

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

Eigentümer anonymisiert

Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten Verkehrswerte, abgeleitet von den **Vergleichswerten**

Stichtag: 04.12.2023

Objekt:

1. **Wohnung und Keller Nr. 12**
2. **Tiefgaragenstellplatz Nr. 34**

Scharnhorststraße 50 in 80992 München

Verkehrswert unbelastet:

1.	Wohnung mit Keller Nr. 12	325.000 €
2.	Tiefgaragenstellplatz Nr. 34	20.000 €

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 04.03.2024

3. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 59 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
o Makrolage	12
o Mikrolage	13-15
o Sonstige Infrastrukturdaten	16
o Wohnlage	17
3.2 Gestalt und Form	18-19
3.3 Erschließungszustand	20
3.4 Entwicklungszustand	21
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22
4.1 Mehrfamilienhaus Scharnhorststraße 50, Wohnung u. Keller Nr. 12 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 34	
▪ Baujahr	22
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	23
▪ Planunterlagen	24-28
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	29-30
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	31
4.4 Außenanlagen	32
4.5 Energetische Eigenschaften	32-33
4.6 Baulicher Zustand	34
▪ Fotos	35-42
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	43
5.1 Wertermittlungsverfahren	43-44
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	45
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	46-47

7.0	Vergleichswertverfahren	48
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	49-50
7.2	Indirekter Preisvergleich	51
7.3	Direkter Preisvergleich	53-56
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 12 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 34, Scharnhorststraße 50 in 80992 München am Wertermittlungstichtag 04.12.2023	57
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 12, Scharnhorststraße 50 in 80992 München am Wertermittlungstichtag 04.12.2023	58
9.1	Verkehrswert für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 34, Scharnhorststraße 50 in 80992 München am Wertermittlungstichtag 04.12.2023	59

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	anonymisiert
Grund der Gutachtenerstellung	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: Zwangsversteigerung
Beschluss vom	25.08.2023
Nutzung	leerstehend
Hausverwaltung	im Gutachten anonymisiert Laut Auskunft der Hausverwaltung: monatliches Wohngeld Wohnung mit Keller Nr. 12 289 € Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 8 € Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen Zahlungsrückstände. Die Höhe der Rückstände ist laut weiterer Auskunft der Hausverwaltung dem Gericht bekannt.
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt München▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 18.09.2023▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Eingabeplan zum Neubau von 24 Wohnungen mit Tiefgarage von 1966
- Aufteilungspläne von 1988
- Antrag zur Überdachung einer bestehenden Tiefgaragenabfahrt auf einer bestehenden Hofmauer von 1986

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Teilungserklärung vom 22.08.1988
- Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1988
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15.11.1988
Aufteilungspläne

- Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Energieausweis von 2019
- Wirtschaftsplan 2023 Garagenplatz
- Wirtschaftsplan 2023, Wohnung
- Beschlussprotokoll vom 10.07.2019
- Beschlussprotokoll vom 25.08.2022
- Beschlussprotokoll 27.04.2023
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Moosach, Blatt 15306 und 15328, Ausdruck vom 28.11.2022

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Wertermittlungstichtag 04.12.2023

Qualitätstichtag 04.12.2023

Tag der Ortsbesichtigung 04.12.2023

Benachrichtigt wurden

- Rechtliche Vertreter der betreibenden Gläubigerin, per Einwurfeinschreiben
- Schuldner, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Schuldner
- Bekannte des Schuldners
- Margit Apitzsch als Sachverständige

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.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Wohnungsgrundbuch von Moosach, Band 449, Blatt Nr. 15306, Ausdruck vom 28.11.2022 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Moosach		Band 449 Blatt Nr. 15306 Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe					
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbesitz angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²			
1	2	a/b	c	4					
1		478,11 / 10000	Miteigentumsanteil an Grundstück 909/26 Scharnhorststraße 50 Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 12 lt. Aufteilungsplan Nr. 88/063445; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 448 mit Bd. 450 Bl. 15295 bis Bl. 15333); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 22.08.1988 - URNr. 921/Notar [REDACTED] samt Nachtrag vom 15.11.1988 - URNr. 1411/Notar [REDACTED]; Übertragen aus Bd. 179 Bl. 6025; eingetragen am 19.01.1988.	00	09	37			

Teileigentumsgrundbuch von Moosach, Band 449, Blatt Nr. 15328, Ausdruck vom 28.11.2022 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Moosach		Band 449 Blatt Nr. 15328 Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe				
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²		
1	2	a/b	c	4				
1		5,00/10000	Miteigentumsanteil an Grundstück 909/26 Scharnhorststraße 50 Gebäude- und Freifläche	00	09	37		
			verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenabstellplatz Nr. 34 lt. Aufteilungsplan Nr. 88/063445; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 448 mit Bd. 450 Bl. 15295 bis Bl. 15333); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte an Grundstücksflächen sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 22.08.1988 - URNr. 921/Notar [REDACTED] samt Nachtrag vom 15.11.1988 - URNr. 1411/Notar [REDACTED]; übertragen aus Bd. 179 Bl. 6025; eingetragen am 19.01.1988.					

Erste Abteilung: Teileigentumsgrundbuch Moosach, Blatt 15328: Lfd. Nr. 5 anonymisiert
Wohnungsgrundbuch Moosach, Blatt 15306: Lfd. Nr. 5 anonymisiert

Zweite Abteilung: Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist auftragsgemäß lastenfrem zu ermitteln.

2.1.0 Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Moosach,
Ausdruck vom 18.09.2023
M 1:1000

2.1.1 Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragungen

2.1.2 Baurecht

Das Objekt Scharnhorststraße 50 liegt zum Teil im Bebauungsplanbereich Nr. 449,
Hauer Straße zwischen Triebstraße und Hardenberg-/Gneisensaustraße.

Im geltenden Flächennutzungsplan als WR, Reines 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 im Erhaltungssatzungsgebiet Moosach.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 30.11.2023: 1.588.349 Einwohner

