

# Immobilien-Kurzgutachten

Bewertungsobjekt: Mit Gewerbegebäude bebautes Grundstück

Adresse: [REDACTED] 82211 Herrsching

Auftraggeber: [REDACTED]

wohnhaft: [REDACTED]

Wertermittlungsstichtag: 30.11.2019

Qualitätsstichtag: 30.11.2019

**Verkehrswert** [REDACTED]



Michael Kleisel

Zertifizierter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken (TÜV)  
DIN EN ISO/IEC 17024



Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger BDGS

Lindenstr. 7a, 85716 Unterschleißheim

Tel: 089-4309470 Fax: 089-4309742 Email: kleisel.immonetworx@web.de

Internet: www.immonetworx.expert

### ***1.0 Vorbemerkung***

Die Auftraggeber, Fr. Xxxxx u. Hr. Xxxxxxx Xxxxxxx sind am Erwerb des Gewerbegebäudes in 82211 Herrsching, XXXXXXXstr. xxx interessiert. Als Grundlage für ihre Kaufentscheidung beauftragten Hr. u. Fr. Xxxxxxx eine Bewertung dieses Objektes. Es soll jedoch kein übliches, ausführliches Verkehrswertgutachten angefertigt werden. Eine Kurzbewertung, ohne die sonst übliche eingehende Begründung aller Wertansätze, ist ausreichend. Die Auftraggeber wurden vom Sachverständigen darauf hingewiesen, daß diese Form nicht den Anforderungen entspricht, die allgemein an ein Verkehrswertgutachten gestellt werden und daher ungeeignet ist für gerichtliche Zwecke oder zur Vorlage bei Behörden oder Banken. Mit der Auftragserteilung haben die Auftraggeber diesen Vorbehalt akzeptiert.

**Die Recherchen wurden am 30.11.2019 abgeschlossen. Dieser Tag ist auch der Wertermittlungstichtag.**

#### 1.1 Ortsbesichtigung

Datum: 05.11.2019

Zeit: 10.00 – 13.00 Uhr

Anwesende: Fr. Xxxxxxx (Auftraggeber), Mieter, teilweise technischer Objektbetreuer der Hausverwaltung

Datum: 02.12.2019

Zeit: 09.30 – 11.15 Uhr

Anwesende: Hr. Xxxxxxx (Auftraggeber), Hr. Xxxxxxx (Statiker), Hr. Xxxxxxx (Makler)

### ***2.0 Verfahrenswahl***

Ertragswertverfahren gem. §17-20 ImmoWertV und der Ertragswertrichtlinie des Bundes (EW-RL)

### ***3.0 Standortmerkmale***

Innerhalb des Gemeindegebietes von Herrsching a. Ammersee

Bundesland: Bayern

Regierungsbezirk Oberbayern

Landkreis: Starnberg

Region: München

Gewerbesteuerhebesatz: 300% (München: 490, Starnberg 330)

Der Landkreis Starnberg liegt im Südwesten des bayerischen Regierungsbezirks Oberbayern.

Mit einem Kaufkraftindex von 144,0 Prozent des Bundesdurchschnitts (100 Prozent) bzw. 33.102 Euro je Einwohner verfügt der Landkreis Starnberg über das höchste Pro-Kopf-Einkommen aller Landkreise in der Bundesrepublik Deutschland (Stand: 2018). Das Gebiet profitiert einerseits durch die Nähe zur Landeshauptstadt München als auch durch die fünf Seen, in deren Umfeld sehr stark nachgefragte Wohngebiete liegen.

