

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1510 K 45/23

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Loggia
Bruno-Walter-Ring 20
81927 München

Stichtag

31. Mai 2023

Datum

30. Juni 2023

Verkehrswert

500.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Digitale Fassung – reduzierte Druckqualität

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion.....	11
3.4	Ansichten	11
3.5	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.6	Technische Gebäudeausstattung	12
3.7	Außenanlagen	12
3.8	Beurteilung.....	13
4	Wohnungseigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 156	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	15
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung	17
5.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswert Wohnung	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	21
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	22
6	Verkehrswert	23
7	Abkürzungsverzeichnis	24
8	Verzeichnis der Anlagen.....	25

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 14.03.2023, AZ: 1510 K 45/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	3-Zimmerwohnung mit Loggia im 6. OG, rd. 75 m ² , Kellerabteil, Baujahr 1966, Umwandlung 1978
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 31.05.2023
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien kein Mitglied der Erbengemeinschaft. Die Mieter konnten nicht in Kenntnis gesetzt werden, da deren Name im Vorfeld nicht übermittelt wurde. Die Wohnungstür wurde nicht geöffnet. Es konnte lediglich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszug vom 27.02.2023 - Lageplan M 1:1000 - Aufteilungspläne Nr. 74322/78 und 79345a/78 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.10.1978 - Teilungserklärung UrkNr. 7893/T/1978 vom 30.11.1978 - Erbschein vom 18.02.2018 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Lagekarte des Gutachterausschusses München - Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München - Wohnungsmarktbarometer München 2021 - Immobilienmarktbericht 2021, Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses München - Marktanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Energiepass, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2018, 2019, 2021, 2022, Wirtschaftsplan 2023, Jahresabrechnung 2021/22
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Daglfing, Blatt 7922: 7,38/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 156 an dem Grundstück der Gemarkung Daglfing Flst. 575/1 – Bruno-Walter-Ring 8, 10, 12, 16, 18, 20 6 Wohnhäuser, Tiefgarage, Transformatorenhaus, Hofraum, Grünfläche zu 13.848 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Am ganzen Grundstück FlNr. 575/1: Netztrafostationsrecht für LH München
Lfd. Nr. 2, 3	gelöscht
Lfd. Nr. 4	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 45/2023); eingetragen am 27.02.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Bogenhausen, dem 13. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk Bogenhausen liegt im Nordosten von München auf der rechten Seite der Isar und erstreckt sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze im Nordosten. Bogenhausen gliedert sich in die Bezirksteile Oberföhring, Johanneskirchen, Herzogpark, Engelschalking, Daglfing, Parkstadt und Altbogenhausen.

Mikrolage

Die Bebauung im Stadtbezirk ist sehr heterogen. Altbogenhausen und der Herzogpark, die von Kriegsschäden überwiegend verschont wurden, gehören mit ihren herrschaftlichen Villen zu den besten und teuersten Wohnlagen Münchens. Die Isar liegt von hier aus in fußläufiger Entfernung, die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Ganz im Osten des Stadtbezirks befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Hochhäuser. In den 50er Jahren entstand in der Parkstadt Bogenhausen die erste Wohnsiedlung mit Hochhausbebauung. Das Spektrum der Bebauung reicht von Einfamilienhäusern mit großen Gärten über Reihenhaussiedlungen und alte Gehöfte bis zu Miethauskomplexen.

Die gegenständliche Wohnanlage befindet sich im Fideliopark, einer Siedlung im Norden des Bezirksteils Engelschalking, die von 1966 bis 1970 errichtet wurde. Sie erstreckt sich westlich der Freischützstraße von der Engelschalkinger Straße im Süden bis zu der Fideliostraße im Norden. Die Siedlung besteht überwiegend aus vier- bis neunzehngeschossigen Wohnblocks inmitten einer Grünanlage. Entlang der Freischützstraße sind Punkthäuser anzutreffen. Das höchste der Hochhäuser steht im Einkaufszentrum der Siedlung. Im Fideliopark leben etwa 6.000 Einwohner in 1.700 Wohneinheiten.

Freizeitwert

Die Grünanlagen im Fideliopark und im benachbarten neuen Wohnquartier Prinz Eugen Park eignen sich zur Naherholung wie auch die weitläufigen Isarauen um den Herzogpark und zahlreiche kleine Plätze im Stadtbezirk. Der Englische Garten, der sich entlang des westlichen Isarufers erstreckt, ist über das ca. 3 km entfernte Stauwehr Oberföhring zu erreichen.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Über die Engelschalkinger Straße besteht nach wenigen Fahrminuten Anschluss zum Mittlerer Ring, der sowohl zum Stadtzentrum sowie auch zu den Autobahnen nach Nürnberg, Passau und Salzburg eine verkehrsgünstige Anbindung herstellt.

Öffentlicher Verkehr	Der Stadtbezirk ist über die U4 und die S8 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen liegen im Gehbereich.	
Entfernungen	Bushaltestelle Bruno-Walter-Ring	ca. 260 m
	S-Bahnhof Engelschalking	ca. 1,2 km
	München Klinik Bogenhausen	ca. 2,1 km
	U-Bahnhof Arabellapark	ca. 2,3 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 7 km
	Hauptbahnhof München	ca. 8 km
	Flughafen München	ca. 34 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus großflächig angelegten Wohnanlagen in Geschossbauweise.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als durchschnittliche Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 300 m westlich in der Hermannstraße.	
Infrastruktur	Zusammen mit der Siedlung wurde ein kleines Ladenzentrum mit Lebensmittelläden und Dienstleistungsbetrieben an der Freischützstraße errichtet sowie eine Grund- und Mittelschule an der Knapertsbuschstraße. Eine städtische Kindertageseinrichtung findet sich wenige Meter entfernt an der Robert-Heger-Straße.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 140 m
mittlere Tiefe	ca. 90 m
Gestalt	annähernd konischer Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Bruno-Walter-Ring: verkehrsberuhigter Bereich, Anliegerstraße, öffentlicher Fußweg entlang der östlichen Grundstücksgrenze
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 20 m, asphaltiert, teilweise als Einbahnstraße ausgebaut, Gehweg und Parken an einer Straßenseite
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Kabelanschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Abteilung II des Grundbuchblatts 7922: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die gegenständliche Wohnanlage liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 43c – Oberföhring-Ost, Freischützstraße (beidseits) zwischen Fidelio- und Engelschalkinger Straße – in Kraft seit dem 11.05.1966.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	---

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 6 Häusern: Bruno-Walter-Ring 8, 10, 12: Zeilenbebauung, 9 Vollgeschosse Bruno-Walter-Ring 16, 18, 20: Zeilenbebauung, 9 Vollgeschosse insgesamt 162 Wohneinheiten Tiefgarage mit 44 Stellplätzen, 44 oberirdische Stellplätze
Baujahr	1966
Umwandlung	1978
Konzeption	Bruno-Walter-Ring 20: 27 Wohnungen UG: Kellerabteile, Funktionsräume EG-8.OG: jeweils 3 Wohneinheiten
Energieausweis	vom 18.05.2018: Endenergieverbrauch 105 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse D Verbrauchserfassung 2015 bis 2017 Heizung/Warmwasser

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Stahlbetonfertigteile
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Stahlbetonfertigteile
Treppen	halbgewendelte Treppen mit Zwischenpodesten aus Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbetonfertigteile
Dach	Flachdächer mit Kiespressdeckung
Geschosshöhen	-

3.4 Ansichten

Fassade	Sockelputz, großformatige Fassadenplatten
Zugang	privater Erschließungsweg bis zum Hauseingang entlang der Nordseite der Häuser 16, 18 und 20 zwischen dem Bruno-Walter-Ring im Westen und dem öffentlichen Fußweg im Osten; Treppenhaus/Lift-Turm mit integrierten und überdachten Hauseingang, Eingangstür in weiß lackierter Metall-/Glaskonstruktion, wandseitig Tür-, Sprech- und Klingelanlage, 1 Differenzstufe sowie Rampe
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbank außen: Aluminium
Sonnenschutz	Rollläden im Erdgeschoss, ansonsten nur vereinzelt
Loggien	Stahlbetonfertigteile gestrichen
Entwässerung	innen liegend

3.5 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Wandfliesen, Betonwerksteinbelag, lackiertes Metallgeländer mit Holzhandlauf, Briefkastenanlage im Eingangsbereich
Untergeschoss	Stahltüren, Betonwerksteinbelag

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation	Ausstattung der Bauzeit entsprechend
Heizung	Fernwärme
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	für 4 Personen vom UG bis 8.OG auf Höhe der Zwischenpodeste (Modernisierung 2010)

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	in offener Weise
Freiflächengestaltung	Baum- und Strauchbepflanzung sowie Rasenflächen zwischen den Häuserzeilen, Kinderspielplatz, Sitzgelegenheiten, Fahrradabstellplätze im Bereich der Hauseingänge, Abgänge zur Tiefgarage, Feuerwehrezufahrt
Befestigte Flächen	Gehwegplatten, Betonverbundsteine
Tiefgaragenanlage	Zufahrt vom Bruno-Walter-Ring zwischen den beiden Häuserzeilen
Stellplätze	44 oberirdische Pkw-Stellplätze mit Bodenmarkierung neben der Tiefgaragenein- /ausfahrt, Schrankenregelung

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2018, 2019, 2021 und 2022 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2017/18: Sanierung der Tiefgarage 2019: Beschlussfassung über die Sanierung der Grundstücksentwässerung (innenliegende Grundstücksentwässerung, Schmutzwasser sowie außenliegende Grundstücksentwässerung, Schmutzwasser) Beschlussfassung über die Erneuerung der Fassadenplatten der drei Treppenhaus/Lift-Türme entweder Bruno-Walter-Ring 8-12 oder 16-20, je nach Grad der Schädigung und Austausch der vorhandenen Holzfenster gegen Kunststofffenster. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt über Rücklagen. 2021: Beschlussfassung über den Austausch der Klingelanlage am Bruno-Walter-Ring 16-20 2022: Beschlussfassung über die Reinigung der Fassaden aller Häuser auf der Nordseite
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt wurden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	gärtnerisch angelegt, gepflegt

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 156

Lage im Gebäude	6. Obergeschoss, rechts																										
Ausrichtung	Norden und Süden																										
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Südloggia, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, Abstellraum, Diele, Flur																										
Wohnfläche	Der Aufteilungsplan enthält keine Angaben zur Wohnfläche. Gemäß einer Wohnflächenzusammenstellung in der Teilungserklärung setzt sich die Wohnfläche wie folgt zusammen: Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen. <table> <tr> <td>Wohn-/Esszimmer</td><td>20,89 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>16,48 m²</td></tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td><td>13,16 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>7,13 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>3,21 m²</td></tr> <tr> <td>WC</td><td>1,97 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellraum</td><td>1,26 m²</td></tr> <tr> <td>Diele</td><td>5,24 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>3,46 m²</td></tr> <tr> <td colspan="2"> </td></tr> <tr> <td>½ - Ansatz:</td><td></td></tr> <tr> <td>Loggia</td><td>2,00 m²</td></tr> <tr> <td>Wohnfläche insgesamt</td><td>74,80 m²</td></tr> </table>	Wohn-/Esszimmer	20,89 m ²	Schlafzimmer	16,48 m ²	Kinderzimmer	13,16 m ²	Küche	7,13 m ²	Bad	3,21 m ²	WC	1,97 m ²	Abstellraum	1,26 m ²	Diele	5,24 m ²	Flur	3,46 m ²			½ - Ansatz:		Loggia	2,00 m ²	Wohnfläche insgesamt	74,80 m ²
Wohn-/Esszimmer	20,89 m ²																										
Schlafzimmer	16,48 m ²																										
Kinderzimmer	13,16 m ²																										
Küche	7,13 m ²																										
Bad	3,21 m ²																										
WC	1,97 m ²																										
Abstellraum	1,26 m ²																										
Diele	5,24 m ²																										
Flur	3,46 m ²																										
½ - Ansatz:																											
Loggia	2,00 m ²																										
Wohnfläche insgesamt	74,80 m ²																										
Nutzung	Die Wohnung ist vermietet.																										
Sondernutzungsrecht	-																										
Nutzfläche	Kellerabteil Nr. 156: ca. 3 m ²																										

4.2 Ausstattung und Ausbaurzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Einzelne Ausstattungsmerkmale wurden nachträglich mündlich mitgeteilt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	Laminat
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, grün gestrichenes Türblatt, Langschildbeschlag, Briefschlitz, Spion
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Bad mit Badewanne, Waschtisch, Anschluss für Waschmaschine, separates WC mit Waschtisch
Elektroinstallation	-
Heizung	Heizkörper
Lüftung	innenliegendes Bad, ansonsten natürliche Be- und Entlüftung
Kellerabteil	Lattenrostverschlag

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.02.2023: 461,95 €/mtl. incl. 153,75 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 30.06.2022: anteilig 7.291,68 €
Sonderumlage	aktuell keine beschlossen
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 3-Personenhaushalt. Das nach Norden ausgerichtete WC und die anschließende Küche liegen direkt im Eingangsbereich. Von der zentralen Diele führt ein Flur zu dem Wohnzimmer und den Schlafräumen. Das Elternzimmer orientiert sich ebenfalls nach Norden. Das Kinderzimmer und das Wohnzimmer mit Zugang zur Loggia liegen an der Südseite. Das Bad und die Abstellkammer sind innen liegend.
Belichtung/Besonnung	Die Lage im 6. Obergeschoss lässt gute Belichtungsverhältnisse vermuten.
Ausstattungsstandard	-
Modernisierungen	Ein Mitglied der Eigentümergemeinschaft übermittelte schriftlich die Information, dass nach Rücksprache mit der Mietverwaltung die Sanitäreinrichtungen sowie die Küche wegen Wasserrohrbrüchen im Haus in den letzten 5 bis 8 Jahren saniert wurden.
Bauschäden/-mängel	-
wirtschaftliche Wertminderung	innen liegendes Bad
Fazit	Dem Grundriss nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßig angelegten Zuschnitt. Aktuelle Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.

5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Wohnung erstellt.

Grundstücksdaten

Flst. 575/1

Bruno-Walter-Ring 8, 10, 12, 16, 18, 20

6 Wohnhäuser, Tiefgarage, Transformatorenhaus, Hofraum, Grünfläche zu 13.848 m²

ME-Anteil

7,38/1.000: Wohnung Nr. 156

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

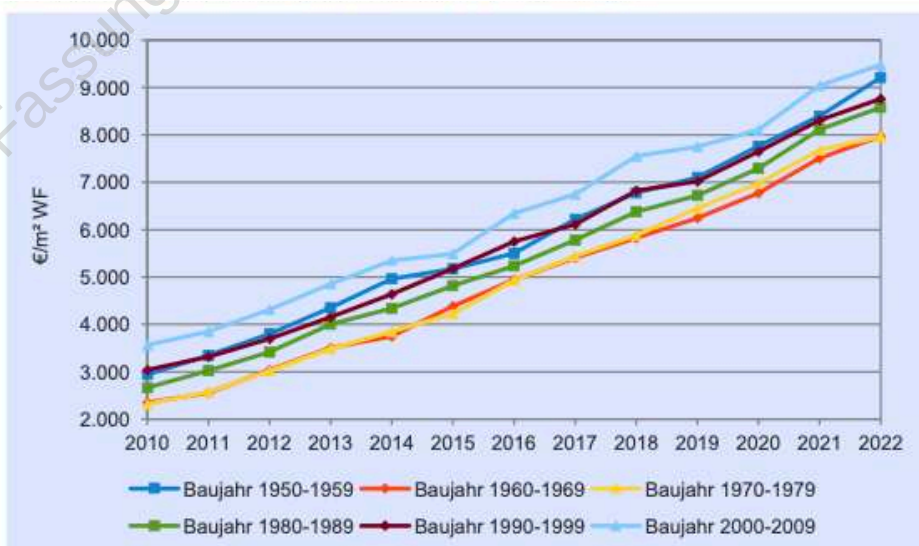
5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München werden für das Berichtsjahr 2021 für Wiederverkäufe von Wohnungen in durchschnittlicher Lage im ganzen Stadtgebiet folgende Preise ausgewertet:

Ø Preis, WF 72 m², alle Baujahre, ohne Denkmalschutz 7.900 €/m²WF

Baujahrsgruppe 1960 – 1969, Mittelwert: 7.250 €/m²WF
Standardabweichung +/- 15 %

Seit dem Ausbruch der Finanzkrise befanden sich die Preise für Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt in einem stetigen Aufwärtstrend. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hatte zwischenzeitlich zu einer Verknappung des Angebots und zu deutlichen Preissteigerungen geführt, die je nach Wohnlage unterschiedlich stark ausfielen. Laut dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht war im Jahr 2021 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte in München, nachdem diese im Jahr 2020 rückläufig war, wieder gestiegen. Die Anzahl der Verträge von Wohnungs- und Teileigentum lag ca. 11 % über dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz stieg dabei im Vergleich zum Vorjahr um 22 % und erreichte erneut ein Rekordniveau. Höhere Preise wurden sowohl für neue als auch für wiederverkaufte Wohnungen gezahlt. Die Preissteigerungsrate von Erstverkäufen lag bei 15 % und von Wiederverkäufen bei 9 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die folgende Grafik aus dem Frühjahresticker 2023 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederververkaufte Wohnungen seit 2010 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen.



Bereits in seinem Halbjahresreport 2020 veröffentlicht der Gutachterausschuss die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt. Noch in dem Jahresbericht für das Jahr 2021 wurden trotz der negativen Einflüsse der Pandemie auf den Arbeitsmarkt keine Veränderung der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt. Es zeigte sich, dass sich die Quadratmeterpreise vor, während und nach dem Corona-Lockdown nur geringfügig verändert haben, insgesamt diese sogar leicht angestiegen sind.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer aktuellen Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbereich vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang auf dem Münchner Immobilienmarkt deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen.

Der aktuell erschienenen Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses München beinhaltet eine vorläufige Marktanalyse für das Jahr 2022. Je nach Objektkategorie hat sich das Preisniveau bei Wohnimmobilien unterschiedlich entwickelt. Für den Teilmarkt Wohnung- und Teileigentum waren die Vertragszahlen um minus 29 % rückläufig. Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stiegen um durchschnittlich 6 %.

Der Gutachterausschuss analysierte außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Während bei den Neubauten noch weitere Preissteigerungen festgestellt wurden, sind die Preise bei den Bestandsobjekten eher rückläufig. Bei den Neubauten lag die Veränderung der mittleren Kaufpreise bei plus 9,5 %, bei den wiederverkauften Wohnungen dagegen bei minus 5,7 %.