Gemarkung

Moosach

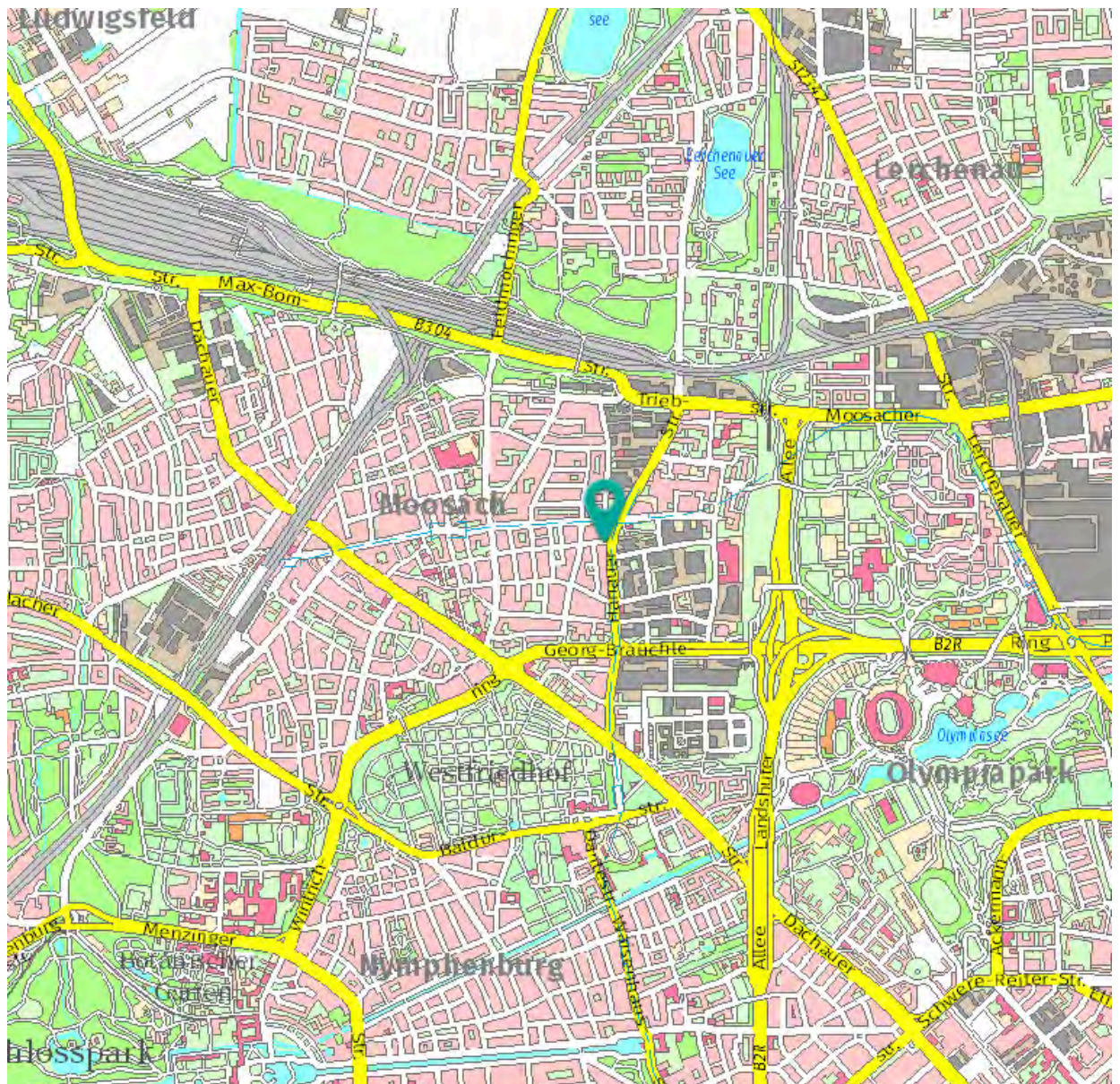
Makrolage

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 10 Moosach.

Makroplan



Quelle: Geoportal München

Mikrolage

Stadtbezirk 10 Moosach

Der 10. Stadtbezirk im Nordwesten der Stadt erstreckt sich vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofgelände im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Mit dem Mittleren und Äußeren Verkehrsring sowie deren Zubringern, der Dachauer Straße, der Max-Born-Straße und der Von-Kahr-Straße, durchschneiden bzw. tangieren den Stadtbezirk Hauptverkehrsstraßen mit erheblichem Durchgangsverkehr. Einen ökologischen Ausgleich innerhalb des Stadtbezirks bringen die Landschaftsschutzgebiete Kapuzinerhölzl und Hartmannshofer Wald, die Grünflächen im Bereich des Rangierbahnhofs, einige Kleingartenanlagen, sowie der Westfriedhof.

Mit der vom Stadtrat beschlossenen Stadtgebietsneugliederung sind mit Wirkung vom 1.5.1996 alle Gemarkungsteile von Neuhausen und Nymphenburg wieder dem gleichnamigen (9.) Stadtbezirk zugeschlagen worden, was einen Verlust von knapp 30 000 Einwohnern zur Folge hatte. Damit umfasst der 10. Stadtbezirk heute in etwa das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Moosach (von „Mosaha“ – Ache, die durch ein Moos fließt). Bereits 807 wurde das Dorf erstmals urkundlich erwähnt und beging 2007 sein 1200jähriges Gründungsjubiläum. Der Dorfkern mit dem kulturellen Zentrum Moosachs, dem Kultur- und Bürgerhaus Pelkovenschlössl, steht unter Ensembleschutz. Im Jahr 1892 wurde Moosach an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Industriebetriebe siedelten sich an, die Zahl der Wohnsiedlungen stieg. Im Jahr 1913 wurde die selbstständige Gemeinde Moosach nach München eingemeindet und Teil des Stadtbezirkes Neuhausen-Moosach.

Die städtebauliche Entwicklung in Moosach setzte im Wesentlichen aber erst nach dem Zweiten Weltkrieg ein. Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und aufgelockerter (freifinanzierter, öffentlich geförderter und genossenschaftlicher) Geschosswohnungsbau sorgen in weiten Bereichen für geringe Wohndichten. Aber auch Moosach wächst durch die Umwandlung von Einzelhäusern in Mehrfamilienhäuser. Nach Osten zu verdichtet sich die Bebauung mit der Olympia-Pressstadt und Wohnanlagen aus der Zwischenkriegszeit; und zunehmend im Westen mit der Brieger Straße und der geplanten Wohnbebauung im Meillergelände. Zentral in Moosach wird im Bereich Bauberger/Netzerstraße gebaut. Erwähnenswert ist die zwischen 1924 und 1930 errichtete, mittlerweile unter Denkmalschutz stehende Mustersiedlung „Borstei“ in der Süd-Ost-Ecke des Stadtbezirks, benannt nach ihrem Erbauer, Senator h.c. Bernhard Borst. Schon damals wurde in dieser Siedlung mit 77 Häusern und 800 Wohnungen auf rund 9 ha Fläche der Autoverkehr weitgehend ausgeschlossen.

Mit dem Geschäftszentrum mitten in Moosach vom „Moosacher Stachus“ an der Dachauer-/Bauberger-/Pelkovenstraße bis zum Moosacher Bahnhof und dem Olympia-Einkaufs-Zentrum im Osten besitzt der Stadtbezirk zwei lebendige Zentren mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art und einem entsprechenden breiten Dienstleistungsangebot, deren Einzugsbereich zum Teil weit über den Stadtbezirk hinaus reicht. Die Bevölkerung Moosachs erhielt mit dem Ausbau der U-Bahnlinie 3 über das Olympia-Einkaufszentrum (Einweihung im Oktober 2007) und weiter mit der Verlängerung der letzten Teilstrecke zum mittlerweile 100. U-Bahnhof – Moosach (Einweihung im Dezember 2010) eine schnelle und zuverlässige U-Bahnverbindung in die Innenstadt. Darüber hinaus entstand eine attraktive Verknüpfung mit dem S-Bahnnetz, insbesondere zur Flughafenlinie S 1. Die Neuerungen im öffentlichen Nahverkehr ermöglichten Verbesserungen auch für das Moosacher Zentrum. Mit dem Brunnen auf dem „Moosacher Stachus“ und ab 2016 einem Volkshochschulstandort, neuen großzügigen Geschäftsgebäuden sowie dem neu gestalteten Memminger Platz sind neue Anziehungspunkte entstanden. Von 2001 bis 2004 wurde das Bürohochhaus Uptown München errichtet, das mit 146 Metern Höhe, nach dem Olympiaturm, das zweithöchste Gebäude der Stadt ist. In nördlicher Nachbarschaft dazu entstand in den Jahren 2004 bis 2007 das größte und modernste berufliche Schulzentrum der Stadt mit fünf unterschiedlichen Berufsschulen. In unmittelbarer Nähe zur Zentrale der Stadtwerke München GmbH wurde Ende 2008 das Münchner Technologiezentrum (MTZ) mit Büro-, Labor- und Werkstattflächen eröffnet. Auf dem gleichen Areal, dem M-Campus, entsteht das Rechenzentrum der Stadtverwaltung, das sog. IT-Rathaus.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Moosach an der Ecke Scharnhorststraße/Hanauer Straße.

Moosach liegt im Nordwesten der Innenstadt von München zwischen der Hauer Straße, Pelkovenstraße dem Georg-Brauchle Ring und Dachauer Straße sowie südwestlich des Olympia Einkaufszentrums.



Quelle: Geoportal München

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto wenige Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Direkte und sehr nahe Lage an der U1 und U7 und Buslinien Nr. 50, 60, 143, 163, 143, X35, X36-175 gelegen. Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung, das Olympia Einkaufszentrum ist in ca. 5 Minuten fußläufig erreichbar.
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in Moosach vorhanden
- Fachhochschulen und Universitäten in München und naher Umgebung
- Ärzte und Apotheken in naher Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in naher Umgebung (zum Beispiel Olympiapark)

Immissionen

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Hanauer Straße sind Immissionen vorhanden.

