



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der **5 -Zimmer-Galeriewohnung Nr. 46** im DG
Edelweißstr. 3, 81541 München (Giesing)



für das Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1510 K 12/22**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem
Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2023-1-1184-0

Wertermittlungstichtag: 10.10.2023

Datum des Gutachtens: 30.11.2023

Das Gutachten umfasst 69 Seiten einschließlich 13 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	
1.1 Auftraggeber	
1.2 Auftrag	
1.3 Objekt.....	
1.4 Stichtag	
1.5 Eigentümer.....	
1.6 verwendete Unterlagen.....	
1.7 Besichtigung	
1.8 Anmerkung.....	
2. Objektdaten.....	
2.1 Grundstück.....	
2.2 Eigentümergemeinschaft	
2.3 Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude	
2.4 Wohnung Nr. 46.....	
3. Grundbuch	
4. Lagebeschreibung.....	0
4.1 Stadtplanausschnitt	0
4.2 Stadtteil Obergiesing	1
4.3 Grundstückslage	1
4.4 Wohnlage.....	2
4.5 Verkehrslage.....	3
4.6 Parkraumbewirtschaftung	4
4.7 Nachbarbebauung	5
5. Objektbeschreibungen	6
5.1 Grundstück.....	6
5.1.1 Digitale Flurkarte	6
5.1.2 Luftbild	7
5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung	8
5.1.4 Eigentümergemeinschaft.....	8
5.1.5 Bebauung	8
5.1.6 Außenanlagen	8
5.2 Haus Edelweißstraße 3 - Rückgebäude	9
5.2.1 Konstruktion.....	9
5.2.2 Ausstattung.....	0
5.2.3 Energieausweis	0
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 46.....	1
5.3.1 Art und Lage	2
5.3.2 Grundrisse	2
5.3.3 Dachausbau, Konstruktion	9
5.3.4 Ausstattung.....	9
5.3.5 Unterhaltszustand.....	2
5.4 Fotos	4

6. Angaben zur Bewirtschaftung	7
6.1 Nutzer / Mieter	7
6.2 Bewirtschaftungskosten	7
6.3 Rücklagen	8
6.4 Beschlüsse	8
7. Beurteilung	9
7.1 Marktverhältnisse	9
7.1.1 Demographie	9
7.1.2 Immobilienmarkt München	0
7.2 Lagequalität	2
7.3 Objektmerkmale	2
8. Wertermittlung	4
8.1 Bewertungsverfahren	4
8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 46	5
8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht	5
8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	7
8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis	9
8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 46	0
8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale	2
8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 46	5
8.3 Ableitung des Verkehrswerts	5
9. Zusammenfassung Verkehrswert	6

Anlagen:

Flächenermittlung für die Bewertung (nach Def. GAA M)	Seite 1
- Aufmaß mit Flächenermittlung von 2022 (Bestand zum ST)	Seite 2
- Aufmaßpläne von 2022 (Bestand zum ST)	Seite 6
Flächenermittlung nach Aufteilungsplan von 1987	Seite 8
- Aufteilungspläne DG und Galerieebene mit Whg. Nr. 46	Seite 9
Ausschnitte aus dem Baugenehmigungsplan DG-Ausbau v. 1997	Seite 11
Abkürzungsverzeichnis	Seite 13

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1510 K 12/22**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

im Zwangsversteigerungsverfahren

zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

gem. Beschluss vom 30.03.2023

Zustellung der Unterlagen am 11.04.2023

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekt

5 -Zimmer-Galeriewohnung Nr. 46,

im DG (4. OG) des Hauses - Rückgebäude-

Edelweißstr. 3, 81541 München (Giesing),

Baujahr Haus ca. 1902, DG-Ausbau ca. 1999,

Umbau der Wohnung ca. 2005,

Wohnfläche im DG (mit Balkonen zu ½) ca. 124,0 m²

zusätzl. Galerieflächen (mit Terr. zu ½) ca. 31,5 m²

zugehörige Kellerräume

Kellerabteil Nr. 46 ca. 10 m²

Kellerraum Nr. 46 ca. 14 m²

als

44/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück der

Gemarkung Giesing, Flst. 13630/15, Edelweißstr. 3,

Wohnhaus mit Laden, Rückgebäude, Neben-

gebäude, Hofraum, 1.200 m², verbunden mit Sonder-

eigentum an Wohnung und Kellerräume Nr. 46

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist

der Tag der Ortsbesichtigung: 10.10.2023

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 20.01.2022

von Antragstellerseite erhalten:

- Aufmasspläne mit Wohn-/Nutzflächenberechnung vom 28.01.2022
- Beschluss des Familiengerichts vom 02.10.2023
- Fotos/Kopien von Tagesordnung bzw. Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 17.02.1998 und vom 14.07.1998
- Schreiben an die HV v. 09.08.99 zum Dachausbau

von Antragsgegnerseite erhalten:

- Teilungserklärung mit 3 Nachträgen
- Fotos/Kopien zur Genehmigung des Dachausbaus vom 15.07.1997
- Zeitungsartikel über Planung und Ausbau der Wohnung mit techn. Daten und Baustoffangaben

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung, Aufteilungspläne (Amtsgericht München, Grundbuchamt)
- Jahresabrechnung 2022 Whg. Nr. 46
- Protokolle der Eigentümerversamml. 2021 - 2023
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 10.10.2023, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Antragsgegnerin
[anonymisiert]	Antragsteller
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnten die Wohnung Nr. 46 und die beiden Kellerräume Nr. 46 besichtigt werden.

Die Veröffentlichung der Innenaufnahmen der Wohnung wurde nicht gestattet.

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen größtenteils aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,
Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Giesing
Flurstücks-Nr.	13630/15
Grundstücksgröße	1.200 m ²
Bebauung	2 Mehrfamilienhäuser (Vorder- und Rückgebäude) mit insg. ca. 45 Wohnungen

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1985
Wohnungen	ca. 45 Stück
gewerbliche Einheiten	keine

2.3 Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude

Art	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr Haus	ca. 1902
Dachgeschossausbau	ca. 1999
Geschosse	KG, EG, 1. - 3. OG, ausgeb. DG
Einheiten im Haus	ca. 18 Wohnungen

2.4 Wohnung Nr. 46

Grundbuch Blatt	Giesing, 37138
Miteigentumsanteil	44/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 46
Lage	Rgbd., DG (4.OG) links
Art	5 -Zimmer-Galeriewohnung

Wohn- und Nutzflächen (bewertungsrelevant):
Wohnfläche im DG (mit Balkonen zu ½) ca. 124,0 m²
zusätzl. Galerieflächen (mit Terr. zu ½) ca. 31,5 m²

Nur zur Information:

- laut Aufteilungsplan (von 1987):
 - Wohnfläche im DG (keine Balkone) ca. 121,5 m²
 - Galeriefläche (mit Terr. zu ½) ca. 19,5 m²
- laut Aufmaß mit Wfl./Nfl.-Berechnung (von 2022):
 - Wohnfl. im DG (mit Balkonen zu ¼) ca. 121,5 m²
 - zuzügl. Galeriefl. (mit Terr. zu ¼) ca. 26,5 m²

zugehörig	
Keller Nr. 46	ca. 14 m ²
Kellerabteil Nr. 46	ca. 10 m ²

3. Grundbuch

Grundbuch von Giesing, Blatt 37138,
Wohnung Nr. 46

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München				Einlegebogen		
Grundbuch von Giesing		Band 1168 Blatt Nr. 37138 Bestandsverzeichnis			1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a / b	c			
1	2	3		4		
1		44 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 13630/15 Edelweißstr. 3, Wohnhaus mit Laden, Rückgebäude, Nebengebäude, Hofraum verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerräume Nr. 46 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1053 - Bd. 1054 Bl. 33096 - Bl. 33137 sowie Bd. 1068 Bl. 37135 bis 37139.); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 24.10.1985 - URNr. 2051 /Notar Bender und Nachtragsbewilligungen vom 28.7.1987 und 17.8.1987 - URNr. 1807 u. 1967/Notar Bender ; Übertragen aus Bd. 1054 Bl. 33133 ; eingetragen am 25.2.1988 .		--	12	00

Amtsgericht München		Einlagebogen	
Grundbuch von Giesing		Band 1168 Blatt Nr. 37138	Bestandsverzeichnis 1 R
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Die Teilungserklärung wurde hinsichtlich der Gemeinschaftsordnung geändert; ein weiteres Sondernutzungsrecht wurde begründet; gemäß Bewilligung vom 11.09.1998 -URNr. 1736/Notar Bender-; eingetragen am 21.01.2000.		

Abteilung I

lfd. Nr. 3.1, 3.2:

Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II

lfd. Nrn. 1 - 4: - gelöscht -

lfd. Nr. 5: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

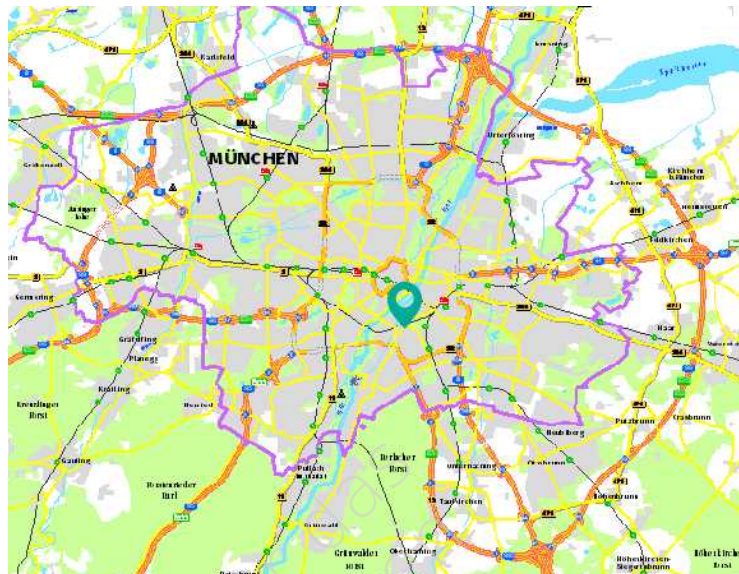
Anmerkung: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

Internetversion für
Amtsgericht München
AZ: 1510 K 012 / 2022

4. Lagebeschreibung

4.1 Stadtplanausschnitt

Übersichtsplan:
Lage im Stadtgebiet
(Markierung = Lage des
Bewertungsobjekts)



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



<http://maps.muenchen.de/stadtplan>

4.2 Stadtteil Obergiesing

Obergiesing gehört zum 17. Stadtbezirk (Obergiesing-Fasangarten) der bayerischen Landeshauptstadt München.

Obergiesing bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen dem Mittleren Ring / A 995 im Westen und der S-Bahn-Linie 3 nach Holzkirchen im Osten. Er umfasst Teile von Alt-Giesing im Norden und den südöstlichen Stadtrand (Amerikanische Siedlung und Fasangarten).

Gut an das Verkehrsnetz angebunden ist der Stadtteil durch die S-3 Richtung Holzkirchen, die S-7 Richtung Kreuzstraße, die U-1 Richtung Mangfallplatz und die U-2, die durch Giesing Richtung Messestadt fährt.

„Städtebaulich findet man in Obergiesing eigentlich alle Arten von Gebäuden, die eine Großstadt auszeichnen: Ein- und Zweifamilienhäuser in kleinen Siedlungen wechseln sich ab mit größeren Wohnblöcken, die man vor allem an den Hauptstraßen wie der Tegernseer Landstraße findet.

Obergiesing hatte lange Zeit den Ruf eines „Arbeiterviertels“, doch mittlerweile zieht es auch immer mehr Familien hierher. Die Nähe zum Zentrum und die im Vergleich zu anderen Innenstadtvierteln günstigen Mieten machen den Stadtteil zu einem sehr beliebten Wohnort in der bayerischen Landeshauptstadt.“¹

4.3 Grundstückslage

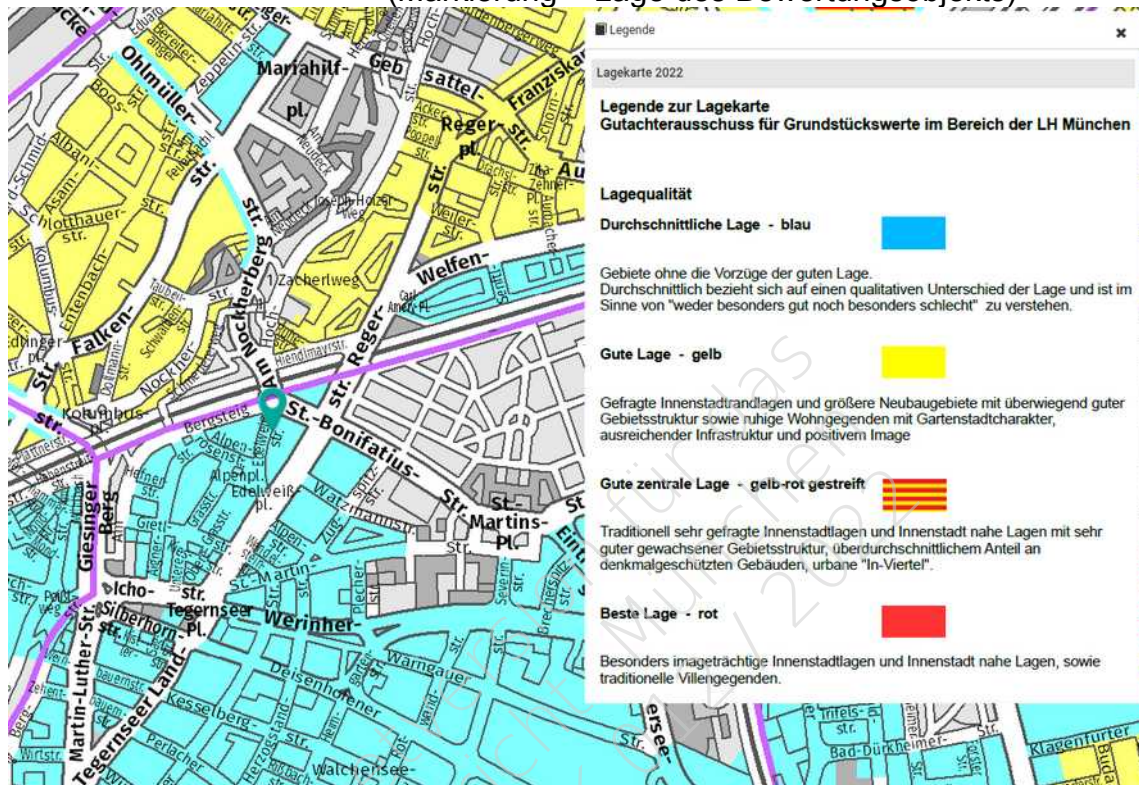
Die Edelweißstraße verläuft von der St.-Bonifatius-Straße oberhalb des Nockherbergs nach Süden und mündet nach ca. 250 m in den Edelweißplatz bzw. in die Tegernseer Landstraße.

Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der östlichen Straßenseite, ca. 200 m nördlich des Edelweißplatzes.

¹ vgl. <https://www.muenchen.de/stadtteile/obergiesing.html>

4.4 Wohnlage

Laut Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München „durchschnittliche Lage“:
Ausschnitt aus der Lagekarte 2022 o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Lage des Bewertungsobjekts als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.



Durchschnittliche Wohnlage, gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen liegen in Fußwegentfernung.

Gastronomie und Geschäfte des täglichen Bedarfs, auch Optiker, Banken, Post, Schuhgeschäfte, Mobilfunkläden, Buchhandlung etc. sind in der Tegernseer Landstraße vorhanden, Freizeitmöglichkeiten im Schyrenbad und an der Isar.

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur Tegernseer Landstraße	ca. 170 m
zum Rosenheimer Platz	ca. 1,7 km
zur A 8 (Richtung Salzburg)	ca. 3,6 km
zum Mittleren Ring (Ecke Grünwalderstr.)	ca. 850 m
zur Stadtmitte Marienplatz (Luftlinie)	ca. 2,2 km

Anschluss an Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Ostfriedhof Tram 18, 25, E7, N27 Bus 58, 68, N45, X30	ca. 140 m
Haltest. Silberhornstraße, U 2, U7, U8 Tram 25 und N27 Bus 58, N45, X30	ca. 450 m

4.6 Parkraumbewirtschaftung

Die Parkplatzsituation ist aufgrund der hohen Wohn-
dichte stark angespannt. Seit Oktober 2011 ist das
Parklizenzgebiet „Tegernseer Landstraße / Giesing“
ausgewiesen.

In der Edelweißstraße ist Bewohnerparken (Parken
nur mit Lizenz) und im Südteil Mischparken (Freies
Parken mit Lizenz und kostenpflichtiges Besucher-
parken) erlaubt, Parkregelungen siehe Grafik.

Pfeil = Lage des Bewertungsobjekts



4.7 Nachbarbebauung

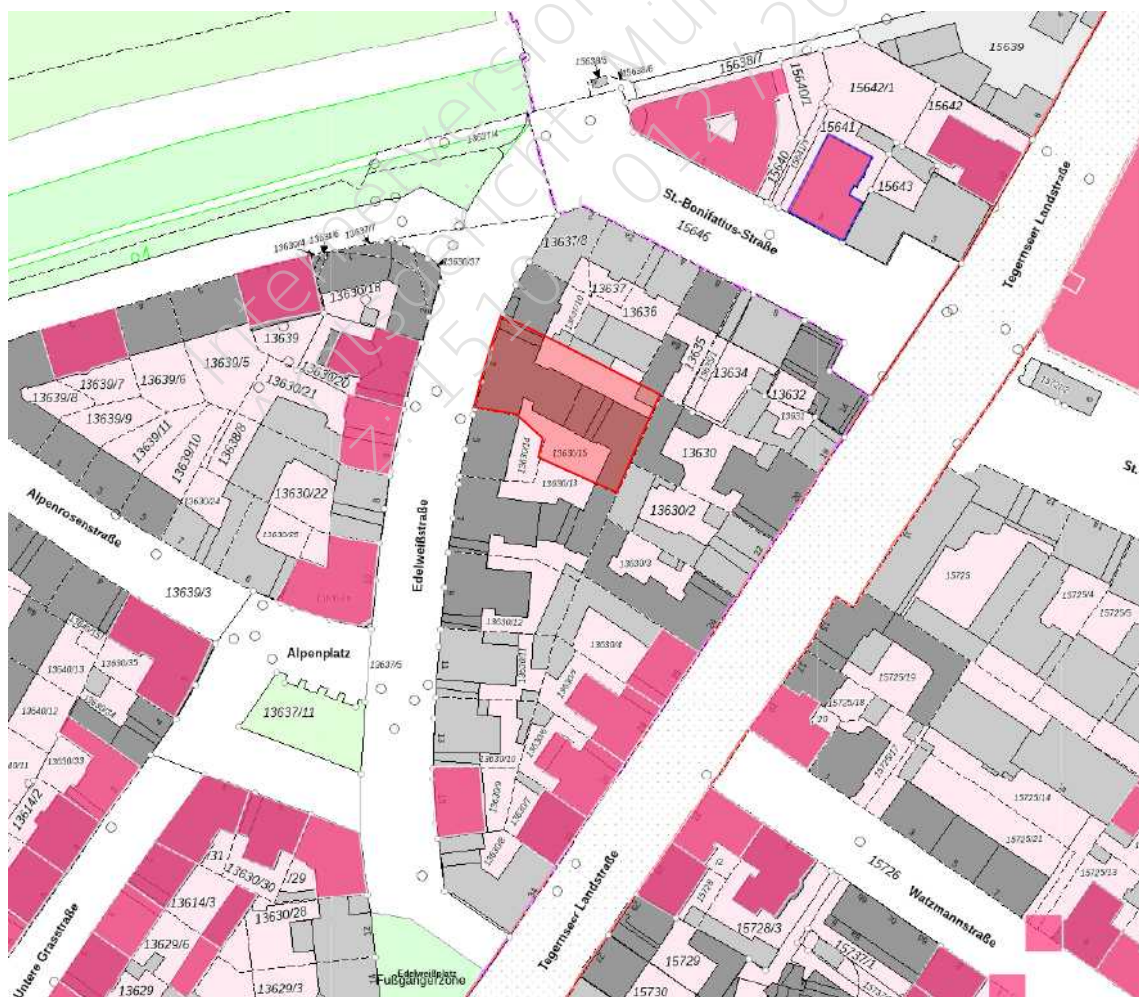
In der Edelweißstraße auf beiden Seiten straßenbegleitende Blockrandbebauung, teils mit Hinterhöfen und Rückgebäuden, überwiegend mit 5 Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen, teils noch aus der Bauzeit Anfang des 20. Jahrhunderts, teils auch als Nachkriegsbauten.

Störende Gewerbebetriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist nicht denkmalgeschützt, in der Nachbarschaft sind jedoch mehrere Denkmalschutzobjekte vorhanden.

Digitale Flurkarte mit Layer Denkmalschutz
ohne Maßstab

(Denkmalobjekte rot dargestellt,
Bewertungsgrundstück rosa hinterlegt.)



5. Objektbeschreibungen

5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte (roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 46)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.2 Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 46)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung

Das Grundstück Flurstück 13630/15 ist unregelmäßig polygonal geschnitten, Größe laut Grundbuch 1.200 m², annähernd eben auf Gehsteigniveau.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen, es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die Bewertung erfolgt für den angenommenen altlastenfreien Zustand.

Das Grundstück ist erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Edelweißstraße ist fertig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und beleuchtet, auf der Ostseite mit gepflasterten Parkbuchten für Längsparken, auf der Westseite für Querparken, teils auch mit Pflanzinseln mit größeren Laubbäumen.

5.1.4 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1985, die Eigentümergeinschaft umfasst derzeit nach Angabe der Hausverwaltung 45 Wohnungen.

5.1.5 Bebauung

Baujahr des Hauses ca. 1902, die Bebauung auf dem Grundstück besteht aus einem Vorder- und einem Rückgebäude, mit 5 bzw. 4 Geschossen und jeweils ausgebautem Dachgeschoss.
(DG-Ausbau im Rückgebäude Whg. Nr. 46 ca. 1999)

5.1.6 Außenanlagen

Kein Vorgarten vorhanden, das Vordergebäude steht direkt an der Gehsteigkante,

südlich des Hauses gemeinschaftlicher Innenhof zusammen mit dem südlichen Nachbarhaus, die Grundstücksgrenze ist in der Natur nicht ersichtlich, Hof teils gepflastert, teils begrünt mit Pflanzbereichen mit Büschen und kleineren Bäumen, kleiner Kinderspielplatz vorhanden.

Im EG des Rückgebäudes Durchgang in den Hof nördlich des Hauses, dort schmaler und tiefer Hof, Grenzmauer zum nördlichen Nachbargrundstück, dort angebaut Müllhaus mit Holzlattenverkleidung, in diesem Hof überwiegend gepflasterte Wege bzw. befestigte Flächen mit zahlreichen Fahrradständern.

5.2 Haus Edelweißstraße 3 - Rückgebäude

Das Haus Edelweißstraße 3 - Rückgebäude - ist ein quer zum Vordergebäude (Mittelhaus in der straßenbegleitenden Blockrandbebauung) stehender Flügelbau, Baujahr ca. 1902, Geschosse KG, EG, 1. - 3. OG und ausgebautes Dachgeschoss, im Rückgebäude befinden sich ca. 18 Wohnungen.

Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2.1 Konstruktion

Bauzeitübliche Massivbauweise:

Kellerwände Mauerwerk bzw. Stampfbeton,
ab EG Wände Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken,
Fassaden verputzt und gestrichen,

Kellerdecke betoniert, sonst Holzbalkendecken,
Kellertreppe betoniert, sonst Holztreppen,

Holzdachstuhl als Satteldach, rote Biberschwanz-Ziegeldeckung

Anmerkung:

Der DG-Ausbau im Rückgebäude mit Wohnung Nr. 46 erfolgte ca. 1999, siehe dazu auch 5.3.

5.2.2 Ausstattung

Hauseingang	Eingang vom Durchgang im EG, der den nördlichen und den südlichen Hof miteinander verbindet: Auf beiden Seiten Holztore bzw. -türen, mit verglasten Oberlichtern, Boden im Durchgang mit roten cottoartigen Fliesen, Briefkastenanlage im Durchgang, Messingtafel mit Klingel- und Sprechanlage, daneben einflügelige Holztür mit Glasausschnitt zum Treppenhaus des Rückgebäudes.
Treppenhaus	Nach der Tür im Durchgang gefliester Vorplatz und sechsstufige Differenztreppe mit Steinstufen hinauf auf das EG-Niveau (Hochparterre), im EG roter Fliesenboden, in den Obergeschossen Fischgrätparkett, zweimal viertelgewendelte Holztreppen, mit eingestemmt Tritt- und Setzstufen, glatte Untersicht, weiß gestrichen, mitlaufendes Holzgeländer mit gedrechselten Stäben und profiliertem Handlauf, Wände brüstungshoch mit hell gestrichener Holzverschalung, darüber Wände und Decken weiß gestrichen Wohnungseingangstüren in hellgrauen Holzzargen, hell- und dunkelgraue Füllungs-Türblätter, teils mit darüber liegender fester Platte (Türen im DG siehe Beschreibung der Wohnung Nr. 46).
Aufzug	kein Aufzug vorhanden
Heizung	keine Zentralheizung vorhanden, Heizung und Warmwasserbereitung dezentral in den Wohnungen
Waschküche	lt. Aufteilungsplan: Waschküche und Fahrradraum im Keller, mit Zugang über die Außentreppe vom Hof auf der Nordseite

5.2.3 Energieausweis

Nach Angabe der Hausverwaltung ist kein Energieausweis vorhanden.

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 46

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangaben sind den Aufteilungsplänen von 1987 bzw. dem Aufmaß mit Flächenermittlung aus dem Jahr 2022 entnommen, sie werden als zutreffend unterstellt und wurden nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

Vorbemerkung:

Der Ausbau des Dachgeschosses mit der Wohnung Nr. 46 erfolgte ca. 1999. Vorausgegangen war ein Genehmigungsverfahren zum DG-Ausbau bei der Lokalbaukommission München sowie eine länger dauernde Abstimmungsphase zwischen der Eigentümergemeinschaft und den damaligen Bauherren.

Die Baugenehmigung zum DG-Ausbau wurde von der LBK München erteilt am 15.07.1997.

Die Tagesordnungspunkte betreffend den DG-Ausbau wurden im Wesentlichen in den Eigentümerversammlungen vom 17.02.1998 und vom 14.07.1998 behandelt und führten im Ergebnis am 11.09.1998 zum 4. Nachtrag zur Teilungserklärung.

Zwischen den Aufteilungsplänen, den Nachträgen zur Teilungserklärung und den von der LBK genehmigten Plänen bestehen teilweise Abweichungen, insbesondere bei den Balkonen (bzw. Fluchtbalkonen) im DG und bei der Terrasse auf der Galerieebene.

In den folgenden Beschreibungen ist jeweils der zum Stichtag vorgefundene Zustand beschrieben. Eine juristische Aufarbeitung der Genehmigungs- und Zustimmungslage bzw. der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne kann hier im Gutachten nicht erfolgen.

5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung Nr. 46 befindet sich im Rückgebäude des Anwesens Edelweißstr. 3, im Dachgeschoss (4. OG) links.

Der Zugang zum Dachgeschoss erfolgt über eine abgehängte Stahltreppe, die im 3. OG des Treppenhauses beginnt und ins Dachgeschoss führt.

5-Zimmer-Galeriewohnung mit Ausrichtung zur Nord- und zur Südseite, mit 2 Balkonen und einer Terrasse

Zur Wohnung gehören auch das Kellerabteil Nr. 46 und der hobbyraumartige Kellerraum Nr. 46.

5.3.2 Grundrisse

Eingang vom Treppenhaus, Podest im DG (= 4.OG):

Nach der Eingangstür Flur mit Wandschrank, gleich rechts Kinderzimmer 1 mit eigenem kleinen Duschbad und darüber liegender kleiner Galerie, weiter rechts daneben kleiner Vorplatz und weiteres kleines Duschbad, dann Kinderzimmer 2, ebenfalls mit darüber liegender kleiner Galerie, beide Kinderzimmer mit Gaube mit Balkontür zum auf der Nordseite davor liegenden Fluchtbalkon (mit daneben liegender, jedoch im oberen Teil fehlender Feuerleiter als zweiter Rettungsweg).

Der Flur geht im Anschluss direkt und ohne Tür über in den Essplatz, mit daneben liegender, nicht abgeschlossener Küche, Essplatz mit Gaube mit Balkontür zum auf der Südseite davor liegenden Fluchtbalkon,

der Essplatz geht offen und ohne Abschluss direkt über in den anschließenden Wohnbereich, der sich quer über die gesamte Dachbreite von der Nordseite bis zur Südseite erstreckt, und auf beiden Seiten jeweils mit einer Dachgaube belichtet ist.

Nach dem Wohnbereich Schiebetür zu einem kleinen Flur, mit 2 kleinen innenliegenden Abstellräumen und einem Bad auf der Nordseite, auf der Südseite eine Ankleide mit darüber liegender Galerie (als Schlafbereich genutzt).

Vom Essplatz aus führt eine schmale gewendelte Treppe hinauf zu einer Galerie, die über einem Teil des Essplatzes und über der Küche liegt.

Auf der Südseite dieser Galerie liegt eine große Gaube mit Balkontüren zu einer auf dem Dach der darunter liegenden Gaube des Essplatzes ausgebauten Dachterrasse.

Am hinteren Ende der Galerie (Ostseite) liegt ein kleiner Dachraum, der als Heizungs- und Haus-technikraum der Wohnung Nr. 46 genutzt wird, der aber im Aufteilungsplan nicht als ein Raum der Wohnung Nr. 46 dargestellt ist.

Auf der südlichen Dachfläche neben der Dachterrasse vor der Galerie liegen

über den 4 Dachflächenfenstern der Küche zwei Solarthermie-Paneele

und über den 4 Dachflächenfenstern der Galerie zehn Photovoltaik-Paneele in zwei Reihen (das Element links unten ist zum Stichtag abmontiert).

Von der im genehmigten Bauplan dargestellten Notleiterverbindung von der Dachterrasse der Galerie hinunter zum Fluchtbalkon vor dem Essplatz sind nur zwei verzinkte Trittstufen auf Geländerhöhe des Fluchtbalkons vorhanden, die Notleiter weiter hinunter zum 2. OG fehlt komplett.

Lichte Raumhöhen:

- | | |
|--------------------------------------|------------|
| - Essplatz (unter der Galerie) | ca. 2,15 m |
| - im Wohnbereich bis unter den First | ca. 5,12 m |

Wohn- und Nutzflächen

- | | |
|--|--------------|
| Wohnfl. im DG (mit Balkonen zu ½) | ca. 124,0 m² |
| zusätzl. Galerieflächen (mit Terr. zu ½) | ca. 31,5 m² |

zugehörig

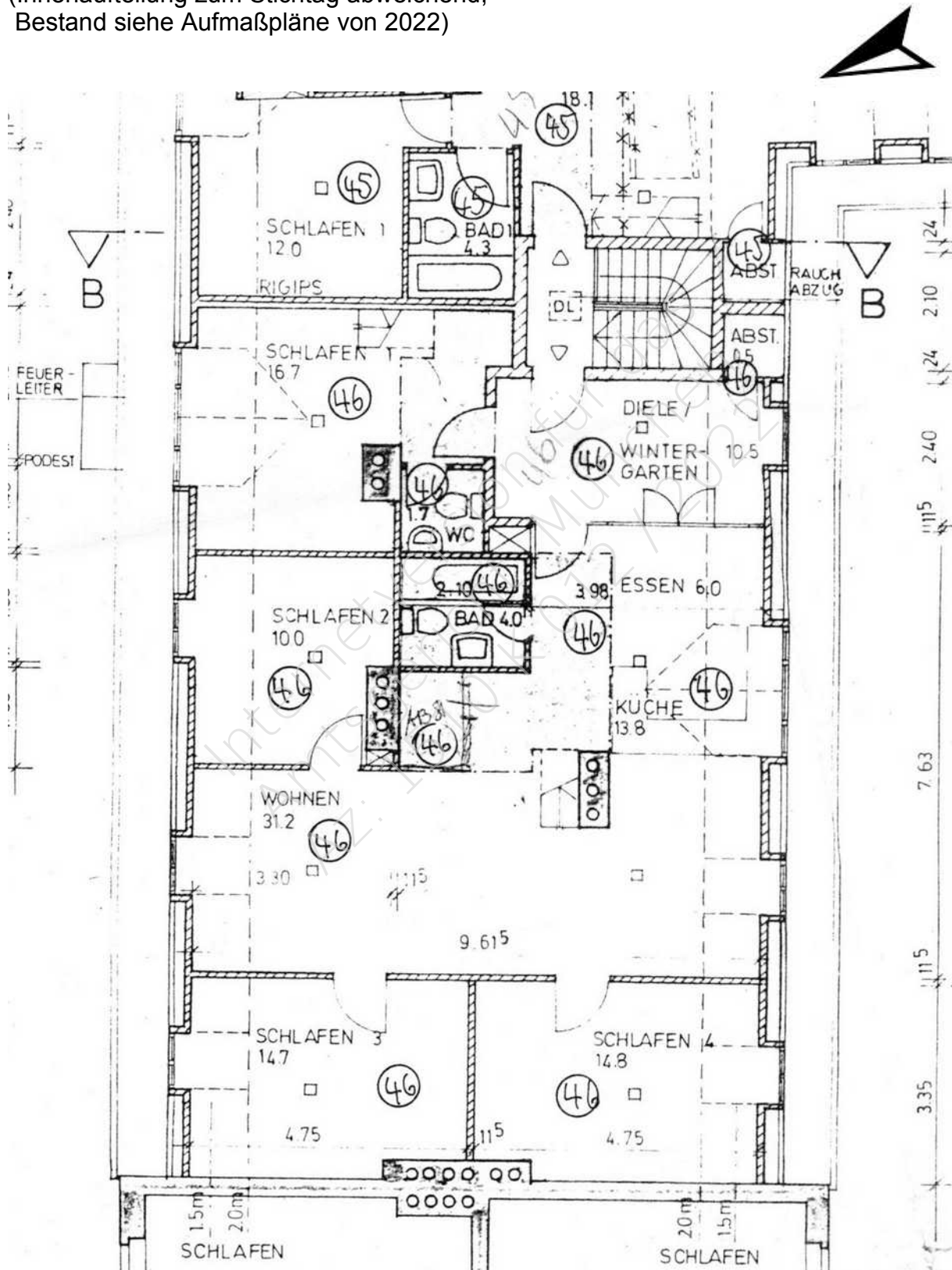
- | | |
|--------------------------------|-----------|
| hobbyraumartiger Keller Nr. 46 | ca. 14 m² |
| Kellerabteil Nr. 46 | ca. 10 m² |

(Flächenaufstellungen s.Anlage)

Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude, DG (= 4. OG)
Grundriss Wohnung Nr. 46 - Dachgeschosebene -

Ausschnitt aus dem **Aufteilungsplan**
(Innenaufteilung zum Stichtag abweichend,
Bestand siehe Aufmaßpläne von 2022)

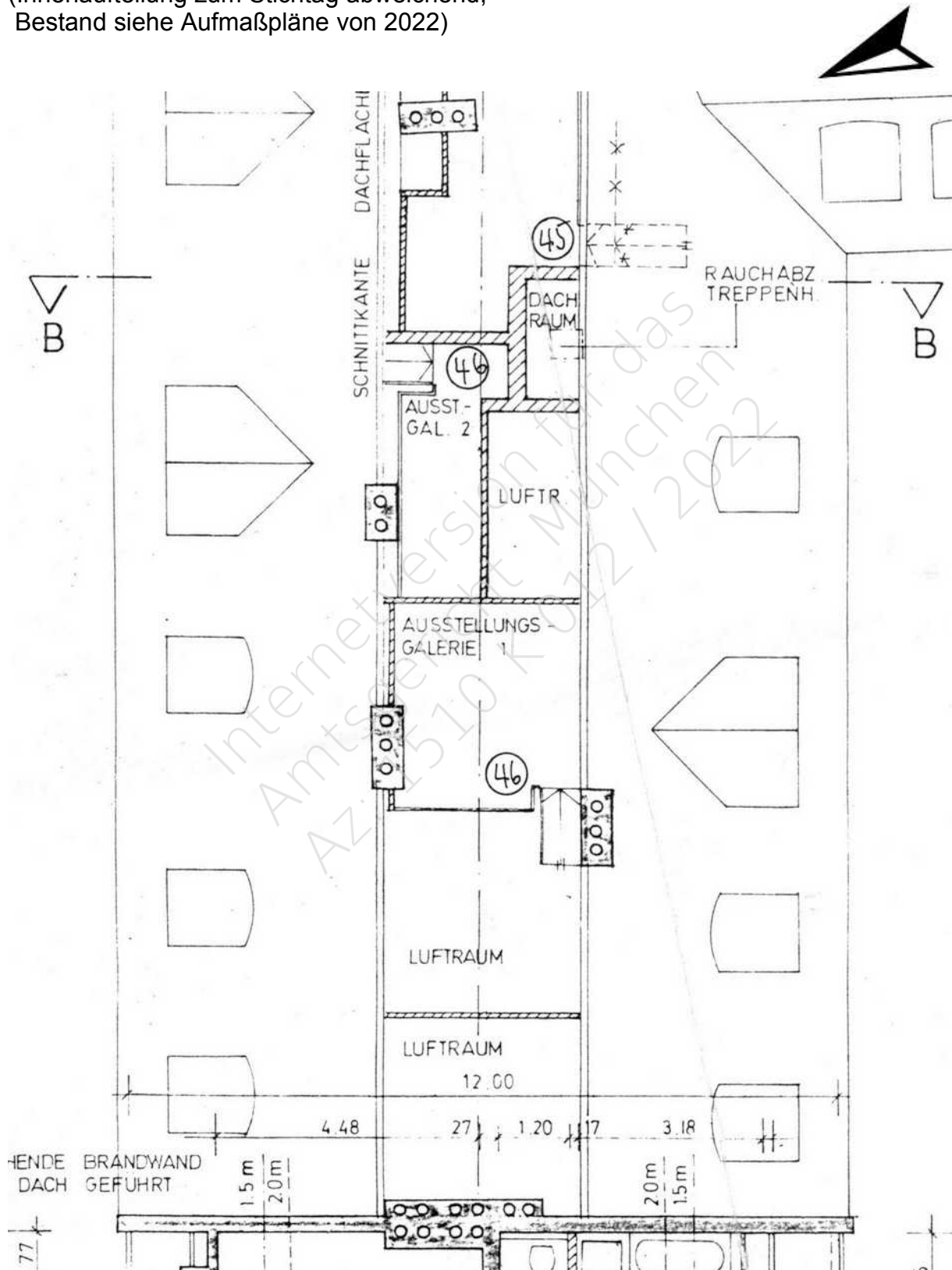
M.: ca. 1 : 100



Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude, Galerie (= 5. OG)
Grundriss Wohnung Nr. 46 - Galerieebene -

Ausschnitt aus dem **Aufteilungsplan**
(Innenaufteilung zum Stichtag abweichend,
Bestand siehe Aufmaßpläne von 2022)

M.: ca. 1 : 100



Haus Edelweißstr. 3,

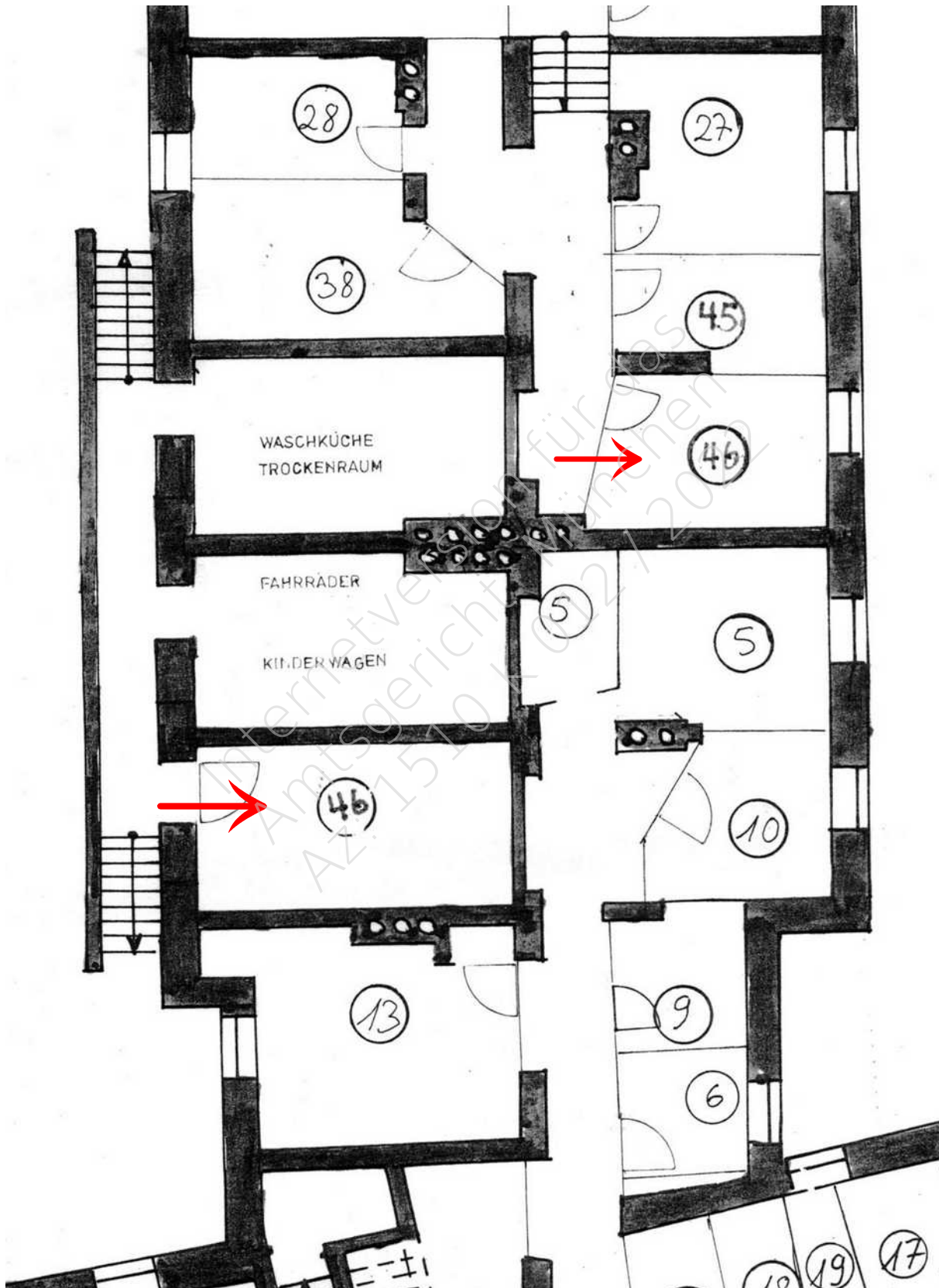
Grundriss Keller

mit Kellerräumen Nr. 46

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



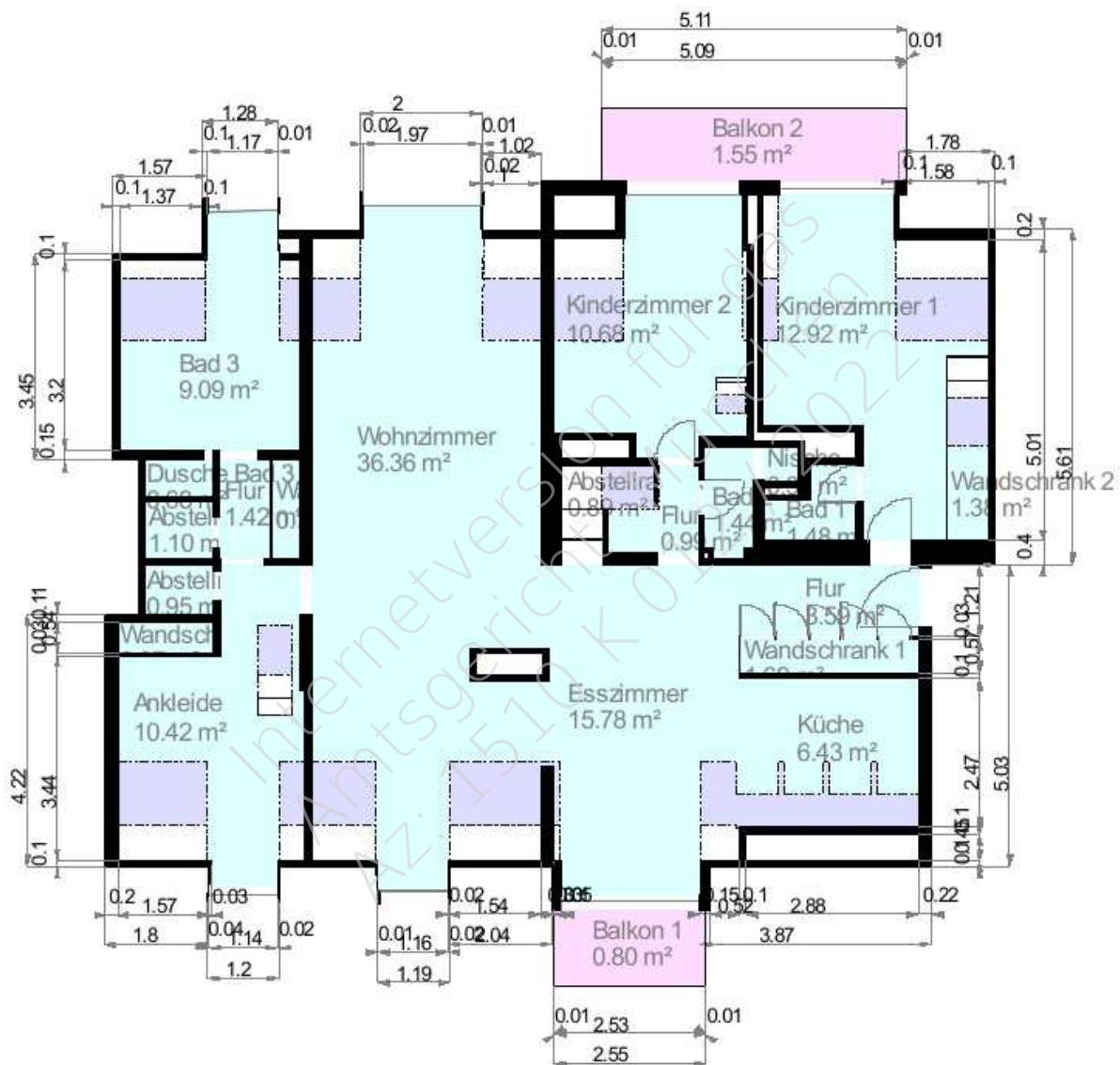
M.: ca. 1 : 100



Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude, DG (= 4. OG)
Grundriss Wohnung Nr. 46 - Dachgeschoss

Ausschnitt aus dem Aufmaßplan von 2022
(entspricht dem Bestand zum Stichtag)

ohne Maßstab



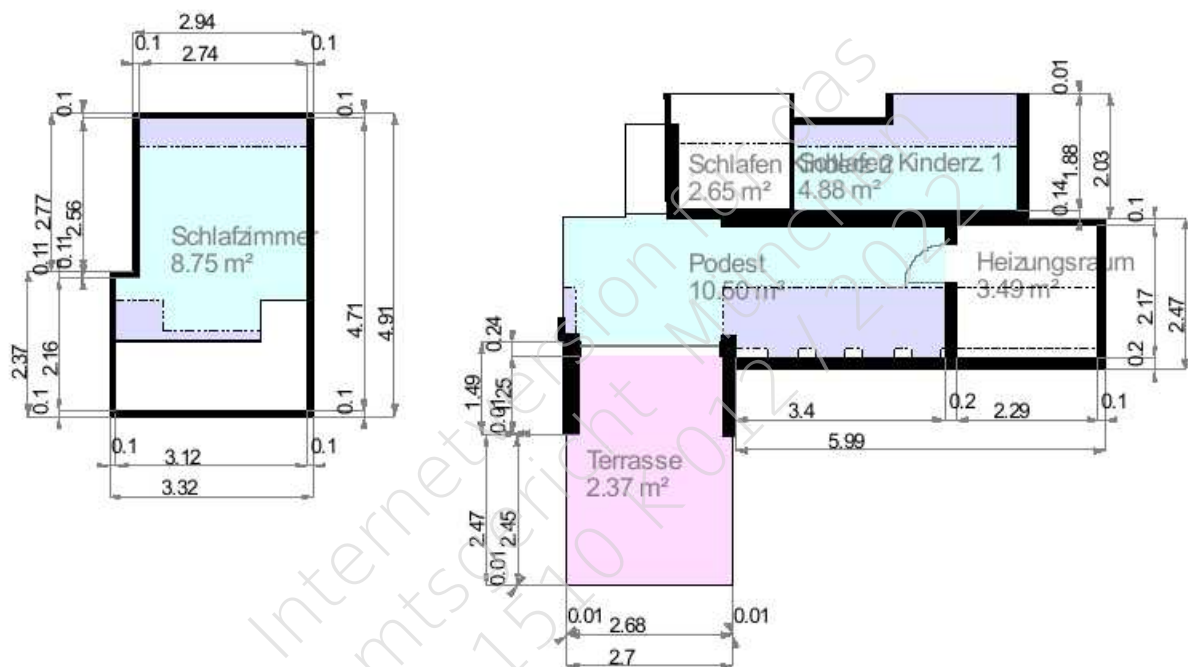
----- 1 m-Höhenlinie
----- 2 m-Höhenlinie

Maßstab 1: 120
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Haus Edelweißstr. 3, Rückgebäude, Galerie (= 5. OG)
Grundriss Wohnung Nr. 46 - Galerieebene -

Ausschnitt aus dem Aufmaßplan von 2022
(entspricht dem Bestand zum Stichtag)

ohne Maßstab



----- 1 m Höhenlinie
----- 2 m Höhenlinie

Maßstab 1: 120
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

5.3.3 Dachausbau, Konstruktion

Die Wohnung Nr. 46 wurde erst beim Dachausbau ca. im Jahr 1999 erstmalig ausgebaut und nach dem Eigentümerwechsel im Jahr 2005 in den Zustand umgebaut, der auch zum Stichtag noch besteht.

Beim Erstausbau im Jahr 1999 beabsichtigten die damaligen Bauherrinnen eine ökologische Bauweise. Dabei wurden Materialien und Konstruktionen eingesetzt, durch die zum Stichtag teilweise ein erheblicher Sanierungsbedarf entstanden ist.

Teils sind Abweichungen von den Aufteilungsplänen vorhanden (Gaubengrößen, Balkone), teils sind Auflagen aus der Baugenehmigung nicht erfüllt (Notleitern bzw. zweiter Rettungsweg), teils sind Brüstungshöhen nicht ausreichend hoch bzw. es fehlen entsprechende Absturzsicherungen.

Laut Baubeschreibung des DG-Ausbaus:

Dachaufbau	Dämmung der Dachhaut mit Zellulose und Recycling-Korkenschrot, Schrägen gedämmt mit Gipsfaserplatten
Bodenaufbau	Verstärkte Balkenlage, Spanplatten, Gipsfaserplatten, Holzweichfaserplatten, darauf Niedrigtemperatur-Fußbodenheizung im Asphaltestrich

5.3.4 Ausstattung

Wohnungstür	Wohnungseingangstür in weißer Holzumfassungszarge, weißes glattes Türblatt, selbstabsenkende Bodendichtung (Schallschutztür Rw 37 dB) Sicherheitsschloß mit Mehrfachverriegelung, Spion
Innentüren	weiße Elemente: Holzzarge mit stumpf einschlagendem glatten Türblatt und versenkten Beschlägen, Edelstahl-Rosettengarnituren zum Elternbereich: wandlaufende Schiebetür
Fenster	noch aus der Ausbauphase um 1999: Holzfensterelemente (Fenster und Balkontüren) mit nach außen aufschlagenden Flügeln, weiß lackiert, mit Zweischeiben-Isolierverglasung.

	In den Dachgauben teilweise seitliche feststehende Verglasungen und aufgelegte Verglasung auf der Oberseite, Brüstungshöhen teils nicht ausreichend (65 cm) bzw. mit Sitzbank als Brüstung (Höhe 42 cm, „Leitereffekt“). Dachflächenfenster, weiß beschichtet, teils mit Lüftungsleisten
Bodenbeläge	Aus der Umbauzeit um 2005: Eiche-Parkettböden, in den Bädern Fliesenboden
Bäder Kinderzimmer	Aus der Umbauzeit um 2005: Boden schwarz, Wände teilweise weiß gefliest, bzw. Boden und Wände teilweise beige gefliest, Sanitärausstattung weiß: Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken, schwellenlose Dusche, verchromte Einhebelmischbatterien
Elternbad	Aus der Umbauzeit um 2005: Boden und Wände großformatig beige gefliest, Dachgaube mit Fenster, Sanitärausstattung weiß: Wand-WC mit Unterputzspülkasten, 2 Waschbecken auf Unterbauschrank, Badewanne, schwellenlose Dusche, verchromte Einhebelmischbatterien. Stellplatz und Anschlüsse für Waschmaschine und Wäschetrockner sind im daneben liegenden Abstellraum vorhanden.
Küche	Offene Küche neben dem Essbereich, über der Arbeitsplatte 4 Dachflächenfenster. Die Kücheneinrichtung ist als Möblierung <u>nicht mit bewertet</u>.
Galerien	In den beiden Kinderzimmern und im Elternbereich jeweils kleine Schlafgalerie unter dem Dachfirst, Aufstieg über schmale Leitertreppen ohne Handlauf, auf der Galerie Absturzsicherung mit Geländer mit waagrechter Drahtseilfüllung. Galerie über Essplatz und Küche mit Aufstieg über gewendelte Holztreppe (Tritt- und Setzstufen Eiche), Brüstung zum Wohnbereich Metallrahmen mit Klarglasfüllung

Balkone	Im DG auf der Nordseite vor den Kinderzimmern und auf der Südseite vor dem Essplatz je ein auskragender (Flucht-) Balkon, auf der Galerieebene über der Gaube vor dem Essplatz Dachterrasse, Boden mit Holzdielenbelag, Brüstung Metallgeländer mit senkrechten Stäben und Rundrohrhandlauf, verzinkt, Auf der Nordseite Notleiter nach unten im oberen Teil fehlend, auf der Südseite keine Notleiter vorhanden.
Heizung	Im kleinen Nebenraum auf der Ostseite der Galerie über der Küche ist die Haustechnik für die Wohnung Nr. 46 installiert. Dieser Raum ist laut Aufteilungsplan jedoch nicht Bestandteil der Wohnung Nr. 46. Gaszähler, Gastherme, mit Boiler für Warmwasser, Regelgerät für die Solarthermieunterstützung (vier Paneele auf dem Dach), Pumpen und Regelungen für die Fußbodenheizung. In diesem Raum liegt auch der Anschlusskasten für die zehn (bzw. neun noch vorhandenen) Photovoltaik-Paneele auf dem Dach. Im Wohnbereich zusätzlich offener Kamin
Elektro	Sicherungsverteilungen mit Automatensicherungen und FI-Schutzschaltern, helle Flächenschalter
Möblierung	Die vorhandene Möblierung ist nicht mitbewertet.
Keller	Kellerabteil Nr. 46: Zugang vom Kellerflur, Abtrennung mit Holzlattenverschlag Kellerraum Nr. 46: Zugang von der Außentreppe auf der nördlichen Hausseite, Holztür mit Oberlicht und Fensterelement mit Zweischeibenverglasung, Elektroinstallation und Wasseranschluss vorhanden, lichte Raumhöhe ca. 2,75 m.

5.3.5 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Ortstermin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Im 4. Nachtrag zur Teilungserklärung ist geregelt:

„Der jeweilige Eigentümer der Sondereigentumseinheiten Nr. 45 und Nr. 46 übernimmt alle Kosten, die für die Beseitigung etwaiger Schäden am Gemeinschaftseigentum durch den Ausbau dieser Einheiten zu Wohnungen entstehen. Dies gilt auch für künftige ausscheidbare Kosten für die Unterhaltung des Gemeinschaftseigentums, soweit sie ausschließlich durch den Ausbau der Einheiten Nr. 45 und 46 zu Wohnungen bedingt sind.“

Beim Erstausbau des Dachgeschosses im Jahr 1999 wurden Materialien und Konstruktionen eingesetzt, durch die zum Stichtag teilweise ein erheblicher Sanierungsbedarf entstanden ist.

Beim Ortstermin sichtbar war insbesondere:

- Fensterrahmen und -flügel (nach aussen aufschlagend) teils verzogen mit offenen Fugen, überarbeitungs- bzw. austauschbedürftig
- Gauben mit Feuchteschäden an den Seitenverglasungen und den aufgelegten Verglasungen auf der Oberseite
- Dachflächenfenster im Küchenbereich mit Feuchteschäden an den Leibungen
- Balkone und Terrassen mit erheblichen Schäden an den Holzdielen
- Notleiter auf der Nordseite endet unter Balkon
- Notleiter von der Terrasse vor der Galerie fehlt (s. Auflage in der Baugen. vom 15.07.1997)
- Heizungsinstallation im Dachraum teils mit Schäden an den Rohrleitungen
- Solarthermieunterstützung nach Angabe defekt (Rückbaukosten)
- Photovoltaik-Paneele teils mit lockeren Klemmverbindungen (ein Paneel fehlt), nach Angabe kein Solarertrag mehr vorhanden, es findet keine Einspeisung mehr statt (Rückbaukosten)

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1510 K 012 / 2022

5.4 Fotos

Haus Edelweißstr. 3

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 46



Rückgebäude Nordseite, Zugang vom Vordergebäude



Außenabgang auf der Nordseite (mit Zugang zum Keller Nr. 46)



Rückgebäude Nordseite mit Durchgang



Dachansicht von Norden

Fotos

Haus Edelweißstraße 3

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 46



Durchgang im Rückgebäude zum Hof S-Seite

Tür zum Treppenhaus des Rückgebäudes



Rückgebäude, Ansicht von Süden

Südansicht Detail: Wohnung Nr. 46 im DG

Fotos

Haus Edelweißstraße 3

Treppenhaus



Treppenhaus im EG



Treppenhaus 2. OG



Treppenhaus 3. OG mit Treppe zum DG



Treppenhaus DG, links: Tür zu Whg. Nr. 46

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer / Mieter

Die Wohnung wird zum Stichtag von einer Mit-eigentümerin selbst genutzt,
Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. auch ein eventuell bestehendes Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01. – 31.12.2022
für **Wohnung Nr. 46**
(Verteilerschlüssel ist überwiegend die Wohnfläche)

Kosten 1	
Betriebskosten	1.237,94 €
Grundstücksgeb./Müll	270,32 €
Strom/ Wasser/Abwasser	521,69 €
Summe	2.029,95 €

Kosten 2	
Verwaltergebühr Whg.	268,46 €
Instandhaltung allg.	726,00 €
Sonstiges	59,40 €
Summe	1.053,86 €

Bewirtschaftungskosten insges. 3.083,81 €

Zuführung Inst.-Rücklage Whg.	255,67 €
	255,67 €

Summe Bewirtschaftungskosten
mit Zuführung Inst.-Rücklage: **3.339,48 €**

Anmerkung:

Die Heizkosten bzw. der Gasverbrauch wird direkt mit dem Versorgungsunternehmen abgerechnet und ist in dieser Aufstellung nicht enthalten.

Kennzahlen:

Bezogen auf die in der Jahresabrechnung verwendete Wohnfläche von 121,5 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten gesamt
(umlagefähige Kosten) 2,12 €/m²
- **ohne** Heizung / Warmwasser

Bewirtschaftungskosten insgesamt 2,30 €/m²
einschl. Zuführung Instandhaltungsrücklage
- **ohne** Heizung / Warmwasser

Wohngeld zum Stichtag
monatlich 235,00 €

6.3 Rücklagen

Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft

Instandhaltungsrücklage		
Stand:	31.12.2022	106.235,45 €
davon Anteil	Wohnung 46	4.345,76 €

6.4 Beschlüsse

In den Eigentümerversammlung in den Jahren 2021 bis 2023 wurden keine Beschlüsse gefasst bzw. Maßnahmen beschlossen, die über Sonderumlagen finanziert werden sollen.

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

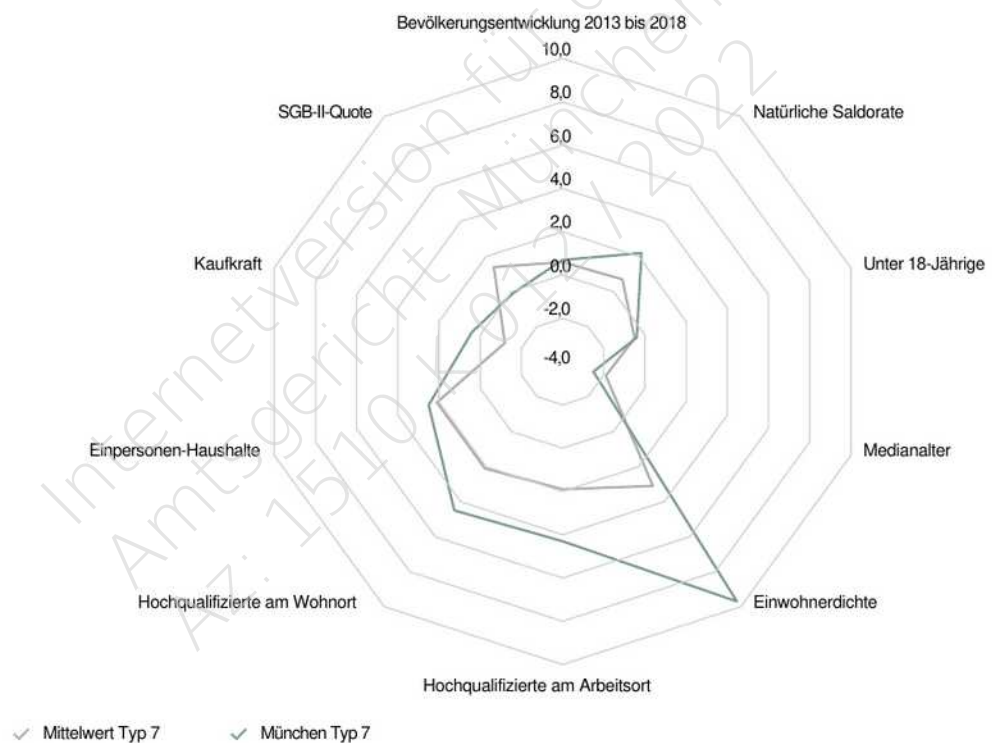
7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demographietyp 7 zuzuordnen:

„Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

7.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses München: ³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

*Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2022 die Anzahl der beurkundeten Immobilien-
geschäfte und der Geldumsatz stark zurück-
gegangen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein
Rückgang der Vertragsanzahlen zu erkennen, der
sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt.
Der Geldumsatz von rund 11,9 Milliarden Euro
verteilt sich dagegen auf die erste und zweite
Jahreshälfte gleich. Dies ist vor allem auf besonders
umsatzstarke Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte
bei den Renditeobjekten, insbesondere im gewerb-
lichen Bereich, zurückzuführen. Alle sonstigen
Teilmärkte haben deutliche Umsatzrückgänge
verzeichnet.*

*Insgesamt wurden rund 9.300 Immobilientrans-
aktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erb-
baurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der
beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem
Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten
Grundstücke sank die Anzahl um 35 %. Auf dem
Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein
Rückgang von 29 %.*

*Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund
11,9 Milliarden Euro lag 37 % unter dem histori-
schen Rekordergebnis des Vorjahres.*

Wohnungs- und Teileigentum

*Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt
spiegelt sich der hohe Rückgang der Vertragsanzahl
(minus 29 %) ebenfalls im Rückgang des Geld-
umsatzes mit 31 % wider.*

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2022,
(= jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht, veröffentlicht im Juni 2023)

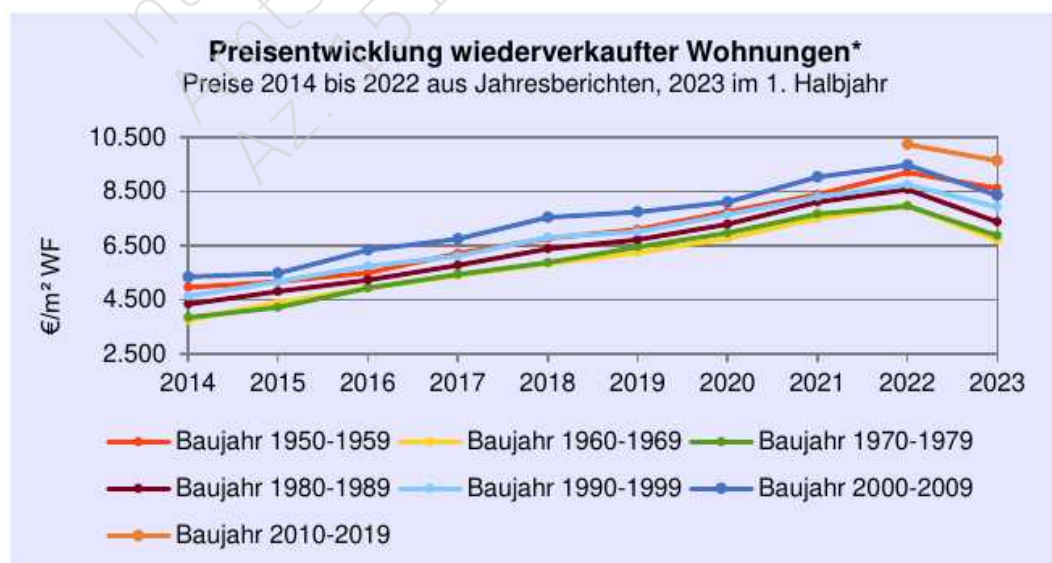
Preisentwicklung

Trotz hohen Rückgangs der Vertragsanzahl sind die Preise von Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (2021) weiter gestiegen. Die aktuellen Analysen zeigen innerhalb des Berichtsjahres 2022 eine je nach Objektkategorie unterschiedliche Preisentwicklung.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich trotz rückläufiger Vertragsanzahl weiterhin Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag die durchschnittliche Steigerungsrate von Erstverkäufen bei 8 % und Wiederverkäufen bei 6 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2022 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen.“

Auszug aus dem **Halbjahresbericht 2023** des Gutachterausschusses München:

„Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen“



*die Preise 2014 bis 2022 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2023 auf das erste Halbjahr

7.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und Mietspiegel 2023 „durchschnittliche“ Lagequalität, die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind gut.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1902, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Der Ausbau des Dachgeschosses mit der Wohnung Nr. 46 erfolgte ca. 1999. Vorausgegangen war ein Genehmigungsverfahren zum DG-Ausbau bei der Lokalbaukommission München sowie eine länger dauernde Abstimmungsphase zwischen der Eigentümergemeinschaft und den damaligen Bauherrinnen.

Zum Stichtag bestehen zwischen den Aufteilungsplänen, den Nachträgen zur Teilungserklärung und den von der LBK genehmigten Plänen teilweise Abweichungen, insbesondere bei den Balkonen (bzw. Fluchtbalkonen) im DG, bei der Terrasse auf der Galerieebene, bei der Einbeziehung des Heizungsraums über dem Treppenhaus und bei der Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen. Eine juristische Aufarbeitung der Genehmigungs- und Zustimmungslage bzw. der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne kann hier im Gutachten jedoch nicht erfolgen.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 46 im Dachgeschoss mit der Ausrichtung nach Norden und Süden ist gut, allerdings ist im Haus kein Aufzug vorhanden.

Der Grundriss ist weitgehend offen gestaltet, Flur, Küche, Essplatz und Wohnbereich gehen ineinander über. Die beiden Kinderzimmer haben jeweils ein eigenes kleines Duschbad und eine Schlafgalerie unter dem Dachfirst, sowie einen gemeinsamen Balkon (als zweiter Rettungsweg) auf der Nordseite. Der Elternbereich liegt hinter dem Wohnbereich und umfasst eine Ankleide mit Schlafbereich auf einer Galerie und einem großen Bad auf der Nordseite.

Über dem Essbereich und der Küche liegt eine Galerie mit einer vorgelagerten Terrasse auf dem Dach der Gaube vor dem Essplatz.

Beim Erstausbau des Dachgeschosses im Jahr 1999 wurden Materialien und Konstruktionen eingesetzt, durch die zum Stichtag teilweise ein erheblicher Sanierungsbedarf entstanden ist, insbesondere an den Fenstern, den Gauben, den Balkonen bzw. der Dachterrasse und der Heizungsanlage.

Die Innenausstattung der Wohnung (z.B. Bäder, Böden) stammt überwiegend aus der Umbauzeit um 2005 und entspricht gutem Standard.

Zur Wohnung gehört ein übliches Kellerabteil mit Holzplattenabtrennung und auch ein hobbyraum-artiger Kellerraum mit Außenzugang vom nördlichen Hof.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1510 K 012 / 2022

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren 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 Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und der Verkehrswert der Wohnung wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 46

8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2022⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von

Wohnungen in durchschnittlicher Lage

als mittlere Verkaufspreise ermittelt:⁵

Baujahrsgruppe bis 1929

Mittelwert 10.200,- €/m²

Preisspanne +/- 15 %

das entspricht rund 8.650,- bis 11.700,- €/m²

bei einer Wohnfläche von im Mittel 78 m²

Aufgrund der besonderen Marktentwicklung im Jahr 2022 wurde erstmalig im Jahresbericht 2022 die unterjährige Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen untersucht:

„Ein deutlicher Rückgang ist bei der Anzahl der eingegangenen Urkunden vom ersten zum zweiten Halbjahr 2022 auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zu verzeichnen. Je nach Marktsegment zeigen sich unterschiedliche preisliche Entwicklungen innerhalb 2022.

Für die Ermittlung der unterjährigen Preisentwicklungen (1. Halbjahr und 2. Halbjahr 2022 gegenübergestellt) wurden analog zum Vorgehen in Tab. 30 [s.o. Anm. d. V.] nur ausgewertete, unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 bis 135 m² berücksichtigt. Während im Bereich der Neubauten noch weitere Preissteigerungen im zweiten Halbjahr 2022 festgestellt wurden, sind bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise im zweiten Halbjahr rückläufig.

4 = jüngster zum Stichtag verfügbarer Jahresbericht des GAA München

5 Gutachterausschuss München - Immobilienmarktbericht für 2022, S. 33, Tab. 30

Insgesamt konnte über alle Wohnlagen und Marktsegmente ein leichter Preisrückgang von 1,7 % bei den ausgewerteten Urkunden ermittelt werden. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marktsegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7 %.

Tab. 30a (Auszug):⁶

Unterjährige Marktentwicklung von Wohnungen

Wiederverkaufte Wohnungen
in durchschnittlichen und guten Lagen,
Baujahrsgruppe bis 1929

1. Halbjahr 2022

Mittelwert 11.131,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 75 m²

2. Halbjahr 2022

Mittelwert 10.515,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 77 m²

6 Gutachterausschuss München - Immobilienmarktbericht für 2022, S. 65, Tab. 30a

8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart: Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichbarer Lage, Baujahresgruppe vor 1929

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohnfläche nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	07.2023	67 m ²	1930	DG	12.625 €	Lage im DG, Whg. deutlich kleiner als BO, bestens renoviert/modernisiert Verkauf zeitnah zum ST	- 2%	12.315 €
2	07.2023	125 m ²	1910	MD	14.020 €	gute Lage, Lift im Haus, Maisonette-Whg. im DG, Verkauf zeitnah zum ST	- 23%	10.862 €
3	04.2023	48 m ²	1903	DG	13.693 €	gute Lage, Denkmalschutz, Mais.-Whg. im DG, deutl. kleiner, mit Dachterrasse (Größe k.Ang.) Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	- 27%	9.964 €
4	08.2022	58 m ²	1902	2	10.103 €	Lage vergleichbar, Lift im Haus, Wohnung deutlich kleiner als BO Verkauf ca. 1 Jahr vor ST, beim Verkauf vermietet	- 11%	8.975 €
5	06.2022	107 m ²	1911	MD	11.879 €	Maisonette-Whg. im DG, vergleichbare Größe, mit Dachterrasse 12 m ² Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	- 16%	9.994 €
6	06.2022	48 m ²	1899	DG	13.542 €	Denkmalschutz, Whg. deutlich kleiner, separ. Speicher 10 m ² , Verkauf ca. ¼ Jahre vor ST, beim Verkauf vermietet	- 14%	11.651 €
7	12.2021	56 m ²	1911	DG	10.543 €	Wohnung im DG, deutlich kleiner als BO, Verkauf ca. 2 Jahre vor ST	- 19%	8.588 €
8	07.2021	80 m ²	1902	1	12.062 €	Lage vergleichb., Lift im Haus, n. Ang. separater Hobbyraum, Verkauf ca. 2 Jahre vor ST, beim Verkauf vermietet	- 17%	9.972 €
Mittelwert		74 m ²			12.308 €			10.290 €
Median		63 m ²			12.344 €			9.983 €
Standardabw.		29 m ²			1.449 €			1.265 €
Variationskoeff.		39%			12%			12%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter, daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss,
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die Verkäufe erfolgten überwiegend ab dem zweiten Halbjahr 2022, seitdem wurden allgemein fallende Preise beobachtet, deshalb erfolgte die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise Nr. 1 - 6 in Anlehnung an die Preisentwicklung gemäß 7.1.2 für dieses Marktsegment zeitanteilig mit einem Abschlag von rd. - 12 % p.a.. Bei den Verkäufen aus dem zweiten Halbjahr 2021 (Obj. Nr. 7 und 8) verlief die Marktentwicklung damals zuerst noch steigend, für diesen Zwischenzeitraum wurde noch eine Steigerung von rd. + 6 % berücksichtigt.
3. Die Objekte liegen größtenteils in vergleichbarer Wohnlagequalität, nur die Objekte Nr. 2 und 3 liegen in „guter“ Lage; zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts wurde hier ein Abschlag von rd. - 15 % vorgenommen.
4. In den Häusern der Objekte Nr. 2, 4 und 8 sind Aufzüge vorhanden. Zur Anpassung an das Haus des BO ohne Lift wurde hierfür ein Abschlag von jeweils rd. - 5 % angesetzt.
5. Die Objekte Nr. 3 und 6 liegen in Häusern mit Denkmalschutz, hierfür wurde zur Qualitätsanpassung an das BO (ohne Denkmalschutz) jeweils ein Abschlag in Höhe von - 6 % angesetzt.

6. Die Vergleichsobjekte Nr. 4, 6 und 8 waren beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesen Kauffällen für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 8 % angesetzt.
7. Die Vergleichsobjekte sind teils deutlich kleiner als das BO, ein direkter Zusammenhang zwischen Wohnungsgröße und Kaufpreis ist jedoch nicht erkennbar, eine Anpassung aufgrund Größe erfolgte nicht.
8. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 10.290,- €/m²-Wfl., mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 12 %, der Medianwert liegt bei rund 9.983,- €/m².
9. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, überwiegend wurde eine gute bis beste Renovierungsstufe genannt. Es wird ein allgemein guter Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis

Alle Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.2 der marktangepasste Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet auf Höhe des gerundeten Medianwerts der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen zu: 10.000,- €/m²

8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 46

Marktangepasster Vergleichspreis: 10.000,- €/m²

Nach dem vorliegenden Aufmaß (s. Anlage) umfasst die Wohnung Nr. 46 folgende Flächen:

- Wohnfläche im DG
(mit Ansatz der Balkone zu ¼) ca. 121,5 m²
- Galeriefläche in der zweiten DG-Ebene
(mit Ansatz der Dachterr. zu ¼) ca. 26,5 m²

Nach der Auswertungspraxis des Gutachterausschusses München werden Grundflächen von Balkonen, Loggien und überdachten Terrassen zur Hälfte mitberücksichtigt.⁷ Zur Beachtung der Systemkonformität ist bei der hier vorliegenden Wertermittlung das selbe Modell bzw. der selbe Flächenansatz anzuwenden.

Aus den o.a. Flächen laut Aufmaß ergibt sich bei Ansatz der Balkon- und Terrassenflächen zur Hälfte und Herausnahme des Heizungsraums, der laut Darstellung im Aufteilungsplan nicht Bestandteil der Wohnung Nr. 46 ist, als wertrelevante Fläche im Sinne der Definition des Gutachterausschusses (Berechnung bzw. Ableitung siehe Anlage):

- Wohnfläche im DG
(mit Ansatz der Balkone zu ½) ca. 124,0 m²
- Galeriefläche in der zweiten DG-Ebene
(mit Ansatz der Dachterr. zu ½) ca. 31,5 m²

Die Galerieflächen weisen dabei nicht die selbe Qualität bzw. die selbe Wertigkeit auf wie die Wohnflächen im Dachgeschoss. Dies ist z.B. begründet in der erschwerten Zugänglichkeit, der nicht selbstständigen Nutzbarkeit, den geringeren Anteilen von Flächenanteilen mit Stehhöhe, der schwierigeren und nicht individuell regelbaren Beheizung bzw. Temperierung, der aufwändigeren Schaffung von Rettungswegen usw..

Trotzdem wird solchen Galerieflächen von den Marktteilnehmern üblicherweise ein nicht unerheblicher Wert beigemessen. Der Auswertungspraxis des Gutachterausschusses und der Qualität der Galerieflächen im Objekt entsprechend wird hier für die Wertableitung die Hälfte des o.a. angemessenen Vergleichspreises für die Wohnflächen angesetzt.

7 Gutachterausschuss München - Immobilienmarktbericht für 2022, S. 31

Bewertungsrelevante

- Wohnfläche im DG
(mit Ansatz der Balkone zu ½) ca. 124,0 m²
- Galeriefläche in der zweiten DG-Ebene
(mit Ansatz der Dachterr. zu ½) ca. 31,5 m²

Für das Objekt abgeleiteter
marktangepasster Vergleichspreis
der Wohnfläche: 10.000,- €/m²

Vorläufiger Vergleichswert:

Wohnfläche im DG
124,0 m² x 10.000,- €/m² = 1.240.000,- €

Galeriefläche
31,5 m² x 10.000,- €/m² x ½ = 157.500,- €

Summe
gerundet: 1.397.500,- €
1.398.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist
marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten,
siehe dazu auch 8.2.5 Besondere objektspezifische
Merkmale.

8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Im vorliegenden Fall sind folgende besondere Merkmale zu berücksichtigen:

Werteinfluss

- des Instandhaltungsrückstands
- der Genehmigungs- bzw. Beschlusslage
- des zusätzlichen Kellerraums Nr. 46

a) Instandhaltungsrückstand:

Beim Ortstermin war teils erheblicher Instandhaltungsrückstand bzw. Sanierungsbedarf erkennbar, siehe dazu 5.3.5 und 7.3.

Der Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands kann im Rahmen des Gutachtens nicht exakt berechnet werden und nicht gleichgesetzt werden mit den (voraussichtlichen) Schadenbeseitigungskosten, sondern ist auch abhängig vom Alter des Objekts und vor allem von der Sichtweise des Marktes. Der Ansatz für den Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands soll keine Modernisierungen bzw. werterhöhenden Maßnahmen beinhalten.

Dem beim Ortstermin vorgefundenen Zustand entsprechend wird der
Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands
überschlägig angesetzt mit einem Abschlag in Höhe von - 5 % des vorläufigen Vergleichswerts:

1.398.000 € x - 5 % =	- 69.900,- €
gerundet:	- 70.000,- €

Anmerkung:

Dieser Ansatz für den Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. wert erhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung des vorherigen Zustands. Er stellt nur eine grob überschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

b) Genehmigungs- und Beschlusslage

Zum Stichtag bestehen zwischen den Aufteilungsplänen, den Nachträgen zur Teilungserklärung und den von der LBK genehmigten Plänen teilweise Abweichungen, insbesondere bei den Balkonen (bzw. Fluchtbalkonen) im DG, bei der Terrasse auf der Galerieebene, bei der Einbeziehung des Heizungsraums über dem Treppenhaus und bei der Nutzung der Dachfläche durch Photovoltaik- und Solarthermieranlagen. (siehe dazu 5.3.2 und 7.3)

Eine juristische Aufarbeitung der Genehmigungs- und Zustimmungslage bzw. der Teilungserklärung und der Aufteilungspläne kann hier im Gutachten nicht erfolgen, jedoch wird ein wirtschaftlich handelnder und risikobewusster Käufer mögliche Folgen berücksichtigen, die sich ergeben können aus z.B.

(Aufzählung nicht abschließend):

- Abweichungen bei der Zahl und Größe der Dachgauben zwischen der Baugenehmigung und dem Aufteilungsplan
- Situation der Rettungswege (Abweichungen zum genehmigten Zustand, Zustimmung der WEG, Herstellungskosten usw.)
- Situation des Heizungsraum (Einbeziehung des Raums in die Wohnung Nr. 46 entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan)
- Nutzung der Dachfläche mit Photovoltaik- und Solarthermieranlagen (Rückbaukosten)

Der Werteinfluss aus der Genehmigungs- und Beschlusslage kann nicht exakt berechnet werden, er ist u.a. stark abhängig von der jeweiligen Risikoeinschätzung durch den Käufer.

Aktuell liegen nach Angabe der Eigentümer keine Beanstandungen bzw. Auflagen der Baubehörde bzw. des Brandschutzes vor. Die tatsächliche Situation vor Ort (Balkone, Fluchtleitern, Dachflächen- und Dachraumnutzung) wird offenbar seit vielen Jahren durch die Eigentümergemeinschaft stillschweigend geduldet.

Dem entsprechend wird der Werteinfluss der Genehmigungs- und Beschlusslage im Sinne eines Risikoabschlags überschlägig abgeschätzt mit ca. - 3 % des vorläufigen Vergleichswerts:

1.398.000 € x - 3 % =	- 41.940,- €
gerundet:	- 42.000,- €

c) zusätzlicher Kellerraum Nr. 46

Zum Sondereigentum der Wohnung Nr. 46 gehört neben einem üblichen Kellerabteil mit Holzlatteverschlag auch ein weiterer Kellerraum, der über eine Außentreppe auf der Nordseite des Gebäudes zu erreichen ist. (Beschreibung s. 5.3.4)

Dieser Keller Nr. 46 verfügt über eine massive Holztür mit Oberlicht und ein Fenster zur Treppe, er ist damit natürlich belichtet und er ist mit Strom- und Wasseranschluss versehen. Damit eignet er sich nicht nur als Lager, sondern auch z.B. als Hobbywerkstatt.

Zu solchen Hobbyräumen ist im Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses ausgeführt:

„Kaufpreise von nicht mit einer Wohnung verbundenen Hobbyräumen bewegten sich zwischen rund 1.150 und 3.800 €/m² Nutzfläche. Dabei ist die Wertigkeit abhängig von der Lage im Gebäude (Keller, Souterrain oder Dachgeschoss). Der durchschnittliche Kaufpreis lag bei rund 2.400 €/m² Nutzfläche.“

Der Lage und Ausstattung entsprechend wird der Werteinfluss des Kellerraums Nr. 46

hier angesetzt mit rd. 2.500,- €/m² Nutzfläche:

14 m ² x 2.500 €/m ² =	35.000,- €
--	------------

8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 46

Ableitung

Vergleichswert Wohnung Nr. 46

Vorläufiger Vergleichswert

(s. 8.2.4): 1.398.000,- €

Werteinfluss

der besonderen objektspez. Merkmale

- Instandhaltungsrückstand - 70.000,- €

- Genehmigungs-/Beschlusslage - 42.000,- €

- zusätzlicher Kellerraum Nr. 46 + 35.000,- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 46

zum Stichtag 10.10.2023: 1.321.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Preis der Wohnung mit enthalten.

8.3 Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu

1.321.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 46 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und entsprechend der Genauigkeit der verwendeten Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

Verkehrswert

des 44/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 13630/15, Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung und Kellerräume Nr. 46

im DG des Hauses Edelweißstr. 3 - Rückgebäude zum Stichtag 10.10.2023:

1.320.000,- €

(i.W: eine_Million_dreihundertzwanzigtausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Obergiesing in durchschnittlicher Wohnlage, die örtliche Infrastruktur und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind gut.

Die Aufteilung in Wohnungseigentum erfolgte 1985, die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks **Flst. 13630/15** Gmkg. Giesing umfasst insgesamt 45 Wohnungen. Das Haus **Edelweißstr. 3** - Rückgebäude wurde ca. 1902 errichtet, mit KG, EG, 1. bis 3. Obergeschoss und Dachgeschoss, ein Lift ist nicht vorhanden. Der Ausbau des Dachgeschosses mit der Wohnung Nr. 46 erfolgte ca. 1999.

Die **5 -Zimmer-Galeriewohnung Nr. 46** liegt im Dachgeschoss (4. OG) des Rückgebäudes, laut Aufmass beträgt die Wohnfläche im DG ca. 124 m² (mit Balkonen zu ½) und die Galerieflächen ca. 31,5 m² (mit Terr. zu ½).

Der Grundriss ist weitgehend offen gestaltet, Flur, Küche, Essplatz und Wohnbereich gehen ineinander über. Die beiden Kinderzimmer haben jeweils ein eigenes kleines Duschbad und eine Schlafgalerie unter dem Dachfirst, sowie einen gemeinsamen Balkon auf der Nordseite. Der Elternbereich liegt hinter dem Wohnbereich und umfasst eine Ankleide mit Schlafbereich auf einer Galerie und einem großen Bad auf der Nordseite. Über dem Essbereich und der Küche liegt eine Galerie mit einer vorgelagerten Terrasse auf dem Dach der Gaube vor dem Essplatz. Die Innenausstattung der Wohnung (z.B. Bäder, Böden) stammt überwiegend aus der Umbauzeit um 2005 und entspricht gutem Standard.

Teilweise ist Instandhaltungsrückstand vorhanden, insbesondere an den Fenstern, den Gauben, den Balkonen bzw. der Dachterrasse und der Heizungsanlage.

Zur Wohnung gehört ein übliches Kellerabteil mit Holzlattenabtrennung und auch ein hobbyraumartiger Kellerraum mit Außenzugang vom nördlichen Hof.

Die Wohnung Nr. 46 wird zum Stichtag von einer Miteigentümerin selbst genutzt, nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 44/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 13630/15, Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 46** im DG des Hauses Edelweißstr. 3 (Rgbd.), im Bestand und lastenfreien Zustand zum Stichtag 10.10.2023 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

1.320.000,- €

(i.W: eine_Million_dreihundertzwanzigtausend EURO)

München, den 30.11.2023

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die geänderten Aufteilungspläne von 1987, die Baugenehmigung zum DG-Ausbau von 1997 sowie das Aufmaß mit Flächenermittlung von 2022.

Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Edelweissstr. 3 Wohnung Nr. 46:

Ableitung Flächenansätze gem. Definition des GAA M:

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Die folgenden Maße und Flächen sind aus dem Aufmaß von 2022 entnommen.

Laut Aufmaßplan und Flächenermittlung:

Summe Wohnfläche DG1	siehe Aufmaß	121,61 m ²	
Systemkorrektur Balkonansatz			
streiche: Balkone zu ¼		-2,35 m ²	
setze: Balkone zu ½		4,70 m ²	
Summe Wohnfläche	nach Def. GAA M	123,96 m ²	124,0 m²
„W“-Flächen DG2	gemäß Aufmaß	26,50 m ²	
„N“-Flächen DG2	gemäß Aufmaß	6,13 m ²	
Systemkorrektur			
streiche: Heizungsraum	(nicht Bestandteil d. Whg. 46)	-3,49 m ²	
streiche: Terrasse zu ¼		-2,37 m ²	
setze: Terrasse zu ½		4,74 m ²	
Summe Galeriefläche	nach Def. GAA M	31,51 m ²	31,5 m²

Aufmaß mit Flächenermittlung von 2022

nach dem tatsächlichen Bestand
erstellt vom Büro [anonymisiert]
(von den Eigentümern vorgelegt)

Wohn- Nutzflächenberechnung nach WoFIV

Hinweis: Die vorliegenden Aufmaßunterlagen wurden auf Grundlage der Wohnflächenverordnung (§3 WoFIV) mit der Genauigkeitsstufe I bis II erstellt. Bitte prüfen Sie diese auf Vollständigkeit.

Lage der Wohnung: DG

Nr	Art	Raum	Flächen in 1m Höhe	Flächen in 2m Höhe	Fläche
DG1					
1	W	Flur		2.97 m x 1.21 m	3.59 m²
2	W	Abstellraum 1		1.16 m x 0.82 m	0.95 m²
3	W	Abstellraum 2		1.15 m x 0.96 m	1.10 m²
4	W	Abstellraum 3	0.79 m x 0.73 m + 0.87 m x 0.72 m = 1.20 m²	0.79 m x 0.73 m = 0.58 m²	
			0.58 m² + (1.20 m² - 0.57 m²) * 0.5 =		0.89 m²
5	W	Wandschrank 1		2.97 m x 0.57 m	1.69 m²
6	W	Wandschrank 2	0.69 m x 2.37 m = 1.64 m²	+ 0.69 m x 1.61 m = 1.11 m²	
			1.11 m² + (1.64 m² - 1.11 m²) * 0.5 =		1.38 m²
7	W	Wandschrank 3		1.61 m x 0.54 m	0.87 m²
8	W	Wandschrank 4		0.48 m x 1.65 m	0.79 m²
9	W	Flur		0.86 m x 1.65 m	1.42 m²
10	W	Bad 1		1.52 m x 0.67 m + 0.75 m x 0.61 m	1.48 m²
11	W	Bad 2		0.52 m x 0.18 m + 0.80 m x 1.68 m	1.44 m²
12	W	Bad 3	2.67 m x 2.88 m + 0.36 m x 2.88 m + 0.04 m x 0.32 m / 2 + 1.20 m x 0.16 m + 1.20 m x 0.16 m + 1.19 m x 0.01 m + 0.01 m x 0.01 m + 0.01 m x 0.01 m + (1.19 m + 1.18 m) / 2 x 0.36 m + 1.18 m x 0.08 m + (1.18 m + 1.17 m) / 2 x 0.32 m = 10.03 m²	3.03 m x 1.85 m + (1.23 m + 1.21 m) / 2 x 1.35 m + 1.19 m x 0.01 m + 0.01 m x 0.01 m + 0.01 m x 0.01 m + (1.19 m + 1.18 m) / 2 x 0.36 m + 1.18 m x 0.08 m + (1.18 m + 1.17 m) / 2 x 0.32 m = 8.16 m²	
			8.16 m² + (10.03 m² - 8.16 m²) * 0.5 =		9.09 m²
13	W	Dusche Bad 3		1.15 m x 0.59 m	0.68 m²
14	W	Kinderzimmer 2	1.05 m x 0.40 m + 1.88 m x 0.02 m + 3.22 m x 0.65 m + 2.69 m x 0.21 m + (0.04 m + 0.03 m) / 2 x 0.21 m + 2.68 m x 0.08 m + (0.03 m + 0.03 m) / 2 x 0.08 m + 2.68 m x 0.01 m + 3.22 m x 1.63 m + (2.00 m + 1.99 m) / 2 x 0.48 m		

			$+(1.97 \text{ m} + 1.97 \text{ m}) / 2 \times 0.18 \text{ m}$ $+ 1.97 \text{ m} \times 0.74 \text{ m}$ $= 11.39 \text{ m}^2$	$1.05 \text{ m} \times 0.40 \text{ m}$ $+ 1.88 \text{ m} \times 0.02 \text{ m}$ $+ 3.22 \text{ m} \times 0.34 \text{ m}$ $+ 2.69 \text{ m} \times 0.52 \text{ m}$ $+ (0.04 \text{ m} + 0.03 \text{ m}) / 2 \times 0.52 \text{ m}$ $+ 2.68 \text{ m} \times 0.08 \text{ m}$ $+ (0.03 \text{ m} + 0.03 \text{ m}) / 2 \times 0.08 \text{ m}$ $+ 2.68 \text{ m} \times 0.01 \text{ m}$ $+ 3.22 \text{ m} \times 0.60 \text{ m}$ $+ (2.00 \text{ m} + 1.98 \text{ m}) / 2 \times 1.51 \text{ m}$ $+ 1.97 \text{ m} \times 0.09 \text{ m}$ $+ 1.97 \text{ m} \times 0.09 \text{ m}$ $+ 1.97 \text{ m} \times 0.74 \text{ m}$ $= 9.96 \text{ m}^2$	
			$9.96 \text{ m}^2 + (11.39 \text{ m}^2 - 9.96 \text{ m}^2) \times 0.5 =$		10.68 m²
15	W	Kinderzimmer 1	$1.38 \text{ m} \times 1.91 \text{ m}$ $+ 3.06 \text{ m} \times 1.17 \text{ m}$ $+ 3.77 \text{ m} \times 1.30 \text{ m}$ $+ 1.97 \text{ m} \times 0.63 \text{ m}$ $+ 1.95 \text{ m} \times 0.76 \text{ m}$ $= 13.84 \text{ m}^2$	$1.38 \text{ m} \times 1.91 \text{ m}$ $+ 3.06 \text{ m} \times 1.17 \text{ m}$ $+ 3.77 \text{ m} \times 0.27 \text{ m}$ $+ 1.97 \text{ m} \times 1.66 \text{ m}$ $+ 1.95 \text{ m} \times 0.76 \text{ m}$ $= 11.99 \text{ m}^2$	
			$11.99 \text{ m}^2 + (13.84 \text{ m}^2 - 11.99 \text{ m}^2) \times 0.5 =$		12.92 m²
16	W	Nische		$0.57 \text{ m} \times 0.55 \text{ m}$	0.31 m²
17	W	Flur	$0.70 \text{ m} \times 1.44 \text{ m}$ $= 1.01 \text{ m}^2$	$+ 0.70 \text{ m} \times 0.73 \text{ m}$ $+ 0.64 \text{ m} \times 0.72 \text{ m}$ $= 0.97 \text{ m}^2$	
			$0.97 \text{ m}^2 + (1.01 \text{ m}^2 - 0.97 \text{ m}^2) \times 0.5 =$		0.99 m²
18	W	Wohnzimmer	$0.02 \text{ m} \times 0.50 \text{ m} / 2$ $+ 1.16 \text{ m} \times 0.12 \text{ m}$ $+ 1.16 \text{ m} \times 0.37 \text{ m}$ $+ (1.18 \text{ m} + 1.21 \text{ m}) / 2 \times 0.60 \text{ m}$ $+ 3.83 \text{ m} \times 0.97 \text{ m}$ $+ 4.05 \text{ m} \times 1.45 \text{ m}$ $+ 2.65 \text{ m} \times 0.43 \text{ m}$ $+ 0.12 \text{ m} \times 0.43 \text{ m}$ $+ 2.65 \text{ m} \times 0.10 \text{ m}$ $+ 0.12 \text{ m} \times 0.10 \text{ m}$ $+ 4.05 \text{ m} \times 1.40 \text{ m}$ $+ 0.82 \text{ m} \times 4.77 \text{ m}$ $+ 3.01 \text{ m} \times 4.77 \text{ m}$ $+ 0.03 \text{ m} \times 0.68 \text{ m} / 2$ $+ (2.00 \text{ m} + 2.01 \text{ m}) / 2 \times 0.68 \text{ m}$ $+ 0.98 \text{ m} \times 0.53 \text{ m}$ $+ (1.00 \text{ m} + 0.98 \text{ m}) / 2 \times 0.53 \text{ m}$ $= 38.70 \text{ m}^2$	$0.02 \text{ m} \times 0.50 \text{ m} / 2$ $+ 1.16 \text{ m} \times 0.12 \text{ m}$ $+ 1.16 \text{ m} \times 0.37 \text{ m}$ $+ (1.18 \text{ m} + 1.20 \text{ m}) / 2 \times 1.64 \text{ m}$ $+ 4.05 \text{ m} \times 1.37 \text{ m}$ $+ 2.65 \text{ m} \times 0.43 \text{ m}$ $+ 0.12 \text{ m} \times 0.43 \text{ m}$ $+ 2.65 \text{ m} \times 0.10 \text{ m}$ $+ 0.12 \text{ m} \times 0.10 \text{ m}$ $+ 4.05 \text{ m} \times 1.40 \text{ m}$ $+ 3.83 \text{ m} \times 3.74 \text{ m}$ $+ (2.01 \text{ m} + 2.01 \text{ m}) / 2 \times 1.71 \text{ m}$ $+ 0.98 \text{ m} \times 0.53 \text{ m}$ $+ (1.00 \text{ m} + 0.98 \text{ m}) / 2 \times 0.53 \text{ m}$ $= 34.02 \text{ m}^2$	
			$34.02 \text{ m}^2 + (38.70 \text{ m}^2 - 34.02 \text{ m}^2) \times 0.5 =$		36.36 m²
19	W	Esszimmer	$2.32 \text{ m} \times 0.58 \text{ m}$ $+ (2.34 \text{ m} + 2.34 \text{ m}) / 2 \times 0.54 \text{ m}$ $+ 2.34 \text{ m} \times 0.01 \text{ m}$ $+ 2.34 \text{ m} \times 0.01 \text{ m}$ $+ 0.05 \text{ m} \times 0.01 \text{ m}$		

			+ 2.34 m x 0.02 m	2.32 m x 0.58 m	
			+ 2.34 m x 0.02 m	+ 0.02 m x 1.12 m	
			+ 0.05 m x 0.02 m	+ 2.32 m x 0.56 m	
			+ 0.05 m x 0.02 m	+ 2.32 m x 0.56 m	
			+ 3.09 m x 2.43 m	+ 2.34 m x 0.26 m	
			+ 0.01 m x 2.36 m / 2	+ 2.34 m x 0.26 m	
			+ 0.01 m x 0.07 m	+ 0.06 m x 0.52 m	
			+ 3.07 m x 0.70 m	+ 3.10 m x 1.39 m	
			+ (3.07 m + 3.10 m) / 2 x 1.21 m	+ 3.07 m x 0.70 m	
				+ (3.07 m + 3.10 m) / 2 x 1.21 m	
			= 16.16 m²	= 15.41 m²	
			15.41 m² + (16.16 m² - 15.41 m²) * 0.5 =		15.78 m²
20	W	Küche	2.97 m x 2.47 m	+ 0.62 m x 0.52 m	
				+ 0.68 m x 0.52 m	
				+ 0.67 m x 0.52 m	
				+ 0.71 m x 0.52 m	
				+ 2.97 m x 1.39 m	
			= 7.34 m²	= 5.52 m²	
			5.52 m² + (7.34 m² - 5.52 m²) * 0.5 =		6.43 m²
21	W	Ankleide	0.03 m x 0.41 m / 2	0.03 m x 0.41 m / 2	
			+ 1.11 m x 0.21 m	+ 1.11 m x 0.21 m	
			+ 1.11 m x 0.21 m	+ 1.11 m x 0.21 m	
			+ 0.06 m x 0.01 m	+ 0.06 m x 0.01 m	
			+ 1.11 m x 0.01 m	+ 1.11 m x 0.01 m	
			+ (1.17 m + 1.20 m) / 2 x 0.60 m	+ (1.17 m + 1.19 m) / 2 x 1.64 m	
			+ 3.13 m x 1.83 m	+ 3.13 m x 0.79 m	
			+ 2.36 m x 0.01 m	+ 2.36 m x 0.01 m	
			+ 2.36 m x 0.30 m	+ 2.36 m x 0.30 m	
			+ 0.20 m x 0.30 m	+ 0.20 m x 0.30 m	
			+ 2.36 m x 0.05 m	+ 2.36 m x 0.05 m	
			+ 2.36 m x 0.05 m	+ 2.36 m x 0.05 m	
			+ 0.21 m x 0.10 m	+ 0.21 m x 0.10 m	
			+ 2.36 m x 0.14 m	+ 1.71 m x 0.59 m	
			+ 2.36 m x 0.14 m	+ 0.64 m x 0.30 m	
			+ 0.15 m x 0.27 m	+ 0.64 m x 0.30 m	
			+ 3.07 m x 0.32 m	+ 0.14 m x 0.59 m	
			+ 1.35 m x 1.50 m	+ 0.65 m x 0.25 m	
				+ 0.65 m x 0.25 m	
				+ 0.14 m x 0.51 m	
				+ 1.35 m x 0.99 m	
			= 11.68 m²	= 9.15 m²	
			9.15 m² + (11.68 m² - 9.15 m²) * 0.5 =		10.42 m²
22	W	Balkon 1*		2.53 m x 1.27 m	0.80 m²
23	W	Balkon 2*		5.09 m x 1.22 m	1.55 m²
Summe Wohnfläche DG1					121.61 m²
Summe Nutzfläche DG1					0.00 m²
DG2					
24	N	Heizungsraum	2.29 m x 2.02 m	+ 2.29 m x 1.02 m	
			= 4.63 m²	= 2.34 m²	
			2.34 m² + (4.63 m² - 2.34 m²) * 0.5 =		3.49 m²

25	W	Podest	0.48 m x 0.15 m + 0.46 m x 0.15 m + 0.49 m x 0.15 m + 0.47 m x 0.15 m + 3.40 m x 0.12 m + 2.33 m x 0.10 m + 3.40 m x 0.10 m + 5.93 m x 0.02 m + 6.15 m x 0.27 m + 6.17 m x 1.46 m + 2.55 m x 0.16 m + 1.53 m x 0.04 m = 12.52 m²	2.33 m x 0.10 m + 2.33 m x 0.01 m + 2.33 m x 0.01 m + (2.35 m + 2.37 m) / 2 x 0.77 m + 6.17 m x 0.96 m + 2.55 m x 0.16 m + 1.53 m x 0.04 m = 8.49 m²	
			8.49 m² + (12.52 m² - 8.49 m²) * 0.5 =	10.50 m²	
26	W	Schlafen Kinderz. 1	3.61 m x 1.38 m + 2.04 m x 0.50 m = 6.00 m²	3.61 m x 1.04 m = 3.75 m²	
			3.75 m² + (6.00 m² - 3.75 m²) * 0.5 =	4.88 m²	
27	N	Schlafen Kinderz. 2	1.00 m x 0.01 m / 2 + 1.80 m x 1.36 m + (1.91 m + 1.92 m) / 2 x 0.50 m = 3.41 m²	1.00 m x 0.01 m / 2 + 1.80 m x 1.04 m = 1.88 m²	
			1.88 m² + (3.41 m² - 1.88 m²) * 0.5 =	2.65 m²	
28	W	Schlafzimmer	2.34 m x 0.65 m + 3.12 m x 0.38 m + 2.74 m x 2.56 m = 9.72 m²	1.56 m x 0.47 m + 2.34 m x 0.01 m + 3.12 m x 0.38 m + 2.74 m x 2.13 m = 7.78 m²	
			7.78 m² + (9.72 m² - 7.78 m²) * 0.5 =	8.75 m²	
29	W	Terrasse*		2.68 m x 2.40 m + 2.51 m x 0.05 m + 2.33 m x 1.25 m	2.37 m²
Summe Wohnfläche DG2					26.50 m²
Summe Nutzfläche DG2					6.13 m²
Summe Wohnfläche					148.11 m²
Summe Nutzfläche					6.13 m²

voll berechnet werden:

zu Hälfte berechnet werden:

nicht berechnet werden:

* zu einem Viertel, bzw. zur Hälfte
berechnet werden:

W Wohnfläche
G Gewerbefläche
N Nutzfläche
V Verkehrsfläche

Die Grundflächen von Räumen oder Rauteilen mit einer lichten Höhe von Mindestens 2,00 m, Fenster und offene Wandnischen, die bis zum Boden herunterreichen und mehr als 0,13 cm tief sind, Erker und Wandschränke, die eine Grundfläche von mindestens 0,50 m² haben und Rauteile unter Treppen, soweit die lichte Höhe mindestens 2,00 m beträgt.

Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von mehr als 1,00 m und weniger als 2,00 m.

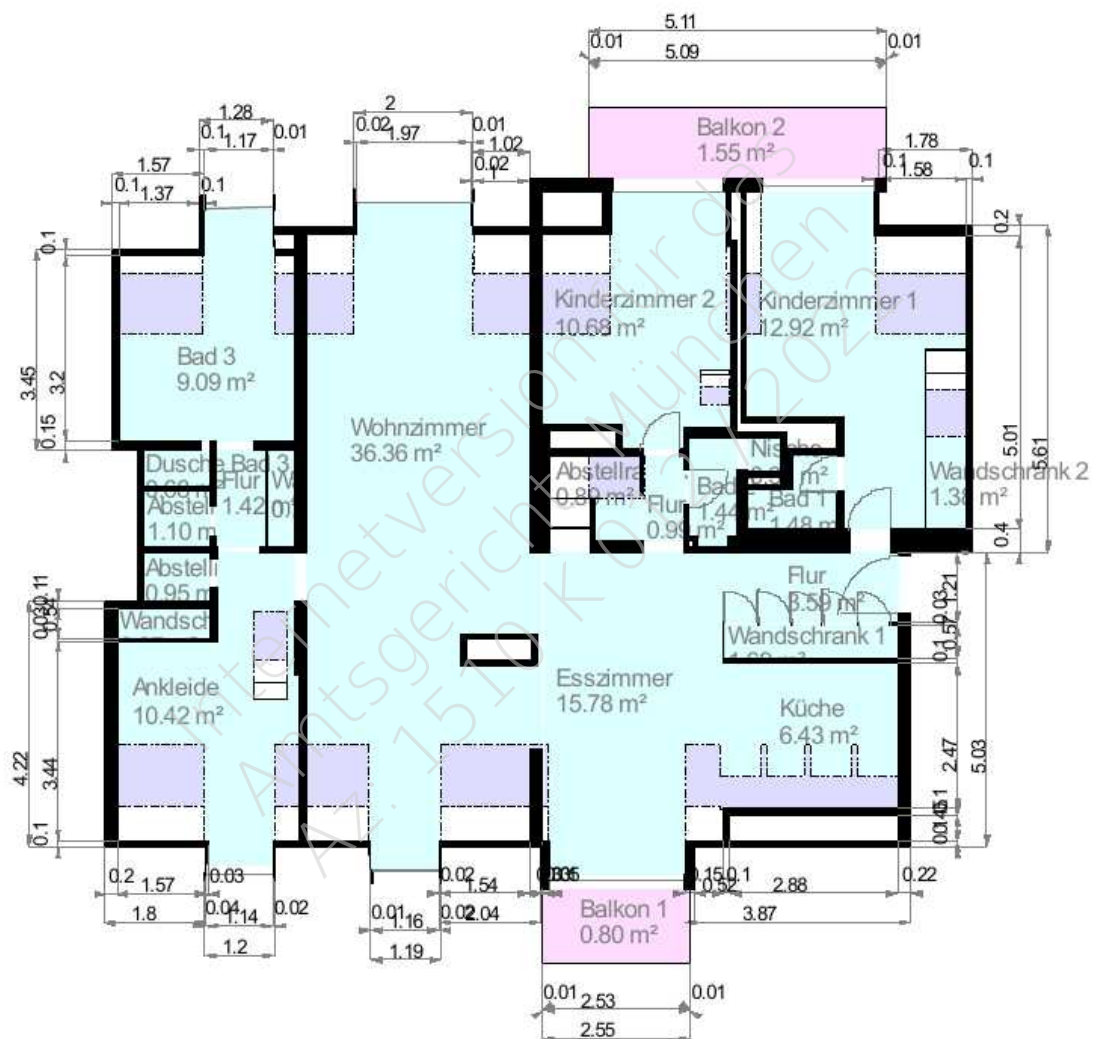
Die Grundflächen von Rauteilen mit einer lichten Höhe von weniger als 1,00 m.

Balkone, Loggien, Terrassen, Dachgärten, Wintergärten unbeheizt

Objekt: Edelweißstr. 3 - 81541 München

DG1: Grundriss

Lage der Wohnung: DG



----- 1 m-Höhenlinie
----- 2 m-Höhenlinie

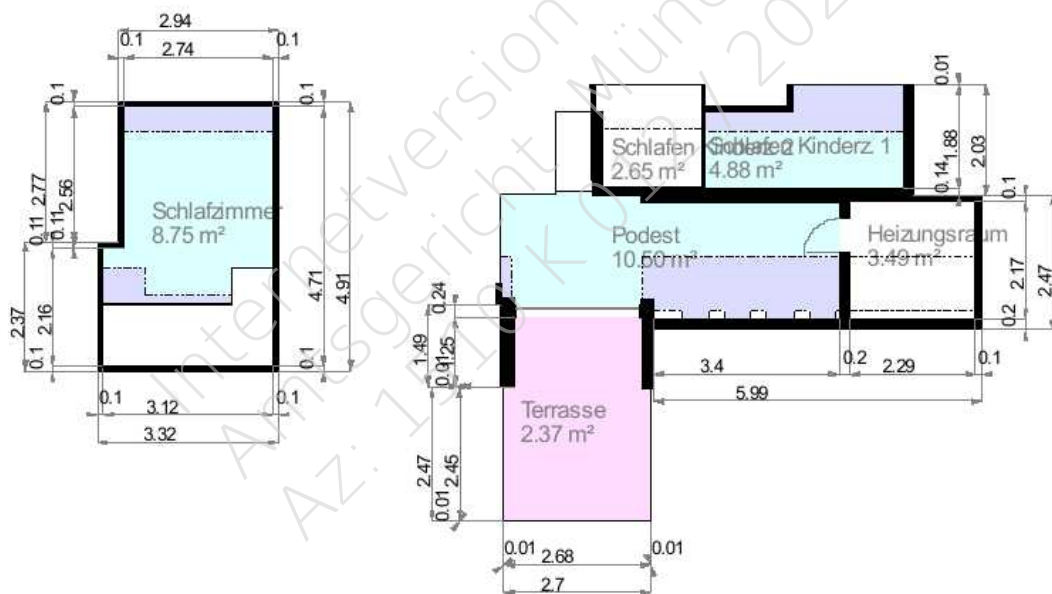
Maßstab 1: 120
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100% Wohnfläche 50% Wohnfläche 25%

Objekt: Edelweißstr. 3 - 81541 München

DG2: Grundriss

Lage der Wohnung: DG



----- 1 m Höhenlinie
----- 2 m Höhenlinie

Maßstab 1: 120
0.0 0.5 1.0 1.5 2.0m

Wohnfläche 100%

Wohnfläche 50%

Wohnfläche 25%

Edelweissstr. 3
Wohnung Nr. 46:

Diese Maße und Flächen sind grafisch aus dem Aufteilungsplan entnommen,
Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen
um Rohbaumaße handelt, es erfolgt ein Putzabzug von: -3,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese
Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 46:

1. DG links

überschlägig, laut Aufteilungsplan von 1987

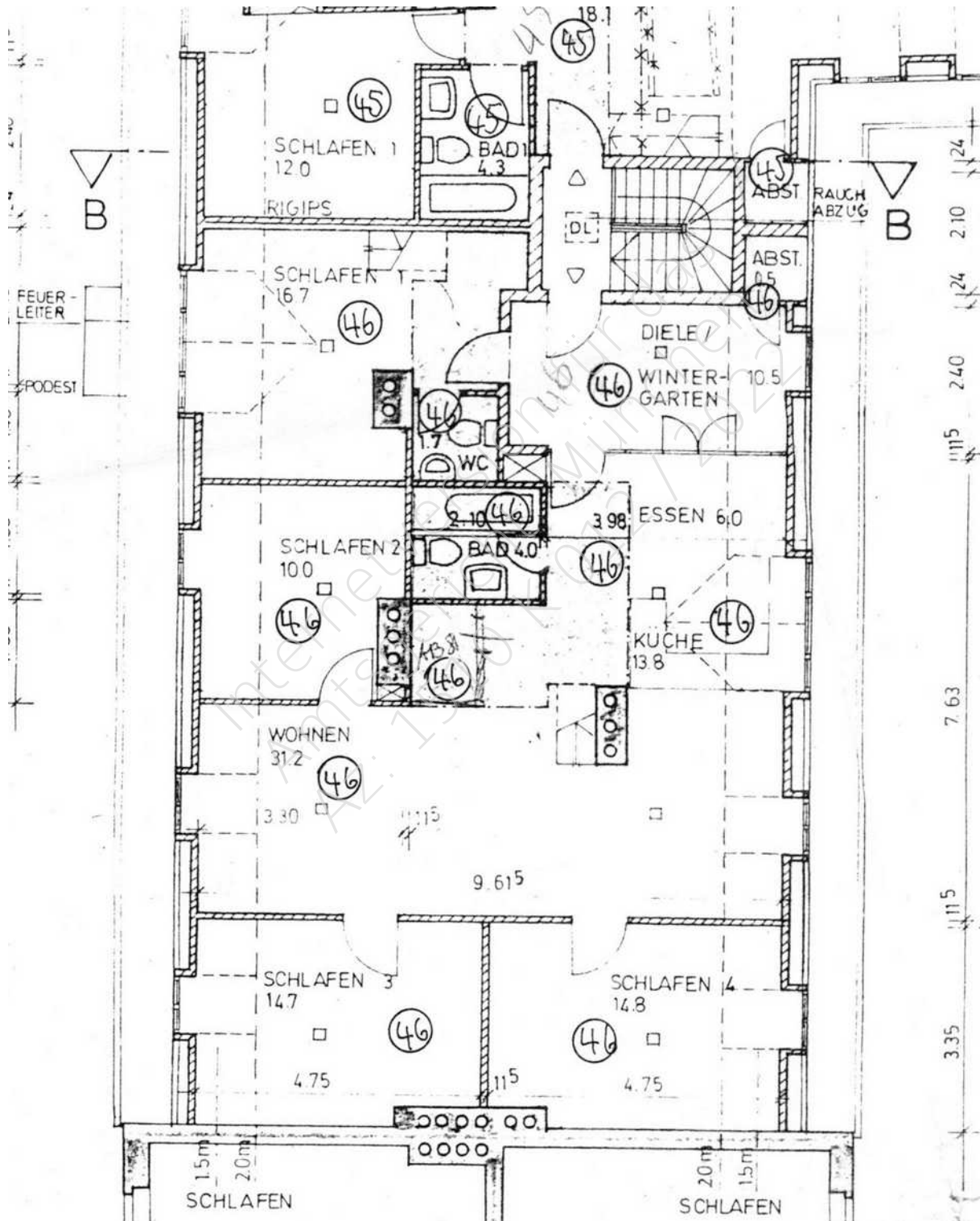
Diele/Wintergarten	lt. Planeintrag:	10,50 m ²	
Abst.		0,50 m ²	
Schlafen 1		16,70 m ²	
WC		1,70 m ²	
Essen		6,00 m ²	
Küche		13,80 m ²	
Bad		4,00 m ²	
Abst.		1,35 m ²	
Schlafen 2		10,00 m ²	
Wohnen		31,20 m ²	
Schlafen 3		14,70 m ²	
Schlafen 4		14,80 m ²	
Summe		125,25 m ²	
abzügl. Putz	-3,0%	-3,76 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		121,49 m ²	121,5 m²
Balkon/Terr.	im ATP nicht vorhanden	0,00 m ²	
Wohnfläche im DG, gesamt		121,49 m ²	121,5 m²
Galerief Flächen im ATP nicht vermaßt,			
grafisch entnommen: Grundfläche überschlägig			
Galerie 1		10,50 m ²	
Galerie 2		5,46 m ²	
Terrasse auf der Galerieebene zu ½ (lt. Planeintrag)		3,60 m ²	
Galerief Fläche im ATP		19,56 m ²	19,5 m²
Kellerabteil Nr. 46	überschlägig	9,75 m ²	
Kellerraum Nr. 46	überschlägig	14,31 m ²	

Aufteilungsplan von 1987

Ausschnitt

Rückgebäude Dachgeschoss (4. OG)
mit Wohnung Nr. 46
(Innenaufteilung zum Stichtag abweichend,
Bestand siehe Aufmaßpläne von 2022)

M: ca. 1 : 100

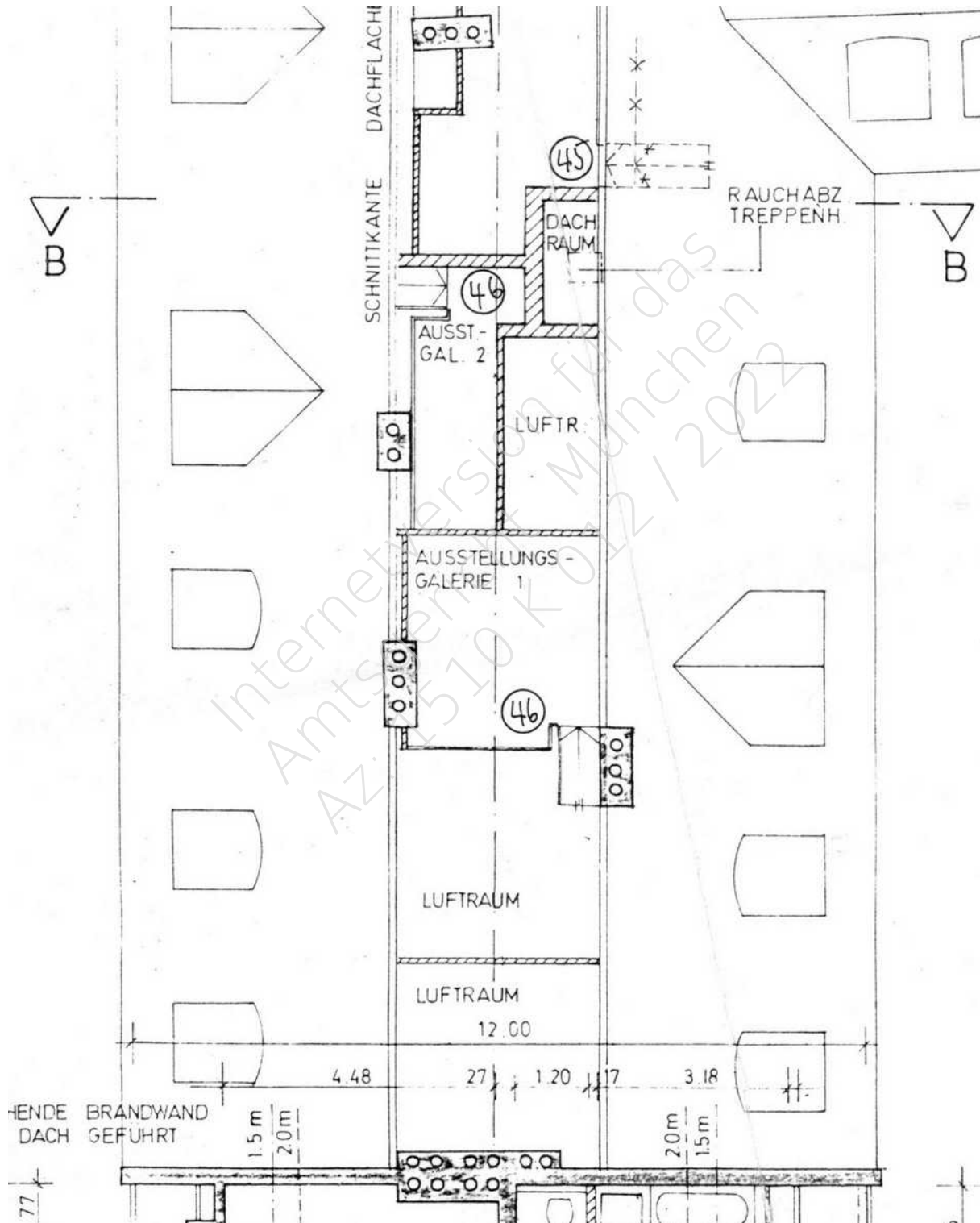


Aufteilungsplan von 1987

Ausschnitt

Rückgebäude Galerieebene (5. OG)
mit Wohnung Nr. 46
(Innenaufteilung zum Stichtag abweichend,
Bestand siehe Aufmaßpläne von 2022)

M: ca. 1 : 100

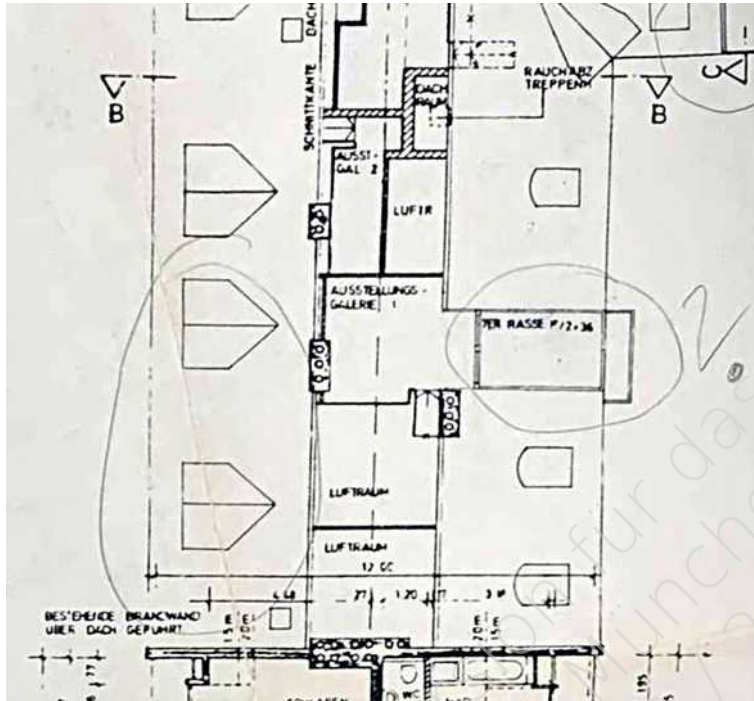


Baugenehmigungsplan von 1997

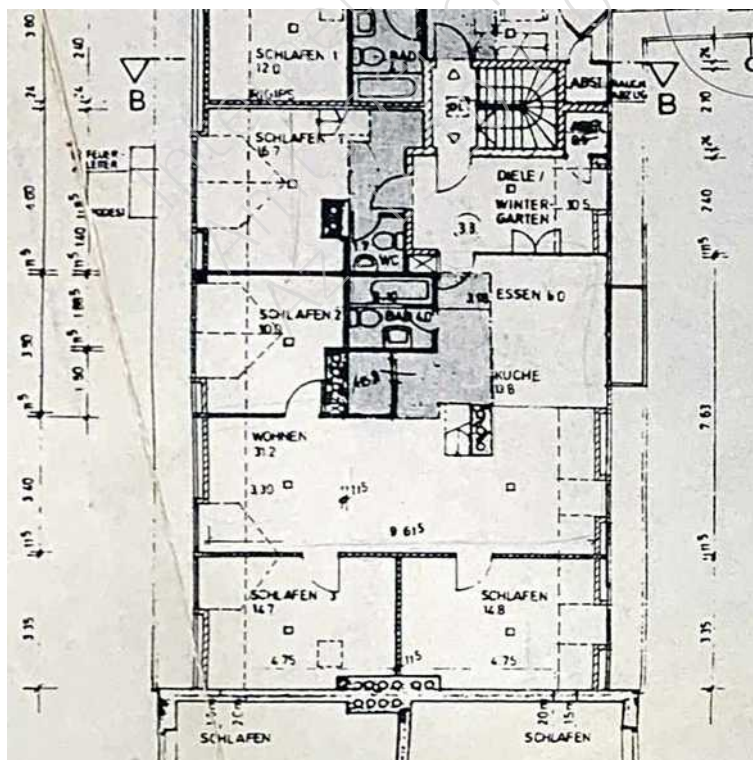
Edelweißstr. 3, Dachgeschossausbau im Rückgebäude

Ausschnitte

verkleinert, ohne Maßstab



Grundriss Galerieebene

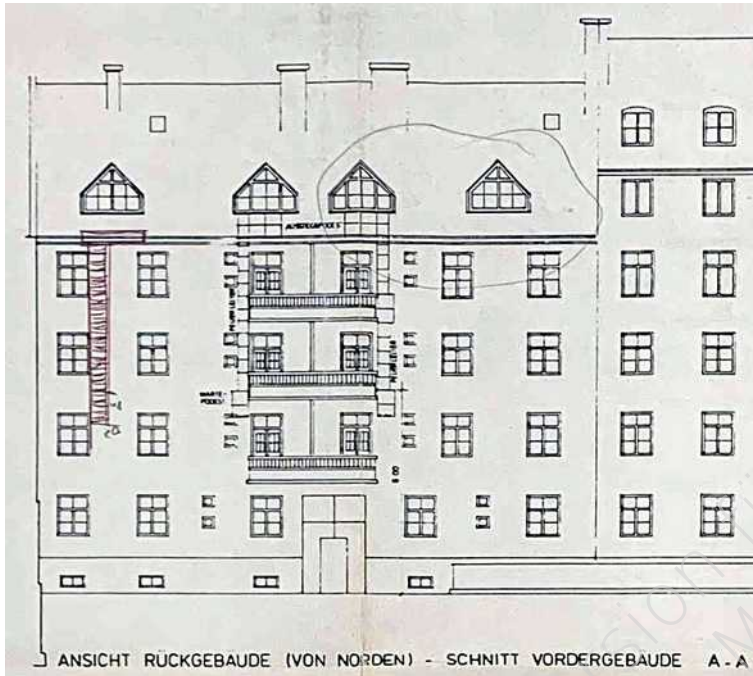


Baugenehmigungsplan von 1997

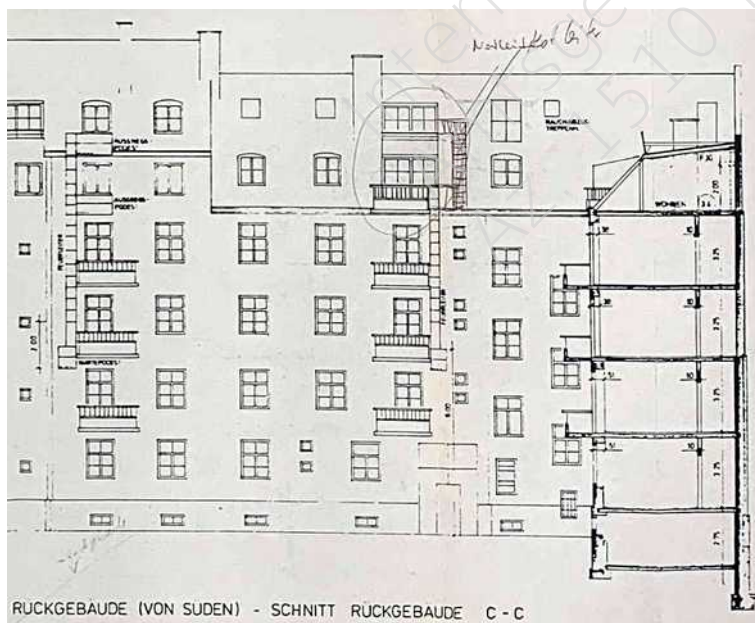
Edelweißstr. 3, Dachgeschossausbau im Rückgebäude

Ausschnitte

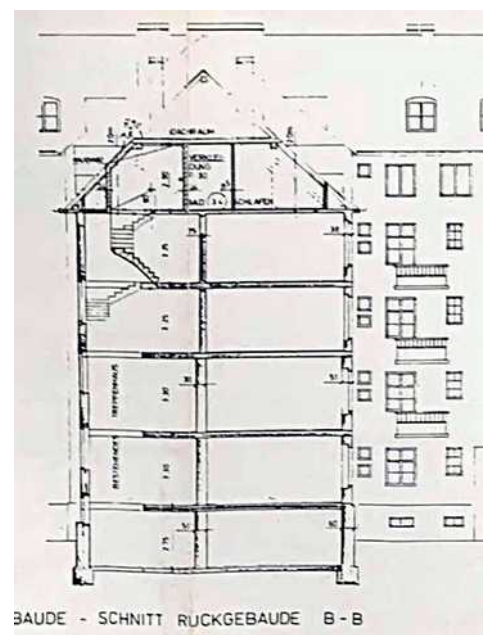
verkleinert, ohne Maßstab



Nordansicht



Südansicht



Schnitt Rückgebäude

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	KW	Kaltwasser
AG	Amtsgericht	LBK	Lokalbaukommission
Anm.	Anmerkung	LG	Landgericht
Art.	Artikel	LL	Luftlinie
AR/AK	Abstellraum/-kammer	LZ	Liegenschaftszinssatz
BauGB	Baugesetzbuch	MD	Dorfgebiet
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MEA	Miteigentumsanteil
BayBO	Bayerische Bauordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BBauG	Bundesbaugesetz	MI	Mischgebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	MK	Kerngebiet
BBt	Besondere Bauteile	Nfl.	Nutzfläche
BBP	Bebauungsplan	NHK	Normalherstellungskosten
BEL	Bauerwartungsland	OG	Obergeschoss
BewG	Bewertungsgesetz	OLG	Oberlandesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RE	Jahresreinertrag
BGF	Brutto-Grundfläche	RH	Reihenhaus
BRI	Bruttorauminhalt	REH	Reiheneckhaus
II. BV	Zweite	RMH	Reihenmittelhaus
Berechnungsverordnung		RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresrohertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.		SNR	Sondernutzungsrecht
erschließungsbeitragspflichtig		SO	Sondergebiet
EFH	Einfamilienhaus	STABW	Standardabweichung
EG	Erdgeschoss	SV	Sachverständiger
ETW	Eigentumswohnung	SW	Sachwert
EW	Ertragswert	TE	Teilungserklärung
EZ	Erbbauzins	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	UG	Untergeschoss
GAA	Gutachterausschuss	VG	Vollgeschoss
GB	Grundbuch	VO	Verordnung
GBO	Grundbuchordnung	VP	Verkaufspreis
GE	Gewerbegebiet	VKW	Verkehrswert
GF	Geschossfläche	WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Geschossflächenzahl	WB	Besonderes Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WE	Wohnungseinheit
GI	Industriegebiet	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GRZ	Grundflächenzahl	WGFZ	wertrelevante GFZ
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WF/Wfl.	Wohnfläche
hG	höherwertiges Gewerbe	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.D.	im Durchschnitt	WR	Reines Wohngebiet
i.d.F.	in der Fassung	WS	Kleinsiedlungsgebiet
i.M.	im Mittel	WW	Warmwasser
ImmoWertV		WWV	Warmwasserversorgung
Immobilienwertermittlungsverordnung		ZFH	Zweifamilienhaus
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZH	Zentralheizung
KG	Kellergeschoss	ZV	Zwangsverwalter(in)
Koeff.	Koeffizient		
KP	Kaufpreis		