

INGENIEUR- UND SACHVERSTÄNDIGENBÜRO KAISER

IMMOBILIENBEWERTUNG – BAUGUTACHTEN – KAUFBERATUNG

Dipl.-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken,
für Mieten und Pachten

Dipl.-Ing. (FH) des Bauwesens

Frau

Xxxxxx Xxxxxx

Xxxxxxxxxx xx

xxxxx München

Az.: IB2011002 Xxxxxx München



Ingenieur- und
Sachverständigenbüro
Herbert Sebastian Kaiser
Holzhauser Straße 3a
83454 Anger

Tel. 0 86 56 – 983 041
Fax 0 86 56 – 983 049
Mobil 0 152 - 01 934 864

info@immowert-kaiser.de
www.immowert-kaiser.de

Anger, den 16. Mai 2011

FORMULARAUSGABE

der Verkehrs(Markt)wertermittlung des

im Wohnungsgrundbuch von xxxxx, Blatt xxxxx eingetragen

18,660/1.000,00 Miteigentumsanteils an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in
xxxxx München, Xxxxxxxxxx x ,
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung 3. OG im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Xxxxxxxxxx	Xxxx	Xx
Gemarkung	Flur	Flurstücke
Xxxxxxxxxx	Xxx	x

Der **Verkehrswert des Wohnungseigentums** wurde zum Stichtag
18.01.2011 ermittelt mit rd.

222.000,00 €.

1 Hinweise zur Auftragsabwicklung und Grundlagen der Bewertung

Auftragszweck:

Das o. g. Objekt soll veräußert werden. Ausschließlich zum Zweck der Kaufpreisfindung wurde eine überschlägige Ermittlung des Wertes durchgeführt. In Absprache mit dem Auftraggeber sollte hierzu kein umfangreiches Verkehrswertgutachten erstellt werden. Die Objektbesichtigung erfolgte ausschließlich mit dem Ziel der Erfassung der wesentlichen wertermittlungsrelevanten Aspekte.

Die vorliegende überschlägige Wertermittlung beruht im Wesentlichen auf den Ergebnissen der Vor-Ort-Besichtigung, den erhaltenen Unterlagen sowie plausibler Annahmen, insbesondere im Hinblick auf die rechtlichen Gegebenheiten. Diese beruhen auf den Angaben des / der Eigentümers(in) bzw. dessen Vertreters(in) dem / der Makler(in).

Grundlage der Bewertung:

Grundlage für die Bewertung sind die vorgelegten Unterlagen, die visuellen Eindrücke vor Ort, die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen, die Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr sowie die Angaben des Eigentümers, Maklers und Auftraggebers.

Bodenbeschaffenheit:

Die Untersuchung und Bewertung des Bewertungsobjekts hinsichtlich schädlicher Bodenveränderungen bzw. Verunreinigungen gehören nicht zum Gutachtenauftrag und werden vereinbarungsgemäß nicht vorgenommen. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastenfrei unterstellt. Eine Einsicht in das Altlastenkataster wurde nicht vorgenommen.

Bauordnungs- bzw. Bauplanungsrecht:

Die Bewertung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird bei der Bewertung davon ausgegangen, dass die vorhandenen Baulichkeiten baurechtlich genehmigt sind und bei Vorliegen von Bauakten, Bauplänen bzw. Planskizzen die baulichen Anlagen demgemäß errichtet wurden bzw. genutzt werden. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen und dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurden nicht geprüft. Es wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt bzw. dass die baulichen Anlagen im Rahmen der Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplans bzw. nach den Vorgaben des § 34 BauGB (Maß und Art gemäß nachbarlicher Bebauung) oder § 35 BauGB (Außenbereich) errichtet wurden bzw. Bestandsschutz genießen. Sollte dies nicht zutreffen, kann die Bewertung des Objekts hierdurch erheblich beeinflusst sein.

Da bei den Recherchen zur Gutachtenerstellung und beim Ortstermin keine Hinweise für ein Bodenordnungsverfahren festgestellt wurden, wird ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass das Bewertungsobjekt in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen ist.

Die Informationen zur öffentlich-rechtlichen Situation beruhen auf den Angaben des(r) Eigentümers(in) bzw. des(r) Makler(in).

Baumängel und Bauschäden:

Baumängel und -schäden wurden nur soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Angaben über Auswirkungen, Sanierungs- und Folgekosten von ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängeln des oben genannten Objektes sind unverbindlich. Nicht offensichtlich erkennbare und vom Eigentümer, Makler und Auftraggeber nicht mitgeteilten Baumängeln und Bauschäden blieben bei der Auftragsbearbeitung unberücksichtigt.

Es wurde kein Bauschadensgutachten beauftragt und erstellt. Für die Erstellung eines umfassenden Bauschadensgutachtens müsste eine genaue Bestandsaufnahme mit weitergehenden Untersuchungen (z.B. mit exemplarischen Proboöffnungen) zur Überprüfung der Baukonstruktion erfolgen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde exemplarisch vorgenommen und nicht im Einzelnen geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Fest montierte Verkleidungen oder ähnliches wurden nicht entfernt, um eventuell dahinter liegende Bauteile zu begutachten. Bei bewohnten bzw. möblierten Objekten wurden visuelle und messtechnische Untersuchungen nur an frei geräumten zugänglichen Stellen durchgeführt.

Gesundheitsschädigende Baumaterialien, pflanzliche und tierische Schädlinge:

Untersuchungen über schadstoffbelasteten Baustoffen bzw. gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie zu pflanzlichen und tierischen Schädlingen erfolgten visuell. Zu vertiefenden Untersuchungen müssten labortechnische Analysen durchgeführt werden. Dies war nicht Gegenstand des Auftrags und bedarf einer gesonderten Beauftragung. Der-

artige Untersuchungen können nur von Spezialinstituten vorgenommen werden und würden den Umfang der Bewertung bei weitem übersteigen.

Bauwerksabmessungen, Wohn- und Nutzflächen:

Basisdaten der Bewertung wie z.B. Wohnfläche, Grundstücksgröße etc. basieren auf den Angaben des Exposés, des / der Eigentümers(in) bzw. dessen Vertreters(in) dem / der Makler(in). Ein detailliertes Aufmaß der Flächen war nicht beauftragt und wurde nicht durchgeführt. Die diesbezüglichen Angaben des / der Eigentümers(in) bzw. dessen Vertreters(in) dem / der Makler(in) wurden lediglich auf Plausibilität überprüft. Hierzu wurden die Maße aus den übergebenen Unterlagen entnommen. Nicht ausreichende Maßangaben wurden durch maßstäbliches Messen ergänzt. Zudem können die übergebenen Unterlagen teilweise von der tatsächlichen Ausführung abweichen, was jedoch keine wesentliche Wertbeeinflussung darstellt. Die Berechnungen sind demzufolge nur als Grundlage dieser Bewertung verwendbar.

Eine exakte Ermittlung der Bauwerksabmessungen und Wohn- bzw. Nutzflächen bedarf einer gesonderten gutachterlichen Beauftragung.

Rechte und Belastungen:

Die Bewertung von Rechten und Belastungen beruhen bei nicht vorliegendem Grundbuchauszug auf den Angaben des Eigentümers bzw. Maklers.

Sollte kein Grundbuchauszug im Rahmen der Bewertung vorliegen und diesbezüglich auch keine Angaben durch den Eigentümer bzw. Makler erfolgen, wird bei der Bewertung angenommen, dass keine wertbeeinflussenden Eintragungen vorhanden sind.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Es wird davon ausgegangen, dass ggf. valutierende Schulden bei einer Preis(Erlös)aufteilung sachgemäß berücksichtigt werden.

Sonstige nicht eingetragene oder nicht mitgeteilte Rechte und Belastungen, besondere Wohnungs- und Mietbindungen fanden keinen Eingang in die Bewertung und wurden dem entsprechend nicht berücksichtigt. Es wird bei der Auftragsbearbeitung davon ausgegangen, dass über die mitgeteilten Rechte und Lasten hinaus keine weiteren bestehen, ausgenommen diese wurden ausdrücklich in der Bewertung erwähnt.