Art der Bebauung

Mehrfamilienwohnhaus

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



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.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 909/26 hat eine annähernd trapezförmige Form und ist ein Eckgrundstück.
Straßenfront	Flurstück Nr. 909/26 grenzt im Norden mit einer Länge von ca. 42 m an die Scharnhorststraße an, im Osten mit einer Länge von ca. 21 m an die Haunauer Straße.
Grundstücksgröße	937 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG

3.3 Erschließungszustand

Straßenart	Flurstück Nr. 909/26 wird im Norden über die Scharnhorststraße (Anwohnerstraße und Sackgasse für Autos) erschlossen.
Straßenzustand	Die Scharnhorststraße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden; Straßenbeleuchtung ist vor Ort. Aufgrund der Schneebedeckung war die Straße samt Wendebereich nur eingeschränkt einsehbar.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
Altlasten	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Scharnhorststraße Nr. 50, Wohnung und Kellerabteil Nr. 12, Tiefgaragenabstellplatz Nr. 34 laut Teilungserklärung

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

Laut Bescheinigung der Aufteilungserklärung befinden sich in dem Gebäude 20 Wohnungen und 39 Tiefgaragenstellplätze. Die Hausverwaltung teilte auf Nachfrage bestätigend mit, dass es laut Teilungserklärung 20 Wohneinheiten sind.

Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit nicht ausgebautem Satteldach.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 12 mit Kellerabteil Nr. 12 sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 34.

Wohnung Nr. 12 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden hin orientiert. In dem Mehrfamilienhaus gibt es keinen Aufzug.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Westen des Mehrfamilienhauses.

Der Keller ist vor Ort vertauscht. Von Einheit Nr. 12 wird Keller Nr. 7 laut Teilungserklärung genutzt.

Baujahr

Laut Planunterlagen: ca. 1966

Tiefgaragenzufahrtsüberdachung ca. 1986

Aufteilung nach WEG ca. 1988

Ölheizung ca. 2011 (laut Energieausweis und Auskunft der Hausverwaltung)

Laut Beschlussprotokoll 2023: Fassadendämmung (außer der Südfassade) 2018

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 laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen und ergänzt.

Wohnung Nr. 12

Wohnen		18,81 m ²
Schlafen		13,26 m ²
Küche		6,40 m ²
Bad		3,30 m ²
Diele/Abst.		5,03 m ²
		<hr/>
		46,80 m ²
abzgl. Putz	3%	1,40 m ²
		<hr/>
		45,40 m ²
zzgl. Balkon/2		2,64 m ²
		<hr/>
Wohnfläche		48,04 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 12

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 2,20 m²

Vor Ort wird Keller Nr. 7 laut TE genutzt.

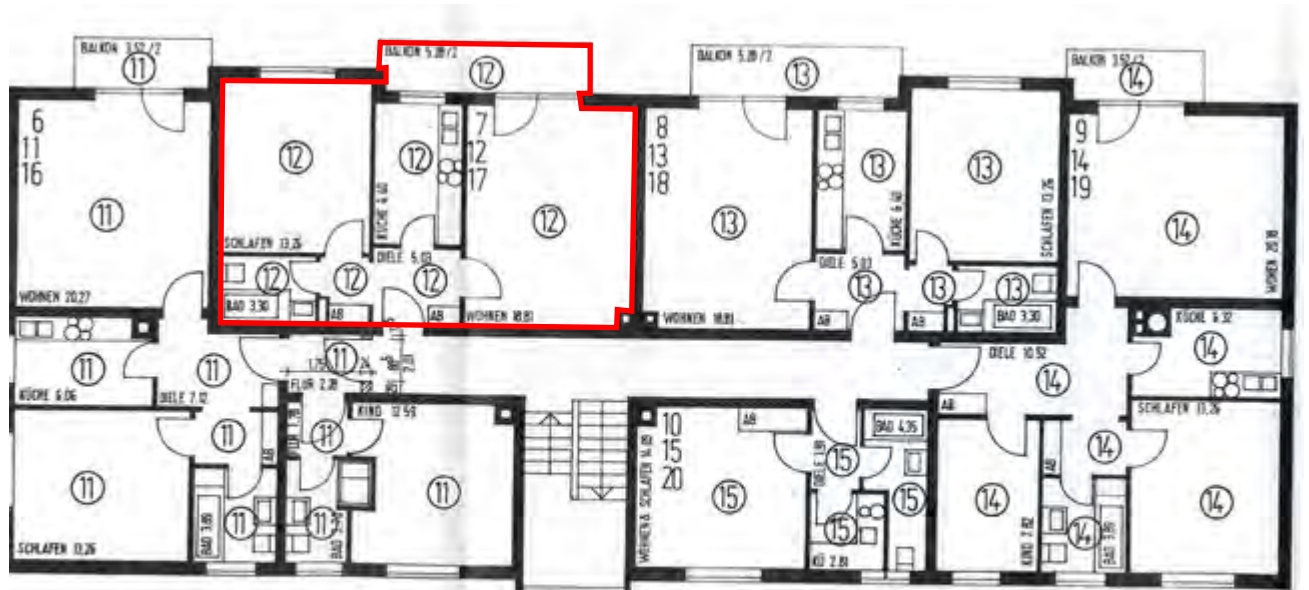
Nutzungsfläche Tiefgaragenstellplatz Nr. 34

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 12,30 m².

Vor Ort ist die Abtrennung am Boden zugunsten Stellplatz Nr. 34 um ca. 30 cm in Richtung Stellplatz Nr. 33 verschoben.

Bewertet wird im Weiteren der Zustand wie in der Teilungserklärung eingezeichnet.

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:



