ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 10/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 mit ca. 84 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 6 mit ca. 7 m² Nutzungsfläche,

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112

im Anwesen Else-Lasker-Schüler-Straße 19 in 81925 München, Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag: 26.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1046 vom 15. Juni 2023
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen 3

1.1 Auftraggeber 3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e 3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 3
1.4 Arbeitsunterlagen 4
1.5 Ortsbesichtigung 5
1.6 Erhebungen 5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben 6

2.0 Objektbeschreibung 10

2.1 Lage 10
2.1.1 Makrolage 10
2.1.2 Mikrolage 11
2.2 Grundbuch 13
2.2.1 Bewertungsobjekt a) 14
2.2.2 Bewertungsobjekt b) 17
2.3 Grundstück 19
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten 20
2.5 Baurechtliche Situation 21
2.6 Bauliche Anlagen 22
2.7 Bewertungsobjekte 24
2.7.1 Bewertungsobjekt a) 24
2.7.2 Bewertungsobjekt b) 25
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich) 26
2.9 Marktentwicklung 27
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung 29

3.0 Bewertungskriterien 32

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens 32
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten 35

4.0 Vergleichswert 36

4.1 Bewertungsobjekt a) 36
4.2 Bewertungsobjekt b) 39

5.0 Verkehrswert 42

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Baubeschreibung
Aufteilungsplan, Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 112
Aufteilungsplan, Tiefgarage/Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 6
Aufteilungsplan, 2. Obergeschoss mit 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6
Ansichten von Nordosten und Südwesten sowie Schnitt
Fotos in Kopie vom 26.05.2023

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 im 2. Obergeschoss mit ca. 84 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, zwei Schlafzimmern, Küche, Diele, Bad/WC, Duschbad sowie Nordwestbalkon mit rd. 9 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 6 mit ca. 7 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112

im Anwesen Else-Lasker-Schüler-Straße 19 in 81925 München, Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1514 K 10/2023, gemäß Anordnungsbeschluss vom 09.03.2023.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 26.05.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 09.03.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Oberföhring (Wohnungsgrundbuch), Blatt 14395 vom 30.01.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Oberföhring (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 14491 vom 30.01.2023, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 1965 vom 14.11.2011, in Kopie
- Baubeschreibung vom 10.11.2011 als Anlage V zur Teilungserklärung, in Kopie
- Auszug aus dem 2. Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 119 vom 25.01.2013, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 2012-126956 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.07.2012 mit Grundrissen Tiefgarage/Keller- und 2. Obergeschoss, Ansichten von Nordosten und Südwesten sowie Schnitt, in Kopie
- Auszug aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 17.07.2018, 28.03.2019, 22.07.2020, 16.06.2021 und 21.07.2022, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 14.10.2013, als PDF-Datei
- Legionellenprüfbericht gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 02.02.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus den Einzel-Jahresabrechnungen 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 6 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 vom 17.02.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus den Einzel-Wirtschaftsplänen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 6 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 vom 17.02.2023, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 30.05.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 26.05.2023 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) nicht möglich. Es konnte lediglich exemplarisch ein Teil der Außenanlagen durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito in Augenschein genommen worden.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt und die Teilungserklärung URNr. 1965 vom 14.11.2011 samt 2. Nachtrag URNr. 119 vom 25.01.2013 in Auszügen kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung

- die Protokolle der Eigentümerversammlung vom 17.07.2018, 28.03.2019, 22.07.2020, 16.06.2021 und 21.07.2022,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Gebäudes Hs.Nr. 19 vom 14.10.2013,

- die Einzel-Jahresabrechnungen 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 6 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 vom 17.02.2023,
- die Einzel-Wirtschaftspläne 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 6 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 vom 17.02.2023 sowie
- der Legionellenprüfbericht gemäß Trinkwasserverordnung (TrinkwV) vom 02.02.2023

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:
Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren

grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des eventuell vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Carry-Brachvogel-Straße 5 – 7, 8 – 12, Else-Lasker-Schüler-Straße 15 – 19 in 81925 München, im 13. Stadtbezirk Bogenhausen.

Bogenhausen mit den Bezirksteilen Altbogenhausen, Daglfing, Englschalking, Herzogpark, Johanneskirchen, Oberföhring und Parkstadt umfasst eine Fläche von rd. 24 km² mit rd. 94.000 Bewohnern (Stand: 31.12.2022) und bildet das nordöstliche Segment der Stadt München, das sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze erstreckt und im Westen von der Isar und dem Isarhochufer begrenzt wird (s. Übersichtskarte von München i. d. Anlage).

Der Nordostabschnitt des Mittleren Rings trennt Alt-Bogenhausen von den übrigen Bezirksteilen und markiert die Zeitgrenze zur Nachkriegsentwicklung in diesem Stadtbezirk. Das alte Bogenhausen wurde ab der Spätgründerzeit nach einheitlichen städtebaulichen Grundsätzen als großflächiges, repräsentatives Villen- und Mietshausviertel angelegt. Von starken Kriegsschäden überwiegend verschont, hat sich sein ursprünglicher Charakter bis heute weitgehend erhalten. Mit Untertunnelung (Richard-Strauß-Tunnel) der Richard-Strauß-Straße, ein durch das Viertel verlaufendes Teilstück des Mittleren Rings (B 2 R), wurde für die Anwohner eine deutliche Verbesserung der Luft- und Lärmsituation erreicht.