Bezüglich nicht eingetragener Rechte und Belastungen wurden auftragsgemäß keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen angestellt. Diesbezügliche Besonderheiten sind ggf. zusätzlich zu dieser Bewertung zu berücksichtigen.

Denkmalschutz:

Aufgrund des Baujahrs des Objekts, der Gebäudeart und der Bauweise wird auftragsgemäß ohne weitere Prüfung davon ausgegangen, dass Denkmalschutz nicht besteht. Bestimmungen zu einem evtl. Denkmalschutz beruhen auf den Angaben des Eigentümers, Maklers und Auftraggebers.

Erschließungs- und Ausbaubeiträge:

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass am Tag des Wertermittlungsstichtages bzw. am Tag der Ortsbesichtigung sämtliche Erschließungskosten- sowie Ausbaubeiträge erhoben und bezahlt sind. Sollten noch entsprechende Kosten ausstehen bzw. anfallen, so sind diese bei der Bewertung nicht enthalten. Es wird empfohlen, diesbezüglich bei der zuständigen Kommune entsprechende Informationen einzuholen. Zudem kann die vorgenannte Annahme im Kaufvertrag entsprechend geregelt werden.

Unzugängliche Bau- und Gebäudeteile:

Folgende Örtlichkeiten, Bau- und Gebäudeteile konnten aufgrund Unzugänglichkeit oder unzureichender Einsichtbarkeit nicht oder nur teilweise untersucht bzw. geprüft werden:

- Abdichtung von Keller- oder sonstigen erdberührten Außenwänden
- Verbundabdichtungen in Bad, WC oder sonstigen Nassräumen
- Detaillierter Bodenaufbau (Trittschall- und Wärmedämmung, Estrich etc.)
- Detaillierter Dachaufbau (Vordeckung, Wärmedämmung, Dampfsperre etc.)
- Unter Putz vorhandene Fenster- und Außentüranschlüsse
- Aufbau von eventuell vorhandenen Fassadenverkleidungen
- Detaillierter Bodenaufbau an Balkonen, Loggien, Dachterrassen etc.
- Einfassungen und Eindichtungen von Dachdurchdringungen wie Kamin, über Dach geführte Sanitärentlüftungen etc.

Urheberschutz:

Es bleiben dem Ersteller alle Rechte vorbehalten. Die Bewertung ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck (Kaufpreisfindung) bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit ausdrücklicher Genehmigung des Erstellers gestattet. Insbesondere gilt dies für eine Drittverwendung (z.B. Aufnahme in den Kaufvertrag) durch den beauftragten Makler oder Eigentümer. Eine Weiterleitung der Bewertung an den beauftragten Makler oder Eigentümer alleine ist für eine weitere Drittverwendung nicht ausreichend.

1.1 Besonderheiten zur Bewertung

Wohnflächenberechnung:

Die tatsächlichen Ausführungen des Gebäudes (Raumaufteilungen) weichen von den Ausführungen der vorliegenden Planunterlagen ab. Die Wohnflächenberechnung wurde auf Grundlage der Planunterlagen durchgeführt. Die Abweichungen zur tatsächlichen Ausführung sind jedoch nicht wesentlich. Bei der Wohnflächenberechnung wurden entgegen den Vorgaben der hier maßgebenden II. Berechnungsverordnung auch die Flächen von i.S.d. BayBO nicht als Aufenthaltsräume zu bezeichnende Räume im KG (Bad und Hobbyraum) ganz oder teilweise hinzugerechnet. Die Wohnflächenberechnung ist deshalb nur als Grundlage für diese Bewertung verwendbar.

2 Wertermittlung

2.1 Bodenwertermittlung

Bodenrichtwert mit Definition des Bodenrichtwertgrundstücks

Der **Bodenrichtwert** beträgt **850,00 €/m²** zum **Stichtag 31.12.2008**. Das Bodenrichtwertgrundstück ist wie folgt definiert:

Entwicklungsstufe	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	M (gemischte Baufläche)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,0

Beschreibung des Gesamtgrundstücks

Wertermittlungsstichtag	=	18.01.2011
Entwicklungszustand	=	baureifes Land
Art der baulichen Nutzung	=	MI (Mischgebiet)
abgabenrechtlicher Zustand	=	frei
Geschossflächenzahl (GFZ)	=	1,19
Grundstücksfläche	=	5016 m ²

Bodenwertermittlung des Gesamtgrundstücks

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 18.01.2011 und die wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Gesamtgrundstücks angepasst.

I. Umrechnung des Bodenrichtwerts auf den <u>abgabefreien</u> Zustand				Erläuterung
abgabefreier Bodenrichtwert (Ausgangswert für weitere Anpassung)		=	850,00 €/m²	
II. Zeitliche Anpassung des Bodenrichtwerts				
	Richtwertgrundstück	Bewertungsgrundstück	Anpassungsfaktor	Erläuterung
Stichtag	31.12.2008	18.01.2011	× 1,00	
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen				
Lage		an stark befahrener Straße gelegen	× 0,95	
lageangepasster abgabefreier BRW am Wertermittlungsstichtag			= 807,50 €/m ²	E1
GFZ	1	1,19	× 1,19	
Fläche (m ²)		5.016	× 1,00	
Entwicklungsstufe	baureifes Land	baureifes Land	× 1,00	
Art der baulichen Nutzung	M (gemischte Baufläche)	MI (Mischgebiet)	× 1,00	
abgabefreier relativer Bodenwert			= 960,93 €/m²	
IV. Ermittlung des Gesamtbodenwerts				Erläuterung
abgabefreier relativer Bodenwert			= 960,93 €/m²	
Fläche			× 5.016 m ²	
abgabefreier Bodenwert			= 4.820.024,88 € <u>rd. 4.820.000,00 €</u>	

2.1.1 Ermittlung des anteiligen Bodenwerts des Wohnungseigentums

Der anteilige Bodenwert wird entsprechend dem dem zu bewertenden Wohnungseigentum zugehörigen 18,660/1.000,00 Miteigentumsanteil (ME) ermittelt.

Ermittlung des anteiligen Bodenwerts		Erläuterung
Gesamtbodenwert	4.820.025,00 €	
Miteigentumsanteil (ME)	× 18,660/1.000,00	
anteiliger Bodenwert	= 89.941,66 € <u>rd. 90.000,00 €</u>	

2.2 Ertragswertermittlung

Gebäudebezeichnung	Mieteinheit	Fläche (m ²)	Anzahl (Stk.)	marktüblich erzielbare Nettokaltmiete		
				(€/m ²) bzw. (€/Stk.)	monatlich (€)	jährlich (€)
Wohnungseigentum (Mehrfamilienhaus)		90,86		11,00	999,46	11.993,52
Summe		90,86	-		999,46	11.993,52

Rohertrag (Summe der marktüblich erzielbaren jährlichen Nettokaltmieten)	11.993,52 €
Bewirtschaftungskosten (nur Anteil des Vermieters) (vgl. Einzelaufstellung)	– 1.519,78 €
jährlicher Reinertrag	= 10.473,74 €
Reinertragsanteil des Bodens (Verzinsungsbetrag nur des Bodenwertanteils, der den Erträgen zuzuordnen ist; vgl. Bodenwertermittlung, bebaute Teilfläche) 4,00 % von 89.942,00 € (Liegenschaftszinssatz × anteiliger Bodenwert)	– 3.597,67 €
Ertrag der baulichen und sonstigen Anlagen	= 6.876,06 €
Barwertfaktor (gem. Anlage 1 zur ImmoWertV) bei $p = 4,00\%$ Liegenschaftszinssatz und $n = 37$ Jahren Restnutzungsdauer	× 19,143
Ertragswert der baulichen und sonstigen Anlagen	= 131.628,42 €
anteiliger Bodenwert (vgl. Bodenwertermittlung)	+ 89.942,00 €
vorläufiger Ertragswert des Wohnungseigentums	= 221.570,42 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	– 0,00 €
Ertragswert des Wohnungseigentums	= 221.570,42 € <u>rd. 222.000,00 €</u>