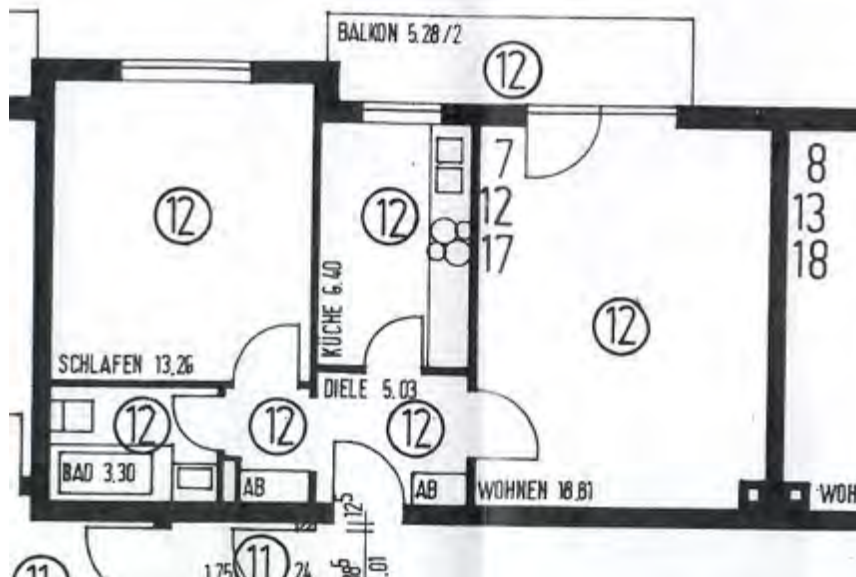
OBERGESCHOSS



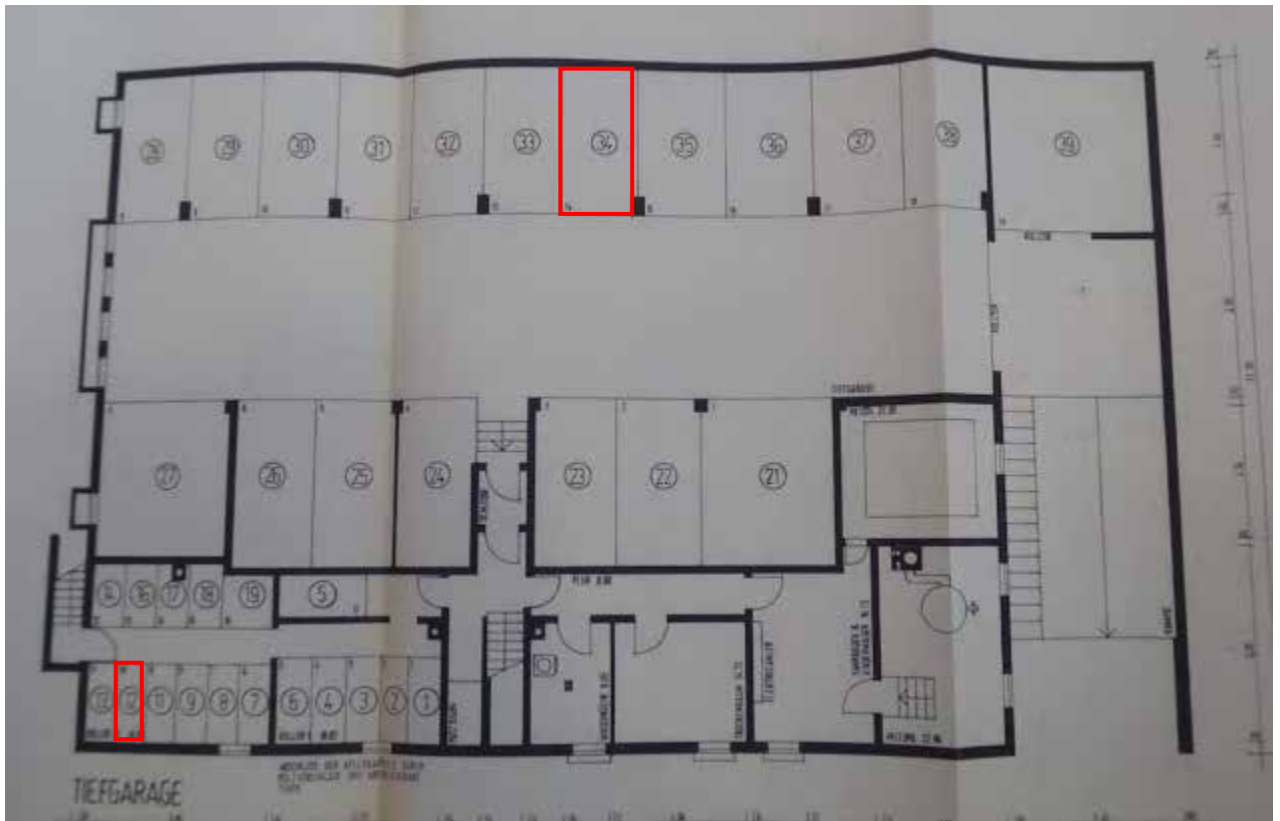
2. Obergeschoss



Norden

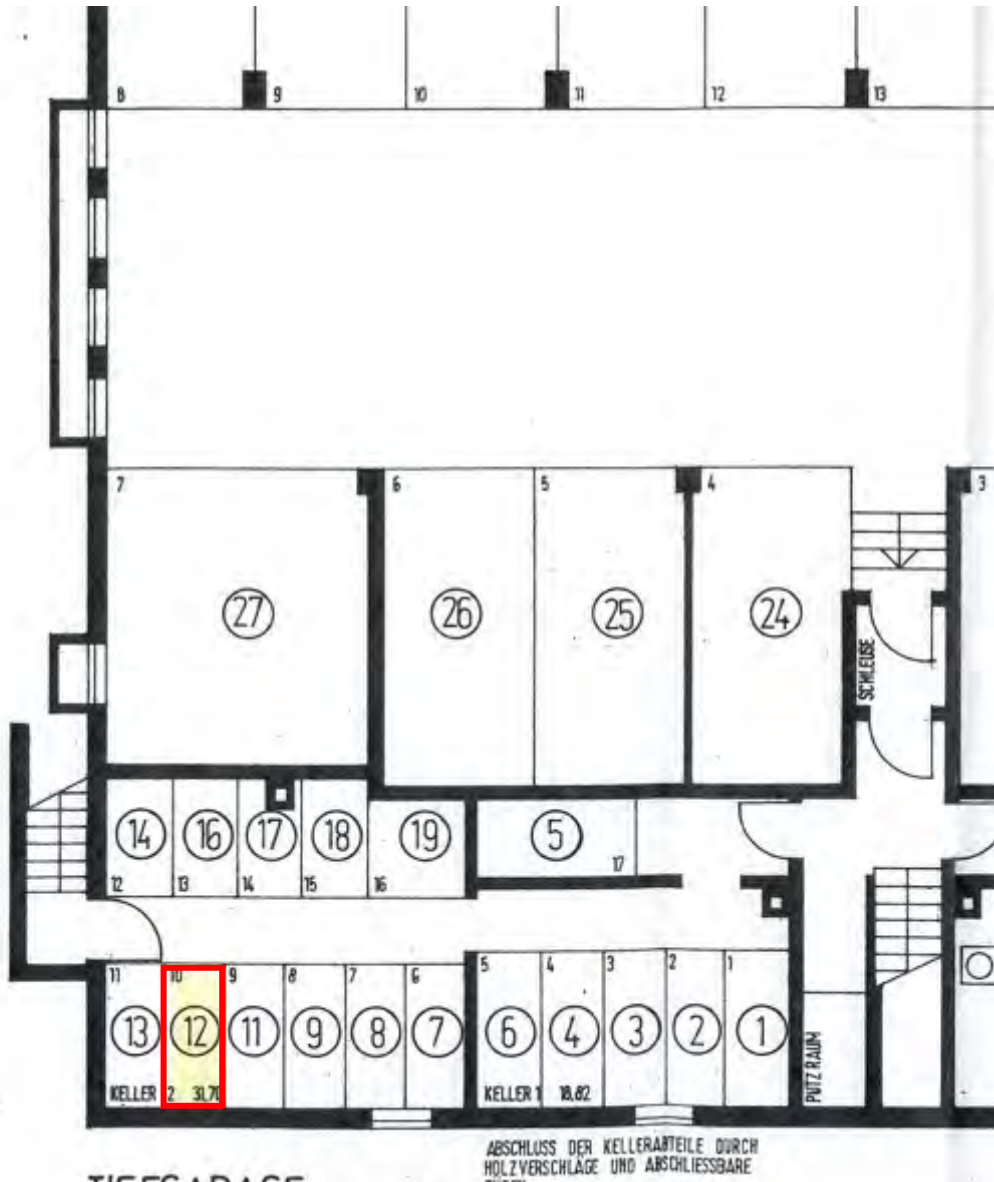


Wohnung Nr. 12

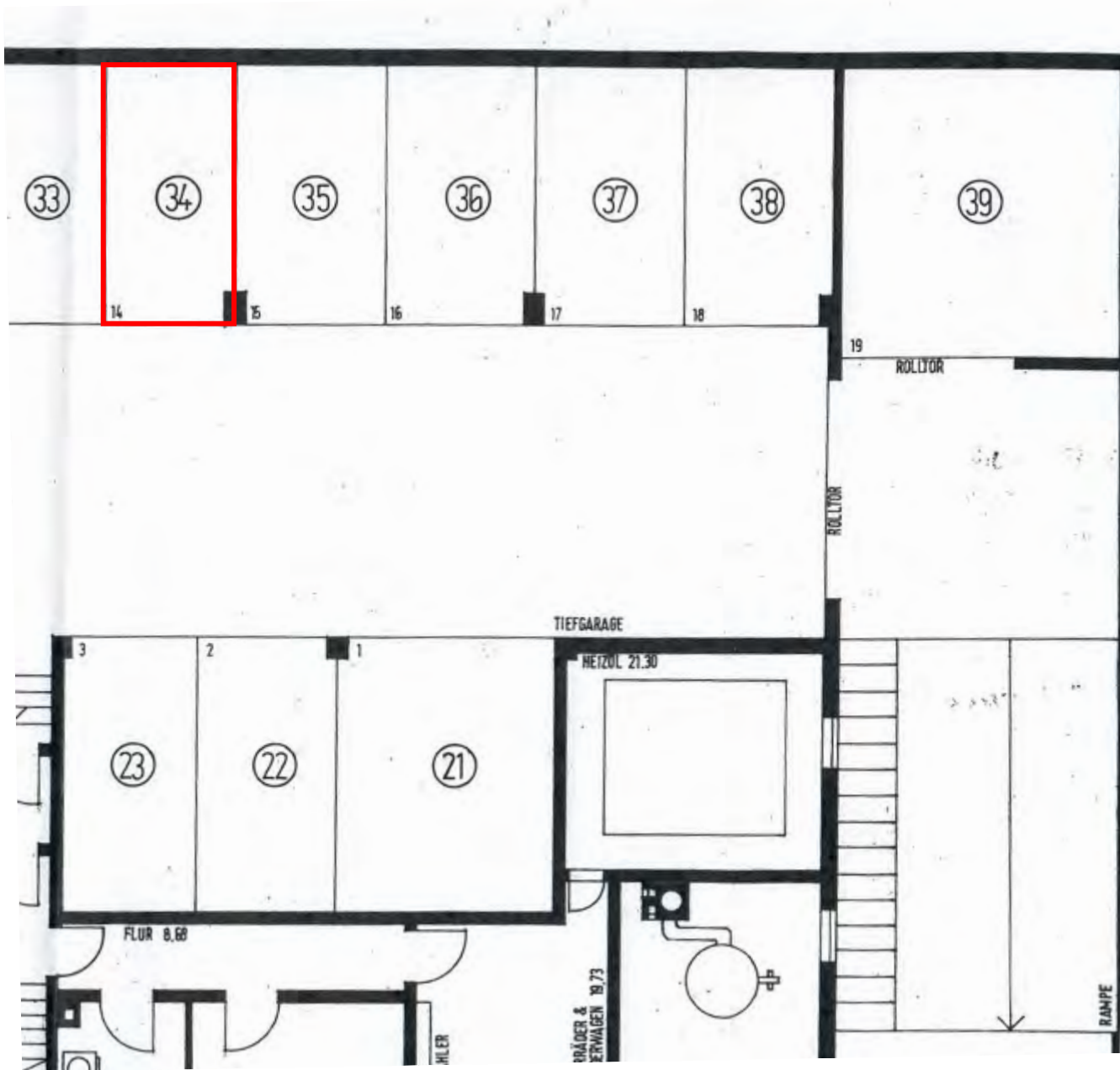


Keller und Tiefgarage

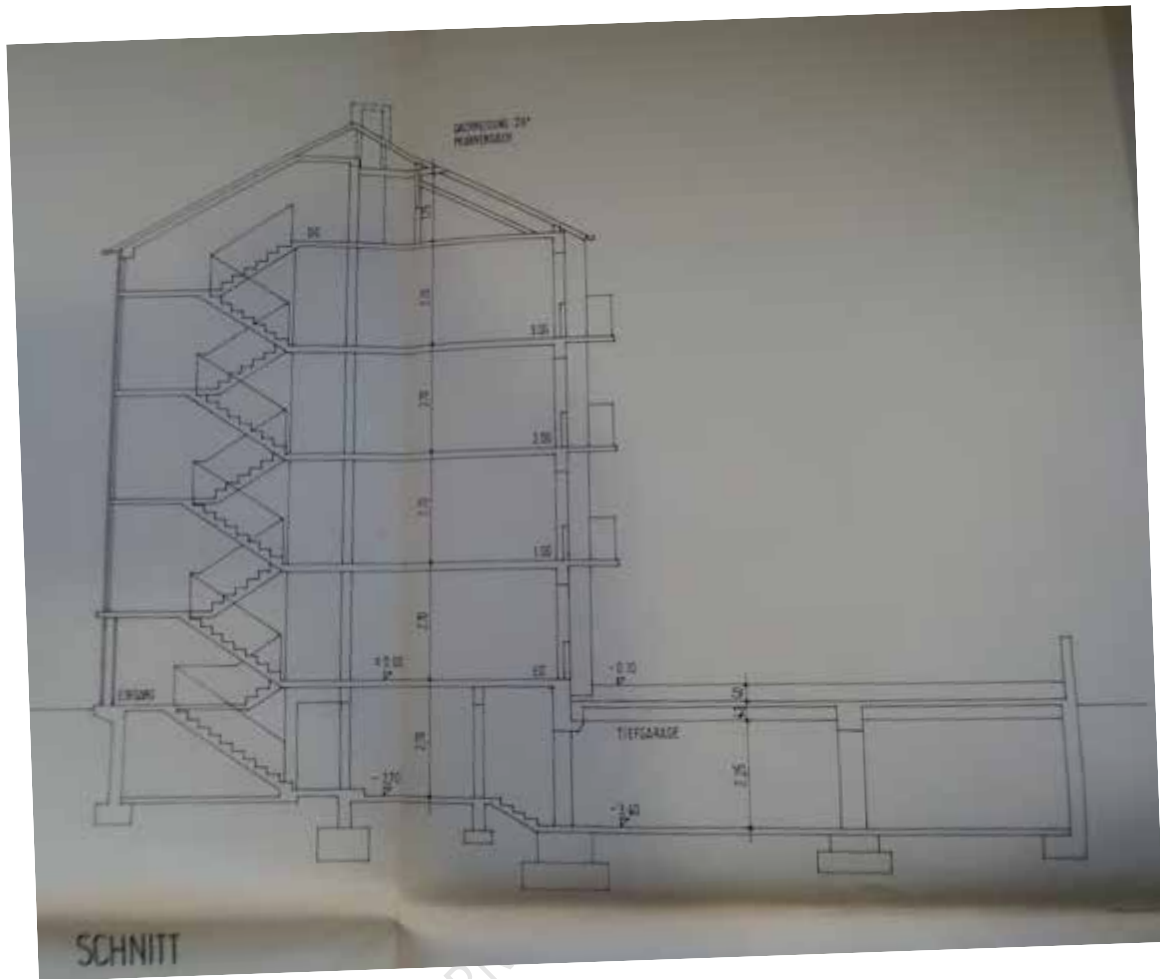
INTERNETVERS...



Keller Nr. 12
Vor Ort wird Keller Nr. 7 genutzt.



Tiefgaragenstellplatz Nr. 34



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

4.2 Ausführung und Ausstattung - 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 und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Kellerumfassungswände	Annahme: Beton
Umfassungswände	Annahme: Mauerwerk, Vollwärmeschutz mit Putz und Anstrich (außer Südfassade)
Innenwände	Annahme: Mauerwerk und leichte Trennwände
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Geländer Metall mit Kunststoff überzogenem Handlauf Kelleraußentreppe aus Stahlbeton ohne Belag mit Metallhandlauf an der Wand, Absturzsicherung Metallgeländer
Aufzug	es ist kein Aufzug vorhanden
Fenster	Annahme: Kunststoff, teilweise Rollläden
Innentüren	hell gestrichene Türen in Einheit Nr. 12, FH-Türen im Keller wo techn. erforderlich
Hauseingangstüre	Annahme: Aluminium mit Verglasung und verglastes Seitenteil mit integrierter Klingelanlage
Dachstuhl	Annahme: Holz
Dacheindeckung	Annahme: Pfannendeckung (war am Stichtag mit Schnee bedeckt)
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser
Elektrische Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Heizung	laut Energieausweis: Ölheizung, Röhrenheizkörper in Einheit Nr. 12 (außer im Bad mit Plattenheizkörper)
Sanitäre Installation	Annahme: mittlere Ausstattung

Tiefgarage

Annahme: Beton, die Tiefgaragenabfahrt ist betoniert, entlang dem Mehrfamilienhaus führt parallel zur Abfahrt eine betonierte Treppe mit Metallhandlauf

Rolltor in die Tiefgarage, Überdachung der Tiefgaragenzufahrt aus Metallkonstruktion mit Trapezblecheindeckung (der Treppenbereich entlang der Rampe ist nicht überdacht).

