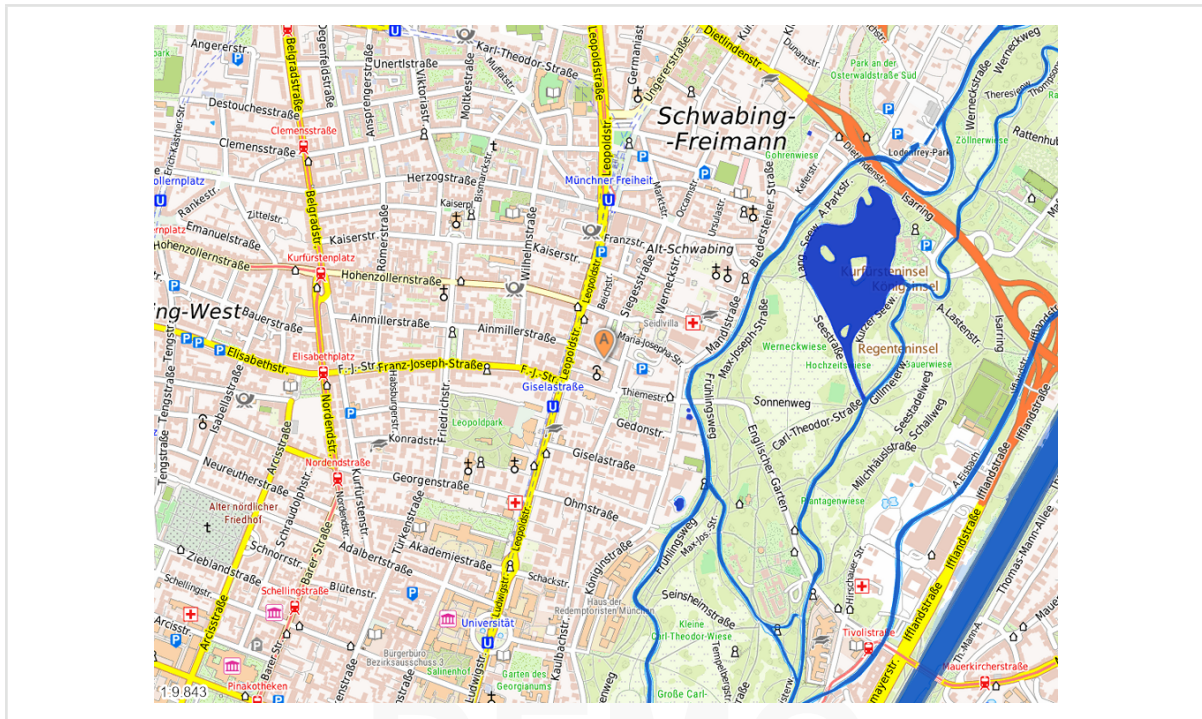
Liegenschaftszinssmodell des Gutachterausschusses

Hier können Sie – völlig optional – zum Liegenschaftszins eine zweite Seite hinzufügen, um zum Beispiel das Modell des Gutachterausschusses einzufügen.

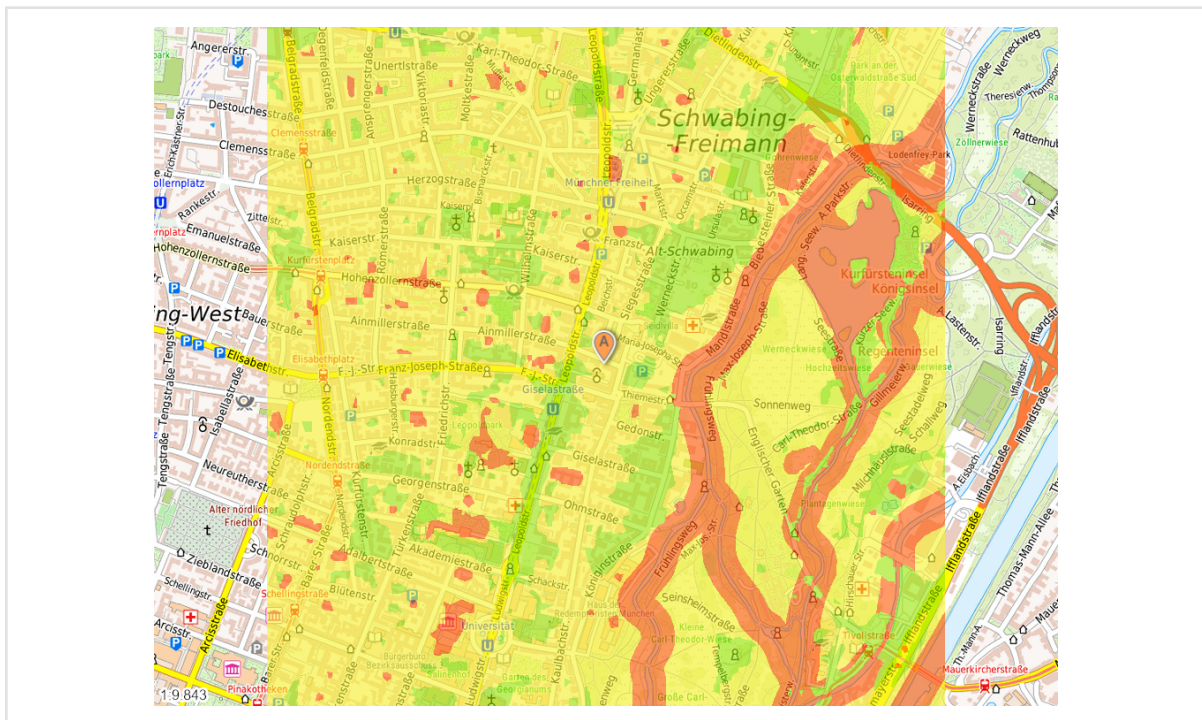
A11 Umweltrisiko – Kartendarstellung

– Abgerufene Adresse: Trautenwolfstraße 6, 80802 München –

– Quelle: geoveris.de –



Hochwasser – Gefährdung: GK 1 (keine Gefährdung)



Starkregen – Gefährdung: SGK 2 (mittlere Gefährdung)

A12 Rechtsgrundlagen – tabellarische Darstellung

– Gesetze und weitere rechtliche Grundlagen zu diesem Gutachten –

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB)

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

Baugesetzbuch (BauGB)

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

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

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

Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

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

Wohnflächenverordnung (WoFlV)

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

DIN 277

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

Gebäudeenergiegesetz (GEG)

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

Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz)

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

Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1900.