2.2.1 Erläuterungen zu den Wertansätzen in der Ertragswertberechnung

Bewirtschaftungskosten (BWK)

BWK-Anteil	Kostenanteil [% vom Rohertrag]	Kostenanteil [€/m ² WF]	Kostenanteil insgesamt [€]
Verwaltungskosten	----	----	275,00
Instandhaltungskosten	----	11,30	1.026,72
Mietausfallwagnis	2,00	----	218,06
Summe	(ca. 13 % des Rohertrags)		1.519,78

Gewichtung der ausstattungsbezogenen GND für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Die GND wird als gewichteter Mittelwert aus den für die gewählte Gebäudeart und den Ausstattungsstandards tabellierten üblichen Gesamtnutzungsdauern bestimmt. Die relativen Gebäudeanteile für die Gewichtung der GND wurden auf der Grundlage der diesbezüglichen Angaben in den Ausstattungsstandard-Tabellen bzw. Bauteiltabellen geschätzt.

Ausstattungs- standard	übliche GND [Jahre]	relativer Gebäudeanteil [%]	relativer GND-Anteil [Jahre]
gehoben	80	7,0/46,0	12,17
mittel	70	39,0/46,0	59,35
Summe		46,0/46,0	71,52 Jahre

gewichtete, ausstattungsbezogene übliche GND

rd. 72 Jahre

Differenzierte Ermittlung der Restnutzungsdauer (und des fiktiven Baujahrs) für das Gebäude: Mehrfamilienhaus

Das 1971 errichtete Gebäude wurde modernisiert. Zur Ermittlung der modifizierten Restnutzungsdauer werden die wesentlichen Modernisierungen zunächst in ein Punktraster (Punktrastermethode nach „Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen / Sprengnetter“) eingeordnet.

Hieraus ergeben sich 12 Modernisierungspunkte (von max. 20 Punkten). Diese wurden wie folgt ermittelt:

Modernisierungsmaßnahmen (vorrangig in den letzten 15 Jahren)	Punkte	Begründung
durchgeführte Modernisierungsmaßnahmen		
• Einbau von isolierverglasten Fenstern	2	
• Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Wasser, Gas etc.)	1	
• Einbau einer neuen Sammel- bzw. Etagenheizung	2	
• Wärmedämmung der Außenwände und des obersten Geschosses	2	
• Modernisierung von Bädern / WCs etc.	2	
• Modernisierung des Innenausbaus, z.B. Decken, Fußböden und Treppenraum	3	
Summe	12	

Ausgehend von den 12 Modernisierungspunkten ist dem Gebäude der Modernisierungsstandard „überwiegend modernisiert“ zuzuordnen.

In Abhängigkeit von:

- der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und
- dem („vorläufigen rechnerischen“) Gebäudealter (2011 – 1971 = 40 Jahre) ergibt sich eine (vorläufige rechnerische) Restnutzungsdauer von (72 Jahre – 40 Jahre =) 32 Jahren
- und auf Grund des Modernisierungsstandards „überwiegend modernisiert“ ergibt sich für das Gebäude eine (modifizierte) Restnutzungsdauer von 37 Jahren.

Aus der üblichen Gesamtnutzungsdauer (72 Jahre) und der (modifizierten) Restnutzungsdauer (37 Jahre) ergibt sich ein fiktives Gebäudealter von (72 Jahre – 37 Jahre =) 35 Jahren. Aus dem fiktiven Gebäudealter ergibt sich zum Wertermittlungstichtag ein fiktives Baujahr (2011 – 35 Jahre =) 1976.

Entsprechend der vorstehenden differenzierten Ermittlung wird für das Gebäude „Mehrfamilienhaus“ in der Wertermittlung

- eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 37 Jahren und
- ein fiktives Baujahr 1976 zugrunde gelegt.

2.3 Vergleichswertermittlung

2.3.1 Vergleichswertermittlung auf der Basis eines Erfahrungswerts

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Wohnungseigentums auf der Basis eines vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Erfahrungswerts für Wohnungseigentum ermittelt.

I. Umrechnung des Erfahrungswerts (EW) auf den <u>abgabefreien</u> Zustand		Erläuterung
abgabefreier Erfahrungswert (Ausgangswert für weitere Anpassung)	= 2.430,00 €/m ²	

2.3.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	2.430,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 91,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 221.130,00 €	
Vergleichswert	= 221.130,00 € rd. <u>221.000,00 €</u>	

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit Genehmigung gestattet.

Der Auftragnehmer haftet unbeschränkt, sofern der Auftraggeber oder (im Falle einer vereinbarten Drittverwendung) ein Dritter Schadenersatzansprüche geltend macht, die auf Vorsatz oder grobe Fahrlässigkeit, einschließlich von Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit der Vertreter oder Erfüllungsgehilfen des Auftragnehmers beruhen, in Fällen der Übernahme einer Beschaffungsgarantie, bei arglistigem Verschweigen von Mängeln, sowie in Fällen der schuldhaften Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

In sonstigen Fällen der leichten Fahrlässigkeit haftet der Auftragnehmer nur, sofern eine Pflicht verletzt wird, deren Einhaltung für die Erreichung des Vertragszwecks von besonderer Bedeutung ist (Kardinalpflicht). In einem solchen Fall ist die Schadenersatzhaftung auf den vorhersehbaren und typischerweise eintretenden Schaden begrenzt.

Die Haftung nach dem Produkthaftungsgesetz bleibt unberührt.

Ausgeschlossen ist die persönliche Haftung des Erfüllungsgehilfen, gesetzlichen Vertreters und Betriebsangehörigen des Auftragnehmers für von ihnen durch leichte Fahrlässigkeit verursachte Schäden.

Die Haftung für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität von Informationen und Daten, die von Dritten im Rahmen der Gutachtenbearbeitung bezogen oder übermittelt werden, ist auf die Höhe des für den Auftragnehmer möglichen Rückgriffs gegen den jeweiligen Dritten beschränkt.

Eine über das Vorstehende hinausgehende Haftung ist ausgeschlossen bzw. ist für jeden Einzelfall auf maximal 1.000.000,00 EUR begrenzt.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Falls das Gutachten im Internet veröffentlicht wird, wird zudem darauf hingewiesen, dass die Veröffentlichung nicht für kommerzielle Zwecke gestattet ist. Im Kontext von Zwangsversteigerungen darf das Gutachten bis maximal zum Ende des Zwangsversteigerungsverfahrens veröffentlicht werden, in anderen Fällen maximal für die Dauer von 6 Monaten.

2.4 Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse

Die nachstehende Tabelle enthält eine Zusammenfassung der wesentlichen Wertermittlungsansätze und Wertermittlungsergebnisse.