INTERNETVERSION AG

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

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 und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Hinweis: Der Wohnraum war sehr vollgestellt und somit nicht vollumfänglich einsehbar!

Lichte Höhe	Messung vor Ort überschlägig gemessen:		
	2. OG	Wohnung Nr. 12	Flur ca. 2,42 m
	KG	Waschraum	ca. 2,42 m
	Tiefgarage		ca. 2,56 m

Treppenhaus Boden Natursteinbelag, Wände und Decken Putz und Anstrich
Briefkastenanlage im Erdgeschoss

Keller:

Waschraum Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Münzwaschmaschine und Müntzrockner, Bodenablauf
Trockenraum Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Flur zu den Kellerabteilen Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Kellerabteil Nr. 7 Der Keller ist vor Ort vertauscht. Von Einheit Nr. 12 wird Keller Nr. 7 laut TE genutzt.
Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Abtrennung zum Flur durch Holzlattenelemente (in dem von der Bewertungseinheit genutzte Keller Nr. 7 befindet sich an der Außenwand ein Teil des Fensters und ein Fallrohr)

Wohnung Nr. 12:

Balkon
Wohnen
Diele mit Abstellflächen

2. Obergeschoss

Boden Fliesen, Gelände Metall mit Ausfuchung
Boden Holz, Wände und Decke Putz und Anstrich
Boden Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich
Sicherungen, Haussprechanlage, Einbaumöbel haben keinen
Zeitwert mehr
Küche Boden Fliesen, Fliesenspiegel an der Wand, Wände und Decke Putz
und Anstrich, Einbauküche vorhanden, aufgrund des Alters kein
Zeitwert mehr (fehlender Kühlschrank), Waschmaschinenanschluss
Schlafen Boden PVC-Belag, Wände und Decke Putz und Anstrich
Bad Boden und Wände Fliesen, Decke Putz und Anstrich, Waschbecken
mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten,
Dusche mit Glasabtrennung und Brausegarnitur

Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 Boden Beton, Wände und Decke Beton, abweichend von der
Teilungserklärung ist die Mittelmarkierung zwischen Stellplatz Nr. 34
in Richtung Stellplatz Nr. 33 verschoben.

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: die Außenflächen konnten nur eingeschränkt besichtigt werden.
Mülltonnenplatz im Südosten des Grundstücks, Metallzaun/Beton, Metalltüren, Sträucher (der Gartenbereich konnte nicht betreten werden und war aufgrund der massiven Schneebeckung nur eingeschränkt einsehbar).

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.

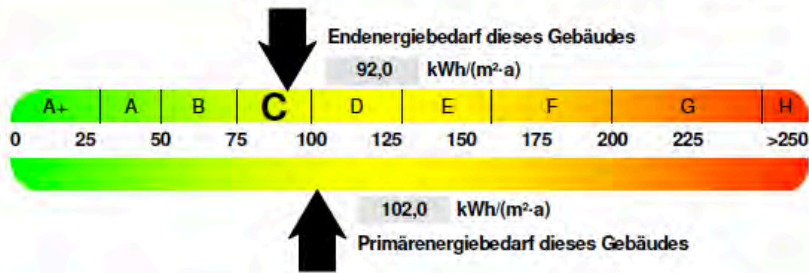
Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (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 vom 01.08.2019 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 31.07.2029

Energiebedarf

CO₂-Emissionen ³ 29,1 kg/(m²·a)



Anforderungen gemäß EnEV ⁴

Primärenergiebedarf

Ist-Wert 102,0 kWh/(m²·a) Anforderungswert 75,0 kWh/(m²·a)

Energetische Qualität der Gebäudehülle H_T

Ist-Wert 0,73 W/(m²·K) Anforderungswert 0,70 W/(m²·K)

Sommerlicher Wärmeschutz (bei Neubau) eingehalten

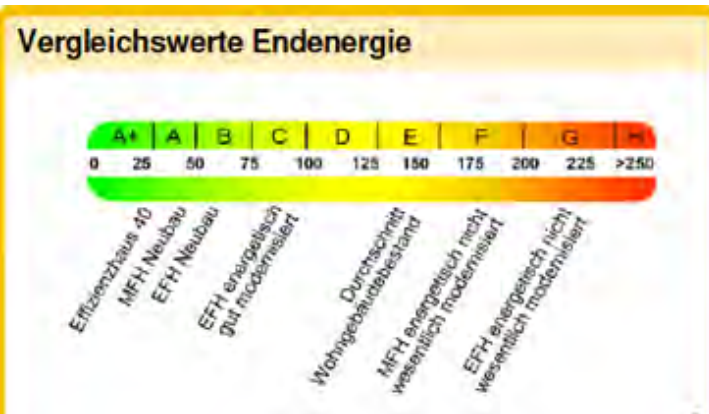
Für Energiebedarfsberechnungen verwendetes Verfahren

Verfahren nach DIN V 4108-6 und DIN V 4701-10

Verfahren nach DIN V 18599

Regelung nach § 3 Absatz 5 EnEV

Vereinfachungen nach § 9 Abs. 2 EnEV



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 und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Wohnung Nr. 12:
- Wände und Decken müssen teilweise gestrichen werden
- Alte Sicherungen im Flur von Wohnung Nr. 12
- Rollladenhalterung im Schlafraum ist beschädigt

- Treppenhaus mit massivem Riss zur Tiefgarage
- Verschmutzungen und Feuchtigkeitsschäden an der Außenwand der Kelleraußentreppe

