Überstücke auf Geschäftsstelle

EINGANG: 21.05.2025

Amtsgericht München
Geschäftszeichen:
1510 K 285/24

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

3-Zimmerwohnung mit Küche, Essdiele/Flur, Bad, WC, Abstellraum und 2 Loggien im 7. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 69, ca. 98,6 m² Wohnfläche

und 1/69 Anteil am 58,97/1.000 MEA an Tiefgarage Nr. 82 TG (Nutzung TG-Stellplatz Nr. 68)

Flurstraße 6, 85774 Unterföhring
Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring

Wertermittlungsstichtag 05.12.2024

Verkehrswert Wohnung und Kellerabteil Nr. 69: 528.000,00 €
Verkehrswert 1/69 Anteil an Tiefgarage Nr. 82 TG: 20.000,00 €

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 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 21.05.2025

Exemplar 3 von 3
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:
Michael Bär
am: 30.05.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 6
1.1. Gegenstand der Bewertung 6
1.2. Auftraggeber 6
1.3. Zweck der Bewertung 6
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 7
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer 7
1.6. Grundbuchdaten 7
1.7. Baulastenverzeichnis 8
1.8. Unterlagen 8
1.9. Mieter 8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung 9
1.11. Verwalter 9
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen 9
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde 10
1.14. Marktsituation 10
2. LAGE 11
2.1. Standort und Umfeld 11
2.2. Verkehrsanbindung 12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen 13
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze 13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 13
3.1. Zuschnitt / Form / Maße 13
3.2. Erschließung 14
3.3. Baurechtliche Situation 14
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 15
3.5. Wertrelevanten Geschossflächenzahl 15
3.6. Denkmalschutz 16
3.7. Altlasten 16
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM 17
4.1. Gebäudebeschreibung 17
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum 20
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand 23
4.4. Außenanlagen 24

4.5. Tiefgarage / Tiefgaragenstellplatz 24
4.6. Befund 25
5. BEURTEILUNG 26
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 27
7. WERTERMITTLUNG 28
7.1. Vergleichswertverfahren 28
7.2. Anteiliger Bodenwert 30
7.3. Ertragswertverfahren 33
7.4. Wert des 1/69 Anteil an der Tiefgarage Nr. 82 TG 37
8. VERKEHRSWERT 39

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.14
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Aufteilungspläne	A6
Anlage 7:	Grundbuchauszug	A7.1 – A7.4
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.5
Anlage 9:	Literaturverzeichnis	A9

Das Gutachten hat 40 Seiten, 7 Anlagen mit 31 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Essdiele/Flur, Bad, WC, Abstellraum und 2 Loggien im 7. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 69 1/69 Anteil am 58,97/1.000 MEA an Tiefgarage Nr. 82 TG (Nutzung TG-Stellplatz Nr. 68)
Adresse:	Flurstraße 6, 85774 Unterföhring
Grundstück:	Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring
Grundstücksfläche:	4.930 m²
Miteigentumsanteil:	19,92/1.000 – Wohnung und Kellerabteil Nr. 69 1/69 Anteil am 58,97/1.000 MEA – Tiefgarage Nr. 82 TG
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 14.08.2024 bzw. 25.04.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	05.12.2024
Qualitätsstichtag:	05.12.2024
Baujahr:	ca. 1973/1974
Wohnfläche:	ca. 98,6 m²
Kfz-Stellplatz:	Tiefgaragenstellplatz Nr. 68 in Tiefgarage Nr. 82 TG
Vergleichswert:	rd. 528.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil Nr. 69
Wert:	rd. 20.000,00 € - 1/69 Anteil an Tiefgarage Nr. 82 TG
Anteiliger Bodenwert:	rd. 286.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil Nr. 69

Ertragswert:	rd. 523.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil Nr. 69
Verkehrswert:	**528.000,00 € - Wohnung und Kellerabteil Nr. 69**
	20.000,00 € - 1/69 Anteil an Tiefgarage Nr. 82 TG

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 19,92/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 69.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Essdiele/Flur, Bad, WC, Abstellraum und 2 Loggien ist im 7. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Weiter ist der 1/69 Anteil am 58,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 82 TG zu bewerten. Zur Nutzung steht gemäß der Benutzungsregelung der TG-Stellplatz Nr. 68.

Die Anschrift lautet Flurstraße 6, 85774 Unterföhring.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1510 K 285/24, mit Beweisbeschluss vom 14.08.2024 bzw. 25.04.2025 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. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 05.12.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 05.12.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter eine Vertreterin der Antragstellerin anwesend.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im 7. Obergeschoss, das Kellerabteil im Kellergeschoss, die Tiefgarage, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 29.07.2024 bzw. 07.04.2025 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Unterföhring, Blatt 1843
  (Wohnungsgrundbuch)

- AG München, Grundbuch von Unterföhring, Blatt 6899 (Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind den beigefügten Grundbuchauszügen 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.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Unterföhring
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Landratsamtes München
- Auskunft der Gemeinde Unterföhring
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Soweit bekannt und nach Angabe beim Ortstermin bestehen keine Mietverhältnisse, die Wohnung ist leerstehend.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung sind die Bewertungsobjekte wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 19,92/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 7. OG gelegenen Wohnung samt Kelleranteil. Im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet.
- Miteigentumsanteil von 58,97/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 82 bezeichneten Sammeltiefgarage, mit 69 PKW-Abstellplätzen.

In der Benutzungsregelung vom 20.12.1979 wurde unter II. geregelt, dass in der Tiefgarage nur noch 67 Abstellplätze für Pkws zur Verfügung stehen. Weiter wurde unter III. geregelt, dass die Benützung der Tiefgarage bzw. der Tiefgaragenstellplätze unter den Miteigentümern in der Weise geregelt wird, dass ihnen jeweils zur ausschließlichen Benützung folgende Abstellplätze in der Tiefgarage zugewiesen werden: hier Abstellplatz Nr.: 68.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist bis 31.12.2025 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2022/2023 für den Zeitraum 01.08.2022 – 31.07.2023 und nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 69 und TG-Stellplatz Nr. 68) ab dem 01.08.2022 bzw. aktuell monatlich 378,00 €.

Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum Stand 08.01.2025 keine Hausgeldrückstände.

Die Hausgelder von den übrigen Eigentümern im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig bezahlt.

Die Erhaltungsrücklage für die WEG Flurstr. 6 beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung zum Stand 31.07.2024 rd. 97.986,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 2.037,00 €.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 05.02.2024 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Gemeinde Unterföhring, Münchner Str. 70, 85774 Unterföhring.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zur aktuellen Marktsituation.
Gemäß der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München ist in der Stadt München bei Wohnimmobilien im Vergleich zum Jahr 2023 ein Preisrückgang festzustellen, im Jahr 2024 ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Unterföhring im oberbayerischen Landkreis München. Das Bewertungsobjekt liegt ca. 11 km nordöstlich des Zentrums von München.

Unterföhring grenzt an die Landeshauptstadt München sowie im Norden an die Gemeinde Ismaning und im Osten an die Gemeinde Aschheim an. Die Gemeinde Unterföhring wird im Westen durch die Isar begrenzt.

Zum Bewertungsstichtag verfügt die Gemeinde Unterföhring über ca. 12.000 Einwohner. Der Landkreis München verfügt über ca. 359.000 Einwohner.

Mit Stand November 2024 waren im Landkreis München rd. 6.470 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 3,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 2,7 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2024 ca. 5,9 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Flurstraße gelegen. Die Flurstraße ist eine Sackgasse, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. teils auf Längsparkstreifen möglich. Im Süden grenzt das Bewertungsgrundstück an die Feldstraße an. Die Feldstraße ist in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist einseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Norden, Osten und Westen aus Mehrfamilienwohnhäusern mit ca. 9 Vollgeschossen bzw. 4 Vollgeschossen, im Süden befinden sich Einfamilienhausgrundstücke.

