

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**für einen 1/2 Anteil an
Baugrundstück mit zu liquidierender Gebäudesubstanz**

**Schondorfer Straße 25, 81379 München
Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending**



Wertermittlungstichtag 17.10.2023

Verkehrswert des 1/2 Anteil: 522.000,00 €

Hinweis: Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 08.03.2024

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1 Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2 Auftraggeber.....	5
1.3 Zweck der Bewertung	6
1.4 Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer.....	6
1.6 Grundbuchdaten	7
1.7 Baulastenverzeichnis.....	7
1.8 Unterlagen	7
1.9 Mieter	8
1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde	8
1.11 Marktsituation.....	8
2. LAGE	8
2.1 Standort und Umfeld.....	8
2.2 Verkehrsanbindung.....	9
2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen	10
2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze	10
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1 Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2 Erschließung	11
3.3 Baurechtliche Situation	12
3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	13
3.5 Bruttogrundfläche, umbauter Raum, Wohnfläche	13
3.6 Denkmalschutz.....	14
3.7 Altlasten.....	14
4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG	15
4.1 Grundrissgliederung – Vordergebäude, Rückgebäude	16
4.2 Rohbau / Konstruktion / Ausbau – Vordergebäude	16
4.3 Rohbau / Konstruktion / Ausbau – Rückgebäude	19
4.4 Energieausweis / energetischer Zustand	19
4.5 Außenanlagen.....	19
4.6 Garage.....	19

4.7 Befund.....	20
5. BEURTEILUNG.....	21
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	22
7. WERTERMITTLUNG.....	23
7.1 Bodenwert.....	23
7.2 Liquidationswert.....	25
8. VERKEHRSWERT	27

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.4
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Pläne Vorderhaus	A5.1 – A5.8
Anlage 6:	Pläne Rückgebäude	A6.1 – A6.4
Anlage 7:	Wohnfläche	A7
Anlage 8:	BGF, UR	A8.1 – A8.2
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 28 Seiten, 10 Anlagen mit 28 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	<u>1/2 Anteil</u> an Baugrundstück mit zu liquidierender Gebäudesubstanz, Schondorfer Straße 25, 81379 München, Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending, zu 600 m ²
Bewertungszweck:	Verkehrswertermittlung gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 09.08.2023
Bewertungstichtag:	17.10.2023
Qualitätstichtag:	17.10.2023
Brutto-Grundfläche:	ca. 380 m ² - Vordergebäude ca. 190 m ² - Rückgebäude ca. 20 m ² - Garage
Umbauter Raum:	ca. 1.020 m ³ - Vordergebäude ca. 450 m ³ - Rückgebäude ca. 40 m ³ - Garage
Wohnfläche:	ca. 173 m ² - Vordergebäude
Baujahr:	ca. 1940 - Vordergebäude; Rückgebäude - nicht bekannt;
Kfz-Stellplätze:	1 Garagenstellplatz
Bodenwert:	rd. 1.146.000,00 €
Liquidationswert:	rd. 1.044.000,00 €
Verkehrswert (VW):	522.000,00 € für <u>1/2 Anteil</u>

Hinweise:

- **Der Sachverständige weist darauf hin, dass gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes München vom 09.08.2023 ein 1/2 Anteil zu bewerten ist.**
- **Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden!**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1 Gegenstand der Bewertung

Gegenstand der Bewertung ist das Grundstück Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending. Das Grundstück ist mit einem abbruchwürdigem Dreifamilienwohnhaus (Vorderhaus), einer Garage sowie einem abzubrechendem Rückgebäude bebaut.

Im Vordergebäude befindet sich gemäß vorliegendem Plan im EG eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer und Flur. Im 1. OG und DG befindet sich jeweils eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer und Vorplatz.

Im Rückgebäude sind gemäß vorliegendem Plan im EG 4 Räume sowie ein Bad gegeben. Zudem ist im DG ein weiterer Raum dargestellt. Weitere Erkenntnisse liegen nicht vor.

Die Anschrift ist Schondorfer Straße 25 in 81379 München.

Hinweise:

- Gemäß Beweisbeschluss des Amtsgerichtes München vom 09.08.2023 ist ein 1/2 Anteil an dem oben angeführten Grundstück zu bewerten. Der Sachverständige weist hierzu darauf hin, dass es sich hierbei um einen theoretischen Wert handelt, da 1/2-Anteile an derartigen Grundstücken in der Regel nicht am Markt gehandelt werden. Somit wird für das Bewertungsobjekt der Verkehrswert ermittelt und hieraus ein ideeller 1/2-Anteil ausgewiesen.
- Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bewertungsobjekt auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes, welchen die bauliche Anlage auf Grund der Erkenntnisse der Außenbesichtigung vermittelt, um ein wirtschaftliches Liquidationsobjekt handelt.

1.2 Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München,
Geschäftszeichen 1510 K 53/23, mit Schreiben vom 10.08.2023 beauftragt.

1.3 Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4 Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 17.10.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5 Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Grundstücks mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 17.10.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte beim Ortstermin nicht von innen besichtigt werden.

Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Gebäude möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 17.10.2023 konnten jeweils von der öffentlichen Straße bzw. dem Nachbargrundstück das Dreifamilienwohnhaus (Vorderhaus), das Rückgebäude, die Garage und die Außenanlagen, soweit einsehbar, besichtigt werden. Von der Garage liegt kein Plan vor. Es wurden keine Maßprüfungen,

Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6 Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 21.03.2023 beigelegt:

- Amtsgericht München, Grundbuch von Untersending, Blatt 30696

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7 Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8 Unterlagen

- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Untersending
- Grundrisspläne, Ansichten, Schnitt
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2022
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9 Mieter

Nach Angabe hat im Vorderhaus im Erdgeschoss die ehemalige Eigentümerin gewohnt, zum Bewertungsstichtag ist das Erdgeschoss nicht bewohnt. Das Obergeschoss ist nach Angabe beim Ortstermin unbewohnt. Im Dachgeschoss hat der Sohn eines Miteigentümers gewohnt, dieser ist jedoch nach Angabe derzeit nicht anwesend. Im Rückgebäude wohnt ein Miteigentümer.

1.10 Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.11 Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 sind Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür sind das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine. Aktuell ist eine Stagnation der Verkaufszahlen und eine wertmäßige Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1 Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern. Die Schondorfer Straße liegt im Stadtbezirk Sendling-Westpark. Das Zentrum von München liegt ca. 7 km entfernt.

Sendling-Westpark liegt im Südwesten von München und erstreckt sich in seiner Nord-Süd-Ausdehnung von der Schwanthalerhöhe bis nach Obersendling. Der Stadtbezirk wird von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen durchzogen, insbesondere der Mittlere Ring mit Anschlüssen an die Autobahnen A96 und A95 verläuft quer durch den Bezirk. Immissionen und Belastungen sind hierdurch für

das Viertel gegeben. Im Gegensatz dazu bietet der namensgebende Westpark verschiedene Erholungsmöglichkeiten.

Mit Stand September 2023 waren in München rd. 41.050 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im September 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Schondorfer Straße. Die Schondorfer Straße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden überwiegend mit zwei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Im Stadtbezirk sowie im Stadtgebiet von München sind Ärzte, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden.

2.2 Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 7 km entfernte Zentrum von München in nord-östlicher Richtung in ca. 20 Minuten mit dem Kfz anfahrbar. In nördlicher Richtung ist der Anschluss an den Mittleren Ring in einer Entfernung von ca. 600 Meter gelegen. Der Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist nach ca. 1,5 km anfahrbar. In nördlicher Richtung ist der Anschluss an die A96 Richtung Lindau in einer Entfernung von ca. 3 km gegeben. Die Anschlussstelle München-Ramersdorf an die A8 Richtung Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 9 km in östlicher Richtung gelegen. Der Anschluss an die A9 München/Berlin liegt in nordöstlicher Richtung ca. 13 km entfernt und ist in ca. 17 Minuten anfahrbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Aichacher Straße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 132, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 34 Minuten das Zentrum von München (Marienplatz) zu erreichen ist. Hier besteht Anschluss an die S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S6, S7 und S8, mit welchen in einer weiteren Fahrzeit von ca. 3 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar ist. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist als gut zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 42 km entfernt und ist in ca. 37 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 65-80 Minuten erreichbar.

2.3 Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4 Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Auf dem Bewertungsgrundstück ist eine Garage mit einem Garagenstellplatz gegeben.

Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1 Zuschnitt / Form / Maße

Das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending, hat gemäß Angabe im Grundbuch eine Fläche von 600 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Schondorfer Straße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 14 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 42,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2 Erschließung

Die Zuwegung zu dem Bewertungsgrundstück ist über die Schondorfer Straße gesichert.

Das Objekt verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

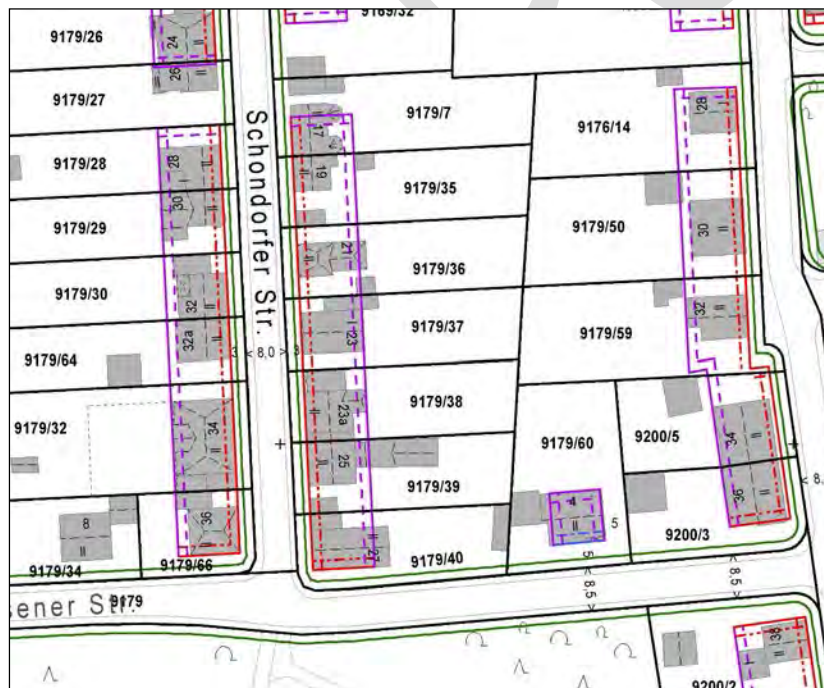
Es wird zum Wertermittlungstichtag auf Grund der vorliegenden Informationen unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3 Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 9179/39 der Gemarkung Untersending ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Rückgebäude bebaut. Das Vorderhaus überbaut auf Fl.-Nr. 9179/38. Das Rückgebäude ist als Grenzbau bzw. grenznah zur Fl.-Nr. 9179/38, Gemarkung Untersending, errichtet. Die Garage ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 9179/40, Gemarkung Untersending, errichtet und grenzt an eine sich dort befindliche Garage an. Gemäß den vorliegenden Informationen wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 30 Abs. 3 i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baulinie (Abstand von 3 Meter bündig mit Gebäudekante) sowie eine rückwärtige Baugrenze sind gegeben. Es gilt die Baumschutzverordnung.



Auszug Stadtgrundkarte;

Baulinie (rot); seitliche und rückwärtige Baugrenze (violett);

Straßenbegrenzungslinie (grün);

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als „Reines Wohngebiet“ (WR) dargestellt.

3.4 Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 9179/39 der Gemarkung Untersending ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Rückgebäude bebaut.

Das Dreifamilienwohnhaus verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und vermutlich ein Kellergeschoss. Der Baukörper verfügt über zwei Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1940. Die Nutzung ist Wohnen.

Das Rückgebäude verfügt über ein Erdgeschoss, einen Dachboden und ist vermutlich teilunterkellert. Der Baukörper verfügt über ein Vollgeschoss. Das Baujahr ist nicht bekannt. Die Nutzung ist Wohnen.

