



Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der 3-Zi.-Wohnung Nr. 57
im Mehrfamilienwohnhaus
Gustav-Schiefer-Str. 22
80995 München (Feldmoching)

Wertermittlungstichtag: 21.03.2024

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für
diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt
und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den
angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1510 K 326/22

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Kataster u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekt	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Ortstermin	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück	9
2.2 Eigentümergemeinschaft	9
2.3 Wertrelevante Sanierungen	9
2.4 Wohnung Nr. 57.....	10
3. Grundbuch	11
3.1 Bestandsverzeichnis.....	11
3.2 Erste Abteilung.....	11
3.3 Zweite Abteilung.....	11
3.4 Dritte Abteilung	11
3.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II.....	12
4. Lagebeschreibung.....	13
4.1 München.....	13
4.2 Feldmoching-Hasenberg.....	13
4.3 Grundstückslage	14
4.4 Verkehrslage	14
4.5 Wohnlage	14
4.6 Nachbarbebauung	15
4.7 Immissionen.....	15
5. Grundstücksbeschreibung	16
5.1 Erschließung.....	16
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	16
5.3 Bebauung.....	16
5.4 Außenanlagen	16
5.5 Bebaubarkeit	17

6. Gebäudebeschreibung.....	18
6.1 Wohnhaus Gustav-Schiefer-Str. 22.....	18
6.2 Mängel und Schäden	19
7. Beschreibung der Einheit.....	20
7.1 Art	20
7.2 Lage	20
7.3 Orientierung	20
7.4 Grundriss	20
7.5 Fenster.....	20
7.6 Wohnungstüre.....	20
7.7 Innenausstattung und Zustand.....	20
7.8 Loggia.....	21
7.9 Abstellabteil im KG.....	21
7.10 Mängel und Schäden.....	21
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	22
8.1 Nutzer.....	22
8.2 Bewirtschaftungskosten	22
8.3 Hausgeldrückstand.....	22
8.4 Rücklagen	22
8.5 Grundsteuer	22
8.6 Brandversicherung.....	23
8.7 Energieausweis.....	23
9. Wertberechnung.....	24
9.1 Marktlage.....	24
9.2 Bewertungsverfahren	24
9.3 Vergleichswert.....	25
9.4 Verkehrswert.....	30
10. Zusammenfassung.....	31

Anlagen:

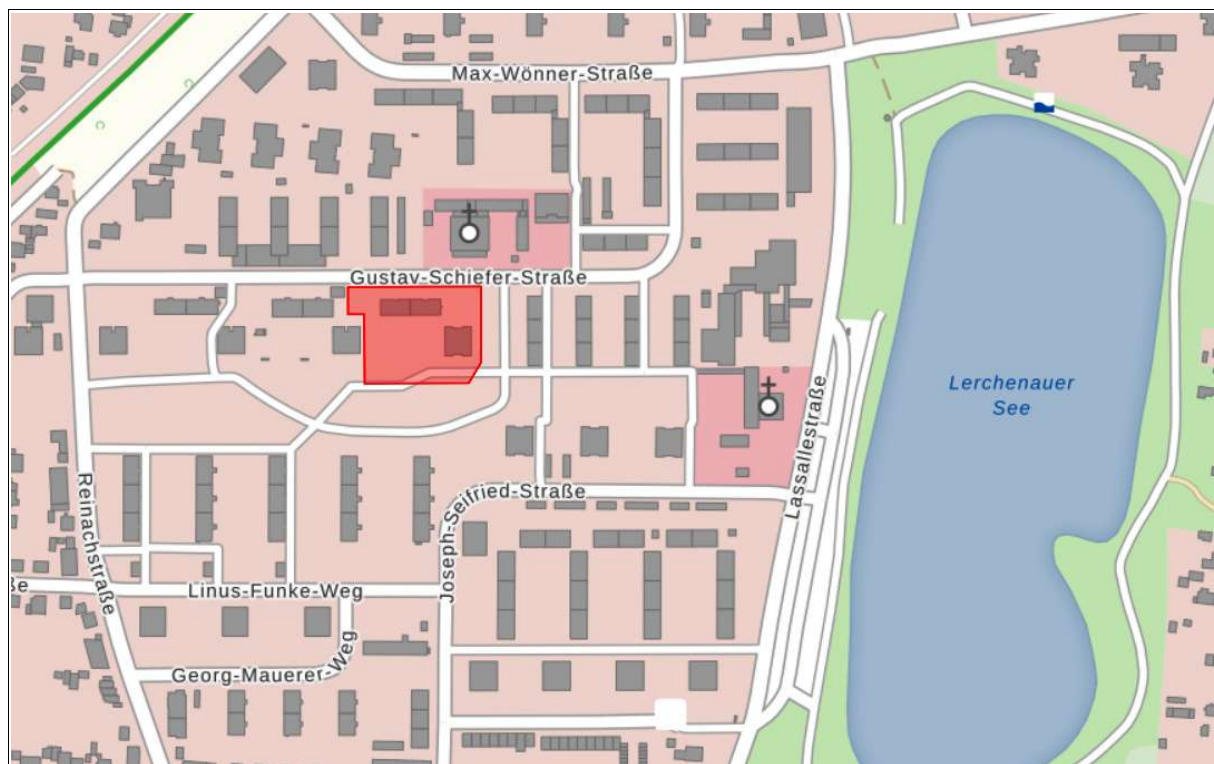
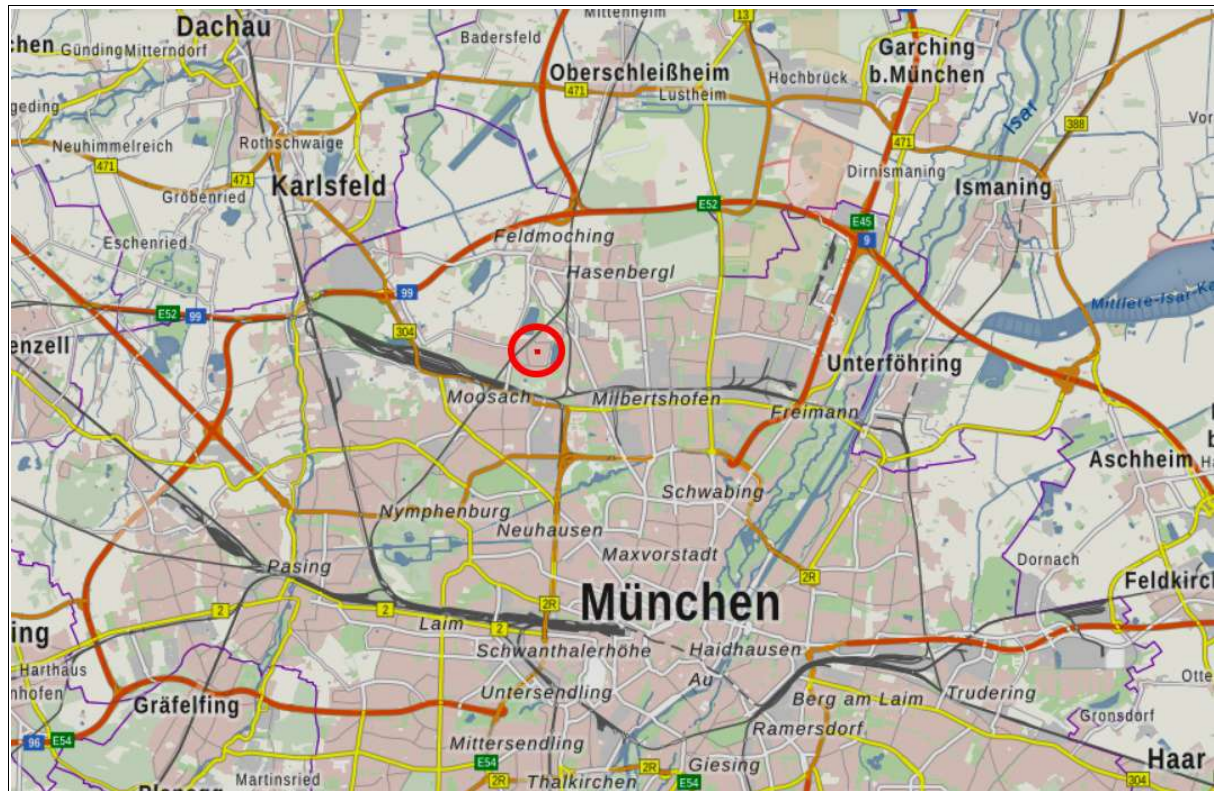
1: Berechnungen	32
2: Flächennutzungsplan	33
3: Bebauungsplan	34
4: Grundriss Wohnung	35
5: Grundriss Kellerabteil	36
6: Fotos	37

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GIKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

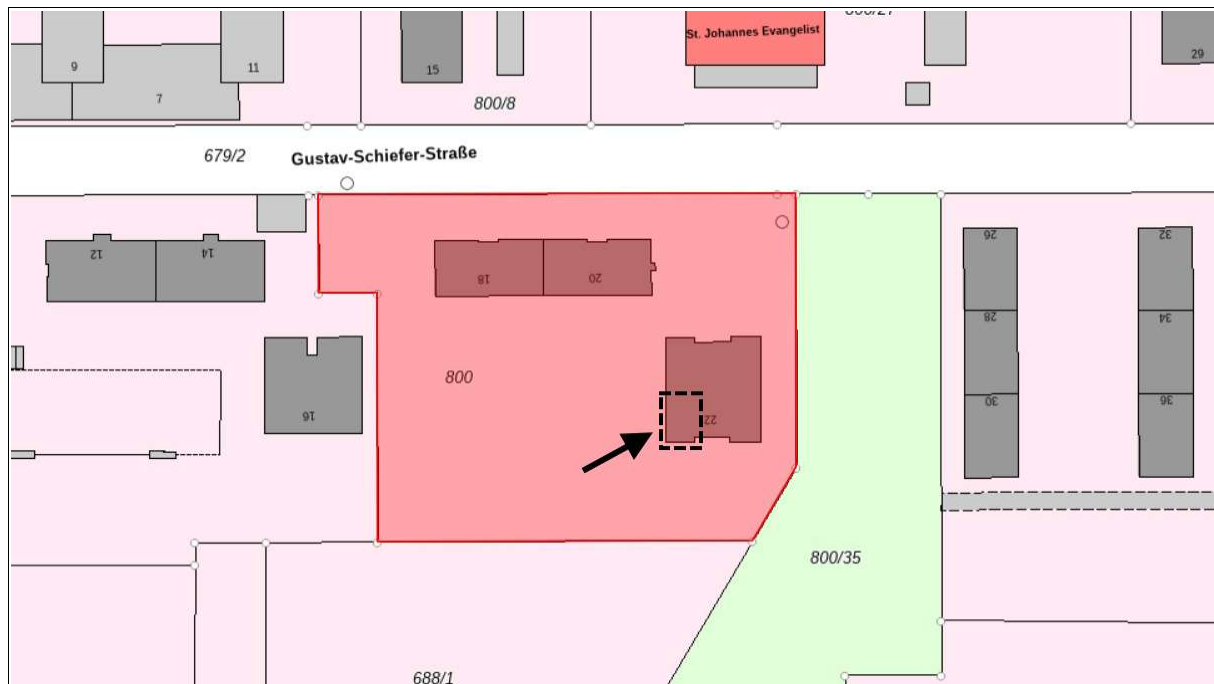
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Kataster u. Luftbild

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1510 K 326/22

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	19.12.2023
Schätzungsanordnung vom	29.12.2023
Zustellung der Unterlagen am	03.01.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortstermin am: 21.03.2024

1.4 Objekt

3-Zi.-Wohnung mit West-Loggia, EG/hi.re.,
im Haus Gustav-Schiefer-Str. 22,
80995 München (Feldmoching),
Wohnfläche ca. 69 m²,
Abstellabteil im KG, Nutzfläche ca. 7 m²,
als 15,24/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
der Gemarkung Feldmoching, Flst. 800,
Gustav-Schiefer-Straße 18, 20 u. 22, Wohngebäude,
Hofraum, Grünfläche, Größe lt. Grundbuch 6.011 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und
Kellerabteil Nr. 57,
drei 5- bis 9-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser,
Baujahr der Anlage ca. 1965, Umwandlung ca. 1978

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortsplan
Auszug aus dem Kataster
Grundbuchauszug v. 09.11.2023

Bebauungsplan Nr. 22 v. 23.04.1968

Teilungserklärung vom 23.10.1978
Nachtrag dazu v. 15.11.1978
Aufteilungspläne v. 18.09.1978

Hausgeldabrechnungen 2022
Wirtschaftsplan 2024
Energieausweis v. 15.11.2018
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom
29.09.2021, 17.11.2022 und 23.05.2023

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Ortstermin

Ortstermin am 21.03.2024, ca. 10 – 10.20 Uhr

Teilnehmer:
Herr *****
Herr Uwe Koch

Hausmeister
Gutachter

Es wurde nicht geöffnet. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.
Der Hausmeister ermöglichte den Zugang zu Hausflur und Keller.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Feldmoching
Flurstück-Nr.	800
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	6.011 m ²
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	Nr. 22 v. 23.04.1968

Grundfläche (GR)	ca. 864 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 6.198 m ²

Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,14
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 1,03

Hinweis:

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Eigentümergemeinschaft

Gebäude	3 Mehrfamilienwohnhäuser
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1965
Umwandlung	ca. 1978
Anzahl Geschosse	5- bis 9-gesch.
Wohnungen	74 St.
oberird. KFZ-Stellplätze	14 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

Protokoll v. 29.09.2021 / Beschluss:

Nachrüstung einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA); Kostenrahmen ca. 7.500 € für Häuser 18-22; Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

Protokoll v. 17.11.2022 / Beschluss:

Solaranlage (Leistung max. 30 kWp; Pufferspeicher max. 30 kW) auf den Dächern von Haus 18+20; Einspeisung in das Netz der WEG; Kostenrahmen ca. 120.000 €

Protokoll v. 23.05.2023 / Beschluss:

Konzept für Dachsanierung Haus 18+20; Kostenrahmen ca. 15.000 €; Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

2.4 Wohnung Nr. 57

Miteigentumsanteil	15,24/1.000
Lage	Gustav-Schiefer-Str. 22, EG/hi.re.
Zahl der Aufenthaltsräume	3 St.
Wohnfläche	ca. 69 m ²
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 7 m ²

3. Grundbuch

Amtsgericht München
Grundbuch v. Feldmoching
Band 414, Blatt 13389
Auszug v. 09.11.2023

3.1 Bestandsverzeichnis

15,24/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 800, Gustav-Schiefer-Straße 18, 20, 22,
Wohngebäude, Hofraum, Grünfläche zu 6.011 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 57
lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 21.02.1979

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer: *****

3.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

- Versorgungsleitungs-, Randsteinsetzungs-, Geh-
bahnbenutzungs-, Verkehrszeichenaufstellungs-
recht für Landeshauptstadt München; eingetragen
am 10.12.1965
- Versorgungsleitungs-, Randsteinsetzungsrecht für
Isar-Amperwerke AG München; eingetragen am
10.12.1965
- Nacherbfolge ist angeordnet. Nacherben des *****
sind: ***** geb. am 21.05.1986 und ***** geb. am
15.04.1993. Der Nacherbfall tritt ein beim Tode
des Vorerben. Der Vorerbe ist befreit; eingetragen
am 28.11.2022
- Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge-
richt München; AZ: 1510 K 326/2022); eingetragen
am 09.11.2023

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den
Verkehrswert des Objekts.

3.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II

Die eingetragenen Rechte und Lasten haben voraussichtlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Feldmoching-Hasenberg

Stadtbezirk 24 im Norden von München, große Teile des Stadtbezirks werden noch landwirtschaftlich genutzt,

heterogene Bebauungsstruktur vom ursprünglichen Ortskern Feldmoching über Einfamilienhaussiedlungen mit Gartenstadtcharakter bis hin zu Großsiedlungen mit Wohnblöcken, mehrere Kleingartensiedlungen,

großer Rangierbahnhof München Nord, Bahnlinie München-Regensburg mit Bahnhof München-Feldmoching als Umsteigebahnhof im Netz der Münchner Verkehrsverbünde zur S-Bahn (S 1) und zur U-Bahn (U 2) mit Anschluss zur Innenstadt und zum Flughafen,

Autobahnring A 99 am Nordrand des Stadtbezirks, Autobahndreieck München-Feldmoching mit Anschluss an die Autobahn A 92 (München-Landshut), Äußerer Ring (Frankfurter Ring) am Südrand des Stadtbezirks,

zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten, mehrere Grund-, Mittel-, Real- und Förderschulen sowie Gymnasium, Fachober- und Berufsoberschule, Alten- und Pflegeheime, Seniorenresidenzen,

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten insbesondere entlang der Lerchenauer Straße und im alten Ortskern von Feldmoching,
Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten an drei Badeseen (Feldmochinger See, Fasaneriesee und Lerchenauer See), auf mehreren Sportplätzen und in Freizeitparks sowie in großen Brach- und Waldflächen im Süden des Bezirks

4.3 Grundstückslage

Lage in der von großen Wohnblöcken geprägten Siedlung aus den 1960-er Jahren am Lerchenauer See im Süden des Stadtbezirks,
das Grundstück liegt auf der Südseite der ruhigen Anliegerstraße Gustav-Schiefer-Straße, 30 km/h-Zone,
nördlich gegenüber eine Kirche

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Hauptverkehrs- und Ortsverbindungsstraße Lerchenauer Straße (Staatsstraße 2342) ca. 1 km,
bis zum Äußeren Ring (Moosacher Straße.) ca. 3 km,
bis zum Dreieck München-Feldmoching mit Auffahrt auf die A 99 (Autobahnring München Nord) und die A 92 (München-Landshut) ca. 5 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 7,5 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

S-Bahnhof Fasanerie (S 1) ca. 700 m entfernt,
Metro-Bus 60, Haltestelle Lerchenauer See, ca. 300 m entfernt, mit Anschluss an den U-Bahnhof Olympia Einkaufszentrum (U 1, U 7)

4.5 Wohnlage

Lt. Lagekarte des GAA München „durchschnittliche Wohnlage“,
Badesee Lerchenauer See ca. 300 m östlich,
Einkaufsmöglichkeiten im ca. 250 m entfernten Quartierszentrum,
Grund- und Mittelschule ca. 400 m, Gymnasium ca. 1,8 km entfernt

4.6 Nachbarbebauung

Ringsherum gleichartiger 4-9 gesch. Geschosswohnungsbau, nördlich gegenüber eine Kirche

4.7 Immissionen

Kirche ca. 50 m nördlich,
großer Rangierbahnhof München-Nord ca. 1 km
südwestlich

In der Zeit des Ortstermins wurden subjektiv keine
störenden Immissionen wahrgenommen.

Hinweis:

*Bei Interesse am Objekt wird empfohlen, sich selbst
ein Bild über mögliche Immissionen vor Ort zu ma-
chen, da es bei deren Empfindung subjektiv große
Unterschiede gibt.*

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Gustav-Schiefer-Straße ca. 14 m breit, 2- spurig, asphaltiert und beleuchtet, Parkmöglichkeit am Straßenrand, beidseitig befestigte Gehwege, 30 km/h-Zone

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

L-förmiges Grundstück,
Straßenfront am Gustav-Schiefer-Straße ca. 95 m,
Grundstückstiefe ca. 70 m,
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Drei 5- bis 9-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser auf dem Grundstück,
die Anlage entstand ca. 1965 und wurde ca. 1978 in Eigentumswohnungen umgewandelt, in den Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung 74 Wohnungen, auf dem Grundstück befindet sich noch ein oberirdischer Parkplatz mit 14 KFZ-Stellplätzen

5.4 Außenanlagen

Zugang zum Haus mit Platten befestigt,
offene, parkartig angelegte Grünflächen um die Häuser herum, begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen,
Außentreppe zum Fahrradabstellraum im Keller-geschoss

Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans, Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier festgelegt (s. *Anl. 3*).

Danach sind auf dem Grundstück zwei Bauräume ausgewiesen, in denen sich die vorhandene Bebauung mit der (zwingend) festgelegten Geschossanzahl befindet.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit den vorhandenen Gebäuden und der erzielten Geschossflächenzahl ausgeschöpft.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Wohnhaus Gustav-Schiefer-Str. 22

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus, Baujahr ca. 1965, Umwandlung ca. 1978, KG, EG, 4 OGe

6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang von der Gustav-Schiefer-Straße aus, zweiläufiges Treppenhaus, kein Aufzug, je Geschoss vier 3- bis 4-Zi.-Wohnungen, im Kellergeschoss Technik-, Abstell- und Gemeinschaftsräume (Wasch- u. Trockenraum, Fahrradabstellraum)

6.1.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:
Streifenfundamente aus Beton,
Bodenplatte im Keller aus Beton, Estrichbelag,
Kelleraußenwände aus Beton, ca. 30 cm stark,
Kellerinnenwände aus Beton, ca. 15-24 cm stark,
Decken, Treppen und Balkon aus Stahlbeton,
Außenwände Mauerwerk ca. 30 cm stark,
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 24 cm stark,
Innenwände Mauerwerk, ca. 10-24 cm stark,
Flachdach, Kaltdachkonstruktion als Kiespressdach

6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang	Einstufiges Podest, großes Vordach, Hauseingangstür als verglastes Metallelement mit integrierter Klingel- und Sprechanlage, Briefkastenanlage innen im Hauseingang, Erdgeschoss weitere 7 Steigungen über Eingangsni-
-------------	--

	veau, Eingangs- und Flurbereich mit Natursteinbelag am Boden und Fliesenbelag an den Wänden
Treppe, Flure	Natursteinboden, Stahlgeländer mit PVC-Handlauf
Fenster	So weit erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Heizung	Lt. Energieausweis Gasheizung, Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2005

6.2 Mängel und Schäden

Augenscheinlich wurden am Ortstermin, soweit erkennbar, keine schwerwiegenden Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum wahrgenommen.

Die Anlage macht insgesamt einen durchschnittlich gepflegten und instand gehaltenen Eindruck.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

7. Beschreibung der Einheit

Wohnung Nr. 57

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, alle Angaben nur unter Vorbehalt.

7.1 Art

3-Zi.-Wohnung mit West-Loggia im EG und Abstellabteil im KG

7.2 Lage

Gustav-Schiefer-Str. 22, EG/hi.re.

7.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Westen und Süden in den begrünten Innenbereich orientiert.

7.4 Grundriss

Zentrale L-förmige Diele mit innen liegenden WC, Bad und Abstellraum, Eltern-Schlaf-, Kinder- und Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia nach Westen, Küche nach Süden

7.5 Fenster

So weit von außen erkennbar Kunststofffenster mit Isolierverglasung

7.6 Wohnungstüre

Wohnungstüre als glatte Holztüre, Blockzarge aus Holz, Leichtmetalltürgriff

7.7 Innenausstattung und Zustand

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

7.8 Loggia

So weit von außen erkennbar Betonbrüstung mit aufgesetztem Metall-Handlauf, seitlich Windschutzwände aus Glas

7.9 Abstellabteil im KG

Holzgitterverschlag, Estrichboden

7.10 Mängel und Schäden

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

8. Angaben zur Bewirtschaftung

Wohnung Nr. 57

8.1 Nutzer

Die Wohnung scheint vom Schuldner selbst bewohnt zu sein; an Klingel, Briefkasten und Tür steht sein Nachname.

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2022 – 31.12.2022 wurden für die Wohnung Nr. 57 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	1.391,78 €
Heizkosten	<u>545,01 €</u>
Summe	1.936,79 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung	285,60 €
Instandhaltung	215,38 €
Sonstiges	<u>133,61 €</u>
Summe	634,59 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024): 354,57 €

8.3 Hausgeldrückstand

Lt. Hausgeldabrechnung 2022: -9.315,62 €

8.4 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2022: 879.869,96 €

8.5 Grundsteuer

k.A.

8.6 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

8.7 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 15.11.2018:

Endenergieverbrauch: 107 kWh/(m²·a)

Primärenergieverbrauch: 118 kWh/(m²·a)

Diese Werte befinden sich im Feld „D“ im Bereich
der Skala links der Mitte, gelber Bereich:
„Durchschnitt Wohngebäudebestand“

Es wurden keine konkreten Empfehlungen zu
kostengünstigen Modernisierungen gegeben.

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

In der zuletzt veröffentlichten *Herbstanalyse 2023* des Gutachterausschusses München heißt es:¹

- „Bei den Wohnimmobilien (...) wurden im 1.-3-Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preiserückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.“
- „Fundierte Aussagen zur Preisentwicklung von unbebauten Grundstücken des Geschosswohnungsbaus (Mehrfamilienhäuser) (...) sind aufgrund der bisher geringen Anzahl ausgewerteter bzw. auswertbarer Kauffälle statistisch noch schwierig.“
- „Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (...) ging die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22% zurück.“

Grund für den Nachfrage- und Preiserückgang sind offensichtlich die stark gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten.

9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern,

1 Der Immobilienmarkt in München, Herbstanalyse 2023, S. 2 u. 7

gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung entsprechend nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert

9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Lagekarte des Gutachterausschusses „*durchschnittliche Wohnlage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind relativ gut,

Baujahr des Anwesens ist ca. 1965, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig, die Vermietbarkeit wird als durchschnittlich eingeschätzt.

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m²]	Lage	Baujahr	ØPreis [€/m²]
1	02.24	81	1.OG	1965	6.778
2	11.23	76	EG	1967	4.505
3	11.23	87	1.OG	1967	6.055
4	09.23	70	4.OG	1964	4.988
5	12.22	51	EG	1967	4.895
6	10.22	94	1.OG	1967	6.786
7	09.22	71	EG	1965	6.869
8	09.22	65	EG	1965	4.906
Durchschnitt:					5.723

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

Alle Objekte befinden sich Stadtbezirk Feldmoching-Hasenberg und liegen in der Siedlung am Lerchenauer See in der näheren Umgebung. Sie entstammen alle der selben Baujahrsklasse wie das Bewertungsobjekt. Alle EG-Wohnungen besitzen keine Gartenanteile, sondern Balkone

1. *Objekt 1* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße und ist nach Westen in den ruhigen Innenhofbereich ausgerichtet. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 2006. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
2. *Objekt 2* liegt an einer quartiersinternen Verbindungsstraße und ist nach Westen in den ruhigen Innenhofbereich ausgerichtet. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1988. Der Bauzustand war durchschnittlich, das Haus teilweise saniert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
3. *Objekt 3* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße, die Ausrichtung der Wohnung ist nicht bekannt. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1988. Der Bauzustand war gut, das Haus überwiegend saniert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
4. *Objekt 4* stammt direkt aus dem Haus des Bewertungsobjekts, ist gleichartig geschnitten und ausgerichtet und ist somit am besten vergleichbar.
5. *Objekt 5* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße, die Ausrichtung der Wohnung ist nicht bekannt. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1998. Der Bauzustand war gut, das Haus war renoviert und teilweise modernisiert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
6. *Objekt 6* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße und ist nach Westen zur Straße ausgerichtet. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1988. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
7. *Objekt 7* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße und ist nach Westen zur Straße ausgerichtet. Die Um-

wandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 1982. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

8. *Objekt 8* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße und ist nach Westen in den ruhigen Innenhofbereich ausgerichtet. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte 2006. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit großer Streuung (ca. -17 % bis + 27 %) bei rd. 5.720 €/m²_{WF}

Anpassungen:

Um eine bessere Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt herzustellen, werden nachfolgend in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung) und die Vermietungssituation (vermietet / nicht vermietet) Anpassungen der Vergleichspreise vorgenommen:

- Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis Mitte 2022 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar. Ab Mitte 2022 war dann wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten nach Untersuchung des *IVD Süd* ein erheblicher Preisrückgang von rd. 10 % bis Mitte 2023 bei gebrauchten Eigentumswohnungen in München zu verzeichnen.² Es wird unterstellt, dass sich dieser Trend bis zum Wertermittlungsstichtag fortsetzte, so dass in diesem Zeitraum ein Preisrückgang von rd. 0,8 % pro Monat unterstellt werden kann.
- Vermietete Objekte werden i.d.R. günstiger verkauft als unvermietete, da man die Wohnung normalerweise erst einmal nicht selbst nutzen kann und Mieter sowie Miethöhe gem. § 566 *BGB*³ erst einmal übernehmen muss. In Bezug auf das unvermietete Bewertungsobjekt wird hierfür ein entsprechender Zuschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 5 % geschätzt.

Nachfolgend werden gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die

2 SZ v. 21.06.2023: „Im Umland sinken die Immobilienpreise“

3 „Kauf bricht nicht Miete“

Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	Preis [€/m ²]	Anpass. [%]		Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
		Verk.	Miet.		
1	6.778	-0,8	±0,0	0,992	6.724
2	4.505	-3,2	±0,0	0,968	4.361
3	6.055	-3,2	±0,0	0,968	5.861
4	4.988	-4,8	±0,0	0,952	4.749
5	4.895	-12,0	+5,0	0,930	4.552
6	6.786	-13,6	±0,0	0,864	5.863
7	6.869	-14,4	±0,0	0,856	5.880
8	4.906	-14,4	+5,0	0,906	4.445
Durchschnitt:					5.304

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit relativ großer Streuung (ca. ± 21%) bei
rd. 5.300 €/m²_{WF}

Der Vergleichspreis von *Objekt 1* liegt signifikant weit über dem Durchschnittspreis der restlichen Objekte (ca. +32%) und wird als sogenannter „Ausreißer“ ausgeschieden:

Nr.	Preis [€/m ²]	Anpass. [%]		Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
		Verk.	Miet.		
1	4.505	-3,2	±0,0	0,968	4.361
2	6.055	-3,2	±0,0	0,968	5.861
3	4.988	-4,8	±0,0	0,952	4.749
4	4.895	-12,0	+5,0	0,930	4.552
5	6.786	-13,6	±0,0	0,864	5.863
6	6.869	-14,4	±0,0	0,856	5.880
7	4.906	-14,4	+5,0	0,906	4.445
Durchschnitt:					5.102

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise ohne Ausreißer liegt mit moderater Streuung (ca. -13% bis +17%) bei:
rd. 5.100 €/m²_{WF}

Angesetzter Vergleichspreis

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt. Hinzu kommt die derzeit unsichere und volatile Lage auf dem Immobilienmarkt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte (ohne Ausreißer) angesetzt: rd. **5.100 €/m²_{WF}**

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 57 mit Abstellabteil im Keller (in mängelfreien Zustand):
 $69 \text{ m}^2_{\text{WF}} \times 5.100 \text{ €/m}^2_{\text{WF}} =$ rd. **352.000 €**

9.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Ausstattung und Zustand der Wohnung sind weitgehend unbekannt, da sie nicht besichtigt werden konnte. Die Bewertung der Wohnung erfolgt unter Vorbehalt. Hierfür muss ein marktgerechter Abschlag vorgenommen werden, pauschal: rd. 10 %
(Dies entspricht rd. 35.000 €)

9.3.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 57
mit Abstellabteil im Keller:
 $352.000 \text{ €} - 35.000 \text{ €} =$ **317.000 €**

9.4 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 57
mit Abstellabteil im Keller:

317.000 €

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende Wohnung liegt im nördlichen Stadtbezirk Feldmoching-Hausenberg von München in der Siedlung am Lerchenauer See in durchschnittlicher Wohnlage. Der Stadtbezirk verfügt über relativ gute Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Das Objekt gehört zu einer ca. 1965 errichteten Anlage mit drei 5- bis 9-gesch. Mehrfamilienwohnhäusern. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen erfolgte ca. 1978. Laut Teilungserklärung befinden sich dort insgesamt 74 Eigentumswohnungen und 14 oberirdische KFZ-Stellplätze. Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 6.011 m² liegt an einer ruhigen Anliegerstraße und gegenüber einer katholischen Kirche.

Die gegenständliche 3-Zi.-Wohnung Nr. 57 mit Westloggia liegt im EG des 5-gesch. Hauses Gustav-Schiefer-Str. 22 und ist nach Westen und Süden zum ruhigen und parkartig begrünten Innenbereich orientiert.

Sie konnte nicht von Innen besichtigt werden, alle Angaben zu Ausstattung und Zustand der Wohnung erfolgen unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Lt. Planunterlagen beträgt ihre Wohnfläche ca. 69 m². Im Kellergeschoss gehört noch ein Abstellabteil mit ca. 7 m² Nutzfläche dazu.

Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums ist soweit erkennbar weitgehend bauzeitgemäß, ihr Zustand durchschnittlich gepflegt.

Die Wohnung scheint eigengenutzt zu sein.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 15,24/1.000 Mit-eigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 800 der Gemarkung Feldmoching, mit Sondereigentum an der 3-Zi.-Wohnung Nr. 57 im EG des Hauses Gustav-Schiefer-Str. 22 im miet- und lastenfreien Zustand und unter Vorbehalt bewertet zu:

317.000 €

(i.W.: dreihundertsiebzehntausend EURO)

München, 15.04.2024

Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1978. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Wohnung Nr. 57:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)		
Diele	$3,375 \times 2,09 + 1,53 \times 2,01$	10,13 m ²	
Abstell.	$1,53 \times 1,70 - 0,20 \times 0,90$	2,42 m ²	
WC	$1,73 \times 1,01 - 0,20 \times 1,01$	1,55 m ²	
Bad	$1,73 \times 2,60$	4,50 m ²	
Eltern	$4,185 \times 3,40$	14,23 m ²	
Kinder	$4,185 \times 2,40$	10,04 m ²	
Wohnraum	$4,825 \times 4,01$	19,35 m ²	
Küche	$2,275 \times 3,01 - 0,60 \times 0,35$	6,64 m ²	
Summe		68,85 m ²	
Putzabzug 3 %		2,07 m ²	
Wohnfläche, netto, beheizt		66,79 m ²	
Balkon zu ½	$4,01 \times 1,20/2$	2,41 m ²	
Wohnfläche, netto		69,19 m ²	69 m ²

Kellerabteil Nr. 57:

Nutzfläche	$2,50 \times 2,70$	6,75 m ²	7 m ²
------------	--------------------	---------------------	------------------

Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Gebäude	3 St.
Eigentumswohnungen	74 St.
Oberird. KFZ-Stellplätze	14 St.

Grundstück FINr. :	800	6.011 m ²
--------------------	-----	----------------------

Grundfläche (GR): (überschlägig nach Katasterauszug)

G.-Schiefer.-Str. 18	$21,5 \times 11,0 - 4,3 \times 0,5$	234,4 m ²	
G.-Schiefer.-Str. 20	$21,5 \times 11,0 - 4,3 \times 0,5 + 1,5 \times 1,0$	235,9 m ²	
G.-Schiefer.-Str. 22	$19,19 \times 21,24 - 7,14 \times 1,00 \times 2$	393,3 m ²	
Summe		863,5 m ²	864 m ²

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig nach Katasterauszug)

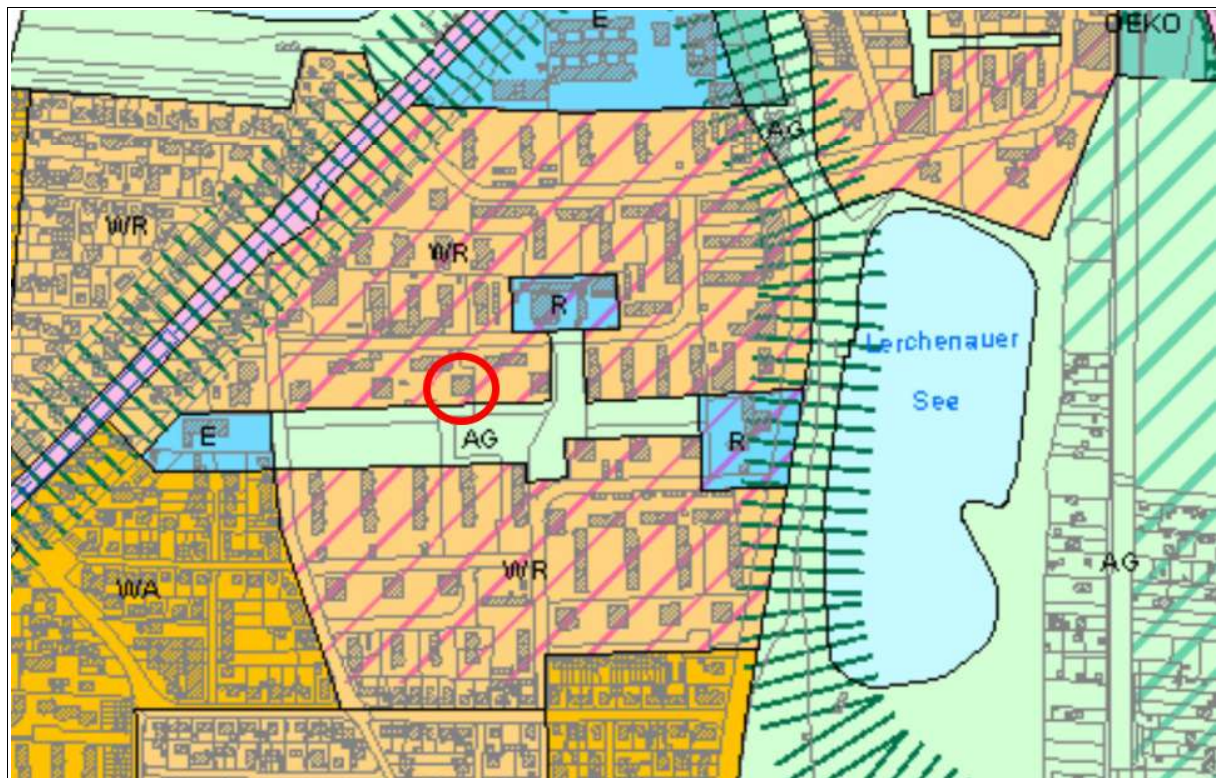
G.-Schiefer.-Str. 18	$(21,5 \times 11,0 - 4,3 \times 0,5) \times 9$	2.109,2 m ²	
G.-Schiefer.-Str. 20	$(21,5 \times 11,0 - 4,3 \times 0,5 + 1,5 \times 1,0) \times 9$	2.122,7 m ²	
G.-Schiefer.-Str. 22	$(19,19 \times 21,24 - 7,14 \times 1,00 \times 2) \times 5$	1.966,6 m ²	
Summe		6.198,4 m ²	6.198 m ²

Grundflächenzahl (GRZ):	0,14
-------------------------	------

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):	1,03
--	------

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Haus markiert)

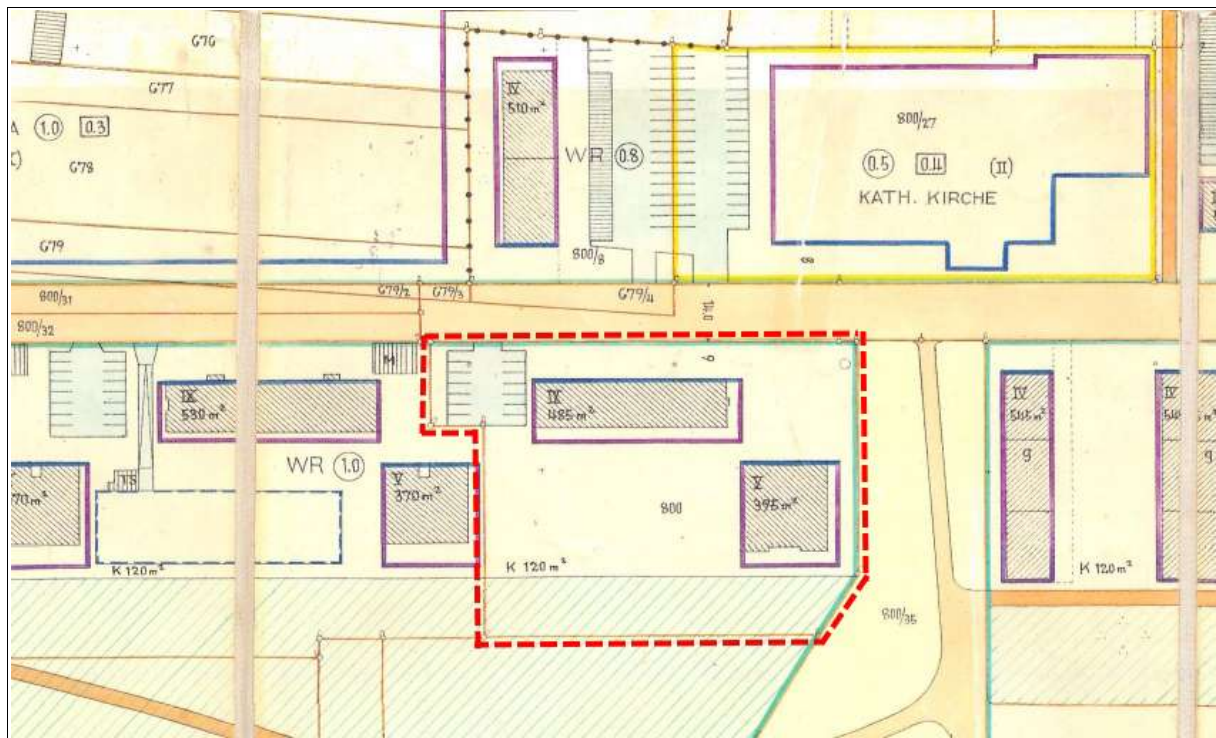
o.M.



W	Wohnbauflächen	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen	
WS	Kleinsiedlungsgebiete	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen	
WR	Reine Wohngebiete	P	Öffentliche Parkplätze
WA	Allgemeine Wohngebiete	Fußgängerbereiche (begrünt)	
WB	Besondere Wohngebiete	BAHN	Bahnanlagen
M	Gemischte Bauflächen	AG	Allgemeine Grünflächen
MD	Dorfgebiete	GB	Gemeinbedarfsflächen
MI	Mischgebiete	E	GB Erziehung
MK	Kerngebiete	F	GB Fürsorge
G	Gewerbliche Bauflächen	GS	GB Gesundheit
GE	Gewerbegebiete	K	GB Kultur
GI	Industriegebiete	R	GB Religion
SO	Sondergebiete	SP	GB Sport
Z	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	S	GB Sicherheit
z	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	V	GB Verwaltung
	Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung	WISS	GB Wissenschaft

Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 22 v. 23.04.1968 (Grundstück markiert)

o.M.

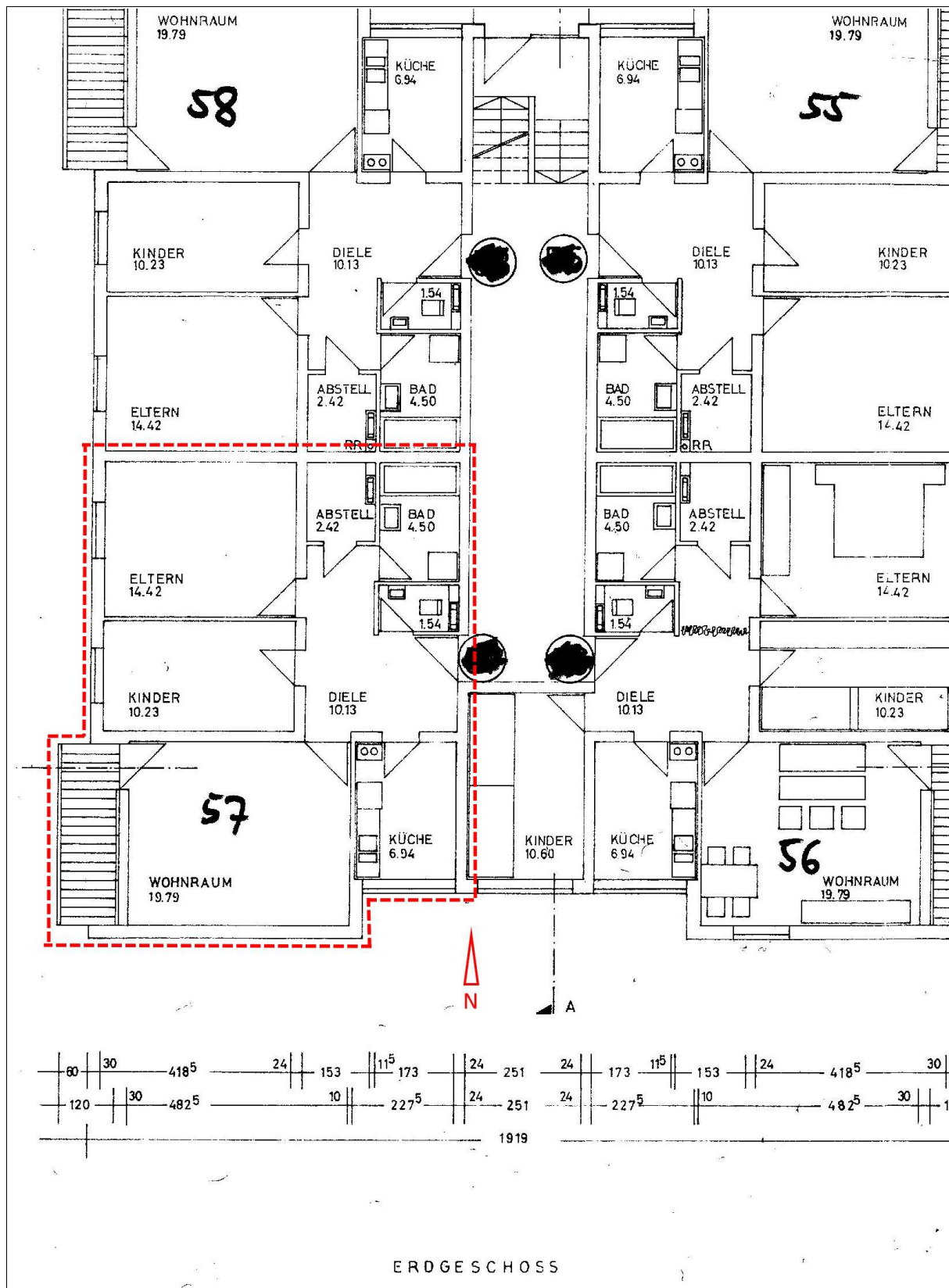


BESTEHENBLEIBENDE	FESTZUSETZENDE	AUFZUHEBENDE	
			STRASSEN-UND GRÜNFLÄCHENBEGRENZUNGSLINIE
			ZWINGENDE BAULINIEN
			VORDERE BAUGRENZE
			RÜCKWÄRTIGE UND SEITLICHE BAUGRENZE
			GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN
I, II, III usw			ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (ZWINGEND)
(II), (III) usw			ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE (HÖCHSTGRENZE)
			WASSERFLÄCHE
			BESCHOSSFLÄCHENZAHLE (GFZ)
			GRUNDFLÄCHENZAHLE (GRZ)
			BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINBEDARF NACH DARSTELLUNG IM PLAN
			ÖFFENTLICHE GRÜNANLAGE
			ÖFFENTLICHE VERKEHRSFLÄCHE
			KFZ STELLEPLATZE

FLÄCHE MIT DINGLICH ZU SICHERNDEM GEH-UND BENUTZUNGSRECHT ZU GUNSTEN DER ALLGEMEINHEIT (LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN) § 9 ABS. 1/11 B BAUG.

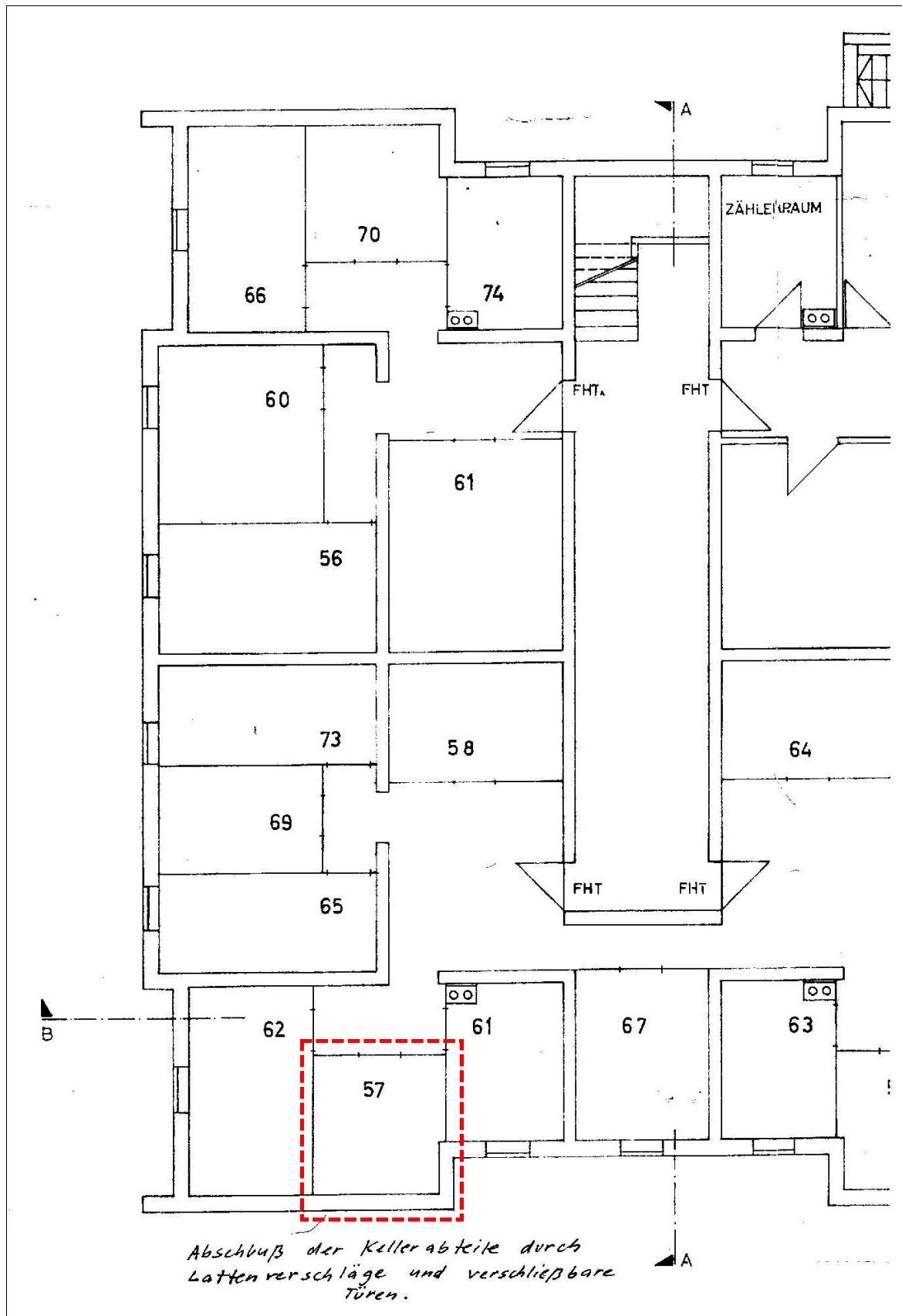
Anl. 4 Grundriss WE 57 im EG

o.M.



Anl. 5 Grundriss Kellerabteil Nr. 57

o.M.



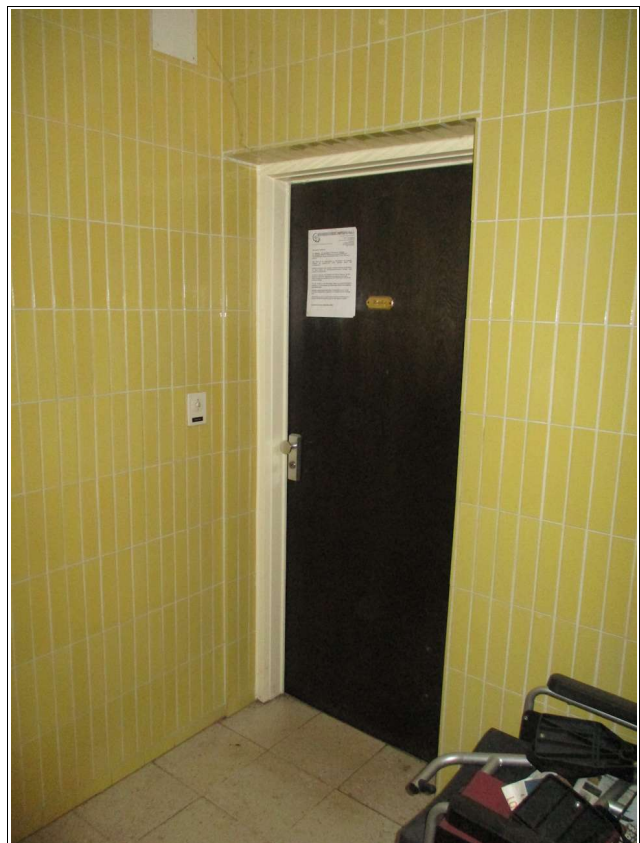
Anl. 6 Fotos: Haus von Norden und Hauseingang



Haus von Südwesten (Wohnung markiert) und Treppenhaus



Hausflur und Wohnungseingang



Kellerabteil Nr. 57 und Waschküche

