



**Auftraggeber** Amtsgericht München  
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-  
Infanteriestraße 5  
80325 München

**Eigentümer** anonymisiert

### **Verkehrswert (Marktwert) am Wertermittlungstichtag 25.10.2023:**

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert von **1. und 2. des Beschlusses vom Vergleichswert** abgeleitet:

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse: Wertermittlungstichtag 25.10.2023</b>	<b>Unbelastete Verkehrswerte</b>
<b>1. Wohnung mit Kellerraum Nr. 30</b> im 1. OG Engadiner Straße 16 in 81475 München	<b>330.000 €</b>
<b>2. Garagenstellplatz Nr. 219</b> auf Flurstück Nr. 569/2 Gemarkung Forstenried, Engadiner Straße 4, 6, 8, 10, 81475 München	<b>21.000 €</b>

#### **Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 30.11.2023

#### **1. Ausfertigung**

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 58 Seiten.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-12
3.0 Grundstücksbeschreibung	13
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	13
o Makrolage	14
o Mikrolage	15-17
o Sonstige Infrastrukturdaten	18
o Wohnlage	19
3.2 Gestalt und Form	20-21
3.3 Erschließungszustand	22
3.4 Entwicklungszustand	23
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	24
4.1 Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Parkgarage, Baujahr	24 24
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	25
▪ Planunterlagen	26-30
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	31
4.3 Ausführung und Innenausstattung Hauptmerkmale	32
4.4 Außenanlagen	33
4.5 Energetische Eigenschaften	33-34
4.6 Baulicher Zustand	34
▪ Fotos	35-39
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	40
5.1 Wertermittlungsverfahrens	40
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	41-42
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	43
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	44-45

7.0	Vergleichswertverfahren	46
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	47-49
7.2	Direkter Preisvergleich	50-54
8.0	Ableitung und Zusammenstellung des Ergebnisses am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	55-56
9.0	Verkehrswert für das Objekt Eigentumswohnung Nr. 30, Engadiner Str. 16 in 81475 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	57
9.1	Verkehrswert für das Objekt Garagenplatz Nr. 219, Engadiner Str. 4, 6, 8, 10 in 81475 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	58

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
<b>Eigentümer</b>	anonymisiert
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Beschluss vom</b>	12.06.2023
<b>Nutzung</b>	Die Wohnung und der Garagenplatz sind vermietet. Wohnung Nr. 30: Monatliche Miete laut Angabe der Antragsgegnerin: 765,60 € (mit Nebenkosten, ohne Strom). Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.  Garagenplatz Nr. 219: Garagenmiete laut Angabe: 50 €/Monat, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.
<b>Hausverwaltung</b>	Im Gutachten anonymisiert. Monatliches Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2023: 230 €/Monat  Wohngeld laut Auskunft der Antragsgegnerin und Wirtschaftsplan 2023: 33 € Garage
<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskünfte der Stadt München</li><li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München</li><li>▪ Auszüge aus dem Katasterkartenwerk vom 12.07.2023</li><li>▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik</li><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung</li><li>▪ Einschlägige Fachliteratur</li><li>▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen</li><li>▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen</li></ul>

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Eingabeplan Parkhaus I von 1961
- Tektur Eingabeplanung Geschosswohnanlage von 1962
  
- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 7490 und 8103, Ausdrucke vom 13.06.2023
  
- Grundbuchamt des Amtsgerichts München:  
Blatt 7490: Bewilligung vom 21.08.1974, Nachtrag vom 20.09.1974, 15.11.1974, Pläne aus der Teilungserklärung  
Blatt 8103: Bewilligung vom 21.08.1974, Nachtrag vom 27.01.1975 samt Planunterlagen
  
- Von der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss zur Verfügung gestellte Unterlagen:
  - Miethöhen ohne Mietverträge
  - Wirtschaftsplan 2023 für Wohnung Nr. 30
  - Eigentümersammlungsprotokolle 2022 und 2023
  - Energieausweis
  - Beschrieb des Wohnungszustandes
  - Wirtschaftsplan 2023 für Garage Nr. 219
  - Miethöhe und Hausgeld für die Garage samt Gebäudezustand
  
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungstichtag** 25.10.2023

**Qualitätstichtag** 25.10.2023

**Tag der Ortsbesichtigung** 25.10.2023

**Benachrichtigt wurden**

- Rechtliche Vertreter der Antragstellerin, per Einwurfeinschreiben
- Beide Antragsgegner, per Einwurfeinschreiben
- Mieter durch Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss

**Teilnehmer**

- Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

## 2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.





Amtsgericht München Grundbuch von Forstenried		Band <b>234</b> Blatt <b>7490</b>		Bestandsverzeichnis <span style="float:right">Einlegebogen J</span>			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	qm
1	2	a/b	c		4		
1		2,214 /1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Forstenried 569	Engadiner Str. 12,14,16,18,20,22,24,26, 28,30,32, Wohngebäude, Parkhäuser, Nebengebäude, Hofraum		2	29	63
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 30 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Bände 232 mit 246 Blätter 7391 mit 7391).					
		Zur Veräußerung ist die schriftliche Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen:					
		a) An Ehegatten, Abkömmlinge, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,					
		b) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.					
		Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 21.03.74 - URNr. 1-2692/Notar [redacted] - samt Nachtrag vom 20.09.74 - URNr. 1-2931/Notar [redacted] München.					
		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 77 Blatt 2640 hierher übertragen.					
		Eingetragen am 02.10.1974.					
		[redacted]					

03 122 bay. 5. 1969 München Forstenried 7490 · Geändert am 17.02.2023 · Abdruck vom 13.06.2023 · Seite 2 von 17 Seiten

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle  
des Blattes Forstenried Blatt 8103 getreten.  
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.  
Freigegeben zum 29.02.1996. Burzik

**Grundbuch**

von

Forstenried

Band 252 Blatt 8103

Teileigentums-Grundbuch

8103

GS 121 Bay. 5. 1969

München Forstenried 8103 - Geändert am 17.02.2023 - Abdruck vom 13.06.2023 - Seite 1 von 11 Seiten

Amtsgericht München		Grundbuch von Forstenried		Band 252 Blatt 8103	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a/b	c	4		
1		<p>0,752/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück</p> <p>Forstenried Engadiner Straße 4,6,8,10, Wohngebäude, Parkhaus, Hofraum 569/2 Gebäude- und Freifläche (VNNr. 1693)</p> <p>verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 219 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Bände 248 mit 253 Blätter 7951 mit 8132).</p> <p>Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen:</p> <p>a) An Ehegatten, Abkömmlinge, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.</p> <p>Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 21.08.74 - 1/2691/ [redacted] - samt Nachtrag vom 27.01.75 - 1/283/ [redacted].</p> <p>Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 77 Blatt 2640 hierher übertragen. Eingetragen am 30.04.1975.</p>		-	75	68

GS 122 Bay. S. 1989  
München Forstenried 8103 - Geändert am 17.02.2023 - Abdruck vom 13.06.2023 - Seite 2 von 11 Seiten

**Erste Abteilung:**

Grundbuchblatt 7490 Forstenried

Eigentümer: werden im Gutachten anonymisiert, lfd. Nr. 4a und 4b

Grundbuchblatt 8103 Forstenried

Eigentümer: werden im Gutachten anonymisiert, lfd. Nr. 3

**Zweite Abteilungen:** für alle Grundbuchblätter

Lasten und Beschränkungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

**2.1.0****Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Forstenried,

Ausdruck vom 12.07.2023

M 1:1000

**2.1.1****Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:

keine Eintragung bzgl. Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler

**2.1.2****Baurecht**

§ 34 BauGB, kein Bebauungsplan vorhanden

Die Engadiner Straße 16 ist im geltenden Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