Grundstücksdaten						
Entwicklungsstufe		Gesamtfläche		rel. Bodenwert	anteiliger Bodenwert (rd.)	
baureifes Land		5.016 m ²		960,93 €/m ²	90.000.- €	
Gebäudedaten						
Gebäudeart	Brutto- rauminhalt (BRI)	Wohn-/ Nutz- fläche (WF/NF)	BRI:WF/NF	tats. Baujahr	Gesamtnut- zungsdauer (GND)	Restnutzungs- dauer (RND)
Mehrfamilienhaus		90,86 m ²		1971	72	37
Wesentliche Bewertungsdaten						
Jahresrohertrag	Jahresreinertrag	Bewirtschaftungskosten	Liegenschaftszinssatz	Sachwertfaktor		
11.993.- €	10.473.- €	13 %	4 %			
Wertermittlungsergebnisse						
Ertragswert:	222.000.- €					

2.5 Marktwert

Der **Marktwert** für das mit einem xxxxxx bebaute Grundstück in xxxxx München, Xxxxxxxxxx 4 wird zum Stichtag 18.01.2011 geschätzt mit:

222.000.- €

2.6 Kenngrößen

Aus dem ermittelten Marktwert ergeben sich die nachstehenden Kenngrößen zur Ergebniskontrolle.

relativer Marktwert:			
relativer Bodenwert:	960,93		
Ertragsfaktoren		Brutto-/Nettoanfangsrendite	
Marktwert/Rohertrag:	rd. 18,51	Rohertrag/Marktwert:	5,4 %
Marktwert/Reinertrag:	rd. 21,20	Reinertrag/Marktwert:	4,71%

3 Anlagen

3.1 Lageeinstufung

3.1.1 Sozialreferat München

Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Abbildung

3.2 Wohn- und Nutzflächenberechnung

Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung nach

x II. BV § 42 - 44

WoFIV

Berechnungsformel: Wohnfl. = geom. Faktor x (Länge 1+Länge2) x geom. Faktor x (Breite 1+Breite2) x Anrechnungsfaktor

Nr.	Geschoss / Raum	Teilfläche	+ / -	geom. Fakt.	Länge 1	Länge 2	geom. Fakt.	Breite 1	Breite 2	Grundfläche	anrechenbare Wohnfläche		Nutzfläche		Bemerkungen
											Anrechnungsfaktor	Fläche	Anrechnungsfaktor	Fläche	
3. OG															
					m	m		m	m	m2		m2		m2	
1	Flur-Diele	I	+	1	2,750		1	1,650		4,538					
		II	+	1	1,365		1	3,080	-1,650	1,952					
		III	+	1	0,955		1	0,280		0,267					
	Diele 2	I	+	1	5,280		1	1,185		6,257					
		II	+	1	2,270		1	1,650	-1,185	1,056					
Gesamt Raum: Flur-Diele										14,07	1	14,07		0,00	
2	Kammer	I	+	1	1,200		1	1,240		1,488					
Gesamt Raum: Kammer										1,49	1	1,49		0,00	
3	Wohnzimmer	I	+	1	5,400		1	3,950		21,330					
		II	-	1	1,745		1	1,270		-2,216					
Gesamt Raum: Wohnzimmer										19,11	1	19,11		0,00	
4	Kinderzimmer	I	+	1	3,890		1	3,000		11,670					
		II	+	1	4,530	-3,890	1	3,000	-1,275	1,104					
Gesamt Raum: Kinderzimmer										12,77	1	12,77		0,00	
5	Kinderzimmer	I	+	1	3,420		1	2,739		9,367					
Gesamt Raum: Kinderzimmer										9,37	1	9,37		0,00	
6	Bad	I	+	1	1,650		1	2,715		4,480					
Gesamt Raum: Bad										4,48	1	4,48		0,00	
7	Schlafen	I	+	1	3,650		1	4,485		16,370					
Gesamt Raum: Schlafen										16,37	1	16,37		0,00	
8	Küche	I	+	1	2,680		1	3,660		9,809					
Gesamt Raum: Küche										9,81	1	9,81		0,00	
9	WC	I	+	1	1,600		1	1,200		1,920					
		II	-	1	0,600		1	0,700		-0,420					
Gesamt Raum: WC										1,50	1	1,50		0,00	
10	Balkon	I	+	1	2,160		1	1,750		3,780	0,5	1,89			
Gesamt Raum: Balkon										3,78		1,89		0,00	
Zwischensummen [m2]:										92,75		90,86		0,00	
abzüglich Putz										0%		0%		0%	
Hinweis: Die Maße zur Wohn- bzw. Nutzflächenberechnung sind aus einer vorliegenden Plankopie entnommen. Bei nicht eingetragenen Vermaßen wurden die Maße durch maßstäbliches Messen ermittelt.										Grundfl. [m2]	anrechenbare Wohnfläche [m2]	Nutzfläche [m2]			
										92,75	90,86	0,00			

3.3 Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete anhand des Mietspiegels München

Mietspiegel München								
Objekt:	ETW	Baujahr:	1971	Wohnfläche [m²]:	91	3	OG	
				Grundpreis:	9,93	max. Zu-/Abschlag		
				Summer der Zu- und Abschläge	-0,55	0,3	-2,92	3,74
				durchschnittliche ortsübliche Miete in Euro/qm/Monat	9,68			
				Summer der Abweichungen für begründeten und freien Spannenanteil:	0	0,25	1,85	1,75
				Gesamtsumme begründeter Spannenanteil	0,25			
durchschnittliche ortsübliche Miete mit begründetem Spannenanteil				9,93				

Tabelle 2: Grundpreis der monatlichen Nettomiete in Euro / m² gemäß der Wohnfläche und dem Baujahr

Baujahr	1929	1930	1949	1967	1978	1989	1994	1997	2000	2002	2004	
Wohnfläche	1948	1966	1977	1988	1993	1996	1999	2001	2003	2005		
89 90	11,05	10,14	10,28	10	10	10,25	10,35	10,41	10,45	10,46	10,47	
91 92	10,99	10,09	10,2	9,93	9,96	10,25	10,35	10,35	10,37	10,4	10,41	
93 94	10,95	10,05	10,18	9,83	9,9	10,25	10,27	10,3	10,33	10,36	10,34	
											Grundpreis:	9,93

Tabelle 3: Monatliche Zu- und Abschläge

	Betrag	Abschlag	Zuschlag
3.1 Wohnlage nach Stadtplan (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Gute Lage (im Stadtplan gelb markiert)	+ 0,56		
Beste Lage (im Stadtplan rot markiert)	+ 2,07		
3.2 Gebäudetypen (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Hochhaus: Vor 1978 gebaute Gebäude mit mindestens sieben Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+7). Diese Gebäude wurden fast ausschließlich nach 1949 erstellt und sind z.B. in den Stadtvierteln Neuperlach, Westkreuz und am Olympiazentrum häufiger zu finden.	- 0,92		
Wohnblock: Vor 1978 gebaute Gebäude, die einem der folgenden drei Typen angehören: a) Vor 1978 gebautes freistehendes Gebäude in einem Wohnviertel mit dichter Bebauung, in dessen Umgebung weder Ein- und Zweifamilienhäuser noch Villen überwiegen. b) Vor 1978 gebautes Seitengebäude/Seitenflügel mit vorhandenen Grünflächen. c) Vor 1978 gebautes Gebäude in durchschnittlicher Wohnlage mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3) und Grünfläche. Hochhäuser sind hierbei ausgenommen.	- 0,55	-0,55	
3.3 Durch Ausstattungsmerkmale charakterisierte Haustypen (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Einfacher Altbau: Vor 1949 gebaute Gebäude, die einen Dachboden/Speicher besitzen und in denen den Mieterinnen und Mietern Nutzflächen im Keller zur Verfügung stehen.	-1,25		
Einfacher Bau zwischen 1949 und 1978: Zwischen 1949 und 1978 gebaute Gebäude, die einen Dachboden/Speicher besitzen und in denen den Mieterinnen und Mietern Nutzflächen im Keller zur Verfügung stehen.	-0,42		
3.4 Terrasse/Balkon/Loggia/Wintergarten (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Wohnung mit Dachterrasse oder Dachgeschosswohnung mit Balkon / Loggia / Wintergarten, der/die mindestens 5 qm groß ist.	+ 1,17		
Erdgeschosswohnung mit besonderer Terrasse: Im Erdgeschoss liegende Wohnung mit Terrasse in Süd oder Westrichtung, welche eine Fläche von mindestens 10 qm besitzt und zu einer Straße ohne nennenswerte Verkehrsbelastung weist.	+ 0,58		
Erdgeschosswohnung ohne Terrasse/besondere(n) Balkon / Loggia / Wintergarten: Wohnung im Erdgeschoss, die weder eine Terrasse von mindestens 2 qm noch eine(n) besondere(n) Balkon/Loggia/Wintergarten (d.h. Süd- oder Westrichtung, mindestens 10 qm groß und zu einer Straße ohne nennenswerte Verkehrsbelastung weisend) besitzt.	- 0,27		
3.5 Warmwasserversorgung (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Eine Warmwasserversorgung liegt vor, falls die Warmwasserbereitung für alle Wasserhähne zentral außerhalb der Wohnung oder zentral innerhalb der Wohnung durch einen Boiler, einen Durchlauferhitzer oder an die Etagen-Zentralheizung gekoppelt erfolgt.	-		
Einfache Warmwasserversorgung: Die Warmwasserbereitung erfolgt innerhalb der Wohnung einzeln an den Wasserhähnen durch einen oder mehrere Boiler oder Durchlauferhitzer	- 0,38		
Keine Warmwasserversorgung vorhanden.	- 2,11		
3.6 Heizung (höchstens eines der drei Merkmale kann zutreffen)			
Entscheidend ist, welcher Heizungstyp überwiegend vorliegt. Eine Zentralheizung liegt vor, falls eine Gebäude-Zentralheizung, Etagen-Zentralheizung oder Fernwärme vorhanden ist.	-		