Wohnungsbindungsgesetz (WoBindG)

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

Pfandbriefgesetz (PfandBG)

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

Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 12.05.2006.

Gesetz über das Kreditwesen (KWG)

(Herausgeber: Bundesrepublik Deutschland) – in der Fassung gültig vom 01.01.1935.

Bayerische Bauordnung

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

A12 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Allgemeiner Hinweis zur Bodenwertermittlung –

Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwerts ist in der ImmoWertV in den § 40-45 beschrieben. Im Sinne des § 40 ImmoWertV ist der Wert des Bodens vorbehaltlich ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück vorrangig im Vergleichsverfahren zu ermitteln.

Dabei kann der Bodenwert auch auf der Grundlage geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden. 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.

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

Dabei kann der Bodenwert auch anhand geeigneter Bodenrichtwerte ermittelt werden, wie es im vorliegenden Fall auch bevorzugt wird.

Bodenrichtwerte sind dann geeignet, wenn die Merkmale des zugrunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

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, wie z. B. Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksausrichtung, usw. bewirken i.d.R. entsprechende Abweichungen seines Bodenwertes von dem Bodenrichtwert.

Grundlage für die Bodenwertansätze sind die eigene Erfahrung, die aktuelle Marktsituation und die Lage des Bewertungsobjekts im Bewertungsgebiet, sowie die vom lokalen Gutachterausschuss für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte.

A12 Rechtsgrundlagen – weitere Erläuterungen

– Allgemeiner Hinweis zum üblichen Einsatz der verfügbaren Verfahren –

Sachwertverfahren

Mit dem Sachwertverfahren, §§ 35 – 39 ImmoWertV, werden solche bebauten Grundstücke vorrangig bewertet, die üblicherweise nicht zur Erzielung von Renditen, sondern im Regelfall zur renditeunabhängigen Eigennutzung verwendet (gekauft oder errichtet) werden.

Hierzu wird der Sachwert des Grundstücks aus dem Sachwert der nutzbaren baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem Bodenwert ermittelt; die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind insbesondere durch die Anwendung von Sachwertfaktoren zu berücksichtigen. Marktanpassungsfaktoren sind insbesondere Faktoren zur Anpassung des Sachwerts, die aus dem Verhältnis geeigneter Kaufpreise zu entsprechenden Sachwerten abgeleitet werden (Sachwertfaktoren, § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 2 des Baugesetzbuchs).

Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten unter Berücksichtigung der Alterswertminderung zu ermitteln.

Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren, §§ 27-34 ImmoWertV, wird der Ertragswert 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.

Bei diesem Bewertungsverfahren bewirken vor allem die eingeführten Einflussgrößen (insbesondere Liegenschaftszins, Mieten, Bewirtschaftungskosten, Restnutzungsdauer aber auch Zustandsbesonderheiten) die Wertbildung und die Wertunterschiede.

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.

Vergleichswertverfahren

Für manche Grundstücksarten/Objektarten eignet sich der Vergleich der im lokalen Markt angebotenen Grundstücke. Diese Arten sind z.B. Eigentumswohnungen, Reihenhausgrundstücke, Einfamilienhäuser in Siedlungsgebieten und auch unbebaute Grundstücke. Es existiert oftmals ein hinreichend großer Grundstückshandel mit vergleichbaren Objekten. Je größer der vorhandene Markt ist, desto genauer kann im Vergleich der Verkehrswert des Bewertungsobjektes erfolgen.

Den Marktteilnehmern sind zudem oftmals die für vergleichbare Objekte gezahlten oder verlangten Kaufpreise bekannt (z.B. durch Zeitungs-, Internet- oder Maklerangebote). Da sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr die Preisbildung für derartige Objekte dann an diesen Vergleichspreisen orientiert, sollte zu deren Bewertung möglichst auch das Vergleichswertverfahren herangezogen werden.

Vom Vergleichswertverfahren ist jedoch dann abzusehen, wenn weder ein ausreichend großes Marktangebot oder auch keine hinreichend differenziert beschriebenen Vergleichsfaktoren des örtlichen Grundstücksmarktes zur Bewertung zur Verfügung stehen.

A12 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.

A13 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
KAG	Kommunalabgabengesetz
KG	Kellergeschoss
LBodSchG	Landesbodenschutzgesetz
LSZ	Liegenschaftszins
LWG	Landeswassergesetz
NFL	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
RE	Reinertrag
RL	Richtlinie
RND	Restnutzungsdauer
SW	Sachwert
VG	Vollgeschoss
VPI	Verbraucherpreisindex
WertR	Wertermittlungsrichtlinien
WEST	Wertermittlungstichtag
Wfl	Wohnfläche
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WoFG	Wohnraumförderungsgesetz
WoFIV	Wohnflächenverordnung

A14 Haftungsausschluss

- Haftungshinweis analog zur Auftragserteilung –
 - Redaktioneller Hinweis: diese Seite ist Autotext –
-

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.