#### 3.1 Gewerbeimmobilienmarkt

Nach einer Auswertung der führenden Immobilienplattform Immobilienscout24 besteht für gewerbliche Miet- u. Kaufobjekte in Herrsching eine überdurchschnittliche Nachfragesituation (siehe nachfolgende Grafik):



Index Herrsching: 126  
Bundesdurchschnitt: 100

## 4.0 Lagemerkmale

### 4.1 Mikrolage

Adresse: XXXXXXXXXX. xxx, 82211 Herrsching am Ammersee

Ortsteil: Gewerbegebiet XXXXXXstraße/XXXXXXXXstraße

Verortung: Am nördlichen Stadtrand von Herrsching, östlich der Bahnlinie, innerhalb des Gewerbegebietes

Lagequalität innerhalb des Gewerbegebietes: Mittel

Zurückgesetzt, eingeschränkte Sichtbarkeit

Geringe Immissionsbelastung durch zweigleisige Bahntrasse in einer Entfernung von ca. 35m

## 5.0 Grundstücks- und Grundbuchmerkmale

- Eingetragen beim Amtsgericht Starnberg, Grundbuch von Herrsching a. Ammersee
- Blatt xxxx
- Flurstück Nr. xxx/x, Grundstücksgröße lt. Grundbuch: 1693m<sup>2</sup>
- Eingetragener Eigentümer: XXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX
- Belastungen in Abteilung 2:
  - Vorkaufsrecht über Gemeinde Herrsching
  - Geh- u. Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flurst.-Nr. xxx/x
  - Geh- u. Fahrtrecht für Freistaat Bayern

### Würdigung:

Das Vorkaufsrecht hat keinen Einfluss auf die vorgelagerte Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer, da es lediglich zum Eintritt in einen endverhandelten Kaufvertrag berechtigt.

Die eingetragenen Geh- u. Fahrtrechte werden wertmindernd beim Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt

- Eintragungen in Abteilung 3: Zwei Grundschulden. Diese sind für die Wertermittlung ohne Bedeutung, da von einem lastenfreien Verkauf ausgegangen wird.
- Bebauung: Bürohaus mit Tiefgarage
- Entwicklungszustand: Voll erschlossen, Gewerbegebiet im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNV).
- Topographie: Weitgehend eben
- Grundstückszuschnitt: L-förmig
- Belichtung: Gut
- Erschließungszustand: voll erschlossen (Strom, Wasser, Medien, Abwasserkanal, Gas).
- Es wird davon ausgegangen, daß sämtliche Erschließungskosten bezahlt und keine zusätzlichen Maßnahmen geplant sind
- Bodenbeschaffenheit: Es liegt ein Baugrundgutachten, u. a. mit folgenden Empfehlungen vor:

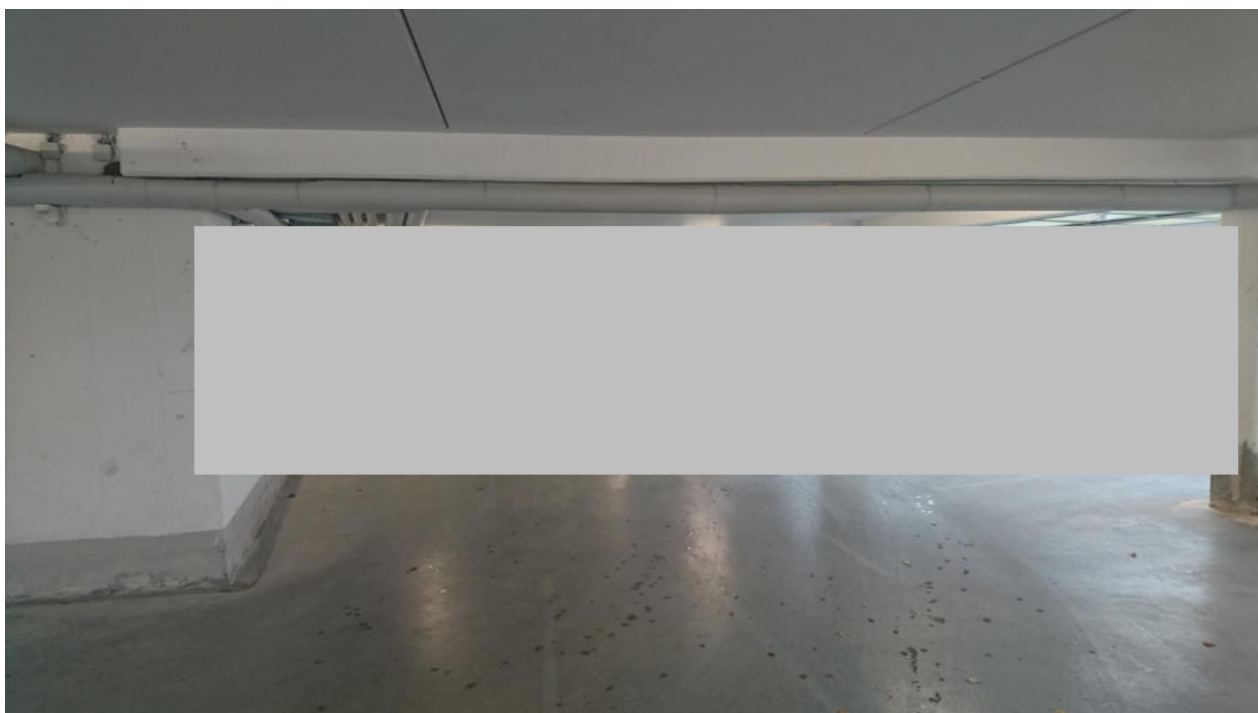
### Plattenfundament

#### Untergeschoss: Wasserdichte Wanne mit Aussteifungsscheiben als biegesteifer Kasten

Der Grundwasserstand ist hoch: Ca. 2,60m unter Geländeoberkante. Lt. Bodengutachten ist ein Anstieg um 1m möglich. Da die zuvor genannten Gründungsempfehlungen eingehalten wurden (siehe Punkt 6.0), ist aber nicht von einem erhöhten Risiko auszugehen.

- Altlasten: Lt. Auskunft des Landratsamtes Starnberg ist das Grundstück nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Es konnten bei der Besichtigung auch keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen festgestellt werden.
- Selbstständig nutzbare Teilflächen: sind nicht vorhanden

## 6.0 Gebäudemerkmale



Bei dem Bürohaus handelt es sich um ein voll unterkellertes, massiv gebautes Gebäude mit drei Vollgeschossen und Flachdach sowie Tiefgarage. Das Baujahr, definiert als Beginn der Nutzung, wird auf das Jahr 2003 geschätzt.

Das Objekt ist voll vermietet. Die Größen der Mieteinheiten liegen zwischen 198m<sup>2</sup> und 500m<sup>2</sup>. Die Drittverwendungsfähigkeit des Gebäudes wird mit „gut“ zu beurteilt. Die vorhandenen Grundrisse lassen sich an unterschiedliche Mieter anpassen und beispielsweise, mit geringem Aufwand, geschossweise zusammenlegen.

<b>Gesamte vermietbare Nutzfläche gem. Eingabeplan:</b>	<b>1530,36m<sup>2</sup></b>
Anzahl der Tiefgaragenstellplätze:	29
Anzahl der überirdischen Kfz-Stellplätze:	4
Vorhandene Geschossfläche lt. Architektenberechnung:	1.859,90m <sup>2</sup>
Grundfläche lt. Architektenberechnung:	894,94m <sup>2</sup>
Geschossflächenzahl (GFZ) nach Bestand:	ca. 1,1
Brutto-Grundfläche (BGF):	ca. 2660m <sup>2</sup>
Brutto-Rauminhalt:	ca. 8.550m <sup>3</sup>

## 6.1. Kurze Baubeschreibung

Bauweise: Massivbauweise, Beton, teilweise Kalksandstein  
Fundamente: Bodenplatte, Weiße Wanne  
Untergeschoss: Tiefgarage mit 29 Einzelstellplätzen  
Fassade: Putzfassade  
Decken: Stahlbeton  
Dach: Flachdach mit Kiesschüttung  
Treppenhaus: Stahlbeton/Beton-Podesttreppe mit Lichtkuppel  
Fenster: Isolierverglasung  
Fassade: Vollwärmeschutz vorhanden

Ausstattung der Mieteinheiten:

Mittlerer Ausstattungsstandard

Teilweise wurden von den Mietern Verbesserungen vorgenommen.