Wohnung m. dezentral betriebenen Strom- o. Gasheiz.:	- 0,49		
a) Wohnungen mit Nachtstromspeicheröfen und/oder sonstigen Strom-Einzelöfen.			
b) Wohnungen mit Gas-Einzelöfen, falls in allen Räumen (außer eventuell in einem separaten WC oder im Flur) eine Beheizungsmöglichkeit vorhanden ist.			
Wohnungen mit Einzelöfen:	- 0,91		
Wohnungen mit Gas-Einzelöfen, wenn nicht in allen Räumen (außer eventuell in einem separaten WC oder im Flur) eine Beheizungsmöglichkeit vorhanden ist; oder Wohnungen mit sonstigen Einzelöfen (Holz-/Kohle-Einzelöfen oder Öl-Einzelöfen).			
Keine Heizung	- 1,79		
3.7 Sanitärbereich (falls kein Bad vorhanden ist, können die restlichen Merkmale nicht zutreffen)			
Kein Bad vorhanden:	- 0,47		
Ein Bad ist ein abgeschlossener Raum der Wohnung mit mindestens einer Badewanne oder Duschwanne.			
Kein gekacheltes Bad:	- 0,34		
Das Bad ist nicht an allen Wänden bis mindestens Türhöhe gekachelt.			
Zweites Bad vollständig vorhanden.	+ 0,63		
Besondere Zusatzausstattung im Bad:	+ 0,41		
Es muss ein zweites Waschbecken oder zusätzlich zur Badewanne eine separate Duschwanne vorhanden sein. Zudem muss das Bad mindestens 5 qm groß sein. Dieser Zuschlag ist nur möglich, wenn kein zweites vollständiges Badezimmer vorhanden ist (siehe oben).			
3.8 Küche (höchstens eines der beiden Merkmale kann zutreffen)			
Kleine separate Küche o. Wohnküche m. Standardausst.:	+ 0,56		
Küchen (keine Kochstellen), die nicht größer als 12 qm sind und einen Kühlschrank und mindestens zwei der drei Ausstattungsmerkmale Spüle, Herd (mit Backofen) und Einbauschränke besitzen.			
Große separate Küche o. Wohnküche m. Standardausst.:	+ 0,84		
Küchen (keine Kochstellen), die größer als 12 qm sind und einen Kühlschrank und mindestens zwei der drei Ausstattungsmerkmale Spüle, Herd (mit Backofen) und Einbauschränke besitzen.			
3.9 Fußboden (höchstens eines der drei Merkmale kann zutreffen, ausschlaggebend ist der Bodenbelag, der sich überwiegend in den Wohnräumen befindet)			
Einfacher Boden	- 1,81		
Die Wohnung hat einen einfachen Bodenbelag, wenn sie weder Parkett-/Laminat-/Holzdielenböden noch Teppichböden oder Naturstein-/Fliesenböden besitzt. Hierbei ist es unerheblich, ob eine Fußbodenheizung vorhanden ist oder nicht.			
Alter Boden:	- 0,41		
Die Wohnung besitzt ältere, nicht instand gesetzte Böden, die nicht in die Kategorie Einfacher Boden (siehe oben) fallen. Falls keine Fußbodenheizung vorhanden ist, sind dies Parkett-/Fliesen-/ Natursteinböden, die nicht nach 1996 instand gesetzt wurden, sowie Laminat-/Holzdielenböden, die nicht nach 2000 instand gesetzt wurden. Für Teppichböden, die vor 1997 verlegt wurden, wird der Abschlag unabhängig vom Vorhandensein einer Fußbodenheizung vergeben.			
Besonderer Boden	+ 0,30		0,3
Die Wohnung besitzt in Kombination mit einer Fußbodenheizung entweder einen Fliesen-/ Naturstein oder Parkettboden. Für Parkettboden, der 1999 oder später verlegt oder modernisiert wurde, wird der Zuschlag unabhängig vom Vorhandensein einer Fußbodenheizung vergeben.			
3.10 Verkehrs- / Industriebelastung			
Verkehrsbelastung in durchschnittlicher Wohnlage:	- 0,24		
Wohnung in durchschnittlicher Wohnlage, die im Erdgeschoss oder im 1. Obergeschoss liegt und mittlerer oder starker Verkehrsbelastung ausgesetzt ist.			
Verkehrs- und Industriebelast. in guter o. bester Wohnl.:	- 0,47		
Wohnung in guter oder bester Wohnlage, die mittlerer oder starker Verkehrsbelastung und gleichzeitig mittlerer oder starker Industriebelastung ausgesetzt ist. Hierbei ist es unerheblich, in welchem Stockwerk die Wohnung liegt.			
3.11 Weitere Merkmale			
Kein Aufzug:	- 0,21		
Bei Gebäuden ohne Aufzug mit mindestens drei Stockwerken zusätzlich zum Erdgeschoss (E+3).			
Keine Gegensprechanlage:	- 0,60		
Bei Gebäuden, in denen weder eine Gegensprechanlage noch eine Videogegensprechanlage vorhanden ist.			
Zusatzausstattung:	+ 0,49		
Die Wohnung weist mindestens eines der folgenden Merkmale auf: Sauna, Videogegensprechanlage, Schwimmbad im Haus oder im Freien, Stuckwände, elektrische Rollläden, offener Kamin.			
			maximal zulässig
	Abschlag	Zuschlag	Abschlag
	-0,55	0,3	-2,92
			3,74
	Summer der Zu- und Abschläge		
			aus Tabelle 4

Tabelle 4: Maximal zulässige Zu- und Abschläge in Euro / m² und Monat (nach Baujahr)

Baujahr	Abschlag	Zuschlag
bis 1948	-7,6	3,09

1949	-	1977
1978	-	2005

-7,01	3,24
-2,92	3,74

Tabelle 5: Faktoren mit positiver (+) bzw. negativer (-) Tendenz als Begründung für Abweichungen nach oben (+) bzw. nach unten (-)