In Unterföhring sind Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Kindergärten, Grundschulen, Gymnasium, usw. vorhanden. Weitere Einkaufsmöglichkeiten, weiterführende Schulen, etc. befinden sich im ca. 4 km entfernten Ismaning, den weiteren umliegenden Gemeinden bzw. in der nahegelegenen Landeshauptstadt München.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist das Zentrum von Unterföhring in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 800 Meter gelegen. Das ca. 11 km entfernte Zentrum von München ist in südwestlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 25 Minuten erreichbar. Die Anschlussstelle Frankfurter Ring an die A9 München/Berlin ist in südwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4 km gelegen und in ca. 8 Minuten anfahrbar. In südlicher Richtung ist nach ca. 11 km bzw. einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg gegeben. Der Anschluss an die A99 ist vom Bewertungsobjekt in nordöstlicher Richtung nach ca. 2,5 km erreichbar. Folgt man hier der A99 weitere ca. 22 km in westlicher Richtung, so besteht am Autobahndreieck München-Eschenried Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Nelkenstraße ist in einer Entfernung von ca. 180 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 232, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten die Haltestelle Unterföhring angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Unterföhring in einer Entfernung von ca. 600 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die S-Bahnlinie S8 sowie diverse Buslinien. Mit der S-Bahnlinie S8 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 21-24 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das S- und U-Bahn-Netz der Stadt München sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind als durchschnittlich bis gut zu bewerten.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 25 km entfernt und ist in

ca. 25 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 27-35 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Zu bewerten ist ein 1/69 Anteil an der Tiefgarage Nr. 82 TG, zur Nutzung steht der Stellplatz Nr. 68 zur Verfügung.
Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 4.930 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Flurstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 70 Meter. Die Straßenfront zur Feldstraße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 80 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 64 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

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 zum Bewertungsobjekt ist über die Flurstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme (Geothermie Unterföhring). Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag 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. 538/6, Gemarkung Unterföhring, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Gemeinde Unterföhring liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 26-71, rechtskräftig seit dem 01.09.1972. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsgrundstück eine Bebauung mit zwingend neun Vollgeschossen, einer maximalen Traufhöhe von 25 Meter über der natürlichen oder baurechtlich festgesetzten Geländehöhe, GRZ 0,4, GFZ 1,0 sowie Flachdach zu entnehmen. Baugrenzen sind gegeben. Eine Fläche für Gemeinschaftsstellplätze sowie eine Fläche für Tiefgarage mit Rampe sind ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Unterföhring, rechtskräftig seit dem 19.08.2019, ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-8. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über neun Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1973/1974. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:
Es wird 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. Wertrelevanten Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 5.940 m².
Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 4.930 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,2.

Hinweis:
Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) steht nur in Bezug zu dem angegebenen Richtwert. Weicht die tatsächliche bzw. zulässige bauliche Nutzung vom WGFZ-Bezug des Bodenrichtwertes ab, so ist dies bei der Einzelbewertung zu berücksichtigen.

Die angegebene wertrelevante Geschossflächenzahl des Gutachterausschusses Landkreis München zu den Bodenrichtwerten entspricht dem nach unverbindlicher Einschätzung des Gutachterausschusses in der Bodenrichtwertzone durchschnittlich realisierbaren Maß der baulichen Nutzung. Sie beinhaltet abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) nach § 16 Abs. 4 ImmoWertV die Flächen aller oberirdischen Geschosse mit Ausnahme von nicht ausbaufähigen Dachgeschossen nach den jeweiligen Außenmaßen des Gebäudes, um die tatsächliche marktwirtschaftlich relevante Nutzung zu erfassen. Geschosse gelten in Abgrenzung zu Kellergeschossen als oberirdische Geschosse soweit ihre Deckenoberkanten im Mittel mehr als 1,40 Meter über die Geländeoberfläche hinausragen; § 20 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung findet keine Anwendung. Ausgebaute oder ausbaufähige Dachgeschosse sind mit 75 Prozent ihrer Fläche zu berücksichtigen. Staffelgeschosse werden in vollem Umfang berücksichtigt. Hohlräume zwischen der obersten Decke und der Bedachung, in denen Aufenthaltsräume nicht möglich sind, sind keine Geschosse. Das Verhältnis der Flächen der oberirdischen Geschosse zur Grundstücksfläche ist die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ).

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 Landratsamtes München ist das Bewertungsgrundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, im Altlastenkataster nach Art. 3 BayBodSchG des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (LfU) unter der Katasternummer 18400821 als Altlastenverdachtsfläche (Altlaststandort) eingetragen und ein Altlastenverdacht im Sinne des § 2 Abs. 6 i.V.m. § 2 Abs. 5 Nr. 2 BBodSchG ist begründet. Das Landratsamt München führte im Jahr 2007 im Rahmen einer Ersterhebung eine Historische Recherche von Altlastenverdachtsflächen in der Gemeinde Unterföhring durch. Hierbei wurde das o.g. Grundstück als Altlaststandort erfasst. Nach den

Unterlagen der Historischen Recherche wurde auf dem Grundstück eine Ziegelei betrieben.

Eine orientierende Untersuchung wurde nach Auskunft des Landratsamtes München nicht durchgeführt, auch liegen gemäß der Auskunft keine weiteren Gutachten beim Landratsamt München vor.

Dem Sachverständigen liegen ebenfalls keine weiteren Kenntnisse hinsichtlich Altlasten vor. Auf die o.g. Ausführungen des Landratsamtes München wird ausdrücklich hingewiesen.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. 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 vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen 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.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1973/1974;
Veränderungen:	Diverse Instandhaltungsmaßnahmen;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 11.04.1973;

<u>Ausführung und Ausstattung:</u>

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Die Außenfassade ist, soweit ersichtlich, mit Platten verkleidet, vermutlich handelt es sich um Eternitplatten

(Achtung: Eternitplatten aus dem Baujahr können asbesthaltig sein!);

Außenwände: Mauerwerk, Beton oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach, entsprechende Flachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;

Dachentwässerung: Vermutlich innenliegende Dachschläuche und Flachdacheinläufe;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Es ist ein Treppenhaus vorhanden im Sinne eines Nottreppenhauses, da die eigentliche Erschließung über die beiden Aufzüge erfolgt; das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste aus Beton, ohne Oberbelag, gestrichenes Metallgeländer, die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen;

Fenster: Soweit ersichtlich Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Baujahr bzw. Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im EG sind Kunststoffrollopanzer vorhanden;

Keller: Der Keller verfügt über einen Betonboden/Betonestrich; die Kellerwände sind schalungsraue Betonwände, gestrichen bzw. teils vermutlich auch Mauerwerkswände, grob verputzt und gestrichen;

Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt ebenerdig über einen Weg, welcher mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist; vor der Hausein-

	gangstüre sind ein Vordach und ein seitlicher Windschutz gegeben; die Hauseingangstüre ist ein Aluminiumelement mit Tür und feststehendem Element jeweils mit Drahtgitterglas; die Tür verfügt über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss; in das feststehende Element sind 81 Klingeltaster und die Gegensprechanlage integriert; im Hauseingangsbereich ist die Briefkastenanlage vorhanden; da die Eingangstüre ohne Stufen erreichbar ist und ein Aufzug gegeben ist, ist die Wohnung barrierefrei erreichbar;
Aufzüge:	Es sind zwei Aufzüge vorhanden jeweils Fabrikat Schindler für 6 Personen, Baujahr 1971;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Fernwärmeanschluss; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;
Gemeinschaftsräume:	Waschkeller mit Münzwaschmaschinen und Trockner; In der Tiefgarage ist ein Fahrradabstellplatz vorhanden;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Essdiele/Flur, Bad, WC, Abstellraum und 2 Loggien im 7. Obergeschoss. Zwei Zimmer und die große Loggia sind nach Süden gelegen. Die Loggia ist von beiden Räumen zu betreten. Das dritte Zimmer, die Küche und die weitere Loggia sind nach Westen ausgerichtet. Die Loggia ist vom dritten Zimmer zu betreten. Die Essdiele/Flur, das Bad, das WC und der Abstellraum sind innenliegend.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigefügt.

Größe

Die Wohnfläche wurde den vorliegenden Aufteilungsplänen wie folgt entnommen.

Zimmer	ca.	16,97	m²
Zimmer	ca.	20,81	m²
Zimmer	ca.	17,04	m²
Küche	ca.	8,29	m²
Essdiele/Flur	ca.	19,35	m²
Bad	ca.	4,15	m²
WC	ca.	2,33	m²
Abstellraum	ca.	1,56	m²
zzgl. Loggia zu 1/2	ca.	5,42	m²
zzgl. Loggia zu 1/2	ca.	2,64	m²
Wohnfläche	**ca.**	**98,6**	**m²**

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 5,3 m².