INTERNETVERSION AG



Nordosten



Südosten



Norden



Hauseingang



Tiefgaragenzufahrt

Westen



Balkon



Diele



Bad



Schlafen



Küche



Wohnen

Treppenhaus



Waschraum



Keller Nr. 12 laut
Teilungserklärung

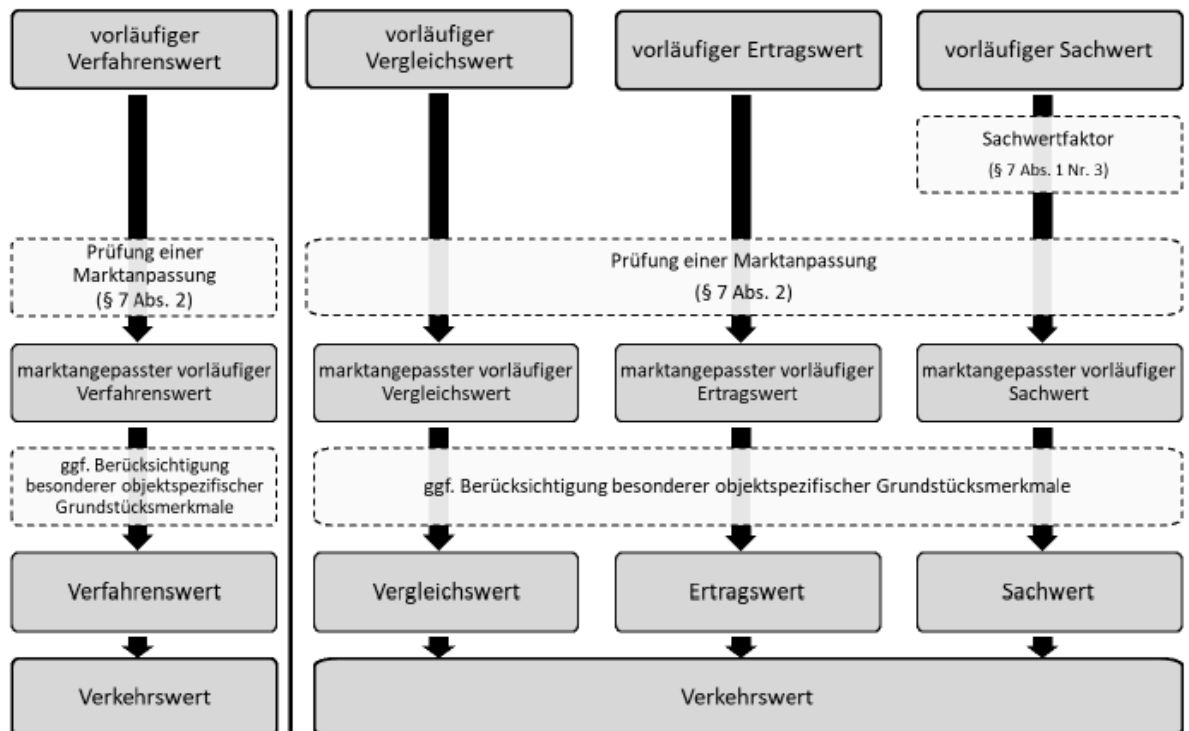


Tiefgaragenstellplatz Nr. 34

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



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.“

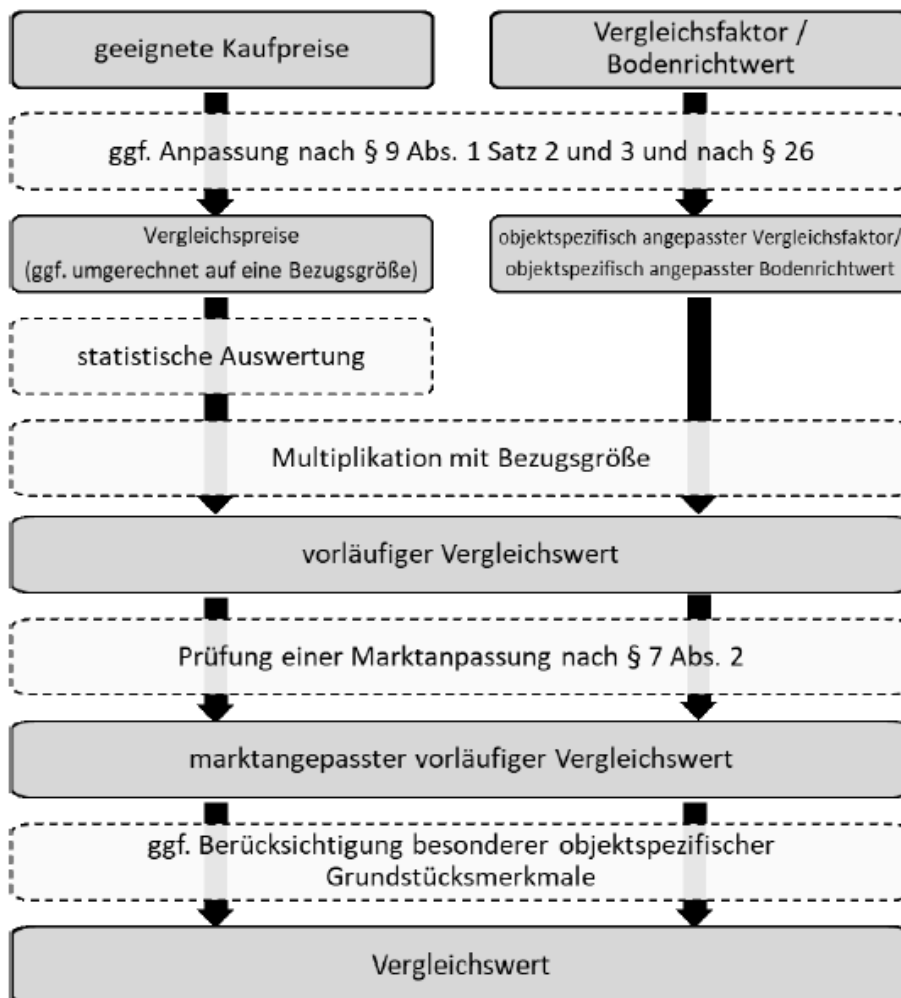
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Wohnfläche gehandelt.

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



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 Grundbuchs (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.

Hinweis: Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard wie in der Bewertungseinheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

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):

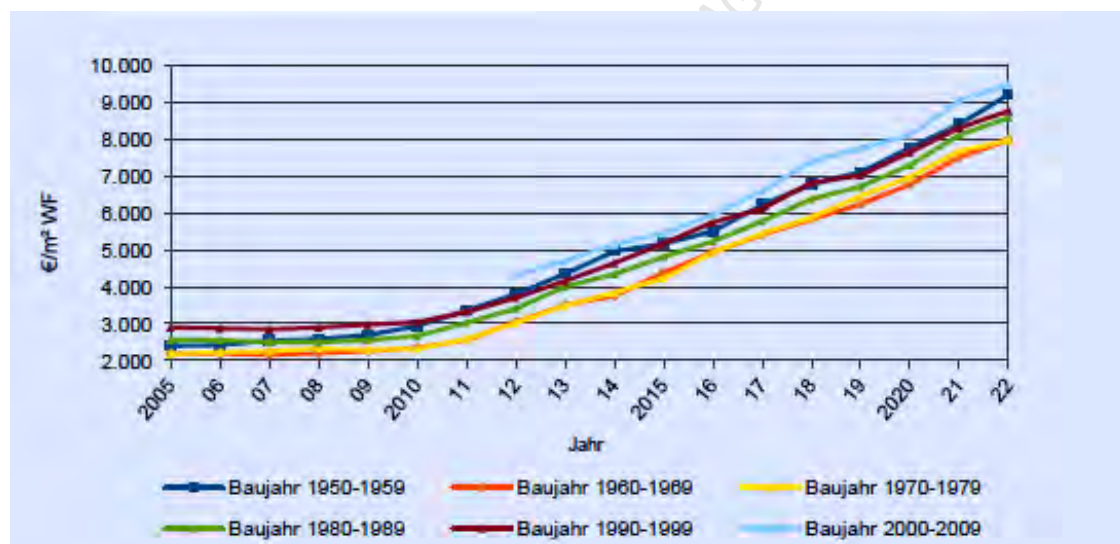
Eigentumswohnungen

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%.

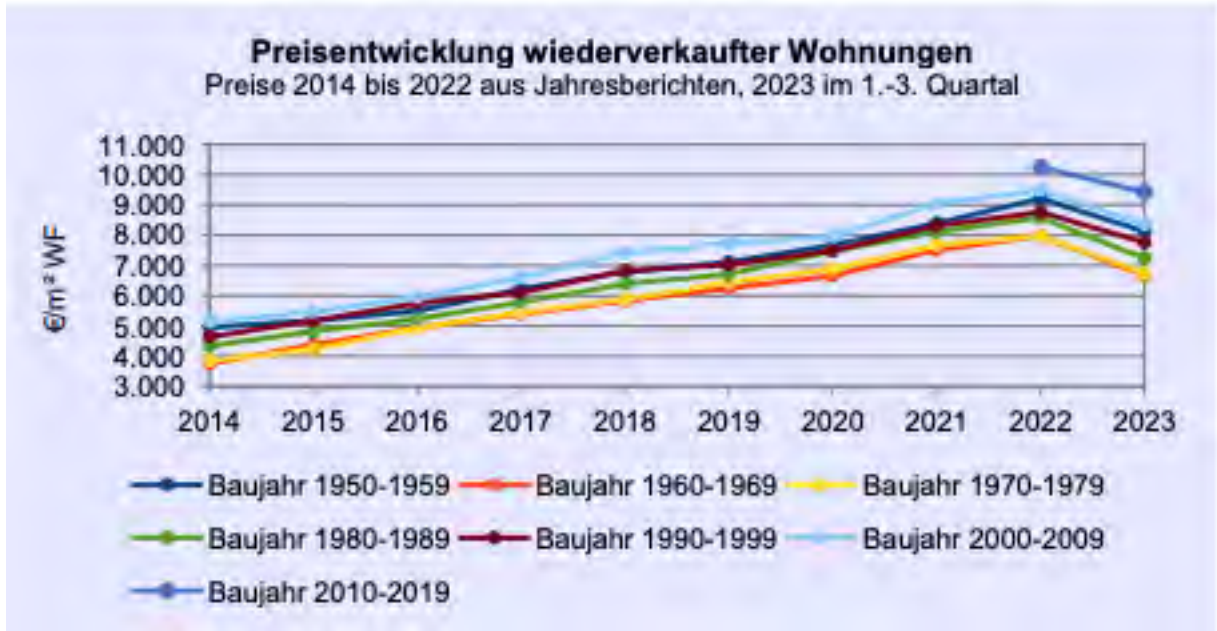
Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2022):



Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

Angaben aus der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses:

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit rückläufiger Vertragsanzahl (minus 22 %) und Einem Geldumsatzrückgang von 33 %.