### 6.1.1 Energetische Eigenschaften

Es liegt ein bedarfsbasierter Energieausweis des Architekturbüros XXXXXXXX vom xx.xx.2019 vor. Der Primärenergiebedarf des Gebäudes liegt bei 252,6 kWh/(m<sup>2</sup>a), im gelb-grünen Bereich. Der EnEV Anforderungswert für Altbauten wird unterschritten. Der Anforderungswert für Neubauten wird überschritten.

Empfehlungen des Energieberaters:

- Anbringen einer teilweisen Wärmedämmung an der Decke der Tiefgarage und des Untergeschosses
- Erhöhung des Anpressdrucke einiger Fenster-Öffnungsflügel

Heizungssystem: Gas-Zentralheizung mit Brennwerttechnik, Marke Buderus, Typ: Logano plus SB 315.  
Sep. Warmwasseraufbereitung Buderus

Fassade: Vollwärmeschutz vorhanden

Fenster: Mit Isolierverglasung

### **Würdigung:**

Die energetische Ausstattung entspricht insgesamt einem mittleren bis guten, baujahrtypischen Standard und genügt den Erwartungen des Marktes an vergleichbare Objekte mit ähnlichem Alter. Positiv sind die Ergebnisse des Energieausweises, die vorhandene Brennwerttechnik des Heizungssystems und der Fassaden-Vollwärmeschutz zu beurteilen. Innerhalb der nächsten 10 Jahre ist folgender Modernisierungsbedarf absehbar:

- Erneuerung der Heizung (der hohe Grundwasserstand könnte evtl. durch Installation einer Grundwasser-Wärmepumpenheizung vorteilhaft ausgenutzt werden)
- Anbringen einer Wärmedämmung an der Decke der Tiefgarage und teilweise des Untergeschosses (siehe Energieausweis)

### 6.1.2 Baulicher Zustand

Der bauliche Zustand wird mit insgesamt mit „normal gepflegt“ beurteilt.

Bei der Besichtigung waren folgende Instandhaltungsrückstände erkennbar (siehe Stellungnahme vom 12.11.2019)

- Beschichtung Tiefgaragenboden löst sich ab
- Tiefgaragensäulen: Schäden durch Tausalze
- Schäden an der Fassade

**Diese Schäden werden noch vom Verkäufer erledigt. Somit entfällt ein wertmindernder Ansatz**

Weiterhin:

- Rissbildungen (Tiefgaragendecke, WC-Bereich Erdgeschoss)
- Aufsteigende Feuchte am Mauerwerk im Stromanschlussraum

Der zum 2. Ortstermin hinzugezogene Statiker, Hr. XXXXXXX, bestätigt, daß diese Schäden keine Auswirkungen auf die Standsicherheit des Gebäudes haben. Die im Baugrundgutachten empfohlenen Gründungsmaßnahmen wurden eingehalten. Ursache für die Risse im WC-Bereich ist die an dieser Stelle verlaufende Dehnungsfuge, die überfließt wurde.

Demnach ist nicht von signifikant wertbeeinflussenden Baumängeln auszugehen. Die vorgefundenen Schäden werden pauschal unter 9.1.7.2 als besonderes, objektspezifisches Grundstücksmerkmal, wertmindernd berücksichtigt.

### 7.0 Vermietungssituation

Das Bewertungsobjekt ist voll vermietet gem. der als Anlage beigefügten Mieterliste:

**Aktuelle Kaltmieteinnahme gesamt p. M.: € 180.780,00 inkl. Stellplätze**  
**Bei Herausrechnen der Stellplätze aus den Inklusivmietverträgen, ergibt sich eine Quadratmetermiete von rund € 9,47.**

Die Quadratmetermiete liegt gem. einer Auswertung des Marktführers Immobilienscout 24, innerhalb des Streuungsintervalls der relevanten Größenklasse 200m<sup>2</sup> - 500m<sup>2</sup>, im unteren Bereich. Sie nachfolgender Auszug:



Hinweis:

Die Auswertung von Immobilienscout24 basiert auf einer zu geringen Anzahl von Angeboten und ist daher nur bedingt repräsentativ.