Die Garage ist eingeschossig. Das Baujahr der Garage ist nicht bekannt.

Hinweis:

Es wird auf Grund der vorliegenden Informationen vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5 Bruttogrundfläche, umbauter Raum, Wohnfläche

Die Bruttogrundfläche, der umbaute Raum und die Wohnfläche wurden anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt bzw. überprüft. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächen-

ermittlung ausreichend. Die überschlägig ermittelten Bauzahlen werden insoweit der Wertermittlung zu Grunde gelegt.

Die Bruttogrundfläche des Vordergebäudes beträgt	ca. 380 m ²
Die Bruttogrundfläche des Rückgebäudes beträgt	ca. 190 m ²
Die Bruttogrundfläche der Garage beträgt	ca. 20 m ²

Der umbaute Raum des Vordergebäudes beträgt	ca. 1.020 m ³
Der umbaute Raum des Rückgebäudes beträgt	ca. 450 m ³
Der umbaute Raum der Garage beträgt	ca. 40 m ³

Die Wohnfläche des Vorderhauses beträgt	ca. 173 m ²
---	------------------------

Hinsichtlich der Wohnfläche des Rückgebäudes liegen keine näheren Erkenntnisse vor, da die vorliegenden Pläne unvollständig sind und das Objekt nicht von innen begangen werden konnte.

3.6 Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7 Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending, weder als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet, noch liegen dem Referat für Klima- und Umweltschutz Hinweise auf altlastrelevante Vornutzungen vor.

Dem Sachverständigen liegen ebenfalls keine Erkenntnisse über Altlasten vor. Für das Grundstück wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDEBESCHREIBUNG

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualterskategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen und erhaltenen Informationen sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung von auftraggeberseitigen Vorgaben bzw. den zum Bewertungsobjekt erhaltenen Unterlagen sowie eine Plausibilitätsprüfung wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen (soweit einsehbar).

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Angaben der Eigentümer beim Ortstermin bzw. auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau – Vordergebäude, Rückgebäude;

Baujahr: ca. 1940 – Vordergebäude;
Rückgebäude – nicht bekannt;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

4.1 Grundrissgliederung – Vordergebäude, Rückgebäude

In Anlage wurden die vorliegenden Pläne beigelegt.

Die Gebäude konnten nicht von innen besichtigt werden, Abweichungen zum tatsächlichen Grundriss können gegeben sein. Das Vordergebäude verfügt nach Angabe beim Ortstermin über je eine Wohnung im EG, OG und DG. Das Rückgebäude verfügt über eine Wohneinheit.

4.2 Rohbau / Konstruktion / Ausbau – Vordergebäude

Fundamente/

Gründung: Das Gebäude ist unterkellert, vermutlich Betonfundamente;

Außenfassade: Rauputz, gestrichen; Sockel, soweit ersichtlich, rau verputzt und gestrichen;

Außenwände: Mauerwerk;

- Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung mit Biberschwanzziegeln; es sind Dachgauben vorhanden, diese sind verblecht;
- Dachentwässerung: Regerinnen und Fallrohre, soweit ersichtlich, aus Titanzinkblech;
- Geschossdecken: Decke über KG als massive Decke, OG-Decken als Holzbalkendecken oder Vergleichbarem;
- Treppen/-haus: Holztreppe mit Holzgeländer oder Vergleichbares;
- Fenster: Im EG und OG vermutlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung, mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; im DG, soweit ersichtlich, in den Gauben alte Holzverbundfenster, teils in einem mäßigen Zustand; es sind, soweit ersichtlich, im DG alte Holzrollos gegeben, die Panzer befinden sich in einem schlechten Zustand;
- Keller: Der Keller verfügt vermutlich über einen Betonboden, Wände verputzt und gestrichen; an Decken und Wänden verlaufen Elektroleitungen und Rohrleitungen auf Putz; einfachverglaste Kellerfenster;
- Hauseingang: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über eine mit Betonsteinpflaster befestigte Fläche, weiter über ein niedriges Podest, welches gefliest ist; der Eingangsbereich ist überdacht mit einem Vordach als Holzkonstruktion, gedeckt mit Biberschwanzziegeln; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Drahtgitterglas, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; rechts der Hauseingangstüre sind drei Klingeltaster gegeben;

- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Türklingel, Treppenhausbeleuchtung werden unterstellt;
- Heizung/Warmwasser: Gemäß Auskunft beim Ortstermin ist keine zentrale Heizung vorhanden; im EG Vorderhaus ist eine Gasttherme vorhanden, vermutlich Flachheizkörper oder Vergleichbares; OG und DG eventuell mit Ofenheizung beheizt; nach Angabe wurde jedoch das Gas im OG und DG abgestellt; weiter wird angegeben, dass die Gasleitung im Vorderhaus vermutlich die zulässige Leckage übersteigt;
- Türen: Gestrichene Holztüren mit Stahlzargen bzw. Umfassungszargen; einfache Drückergarnituren;
- Böden: PVC-Belag, Teppichböden, Fliesenbelag;
- Wände: Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen;
- Decken: Verputzt und gestrichen;
- Sanitär: Bäder mit Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände gefliest; Fenster; Rippenheizkörper mit Thermostatventil;
- Elektro: Einfache bis durchschnittliche Elektroausstattung;
- Heizung/Warmwasser: Die Beheizung und Warmwassererzeugung erfolgen in den Wohnungen direkt; Gasthermen; eventuell erfolgt die Beheizung auch mittels Ofenheizung; Warmwasser über Boiler oder Vergleichbarem; Rippenheizkörper oder

Vergleichbares;

Balkon: Nicht vorhanden;

4.3 Rohbau / Konstruktion / Ausbau – Rückgebäude

Das Rückgebäude konnte nicht von innen besichtigt werden. Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung handelt es sich grundsätzlich um einen einfachen Baukörper. Es werden eine vergleichbare Beschaffenheit und Ausstattung wie für das Vorderhaus unterstellt. Beim Ortstermin wurde angegeben, dass das Rückgebäude über eine eigenständige Gasheizung (Gastherme) verfügt und über Heizkörper beheizt wird. Warmwassererzeugung vermutlich ebenfalls über die Gasheizung.

4.4 Energieausweis / energetischer Zustand

Für das Anwesen liegt dem Sachverständigen kein Energieausweis vor.

Der energetische Zustand des Vorder- und des Rückgebäudes entspricht der Baujahresklasse. Es sind gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung keine relevanten, dem Wärmedämmstandard verbessernden Maßnahmen ersichtlich.

4.5 Außenanlagen

Das Grundstück macht einen ungepflegten Eindruck. Straßenseitig ist teilweise ein Holzzaun vorhanden, teilweise fehlt dieser. Als Zugang ist ein schmiedeeisernes Gartentürchen gegeben. Im Bereich der Zufahrt zur Garage ist ein doppelflügeliges Holztor vorhanden. Es sind Bäume, Sträucher und eine Wiese gegeben.

4.6 Garage

Soweit ersichtlich ist eine gemauerte Garage vorhanden, diese verfügt über ein doppelflügeliges Holztor, hier ist im Fußbereich das Holz morsch bzw. verfault. Die Garage verfügt über ein Flachdach, vermutlich abgedichtet mit Bitumenschweißbahn oder Vergleichbares.

4.7 Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgenden Ausführungen dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar. Bei der Begehung wurden folgende Schäden bzw. folgender Zustand festgestellt:

- Gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung macht das Bewertungsobjekt einen mäßigen Eindruck. Sowohl für das Vorderhaus als auch für das Rückgebäude wird ein umfassender Reparatur-/Instandhaltungstau unterstellt. Weiter geht der Sachverständige davon aus, dass die wesentliche Ausstattung als alt und nicht zeitgemäß zu beurteilen ist.
- Die Garage befindet sich in einem mäßigen Zustand.
- Das Grundstück vermittelt einen ungepflegten Eindruck.

Auf die Gebäudebeschreibung wird zudem verwiesen.

Die angeführten Schäden bzw. der Zustand der Gebäude werden in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

Ohne Anspruch auf Vollständigkeit wurden darüber hinaus keine sichtbaren, gravierenden Mängel oder Schäden festgestellt, die über den Zustand einer vernachlässigten Instandhaltung hinausgehen.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich gemäß Lagekarte des Gutachterausschusses Stadt München um eine gute Wohnlage in München.

Bauweise:

Das Vordergebäude, das Rückgebäude und die Garage sind als Massivbau errichtet.

Das Erscheinungsbild ist mäßig.

Ausstattung:

Die Ausstattung wird als unterdurchschnittlich bzw. einfach unterstellt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung des Vorderhauses wird zusammenfassend als nicht zeitgemäß beurteilt. Balkone sind nicht gegeben.

Vermietbarkeit:

Die Vermietbarkeit wird im derzeitigen Zustand als erschwert beurteilt.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden im Hinblick auf eine Liquidation der bestehenden Baukörper und der Möglichkeit einer Neubebauung als gut beurteilt.

Zusammenfassung:

Zusammenfassend sind das Vordergebäude, die Garage und das Rückgebäude auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes als abbruchwürdig zu beurteilen. Zu beachten ist hierbei insbesondere das vorhandene Preisniveau des Bodenwertes, welches eine starke Diskrepanz zur vorhandenen Qualität der baulichen Anlagen darstellt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ist der Verkehrswert von Renditeobjekten, d. h. z. B. Mehrfamilienwohnhäuser, nach dem Ertragswert zu beurteilen.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist jedoch zu beachten, dass auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Gebäude, der Abbruch und die Freimachung des Grundstückes für einen Neubau, als wirtschaftlich sinnvollste Lösung zu beurteilen ist. Somit leitet sich der Verkehrswert aus dem Liquidationswert ab.

7. WERTERMITTLUNG

7.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung § 40 - 45 der ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2022 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 2.200,00 €/m² bei einer WGFZ von 0,5 für individuelles Wohnbaubaugebiet mit i. d. R. maximal zwei Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.

- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 17.10.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als sinkend bzw. rückläufig zu berücksichtigen. In der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München wird angegeben, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1.-3. Quartal im Mittel um rd. 13 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Nach sachverständiger Beurteilung wird somit ein Abschlag von rd. 13 % in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität bezieht sich der Bodenrichtwert auf eine WGFZ von rd. 0,5. Durch den Sachverständigen wird unterstellt, dass die vorhandenen Baukörper liquidiert werden, sodass im Zuge einer Neubebauung eine WGFZ von ca. 0,5 als möglich unterstellt wird.

Hierzu wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bauliche Ausnutzung grundsätzlich nur durch einen Bauantrag oder Vorbescheid verbindlich geklärt werden kann.

Hinsichtlich der Lage im Richtwertgebiet sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Im Hinblick auf den Überbau ist keine Wertrelevanz gegeben, da es sich bei dem Bewertungsobjekt um ein Liquidationsobjekt handelt.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert:

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.22 2.200,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -13%

Angepasster Bodenwert:

2.200,00 €/m² x 0,870 = rd. 1.910,00 €/m²

Bodenwert:

600 m² x 1.910 €/m² = rd. 1.146.000,00 €

Bodenwert: rd. 1.146.000,00 €

Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 17.10.2023 beträgt rd. 1.146.000,00 €.

7.2 Liquidationswert

Bei dem Bewertungsobjekt Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending, handelt es sich um ein Baugrundstück mit abzubrechender Gebäudesubstanz. Das Grundstück ist mit einem Dreifamilienwohnhaus, einer Garage und einem Rückgebäude bebaut. Auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der Gebäude und hinsichtlich des vorhandenen Preisniveaus des Bodenwertes ist nach sachverständiger Beurteilung eine Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahme der Bestandsgebäude zur Herstellung eines zeitgemäßen Zustandes mit entsprechend zeitgemäßer Ausstattung als nicht wirtschaftlich sinnvoll zu beurteilen. Der Wert des Bewertungsobjektes ergibt sich somit aus dem Liquidationswert.