Der Frühjahrsticker enthält bereits erste Marktinformationen für den Zeitraum Januar und Februar 2023. Demnach haben die Preise im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien eine rückläufige Tendenz. Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu den Preisentwicklungen liegen aufgrund einer zu geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle gegenwärtig noch nicht vor.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €/m ²
1	3 / 2023	51	-	1968	nein	durchschnittlich	6.302
2	11 / 2022	75	3.OG	1967	nein	durchschnittlich	5.241
3	10 / 2022	51	5.OG	1968	ja	durchschnittlich	5.494
4	8 / 2022	72	2.OG	1968	nein	durchschnittlich	7.521
5	8 / 2022	75	2.OG	1968	nein	durchschnittlich	6.933
6	8 / 2022	51	3.OG	1968	nein	durchschnittlich	8.137
7	1 / 2022	75	3.OG	1967	nein	durchschnittlich	6.535
8	6 / 2021	75	6.OG	1967	ja	durchschnittlich	6.618

Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen in direkter Nachbarschaft im Fideliopark. Einige sind besonders gut mit dem gegenständigen Bewertungsobjekt vergleichbar.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Juni 2021 bis März 2023. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Bauzeit der Vergleichsobjekte entspricht der des Bewertungsobjekts.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Bis auf die Objekte Nr. 3 und 8 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Alle Objekte haben laut Auskunft des Gutachterausschusses Aufzugsanbindung.
- Balkon: Alle Objekte sind mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet.

- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen und der Kaufpreishöhe ist davon auszugehen, dass einige Objekte bereits Modernisierungen unterzogen wurden.
- Die angepassten Vergleichspreise liegen zwischen 5.290 – 7.882 €/m², der arithmetische Mittelwert beträgt 6.742 €/m².

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktor			Korrektur Preis €/m ²
		Zeit	Größe	Sonst.	
1	6.302	1,00	0,99	1,00	6.239
2	5.241	0,98	1,00	1,03	5.290
3	5.494	0,98	0,99	1,09	5.810
4	7.521	0,95	1,00	1,04	7.431
5	6.933	0,95	1,00	1,04	6.850
6	8.137	0,95	0,99	1,03	7.882
7	6.535	1,02	1,00	1,03	6.866
8	6.618	1,05	1,00	1,09	7.574
Arithmetischer Mittelwert					6.742

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung: durchschnittliche Wohnlage im Bezirksteil Englschalking, Siedlung Fidelitypark, kleines Ladenzentrum mit Lebensmittelläden und Dienstleistungsbetrieben innerhalb der Siedlung, schulische Einrichtungen und Kindertageseinrichtungen im Gehbereich, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- Wohnanlage: Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend, soweit erkennbar guter und gepflegter Erhaltungszustand
- Wohnung: 6. Obergeschoss, Ausrichtung nach Norden und Süden, Loggia nach Süden, Aufzug, zweckmäßiger Grundriss, Bad innen liegend, WC mit Fenster
- Erhaltungszustand und Ausstattung der Wohnung: nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 6.700 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 74,80 m² WF * 6.700 €/m² = 501.160 €

Vergleichswert rd. 500.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 575/1 – Bruno-Walter-Ring 8, 10, 12, 16, 18, 20 in 81927 München wie folgt begutachtet:

7,38/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
Nr. 156

mit **500.000 €**
(in Worten: fünfhunderttausend Euro)

München, den 30. Juni 2023

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Stadtplanauszug von München
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss 6. Obergeschoss, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Untergeschoss, o. M.
- Anlage 6: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

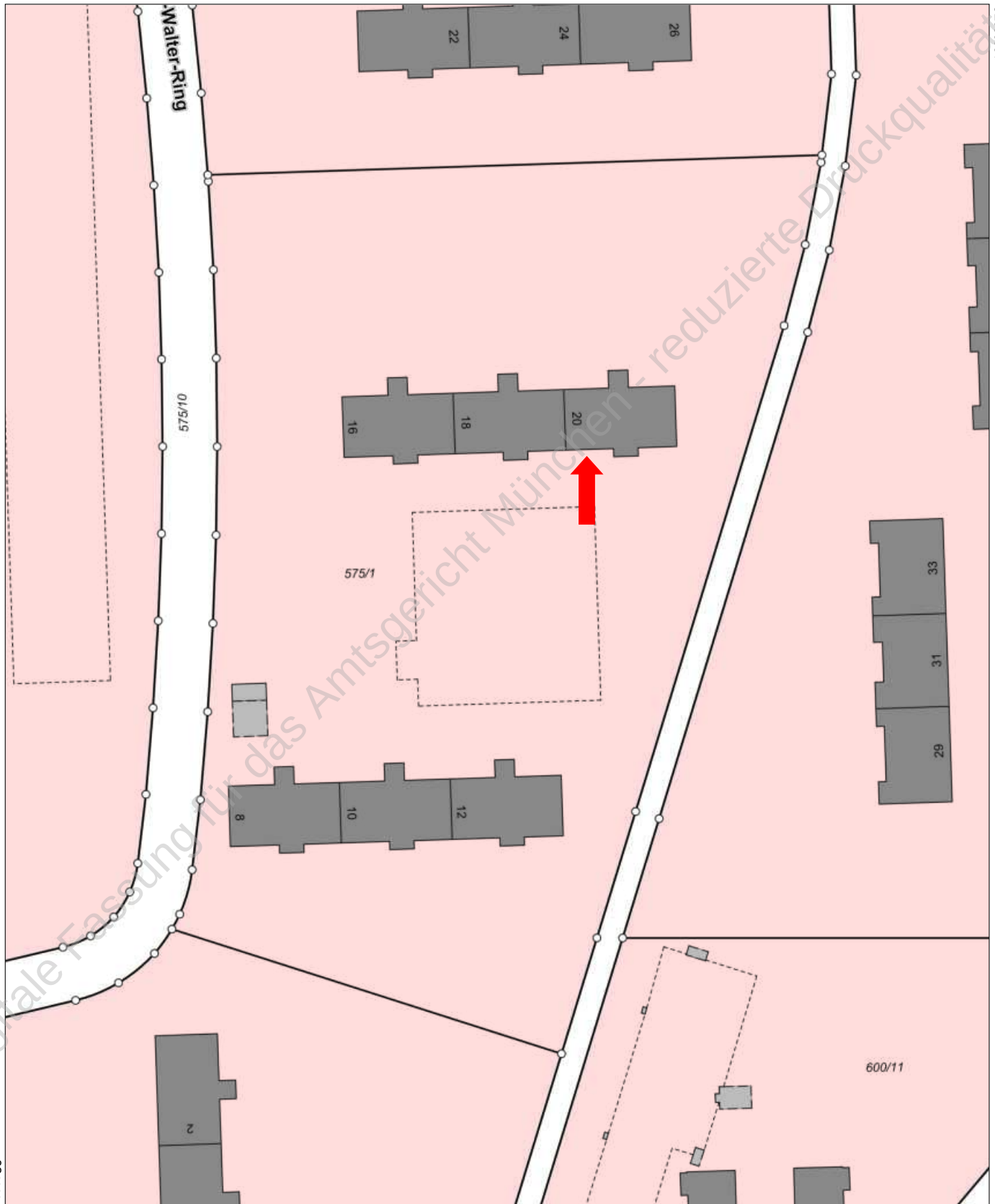


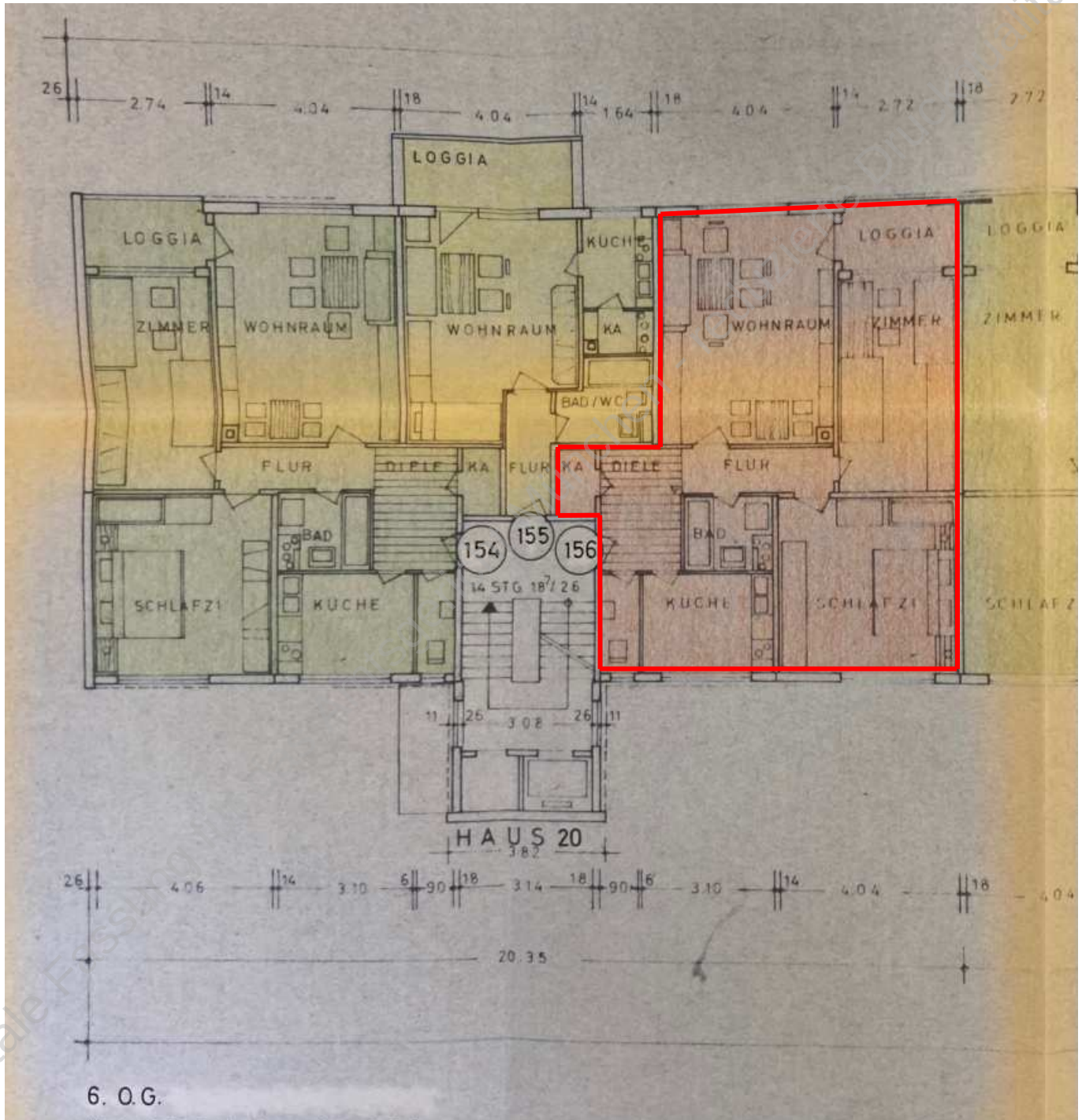
Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 575/1
Gemarkung: Daglfing

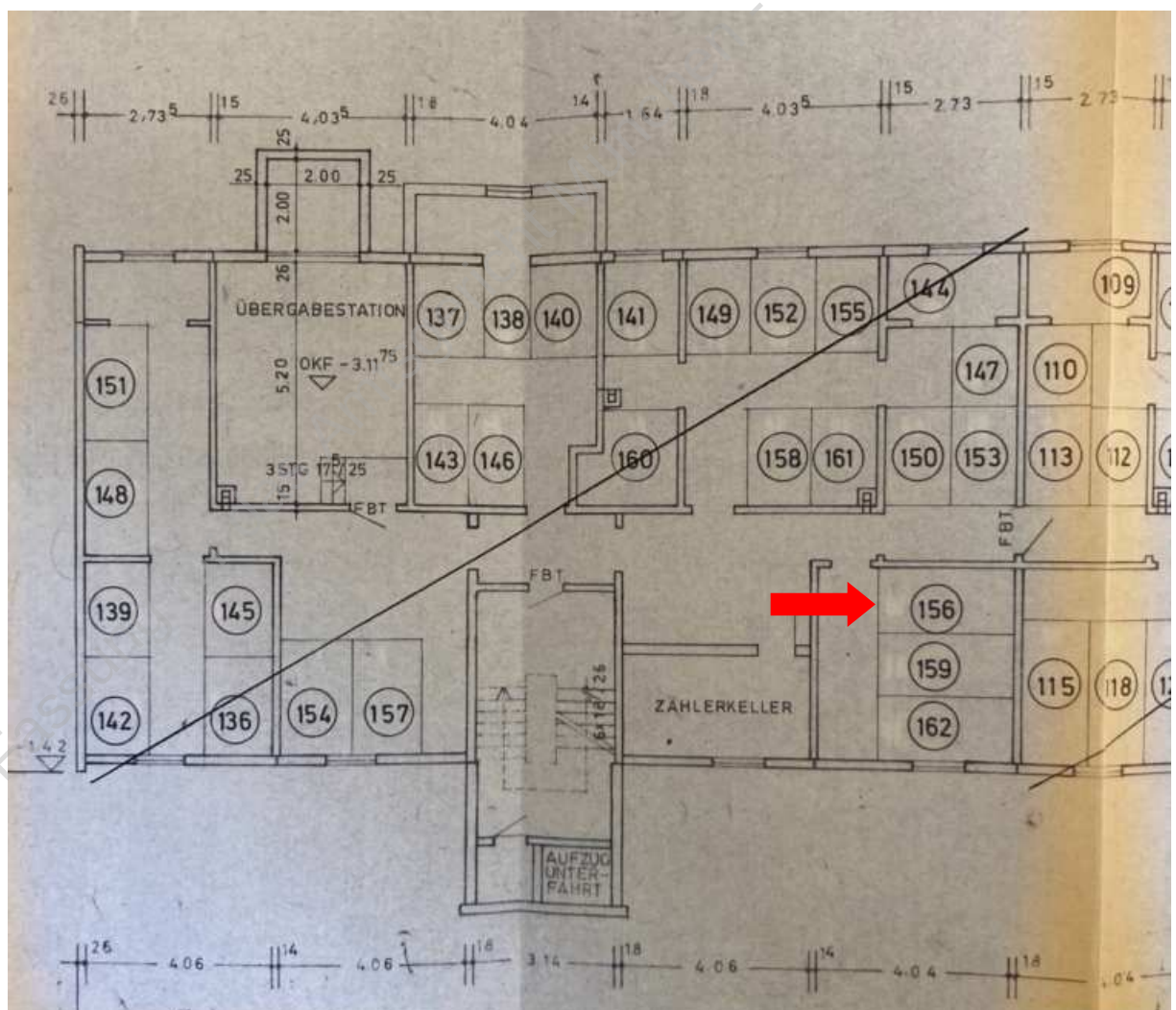
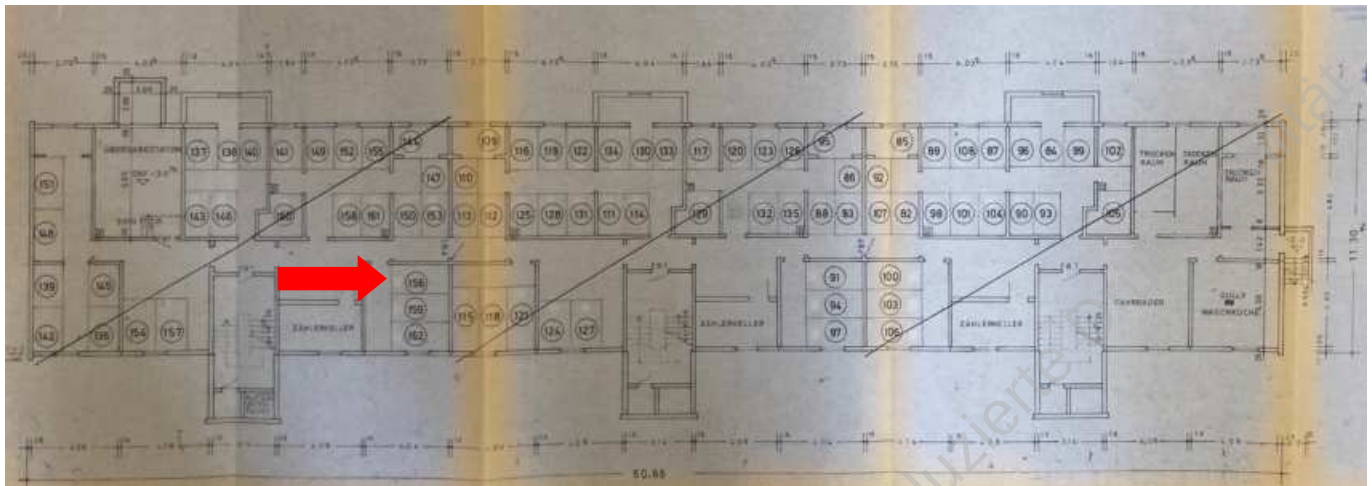
Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

5337676



Anlage 4: Bruno-Walter-Ring 20: 6. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 156, o. M.

Anlage 5: Untergeschossgrundriss und Ausschnitt mit Kellerabteil Nr. 156, o. M.



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1: Erschließungsweg zum Hauseingang



Foto 2: Blick nach Westen



Foto 3/Foto 4: Hauseingang Bruno-Walter-Ring 20



Foto 5: Nordansicht mit Wohnung Nr. 156



Foto 6: Blick nach Osten zum Fußweg



Foto 7: Südansicht



Foto 8: Gemeinschaftsfläche



Foto 9: Fußweg



Foto 10: Abgang zur Tiefgarage



Foto 11: Eingangsbereich



Foto 12: Hauseingang



Foto 13: Abgang zum Untergeschoss



Foto 14: Aufgang zum 6. Obergeschoss



Foto 15: Aufzugsanbindung Zwischenpodest

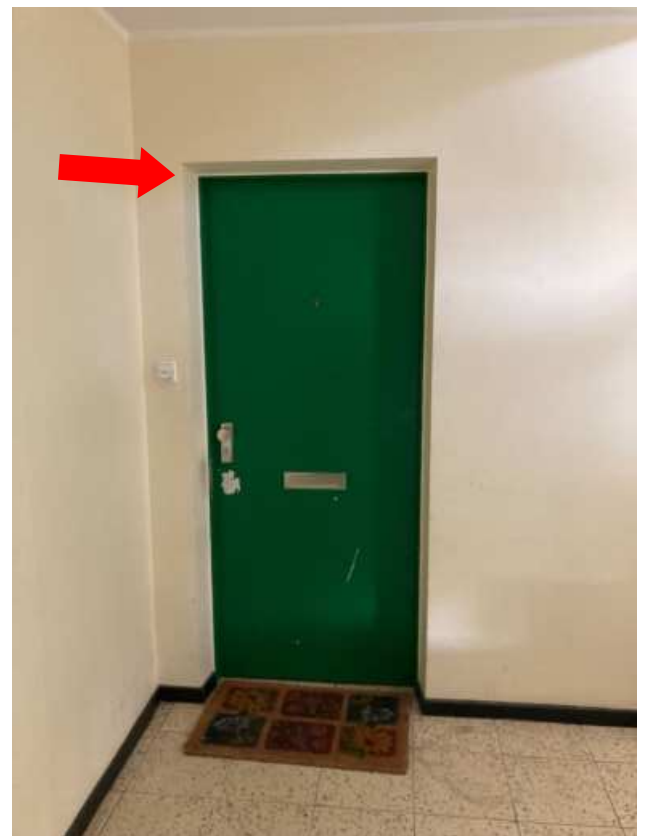


Foto 16: Wohnungseingang Nr. 156