	+ / - bis zu		
1. Wohnlage	0,25		
Begründung:			
Unterscheidet sich die Mikrolage von der gebietstypischen Lage, so können im Einzelfall Abweichungen begründet werden.			
Hinweis: Die Nähe zu Parks, Verkehrsmitteln und weiteren infrastrukturellen Einrichtungen ist durch die Wohnlage nach Tabelle 3 bereits erfasst. Ist (z.B. durch eine Änderung der Verkehrsbelastung) die Zuordnung zu einer anderen als der im Stadtplan angegebenen Wohnlage notwendig, so erfolgt dies in Tabelle 3.			
2. Gebäudetypen/Haustypen Rückgebäude	+ 0,25		
Begründung:			
3. Garten/Terrasse/Balkon/Loggia/Wintergarten			
Zuschlag für einen Garten zur alleinigen Benutzung, der mindestens 50 qm groß ist, falls nicht schon ein Zuschlag für eine besondere Terrasse vergeben wurde.	+ 0,25		
Verminderung des Zuschlags von 0,58 Euro aus Tabelle 3 für eine besondere Terrasse, falls überhaupt kein Garten zur Verfügung steht.	- 0,25		
Zuschlag für eine(n) besondere(n) Balkon / Loggia / Wintergarten mit Süd- oder Westausrichtung, der/die mindestens 10 qm groß ist und zu einer Straße ohne nennenswerte Verkehrsbelastung ausgerichtet ist, falls nicht schon ein Zuschlag für eine besondere Terrasse vergeben wurde.	+ 0,25		
4. Küche			
Erhöhung des Zuschlags von 0,56 Euro aus Tabelle 3 für kleine Küchen (keine Kochstellen) mit Standardausstattung, falls zusätzlich mindestens ein Merkmal vorliegt, das eine Mehrausstattung (z.B. Gefrierschrank, Dunstabzug, Glas-Keramikkochmulde, Spülmaschine) kennzeichnet.	+ 0,25		
Erhöhung des Zuschlags von 0,84 Euro aus Tabelle 3 für große Küchen (keine Kochstellen) mit Standardausstattung, falls zusätzlich mindestens ein Merkmal vorliegt, das eine Mehrausstattung (z.B. Gefrierschrank, Dunstabzug, Glas-Keramikkochmulde, Spülmaschine) kennzeichnet.	+ 0,25		
5. Fußboden			
Erhöhung des Abschlags von 0,41 Euro aus Tabelle 3 für alte Böden, falls ein vor 2001 verlegter Dielenboden vorliegt.	- 0,25		
Verminderung des Abschlags von 0,41 Euro aus Tabelle 3 für alte Böden, falls ein vor 2001 verlegter Laminatboden ohne Fußbodenheizung oder ein vor 1997 verlegter Natursteinboden ohne Fußbodenheizung vorliegt.	+ 0,25		
Zuschlag für Laminatboden, der 2001 oder später verlegt wurde. Hierbei ist es unerheblich, ob eine Fußbodenheizung vorhanden ist oder nicht.	+ 0,25		0,25
6. Weitere Merkmale			
Verminderung des Zuschlags von 0,49 Euro aus Tabelle 3 für Zusatzausstattung, falls nur elektrische Rollläden vorhanden sind.	- 0,25		
Besonders gestaltete Fassade	+ 0,25		
7. Zusätzliche Begründungen			
freier Spannenanteil "Gute Lage" 0,5 von 2,18 aus Tabelle 6b			

Zusätzliche Begründungen sind möglich, wenn die Wohnung erheblich vom Standard der Zu- und Abschlagsmerkmale in Tabelle 3 abweicht, oder wenn bei diesen sogenannte Schwellenwerte (siehe S. 20) auftreten. Maximal kann hier ein Spannenanteil bis Höhe der entsprechenden Beträge in Tabelle 3 angesetzt werden. Sonstige, durch Tabelle 3 unzureichend erfasste Merkmale können bei besonderer Begründung mit einmalig maximal +/- 0,25 Euro berücksichtigt werden.

maximal zulässig			
Abschlag	Zuschlag	Abschlag	Zuschlag
0	0,25	1,85	1,75
Gesamtsumme begründeter Spannenanteil		aus Tabelle 6a	

3.4 Marktmiete

Vergleichsmiete	Daten von:	Immoscout	vom:	21.1.11
Objektart:	Eigentumswohnung	Adresse:		

Ausschlussgrenze: 20%

Nr.	Kalmmiete [€]	Wohnfläche [m ²]	Ortschaft / Stadtteil	Entfern. z. Objekt	Ausstattung, Beschreibung etc.	Preis / m ² [€]	Nicht ansetzen	berücksichtigte Werte	ausgeschlossen	nicht ausgeschl. Werte [€]
1	850	69	Bogenhausen	0,11	WG	12,39		12,39	nein	12,39
2	800	83	Bogenhausen	0,2		9,64		9,64	nein	9,64
3	790	85	Bogenhausen	0,2		9,29		9,29	nein	9,29
4	760	75	Bogenhausen	0,44		10,13		10,13	nein	10,13
5	800	75	Bogenhausen	0,49		10,67		10,67	nein	10,67
6	1.000	105	Bogenhausen	0,51		9,52		9,52	nein	9,52
7	990	105	Bogenhausen	0,51		9,43		9,43	nein	9,43
8	1.150	103	Bogenhausen	0,72		11,17		11,17	nein	11,17
9	760	81	Bogenhausen	0,81		9,43		9,43	nein	9,43
10	1.770	150	Bogenhausen	1		11,80		11,80	nein	11,80
						0,00		0,00		
					Anzahl:	10		10		10
					arithmetischer MW:	10,35		10,35		10,35
					Ausschlussgrenzen:	20%		20%		20%
					oberer Wert:	12,42		12,42		12,42
					unterer Wert:	8,28		8,28		8,28

3.5 Vergleichsangebote

Angaben zum Bewertungsobjekt				Objektart: Etw	Wohnfläche: 91	Grundstücksfläche:	Vergleichswert 2.431
BRW:				angep. Bodenrichtwert:	2011	Alter: 35	
Baujahr: 1971				Wertermittlungsstichtag:	2011	Faktor lineare Alterswertminderung: 0,4861	
Gesamtnutzungsdauer: 72				Restnutzungsdauer: 37			

