

Auftrags Nr. 1989 / 01 / 2015

Anschrift Carl-Hagen-Str. 20 · 83080 Oberaudorf  
Telefon 08033.91404  
Telefax 08033.91405  
E-Mail info@immobilien-bruhn.de  
Web www.immobiliensachverständigenbüro-bruhn.de

**Wertauskunft für interne Zwecke**  
über den durchschnittlich erzielbaren qm – Preis  
der Eigentumswohnungen im Anwesen:  
Tegernseer Landstraße 178, 81539 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)  
Immobilien Sachverständiger  
Mitglied im Gutachterausschuss  
der Stadt Rosenheim

Patrick Wilden  
Immobilienwirt (Diplom DIA)  
Dipl. Sachverständiger (DIA)  
Immobilien Gutachter HypZert  
für finanzielle Zwecke  
CIS HypZert (F)  
Nordrhein-Westfalen

Barbara Ehrmann  
Diplom-Sachverständige (DIA)  
Baden-Württemberg

**STIWA**  
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. Prinz Waldeck GmbH & Co. ImmoKG, 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 Wohnungen in der Anlage Tegernseer Landstraße 178 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 3. Quartal 2014 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 Musterwohnung im Obergeschoß, der Keller, und das Treppenhaus am 07.01.2015 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 1,375 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 liegen im südlichen Stadtteil Obergiesing / Fasanengarten in durchschnittlicher Lage. Gem. Marktbericht Wohnimmobilien Juli 2014 des IVD – Institutes wird in diesem Stadtbezirk mit einem Bevölkerungszuwachs bis 2030 von 10,4 % oder knapp. 5.500 Menschen gerechnet. Zumeist wird dieser Zuzug von außerhalb Münchens und dem natürlichem Wachstum generiert.

Die nähere Umgebung ist überwiegend in geschlossener Bauweise mit Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Kindergärten und Haltestellen öffentlicher Verkehrsmittel befinden sich in einem Umkreis von ca. 250 m bis 800 m.

## **Erschließung:**

Das Grundstück auf dem die zu bewertenden Eigentumswohnungen gelegen sind, ist an der Tegernseer Landstraße gelegen. Es handelt sich hierbei um eine voll ausgebauten 8-spurigen Haupteinfallstraße mit beidseitigem Gehsteig.

Es sind folgende Versorgungsleitungen vorhanden:

Strom, Wasser, Fernsehkabel, Telefonanschluss, Gas.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den städtischen Abwasserkanal.

## **Lagebeurteilung:**

Aus einem Spektrum von Spitzenlage, sehr gut, gut, durchschnittlich und einfach ist die vorhandene Lage als durchschnittlich 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:**

Im Gebäude, das aus Keller, Erdgeschoss, 4 Obergeschossen und noch ausbaufähigem Dachgeschoss besteht, befinden sich derzeit 15 Wohnungen. Im Dachgeschoss ist der Ausbau von 2 weiteren Wohnungen nach Angabe des Auftraggebers genehmigt.

Das Gebäude wurde 1961 errichtet und 2014 gemäß der beiliegenden Bau- und Renovierungsbeschreibung renoviert.

Die Wohnungen besitzen überwiegend Größen von 56 qm bzw. 59 qm und weisen unterschiedlichen Renovierungsstandard auf.

### **Bewertungsrelevante Austattungsmerkmale:**

Dach:	: Wärmedämmung
Fenster	: Kunststofffenster mit 3 – fach Verglasung
Türen	: lackierte Holztüren mit Holzzargen
Böden	: PVC und Parkett
Bäder	: Fliesen in guter Qualität

Badausstattung	: Bäder mit Badewanne oder Dusche, Waschbecken Hänge – WC, raumhoch gefliest
Beheizung	: Gaszentralheizung
Elektroinstallationen	: ausreichend

Zur Hofseite sollen lt. Angabe des Eigentümers noch Balkone angebaut werden.

Zur Anlage gehören 7 gemauerte Einzelgaragen im Innenhof.

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

Die Wohnflächen betragen gem. Exposé

EG, links	= 23,90 qm
EG, mitte	= 55,70 qm
EG, rechts	= 58,90 qm
Geschosse 1 – 4 links, rechts, jeweils	= 58,90 qm
Geschosse 1 – 4, mitte, jeweils	= 55,70 qm

Zu jeder Wohnung gehört ein abgeschlossenes Kellerabteil.

#### **Gemeinschaftseinrichtungen / Außenanlagen:**

An Gemeinschaftseinrichtungen sind vorhanden: Fahrradkeller, Kabelfernsehanlage.

An Außenanlagen sind vorhanden: befestigter Zugang, befestigter Innenhof, Ver- und Entsorgungsanlagen.

#### **Gesamtbeurteilung des Objektes:**

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

### **Vergleichspreise / Marktlage:**

Gem. Quartalsbericht 3/2014 liegen die Preise für Neubauwohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen von München bei durchschnittlich € 5.650,--/qm und in guten Wohnlagen im Mittel bei rund € 6.450,--/qm. Aktuelle Neubauangebote werden in Obergiesing derzeit zwischen € 5.800,--/qm und € 6.200,--/qm angeboten und verkauft.

Renovierte, bezugsfreie Bestandswohnungen werden in Obergiesing zwischen € 3.900,--/qm und € 4.990,--/qm angeboten und verkauft.

Für die zu bewertenden Wohnungen sind aufgrund der Lage, der vorhandenen Ausstattung und der Tatsache, dass es sich überwiegend um vermietete Wohnungen handelt, zwischen € 4.700,--/qm und € 4.950,--/qm erzielbar.

Für die Garagen sind € 19.000,-- / Stück erzielbar.

Oberaudorf, den 26.01.2015

Unterschrift des Sachverständigen





Diele, Musterwohnung



Küche, Musterwohnung



Bad, Musterwohnung