Mit der zwischen 1955 und 1957 erbauten „Parkstadt Bogenhausen“, bekannt als Münchens erste Wohnsiedlung mit Hochhausbebauung, entstanden bis in die 1980er Jahre hinein in Denning, Englschalking, Johanneskirchen, Oberföhring und Zamdorf sieben weitere Großwohnanlagen mit ca. 15.000 Wohneinheiten. In den einstig eingemeindeten Dörfern ist meist noch der alte Dorfkern mit der umgebenden dörflichen Bebauung vorhanden. Die Stadtbereiche zwischen den Siedlungsschwerpunkten sind durch eine kleingliedrige Siedlungsstruktur (Einzel- und Reihenhausbebauung) gekennzeichnet. Gegenwärtig noch vorhandene großzügige Freiflächen sind, soweit nicht als Grün- oder Erholungsflächen ausgewiesen, durch anhaltende Bautätigkeit

im Rückgang begriffen. Die Planung für die Umgestaltung des 30 ha großen ehemaligen Prinz-Eugen-Kasernenareals in Englschalking sieht die Schaffung von etwa 1.800 neuen Wohnungen (in weiten Teilen als ökologische Mustersiedlung) sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen einschl. sozialer Infrastruktur vor. Daneben entstehen Arbeitsplätze im tertiären Sektor. Der Baubeginn war im Juli 2017.

Eine Sonderstellung im Quartier nimmt der „Arabellapark“ ein, der im Wesentlichen in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Als Stadtteilzentrum mit Bereichen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit konzipiert, gewinnt der Arabellapark, begünstigt durch die direkte Anbindung an das Stadtzentrum mit der U-Bahn, seine überörtliche Bedeutung aber vor allem als Hotel- und Kongresszentrum sowie als Bürostandort mit vielen Arbeitsplätzen im tertiären Bereich. Zu erwähnen ist hier noch das unmittelbar benachbarte Städtische Krankenhaus Bogenhausen, das in Zukunft durch einen Erweiterungsbau vergrößert wird.

Die siedlungsstrukturelle Vielfalt in Bogenhausen bewirkt eine ausgewogene Sozialstruktur im Bezirk. Der Ausländeranteil liegt deutlich unter dem Gesamtstadtniveau.
Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren bis gehobenen Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografietyp 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre betrug rd. +3%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist am nordöstlichen Stadtrand, zentral im Bezirksteil Oberföhring in einem allgemeinen Wohngebiet, auf dem Gelände der sogenannten „Alten Ziegelei“, im Geviert Johanneskirchner Straße im Norden, Effnerstraße (St 2088) im Osten, An der Salzbrücke im Süden und Oberföhringer Straße im Westen, im Straßenumgriff Else-Lasker-Schüler-Straße im Norden, Staatsstraße 2088 (Effnerstraße) im Osten, Zur alten Ziegelei im Süden sowie Marie-Luise-Kaschnitz-Straße im Westen, unmittelbar südlich der Else-Lasker-Schüler-Straße gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Else-Lasker-Schüler-Straße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine voll ausgebaute, kaum befahrene Anliegerstraße in einer Tempo-30-Zone, die von der Johanneskirchner Straße im Norden bis zur Marie-Luise-Kaschnitz-Straße im Westen reicht (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „gute“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Südwesten beträgt (Luftlinie) rd. 5,3 km, zum Föhringer Ring (St 2088) im Norden rd. 1,2 km, zur Effnerstraße (St 2088) im Osten rd. 0,2 km, zum Isarring (Mittlerer Ring) im Süden rd. 2,1 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München) mit Anschlussstelle Aschheim/Ismaning im Nordosten rd. 5,5 km, A 94 (München – Passau), Autobahnende Einsteinstraße im Südosten rd. 3,5 km und A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Frankfurter Ring im Nordwesten rd. 2,2 km, zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Johanneskirchen, im Osten rd. 1,4 km sowie zu den nächstgelegenen U-Bahnhöfen, Arabellapark, im Süden rd. 1,9 km bzw. Studentenstadt im Nordwesten rd. 2,1 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Das Gelände der „Alten Ziegelei“ ist geprägt durch Geschossbebauung mit Wohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, bis zu drei Ober- und zurückversetztem Terrassengeschoss unter Flachdach, eingebettet in eine Parklandschaft in offener durchgrünter Bauweise neuerer Baualterskategorie. Dabei sind die auf dem gegenständlichen Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring, aufstehenden Gebäude um ein Industriedenkmal, dem komplett erhaltenen Maschinenhaus der ehemaligen Ziegelei auf Fl.Nr. 457/12, angeordnet (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) im Bereich der Oberföhringer Straße rd. 0,2 km westlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich sowohl auf die Staatsstraße 2088 (Effnerstraße) im Osten als auch auf die Oberföhringer Straße im Westen.

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 188 (Unterföhring, Fichtenstraße – Daglfing Bf. West) und 189 (Unterföhring – Daglfing Bf. West) mit gemeinsamen Haltestellen Oberföhring Post bzw. Muspillistraße, (Luftlinie) jeweils ca. 0,2 km nordwestlich bzw. westlich, jeweils ca. sechs Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahn S8 (Herrsching – Flughafen München), mit Haltestelle Johanneskirchen, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. Hauptbahnhof ca. 17 min bzw. 23 min, sowie die U-Bahnen U4 (Arabellapark – Westendstraße) mit Haltestelle Arabellapark, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 14 min, sowie U6 (Garching, Forschungszentrum – Klinikum Großhadern) mit Haltestelle Studentenstadt, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 12 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf sind im gegenständlichen Bereich nicht gegeben und finden entlang der Cosimastraße (Luftlinie) rd. 0,5 km östlich.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind vorhanden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite (Else-Lasker-Schüler-Straße 6) befindet sich eine Kindertagesstätte.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den (Luftlinie) rd. 3,7 km nordöstlich entfernten Feringasee, das 1,6 km südöstlich gelegene Cosimabad sowie auf die rd. 0,6 km westlich verlaufende Isar mit dem Englischen Garten hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 30.01.2023 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekt a)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München **Grundbuch von** Oberföhring **Blatt** 14395 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3			4	
1	-	10,31/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		457/7	Nähe Carry-Brachvogel-Straße, Gebäude- und Freifläche		77	41
		verbunden mit dem Sondereigentum an				
		der Wohnung mit	Keller (Haus 19)			
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt	(Blatt 14390 bis Blatt 14571);			
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart;				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 14.11.2011 URNr. 1965, 18.11.2011 URNr. 2002 und 25.01.2013 URNr. 119 je Notar [redacted], München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 13814; eingetragen am 28.02.2013.				
		[redacted]				
		Gemäß FN 1221 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:				
		457/7	Carry-Brachvogel-Straße 5, 6, 7, 8, 10, 12, Else-Lasker-Schüler-Straße 15, 17, 19, Gebäude- und Freifläche		77	41
		eingetragen am 30.04.2014.				

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München **Grundbuch von** Oberföhring **Blatt** 14395 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht sowie Zufahrtsrecht für Not-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligungen vom 25.11.2010 URNr. 1502 und 1505 und vom 16.05.2012 URNr. 737 je Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.12.2010 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013. [redacted]
2	1	Reallast (Unterhalts-, Verkehrssicherungs- Beleuchtungs-, Reinigungs- und Wintersicherungsverpflichtung) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligungen vom 25.11.2010 URNr. 1502 und 1505 und vom 16.05.2012 URNr. 737 je Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.12.2010 und hierher übertragen am 28.02.2013. Gesamthaft: Blatt 14390-14571 [redacted]
3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Rigolenrecht) für **den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 457/12**; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 1961 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/4,5; eingetragen am 20.02.2013 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013. [redacted]
4	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Trinkwasserzuleitungsrecht) für **den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 457/12**; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 1961 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/3,5; eingetragen am 20.02.2013 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013. [redacted]
5	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für **den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 457/12**; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 1961 Notar [redacted] München; Gleichrang mit Abt. II/3,4; eingetragen am 20.02.2013 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013.

Amtsgericht München **Grundbuch von** Oberföhring **Blatt** 14395 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
6	1	[redacted] Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der Tiefgaragenanlage) für **den jeweiligen Eigentümer von FlNr. 457/8**; Rang vor Abt. III/1,2; gemäß Bewilligung vom 31.10.2012 URNr. 1817 Notar [redacted], München; eingetragen am 20.02.2013 und hierher übertragen am 28.02.2013. Gesamthaft: Blatt 14390-14571 [redacted]
7	1	Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. am [redacted]; Vorrangsvorbehalt: Grundpfandrechte bis 480.945 EUR, bis 20 % Zinsen jährlich, bis 10 % Nebenleistungen einmalig; gemäß Bewilligung vom 10.10.2012 URNr. 1672 Notar [redacted], München; Rang nach Abt. III/3; aufgrund teilweiser Ausnutzung des Rangvorbehalts; eingetragen am 22.04.2013. [redacted]
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 10/2023); eingetragen am 30.01.2023. [redacted]

2.2.2 Bewertungsobjekt b)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München **Grundbuch von** Oberföhring **Blatt** 14491 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 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	m²
1	2	3			4	
1	-	1,00/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		457/7	Nähe Carry-Brachvogel-Straße, Gebäude- und Freifläche		77	41
		verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 112; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 14390 bis Blatt 14571); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 14.11.2011 URNr. 1965, 18.11.2011 URNr. 2002 und 25.01.2013 URNr. 119 je Notar [redacted], München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 13814; eingetragen am 28.02.2013. [redacted] Gemäß FN 1221 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:				
		457/7	Carry-Brachvogel-Straße 5, 6, 7, 8, 10, 12, Else-Lasker-Schüler-Straße 15, 17, 19, Gebäude- und Freifläche		77	41
		eingetragen am 30.04.2014.				

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München **Grundbuch von** Oberföhring **Blatt** 14491 **Zweite Abteilung** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh- und Radfahrrecht sowie Zufahrtsrecht für Not-, Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligungen vom 25.11.2010 URNr. 1502 und 1505 und vom 16.05.2012 URNr. 737 je Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/2; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.12.2010 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013. [redacted]
2	1	Reallast (Unterhalts-, Verkehrssicherungs- Beleuchtungs-, Reinigungs- und Wintersicherungsverpflichtung) für **Landeshauptstadt München**; gemäß Bewilligungen vom 25.11.2010 URNr. 1502 und 1505 und vom 16.05.2012 URNr. 737 je Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/1; Rang vor Abt. III/1; eingetragen am 01.12.2010 und hierher übertragen am 28.02.2013. Gesamthaft: Blatt 14390-14571 [redacted]
3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Rigolenrecht) für **den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 457/12**; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 1961 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/4,5; eingetragen am 20.02.2013 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013. [redacted]
4	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Trinkwasserzuleitungsrecht) für **den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 457/12**; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 1961 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/3,5; eingetragen am 20.02.2013 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013. [redacted]
5	1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Abwasserleitungsrecht) für **den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flst. 457/12**; gemäß Bewilligung vom 23.11.2012 URNr. 1961 Notar [redacted], München; Gleichrang mit Abt. II/3,4; eingetragen am 20.02.2013 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.02.2013.

Anmerkung:
Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring, mit einem Ausmaß von 7.741 m² hat unregelmäßige U-Form mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 79 m x 98 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Es wird im Westen von der Carry-Brachvogel-Straße, einem nordost-/südwestgerichteten Geh- und Radweg, „durchtrennt“. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Die Straßenfront beträgt an der Else-Lasker-Schüler-Straße im Norden ca. 74 m und an der Carry-Brachvogel-Straße im Westen ca. 167 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend nicht eingefriedet.

Die Erschließungsflächen sind überwiegend mit Waschbetonplatten gepflastert bzw. teils bekiest (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).
Mehrere Spielplätze mit Sandkästen und Sitzgelegenheiten sind vorhanden. Die übrigen unbebauten Flächen sind, soweit erkennbar bzw. entsprechend dem Luftbild, mit Rasen, einzelnen Laubbäumen sowie Buschwerk gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:
In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies

ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring, erfolgen über die Else-Lasker-Schüler-Straße von Nordosten. Weitere Zugangsmöglichkeiten sind über das unmittelbar angrenzende Nachbargrundstück, eine öffentliche Grünfläche mit parkähnlichem Charakter, gegeben (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Else-Lasker-Schüler-Straße mit einer Breite von ca. 20 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine asphaltierte, kaum befahrene Anliegerstraße mit beidseitig angelegtem Gehweg in einer Tempo-30-Zone, die von der Johanneskirchner Straße im Norden bis zur Marie-Luise-Kaschnitz-Straße im Westen reicht. Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie Parkbuchten und Baumbegleitgrün sind vorhanden. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).
Die waschbetonplattengepflasterte Carry-Brachvogel-Straße führt von der Else-Lasker-Schüler-Straße in südwestliche Richtung und dient lediglich als Geh- und Radweg (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Fern-/Nahwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:
Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Situation

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Bewertungsobjekt gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1987 der Landeshauptstadt München, rechtsverbindlich seit 2011, vor:

Quelle: https://geoportal.muenchen.de/portal/master/

Im Wesentlichen sind für das gegenständliche Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufelder mit Baulinien-/Baugrenzgefüge sowie unterschiedlichen Grund- (GR) und Geschossflächen (GF)
- Bis zu 4 Vollgeschosse maximal

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom

08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer mehrteiligen Wohnanlage mit Erd-, drei Obergeschossen und zurückversetztem Terrassengeschoss unter Flachdach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:
Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring, ca. 2013 in konventioneller Massivbauweise mit einer vollunterkellerten Wohnanlage, bestehend aus acht Gebäudeabschnitten (Carry-Brachvogel-Straße 5 – 7, 8 – 12 und Else-Lasker-Schüler-Straße 15 – 19) mit jeweils Erdgeschoss, drei Obergeschossen und zurückversetztem Terrassengeschoss unter Flachdach bebaut. Die Gebäude sind, wie bereits vorne erwähnt, um das Maschinenhaus der ehemaligen Ziegelei, ein Industriedenkmal, auf Fl.Nr. 457/12angeordnet (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden.

Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.07.2012 sind in dem Anwesen 85 Wohneinheiten sowie 92 Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung vom 10.11.2011 sowie die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Laut Aufteilungsplan stehen im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 19, in dem sich auch das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, zwei Fahrradabstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Energetik:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 14.10.2013 beträgt der Endenergieverbrauch für das Gebäude Hs.Nr. 19 rd. 68 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden nicht empfohlen.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen Baumängel und -schäden am Fahrbahnbelag und an der Abdichtung in der Tiefgarage, die nach Auffassung der Eigentümergemeinschaft vom Bauträger, der Firma *.* Wohnbau GmbH, zu beseitigen sind. Hierzu ist ein Klageverfahren beim Landgericht München anhängig, dessen Ausgang dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens nicht vorlag.

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut Protokollen der Eigentümerversammlungen werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht.

Anmerkung:
Bei dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass sämtliche in der Tiefgarage vorhandenen Baumängel und -schäden durch den Bauträger beseitigt werden und der Eigentümergemeinschaft hierfür keinerlei Kosten entstehen.

2.7 Bewertungsobjekte

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 19 und ist überwiegend nach Nordosten zur Else-Lasker-Schüler-Straße bzw. teils nach Nordwesten gerichtet (s. Aufteilungsplan *2. Obergeschoss* i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 2012-126956 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.07.2012 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 84 m² wie folgt:

Diele	ca.			8,00 m²
Wohnen	ca.			26,70 m²
Küche	ca.			7,80 m²
Schlafen I	ca.			11,40 m²
Duschbad	ca.			4,00 m²
Bad/WC	ca.			7,50 m²
Schlafen II	ca.			16,80 m²
	ca.			82,20 m²
Putzabzug	ca.		-3%	-2,47 m²
	ca.			79,73 m²
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	9,30 m² x	0,5	4,65 m²
	ca.			84,38 m²
			rd.	**84,00 m²**

Anmerkung:
Der Nordwestbalkon wurde entsprechend seinem Wohnwert mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 war nicht möglich. Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 2012-126956 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.07.2012 beschreibt sich der Grundriss wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale Diele, von der aus mit Ausnahme der Küche alle Räume abgängig sind: nach Nordosten Kinderzimmer (im Aufteilungsplan mit „Schlafen“ bezeichnet), Duschbad (mit Fenster) und Bad/WC (mit Fenster), nach Südosten das Schlafzimmer sowie nach Nordwesten das mit der Küche (mit Fenster) zusammengelegte Wohnzimmer, beide mit Austritt zum Nordwestbalkon (s. Aufteilungsplan *2. Obergeschoss* i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 war nicht möglich. Dem Unterzeichner wurden vom Eigentümer einzelne Innenaufnahmen per E-Mail übersandt, deren Abgleich und Überprüfung auf Richtigkeit vor Ort nicht möglich war. Entsprechend der übersandten Fotodokumentation verfügt das gegenständliche Bewertungsobjekt, ohne Anspruch auf Richtigkeit, überwiegend über Parkett- bzw. teils Natursteinböden sowie über eine dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende Sanitärausstattung. Abweichend von der Darstellung im Aufteilungsplan sind Küche und Wohnzimmer durch eine Glasschiebetüre voneinander getrennt.

Mangels Besichtigung können keine Aussagen hinsichtlich des Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung vom 10.11.2011 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Kellerabteil Nr. 6:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Else-Lasker-Schüler-Straße 19 befindliche Kellerabteil Nr. 6 mit rd. 7 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan. Das Kellerabteil Nr. 6 konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Es wird ebenfalls ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt befindet sich an der Nordwestecke des Gebäudes Hs.Nr. 17 und erfolgt von der Else-Lasker-Schüler-Straße von Nordosten über eine doppelspurige Rampe mit elektrischen Hebetoren mit Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist der Zugang in die Tiefgarage u. a. vom Treppenhaus des Gebäudes Hs.Nr. 19, in dem sich auch das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, möglich (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage/Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Mikrolage:

Die Besichtigung des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 112 (Bewertungsobjekt b) war ebenfalls nicht möglich. Laut Aufteilungsplan Nr. 2012-126956 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 10.07.2012 müsste sich der gegenständliche Stellplatz Nr. 112 nordwestlich schräg gegenüber der Schleuse in das Gebäude befinden Hs.Nr. 15 (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage* i. d. Anlage).

Entsprechend der vom Eigentümer übersandten Fotodokumentation ist die Stellplatzfläche, ohne Anspruch auf Richtigkeit, betoniert; die Abtrennung zu den anderen Stellplätzen erfolgt mittels Farbmarkierung am Boden sowie Nummerierung an den Wänden

Unterhaltungszustand:

Die Besichtigung des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 112 war nicht möglich; hinsichtlich des Ausstattungs- und Unterhaltungszustandes können keine Aussagen getroffen werden. Wie bereits vorne erwähnt, bestehen nach Angabe der Hausverwaltung Baumängel und -schäden am Fahrbahnbelag und an der Abdichtung in der Tiefgarage, die nach Auffassung der Eigentümergemeinschaft vom Bauträger, der Firma *.* Wohnbau GmbH, zu beseitigen sind. Hierzu ist ein Klageverfahren beim Landgericht München anhängig. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung vom 10.11.2011 beschrieben und der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt sowie zudem angenommen, dass sämtliche in der Tiefgarage vorhandenen Baumängel und -schäden durch den Bauträger beseitigt werden und der Eigentümergemeinschaft hierfür keinerlei Kosten entstehen.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Einzel-Jahresabrechnungen 2022 vom 17.02.2023 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022 für die

Wohnungen, rd.	500.000 €
Tiefgarage, rd.	31.000 €
Gesamt, rd.	**531.000 €**

Nutzung:

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag fremdvermietet. Angaben zum Mietverhältnis, wie z. B. Abschluss, Dauer, Höhe des Mietzinses zum Stichtag etc., wurden jedoch weder seitens des Eigentümers noch der Mieter gemacht.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend den Einzel-Wirtschaftsplänen 2023 vom 17.02.2023 zum Stichtag für

a) Wohnung Nr. 6 (dies entspricht (378 € / ca. 84 m² Wohnfläche) rd. 4,50 €/m²)	378 €
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112	72 €
gesamt	**450 €**

und ab dem 01.08.2023 für

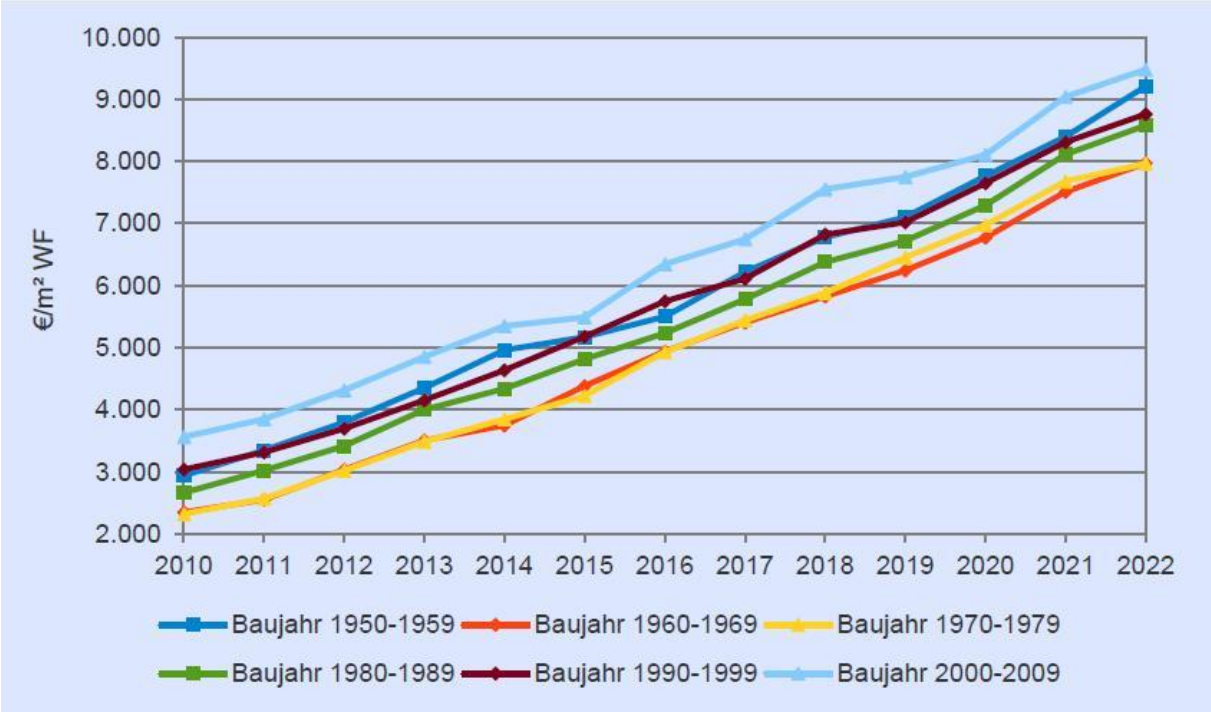
a) Wohnung Nr. 6 (dies entspricht (339 € / ca. 84 m² Wohnfläche) rd. 4,04 €/m²)	339 €
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112	60 €
gesamt	**399 €**

2.9 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist für die ersten zwei Monate 2023 weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 45%) und des Geldumsatzes (minus 50%) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang bei der Anzahl abgeschlossener Kaufverträge über alle Objektarten zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. Zum Ende des Jahres ist ein üblicher leichter Anstieg von Vertragszahlen zu erkennen, allerdings auf niedrigem Niveau. Insgesamt liegt bei der monatlichen Betrachtung – ausgenommen des Jahresbeginns – die Anzahl der eingegangenen Urkunden deutlich unter den Vorjahreswerten.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) ging die Verkaufsanzahl in den ersten beiden Monaten 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29% und der Geldumsatz um 31% zurück. Je nach Marktsegment zeigen sich unterschiedliche Entwicklungen innerhalb 2022. Während im Bereich der Neubauten noch weitere Preissteigerungen im 2. Halbjahr 2022 festgestellt wurden, sind bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise im 2. Halbjahr eher rückläufig. Insgesamt konnte über alle Wohnlagen und Marktsegmente ein leichter Preisrückgang von 1,7% bei den ausgewerteten Urkunden ermittelt werden. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60% die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marksegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei plus 9,5% und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7%.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2010 bis zum 4. Quartal 2022:



Quelle: Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering. Die vorliegenden Ergebnisse zeigen jedoch im Bereich der gebrauchten Wohnimmobilien rückläufige Preistendenzen.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse am nordöstlichen Stadtrand, zentral im Bezirksteil Oberföhring im Bereich der sogenannten „Alten Ziegelei“, handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen.

Die zum Stichtag rd. 10 Jahre alten Gebäude stellen sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Laut Protokollen über die Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung und Außenanlagen angenommen.

Die Besichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 19 und ist überwiegend nach Nordosten zur Else-Lasker-Schüler-Straße bzw. teils nach Nordwesten gerichtet. Sie verfügt laut Aufteilungsplan über einen funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich hellen, sowohl nach Nordosten zur Else-Lasker-Schüler-Straße als auch nach Nordwesten gerichteten Haupträumen mit guter Belüftungsmöglichkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von zwei Bädern, des Nordwestbalkons mit rd. 9 m² Grundfläche und dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 3-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Baubeschreibung vom 10.11.2011 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 (Bewertungsobjekt b) konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage laut Aufteilungsplan als gut beurteilt. Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen Baumängel und -schäden am Fahrbahnbelag und an der Abdichtung

in der Tiefgarage, die nach Auffassung der Eigentümergemeinschaft vom Bauträger zu beseitigen sind. Hierzu ist ein Klageverfahren beim Landgericht München anhängig, dessen Ausgang dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Fertigstellung dieses Gutachtens nicht vorlag. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht. Laut Protokollen über die Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Bei der nachfolgenden Bewertung wird unterstellt, dass sämtliche in der Tiefgarage vorhandenen Baumängel und -schäden durch den Bauträger beseitigt werden und der Eigentümergemeinschaft hierfür keinerlei Kosten entstehen und es wird ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums angenommen.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt stehen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafte Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Zwischenzeitlich hat sich die Situation wegen der aktuell negativen Wirtschaftsaussichten jedoch geändert. Vor allem zunehmende Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn bereits vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen

wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig, beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

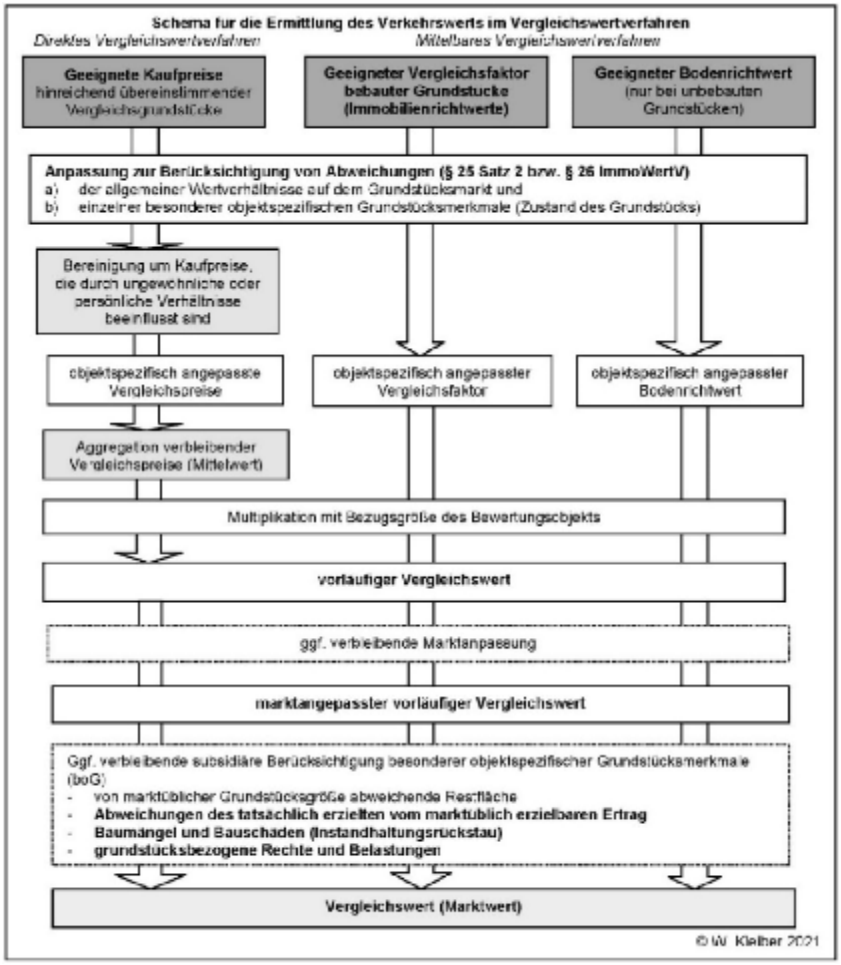
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich, Aussagen hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes können nicht getroffen werden. Insofern werden bei dieser Wertermittlung ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, eine der Gesamterscheinung des Gebäudes entsprechende zeitgemäße Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag:			26.05.2023
Vereinigtes Grundstück:			
Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring:			7.741 m²
Aufstehende Bebauung:			
Baujahr:		ca.	2013
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 2013	ca.	10 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) zum Stichtag aufgrund des optischen Gesamteindrucks:		rd.	70 Jahre

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 30.01.2023: (7.741 m² / 1.000 x 10,31)	10,31/1.000	79,81 m²
Stockwerkslage:		2. OG
Ausrichtung:		Nordosten
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	84,00 m²
Kellerabteil Nr. 45 (NUF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	7,00 m²
Sondernutzungsrechte:		keine

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 30.01.2023: (7.741 m² / 1.000 x 1,00)	1,00/1.000	7,74 m²
Sondernutzungsrechte:		keine

4.0 Vergleichswert

4.1 Bewertungsobjekt a)

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2021 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Wohnungen, die im Zeitraum 2010 bis 2018 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Wohn-lage	Anzahl	Ø WF m²	Ø €/m² WF	Preisspanne €/m²	Spanne +/- %
gut	36	84 m²	10.550 €/m²	9.500 €/m² - 11.610 €/m²	10%

Quelle: Jahresbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2021“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird

durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohn-fläche	Bau-jahr	Wohn-lage	Ge-schoss	ver-mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Feb 20	82 m²	2014	gut	DG	nein	10.307 €/m²	-2%	10.101 €/m²
2	Mrz 20	56 m²	2014	gut	2. OG	nein	9.061 €/m²	0%	9.061 €/m²
3	Mrz 20	93 m²	2010	gut	3. OG	nein	9.372 €/m²	6%	9.934 €/m²
4	Aug 20	51 m²	2018	gut	2. OG	nein	10.615 €/m²	-10%	9.554 €/m²
5	Jun 22	121 m²	2014	gut	1. OG	nein	10.962 €/m²	3%	11.291 €/m²
6	Sep 22	56 m²	2014	gut	1. OG	ja	8.930 €/m²	1%	9.019 €/m²
7	Jan 23	85 m²	2014	gut	2. OG	nein	10.599 €/m²	-6%	9.963 €/m²
8	Jan 23	79 m²	2013	mittel	4. OG	ja	8.724 €/m²	8%	9.422 €/m²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							**9.820 €/m²**		**9.790 €/m²**

Kaufpreisspanne:	min. rd.	8.720 €/m²	9.020 €/m²
	max. rd.	10.960 €/m²	11.290 €/m²
Medianwert:	rd.	9.840 €/m²	9.740 €/m²
Standardabweichung:	rd.	890 €/m²	730 €/m²
	rd.	9,06%	7,46%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		-0,31%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	78 m²	
Mittelwert Baujahr:	rd.	2014	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Oberföhring, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Dachterrassenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 4) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare, zentralere gute und relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 5) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 6) Direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 7) Direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

zu 8) Gut vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse; etwa gleich große, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in einer Spanne zwischen rd. 9.020 € bis 11.290 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 9.790 €/m² mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 7%, der Medianwert liegt bei rd. 9.740 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 (Bewertungsobjekt a), ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd. **9.740 €/m²** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:				
3-Zimmer-Wohnung Nr. 6, rd.:	84 m² x	9.740 €/m²	= rd.	818.160 €
Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):				
Werteinfluss wegen Renovierungs-/Modernisierungsstau, frei geschätzt, ca.:	84 m² x	0 €/m²	= rd.	0 €
				818.160 €
Vergleichswert:			gerundet	**818.000 €**
Dies entspricht je m²-Wohnfläche				rd. 9.738 €/m²

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2021 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 2000 bis 2018 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 28.000 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 17.000 € bis 40.000 € je Stellplatz.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

Nr.	Datum	Art	Bau-jahr	Wohn-lage	ver-mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab-schlag +/-	markt-/objekt-spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Mrz 21	TS	1990	mittel	nein	34.000 €	-1%	33.660 €
2	Nov 21	TS	2005	gut	nein	35.000 €	-1%	34.650 €
3	Jun 22	TS	2012	mittel	nein	30.000 €	-2%	29.400 €
Arithmetisches Mittel rd.:						**33.000 €**		**32.600 €**
Kaufpreisspanne:					min. rd.	30.000 €		29.400 €
					max. rd.	35.000 €		34.700 €
Medianwert:					rd.	34.000 €		33.700 €
Standardabweichung:					rd.	2.650 €		2.800 €
					rd.	8,03%		8,59%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':					rd.			-1,21%
Mittelwert Baujahr:					rd.	2002		

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.
Legende: TS = Tiefgaragenstellplatz

Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen ebenfalls im Bereich der Gemarkung Oberföhring, in vergleichbaren städtischen Lagen und Stellplatzsituation, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage, jedoch wesentlich angespanntere Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz älterer Baujahrskategorie

zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) in einer Spanne zwischen rd. 29.400 € bis 34.700 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 32.600 € je Stellplatz mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 8%, der Medianwert liegt bei rd. 33.700 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum mit rd. **34.000 €** begutachtet.

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Else-Lasker-Schüler-Straße 19 in 81925 München wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6, rd. 818.000 €
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112, rd. 34.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung der vorhandenen Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Else-Lasker-Schüler-Straße 19 in 81925 München, Grundstück Fl.Nr. 457/7, Gemarkung Oberföhring, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 26.05.2023 auf (gerundet)

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 6 mit ca. 84 m² Wohnfläche im 2. Obergeschoss links samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 6 mit ca. 7 m² Nutzungsfläche,

820.000 €
(m. W. achthundertzwanzigtausend Euro)

(dies entspricht (820.000 € / ca. 84 m² Wohnfläche) rd. 9.762 €/m²)

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 112 **34.000 €**
(m. W. vierunddreißigtausend Euro)

begutachtet.

München, den 15. Juni 2023

Antonio D. Margherito