Angebotspreise													
Nr.	Typ	PLZ	Ort	Bj.	Wfl	Grund	Kaufpreis	Anb.	Text	verm	Letzte	Preis/QM	Straße
1	ETW	xxxxx	München	1968	100		207.000	m	1.OG,Bj.68,Lift,	nein	12. Feb. 08	2.070	Freischützstr. 113
2	ETW	81675*	München	1965	100		235.000	mm	4.OG,Bj.65,ren,Lift,Blk,Keller	nein	26. Mrz. 08	2.350	Stolzingerstr. 4
3	ETW	81675*	München	1967	78		149.000	p m	HP,Bj.67,ren.bed,Grten,+Nfl,	nein	15. Apr. 08	1.910	Davidstr. 13
4	ETW	81675*	München	1968	73		169.000	m	3.OG,Bj.68,Blk,Parkett,	nein	20. Mai. 08	2.315	Davidstr. 13
5	ETW	81675*	München	1968	74		161.500	m	EG,Bj.68,ren,Lift,Logg,Stpl,	nein	20. Mai. 08	2.182	Bruno-Walter-Ring
6	ETW	xxxxx	München	1971	90		175.000	m	Bj.71,	nein	20. Mai. 08	1.944	Regina-Ullmann-Str. 44
7	ETW	81925	München	1974	91		151.000	m	8.OG,Bj.74,Terr,Lift,behger,	nein	17. Jun. 08	1.659	Fritz-Meyer-Weg 55
8	ETW	81675*	München	1967	73		139.000	m	HP,Bj.67,Logg,GWC,	nein	11. Sep. 08	1.904	Davidstr.
9	ETW	xxxxx	München	1970	84		179.000	m	13.OG,Bj.70,Lift,Blk,+Grg,	nein	19. Sep. 08	2.131	Freischützstr.
10	ETW	xxxxx	München	1968	84		185.000	m	13.OG,Bj.68,Lift,	nein	05. Dez. 08	2.202	Freischützstr. 17
11	ETW	81675*	München	1968	83		179.000	m	Bj.68,verm,Lift,	ja	20. Jan. 09	2.157	Freischützstr. 17
12	ETW	81925	München	1972	75		139.000	m	8.OG,Bj.72,ren,Terr,Lift,+Nfl,	nein	07. Feb. 09	1.853	Fritz-Meyer-Weg 55
13	ETW	xxxxx	München	1975	91		179.000	m	1.OG,Bj.75,Lift,Keller,	nein	10. Mrz. 09	1.967	Regina-Ullmann-Str. 73
14	ETW	81925	München	1975	99		197.500	m	5.OG,Bj.75,Lift,Keller,	nein	10. Mrz. 09	1.995	Fritz-Meyer-Weg 55 c
15	ETW	xxxxx	München	1969	105		219.900	mm	11.OG,Bj.69,ren,Lift,Keller,	nein	25. Apr. 09	2.094	Freischützstr. 110
16	ETW	xxxxx	München	1968	75		195.000	p	EG,Bj.68,Lift,Blk,Keller,	ja	13. Aug. 09	2.600	Bruno-Walter-Ring 20
17	ETW	xxxxx	München	1968	89		169.500	m	6.OG,Bj.68,Lift,+Nfl,Keller,	nein	18. Aug. 09	1.904	Freischützstr. 104
18	ETW	xxxxx	München	1968	76		180.000	p	5.OG,Bj.68,ren,Lift,Keller,	nein	01. Sep. 09	2.368	Freischützstr. 5
19	ETW	xxxxx	München	1968	95		185.000	m	1.OG,Bj.68,ren.bed,Lift,Keller	nein	15. Sep. 09	1.947	Freischützstr. 113
20	ETW	xxxxx	München	1970	82		185.000	p	3.OG,Bj.70,ren,Lift,Keller,GWC	nein	11. Okt. 09	2.256	Regina-Ullmann-Str.
21	ETW	81675*	München	1968	96		185.000	p	1.OG,Bj.68,ren.bed,Lift,Keller	nein	27. Okt. 09	1.927	Freischützstr. 113
22	ETW	xxxxx	München	1971	108		299.000	m	12.OG,Bj.71,ren,Lift,+Nfl,GWC,	nein	29. Dez. 09	2.769	Freischützstr. 110
23	ETW	xxxxx	München	1969	83		175.000	m	1.OG,Bj.69,Lift,Blk,+Nfl,	nein	29. Mrz. 10	2.108	Freischützstr.
24	ETW	xxxxx	München	1960	72		165.000	m	3.OG,Bj.60,Blk,Keller,	nein	14. Apr. 10	2.292	Knappertsbuschstr. 21
25	ETW	xxxxx	München	1969	83		170.000	m	6.OG,Bj.69,Lift,Keller,behger,	nein	11. Mai. 10	2.048	Freischützstr.
26	ETW	xxxxx	München	1971	75		175.000	m	Bj.71,	nein	09. Aug. 10	2.333	Küfnerstr. 8
27	ETW	xxxxx	München	1971	92		199.000	m	Bj.71,	nein	09. Aug. 10	2.163	Regina Ullmannstr. 43
28	ETW	xxxxx	München	1971	75		175.000	m	Bj.71,Blk,	nein	14. Aug. 10	2.333	Küfnerstr. 8
29	ETW	xxxxx	München	1975	108		299.000	m	Bj.75,FbHz,	nein	14. Aug. 10	2.769	Freischützstr. 110
30	ETW	xxxxx	München	1965	89		218.000	m	3.OG,Bj.65,ren.bed,Keller,GWC,	nein	14. Sep. 10	2.449	Knappertsbuschstr. 31
31	ETW	xxxxx	München	1969	76		155.000	m	JME7.7,Bj.69,verm,Lift,	ja	05. Okt. 10	2.039	Freischützstr. 1
32	ETW	xxxxx	München	1970	112		369.600	m		nein	12. Okt. 10	3.300	Stolzingerstr. 21
33	ETW	81675*	München	1969	83		170.000	m	1.OG,Bj.69,ren,verm,	nein	28. Dez. 10	2.048	Freischützstr. 17
34	ETW	xxxxx	München	1969	89		179.500	m	6.OG,Bj.69,ren,Lift,Keller,GWC	nein	28. Dez. 10	2.017	Freischützstr. 104
35	ETW	81675*	München	1970	105		225.000	p m	10.OG,Bj.70,Lift,Blk,	nein	18. Dez. 07	2.143	Freischützstr.
36	ETW	81675*	München	1971	83		160.500	m	3.OG,Bj.71,Wokü,GWC,Logg,	nein	26. Mrz. 07	1.934	Regina-Ullmann-Str. 45
37	ETW	81675*	München	1972	90		189.000	m	3.OG,Bj.72,Lift,GWC,Blk,Stpl,	nein	18. Jun. 07	2.100	Regina-Ullmann-Str.
38	ETW	81675*	München	1970	88		213.000	p m	7.OG,Bj.70,Lift,	ja	19. Aug. 07	2.420	Regina-Ullmann-Str. 69
39	ETW	81675*	München	1971	90		140.000	m	2.OG,Bj.71,Lift,	nein	16. Sep. 07	1.556	Regina-Ullmann-Str.
40	ETW	81675*	München	1971	73		144.700	m	Bj.71,GWC,Grtant,Terr,ren.bed,	nein	20. Dez. 06	1.982	Regina-Ullmann-Str. 47
41	ETW	81675*	München	1971	83		160.500	m	3.OG,Bj.71,GWC,Logg,ren.bed,	nein	20. Dez. 06	1.934	Regina-Ullmann-Str. 45
42	ETW	81675*	München	1968	100		224.000	m	1.OG,Bj.68,Lift,GWC,Blk,Keller	nein	03. Jan. 07	2.240	Freischützstr. 113