Im Liquidationswertverfahren ist der Bodenwert des Grundstückes maßgeblich, wobei die notwendigen Freimachungskosten, d.h. Abbruch und Entsorgung der vorhandenen Bebauung in Abzug zu bringen sind.

Im Folgenden werden die Abbruchkosten ermittelt und hieraus der Liquidationswert abgeleitet.

Abbruchkosten:

Abbruchkosten in Anlehnung an Schmitz/Krings/Dahlhaus/Meisel,
Baukosten 2020/2021

Kostengruppe 394 01

Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Maschineneinsatz	23,00 €/m ² (19,50 - 26,00 €/m ²)
Bauwerk abbrechen, normale Bauart, Handarbeit	58,00 €/m ² (52,00 - 63,00 €/m ²)

Wohngebäude:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	45 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll, Erschwernisse:	15%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	52 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	27%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	66 €/m ³

Garage:

pro m ³ durchschnittlich rd.:	30 €/m ³
Zuschlag für Sondermüll:	10%
Vorläufiger Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	33 €/m ³
Steigerung Baukosten (Baupreisindex), ca.:	27%
Ansatz pro m ³ Umbauter Raum rd.:	42 €/m ³

Somit ergeben sich geschätzte Abbruchkosten:

Wohnhaus	1.020 m ³ x	66 €/m ³	= rd.	67.000,00 €
Rückgebäude	450 m ³ x	66 €/m ³	= rd.	30.000,00 €
Garage	40 m ³ x	42 €/m ³	= rd.	2.000,00 €
zzgl. Zuschlag für befestigte Freiflächen, usw.			rd.	3.000,00 €

Abbruchkosten gesamt: **rd. 102.000,00 €**

Liquidationswert:

Bodenwert:	rd.	1.146.000,00 €
abzgl. Abbruchkosten:	rd.	-102.000,00 €
Liquidationswert:	rd.	1.044.000,00 €

**Der Liquidationswert zum Bewertungsstichtag 17.10.2023 beträgt
rd. 1.044.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurde zum Wertermittlungsstichtag 17.10.2023 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Liquidationswert: rd. 1.044.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Dreifamilienhäuser, im Sinne von Renditeobjekten, aus dem Ertragswert abzuleiten.

Im vorliegenden Fall ist auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes der vorhandenen Gebäude und auf Grund des vorliegenden Preisniveaus des Bodenwertes der Verkehrswert maßgeblich aus dem Liquidationswert abzuleiten.

Gemäß Beweisbeschluss vom 09.08.2023 ist der Verkehrswert des 1/2 Anteils des Grundstückes zu ermitteln. Der Sachverständige weist hierzu ausdrücklich darauf hin, dass es sich hierbei um einen theoretischen Wert handelt, da derartige 1/2 Anteile am Markt in der Regel nicht gehandelt werden.

Verkehrswert 1/2 Anteil:

1.044.000,00 € x 1/2 = rd. 522.000,00 €

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/2 Anteil an dem Bewertungsobjekt, Schondorfer Straße 25, 81379 München, Fl.-Nr. 9179/39, Gemarkung Untersending, zum Wertermittlungstichtag 17.10.2023, mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

522.000,00 €

(i. W.: fünfhundertzweiundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass die Gebäude nicht von innen besichtigt werden konnten und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 08.03.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen



Ansicht von Südwest

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Hauseingang, Westfassade



Westfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ostfassade, Ansicht von Nordost



Rückgebäude, Ansicht von Norden

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Ansicht Garage von Westen

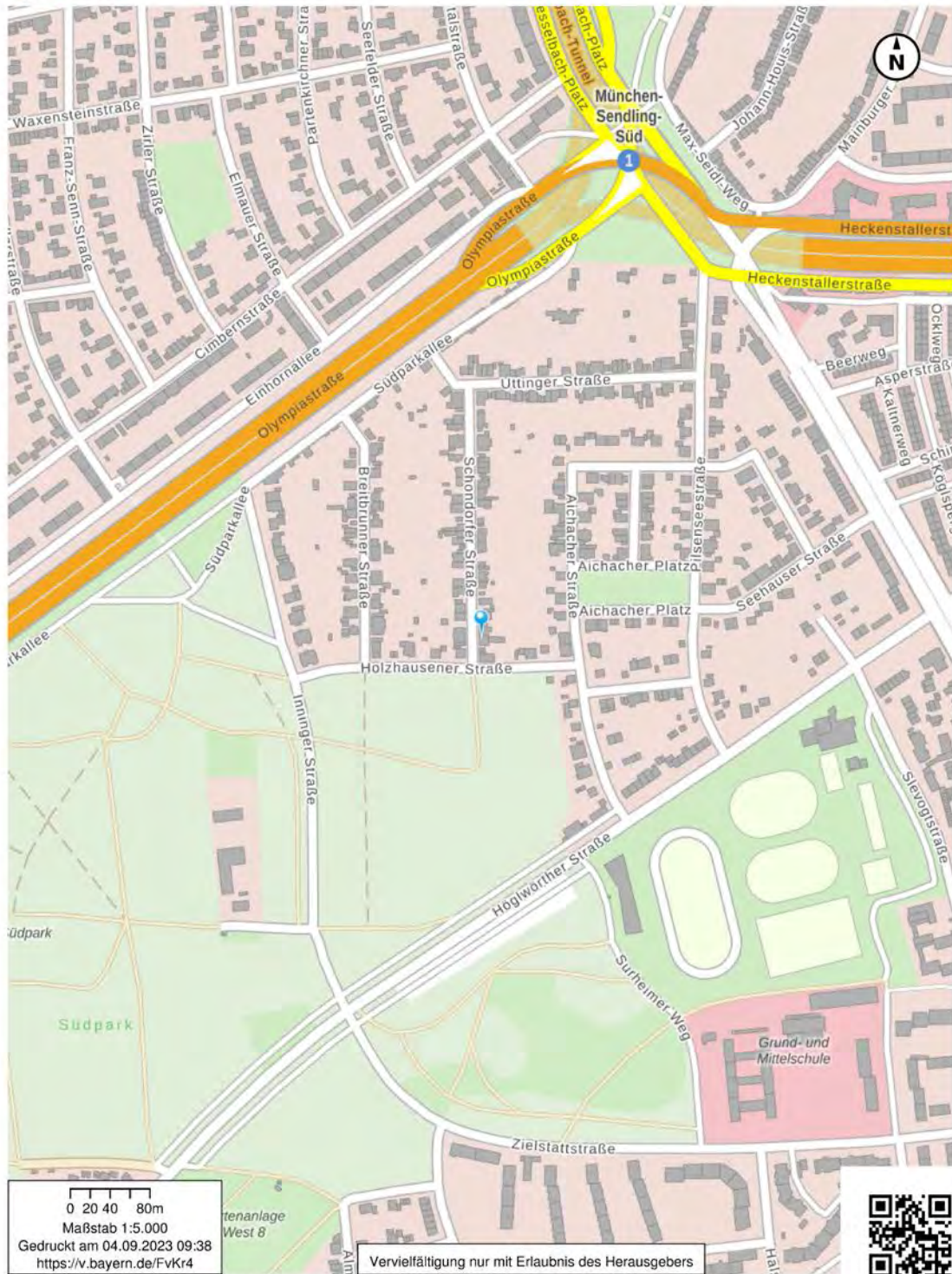
Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