Insgesamt betrachtet, ist aber das Mietniveau im Bewertungsobjekt noch steigerungsfähig.

Würdigung der Mietverträge:

➤ Positiv:

Soweit dem Sachverständigen bekannt gibt es keine Mietrückstände.

Die Nebenkosten können mit den Mietern abgerechnet werden.

Die Bonität der Mieter ist hochwertig

Es handelt sich überwiegend um Index-Mietverträge, deren Konditionen angepasst werden können

➤ Negativ:

Die Mieteinheit im Erdgeschoss/Teil Obergeschoss ist kurzfristig kündbar



### **8.0 Baurechtliche Situation**

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich eines amtlichen Bebauungsplanes mit der Nr. xx für das Gewerbegebiet XXXXXXstraße/XXXXXXXXXXstraße.

Gem. der 3. Änderung, in Kraft seit dem xx.xx.2005, gelten für das Bewertungsgrundstück die folgenden Festsetzungen:

Grundflächenzahl (GRZ): 0,60

Geschossflächenzahl (GFZ): 1,10

Traufhöhe: 11,0m

Anzahl der Vollgeschosse: 3

Baugenehmigungen:

Ursprungsgenehmigung	xx.xx.2001	Nr. xx-xxxxx/xx
Glasüberdachung Tiefgarage	xx.xx.2005	Nr. xx-x-xxxx-xx-x

Das Bewertungsobjekt wurde genehmigungskonform errichtet. Demnach liegt ein baurechtlicher Zustand und Bestandsschutz vor. Wertbeeinflussende Baureserven sind nicht vorhanden.

## 9.0 Ermittlung des Verkehrswertes

### 9.1 Ertragswertverfahren gem. §§17-20 ImmoWertV

#### Vorgehensweise:

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein voll vermietetes Gewerbe-/Bürohaus. Objekte dieser Art werden auf dem Grundstücksmarkt überwiegend von Kapitalanlegern nachgefragt, deren Preisfindung sich an der erzielbaren Mietrendite orientiert. Diese Vorgehensweise kann über das Ertragswertverfahren gem. §§17-20 ImmoWertV nachvollzogen werden. In den Ertragswert fließen u. a. die marktüblich erzielbaren Mieten und die nicht umlegbaren Bewirtschaftungskosten ein. Über den aus dem Marktgeschehen entnommenen, sog. dynamischen Liegenschaftszinssatz werden die Ertragsersparung des Marktes und das Investitionsrisiko erfasst.

Der örtlich zuständige Gutachterausschuss für den Landkreis Starnberg sowie auch die angrenzenden, vergleichbaren Landkreise stellen keine Liegenschaftszinssätze mit einem entsprechenden Ertragswertmodell zur Verfügung. Es wird daher das Modell des Münchner Gutachterausschusses herangezogen und die Landkreislage durch eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes berücksichtigt.

Es wird das vereinfachte Ertragswertverfahren gem. §17.2.1 ImmoWertV gewählt. Hierbei setzt sich der Ertragswert zusammen aus:

1. dem Barwert der über die Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen marktüblich erzielbaren Reinerträge
2. dem über die Restnutzungsdauer abgezinnten Bodenwert

Es werden die nachfolgend aufgeführten Eingangsgrößen ermittelt:

- Marktüblich erzielbarer Jahresreinertrag
- Bewirtschaftungskosten
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Bodenwert
- Liegenschaftszinssatz
- Barwertfaktor
- Abzinsungsfaktor

Die nachfolgende Ermittlung der Eingangsgrößen erfolgt modellkonform, demnach nach den Vorgaben des Münchner Gutachterausschusses:

#### 9.1.1 Bodenwert

Amtlicher Bodenrichtwert zum Stichtag: 31.12.2018, € 270,00/m<sup>2</sup> bei einer Wertrelevanten Geschossflächenzahl (WGFZ) von 0,9

Zum heutigen Stichtag ist eine Werterhöhung zu berücksichtigen, die mit 5% als angemessen beurteilt wird:

$$€ 270,00 \times 1,05 = € 283,50, \text{ gerundet: } € 285,00$$

Die wertrelevante GFZ des Bewertungsobjektes liegt unter der des Bodenrichtwertes. Die Anpassung ist, gem. Gutachterausschuss für den Landkreis Starnberg, linear vorzunehmen:

$$\begin{aligned} € 285,00/0,9 \times 1,1 &= € 348,33 \text{ gerundet } € 350,00 \\ \times \text{ Grundstücksgröße } 1693\text{m}^2 &= € 592.550, \text{ gerundet } \mathbf{€ 590.000,00} \\ &= \mathbf{\text{Bodenwert}} \end{aligned}$$

### 9.1.2 Jahresreinertrag

Unter dem Jahresreinertrag versteht man den Jahresrohertrag abzüglich der nicht auf die Mieter umlegbaren Bewirtschaftungskosten (Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis). Der Jahresrohertrag basiert auf den marktüblich erzielbaren Netto-Kaltmieten. Der Gutachterausschuss setzt bei Gewerbeobjekten die Bestandsmiete an, sofern diese nicht wesentlich von der marktüblichen Miete abweicht. Dies ist bei dem Bewertungsobjekt der Fall.

Es sind derzeit 15 Tiefgaragenstellplätze nicht vermietet. Üblicherweise werden solche Stellplätze teilweise als Besucherparkplätze ausgewiesen und den Mietern ohne zusätzliches Mietentgelt zur Verfügung gestellt. Hierfür wird eine Quote zu 50%, demnach rund 7 Stellplätze als praxisgerecht beurteilt. Für die restlichen 8 Stellplätze wird ein Ansatz in Höhe von € 50,00/Stellplatz als marktüblich erzielbar gehalten:

Somit ergibt sich folgender Jahresrohertrag:

Gezahlte Miete p.A. netto kalt: € 180.780,00  
8 TG-Stellplätze a € 50,00 p. M. = € 400,00 x 12 = € 4.800,00  
Gesamt: € 185.580,00  
= Jahresrohertrag

Der Ansatz der Bewirtschaftungskosten erfolgt gem. dem Ertragswertmodell des Münchner Gutachterausschusses:

Verwaltungskosten:  
3% des Jahresrohertrages = € 185.580,00 x 3//100 = € 5.567,40 p. A.

Instandhaltungskosten gem. 2. Berechnungsverordnung, Stand 2017:  
€ 15.886,00 p. A.

Mietausfallwagnis  
4% aus dem Jahresrohertrag: € 185.580,00 x 4/100 = € 7.423,20 p. A.

Bewirtschaftungskosten gesamt: € 28.876,60 p. A.

Jahresrohertrag: € 185.580,00  
./. Bewirtschaftungskosten: € 28.876,60  
= **Jahresreinertrag: € 156.703,40**

### 9.1.3 Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer für Bürogebäude: 50 Jahre  
./. abzügl. Gebäudealter: 16 Jahre  
= Rechnerische, wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 34 Jahre  
Gem. Gutachterausschuss auf 5 volle Jahre zu runden: 35 Jahre

### 9.1.4 Liegenschaftszinssatz

Spanne der Standardabweichung gem. Jahresbericht 2018 des Münchner Gutachterausschusses für Büroobjekte außerhalb der Innenstadt: 2,4% – 3,4%, Mittelwert: 2,9%

Aufgrund der Landkreislage und der zurückgesetzten Mikrolage sind Anpassungen vorzunehmen:  
Landkreislage: + 0,5% (siehe Fachliteratur von Kleiber, Online-Ausgabe, Teil IV,2,Abschnitt 3, Unterabschnitt 2, 2.3.6.1, Abb. 23)