Durchschnittswert 2159,9

3.5.1 Anpassung der Vergleichsangebote

Anpassung Angebotspreise								Ausschlussgrenze 20%				oberer Wert 2.997		unterer Wert 1.998					
Nr.	Gesamth.-Dauer	Alter	Restnutzungsdauer	BRW [€/m²]	Bodenwert [€]	KP ohne BW [€]	Preis/m² [€] ohne Bodenwert	Anpassungen						Gewichtung		Ausgeschlossene Angebotspreise			
								Stichtag		Objektalter		Wohnfläche		Angebotspr.		Gewicht	gewichteter Angebotspreis	ausgeschlossen	[€]
								anw.	ja	anw.	ja	anw.	ja	anw.	ja				
1	72	43	29	0	0	207.000	2.070	60%	5139	49%	2.641	0,98	2.702	0,95	2.567	1,00	2.567	nein	2.567
2	72	46	26	0	0	235.000	2.350	64%	6508	49%	3.344	0,98	3.421	0,95	3.250	1,00	3.250	ja	3.250
3	72	44	28	0	0	149.000	1.910	61%	4912	49%	2.524	1,03	2.445	0,95	2.322	1,00	2.322	nein	2.322
4	72	43	29	0	0	169.000	2.315	60%	5748	49%	2.954	1,05	2.826	0,95	2.685	1,00	2.685	nein	2.685
5	72	43	29	0	0	161.500	2.182	60%	5418	49%	2.784	1,04	2.671	0,95	2.537	1,00	2.537	nein	2.537
6	72	40	32	0	0	175.000	1.944	56%	4375	49%	2.248	1,00	2.243	0,95	2.131	1,00	2.131	nein	2.131
7	72	37	35	0	0	151.000	1.659	51%	3414	49%	1.754	1,00	1.754	0,95	1.666	1,00	1.666	ja	1.666
8	72	44	28	0	0	139.000	1.904	61%	4896	49%	2.516	1,05	2.408	0,95	2.287	1,00	2.287	nein	2.287
9	72	41	31	0	0	179.000	2.131	57%	4949	49%	2.543	1,02	2.500	0,95	2.375	1,00	2.375	nein	2.375
10	72	43	29	0	0	185.000	2.202	60%	5468	49%	2.810	1,02	2.761	0,95	2.623	1,00	2.623	nein	2.623
11	72	43	29	0	0	179.000	2.157	60%	5354	49%	2.752	1,02	2.697	0,95	2.563	1,00	2.563	nein	2.563
12	72	39	33	0	0	139.000	1.853	54%	4044	49%	2.078	1,04	1.998	0,95	1.898	1,00	1.898	ja	1.898
13	72	36	36	0	0	179.000	1.967	50%	3934	49%	2.022	1,00	2.022	0,95	1.921	1,00	1.921	ja	1.921
14	72	36	36	0	0	197.500	1.995	50%	3990	49%	2.050	0,98	2.092	0,95	1.988	1,00	1.988	ja	1.988
15	72	42	30	0	0	219.900	2.094	58%	5026	49%	2.583	0,96	2.677	0,95	2.543	1,00	2.543	nein	2.543
16	72	43	29	0	0	195.000	2.600	60%	6455	49%	3.317	1,04	3.189	0,95	3.030	1,00	3.030	ja	3.030
17	72	43	29	0	0	169.500	1.904	60%	4728	49%	2.430	1,01	2.418	0,95	2.297	1,00	2.297	nein	2.297
18	72	43	29	0	0	180.000	2.368	60%	5880	49%	3.022	1,04	2.912	0,95	2.767	1,00	2.767	nein	2.767
19	72	43	29	0	0	185.000	1.947	60%	4835	49%	2.485	0,99	2.510	0,95	2.384	1,00	2.384	nein	2.384
20	72	41	31	0	0	185.000	2.256	57%	5240	49%	2.693	1,02	2.633	0,95	2.502	1,00	2.502	nein	2.502
21	72	43	29	0	0	185.000	1.927	60%	4784	49%	2.459	0,99	2.490	0,95	2.365	1,00	2.365	nein	2.365
22	72	40	32	0	0	299.000	2.769	56%	6229	49%	3.201	0,96	3.344	0,95	3.176	1,00	3.176	ja	3.176
23	72	42	30	0	0	175.000	2.108	58%	5060	49%	2.600	1,02	2.549	0,95	2.422	1,00	2.422	nein	2.422
24	72	51	21	0	0	165.000	2.292	71%	7857	49%	4.038	1,05	3.854	0,95	3.661	1,00	3.661	ja	3.661
25	72	42	30	0	0	170.000	2.048	58%	4916	49%	2.526	1,02	2.476	0,95	2.353	1,00	2.353	nein	2.353
26	72	40	32	0	0	175.000	2.333	56%	5250	49%	2.698	1,04	2.594	0,95	2.464	1,00	2.464	nein	2.464
27	72	40	32	0	0	199.000	2.163	56%	4867	49%	2.501	1,00	2.507	0,95	2.382	1,00	2.382	nein	2.382
28	72	40	32	0	0	175.000	2.333	56%	5250	49%	2.698	1,04	2.594	0,95	2.464	1,00	2.464	nein	2.464
29	72	36	36	0	0	299.000	2.769	50%	5537	49%	2.845	0,96	2.972	0,95	2.823	1,00	2.823	nein	2.823
30	72	46	26	0	0	218.000	2.449	64%	6783	49%	3.486	1,01	3.468	0,95	3.295	1,00	3.295	ja	3.295
31	72	42	30	0	0	155.000	2.039	58%	4895	49%	2.515	1,04	2.424	0,95	2.303	1,00	2.303	nein	2.303
32	72	41	31	0	0	369.600	3.300	57%	7665	49%	3.939	0,95	4.153	0,95	3.945	1,00	3.945	ja	3.945
33	72	42	30	0	0	170.000	2.048	58%	4916	49%	2.526	1,02	2.476	0,95	2.353	1,00	2.353	nein	2.353
34	72	42	30	0	0	179.500	2.017	58%	4840	49%	2.487	1,01	2.475	0,95	2.351	1,00	2.351	nein	2.351
35	72	41	31	0	0	225.000	2.143	57%	4977	49%	2.558	0,96	2.651	0,95	2.518	1,00	2.518	nein	2.518
36	72	40	32	0	0	160.500	1.934	56%	4351	49%	2.236	1,02	2.192	0,95	2.082	1,00	2.082	nein	2.082
37	72	39	33	0	0	189.000	2.100	54%	4582	49%	2.355	1,00	2.349	0,95	2.231	1,00	2.231	nein	2.231
38	72	41	31	0	0	213.000	2.420	57%	5622	49%	2.889	1,01	2.867	0,95	2.724	1,00	2.724	nein	2.724
39	72	40	32	0	0	140.000	1.556	56%	3500	49%	1.799	1,00	1.794	0,95	1.704	1,00	1.704	ja	1.704
40	72	40	32	0	0	144.700	1.982	56%	4460	49%	2.292	1,05	2.193	0,95	2.083	1,00	2.083	nein	2.083
41	72	40	32	0	0	160.500	1.934	56%	4351	49%	2.236	1,02	2.192	0,95	2.082	1,00	2.082	nein	2.082
42	72	43	29	0	0	224.000	2.240	60%	5561	49%	2.858	0,98	2.924	0,95	2.778	1,00	2.778	nein	2.778
Mittelwerte						2.159,91 €	5.156,35 €	2.649,79 €	2.629,00 €	2.497,55 €	2.497,55 €	2.497,55 €	2.431,02 €						

Wohnfläche: 91
 angepasster Angebotspreis pro m2 Wohnfläche: 2.431
 Gesamtwert Wohnfläche: 221.223

3.6 Marktdaten Marktbericht München aus Jahresbericht für 2009 und Ergebnisvergleich

Marktdaten Marktbericht München aus Jahresbericht für 2009 und Ergebnisvergleich

Baujahr	1971	Wohnfläche	91	Lage (Sozialreferat Stadt München)	durchschnittlich
Angebotspreis inkl. TG	265.000 €	Angebotspreis TG		Angebotspreis ohne TG	265.000 €
ermittelter Verkehrswert inkl. TG	222.000 €	Verkehrswert TG		Verkehrswert ohne TG	222.000 €
Vergleichswert aus Marktbericht	2.150 €			durchschnittlicher Wert aus Vergleichsangeboten	2.430 €

Wohnungen (Werte im Klammern vom Vorjahr)

Lagequalität	Mittelwert pro m ² WF	Preisspanne +/- %	Baujahresgruppe	Mittelwert	Preis-spanne +/- %	untere Spanne	ober Spanne	Preisdifferenz der Lageunterschiede	Angebotspreis pro m ²	ermittelter Verkehrswert pro m ²	Vergleichs-wert aus Angeboten	Differenz Angebot abzüglich Verkehrswert	Differenz Marktbericht abzüglich Verkehrswert
Durchschnittliche Lage	3.500,- € (3.450,- €)	15% (20 %)	1850 - 1949	2.800,00 €	20%	2.240,00 €	3.360,00 €						
				2.850,00 €	(20%)	2.280,00 €	3.420,00 €						
			1950 - 1959	2.400,00 €	20%	1.920,00 €	2.880,00 €						
				2.300,00 €	(20%)	1.840,00 €	2.760,00 €						
			1960 - 1969	2.100,00 €	15%	1.785,00 €	2.415,00 €						
				2.100,00 €	(15%)	1.785,00 €	2.415,00 €						
			1970 - 1979	2.150,00 €	15%	1.827,50 €	2.472,50 €	2.912 €	2.440 €	2.430 €	473 €	-290 €	
				2.150,00 €	(20%)	1.720,00 €	2.580,00 €						
			1980 - 1989	2.400,00 €	15%	2.040,00 €	2.760,00 €						
				2.350,00 €	(15%)	1.997,50 €	2.702,50 €						
1990 - 1999	2.750,00 €	15%	2.337,50 €	3.162,50 €									
	2.700,00 €	(15%)	2.295,00 €	3.105,00 €									
2000 - 2006	3.050,00 €	15%	2.592,50 €	3.507,50 €									
	3.000,00 €	(15%)	2.550,00 €	3.450,00 €									

Liegenschaftszinssatz für Renditeobjekte bei Wiederverkauf

Wohnhäuser ohne Gewerbeanteil		Mittelwert	von	bis	Anzahl
in allen Wohnlagen	alle	4,30%	3,80%	4,80%	32
		(4,30%)	(3,70%)	(4,90%)	(30)
	mit Denkmalschutz	4,00%	3,50%	4,50%	10
		(4,00%)	(3,40%)	(4,60%)	(8)
	ohne Denkmalschutz	4,50%	4,00%	5,00%	22
		(4,40%)	(3,80%)	(5,00%)	(22)