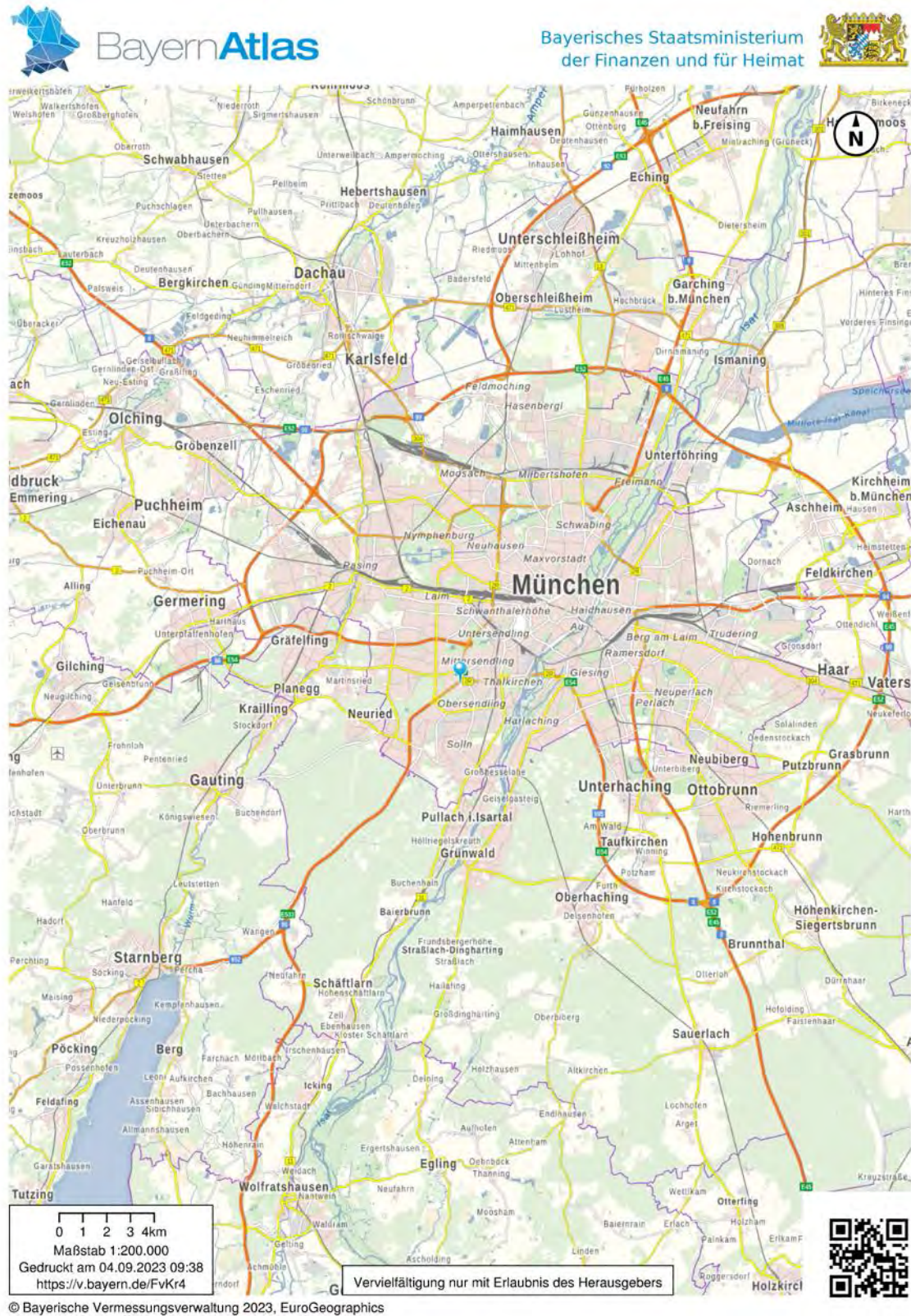


Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

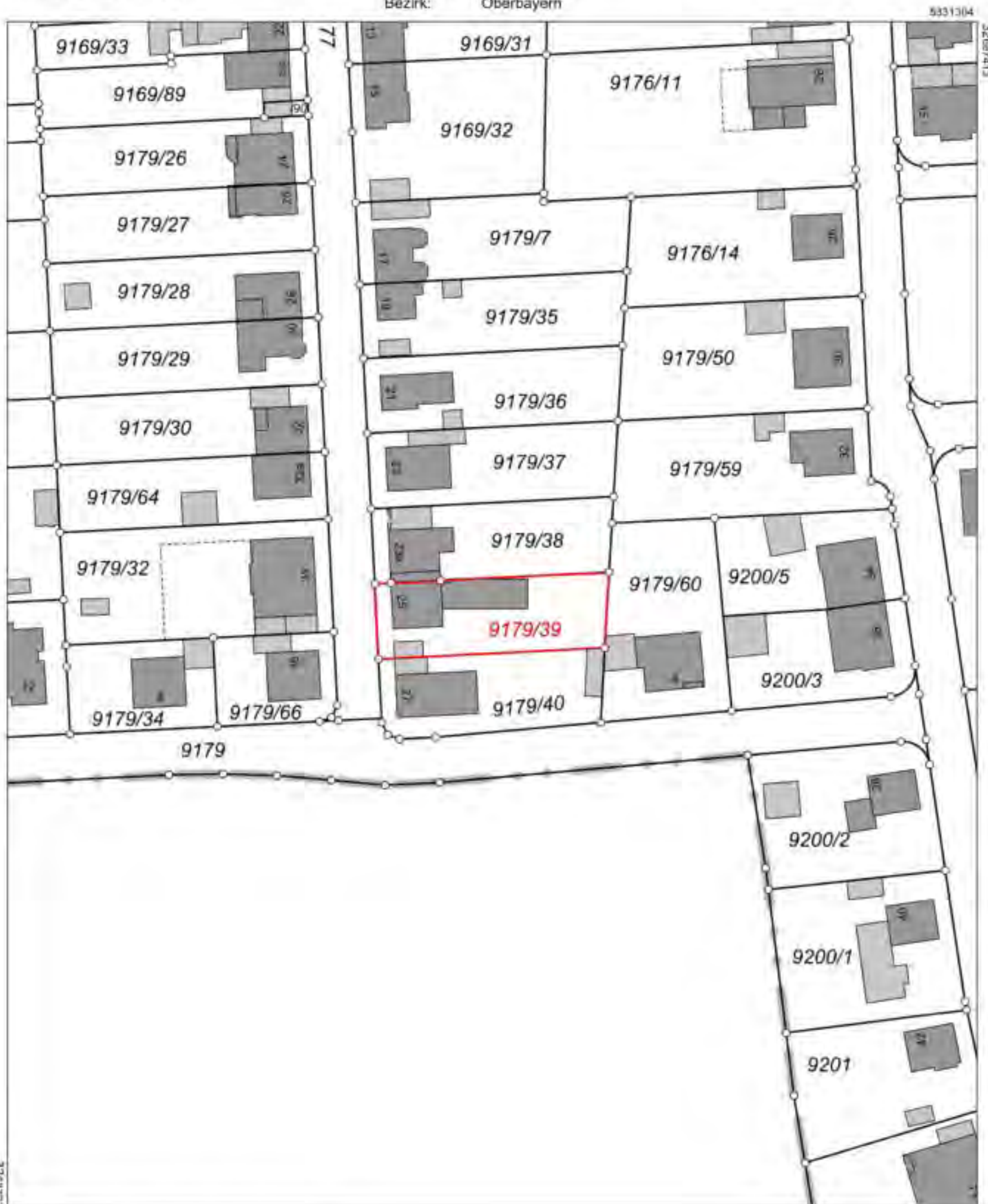
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 04.09.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 9179/39
Gemarkung: München, S.5

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000

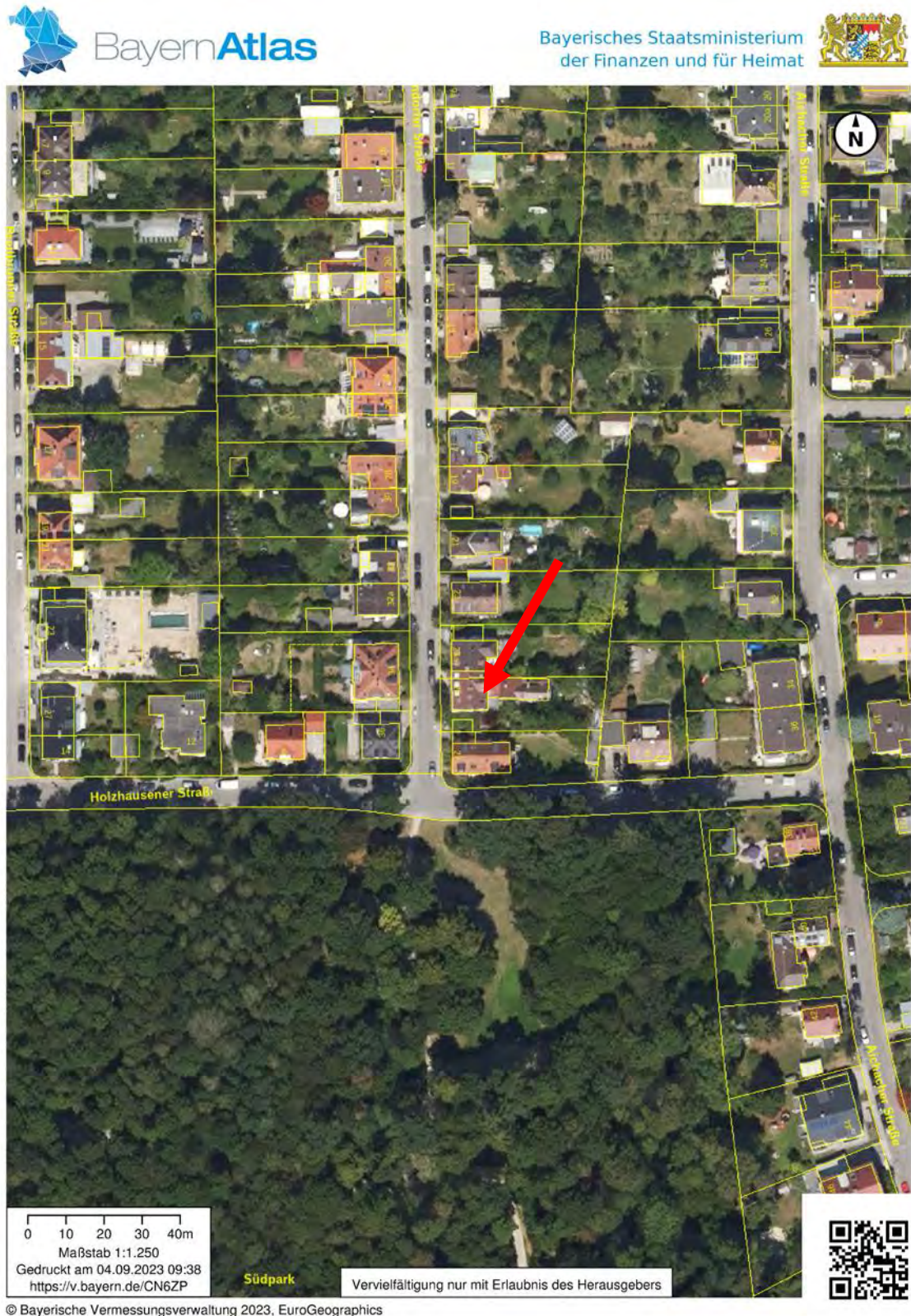
0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