Ausstattung

Fenster: Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung); die Fenster stammen vermutlich aus dem Baujahr; in der Küche ist ein Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden; dieses Fenster wurde nach Angabe beim Ortstermin vermutlich in den 80-er Jahren getauscht; an den Fenstern sind teilweise Innenjalousetten angebracht;

Türen: Holzfurnierte Türblätter mit durchschnittlichen Drückergarnituren; die Zargen als Passzargen mit Oberlicht, gestrichen; zum Bad und zur Küche sind Vollglasschiebetüren vorhanden;

Böden: Älterer Teppichboden; in der Küche sind Teppichfliesen verlegt; Bad gefliest; WC mit altem PVC-Belag;

Wände: Massive Innenwände verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen bzw. tapeziert und gestrichen;

Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Innenliegendes Bad mit Abluft, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. 1,80 m hoch gefliest, darüber verputzt und gestrichen; Waschmaschinenanschluss; Heizplatte mit Thermostatventil; Innenliegendes WC mit Abluft, Waschbecken mit Kaltwasserhahn; Stand-WC mit Aufputzspülkasten; Fliesenspiegel im Bereich des Waschbeckens, ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Die Sanitärausstattung stammt vermutlich im Wesentlichen aus dem Baujahr;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen, FI-Schalter ist nicht vorhanden; elektrischer Haustüröffner, Türsprechanlage; Rauchmelder;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; teils auch Heizplatten mit Thermostatventil bzw. Röhrenradiator mit Thermostatventil;
Loggia:	Von zwei Wohnräumen begehbare Loggia mit massiver Bodenplatte; die Bodenplatte ist gestrichen, kein weiterer Oberbelag, der Anstrich ist weitestgehend abgenutzt; Geländer als massives Geländer aus Beton oder Vergleichbarem, hierauf ist noch ein Metallgeländer aufgestellt; es

sind zwei Markisen vorhanden, diese sind auf Grund des Zustandes wertmäßig als irrelevant zu beurteilen;

Es ist eine weitere Loggia vorhanden, ebenfalls von einem Wohnraum begehbar; die Loggia ist vergleichbar beschaffen, abweichend wurden hier auf der Innenseite der Brüstung Holzbretter angebracht, wobei diese teilweise heruntergefallen sind;

Kellerabteil: Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 69 verfügt über eine Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar, auf der Tür ist die Nr. 69 geschrieben; zum Nachbarabteil bzw. zum Flur ebenfalls mit Holzlattenrost abgeteilt, weiter verfügt das Kellerabteil rückwärtig bzw. zur Außenwand über eine schalungsraue Betonwand; im Kellerabteil ist eine Lampe vorhanden, diese ist jedoch vermutlich vom Allgemeinstrom abgezweigt;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis vom 10.01.2018 (gültig bis 09.01.2028) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 110 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 33 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Verbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Nah-/Fernwärme aus Heizwerken, erneuerbarer Brennstoff. (Geothermie Unterföhring)

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Relevante verbessernde Maßnahmen sind nicht ersichtlich.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind eine Rasenfläche, Bäume und Sträucher vorhanden. Weiter ist ein Müllabstellplatz gegeben. Auf dem Grundstück ist eine Feuerwehrzufahrt vorhanden, diese ist mit Rasengittersteinen befestigt.

4.5. Tiefgarage / Tiefgaragenstellplatz

Es besteht ein 1/69 Anteil am 58,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 82 TG. Zur Nutzung steht der TG-Stellplatz Nr. 68, gemäß Benutzungsregelung.
Der Tiefgargenstellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. 68 ist gut anfahrbar. Die Tiefgarage verfügt am Boden über Betonsteinverbundpflaster sowie Betonwände, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke. Die Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche sich innerhalb der Tiefgarage befindet und mit Betonstein-verbundpflaster befestigt ist und über geriffelte Fahrspuren verfügt. Bei der Ein- und Ausfahrt ist jeweils ein elektrisch betriebenes Sektionaltor vorhanden. Der Bereich vor der Tiefgarageneinfahrt ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, zusammenfassend in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand.
- Es gibt in der Wohnanlage ein Problem durch einen „Klopfer“, welcher hier nach Angabe beim Ortstermin hauptsächlich nachts die Ruhe stört. Durch die Hausgemeinschaft wurde hierzu ein Rechtsanwalt eingeschalten, dies ist auch den Eigentümerversammlungsprotokollen zu entnehmen.

Sondereigentum:

- Die Wohnung verfügt über eine alte, jedoch grundsätzlich gebrauchsfähige Ausstattung.
- Die vorhandene Sanitärausstattung ist als alt zu beurteilen, jedoch im Hinblick auf den Zustand gebrauchsfähig.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in der Gemeinde Unterföhring.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung ist für das Baujahr noch durchschnittlich.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Zwei Loggien sind vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als noch durchschnittlich beurteilt. Zumindest umfassende Schönheitsreparaturen sind erforderlich.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

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.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:
Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München führt eine Kaufpreissammlung.
Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes München wurden 9 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/ Zustand, Verkaufszeitpunkt und Wohnungsgröße modifiziert.
Drei Vergleichspreise weichen mehr als 25 % vom arithmetischen Mittel ab und werden daher nicht berücksichtigt.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus dem Jahr 2024. Im Jahr 2024 und bis zum Bewertungsstichtag wird von einem gleichbleibenden Preisniveau ausgegangen, Zu- und Abschläge sind somit nicht erforderlich.

Vom Gutachterausschuss des Landratsamtes München wurden Vergleichspreise mit Wohnflächen von 80 m² - 114 m² für 3 – 4 Zimmerwohnungen übermittelt. Eine Anpassung ist daher nicht notwendig.

Bei den Vergleichsobjekten wird zusammenfassend von einem durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung für die Baujahre ausgegangen.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst. Alle Vergleichswohnungen befinden sich in vergleichbaren Gebäuden, Hochhaus oder Wohnblock.

Nr.	Gemarkung	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Wfl. in m²	€/m²	Lage-faktor	Ausstat-tung/ Zustand	relativer Preis €/m²	Wfl. X rel. Preis
1	Ismaning	Sep. 24	1972	106,80	4.625,47	1,00	1,00	4.625,47	494.000,20 €
2	Haar	Mrz. 24	1973	80,00	5.000,00	1,00	1,00	5.000,00	400.000,00 €
3	Haar	Aug. 24	1973	86,23	4.406,82	1,00	1,00	4.406,82	380.000,09 €
4	Haar	Aug. 24	1973	83,00	6.807,23	1,00	1,00	6.807,23	565.000,09 €
5	Haar	Jul. 24	1972	87,01	5.746,47	1,00	1,00	5.746,47	500.000,35 €
6	Haar	Dez. 24	1972	84,24	5.677,83	1,00	1,00	5.677,83	478.300,40 €
				527,28				32.263,82	2.817.301,13 €

Flächenbezogener Mittelwert:

2.817.000 € / 527,28 m² = rd. 5.343 €/m²

Arithmetisches Mittel:

32.264 €/m² / 6 = rd. 5.377 €/m²

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 5.343 €/m² und ein arithmetisches Mittel von

rd. 5.377 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung und Wohnungsgröße. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 5.350,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Wie im Gutachten beschrieben, gibt es im Objekt Probleme mit einem Nachbarn, welcher die Gemeinschaft mit Lärmbelästigungen stört. Nach Auskunft der Hausverwaltung liegen nun seit mehreren Wochen keine Beschwerden mehr vor, weiter wollte sich die Mietpartei nach Auskunft der Hausverwaltung um eine andere Wohnung bemühen.
Ob eine Beeinträchtigung weiterhin vorliegt und in welchem Umfang, kann vom Sachverständigen nicht beurteilt werden. Es wird deshalb kein Abschlag berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

98,6 m² x 5.350 €/m² = rd. 528.000,00 €

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 69 zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 528.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 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 des Landkreis München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet Zone 14706, Unterföhring West, für Mehrfamilienhäuser (ab 4 VG), WGFZ 1,0, einen Bodenrichtwert von 2.800,00 €/m² 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 05.12.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke fallend. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zur Preisentwicklung von Bodenpreisen.
Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Herbstreport 2024 an, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (ein-/zweigeschossige Bebauung) im Mittel rd. 8 % unter den Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen, für Geschosswohnungs-

bau wird keine Angabe gemacht. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird ein Abschlag von rd. 5 % bis 10 % i.M. rd. 7,5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 538/6 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben des Gutachterausschusses Landkreis München.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	2.800,00 €/m²
Anpassung Preisniveau:	-7,5%	
Anpassung an die Nutzungsintensität:		
WGFZ Bodenrichtwert 1,00:	1,000	
WGFZ Bewertungsobjekt 1,2:	1,124	

Angepasster Bodenwert:

2.800,00 €/m² x 0,925 x 1,124 / 1,000 = rd. 2.910,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 19,92/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring

2.910,00 €/m² x 4.930 m² x 19,92 / 1.000 = rd. **286.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 69 zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 286.000,00 €.

7.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 98,6 m². Die Wohnung ist, soweit dem Sachverständigen bekannt, zum Bewertungsstichtag nicht vermietet.

Für die Gemeinde Unterföhring liegt kein Mietenspiegel vor. Auf der Internetseite der Gemeinde Unterföhring wird angegeben, dass zur unverbindlichen Orientierung der Mietenspiegel der Landeshauptstadt München herangezogen werden kann. Gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München wird für eine vergleichbare Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 10,71 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 8,58 €/m² bis rd. 13,14 €/m² Wohnfläche.

Eine Angebotsrecherche zeigt Angebotsmieten im Umkreis von 3 km um das Bewertungsobjekt für Wohnungen von 73 m² bis 116 m², ohne Neubauten und ohne möblierte Wohnungen, von ca. 16,30 €/m² bis ca. 23,90 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 17,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 430,00 € p. a. für die Wohnung berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1973/1974. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ beurteilt. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 30 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden.

Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss des Landkreis München veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Auch der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.
Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,7 % und eine Spanne von 0,9 % bis 2,8 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,3 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,5 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in der Stadt München bzw. dem Landkreis München in einer Spanne von rd. 1,5 % bis rd. 2,75 % vor.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 2,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)
Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.
Auf die Hinweise beim Vergleichswertverfahren wird hingewiesen, diese sind analog zu beachten.

Nachfolgend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:
Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnung	98,6 m²	x	17,50 €/m²	=	1.726,00 €
					1.726,00 €

Rohertrag pro Monat:			**1.726,00 €**
Rohertrag pro Jahr:		**rd.**	**20.700,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	98,6 m²	x	14,00 €/m²	=	rd.	-1.380,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	430 €	=	rd.	-430,00 €
Mietausfallwagnis:	20.700 €	x	2,0%	=	rd.	-414,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						**-2.200,00 €**

Jahresreinertrag:	**18.500,00 €**
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag	
286.000 € x 2,50% = rd.	**-7.200,00 €**
Reinertrag der baulichen Anlagen	**11.300,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1974
Jahr der Bewertung:	2024
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,50%
Rentenbarwertfaktor:	20,93

Gebäudeertragswert:

	11.300,00 €	x	20,93	=	rd.	**237.000,00 €**

Zusammenfassung:		
Bauliche Anlagen:	rd.	237.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	286.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**523.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:		
keine weiteren Zu-/Abschläge		
Ertragswert	**rd.**	**523.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 69 zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 523.000,00 €.

7.4. Wert des 1/69 Anteil an der Tiefgarage Nr. 82 TG

Zu bewerten ist der 1/69 Anteil an der Tiefgarage Nr. 82 TG, zur Nutzung steht gemäß Benutzungsregelung der Stellplatz Nr. 68.

Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München macht keine Angaben zu Verkaufspreisen von Tiefgaragenstellplätzen.

Der nächstgelegene Gutachterausschuss, welcher hierzu Angaben macht, ist der Gutachterausschuss der Stadt München.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2023 für Tiefgaragen-Einzelstellplätze mit den Baujahren 1970 – 1999 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 23.500 € mit einer Spanne von 8.500 € – 40.000 € an.

Eine Recherche der Angebote von TG-Stellplätzen im Landkreis München ergab Angebotspreise für ebenerdige TG-Stellplätze von 16.750 € - 20.000 €, ein Angebotspreis lag bei 29.900 €.

Auf Grund der mir vorliegenden Vergleichszahlen und unter Berücksichtigung der Beschaffenheit und des Zustandes wird der Wert des 1/69 Anteil an der Tiefgarage mit Nutzung des Stellplatzes Nr. 68 mit rd. 20.000,00 € beurteilt.

Der Wert des 1/69 Anteil an der Tiefgarage gemäß Aufteilungsplan Nr. 82 TG (Nutzung TG-Stellplatz Nr. 68) zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 20.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 wurden zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 für die Bewertungsobjekte folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert Wohnung und Kellerabteil Nr. 69:	rd. 528.000,00 €
Ertragswert Wohnung und Kellerabteil Nr. 69:	rd. 523.000,00 €
Wert 1/69 Anteil an Tiefgarage Nr. 82 TG:	rd. 20.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag und wurde bei dieser Wertermittlung unterstützend zum Vergleichswert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 19,92/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 69 bezeichnet, Flurstr. 6, 85774 Unterföhring, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

528.000,00 €

(i.W.: fünfhundertachtundzwanzigtausend Euro)

bewertet.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1/69 Anteil an dem 58,97/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 538/6, Gemarkung Unterföhring, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage im Aufteilungsplan mit Nr. 82 TG bezeichnet (Nutzung TG-Stellplatz Nr. 68), Flurstr. 6, 85774 Unterföhring, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

20.000,00 €

(i.W.: zwanzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 21.05.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht auf West- und Südfassade