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:

Marktbericht 2022					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1960-1969	durchschnittlich	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 m²:

Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m ²	8.500 €/m ²	13.800 €/m ²

Aktuelle Internetangebote im Bereich Moosach liegen zwischen ca. 5.200 €/m² bis ca. 8.500 €/m². Die überwiegenden Angebote lagen zwischen 5.500 €/m² und 6.800 €/m².

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.

Seit Ende der „Nullzins-Politik“ 2023 sind in vielen Segmenten die Preise wieder auf das Niveau von 2020/2021 zurückgegangen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

Wohnung Nr. 12:

Hinweis: Die aufgeführten 8 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.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Aug 23	1970	75 m ²	1. OG	7.769 €	nein	ruhigere Lage, Lift, Größe	-5,0%	7.381 €
2	Mai 23	1971	61 m ²	7. OG	7.040 €	nein	Lift	-2,5%	6.864 €
3	Mai 23	1969	40 m ²	1. OG	7.225 €	nein	ruhigere Lage	-10,0%	6.503 €
4	Apr 23	1970	85 m ²	4. OG	7.070 €	nein	ruhigere Lage, Lift, Größe	-10,0%	6.363 €
5	Dez 22	1967	54 m ²	2. OG	7.303 €	nein	Lift	-12,5%	6.390 €
6	Nov 22	1964	64 m ²	EG	6.910 €	nein	ruhigere Lage	-15,0%	5.874 €
7	Jul 22	1972	44 m ²	EG	7.964 €	nein	ruhigere Lage, Lift	-7,5%	7.367 €
8	Mai 22	1968	72 m ²	6. OG	7.813 €	nein	ruhigere Lage, Lift, Größe	-5,0%	7.422 €
Mittelwert			62 m ²		7.387 €				6.770 €
Median					7.264 €				6.683 €
Standardabweichung					579 €				
Variationskoeffizient					9%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			5.612 €						
Oberer Wert			7.929 €						

INTERNETVERSION AG

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.

Beurteilung Wohnung Nr. 12

Wohnung Nr. 12 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon und Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Süden orientiert und befindet sich im 2. Obergeschoss.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Das Bad ist innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Die sonstige Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist mittel. In dem Gebäude gibt es keinen Aufzug.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage an der Hanauer Straße sind Immissionen durch Verkehrslärm vorhanden.

Anpassungen:

Zeit: Die Anpassungen erfolgen in der Regel in Anlehnung an die Jahresberichte und Zwischenberichte des Gutachterausschusses.

Laut Jahresbericht 2021 und 2022 sind im Vergleich die Kaufpreise für wiederverkaufte Wohnungen deutlich gestiegen. Laut Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses ist ein Rückgang der Preise wieder in Richtung der Preise von 2021 zu erkennen.

Bis zum I. Quartal 2022 waren steigende Preisentwicklungen zu erkennen. Ab dem II. Quartal 2022 war eher ein Seitwärtstrend zu verzeichnen. Ab dem III. Quartal 2022 sind die Verkäufe deutlich zurückgegangen. Abschließende Auswertungen sind noch nicht vorhanden, so dass ein Preistrückgang geschätzt werden muss.

Lage: Die Verkaufsfälle 1, 3, 4, 6, 7 und 8 liegen deutlich ruhiger und teilweise an großen Grünflächen. Ein geschätzter Abschlag ist angemessen.

Mietzustand: Alle Verkäufe sind unvermietet. Es ist keine Anpassung notwendig.

Größe: Die Einheiten 1, 4 und 8 haben deutlich größere Wohnflächen. Es sind pauschal geschätzte Zuschläge angemessen, denn größere Wohnungen werden meist zu niedrigeren m²-Preisen gehandelt.

Ausgangswert Mittelwert rd. 6.770 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 6.770 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 48 m² Wohnfläche.

Wohnung Nr. 12			
Wertermittlungsstichtag 04.12.2023			
48 m ²	*	6.770 €/m ²	= 324.960 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 12		rd.	325.000 €

Tiefgaragenstellplatz Nr. 34 Nachfolgende Preise aus dem Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München sind Preise für Garagen und Stellplätze in durchschnittlichen bis guten Lagen.

Preise für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche W

	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
Oberirdischer Stellplatz	16.500	12.000 - 26.000
Einzelgarage	25.000	15.000 - 38.000
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

Aus der Kaufpreissammlung lagen 3 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen aus dem Jahr 2023 in vergleichbarer Lage vor. Diese lagen bei 19.000 €, 19.800 € und 22.000 €.

Mittelwert: 20.267 €.

Der zu bewertende **Tiefgaragenstellplatz Nr. 34** wird mit **20.000 €** geschätzt.

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 12 mit Kellerraum, und Tiefgaragenstellplatz Nr. 34, Scharnhorststraße 50 in 80992 München am Wertermittlungstichtag 04.12.2023

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

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

Laut Bescheinigung der Aufteilungserklärung befinden sich in dem Gebäude 20 Wohnungen und 39 Tiefgaragenstellplätze.

Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit nicht ausgebautem Satteldach.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 12 mit Kellerabteil Nr. 12 sowie der Tiefgaragenstellplatz Nr. 34.

Wohnung Nr. 12 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon, befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden hin orientiert. In dem Mehrfamilienhaus gibt es keinen Aufzug.

Die Grundrissaufteilung ist funktionell, die Ausstattung überwiegend mittel.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Westen des Mehrfamilienhauses.

Der Keller ist vor Ort vertauscht. Von der Einheit Nr. 12 wird Keller Nr. 7 laut TE genutzt.

Es handelt sich um die durchschnittliche Wohnlage laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage an der Hanauer Straße sind Immissionen durch Verkehrslärm vorhanden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 04.12.2023:

1. Wohnung Nr. 12 mit Kellerraum
2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 34
Scharnhorststraße 50 in 80992 München

Unbelastete Verkehrswerte:

- | | |
|---|------------------|
| 1. Wohnung Nr. 12: | 325.000 € |
| 2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 34: | 20.000 € |

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 12 mit Kellerraum Scharnhorststraße 50 in 80992 München am Wertermittlungstichtag 04.12.2023

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

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 478,11/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Moosach

**Flst. Nr. 909/26 Scharnhorststraße 50
Gebäude- und Freifläche zu 937 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 12

zum Wertermittlungstichtag 04.12.2023 mit

325.000,- €

in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

9.1 Verkehrswert für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 34, Scharnhorststraße 50 in 80992 München am Wertermittlungsstichtag 04.12.2023

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

für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 5,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Moosach

**Flst. Nr. 909/26 Scharnhorststraße 50
Gebäude- und Freifläche zu 937 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 34

zum Wertermittlungsstichtag 04.12.2023 mit

20.000,- €

in Worten: zwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 04.03.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch