

Auftrags Nr. 1893 / 03 / 2014

Anschrift Carl-Hagen-Str. 20 · 83080 Oberaudorf  
 Telefon 0 80 33. 9 14 04  
 Telefax 0 80 33. 9 14 05  
 E-Mail info@immobilien-bruhn.de  
 Web www.immobilien-bruhn.de

**Wertauskunft für interne Zwecke**  
 über den durchschnittlich erzielbaren qm – Preis  
 der Eigentumswohnungen im Dachgeschoss  
 im denkmalgeschützten Anwesen:  
 Holsteiner Straße 2 - 6, 81377 München



**Stephan Bruhn**  
 Dipl. Betriebswirt (FH)  
 Diplom-Sachverständiger (DIA)  
 von der IHK München und  
 Oberbayern ö.b.u.v. Sachver-  
 ständiger für die Bewertung  
 von bebauten und unbebauten  
 Grundstücken  
 Mitglied im Gutachterausschuss  
 des Landkreises Rosenheim

In Kooperation mit:  
**Henning Bruhn**  
 Dipl. Ing. (FH)  
 Immobiliensachverständiger  
 Mitglied im Gutachterausschuss  
 der Stadt Rosenheim

**Patrick Wilden**  
 Immobilienwirt (Diplom DIA)  
 Dipl. Sachverständiger (DIA)  
 Immobiliengutachter HypZert  
 für finanzwirtschaftliche Zwecke  
 CIS HypZert (F)  
 Nordrhein-Westfalen

**Barbara Ehrmann**  
 Diplom-Sachverständige (DIA)  
 Baden-Württemberg



STIWA Immobilienmanagement &  
 Consulting Chartered Surveyors GmbH  
 Mitglied der Royal Institution of  
 Chartered Surveyors (RICS)



## **Allgemeine Angaben:**

### **Auftraggeber:**

Der Auftrag zu nachstehender Wertermittlung wurde durch die Fa. Conplusinvest Immobilien GmbH, vertreten durch Herrn Alfred Weiler, Kopernikusstraße 9, 81679 München, erteilt.

### **Bezeichnung des Bewertungsobjektes:**

Durch die Wertermittlung soll der mögliche erzielbare aktuelle qm - Preis (Spanne) der ausgebauten Wohnungen im Dachgeschoss der Anlage Holsteinerstraße 2 – 6 ermittelt werden.

### **Zweck der Wertermittlungserstellung:**

Diese Wertschätzung dient ausschließlich für den Auftraggeber für interne Zwecke.

Eine anderweitige Nutzung wird vereinbarungsgemäß ausgeschlossen, bzw. bedarf in jedem Falle der schriftlichen Genehmigung des Unterzeichners.

### **Auskünfte und Unterlagen:**

Immobilienmarktbericht / Jahresbericht 4. Quartal 2013 vom Gutachterausschuss der bayrischen Landeshauptstadt München

Recherche der Kaufpreise der zum Stichtag angebotenen Wohnungen in der näheren Umgebung in den einschlägigen Internetportalen und im Archiv des Unterzeichners.

### **Ortsbesichtigung und Umfang der Sachverhaltsfeststellungen:**

Exemplarisch wurden die Wohnungen Nr. 39, 41 und 42 im Dachgeschosses des Hauses Holsteinerstraße 2, am 18.03.2014 vom Unterzeichner im Beisein von Herrn Alfred Weiler besichtigt.

Funktionsprüfungen haustechnischer Anlagen sowie Untersuchungen hinsichtlich Schall- und Wärmeschutz, Rohrfraß in Leitungen, Schadstoffbelastungen usw. konnten nicht durchgeführt werden. Eventuelle, diesbezügliche Angaben und Hinweise beruhen auf Angabe des Auftraggebers. Ebenfalls konnten keine Bodenuntersuchungen angestellt werden. Bei der Wertermittlung werden ungestörte und kontaminierungsfreie Bodenverhältnisse unterstellt.

Die Angaben zur Lage, Umgebung, Erschließung, Verkehrsanbindung und zu den möglicherweise zu beachtenden Immissionen, die Beschreibung der Grundstückssituation, sowie die Baubeschreibung dienen der allgemeinen Situationsbeschreibung und erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Es wird vorausgesetzt, dass die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und behördliche Auflagen erfüllt sind. Die nachfolgende Wertschätzung wird auf Grundlage der überlassenen Unterlagen erstellt, wobei Nachforschungen über nicht mitgeteilte Besonderheiten nicht zur Aufgabe des Sachverständigen gehören.

## **Lagebeschreibung:**

### **Makrolage:**

München ist die bayrische Landeshauptstadt und mit über 1,4 Millionen Einwohnern gleichzeitig größte Stadt des Freistaates Bayern, die drittgrößte Stadt Deutschlands sowie die zwölftgrößte der Europäischen Union. Die Stadt ist eines der wichtigsten Wirtschafts-, Verkehrs- und Kulturzentren der Bundesrepublik und eine der prosperierendsten Städte Europas. Bis 2030 wird mit einem Zuwachs der Bevölkerung um mind. 150.000 bis 200.000 Personen gerechnet. München ist außerdem Zentrum der Metropolregion München, sowie Verwaltungssitz des Regierungsbezirks Oberbayern

### **Mikrolage:**

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen liegt im Stadtteil Sendling. Die nähere Umgebung ist überwiegend in offener Bauweise mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in einem Umkreis von ca. 1.000 m. Die Besonnung ist gut und die Aussicht in den Dachgeschossen ist sehr gut und durch die umliegende Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Im Süd-Osten des Bewertungsobjektes (durch einen Wohnblock getrennt) verläuft die A 95, München-Garmisch, die zur Zeit umgebaut wird.

### **Erschließung:**

Das Grundstück auf dem die zu bewertende Eigentumswohnung gelegen ist, ist an der Ecke Cimbernstraße – Holsteiner Straße gelegen. Es handelt sich hierbei jeweils um voll ausgebaute und befestigte Straßen mit beidseitigem Gehsteig.

Es sind folgende Versorgungsleitungen vorhanden:

Strom, Wasser, Fernseekabel, Telefonanschluss, Gas.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Abwasserkanal.

### **Lagebeurteilung:**

Aus einem Spektrum von Top / gut / mittel / einfach ist die vorhandene Lage als mittel gemäß des IVD-Fachausschusses Immobilien zu qualifizieren.

### **Zustandsmerkmale:**

#### **Rechtliche Gegebenheiten:**

Ein Grundbuchauszug wurde nicht zur Verfügung gestellt. Sollten sich hier in Abt. II wertbeeinflussende Eintragungen befinden, so sind diese ggf. noch im Wert zu berücksichtigen.

### **Vorhandene Bebauung:**

#### **Allgemeine Angaben:**

Die zu bewertenden Wohnungen sind im Dachgeschoss einer Mehrfamilienwohnanlage mit insgesamt 3 Häusern (Holsteinerstraße 2, 4 und 6) die jeweils über getrennte Eingänge zugänglich sind gelegen und wird über den Eingang, Haus Nr. 2 erschlossen.

Der Gebäudekomplex besteht aus Hochkeller (Anschluss- und Gemeinschaftsräume), Hochparterre, 4 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss mit Galerien im Dachspitz.

Das Gebäude wurde in den vierziger Jahren des 20. Jahrhunderts erbaut und steht unter Denkmalschutz (Ensembleschutz).

Bis zum Bewertungsstichtag wurden am Gemeinschaftseigentum mit Ausnahme der üblichen Instandhaltungsmaßnahmen keine wesentlichen Wertverbesserungen oder Umbauten vorgenommen.

Die bewertungsgeneständlichen Wohnungen im Dachgeschoss wurden 2012 bis 2014 (Bezug März 2014) ausgebaut.

### **Bewertungsrelevante Ausstattungsmerkmale:**

Dach:	: Wärmedämmung
Fenster	: Kunststoffesnter mit Thermoverglasung
Türen	: profilierte und lackierte Holztüren mit Holzzargen
Böden	: Wohnräume mit Echtholzparkett
Bäder	: Fliesen in guter Qualität
Badausstattung	: Bäder mit Bwadowanne oder Dusche, Waschbecken Hänge – WC, raumhoch großformatig gefliest teilweise WC getrennt vom Bad
Beheizung	: eigene Gastherme im Dach
Elektroinstallationen	: neu verlegt, dem heutigem Standard entsprechend

### **Wohnflächen gemäß der zur Verfügung gestellten Wohnflächenberechnung:**

Die Wohnfläche betragen gem. Exposé

Für den Wohnungstyp A	= 60,73 qm
Für den Wohnungstyp B	= 35,62 qm
Für den Wohnungstyp C	= 56,10 qm

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil.

### **Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen:**

An Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden:

Fahrradkeller, Wasch- und Trockenkeller, Kabelfernsehanlage, kleiner Kinderspielplatz.

An Außenanlagen sind vorhanden:

befestigter Zugang, Gartenanlagen, Ver- und Entsorgungsanlagen.

### **Gesamtbeurteilung des Objektes:**

- a) Ausstattung der Wohnung : gehoben
- b) Gesamteindruck der Baulichkeiten  
Gemeinschaftseigentum : gut
- c) Grundrissgestaltung : zweckmäßig laut Plan
- d) Verkäuflichkeit und Vermietbarkeit : gut

### Vergleichspreise / Marktlage:

Gem. Quartalsbericht 4/2013 ist das Preisniveau in München auf Grund der anhaltenden Nachfrage sowohl im Bestandsimmobilienmarkt als auch im Neubaumarkt weiter gestiegen.

Neubauwohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage wurden zwischen € 5.200,--/qm und € 6.300,--/qm angeboten und verkauft.

Für die zu bewertenden Wohnungen sind aufgrund der Lage, der vorhandenen Ausstattung und der Tatsache, dass es sich um neu errichtete Wohnungen in einem denkmalgeschützten Altbau handelt je nach Größe und Lage innerhalb der Anlage € 5.000,--/qm bis 5.300,-- /qm erzielbar.

Oberaudorf, den 20.03.2014

Unterschrift des Sachverständigen