Ansicht Westfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2

Ansicht auf Süd- und Ostfassade

Ansicht Nordfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3

Hauseingang

Treppenhaus im EG

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Treppenhaus

Treppenhaus 7. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Zimmer

Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Bad

Küche

Anlage 1

Fotos

A 1.7

Zimmer

Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.8

Flur

Essdiele

Anlage 1

Fotos

A 1.9

Flur

Balkon

Anlage 1

Fotos

A 1.10

Balkon

Kellerflur

Anlage 1

Fotos

A 1.11

Kellerabteil Nr. 69

Waschkeller

Anlage 1

Fotos

A 1.12

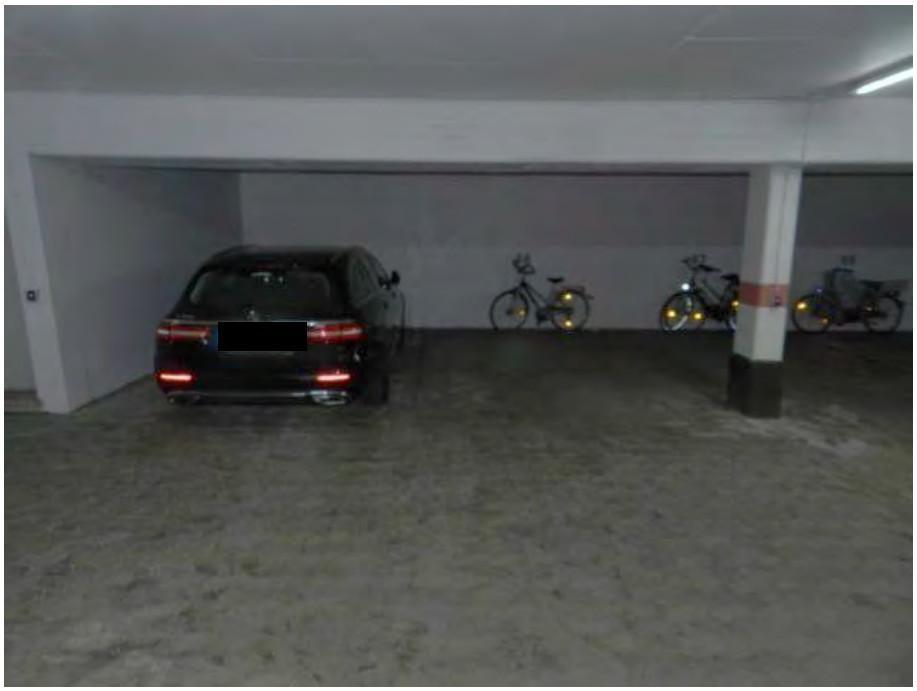
Tiefgarage

Tiefgarage

Anlage 1

Fotos

A 1.13



TG-Stellplatz, mit Nr. 68 bezeichnet

TG-Ein-/Ausfahrt

Anlage 1

Fotos

A 1.14

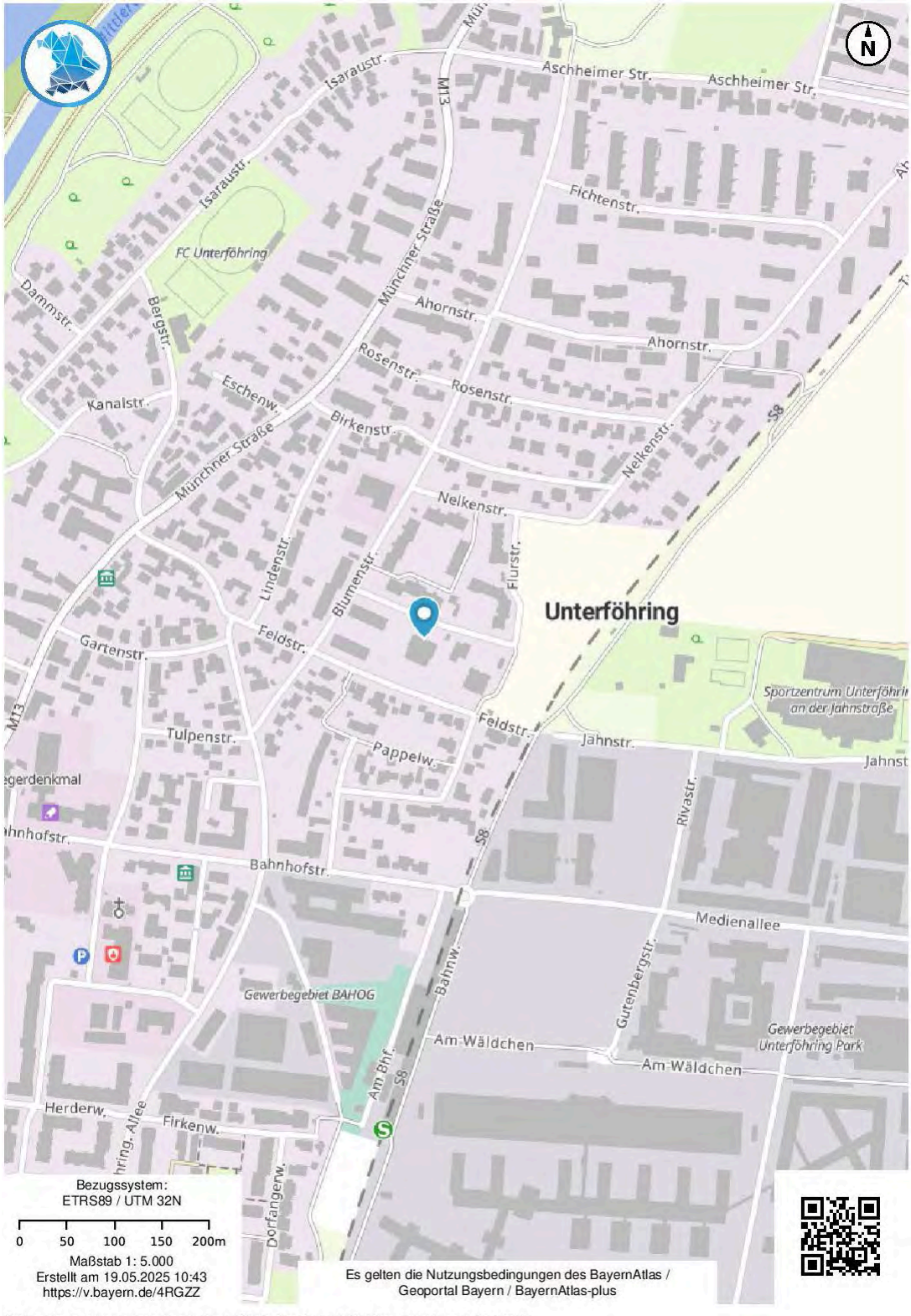
Außenanlage, Müllplatz

Außenanlagen

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

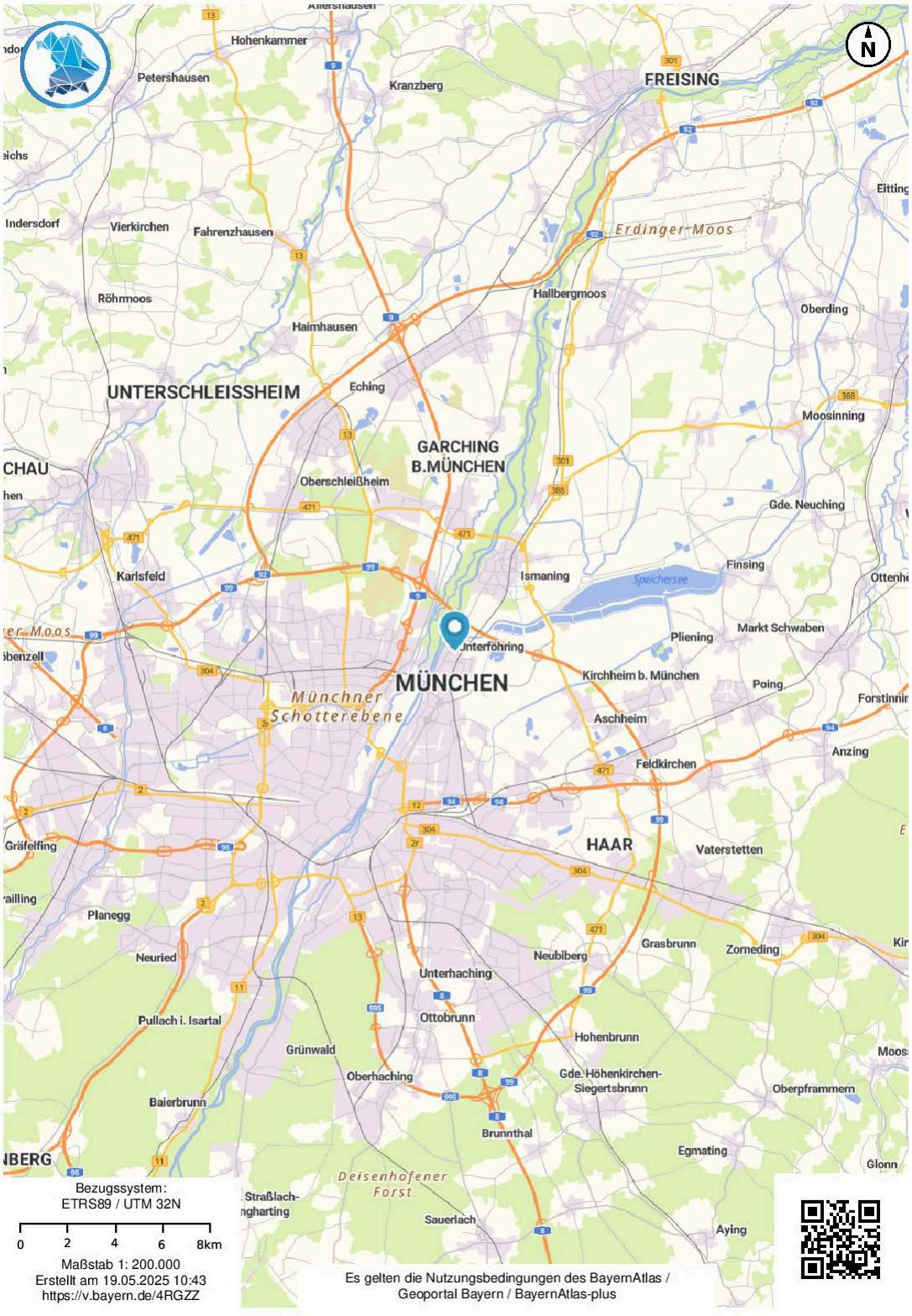


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

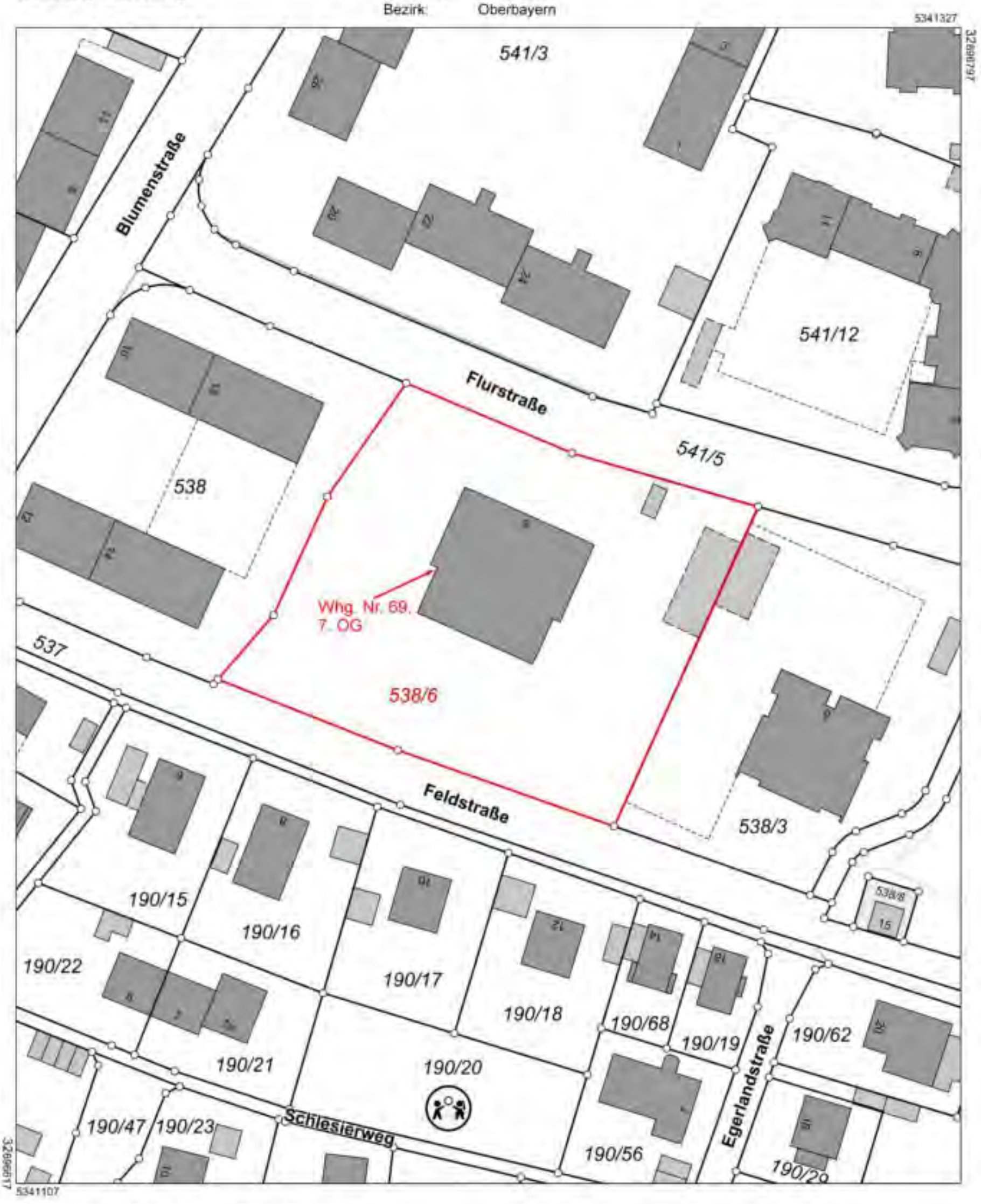
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.09.2024

Flurstück: 538/6
Gemarkung: Unterföhring

Gemeinde: Unterföhring
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



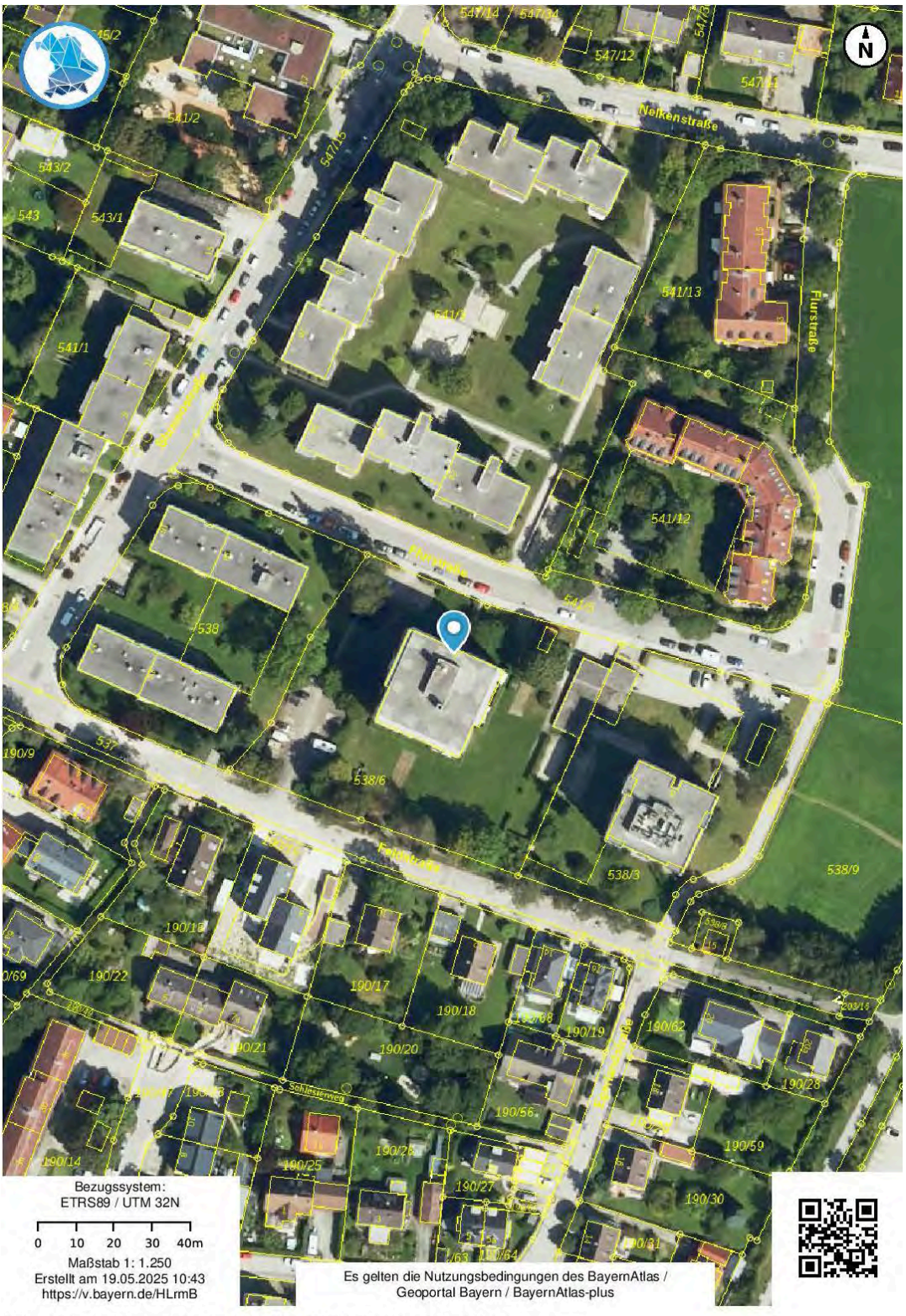
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4

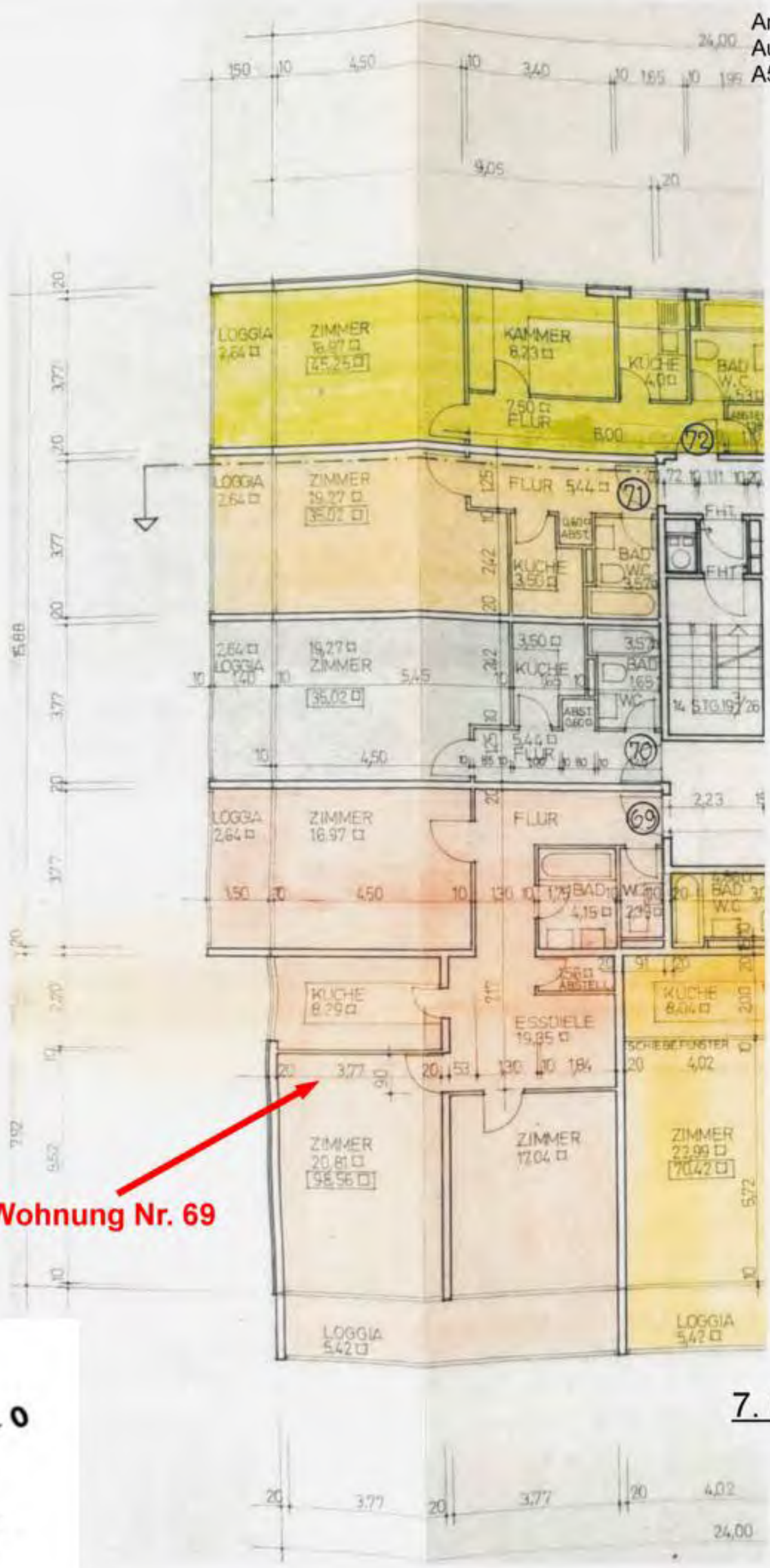
Luftbild

A 4



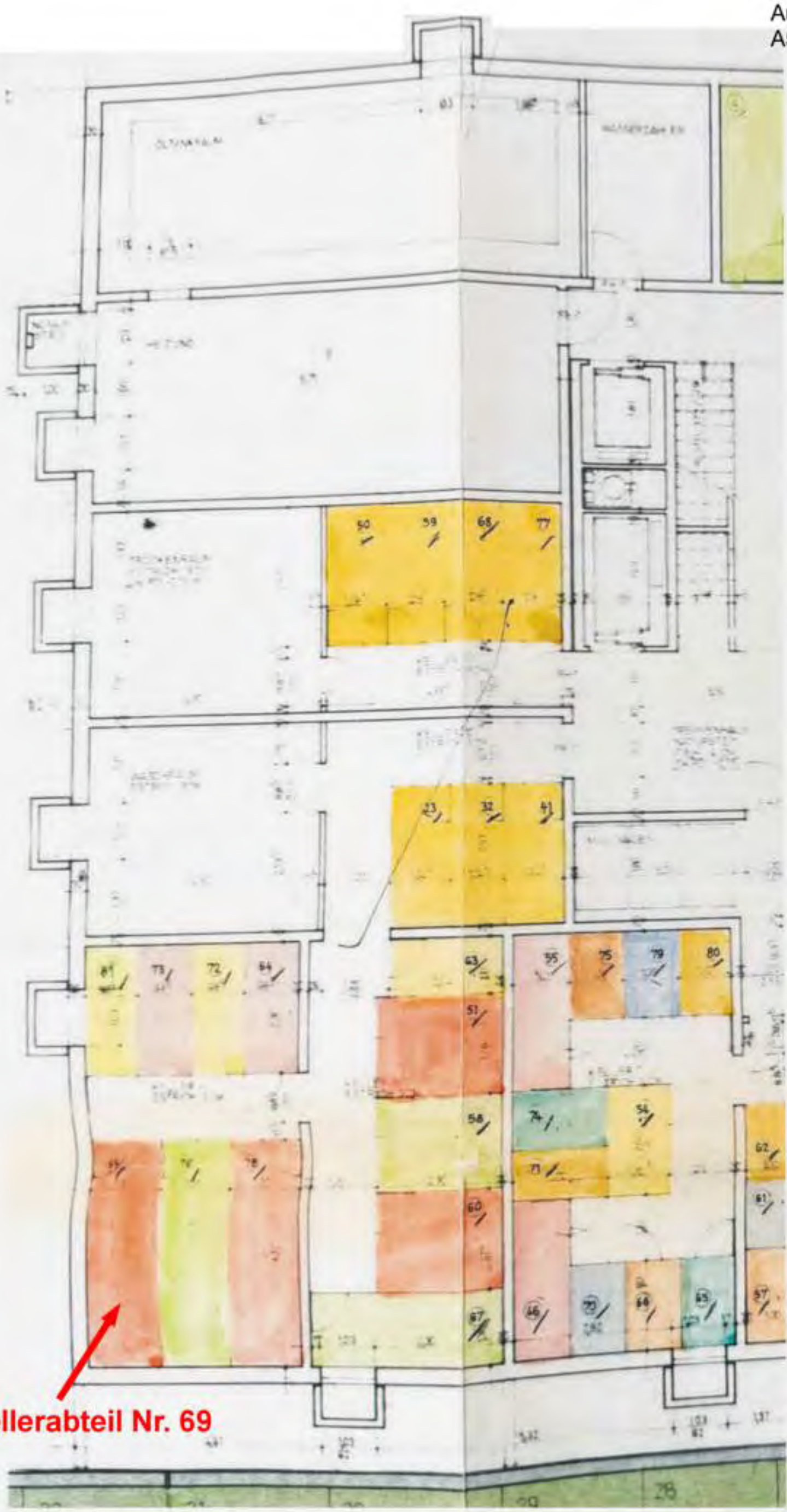
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.1



7. OG

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.2



KG

Anlage 6
Aufteilungspläne
A6

Tiefgarage

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Unterföhring Blatt 1843 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 19.04.1995. [redacted]

Grundbuch

von

Unterföhring

Band 50 Blatt 1843

Wohnungsgrundbuch

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

1843

000000 Blatt 11 von 12

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring Band 50 Blatt 1843 Bestandsverzeichnis

Eingetragen: 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe: ha	a	qm
1	2	3		4		
1		19,92/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Unterföhring 536/6	An der Feldstraße, Bauplatz	00	49	30
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 69 ---------- lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 49 mit 51 Blätter 1775 mit 1856).				
		Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen: a) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter, wenn der betreibende Gläubiger Grundpfandgläubiger ist, b) durch eine Bank, die ein von ihr beliehenes Wohnungs- bzw. Teileigentum im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat, c) durch die [redacted] als Erstveräußerung.				
		Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 11.04.73.				
		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 44 Blatt 1612 hierher übertragen.				
		Eingetragen am 14.0[redacted]				
			Flurstr. 6, Wohnhaus, Hofraum (4912 qm), Hof- und Gebäudefläche 18 qm (darauf Trafostation); lt. VN- Nr. 431 neu beschrieben am 24.04.75.			
		Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist wegen Umschreibung des geschlossenen Strichblattes Unterföhring Blatt 1856 nun beschränkt durch die Eintragung eines Miteigentumsanteils verbunden mit dem Teileigentum in Unterföhring Blatt 6899; eingetragen am 13.11.2015.				
		[redacted]				

000000 Blatt 11 von 12

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck erkennbar ist

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.1

Amtsgericht
Grundbuch von

Band Blatt

Bestandsverzeichnis

Eingetragen: 1 2

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring

Band 50 Blatt 1843

Erste Abteilung

Einlegebogen: 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1		1	Im [redacted] eingetragen am 14.06.73.
2 a b	[redacted] - je zu 1/2 -	1	Auflassung vom 21.03.75; eingetragen am 11.04.75.
3	[redacted]	1	Wie vor 2 b und Erbschein vom 09.06.2009 Az: 61 VI 5808/09 Amtsgericht München; eingetragen am 29.06.2009.
4.1 4.2 4.3 4.4 4.5	[redacted] in Erbengemeinschaft	1	Erbschein vom 10.01.2024, Az: 624 VI 2486/23, Amtsgericht München; eingetragen am 27.05.2024.

Blatt 11 von 11
000000

Original liegt nur vor, wenn der farbige

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.2

05123 Bay. S. 8F

Amtsgericht
Grundbuch von Band Blatt Erste Abteilung Einlegebogen R

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring Band 50 Blatt 1843 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung; für die [redacted] je zur Hälfte; gemäß Bewilligung vom 29.01.74 - 555 [redacted] eingetragen am 08.02.74.
2	1	Bedingtes Wohnungsbesetzungsrecht; für BUNDESREPUBLIK DEUTSCHLAND (Wohnungsfürsorgefonds); Rang vor Abt. III Nr. 4,5 und 6; gem. Bew. vom 7. Juni 1974 /2252/Kader-; eingetragen am 11.07.74. [redacted]
3	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenrecht); an dem Grundstück Fl.Nr. 538/6; für Isar-Amperwerke, AG in München; gem. Bew. vom 04.11.74 - 106/75, Kader -; hier und in den für die anderen Anteile angelegt [redacted] ngetragen am 05.02.75.
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 285/2024); eingetragen am 29.07.2024. [redacted]

000002 Blatt 13 von 16

GS 124 Rev. 5. 1968

Original fliegt nur kurz, wenn der Auftrag...

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.3

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring Band 50 Blatt 1843 Zweite Abteilung Einlegebogen 1 - R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
1	Rang nach Abt.III Nrn. 4 und 5; eingetragen am 29.04.74 [redacted]	1	Gelöscht am 11.04.75. [redacted]
2	Rang vor den Post Nrn. 1 und 3 in Abt. III; eingetragen am 20.09.74 [redacted]	2	Gelöscht am 20.06.1986. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.4

Amtsgericht München

Grundbuch

von

Unterföhring

Blatt 6899

(Teileigentumsgrundbuch)

Dieses Blatt ist an die Stelle des zur Vereinfachung geschlossenen Strichblattes 1856 getreten; eingetragen am 13.11.2015.

[redacted]

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring **Blatt** 6899 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe: ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3			4	
1	-	58,97/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		538/6	Flurstr. 6, Gebäude- und Freifläche		49	30
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 82 TG; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 1775 bis Blatt 1855 und 6899); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung durch den Insolvenzverwalter, im Wege der Zwangsvollstreckung, wenn der betreibende Gläuber Grundpfandgläubiger ist, durch eine Bank, die ein von ihr beliehenes Wohnungs- bzw. Teileigentum im Wege der Zwangsversteigerung erworben hat, durch die [redacted] als Erstveräußerung. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 11.04.1973 Bezug genommen; übertragen aus Blatt 1612; eingetragen am 14.06.1973 sowie 24.04.1975 und umgeschrieben am 13.11.2015. [redacted]				

Anlage 8
Grundbuchauszug auszugsweise
A8.1

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring

Blatt 6899

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Unterföhring

Blatt 6899

Erste Abteilung

Einlegebogen 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1.67	[redacted] – zu 1/138 –		
1.68	[redacted] – zu 1/69 –		
1.69	Anstelle von 1.25.1 und 1.25.2: [redacted] – zu 1/69 –	1	Zu 1.69: Auflassung vom 20.07.2015; eingetragen am 14.12.2015. [redacted]
1.70	Anstelle von 1.66 und 1.67: [redacted] – zu 1/69 –	1	Wie vor 1.67 und Erbschein vom 09.06.2009 Az: 61 VI 5808/09 Amtsgericht München; eingetragen am 20.01.2016. [redacted]
1.71	Anstelle von 1.61: [redacted] – zu 1/69 –	1	Zu 1.71: Auflassung vom 05.02.2016; eingetragen am 13.06.2016. [redacted]
1.72	Anstelle von 1.51: [redacted] – zu 1/69 –	1	zu 1.72: Auflassung vom 24.03.2016; eingetragen am 17.06.2016. [redacted]
1.73	Anstelle von 1.35: [redacted] – zu 1/69 –	1	Zu 1.73: Auflassung vom 14.12.2016; eingetragen am 04.05.2017. [redacted]
1.74	anstelle von 1.44: [redacted] – zu 1/69 –	1	zu 1.74: Auflassung vom 20.06.2017; eingetragen am 06.11.2017. [redacted]
1.75	Anstelle von 1.10: [redacted] – zu 1/69 –	1	Zu 1.75: Auflassung vom 29.08.2017; eingetragen am 18.12.2017. [redacted]

Anlage 8 Grundbuchauszug auszugsweise A8.2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
	[redacted] - zu 1/69 -; eingetragen am 21.08.2023.		
	Anstelle von 1.32:		
1.101 .1	[redacted]	1	Zu 1.101.1, 1.101.2 Erbschein vom 14.06.2023, Az: 610 VI 5838/23, Amtsgericht München; eingetragen am 09.01.2024.
1.101 .2	[redacted]		[redacted]
	in Erbengemeinschaft - zu 1/69 -		
	Anstelle von 1.31:		
1.102 .1	[redacted]	1	Zu 1.102.1, 1.102.2: Wie vor und: Ehevertrag vom 21.12.2023; eingetragen am 05.03.2024.
1.102 .2	[redacted]		[redacted]
	in Erbengemeinschaft - zu 2/69 - in Gütergemeinschaft		
	Anstelle von 1.70:		
1.103 .1	[redacted]	1	Zu 1.103.1 - 1.103.5: Auflassung vom 10.01.2024; eingetragen am 27.05.2024.
1.103 .2	[redacted]		[redacted]
1,103 .3	[redacted]		
1.103 .4	[redacted]		
1.103 .5	[redacted]		
	in Erbengemeinschaft - zu 1/69 -		
		1	Obige Eintragung 1.102.1, 1.102.2: Richtig: in Gütergemeinschaft zu 2/69; berichtigt am 20.06.2024.
			[redacted]

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

Fortsetzung auf Einlegebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Transformatorenrecht) an dem Flst. 538/6 für die [redacted] gemäß Bewilligung vom 04.11.1974 URNr. 106775 [redacted] hier und auf den für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblättern eingetragen am 05.02.1975 und umgeschrieben am 13.11.2015. [redacted]
2	1	Belastung jedes Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB (für die Stellplätze Nr. 45 und 67 bedingt); a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligungen vom 20.12.1979 URNr. 6499/1979, vom 06.08.1992 URNr. 2189/1992, vom 16.06.1992 URNr. 1626/1992 je [redacted] vom 29.06.1992 URNr. 2438/1992 [redacted] vom 24.06.1992 URNr. 647/92 [redacted] vom 29.07.1992 URNr. 2083/1992, vom 24.06.1992 URNr. 1773/1992, vom 29.06.1992 URNr. 1816/1992 je [redacted] vom 15.06.1992 URNr. 1101/1992 [redacted] vom 22.06.1992 URNr. 1715/1992 [redacted] vom 16.06.1992 URNr. 1375/1992 [redacted] vom 19.05.1980 URNr. 2510/1980, vom 05.01.1981 URNr. 2/1981, vom 09.12.1992 URNr. 3963/1992 je [redacted] vom 29.01.19981 URNr. 213/81 [redacted] vom 21.07.1992 URNr. 1999/1992, vom 22.06.1992 URNr. 1743/1992, vom 11.11.1992 URNr. 3490/1992 je [redacted] vom 30.10.1992 URNr. 2498/1992 [redacted] vom 19.06.1992 URNr. 1660/1992 [redacted] vom 17.06.1992 URNr. 1126/1992, [redacted] vom 13.04.1993 URNr. 1069/1993, vom 23.07.1992 URNr. 2023, vom 24.06.1992 URNr. 1772/1992, vom 04.11.1992 URNr. 3397/1992, vom 19.06.1992 URNr. 1661/1992 je [redacted] vom 01.04.1980 URNr. 791/1980 [redacted], vom 30.07.1980 URNr. 3855/1980, vom 26.04.1993 URNr. 1167/1993, vom 28.07.1992 URNr. 2071/1992, vom 01.07.1992 URNr. 1843/1992, vom 01.04.1980 URNr. 1658/1980, vom 04.11.1992 URNr. 3396/1992, vom 16.06.1992 URNr. 1632/1992, vom 06.11.1992 URNr. 3430/1992, vom 05.11.1992 URNr. 3411/1992, vom 20.10.1980 URNr. 5349/1980 je [redacted], vom 06.07.1993 URNr. 2731/1993 [redacted] eingetragen am 13.07.1993 sowie 23.08.1993 und umgeschrieben am 13.11.2015. [redacted]
3	1/Abt. I/ Ant. 1.47	Nießbrauch für [redacted] [redacted] löschbar bei Todesnachweis; gemäß Bewilligung vom 23.09.1994 URNr. 2829 [redacted] Gleichrang mit

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
2	Die Benutzungsregelung ist bzgl. der Stellplätze 67 und 45 geändert; die Bedingung wurde aufgehoben; gemäß Bewilligung vom 26.01.2017 URNr. 191 [redacted] eingetragen am 06.04.2017. [redacted]	18	Gelöscht am 14.12.2015. [redacted]
		19	Gelöscht am 13.06.2016. [redacted]
23,24	Der Nachname der Berechtigten lautet richtig: [redacted] als Schreibversehen von Amts wegen berichtigt am 16.11.2017. [redacted]	20	Gelöscht am 17.06.2016. [redacted]
		21	Gelöscht am 04.05.2017. [redacted]
25	Die Auflassungsvormerkung ist bedingt; gemäß Bewilligung vom 01.10.2018 URNr. 6827 [redacted] eingetragen am 13.11.2018. [redacted]	22	Gelöscht am 06.11.2017. [redacted]
23,24	Abt. II/23,24 haben Rang nach Abt. III/35; eingetragen am 07.06.2021. [redacted]	25	Gelöscht am 07.03.2019. [redacted]
		26	Gelöscht am 17.06.2019. [redacted]
33	Abt. II/33 hat Rang nach Abt. III/36; eingetragen am 20.01.2022. [redacted]	27	Gelöscht am 09.07.2019. [redacted]
		28	Gelöscht am 07.05.2020. [redacted]
		29	Gelöscht am 28.05.2020. [redacted]
		14,15	Je gelöscht am 13.11.2020. [redacted]
		31	Gelöscht am 18.11.2020. [redacted]
		37	Gelöscht am 03.08.2022. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 8 Grundbuchauszug auszugsweise A8.4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
38	1 Am Anteil Abt. I/1.40	Auflassungsvormerkung bezüglich eines 2/138 Miteigentumsanteils für [redacted] gemäß Bewilligung vom 19.08.2022 URNr. 2823 [redacted] eingetragen am 30.08.2022. [redacted]
39	1 Am Anteil Abt. I/1.4,1.5	Auflassungsvormerkung für [redacted], zu je 1/2 Anteil; gemäß Bewilligung vom 13.02.2025, UVZ-Nr. 392, [redacted] Rang nach Abt. III/37; eingetragen am 07.03.2025. [redacted]
40	1 Am Anteil Abt. I/1.103.1, 1.103.2, 1.103.3, 1.103.4, 1.103.5	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 285/2024); eingetragen am 07.04.2025. [redacted]

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Fortsetzung auf Einlegebogen

Anlage 9

Literaturverzeichnis

A 9

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

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