München  
Stand 30.09.2023: 1.581.740 Einwohner

**Gemarkung**

Forstenried

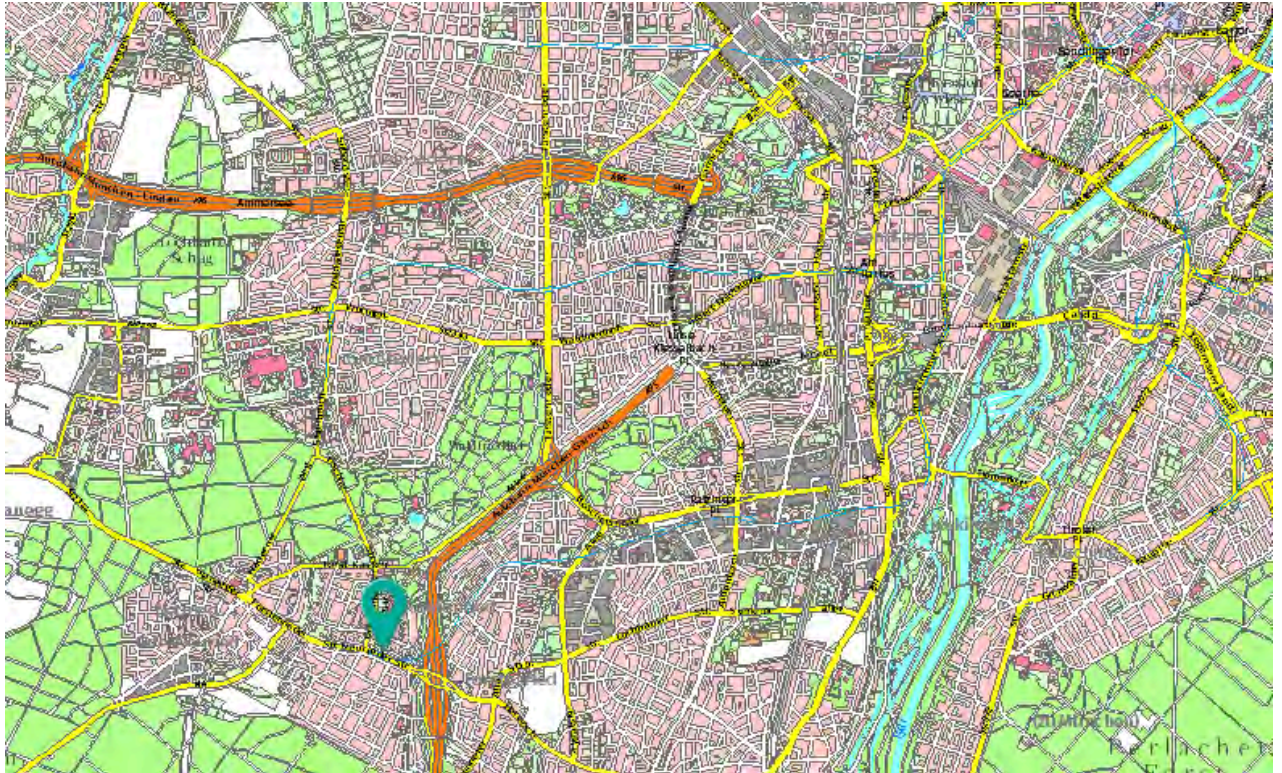
**Makrolage**

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

**Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.**

## Makroplan



Geodaten Stadtplan München

INTERNETVERSION

## Mikrolage

### **Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Geographisch liegt der Bezirk am südlichen Stadtrand, westlich der Isar. In seinem Bereich befindet sich mit 579 m über NN der höchste Punkt im Stadtgebiet (Balde-Höhe im Klostergut Warnberg). Der Stadtbezirk, mit rund 91 000 Einwohnern der Drittgrößte in München, setzt sich aus fünf sehr unterschiedlichen Stadtteilen zusammen: Thalkirchen, ehemaliges Bauerndorf, in der Isarniederung gelegen, zählt zu den ältesten Siedlungen im südlichen Münchner Raum und nimmt durch seine Lage an der renaturierten Isar, mit den Isarauen und dem Hinterbrühler See, eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung ein.

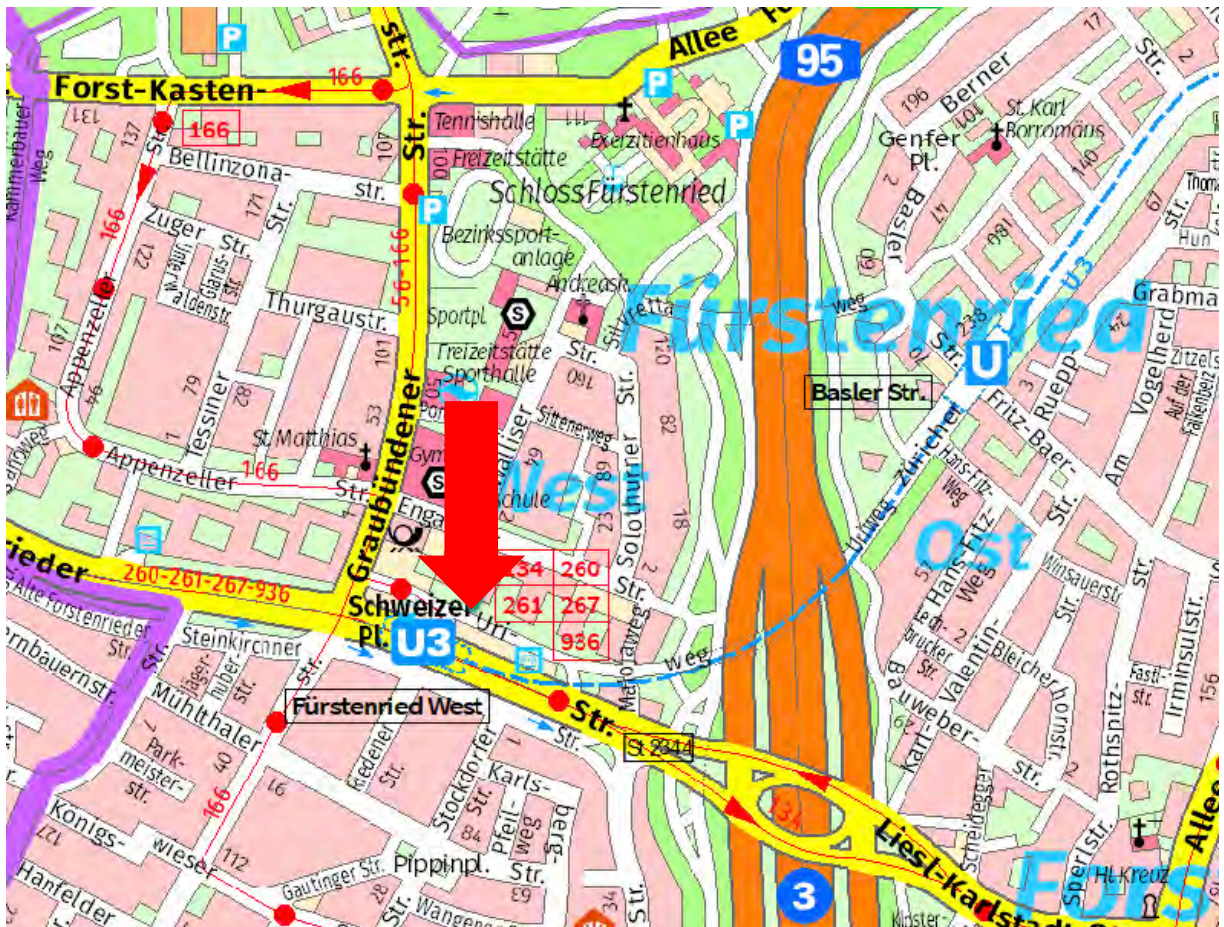
Überregional bekannt ist die Floßlande als Endpunkt für die Floßfahrten auf der Isar. Obersendling, ursprünglich zu Thalkirchen gehörig und am 1.1.1900 gemeinsam in die Stadt München eingemeindet, erlebte nach dem letzten Krieg, vor allem durch die Standortkonzentration der Firma Siemens, eine rapide wirtschaftliche Entwicklung, die in der Folge auch den Wohnungsbau vorantrieb. Erwähnenswert sind die beiden, 1954 entstandenen Siemens-Sternhochhäuser an der Boschetsriederstraße, die ersten Hochhäuser Münchens, die nach dem Krieg gebaut wurden. Seit einigen Jahren werden Teile des sogenannten „Gewerbeband Obersendling“ überplant und anderen Nutzungen zugeführt. So werden ca. 1000 Wohnungen auf dem ehemaligen EON-Gelände (Drygalski Alle/Boschetsrieder Straße) geplant. Im ehemaligen Kernstandort von Siemens zwischen Baierbrunner Straße und Hofmannstraße ist zudem ein weiteres Quartier mit über 1000 Wohnungen in Planung. Auch eine Reihe von Bildungseinrichtungen haben sich dort angesiedelt. Auf einer Teilfläche von fast 20 ha der ehemaligen Siemenswerke ist ein neues Quartier mit etwa 1 000 Wohnungen (davon 300 im geförderten Wohnungsbau) für ca. 2 000 Einwohner/innen entstanden, sowie ca. 1 000 Arbeitsplätze. Städtebaulich prägend sind fünf Hochhäuser mit einer Höhe von je 50 Meter, gruppiert um einen zentralen Park. Gegenüberliegend (westlich der Bahnlinie) wird die nötige Infrastruktur bereitgestellt, u.a. Nahversorgungs- und soziale und Bildungseinrichtungen. So wird eine neue Grundschule derzeit an der Baierbrunner Straße gebaut und eine weitere ist an der Gmunder Straße geplant. Die Wohnbebauung in Obersendling, die auch noch ältere Wohnquartiere aufweist, ist in Industrie- und Gewerbegebiete eingebettet. Fürstenried (überregional bekannt ist das gleichnamige Schloss), mit den Siedlungsbereichen Kreuzhof, Ost- und West-Fürstenried, Maxhof und Neuforstenried sowie Forstenried (eingemeindet 1912), mit seinem alten Dorfkern und der eher dörflichen Struktur, sind überwiegend als Wohngebiete einzuordnen. Hier sind, zusammen mit der Parkstadt Solln, zwischen 1959 und 1971 vier Großwohnanlagen mit über 12 500 Wohnungen für mehr als 25 000 Einwohner entstanden. Solln (eingemeindet 1938) zählt mit seinem

Gartenstadtcharakter und einer aufgelockerten, überwiegenden Einfamilienhaus- und Villenbebauung zu den bevorzugtesten Wohngegenden der Stadt, begünstigt durch die Nähe zum Forstenrieder Park und zum Isartal. Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen (z. B. Villenviertel Alt-Solln, Einfamilienhausgebiete in Forstenried und Maxhof, Großwohnanlagen in Fürstenried, ältere Wohnquartiere und Genossenschaftsbauten in Thalkirchen und Obersendling). Der Ausländeranteil liegt für den gesamten Bezirk deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, variiert aber stark zwischen den einzelnen Bezirksteilen.

INTERNETVERSION, M-



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südwesten von München in der Gemarkung Forstenried, Fürstenried West, westlich der A 95, nördlich der Neurieder Straße in einem Gebiet mit verdichtetem Wohnungsbau.



Geodaten München Stadtplan

**Verkehrslage**

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25 Minuten entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

U3 Haltestelle Fürstenried West in wenigen Minuten Fußweg Entfernung. Die Innenstadt Münchens ist in ca. 21 Minuten mit der U-Bahn erreichbar. Die Bushaltestelle am Schweizer Platz wird von den Buslinien 134 Theresienhöhe, N 41 Feldmoching Bf, 166 Kemptener Straße, 260 Germering-Unterpfaffenhofen, 936 Gauting, 261 Neuried, 267 Altenburgstraße, 56 Schloss Blütenburg, 166 Forst-Kasten-Allee angefahren. Am Schweizer Platz befindet sich auch der Eingang zur U3, Haltestelle Fürstenried West.

**Sonstige Infrastruktur**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Nähe am Schweizer Platz
- Ämter in München
- Kindergärten und Schulen (Grundschule, Gymnasium und Realschule) in sehr naher Umgebung
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken am Schweizer Platz
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in München

**Immissionen**

Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen durch Verkehrslärm durch die nahe gelegene Autobahn A 95 nicht auszuschließen. Ferner ist Verkehrslärm durch die im Süden verlaufende Neurieder Straße (St 2344) vorhanden.

**Art der Bebauung**

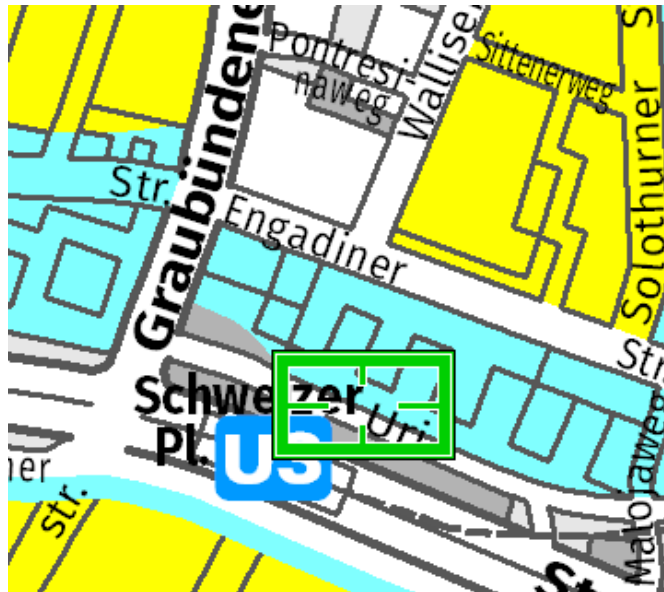
Flurstück Nr. 569: Geschosswohnungsbau und Parkgaragen  
Flurstück Nr. 569/2: Geschosswohnungsbau und Parkgarage

**Umgebende Bebauung**

Geschosswohnungsbau, Einkaufszentrum, Wohnungsbau, Schule usw.

**Wohnlage**

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses sowie Mietspiegel:  
Durchschnittliche Lage



**Lagequalität**

Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.  
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

INTERNETV... G MÜN...

### 3.2 Gestalt und Form

<b>Art</b>	Flurstück Nr. 569 hat eine unregelmäßige Form Flurstück Nr. 569/2 hat eine unregelmäßige Form	
<b>Straßenfront</b>	Flurstück Nr. 569 grenzt im Südwesten an den Uriweg und im Nordosten an die Engadiner Straße an. Flurstück Nr. 569/2 grenzt im Südwesten an Schweizer Platz und im Nordosten an die Engadiner Straße an.	
<b>Grundstücksgrößen</b>	Flurstück Nr. 569	22.963 m <sup>2</sup>
	Flurstück Nr. 569/2	7.568 m <sup>2</sup>
<b>Topographische Grundstückslage</b>	in sich überwiegend ebene Grundstücke	

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN



### 3.3 Erschließungszustand

**Straßenzustand**

Die Engadiner Straße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege sind vorhanden, Straßenbeleuchtung ist vor Ort.

**Anschlüsse an Versorgungsleitungen**

Strom, Wasser, Fernwärme

**Abwasserbeseitigung**

Kanalanschluss

**Erschließungskosten**

Aufgrund des Altbestandes wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bezahlt sind.

**Altlasten**

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN



## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Geschosswohnungsbau Engadiner Straße 16, Wohnung Nr. 30, Garagengebäude (Hochgarage) auf Flurstück Nr. 569/2, Gemarkung Forstenried, Stellplatz Nr. 219

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

#### **Art des Gebäudes**

Flurstück Nr. 569, Gemarkung Forstenried: Auf der Bewertungsfläche stehen insgesamt 9 Mehrfamilienhäuser und 2 Parkgaragen (Hochgaragen).

In drei Reihen sind jeweils 3 Mehrfamilienhäuser aneinandergelagert.

Das Mehrfamilienhaus Engadiner Straße Nr. 16 ist baulich verbunden mit den Mehrfamilienhäusern Engadiner Straße 14 und 18. Im Objekt Engadiner Straße 16 befinden sich 45 Wohneinheiten.

Das Mehrfamilienhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 8 Obergeschosse mit Flachdach.

Die zu bewertende Wohnung Nr. 30 befindet sich im 1. Obergeschoss, Engadiner Straße 16. Laut Planunterlagen handelt es sich um eine 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia. Die Wohnung ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten hin orientiert.

Im Gebäude ist laut Planunterlagen ein Aufzug vorhanden. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 30.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Garagenstellplatz Nr. 219 auf Flurstück Nr. 569/2. Es handelt sich um eine Parkgarage (Hochgarage) mit 2 Ebenen und Flachdach. Garagenplatz Nr. 219 befindet sich auf der unteren Ebene. Befahren wird die Garage über die Engadiner Straße.

In der Parkgarage befinden sich laut Planunterlagen insgesamt 48 Stellplätze (24 Stück jeweils auf der oberen und unteren Ebene).

#### **Baujahr**

Laut Planunterlagen ca. 1962

Angaben der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss:  
Fenstererneuerung Küche und Schlafraum ca. 2010  
Parkettboden im Wohnraum und Schlafraum von ca. 2010  
Garagensanierung ca. 2020



**Wohnfläche**

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Die Raumgrößen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen ungeprüft übernommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wohnfläche aus der Teilungserklärung und Eingabeplanung entnommen und ergänzt: Laut Angabe der Teilungserklärung handelt es sich um 56,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche. Die Loggia wurde Annahme: mit 4,72 m<sup>2</sup> voll in die Wohnfläche eingerechnet. Im Wirtschaftsplan steht keine Wohnfläche, hier wird nach Miteigentumsanteilen abgerechnet. Es wurden mehrere Berechnungsvarianten der Wohnflächenermittlung durchgeführt, aber kein Ergebnis ergab 56,27 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Der Gutachterausschuss München rechnet in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung (WoFIV) Balkone und Loggien usw. mit der Hälfte der Grundflächen ein. Dahingehend wurde die Fläche aus der Teilungserklärung korrigiert. Nach § 4 der Wohnflächenverordnung werden die Grundflächen von Balkonen, Loggien, Dachgärten und Terrassen in der Regel zu einem Viertel, höchstens jedoch zur Hälfte angerechnet.

Nachdem die Wohnung nicht besichtigt werden konnte und somit auch keine Aussage über die Materialien der Wohnungstrennwände getroffen werden kann, wird kein Putzabschlag vorgenommen, die Loggia zur Hälfte angerechnet. Eine Haftung kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht übernommen werden. Ein Aufmaß war mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht möglich. Die Eingabepläne sind nicht vollständig bemaßt deshalb wurden die Flächenentnahmen der Raumgrößen aus den Plänen der Teilungserklärung entnommen.

**Wohnung Nr. 30, 1. OG**

Flur	5,58 m <sup>2</sup>
Abstellfläche	0,89 m <sup>2</sup>
Küche	9,42 m <sup>2</sup>
Schlafen	15,07 m <sup>2</sup>
Bad	3,24 m <sup>2</sup>
Wohnen	18,20 m <sup>2</sup>
	<hr/>
	52,40 m <sup>2</sup>

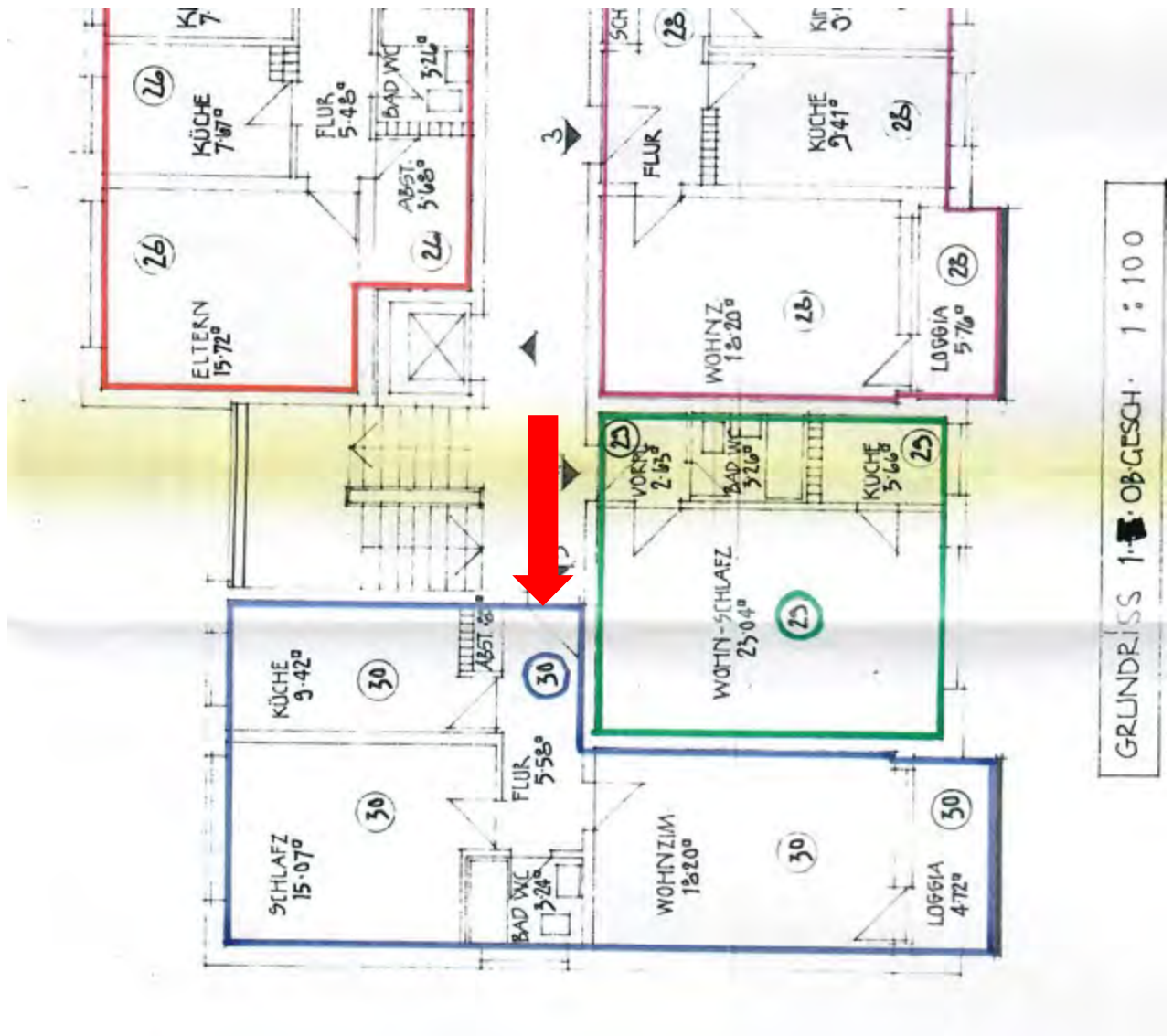
	<hr/>
	52,40 m <sup>2</sup>
Loggia /2	2,36 m <sup>2</sup>
Wohnfläche	54,76 m <sup>2</sup>
rd.	55 m <sup>2</sup>

**Nutzungsfläche** ca.

Kellerraum	2,60 m <sup>2</sup>
------------	---------------------

Stellplatz Nr. 219: ca. 11,50 m<sup>2</sup>

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**



Wohnung Nr. 30, 1. Obergeschoss

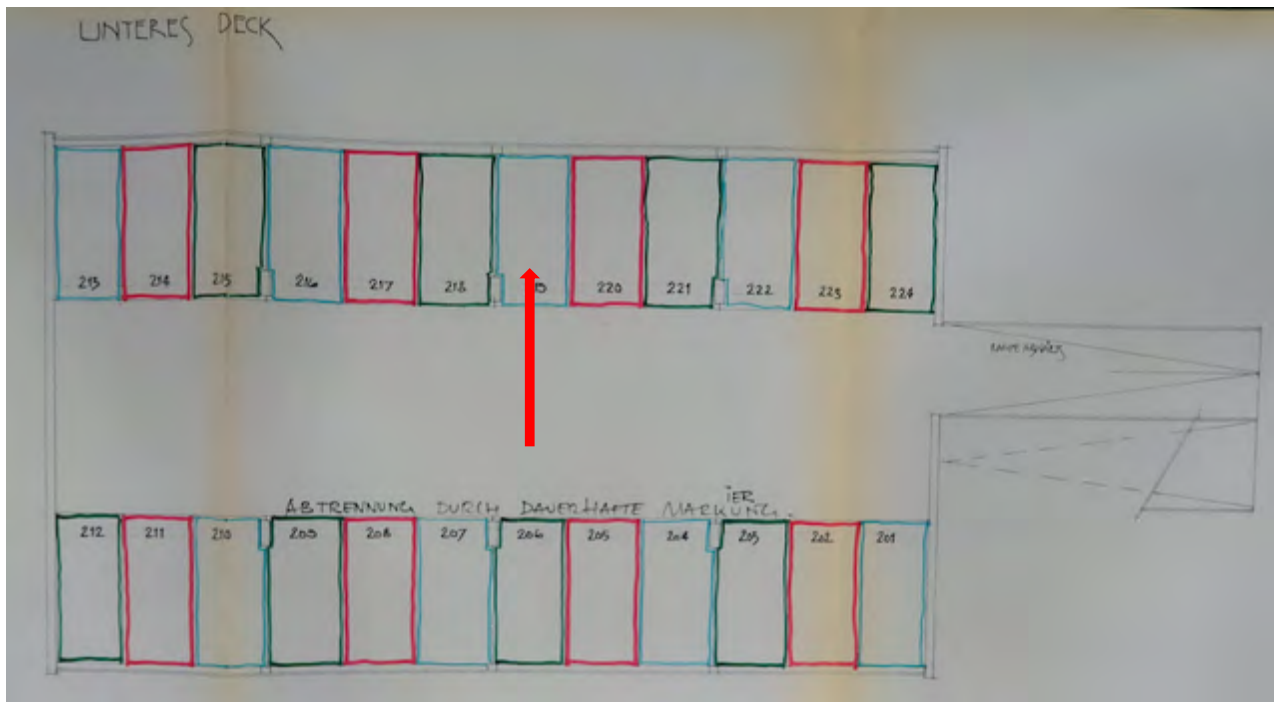
Norden

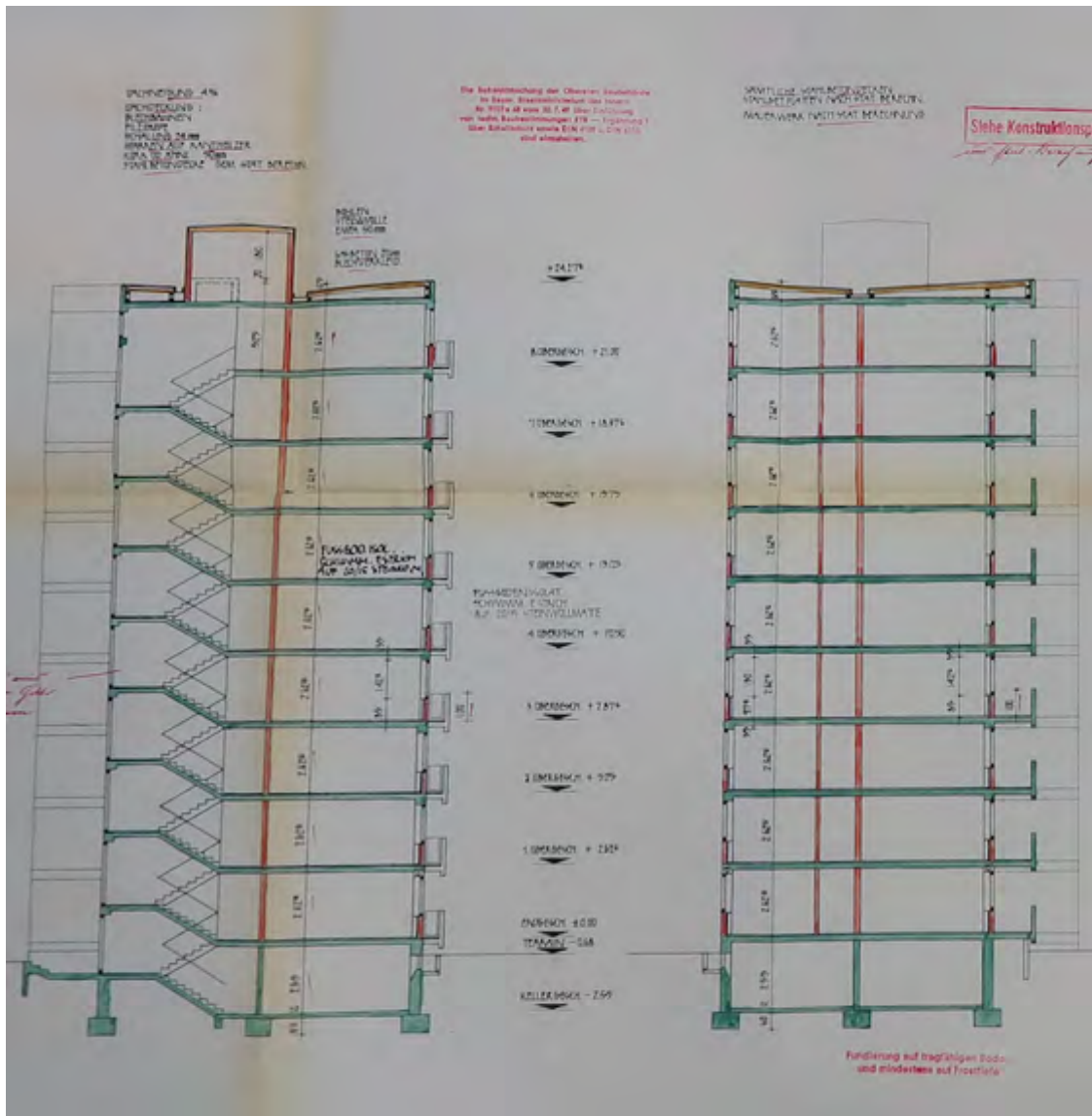




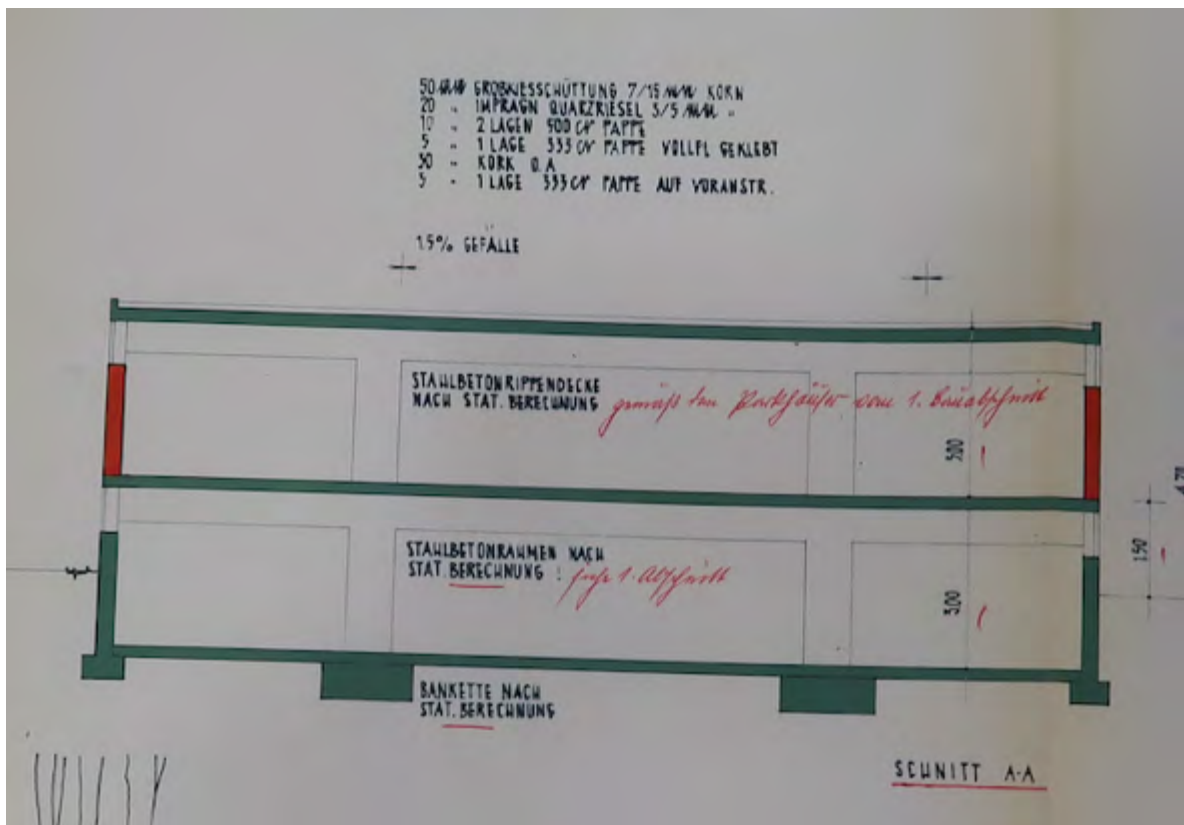
Keller Nr. 30

Unteres Deck, Stellplatz Nr. 219





Schnitte Wohnhaus



Gargenschnitt

INTERNETVERSION AG

## 4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Mehrfamilienhaus

### Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

<b>Konstruktionsart</b>	Annahme: Massivbau
<b>Fundamente</b>	Annahme: Beton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Annahme: Beton
<b>Umfassungswände</b>	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich oder Beton
<b>Innenwände</b>	Annahme: Mauerwerk, Beton oder Gipskarton
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Annahme: Massivtreppe
<b>Aufzug</b>	vorhanden
<b>Fenster</b>	Annahme: Kunststoff
<b>Hauseingangselement</b>	Metall mit Verglasung
<b>Dachstuhl</b>	Annahme: Beton
<b>Dacheindeckung</b>	Annahme: Blech o.ä.
<b>Spenglerarbeiten</b>	Blech
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Strom, Wasser, Fernwärme
<b>Elektrische Installation</b>	in der Bewertungseinheit: Annahme mittlere Ausstattung
<b>Heizung</b>	Annahme: Heizkörper
<b>Sanitäre Installation</b>	in der Bewertungseinheit: Annahme mittlere Ausstattung

### 4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

#### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

#### **Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

Kellergeschoss	konnte nicht besichtigt werden
Treppenhaus	konnte nicht besichtigt werden, durch die Eingangsscheiben betrachtet: Massivtreppe mit Annahme Kunststeinbelag o.ä., Metallgeländer mit Kunststoff überzogenem Handlauf.

<b>Wohnung Nr. 30</b> Innenausstattung	1. Obergeschoss, 2-Zimmer-Wohnung keine näheren Angaben möglich
---	--

Raumaufteilung laut Planunterlagen:	Flur mit Abstellnische, Bad, Küche, Schlafen, Wohnen, Loggia
--	--

Angaben von Antragsgegnerin laut Beschluss:	Küchenzeile von ca. 1995. Austausch Herd und Kühlschrank ca. 2012.
--	--

Fensteraustausch Schlafen, Küche ca. 2010  
Böden: Schlafen und Wohnen Parkett ca. 2010

Nachdem die Einheit nicht besichtigt werden konnte, kann zum Zeitwert des vermeintlichen Zubehörs keine Angabe gemacht werden.

Garagengebäude	Annahmen: Massivbau überwiegend Stahlbeton, Decken Stahlbeton, laut Bauunterlagen Flachdach mit Kiesschüttung. Rampe mit Betonsteinen gepflastert, Ampelregelung, Tor und Fenster sowie Lüftungsgitter Annahme: Metall o.ä.
----------------	---



## 4.4 Außenanlagen

### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

Flurstück Nr. 569	Wege Betonsteinpflaster und Asphalt, Bäume, Rasen, Sträucher, Müllhaus, Fahrradständer vor dem Hauseingang Engadiner Str. 16
Flurstück Nr. 569/2	Zufahrt zu den Garagenrampen: Betonsteinpflaster, Hecken, Rasen, Bäume usw.

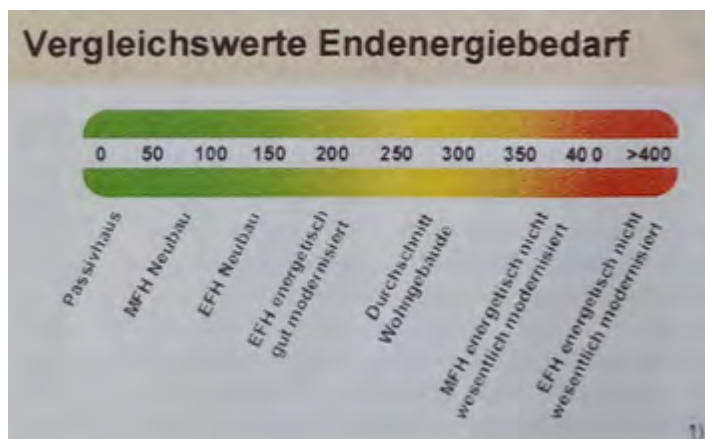
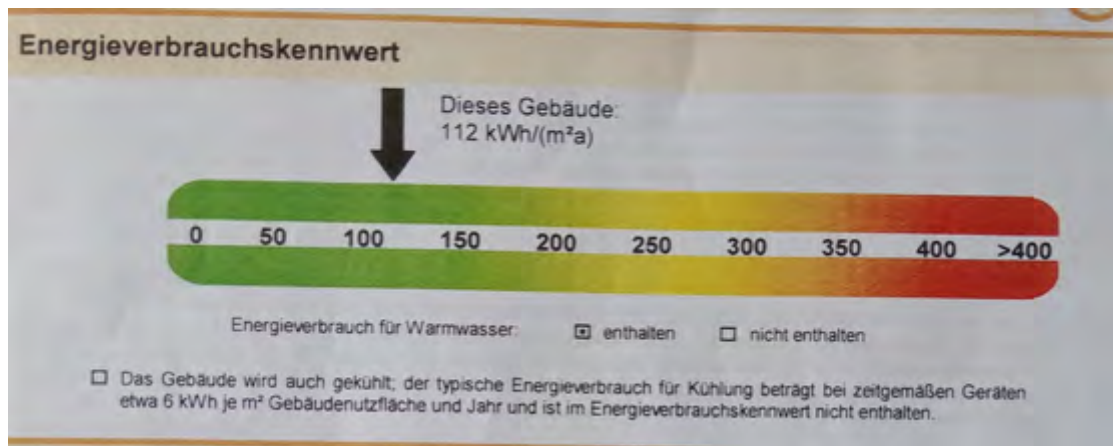
## 4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Energieausweis auszugsweise:



#### 4.6 Baulicher Zustand

##### Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

##### Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Fassadenverschmutzungen am Mehrfamilienhaus Engadiner Str. 16
- Die Aufzugsanlagen sollen laut Eigentümerversammlungsprotokoll teilmodernisiert werden
- Verschmutzte Fassade des Parkhauses auf Flurstück Nr. 569/2



Nordwesten/Südwesten

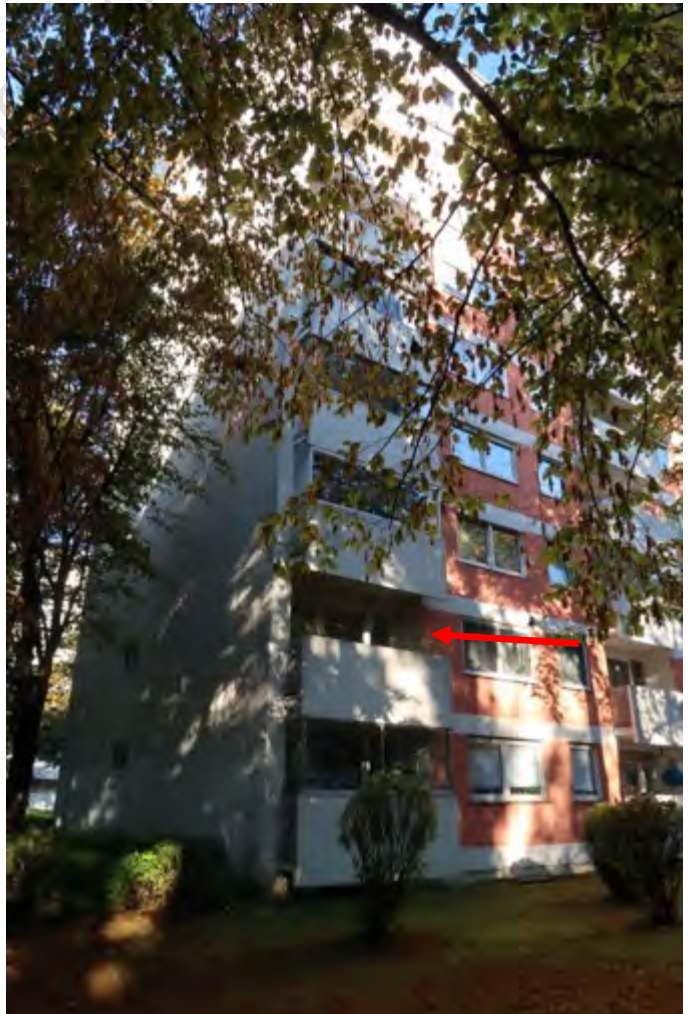


Nordwesten/Südwesten



Hauseingang

Südwesten/Südosten





Südosten



Mülltonnenhaus



Parkhaus auf Flurstück Nr. 569/2 Südwesten/Südosten



Nordosten



Zufahrtsbereich Nordwesten



Stellplatz Nr. 219 befindet sich laut Planunterlagen im Unteren Deck

## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

<p><b>Unbebaute Grundstücke</b> Bodenwertanteil bebauter Grundstücke</p>	<p><b>Vergleichswertverfahren</b> §§ 24 und 26 ImmoWertV</p>	<p>→ Vergleichswert</p>
<p><b>Bebaute Grundstücke</b> Eigentumswohnungen</p> <p>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mietwohnhäuser</li> <li>- gewerblich - industriell genutzte Grundstücke</li> <li>- gemischt genutzte Grundstücke</li> <li>- öffentlich genutzte Grundstücke</li> <li>- Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien</li> </ul>		<p>→ Ertragswert</p>
<p><b>Preisbemessung nach verkörperten Herstellungskosten</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ein- und Zweifamilienhäuser</li> </ul>	<p><b>Sachwertverfahren</b> §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p>	<p>→ Sachwert</p>



5.2 Ableitung des Verkehrswertes

<p><b>Vorläufiger Vergleichswert</b> §§ 24 und 26 ImmoWertV</p> <p>↓</p>	<p><b>Vorläufiger Ertragswert</b> §§ 27 bis 34 ImmoWertV</p> <p>↓</p>	<p><b>Vorläufiger Sachwert</b> §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p> <p>↓</p>
<p><b>Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt</b> durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor</p>		
<p><b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b></p> <p>↓</p>	<p><b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b></p> <p>↓</p>	<p><b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b></p> <p>↓</p>
<p><b>Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale,</b> namentlich</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand</li> <li>- von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw.</li> </ul> <p>soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.</p>		
<p><b>Vergleichswert</b></p>	<p><b>Ertragswert</b></p>	<p><b>Sachwert</b></p>
<p><b>Bei Heranziehung mehrerer Verfahren</b> Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren ( § 6 Abs. 4 ImmoWertV )</p>		
<p><b>VERKEHRSWERT</b> (Marktwert)</p>		

## Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

### § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

### 5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

**Bei Eigentumswohnungen und Garagenstellplätzen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten.**

**Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche gehandelt.**

**Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.**

#### **Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

## 6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

**Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.**

**Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.** Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**Beurteilung im Bewertungsfall:** Das zu bewertende Objekt befand sich in weitestgehend gepflegtem Zustand (soweit besichtigt werden konnte). Es waren Fassadenverschmutzungen vorhanden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass aufgrund der örtlichen Nähe der Vergleichsobjekte sich auch die Vergleichsobjekte in ähnlichem Zustand befinden.

## 7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

## 7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

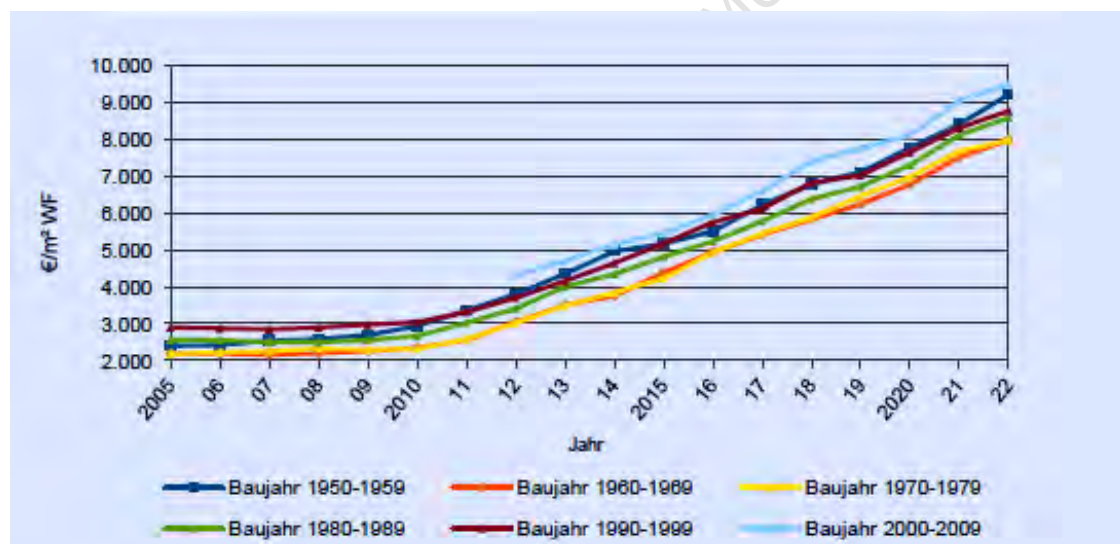
### Eigentumswohnungen

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

### 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%.

### **Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2022):**



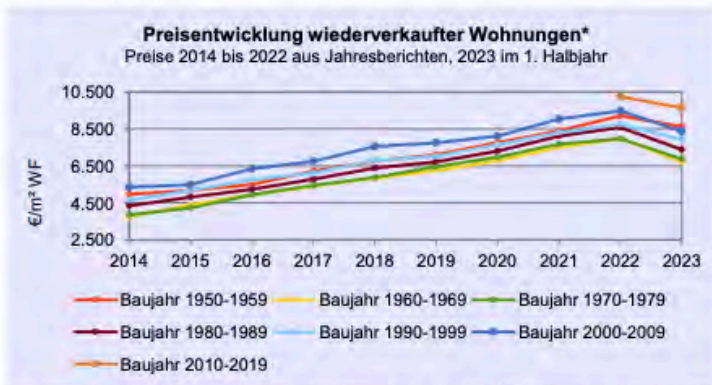
Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

**Angaben aus dem Halbjahresreport 2023:**

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ging die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 32 % zurück.

**Wiederverkaufte Wohnungen**

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



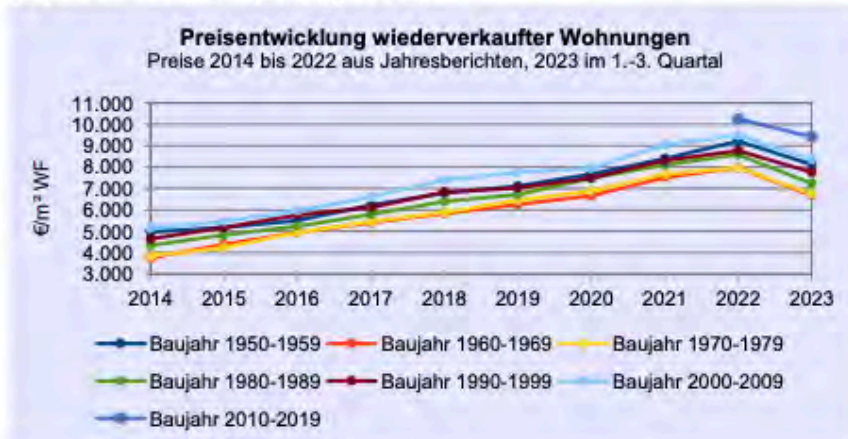
\*die Preise 2014 bis 2022 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2023 auf das erste Halbjahr

**Angaben aus der Herbstanalyse 2023:**

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ging die Verkaufszahl im 1–3- Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22% zurück.

**Wiederverkaufte Wohnungen**

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





## 7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2022  
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Marktbericht 2022 auszugsweise:

Marktbereich 2022					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittelwert	Preisspanne
1960-1969	durchschn. Lage	237	69	7.700	15%

Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die Lage im Stadtgebiet.

Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen) des Wohnhauses, die Verkehrsanbindung, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die Ausstattung.

Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das Baujahr, der Zustand und Renovierungsgrad der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, handelt es sich um nicht vermietete Eigentumswohnungen. Die aufgeführten Wohnungspreise sind daher aus den Verkäufen nicht vermieteter Wohnungen abgeleitet worden.

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2022 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 8 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

Wohnungen Bestand 70 m<sup>2</sup>:

Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m <sup>2</sup>	8.500 €/m <sup>2</sup>	13.800 €/m <sup>2</sup>

Aktuelle vergleichbare Angebote im Internet lagen in Solln und Forstenried bei 2 Zimmer Wohnungen zwischen ca. 5.080 €/m<sup>2</sup> und ca. 7.700 €/m<sup>2</sup>. Die überwiegenden Angebote lagen zwischen 5.500 € und 6.300 €

## 7.3 Direkter Preisvergleich

**Datenschutz:** **Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.**

**Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.**

### **Direkter Preisvergleich:**

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung der Sachverständigen entnommen.

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Ferner wird im Marktbericht des Gutachterausschusses hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt werden.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

### Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Im ersten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um durchschnittlich 6,8 Prozent gesunken, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Das sei der stärkste Rückgang in einem Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnungen und Häuser in der aktuellen Untersuchung im Schnitt 3,1 Prozent günstiger.

Als Gründe für den Rückgang der Kaufpreise gibt die Wiesbadener Behörde die gesunkene Nachfrage wegen gestiegener Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation an.

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar.

Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

**Wohnung Nr. 30:**

Hinweis: Die aufgeführten 7 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden. Ein Verkauf wurde im Vorfeld wegen zu hoher Abweichung ausgesondert.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Aug 23	1962	56 m <sup>2</sup>	8. OG	5.670 €	nein	nicht vermietet, modernisiert	-8,0%	5.216 €
2	Jul 23	1962	68 m <sup>2</sup>	4. OG	5.703 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-6,0%	5.361 €
3	Jun 23	1962	70 m <sup>2</sup>	4. OG	5.700 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche, modernisiert	-6,0%	5.358 €
4	Jan 23	1962	56 m <sup>2</sup>	5. OG	6.339 €	nein	nicht vermietet, modernisiert	-8,0%	5.832 €
5	Aug 22	1962	56 m <sup>2</sup>	8. OG	7.707 €	nein	nicht vermietet	-8,0%	7.090 €
6	Jul 22	1962	75 m <sup>2</sup>	UN	7.762 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-6,0%	7.296 €
7	Mär 22	1962	75 m <sup>2</sup>	5. OG	6.375 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-6,0%	5.993 €
Mittelwert			65 m <sup>2</sup>		6.465 €				6.021 €
Median					6.339 €				5.832 €
Standardabweichung					849 €				
Variationskoeffizient					14%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			4.322 €						
Oberer Wert			7.720 €						

**Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:**

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

**Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Garagenplatz konnten innen nicht besichtigt werden!**

Beurteilung Wohnung Nr. 30

Wohnung Nr. 30 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Engadiner Straße 16. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnlage ist durchschnittlich. Die Wohnung ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten hin orientiert.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die Belichtung scheint ausreichend zu sein.

Der Ausstattungsstandard wird als mittel unterstellt. Im Gebäude ist laut Planunterlagen ein Aufzug vorhanden.

Anpassungen der Vergleichspreise:

Zeit: Die Anpassungen erfolgen in der Regel in Anlehnung an die Jahresberichte und Zwischenberichte des Gutachterausschusses. Ab Mitte 2022 wird ein Seitwärtstrend angenommen. Nachdem alle Verkäufe zeitnah sind, sind keine Anpassungen notwendig.

Die Wohnlagen sind optimal vergleichbar. Es sind keine Anpassungen vorzunehmen.

Die Verkäufe Nr. 2, 3, 6 und 7 weichen von der Wohnungsgröße des Bewertungsobjektes ab und werden durch Zuschläge sachverständig angepasst.

Die zu bewertende Einheit ist vermietet. Nicht vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2022 um ca. 8 % teurer gehandelt. Nachdem alle Wohnungen nicht vermietet sind, werden diese durch einen Abschlag von 8 % angepasst.

Ausgangswert Mittelwert

rd. 6.021 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung mit Loggia ein Wert von rd. 6.000 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 55 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

<b>Wohnung Nr. 30 mit Kellerraum</b>				
<b>Wertermittlungstichtag 25.10.2023</b>				
55 m <sup>2</sup>	*	6.000 €/m <sup>2</sup>	=	330.000 €
<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 30</b>			<b>rd.</b>	<b>330.000 €</b>

**Garagenstellplatz Nr. 219**

Weiterer Bewertungsgegenstand ist ein Garagenstellplatz in der Parkgarage auf Flurstück Nr. 569/2.

Der Gutachterausschuss der Stadt München konnte folgende drei Verkaufsfläche in vergleichbarer Lage und vergleichbaren Baujahren zur Verfügung stellen.

Verkauf 1 22.000 € (März 23)  
Verkauf 2 20.000 € (Dez. 22)  
Verkauf 3 20.000 € (Juli 22)

Preise für das gesamte Stadtgebiet in durchschnittlichen und guten Wohnlagen laut Jahresbericht 2022:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz		
Baujahr 1950 - 1969	25.500	10.000 - 55.000
Baujahr 1970 - 1999	24.500	13.500 - 42.000
Baujahr 2000 - 2019	28.000	16.000 - 38.000
Neubau (Erstverkauf)	35.000	25.000 - 45.000

Der Mittelwert der 3 Kauffälle liegt bei rd. 21.000 €.

Für Garagenstellplatz Nr. 219 sind 21.000 € angemessen.

## 8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 30 mit Kellerraum, Engadiner Straße 16 in 81475 München und Garagenstellplatz Nr. 219 auf Flurstück Nr. 569/2 am Wertermittlungstichtag 25.10.2023

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden.**

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

### Flurstück Nr. 569:

Auf der Bewertungsfläche stehen mehrere aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser. Im Objekt Engadiner Straße 16 befinden sich 45 Wohneinheiten.

Die zu bewertende Wohnung ist laut Planunterlagen eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum, laut Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Objektes Engadiner Straße 16 und ist nach Nordwesten, Südwesten und Südosten hin orientiert. Die Wohnung hat eine Loggia. Ein Aufzug ist laut Planunterlagen im Gebäude vorhanden.

Die Belichtung ist Annahme: ausreichend, die Ausstattung wird als mittel angenommen. Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die umgebende Infrastruktur (öffentliche Verkehrsmittel, Einkaufsmöglichkeiten, Schulen usw.) ist als positiv zu werten.

Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen durch Verkehrslärm durch die nahe gelegene Autobahn A 95 nicht auszuschließen. Ferner ist Verkehrslärm durch die im Süden verlaufende Neurieder Straße (St 2344) vorhanden.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

### Flurstück Nr. 569/2

Es handelt sich u. a. um eine oberirdische Parkgarage. Die Parkgarage hat 2 Ebenen. Bewertungsgegenstand ist Stellplatz Nr. 219 auf der unteren Ebene. In der Parkgarage befinden sich laut Planunterlagen insgesamt 48 Stellplätze (24 Stück jeweils auf der oberen und unteren Ebene).

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit für die Wohnung und den Garagenplatz als durchschnittlich angesehen.

Die Verkehrswerte Nr. 1. und 2. laut Beschluss werden von den Vergleichswerten geschätzt und abgeleitet.

**Zusammenstellung der Ergebnisse:  
Wertermittlungstichtag 25.10.2023**

**Unbelastete  
Verkehrswerte**

- |  |                  |
|--|------------------|
| <b>1. Wohnung mit Kellerraum Nr. 30</b> im 1. OG<br>Engadiner Straße 16 in 81475 München   | <b>330.000 €</b> |
| <b>2. Garagenstellplatz Nr. 219</b> auf Flurstück Nr. 569/2<br>Gemarkung Forstenried, Engadiner Straße 4, 6, 8, 10,<br>81475 München | <b>21.000 €</b>  |

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN



9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 30 mit Kellerraum  
Engadiner Straße 16 in 81475 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

**für 2,214/1.000 Miteigentumsanteil an dem eingetragenen Grundstück der Gemarkung Forstenried**

**Flst. Nr. 569 Engadiner Straße 12, 14, 16, 18, 20,  
22, 24, 26, 28, 30, 32  
Wohngebäude, Parkhäuser,  
Nebengebäude, Hofraum zu 22.963 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 30 laut Aufteilungsplan.**

zum Wertermittlungstichtag 25.10.2023 mit

**330.000,- €**

in Worten: dreihundertdreißigtausend Euro

geschätzt.

9.1 Verkehrswert für das Objekt Garagenstellplatz Nr. 219,  
Engadiner Straße 4, 6, 8, 10 in 81475 München am Wertermittlungsstichtag  
25.10.2023

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem  
baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

**für 0,732/1.000 Miteigentumsanteil an dem eingetragenen Grundstück der Gemarkung  
Forstenried**

**Flst. Nr. 569/2**

**Engadiner Straße 4, 6, 8, 10  
Gebäude- und Freifläche**

**zu 7.568 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 219 laut Aufteilungsplan.**

zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 mit

**21.000,- €**

in Worten: einundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 30.11.2023

-----  
Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
Margit Apitzsch