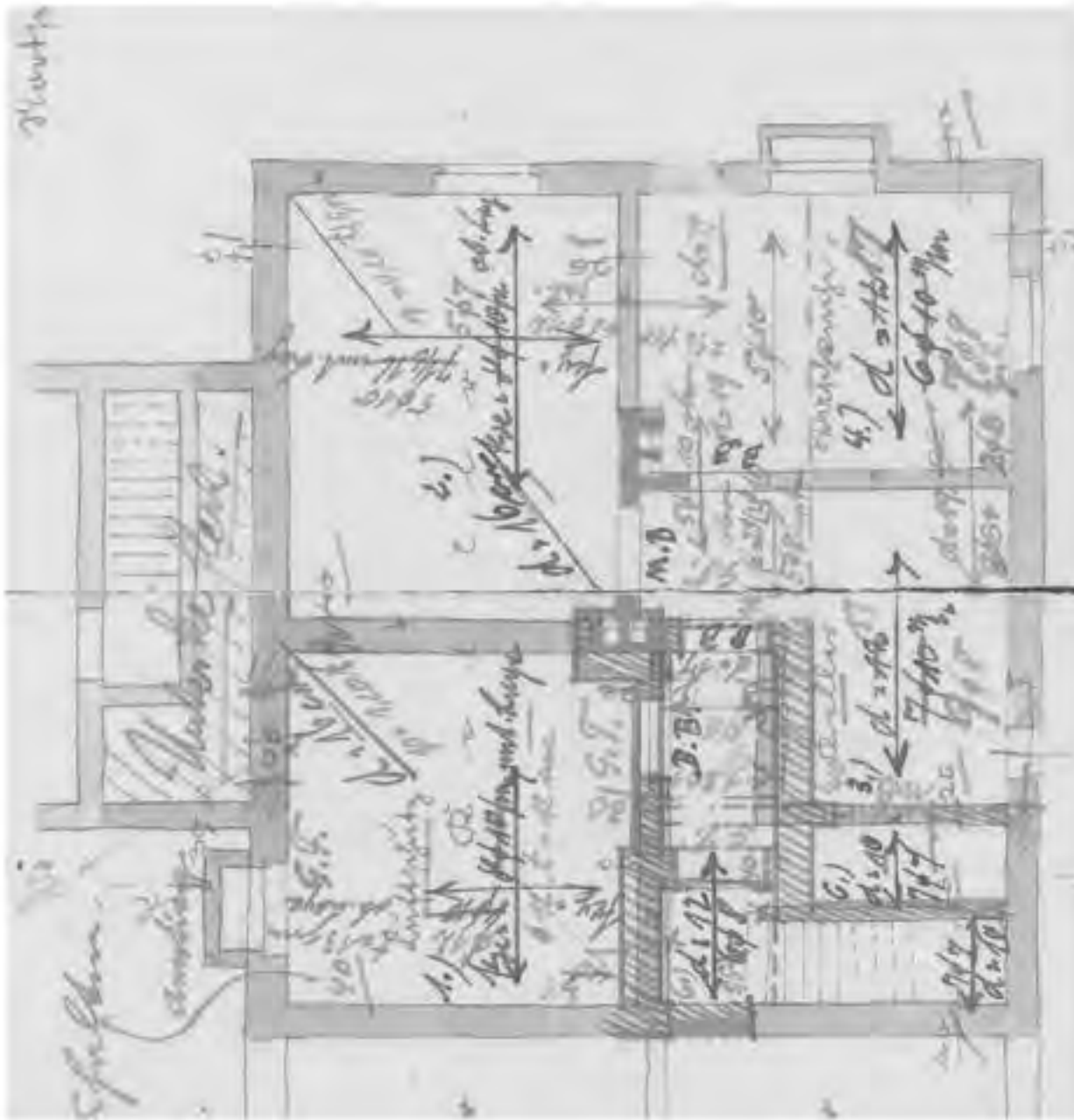
Anlage 4

Luftbild

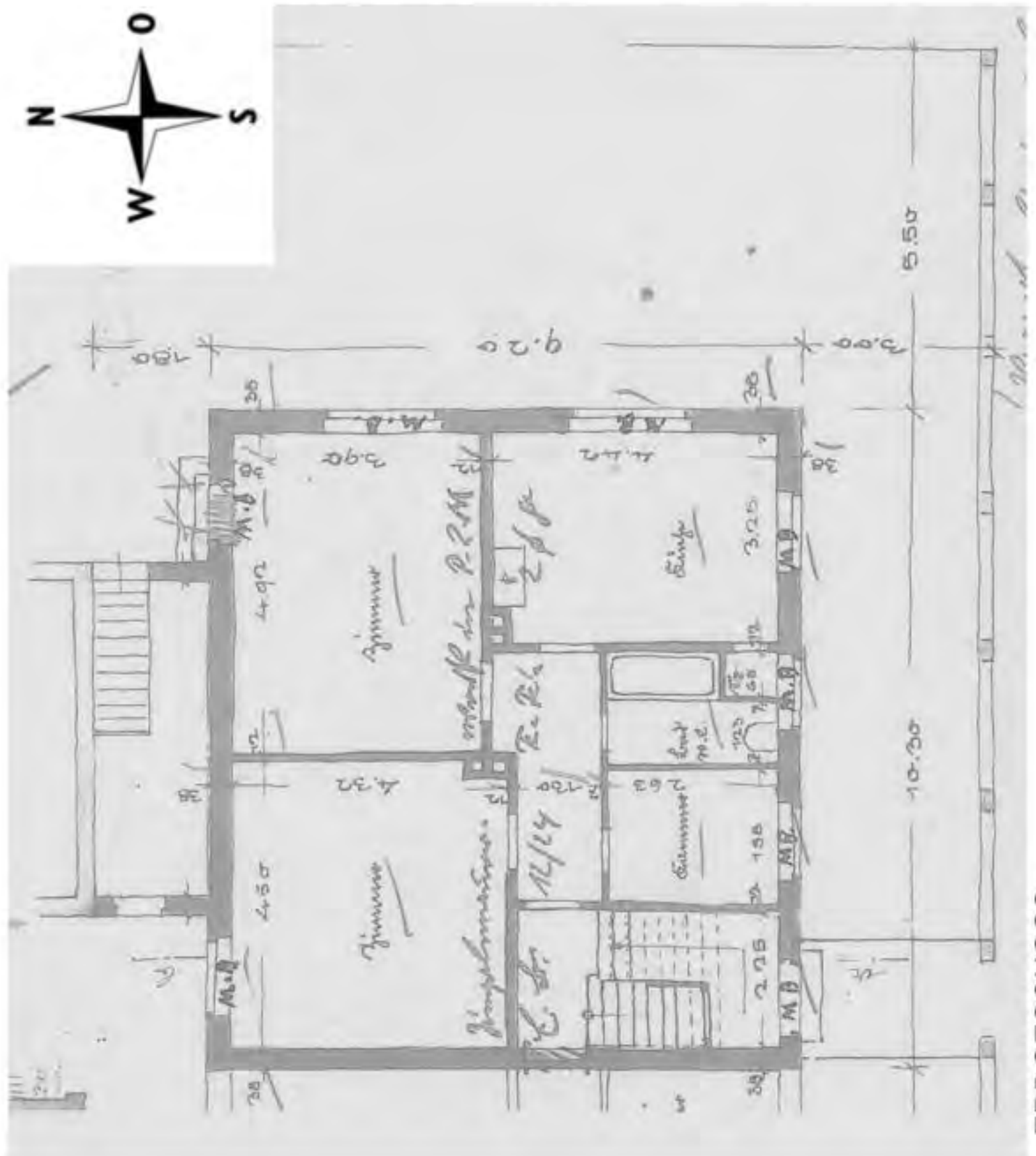
A 4



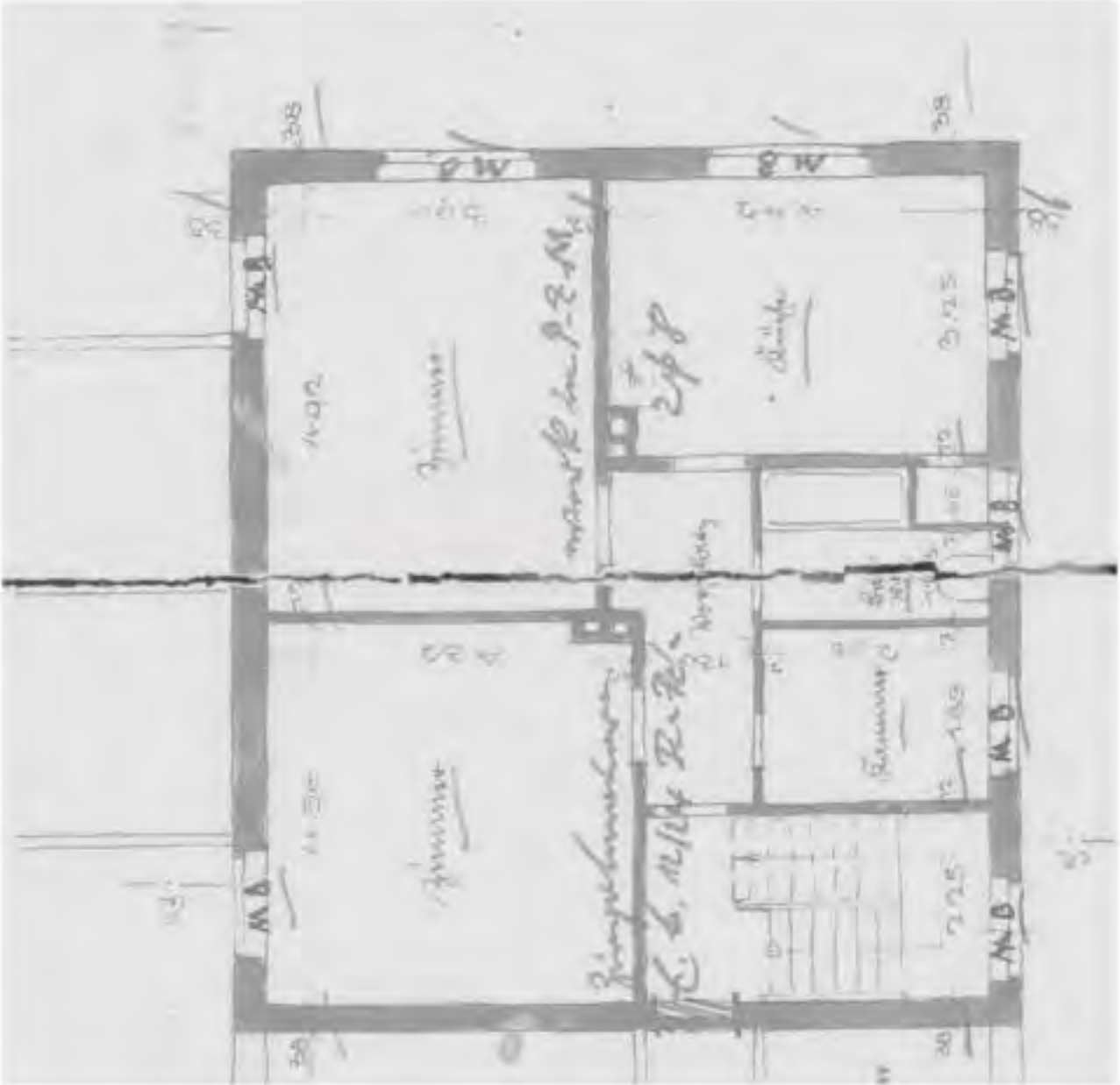
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



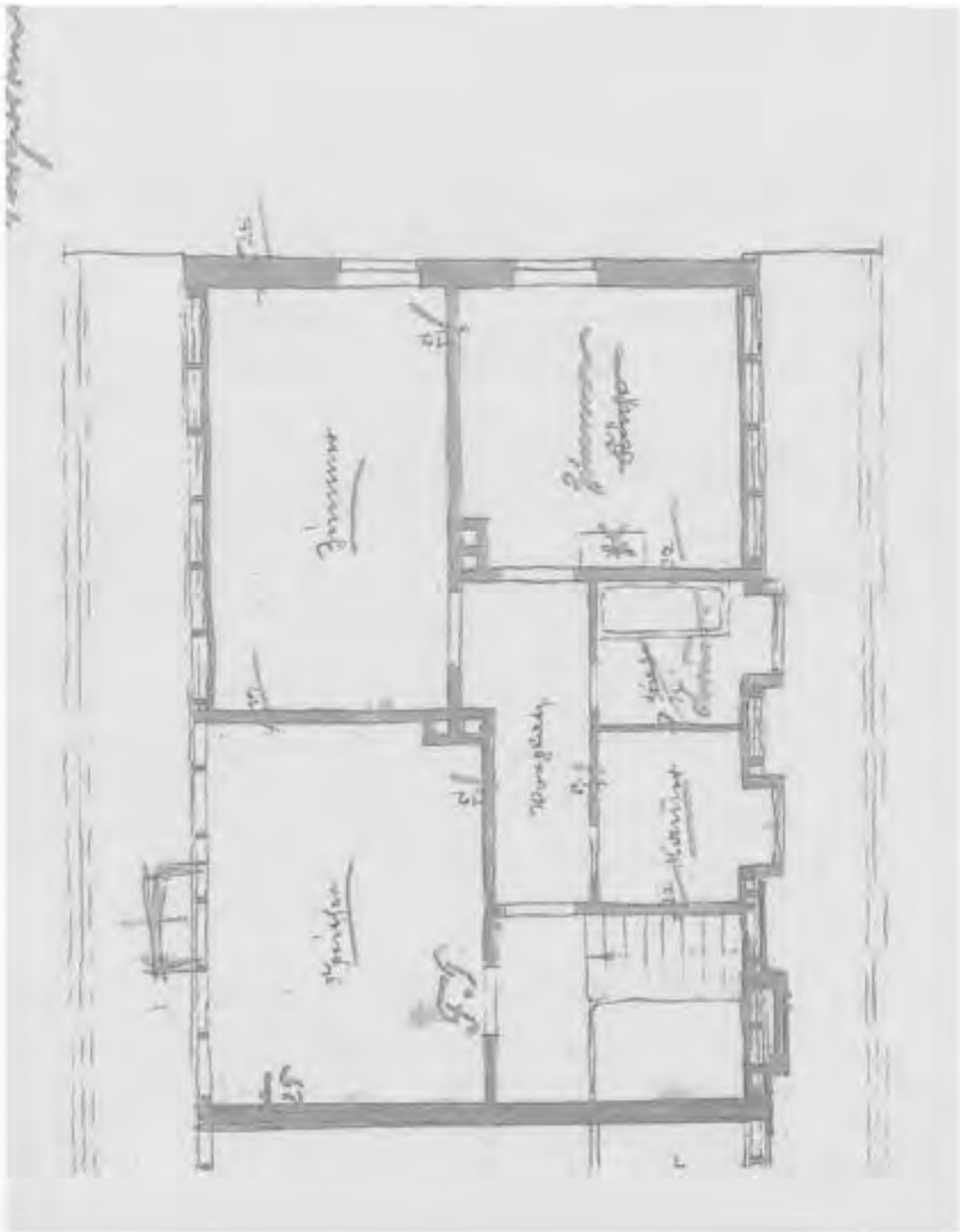
KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



OBERGESCHOSS



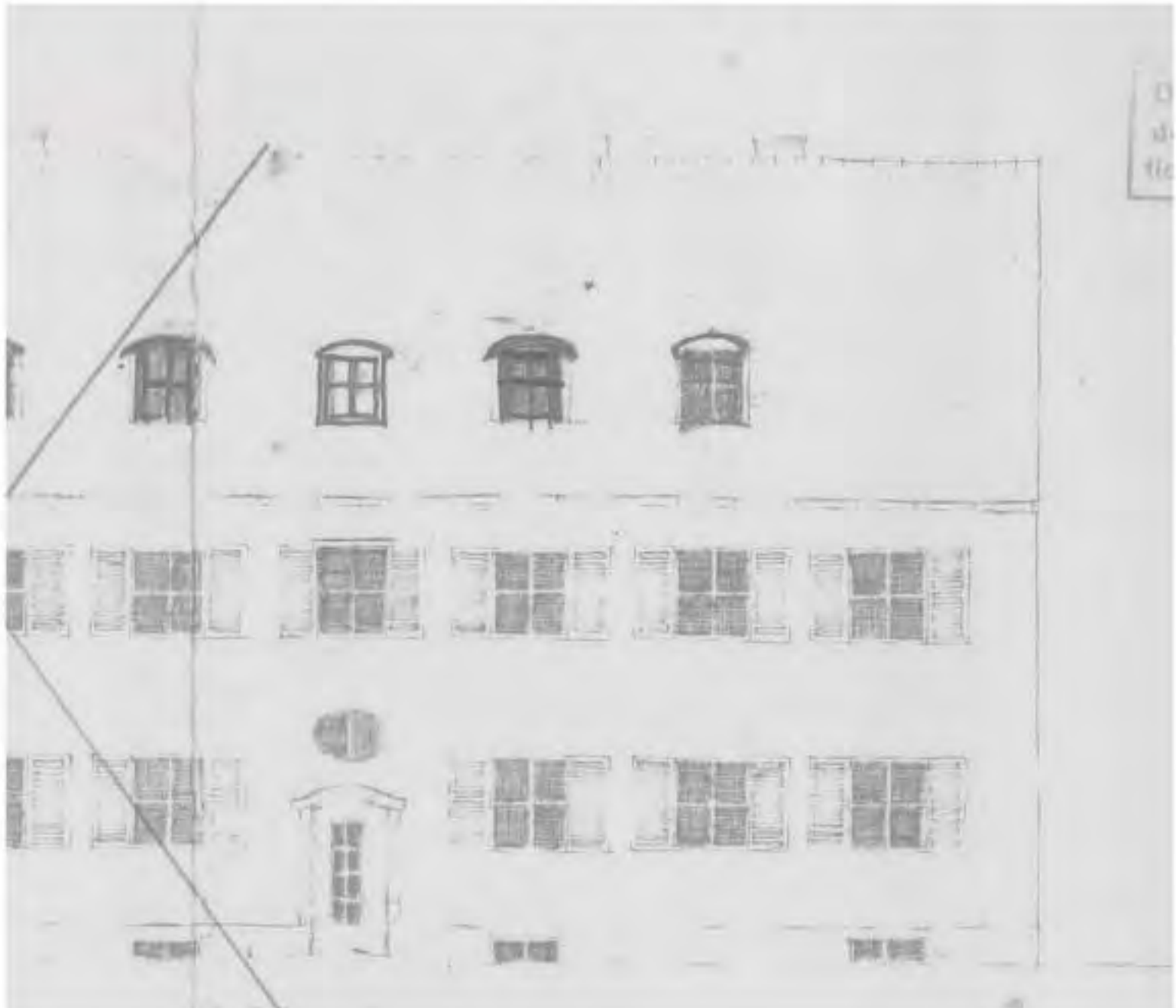
DACHGESCHOSS



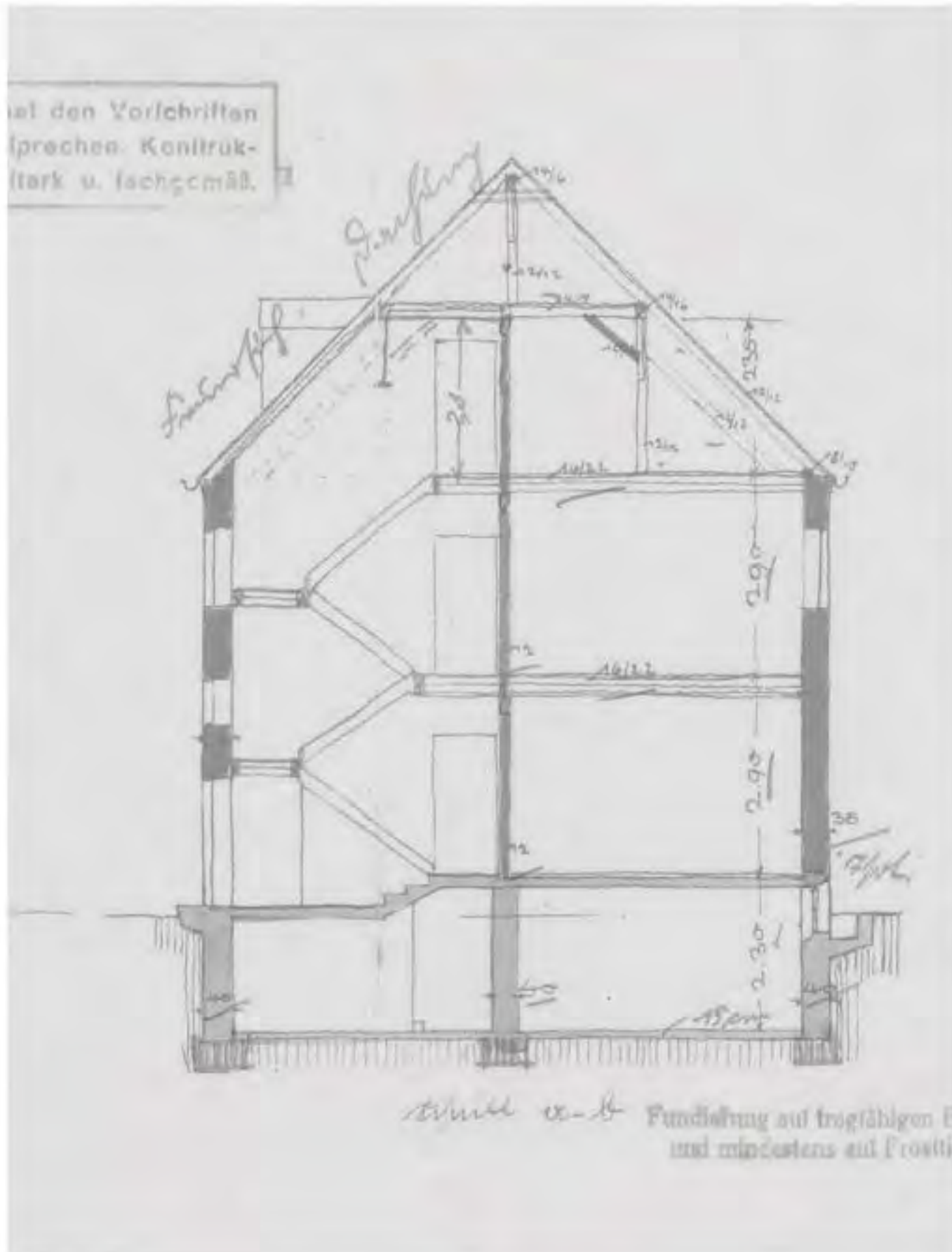
ANSICHT OST



ANSICHT SÜD

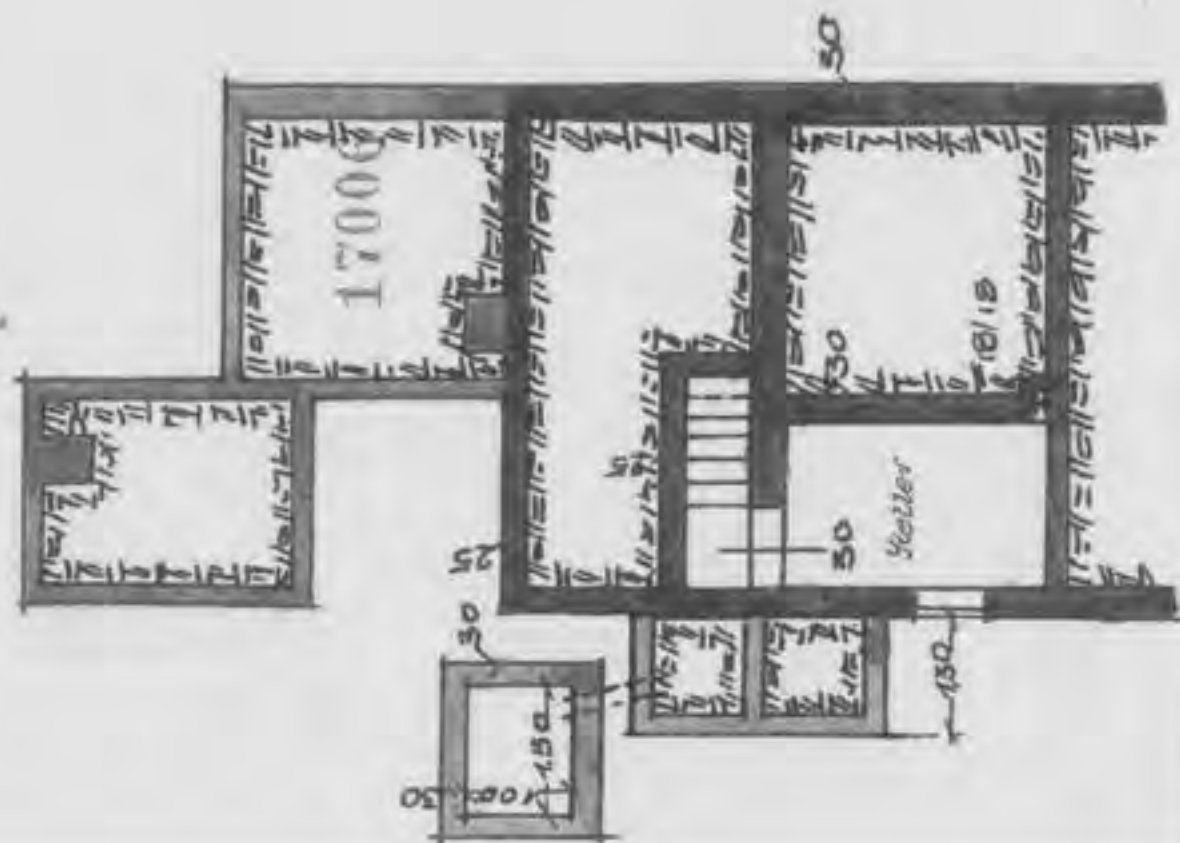


ANSICHT WEST

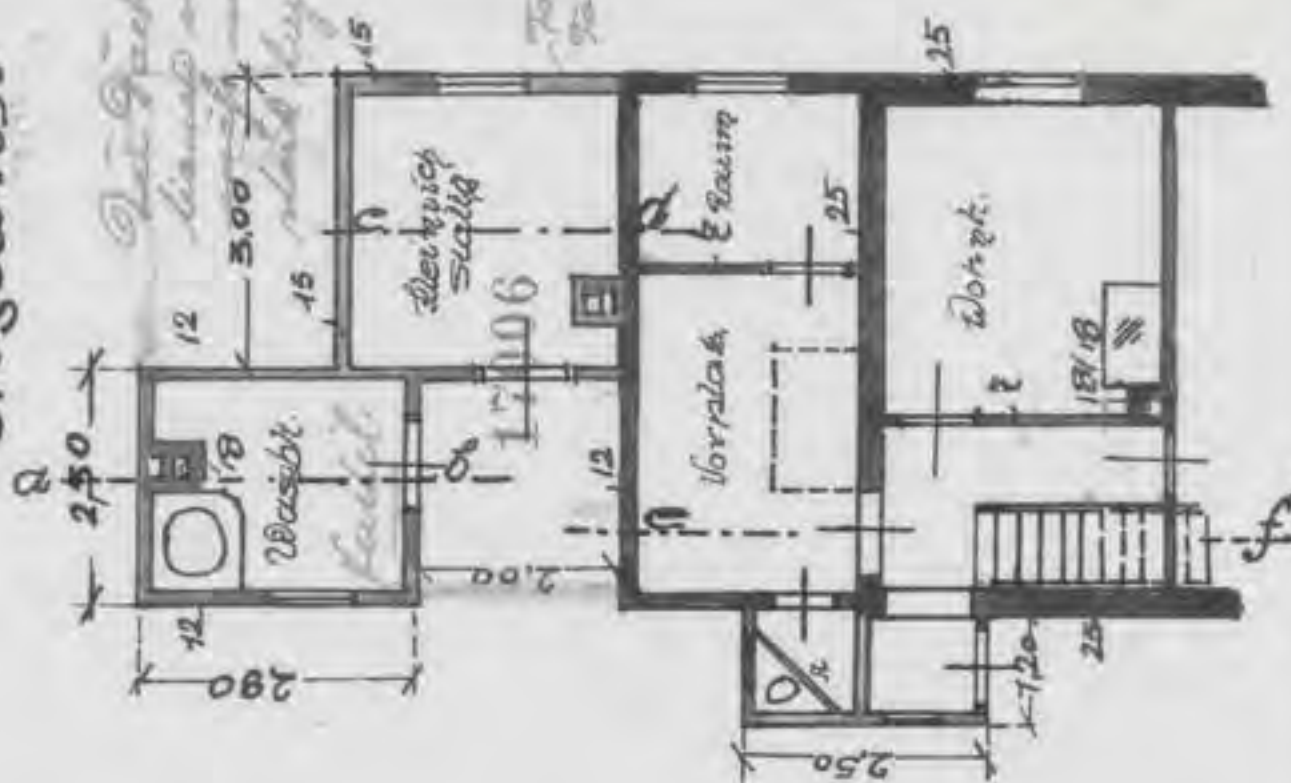


SCHNITT

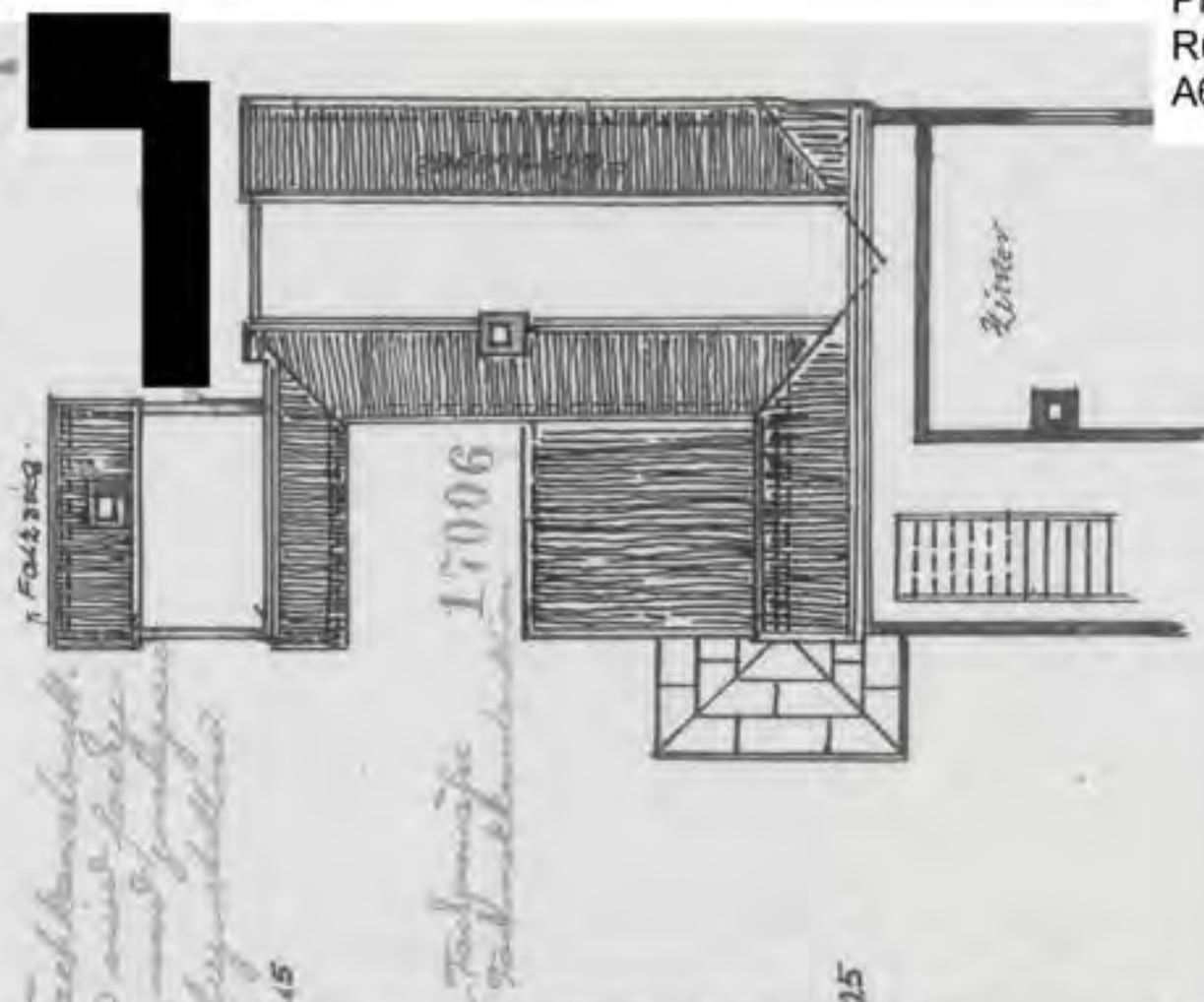
2. Kellergeschoss

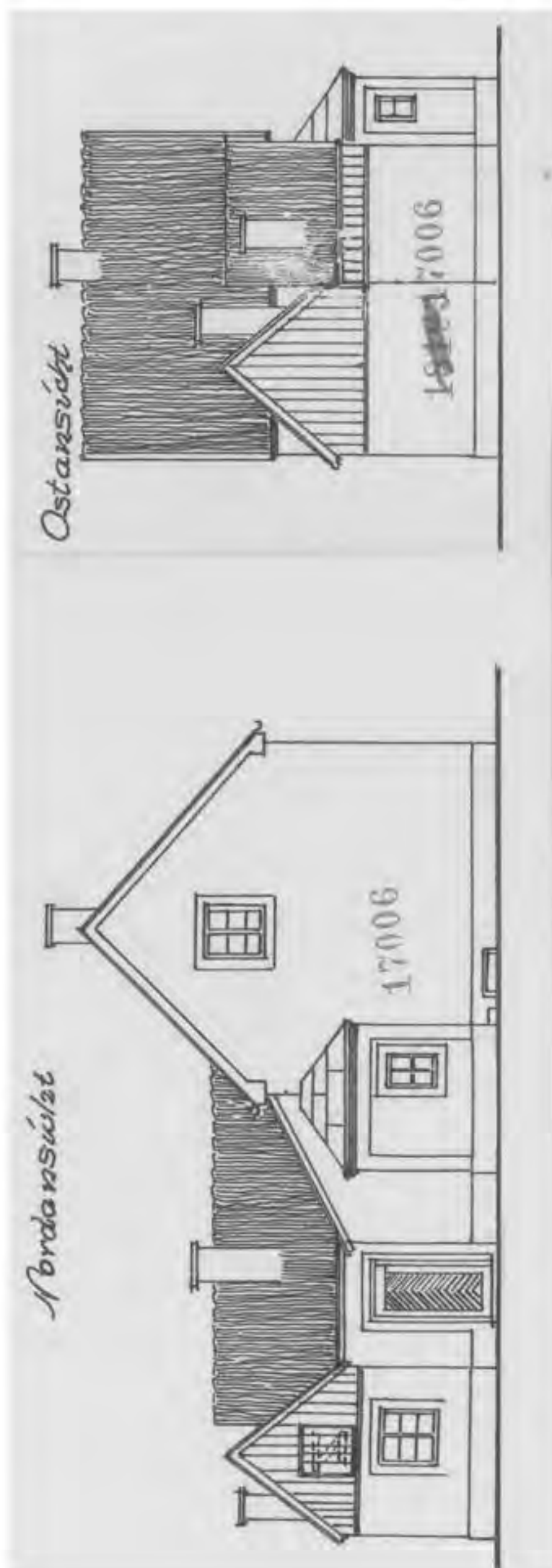


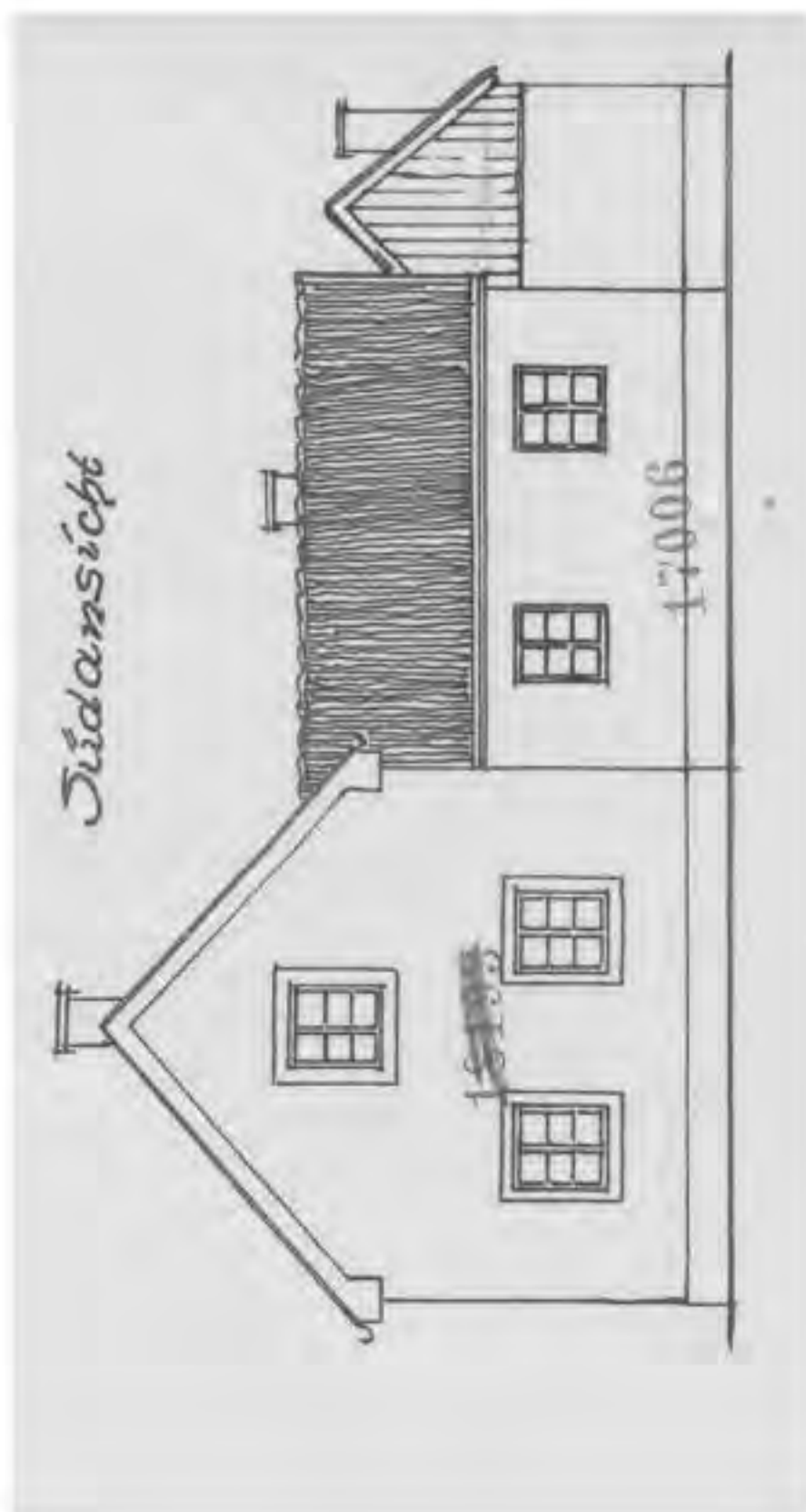
၁၅၀၄၁၆၁၆၁၆၁၆

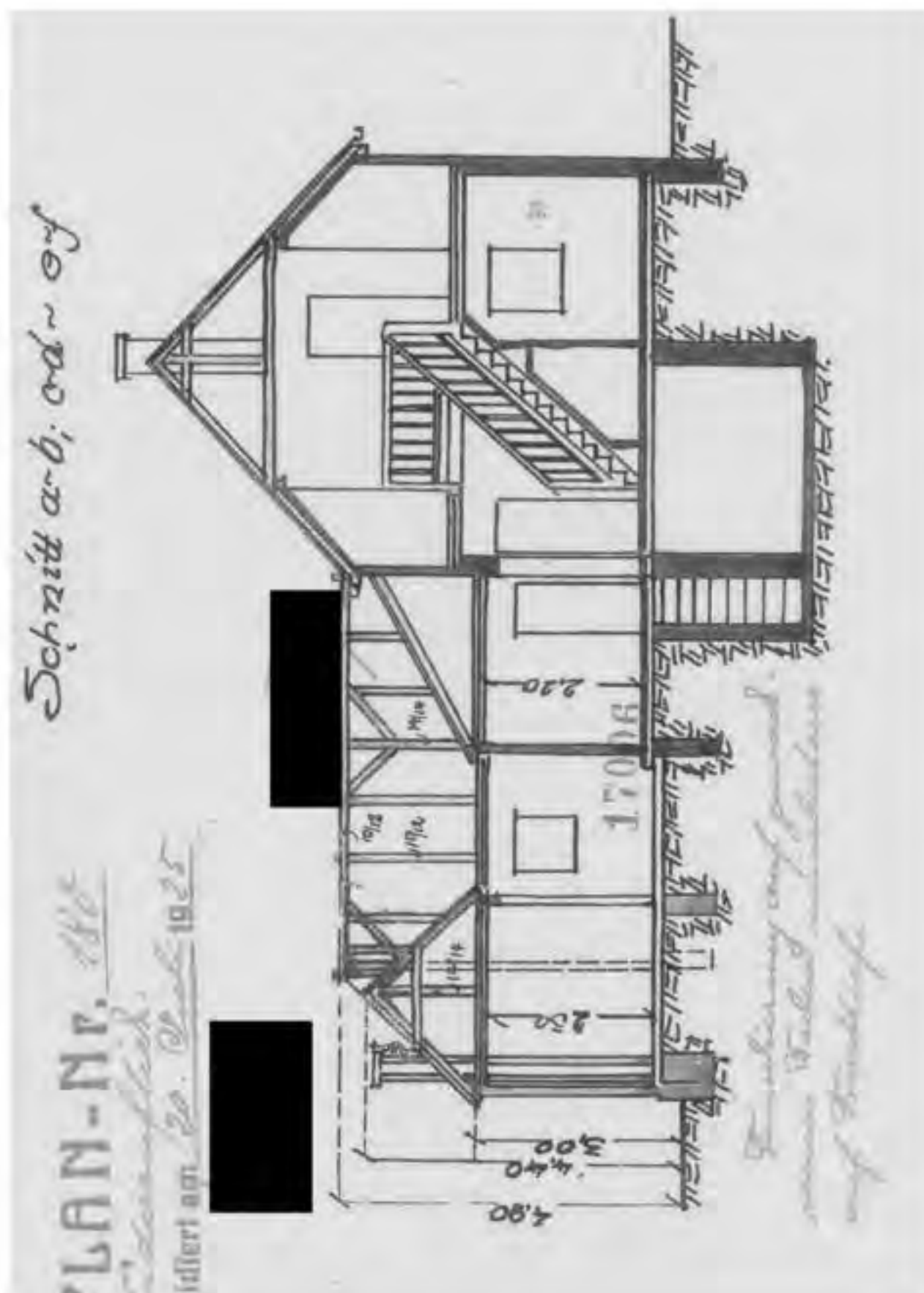


Dachgeschoss









Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten. Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen übernommen.

Wohnhaus - Vorderhaus

EG	m	m	Faktor	m ²	m ²
Zimmer	4,92	3,90	1,00	19,19	19,19
Zimmer	4,50	4,32	1,00	19,44	
	0,25	0,70	-1,00	-0,18	19,26
Kammer	1,88	2,63	1,00	4,94	4,94
Küche	3,25	4,42	1,00	14,37	
	0,60	0,35	-1,00	-0,21	14,16
Bad	1,70	2,63	1,00	4,47	
	0,70	0,90	-1,00	-0,63	3,84
Flur	3,80	1,30	1,00	4,94	
	1,60	0,40	1,00	0,64	5,58
Zwischensumme					66,97
abzgl. 3% Putz					-2,01

Wohnfläche EG **ca.** **65**

OG	m	m	Faktor	m ²	m ²
Zimmer	4,92	3,90	1,00	19,19	19,19
Zimmer	4,50	4,32	1,00	19,44	
	0,25	0,70	-1,00	-0,18	19,26
Kammer	1,88	2,63	1,00	4,94	4,94
Küche	3,25	4,42	1,00	14,37	
	0,60	0,35	-1,00	-0,21	14,16
Bad	1,70	2,63	1,00	4,47	
	0,70	0,90	-1,00	-0,63	3,84
Vorplatz	3,80	1,30	1,00	4,94	
	1,60	0,40	1,00	0,64	5,58
Zwischensumme					66,97
abzgl. 3% Putz					-2,01

Wohnfläche OG **ca.** **65**

DG	m	m	Faktor	m ²	m ²
Wohnfläche DG ca. 2/3 der Wohnfläche OG				ca.	43

Gesamtwohnfläche EG, OG, DG **ca.** **173**

Hinsichtlich der Wohnfläche des Rückgebäudes liegen keine näheren Erkenntnisse vor, da die vorliegenden Pläne unvollständig sind und das Objekt nicht von innen begangen werden konnte.

Anlage 8

BGF, UR

A 8.1

Brutto-Grundfläche, umbauter Raum

Die technischen Berechnungen wurden anhand des zur Verfügung gestellten Planmaterials vorgenommen, der sich daraus ergebende Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Überschlägige Ermittlung der Brutto-Grundfläche

Vorderhaus

	L	B	Faktor		
KG	10,30 x	9,20 x	1,0	= rd.	95 m ²
EG	10,30 x	9,20 x	1,0	= rd.	95 m ²
OG	10,30 x	9,20 x	1,0	= rd.	95 m ²
DG	10,30 x	9,20 x	1,0	= rd.	95 m ²
					<u>380 m²</u>
Brutto-Grundfläche				rd.	380 m²

Rückgebäude

	L	B	Faktor		
KG	2,30 x	4,30 x	1,0	= rd.	10 m ²
EG	5,50 x	16,00 x	1,0	= rd.	88 m ²
DG	5,50 x	16,00 x	1,0	= rd.	88 m ²
					<u>186 m²</u>
Brutto-Grundfläche				rd.	190 m²

Garage

	L	B	Faktor		
	5,50 x	3,00 x	1,0	= rd.	17 m ²
					<u>17 m²</u>
Brutto-Grundfläche				rd.	20 m²

