

stufe, mit Betonplatten befestigt, einstufiges Podest, kein Vordach,
Hauseingangstür aus Holz mit Fenstern, Klingel- und Sprechanlage in der Türleibung in Hauswand integriert, Briefkastenanlage innen,
Eingangs- und Flurbereich im EG mit Natursteinbelag am Boden,
um mehrere Stufen angehobenes Erdgeschoss,
Zugang nicht behindertengerecht

6.4.2 Fenster

Holzfenster mit Alukaschierung außen, Doppelverglasung, Baujahr unbekannt

6.4.3 Treppe

im EG Natursteinboden und -treppenstufen, Stahlstabgeländer und Stahlhandlauf,
ab EG Holzwagentreppe mit Holzstabgeländer und Holzhandlauf

6.4.4 Aufzug

ursprünglich geplant, aber noch nicht vorhanden²

6.4.5 Heizung

Lt. Energieausweis zentrale Gasheizung, Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2002 u. 2013

6.5 Wertrelevante Sanierungen

Lt. Beschlussammlung der HV (ab 01.01.2009):

- *ca. 2011:*
Sanierung von Fassadenrissen
- *ca. 2012:*
Sanierung Grundleitung,
Einbau Enthärtungsanlage für die Heizungsanlage
- *ca. 2015 – 2017:*
Sanierung Fassaden und Balkone (Sonderumlage 120.000 €)
- *seit ca. 2019:*
Sanierung Treppenhäuser
- *ca. 2023:*
Glasfaserkabelanschluss

6.6 Mängel und Schäden

Augenscheinlich wurden am Ortstermin, soweit erkennbar, insbesondere im Treppenhaus gewisse Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum

2 Nach Angabe bisher keine Einigung bei den Wohnungseigentümern möglich

wahrgenommen:

- Stellenweise offene Kabelschächte und lose herunterhängende Kabel
- Briefkastenanlage beschädigt
- Fliesen des Natursteinbodens im Eingangsbereich von EG und KG stellenweise beschädigt
- alte Holzfenster
- trotz 5-Geschossigkeit und ausgebautem DG kein Aufzug vorhanden

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. 25

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

7.1 Art

3 ½ -Zi.-Wohnung mit kleinem Südwestbalkon, Abstellabteil im KG

7.2 Lage

Innerkoflerstr. 40, 2.OG/li.

7.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Südwesten, Südosten und Nordosten orientiert.

7.4 Grundriss

Zentraler Flur, Kammer (½ Zimmer) und Küche mit vorgelagertem Balkon nach Südwesten, Kinderzimmer, Bad und Wohnraum nach Südosten, Schlafzimmer nach Nordosten

7.5 Ausstattung

7.5.1 Wohnungstüre

Wohnungstüre als glatte Holztüre, Holz-Umfassungs- zarge, Türspion, Leichtmetalltürgriff

7.5.2 Wände u. Decken

Verputzt und gestrichen, teils tapeziert, im Flur abgehängte Decke mit Einbauleuchten

7.5.3 Fenster

Alte Holzfenster (Baujahr unbekannt), teils als doppelte Flügel, auf der Außenseite mit Alukaschierung, Klappläden außen, Naturstein-Fensterbänke

7.5.4 Bodenbeläge

Korkböden im Flur und in den Aufenthaltsräumen

7.5.5 Bad

Bodenbelag Laminat (n. Ang. auf Fliesen), Farbe schwarz in Marmoroptik,
Wände 8 Reihen hoch gefliest, Farbe weiß,
Badewanne, WC, Waschbecken, Farbe weiß,
Einhebelmischbatterien, Waschmaschinenanschluss

7.5.6 Küche

Laminatboden (n. Ang. auf PVC), Farbe braun in Holzoptik,
Flesenschild an der Wand im Arbeitsbereich, Farbe weiß,
Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet

7.5.7 Heizung

Rippenheizkörper mit Thermostat und Verdunstungszähler, Kaminofen im Wohnzimmer

7.5.8 Elektro

Sicherungsautomaten / LS-Schalter

7.5.9 Balkon

Fußboden mit Estrichbelag, Stahlgeländer mit Füllung aus HPL-Kunststoffplatten

7.5.10 Abstellabteil im KG

Holzgitterverschlag

7.6 Mängel und Schäden

Beim Ortstermin waren diverse Mängel und Schäden augenscheinlich erkennbar:

- Korkböden stellenweise abgewohnt
- Zwei Heizkörper im Wohnzimmer demontiert
- Laminatboden im Bad mit Feuchteschäden
- N. Ang. stellenweise Schimmelbildung hinter dem Schlafzimmerschrank
- N. Ang. Abwasserleitungen teilweise verstopft
- Beleuchtung im Flur teilweise defekt
- Wandtapeten stellenweise beschädigt
- N. Ang. Mauerwerk der Außenwände stellenweise porös

Die Wohnung macht insgesamt einen durchschnittlich instand gehaltenen, stellenweise sanierungsbedürftigen Eindruck.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der aufgeführten Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Das gilt insbesondere für versteckte Mängel, die augenscheinlich nicht sofort erkennbar waren. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

8. Angaben zur Bewirtschaftung

8.1 Nutzer

Die Wohnung wird von der Antragsgegnerin ***** selbst bewohnt.
Mietverhältnisse bestehen n. Ang. nicht.

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für die Wohnung Nr. 25 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	2.114,34 €
Heizkosten	<u>1.641,32 €</u>
Summe	3.755,66 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung	349,86 €
Instandhaltung	1.192,10 €
Sonstiges	<u>194,04 €</u>
Summe	1.736,00 €

Hausgeld monatl. lt. Wirtschaftsplan 2024: 552,00 €

8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 126.063,65 €

8.4 Grundsteuer

k.A.

8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

8.6 Energieausweis

Bedarfsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 06.04.2016:

Endenergiebedarf:	129,2 kWh/(m ² ·a)
Primärenergiebedarf:	142,7 kWh/(m ² ·a)

Diese Werte befinden sich im Feld „D“ und „E“ im gelben Bereich der Skala: *„Durchschnitt Wohngebäudebestand“*

Es wurden keine Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen gegeben.

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:³

„Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen.“

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang waren offensichtlich die stark gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten.

Im zuletzt erschienenen *Halbjahresbericht 2024* des Gutachterausschusses München wird zu Markttrends und Preisentwicklungen berichtet:⁴

„In fast allen Teilmärkten konnte bei Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein leichter Preisrückgang und/oder Stagnation festgestellt werden.“

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.

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

3 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Kurzüberblick, S. 6

4 Der Immobilienmarkt in München, Halbjahresreport 2024, S. 2

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 primär 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 durchschnittlich,

Baujahr des Anwesens ist ca. 1941/42, Aufteilung und Sanierung erfolgte ca. 2003, Dachgeschossausbau ca. 2011.

Der Schnitt der Wohnung ist zweckmäßig. Sie ist aber erheblich durch Verkehrslärm belastet und daher wird die Vermietbarkeit als schwierig 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	01.24	52	EG	1942	7.623
2	09.23	55	1.OG	1944	5.909
3	09.23	52	2.OG	1940	5.267
4	05.23	52	k.A.	1942	5.076
5	04.23	58	1.OG	1942	7.223
6	12.22	54	EG	1942	6.944
7	07.22	80	2.OG	1939	7.220
8	07.22	81	EG	1939	8.010
Durchschnitt:					6.659

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

Alle Objekte befinden sich in der denkmalgeschützten Siedlung „Großwohnanlage Oberland“ in vergleichbarer Lage in unmittelbarer Nähe. Alle Objekte stammen aus der selben Baujahrsklasse.

1. *Objekt 1* ist durch seine Lage in erster Reihe an der Autobahn erheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt, saniert und ausgebaut. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
2. *Objekt 2* ist durch seine Lage in erster Reihe an der Autobahn erheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt, ca. 2007 ausgebaut und ca. 2011 renoviert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
3. *Objekt 3* liegt ist durch seine Lage in erster Reihe an der Autobahn erheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 1979 umgewandelt und renoviert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
4. *Objekt 4* ist durch seine Lage in erster Reihe an der Autobahn erheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt, saniert und ausgebaut. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
5. *Objekt 5* liegt etwas ruhiger in 2. Reihe an der Autobahn. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
6. *Objekt 6* ist durch seine Lage in erster Reihe an der Autobahn erheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt und ca. 2021 renoviert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
7. *Objekt 7* ist durch seine Lage in erster Reihe an der Autobahn nicht unerheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt und renoviert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
8. *Objekt 8* ist durch seine Lage in erster Reihe an

der Autobahn nicht unerheblich durch Verkehrslärm belastet. Das Haus wurde ca. 2003 umgewandelt und renoviert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit großer Streuung (ca. -17% bis + 31%) bei rd. 6.660 €/m²_{WF}

Anpassungen:

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

- Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis 2021 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar. In den Jahren 2022 und 2023 war dann wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preisrückgang zu verzeichnen: In durchschnittlichen Lagen für die entsprechende Baujahrsklasse 1930-1949 rd. 10 % pro Jahr,⁵ also pro Monat ca. 0,8 %. Da sich nach Angabe aus Fachkreisen die Krise der Bauwirtschaft auch im laufenden Jahr weiter fortgesetzt hat und voraussichtlich erst im nächsten Jahr mit einer Erholung zu rechnen ist, wird für das Jahr 2024 nachfolgend von einem weiteren leichten Preisrückgang von pauschal rd. 3 – 4 % bei Wohnimmobilien ausgegangen, d.h. pro Monat etwa 0,3 %.
- Für durch Verkehrslärm belastete Wohnlagen werden je nach Intensität der Beeinträchtigung entsprechende Wertabschläge vorgenommen. Die Belastung ist natürlich in der 1. Reihe an der Autobahn ohne Lärmschutz besonders hoch. Für Wohnlagen in 2. Reihe, die akustisch und optisch weit weniger vom Autoverkehr belästigt werden, muss daher im Vergleich zum Bewertungsobjekt eine Wertanpassung vorgenommen werden. Angesetzt werden hier pauschal rd. -5 %.
- Vermietete Objekte werden i.d.R. günstiger verkauft als unvermietete, da man die Wohnung normalerweise erst einmal nicht selbst nutzen kann

5 Gutachterausschuss München, Immobilienmarktberichte 2021, 2022 u. 2023, je Tab. 30

und Mieter sowie Miethöhe gem. § 566 BGB⁶ erst einmal übernehmen muss. In Bezug auf das unvermietete Bewertungsobjekt wird hierfür ein entsprechender Zuschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 3 % geschätzt.

Nachfolgend werden gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	Preis [€/m ²]	Anpass. [%]			Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
		Verk.	Lärm	Miet.		
1	7.623	-2,7	±0,0	±0,0	0,973	7.417
2	5.909	-5,4	±0,0	±0,0	0,946	5.590
3	5.267	-5,4	±0,0	+3,0	0,976	5.141
4	5.076	-8,6	±0,0	+3,0	0,944	4.792
5	7.223	-9,4	-5,0	±0,0	0,856	6.183
6	6.944	-12,6	±0,0	+3,0	0,904	6.277
7	7.220	-16,6	±0,0	±0,0	0,834	6.021
8	8.010	-16,6	±0,0	+3,0	0,864	6.921
Durchschnitt:						6.043

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit großer Streuung (ca. -19% bis +26%) bei
rd. 6.040 €/m²_{WF}

Die Vergleichspreise der *Objekte 1, 3 u. 4* liegen signifikant weit über bzw. unter dem Durchschnittspreis der restlichen Objekte und werden als sogenannte „Ausreißer“ ausgeschieden, so dass insgesamt 5 vergleichbare Objekte verbleiben:

Nr.	Preis [€/m ²]	Anpass. [%]			Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
		Verk.	Lärm	Miet.		
1	5.909	-5,4	±0,0	±0,0	0,946	5.590
2	7.223	-9,4	-5,0	±0,0	0,856	6.183
3	6.944	-12,6	±0,0	+3,0	0,904	6.277
4	7.220	-16,6	±0,0	±0,0	0,834	6.021
5	8.010	-16,6	±0,0	+3,0	0,864	6.921
Durchschnitt:						6.198

6 „Kauf bricht nicht Miete“

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise ohne Ausreißer liegt mit moderater Streuung (ca. $\pm 11\%$) bei:
rd. 6.200 €/m²_{WF}

Ange-setzter 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 immer noch unsichere und volatile Lage auf dem Immobilienmarkt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte angesetzt (s.o.):
rd. **6.200 €/m²_{WF}**

Plausibilisierung:

Gem. Tab. 30 des zuletzt veröffentlichten *Marktberichts 2023* des GAA München lag der Durchschnittspreis für wiederverkaufte Wohnungen in durchschnittlicher Lage der Baujahrsklasse 1930-1949 im ganzen Stadtgebiet bei einem Mittelwert von:

7.800 €/m²_{WF}

Spanne $\pm 20\%$: 6.240 – 9.360 €/m²_{WF}

Diese Werte wurden für 2023 ermittelt. Bezogen auf den Wertermittlungstichtag muss gem. der Einschätzung oben auf Grund der Wertentwicklung im Jahr 2024 noch ein Abschlag von rd. 3,5 % vorgenommen werden.

Durchschnittspreis dann: rd. 7.530 €/m²_{WF}

Spanne $\pm 20\%$ dann: 6.020 – 9.040 €/m²_{WF}

Der über vergleichbare Verkaufsobjekte ermittelte und angepasste durchschnittliche Vergleichspreis liegt in der Spanne der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Werte aus dem Marktbericht und wird dadurch bestätigt. Die durch Verkehrslärm erheblich belastete Wohnlage in erster Reihe an der Autobahn rechtfertigt dabei den Wert im unteren Bereich der Spanne.

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert
für die 3 ½ -Zi.-Wohnung Nr. 25 mit Kellerabteil

Nr. 24 im mängel-, miet- u. lastenfreien Zustand:
 $90 \text{ m}^2_{\text{WF}} \times 6.200 \text{ €/m}^2_{\text{WF}} =$ **558.000 €**

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 aus der Sanierungszeit. Es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden (s. 7.15). Hierfür muss ein marktgerechter Abschlag vorgenommen werden, pauschal: rd. 3 %
(Dies entspricht rd. 17.000 €)

Die erhebliche Belastung durch Verkehrslärm ist bereits in die Vergleichspreise eingeflossen.

9.3.5 Vergleichswert

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

Vergleichswert
für die 3 ½ -Zi.-Wohnung Nr. 25 mit Kellerabteil
Nr. 24 im miet- u. lastenfreien Zustand:
 $558.000 \text{ €} - 17.000 \text{ €} =$ **541.000 €**

9.4 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Vergleichswerte wurden aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus den Vergleichswerten abgeleitet werden.

Verkehrswert
für die 3 ½ -Zi.-Wohnung Nr. 25 mit Kellerabteil
Nr. 24 im miet- u. lastenfreien Zustand:
 $542.000 \text{ €} - 27.000 \text{ €} =$ **541.000 €**
gerundet:⁷ **540.000 €**

⁷ Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende 3 ½ -Zi.-Wohnung liegt im südwestlichen Stadtbezirk Sendling-Westpark, Bezirksteil „Am Waldfriedhof“ von München in durchschnittlicher, durch Verkehrslärm erheblich beeinträchtigter Wohnlage ohne Schallschutzwand in erster Reihe an der Autobahn. Der Stadtbezirk verfügt über durchschnittliche Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Die gegenständliche Wohnung Nr. 25 mit einer Wohnfläche von ca. 90 m² liegt im 2. OG des 5-gesch. Mehrfamilienhauses Innerkoflerstr. 40 und ist nach Südwesten, Südosten und Nordosten ausgerichtet. Zur Wohnung gehört nach ein Kellerabteil mit ca. 5 m² Nutzfläche.

Das Wohnhaus wurde ca. 1940/41 in konventioneller Bauweise errichtet und ca. 2003 aufgeteilt und saniert. Ca. 2011 wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Das Haus ist ein Baudenkmal.

Die Wohnungseigentümergeinschaft besteht aus den drei denkmalgeschützten Mehrfamilienhäusern Innerkoflerstr. 36, 38 und 40 und laut Teilungserklärung befinden sich dort insgesamt 42 Eigentumswohnungen. Die Häuser sind voll unterkellert.

Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 1.797 m² ist dreiseitig von Anliegerstraßen umgeben, jedoch führt in unmittelbarer Nähe südöstlich des Grundstücks und der Wohnung die stark befahrene 6-spurige Autobahn A 95 (München-Garmisch) vorbei.

Zustand und Ausstattung des Gemeinschaftseigentums sind durchschnittlich, es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden.

Das gleiche gilt für die Wohnung. Ihre Ausstattung ist durchschnittlich und zeitgemäß, der Zustand stellenweise sanierungsbedürftig, es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden.

Wohnung und Kellerabteil werden durch die Antragsgegnerin und Miteigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen n. Ang. nicht.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 29,68/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 9143/5 der Gemarkung Untersending, mit Sondereigentum an der 3 ½ -Zi.-Wohnung Nr. 25 im 2.OG des Hauses Innerkoflerstr. 40 und Kellerabteil Nr. 24 im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

540.000 €

(i.W.: fünfhundertvierzigtausend EURO)

München, 23.11.2024

U. Koch



Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 2003. 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. 25:

Wohnfläche :	(Fertigmaße)		
Vorraum	$5,355 \times 1,50 + 0,40 \times (1,00 + 0,80)$	8,75 m ²	
Kammer	$2,545 \times 2,94$	7,48 m ²	
Küche	$2,78 \times 3,07$	8,53 m ²	
Kinderzimmer	$4,435 \times 3,74$	16,59 m ²	
Bad	$2,90 \times 1,63$	4,73 m ²	
Schlafzimmer	$3,82 \times 4,40 + 0,90 \times 0,40$	17,17 m ²	
Wohnzimmer	$4,435 \times 5,50$	24,39 m ²	
Wohnfläche, netto, beheizt		87,64 m ²	
Balkon zu ½	$2,50 \times 1,50/2$	1,88 m ²	
Wohnfläche, netto		89,52 m ²	90 m ²

Keller Nr. 24: (Fertigmaße)

Nutzfläche, netto	$1,65 \times 3,15$	5,20 m ²	5 m ²
-------------------	--------------------	---------------------	------------------

Eigentümergeinschaft (gem. Teilungserklärung)

Eigentumswohnungen	42 St.
--------------------	--------

Grundstück FINr. :	9143/5	1.797 m ²
--------------------	--------	----------------------

Grundfläche (GR): (überschlägig)

Wohnhaus	$62,01 \times 10,40 + 5,325 \times 12,00 \times 2$	772,70 m ²	773 m ²
----------	--	-----------------------	--------------------

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)

EG	w.o.	772,70 m ²	
1.OG – 4.OG	$(62,01 \times 10,40 + 5,325 \times 12,00 \times 2) \times 4$	3.090,82 m ²	
DG	$62,01 \times 10,40 + 5,325 \times 12,00 \times 2$	772,70 m ²	
DG / Galerie	$(7,70 \times 6 + 8,71 \times 5 + 7,43) \times 1,15$	111,76 m ²	
Summe		4.747,98 m ²	4.748 m ²

Grundflächenzahl (GRZ):	0,43
-------------------------	------

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):	2,64
--	------

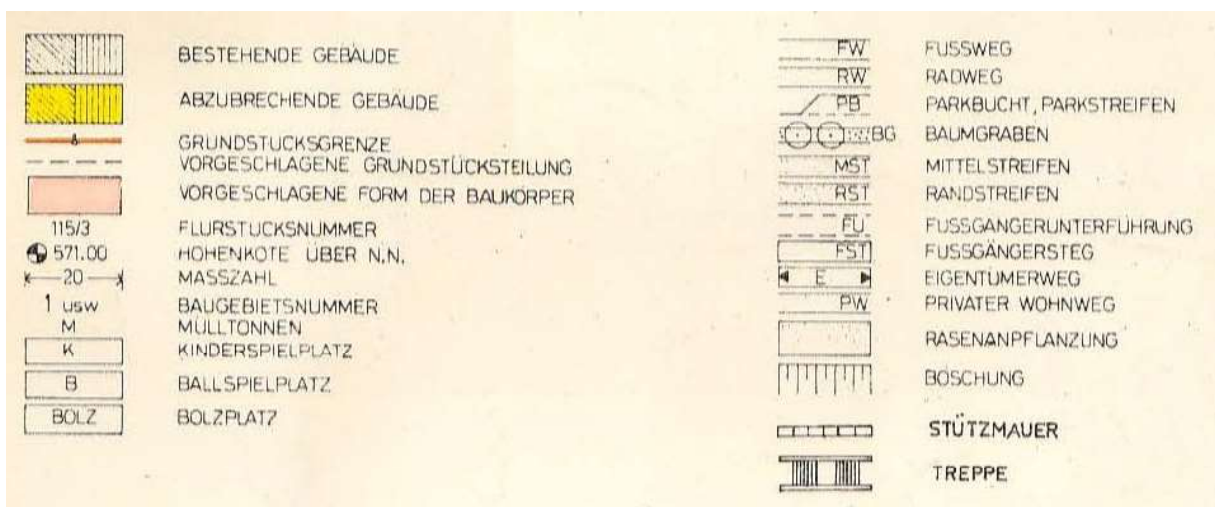
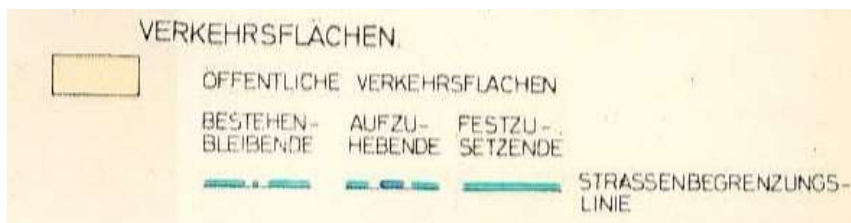
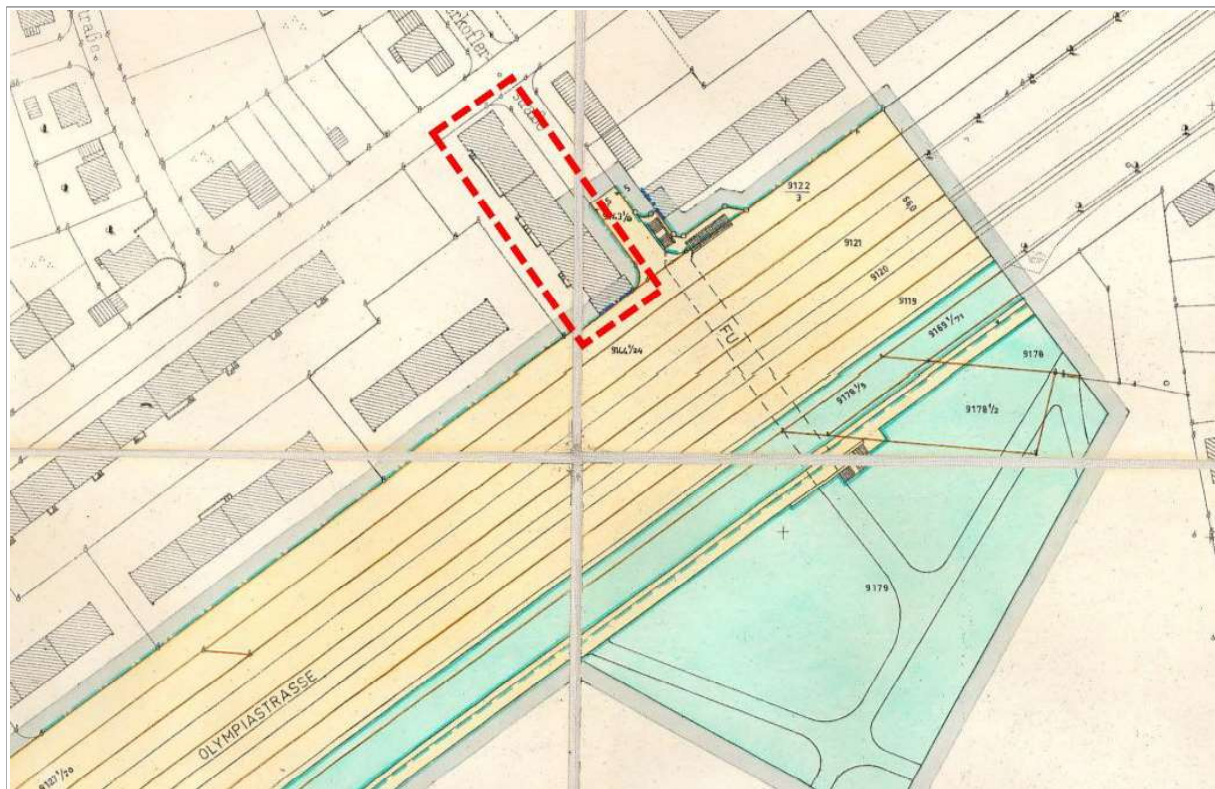
Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

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
Flächen für Maßnahmen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen		WIS	GB Wissenschaft
		Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung	
		Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung	

Anl. 3 Benachbarter Bebauungsplan Nr. 343 v. 1972 (Grundstück markiert) o.M.



Anl. 4 Lärmkarte (Pegelraster LDEN, Kartierung 2017)
Grundstück (schwarz markiert) und Lage Wohnung (gelb markiert)

o.M.



Legende

Pegel	
	über 55 - 60 dB(A)
	über 60 - 65 dB(A)
	über 65 - 70 dB(A)
	über 70 - 75 dB(A)
	über 75 dB(A)

© Bayerische Vermessungsverwaltung / Bayerisches Landesamt für Umwelt