Mikrolage: +0,1%

Mittelwert: 2,9%+0,5%+0,1% = Objektspezifischer Liegenschaftszinssatz 3,5%

Barwertfaktor: 3,5%/Restnutzungsdauer 35 Jahre: 20,00066  
Abzinsungsfaktor: 0,29997

#### 9.1.5 Vorläufiger Ertragswert

Formel:  $EW = \text{Jahresreinertrag} \times \text{Barwertfaktor} + (\text{abgezinster Bodenwert})$

$EW = € 156.703,40 \times 20,00066 + (€ 590.000,00 \times 0,29997)$

$EW = € 3.311.153,70$

**Gerundet: € 3,31 Mio.**

= Vorläufiger Ertragswert

#### 9.1.6 Marktanpassung gem. § 8.2.1 ImmoWertV

Das herangezogene Zahlenmaterial stammt aus stichtagsbezogenen Marktrecherchen. Diese Daten und der verwendete Liegenschaftszinssatz reflektieren somit das Marktgeschehen zum Wertermittlungsstichtag. Eine weitere Marktanpassung ist nicht mehr erforderlich.

#### 9.1.7 Objektspezifische Grundstücksmerkmale gem. §8.2.2 ImmoWertV

##### 9.1.7.1 Wegerechte (siehe 5.0)

Der Ausübungsbereich der wechselseitig eingetragenen Wegerechte umfasst ca. 20% der Fläche des Bewertungsgrundstückes und verläuft entlang der Grenze.

Lt. Fachliteratur ist hierfür eine Wertminderung innerhalb einer Bandbreite von 6% - 20% anzusetzen (siehe Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, 5. Auflage, S. 267)

#### **Würdigung:**

Bei Gewerbeobjekten ist der Werteinfluss von Wegerechten geringer als bei Wohnimmobilien. Im Wesentlichen geht es um die Frage der Kosten und evtl. Einschränkungen. Im vorliegenden Fall ist die bauliche Nutzbarkeit nicht eingeschränkt. Zusätzliche Kosten entstehen nicht. Weiterhin ist das Wegerecht lediglich als Durchfahrtsberechtigung festgelegt und nicht als Parkfläche.

Vor diesem Hintergrund wird ein Ansatz am unteren Ende der Bandbreite für sachgerecht erachtet:

Bodenwert:  $€ 590.000,00 \times 6/100 = € 35.400,00$

Gerundet: € 35.000,00

#### 9.1.7.2 Instandhaltungsmaßnahmen (siehe 6.1.2)

Instandhaltungsmaßnahmen: Pauschal € 20.000,00

#### 9.1.7.3 Zusammenfassung

€ 35.000,00

€ 20.000,00

**Gesamt: € 55.000,00**

#### 9.1.8 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Ertragswert: € 3.310.000,00

Abzügl. bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale: € 55.000,00

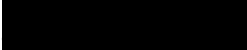
= Ertragswert 3.255.000,00

Gem. den Gepflogenheiten im Grundstücksverkehr ist noch eine kaufmännische Rundung vorzunehmen:

## 9.2 Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert), wie er in § 194 des Baugesetzbuchs normiert ist, wird im Allgemeinen als der Preis angesehen, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung aller wertrelevanten Merkmale zu erzielen wäre. Insofern handelt es sich bei dem Verkehrswert um eine Prognose des wahrscheinlichsten Preises.

Im vorliegenden Fall entspricht der Verkehrswert dem Ertragswert. Unter Berücksichtigung aller wertbeeinflussenden Umstände wird der Verkehrswert (Marktwert) zum Wertermittlungs- u. Qualitätsstichtag 30.11.2019 geschätzt auf

€ 

Ich versichere, das vorliegenden Kurzgutachten, parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis angefertigt zu haben.

Unterschleißheim, den

Michael Kleisel  
Sachverständiger

### **Anlagen**

Baupläne  
Grundbuchauszug (auszugsweise)  
Mieterliste