Anlage 8

BGF, UR

A 8.2

Überschlägige Ermittlung des umbauten Raumes

Vorderhaus

	Grundfläche	H	Faktor		
KG/Fund.	95,00 x	2,60 x	1,0	= rd.	247 m ³
EG	95,00 x	2,90 x	1,0	= rd.	276 m ³
OG	95,00 x	2,90 x	1,0	= rd.	276 m ³
DG	95,00 x	4,60 x	0,5	= rd.	219 m ³
					<u>1.018 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	1.020 m³

Rückgebäude

	Grundfläche	H	Faktor		
KG/Fund.	10,00 x	2,60 x	1,0	= rd.	26 m ³
EG	88,00 x	3,00 x	1,0	= rd.	264 m ³
DG	31,00 x	1,90 x	1,0	= rd.	59 m ³
	31,00 x	2,70 x	0,5	= rd.	42 m ³
	57,00 x	1,90 x	0,5	= rd.	54 m ³
					<u>445 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	450 m³

Garage

	Grundfläche	H	Faktor		
	17,00 x	2,50 x	1,0	= rd.	43 m ³
					<u>43 m³</u>
			Umbauter Raum	rd.	40 m³

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Untersendling Blatt 30696 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 16.02.1995.

Grundbuch

von

Untersendling

Band 971 Blatt Nr. 30696

Wegen Umschreibung auf das
Losblattgrundbuch ist dieses
Blatt an die Stelle von
Bd. 243 Bl. 3068
getreten; eingetragen am 26.03.1987

0000375
Blatt 14 von 26

GS 131 Bay. A. 1971

Amtsgericht München
Grundbuch von Untersendling

Einlagebogen
Band 971 Blatt Nr. 30696 Bestandsverzeichnis 1

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung, Art der Abgrenzung vom Grundbuchblatt (eingetragen)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²
1	2	a/b	c	3	4
1		9179/39	Schondorfer Straße 25, Gebäude- und Freifläche	--	06 00
2 zu 1		Überbaurecht an dem Flst. 9179/38; eingetragen im Grund- buch von Untersendling Bd. 971 Bl. 30695 Abt. II/2;			

0000375
Blatt 15 von 26

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Original liegt nur vor, wenn der farbige

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.1

GS 132 Bay. A. 1969

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	5	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	7
1, 2 zu 1	6	8	
Hierher umgeschrieben am 26.03.1987.			

Lfd. Nr. der Eintragungen	1	Eigentümer	2	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4
1a			München	1, 2 zu 1		Infolge Umschreibung des Eigentums hier eingetragen am 26.03.1987.	
b			Hausfrau, München	zu 1/2 geb. zu 1/2			
1.1		Anstelle von 1a:		1		Zu 1.1 - 1.5: Erbschein vom 16.11.2012 Az: 69 VI 6661/12 Amtsgericht München Nachlassgericht; eingetragen am 20.03.2013.	
1.2		geb. am		1		Zu 1.1, 1.2, 1.4, 1.5: Erbanteilsübertragung vom 14.09.2016 von Abt. I/1.1 auf Abt. I/1.2, 1.4, 1.5; eingetragen am 04.10.2016.	
1.3		geb. am					
1.4		geb. am					
1.5		geb. am					
		in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -					
		Zu 1.5: Infolge Eheschließung nun: geb. am					
		geb. am					
		eingetragen am 04.10.2016.					
1.6		Anstelle von 1b:		1		Zu 1.6 - 1.8: Auflassung vom 14.09.2016; eingetragen am 04.10.2016.	
		geb. am					
		- zu 1/6 -					
1.7		geb. am					
		- zu 1/6 -					
1.8		geb. am					
		- zu 1/6 -					

0000375
Blatt 16 von 26

Original liegt nur vor, wenn der farbig

Anlage 9
Grundbuchauszug
A9.2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Grenzanbaurecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 9179/38; gemäß Bewilligung vom 20.05.1954 - URNr. 2345 /Notariat; eingetragen am 24.04.1957; umgeschrieben am 26.03.1987.
2	1	Der Erbanteil des [REDACTED] am Nachlass von [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED], geb. am [REDACTED] gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts München vom 05.02.2015 AZ. 1536 M 44079/13; eingetragen am 08.02.2016.
3	1	Der Erbanteil des [REDACTED] am Nachlass von [REDACTED] ist wegen einer Forderung verpfändet an [REDACTED], geb. am [REDACTED] gemäß Pfändungsbeschluss des Amtsgerichts München vom 05.02.2015 AZ. 1536 M 44092/13; eingetragen am 08.02.2016.
4	1 Am Anteil Abt. I/Nr. 1.6, 1.7, 1.8	Nießbrauch für [REDACTED] loschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 14.09.2016 URNr. 1997 Notar [REDACTED], München; eingetragen am 04.10.2016.
5	1 Am Anteil Abt. I/ 1.5	Der Erbanteil der [REDACTED] ist wegen einer Forderung in Höhe von 200.000 EUR (in Worten: zweihunderttausend Euro) nebst 16 % Jahreszinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 5 % des Grundschuldbetrages verpfändet an [REDACTED], Amtsgericht München GNR 2357; gemäß Bewilligung vom 06.09.2018 URNr. 302 Notar [REDACTED]; eingetragen am 27.09.2018.
6	1 Am Anteil Abt. I/1.1-1.5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 53/2023); eingetragen am 21.03.2023.

0000375
Blatt 17 von 26

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (W)

Anlage 9
Grundbuch-
auszug
A9.3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1
4	5	6	7
		2,3	Je gelöscht am 26.09.2017. [REDACTED]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 10

Literaturverzeichnis

A 10

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Bayerische Bauordnung (BayBO)*

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2019/2021 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung