

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Hoerschelmannstraße 16, Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Flurstück stehen zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

Das Wohngebäude Hoerschelmannstraße 16 hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 3 Obergeschosse mit Flachdach. Das Gebäude ist baulich mit dem Wohnhaus Hoerschelmannstraße 14 verbunden.

Laut Teilungserklärung befinden sich im Objekt Hoerschelmannstraße 16 insgesamt 16 Wohnungen (4 Stück pro Geschoss), 16 Kellerräume. In der Tiefgarage für die Gebäude Hoerschelmannstraße 14 und 16 befinden sich 32 Stellplätze.

Wohnung Nr. 24 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist eine 2-Zimmer-Wohnung. Zur Wohnung gehört Keller Nr. 24 und das Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24. Laut Beschrieb zur Teilungserklärung müsste es sich bei Stellplatz Nr. 24 um den oberen Duplexparker handeln.

Wohnung Nr. 24 ist nach Norden und Westen hin orientiert.

Im Gebäude gibt es keinen Aufzug.

Die Tiefgarage wird im Osten von der Hoerschelmannstraße aus befahren.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1984

Laut Versammlungsprotokoll vom 25. Mai 2023 wurden in den letzten Jahren alle notwendigen Arbeiten verrichtet. Fassade, Treppenhaus, Haustüren, Attikaverblechung, Heizungserneuerung sowie die Rückschnittmaßnahmen der Außenanlage.

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.
 Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.
 Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Die Raumgrößen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen ungeprüft übernommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

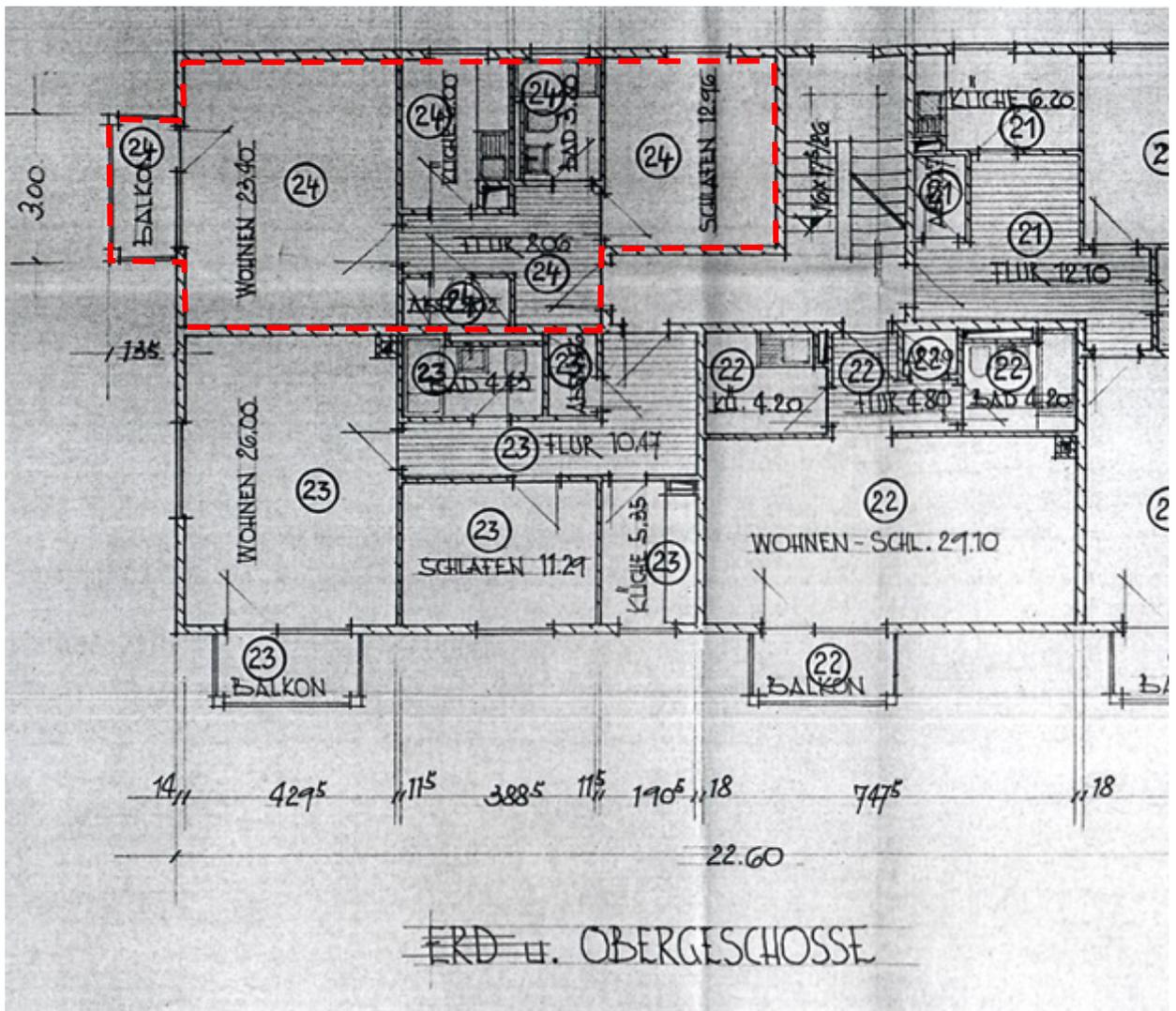
Wohnfläche laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen und ggf. ergänzt. Aus der Baubeschreibung ist abschließend nicht erkennbar, ob es sich im inneren um Ziegelwände handelt. Laut Baubeschreibung aus der Eingabeplanung handelt es sich um Stahlbetonwände. Deshalb wird kein Putzabzug vorgenommen. Laut Teilungserklärung ist Wohnung Nr. 24 ca. 58 m² groß.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

Wohnfläche		
Wohnung Nr. 24, 1. Obergeschoss		
Flur		8,06 m ²
Abstellraum		2,02 m ²
Schlafen		12,96 m ²
Bad		3,80 m ²
Küche		6,00 m ²
Wohnen		23,40 m ²
		<hr/>
		56,24 m ²
abzgl. Putz	0%	0,00 m ²
		<hr/>
		56,24 m ²
zzgl. Balkon/2 ca.		2,03 m ²
		<hr/>
Wohnfläche		58,27 m²
rd.		58 m²

Nutzungsfläche Kellerraum Nr. 24 ca. 6,30 m² (aus dem Kellerplan überschlägig gemessen, Maßangaben sind keine vorhanden).

Nutzungsfläche Duplex-Tiefgaragenparker Nr. 24 ca. 12 m² (aus dem Kellerplan überschlägig gemessen).

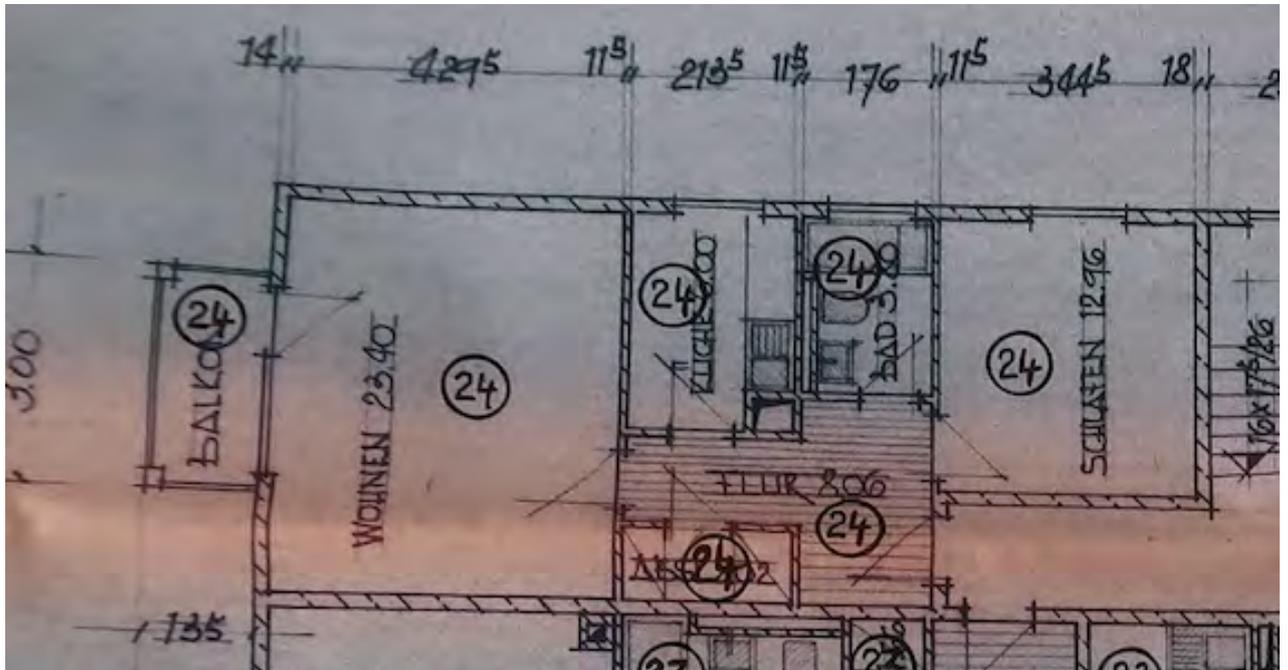


1. Obergeschoss

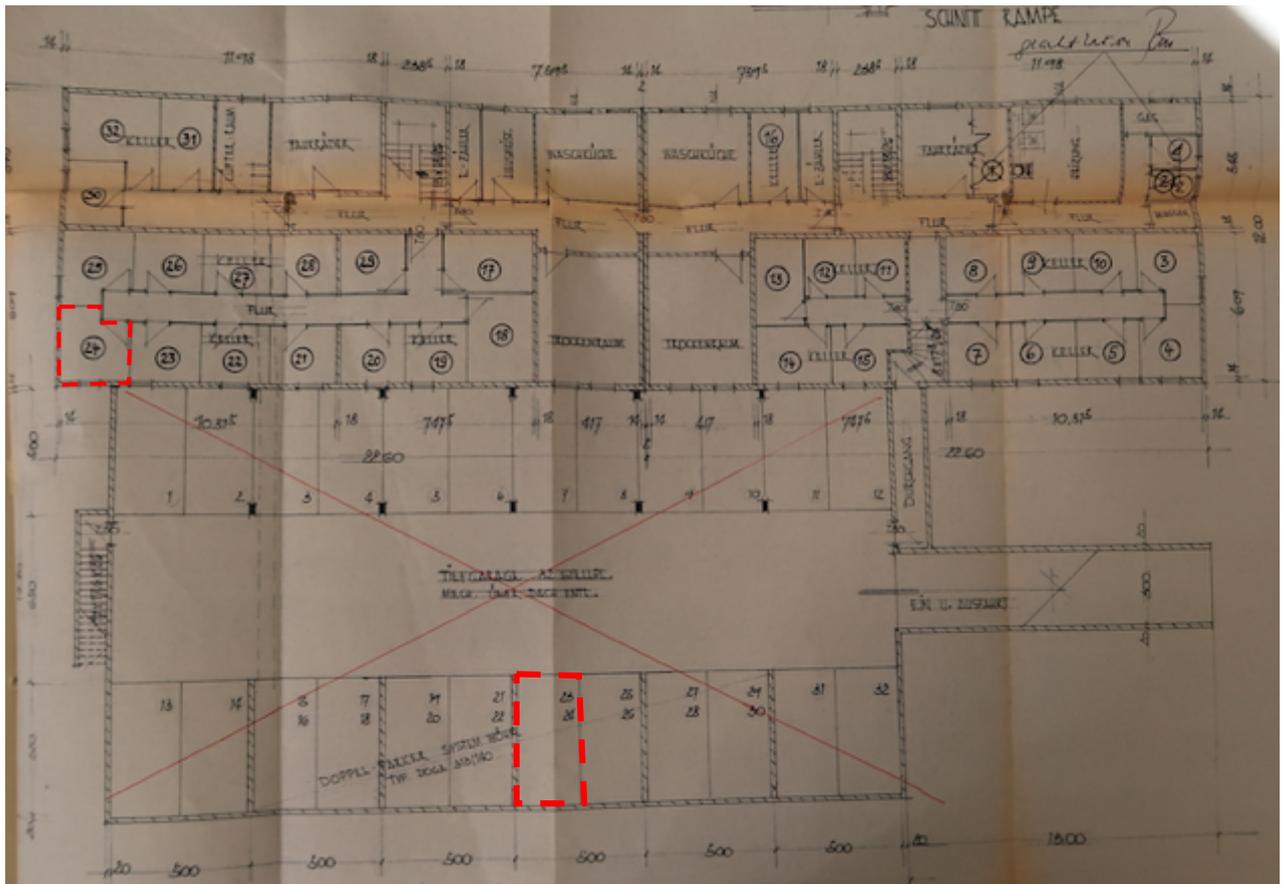
Norden



1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 24



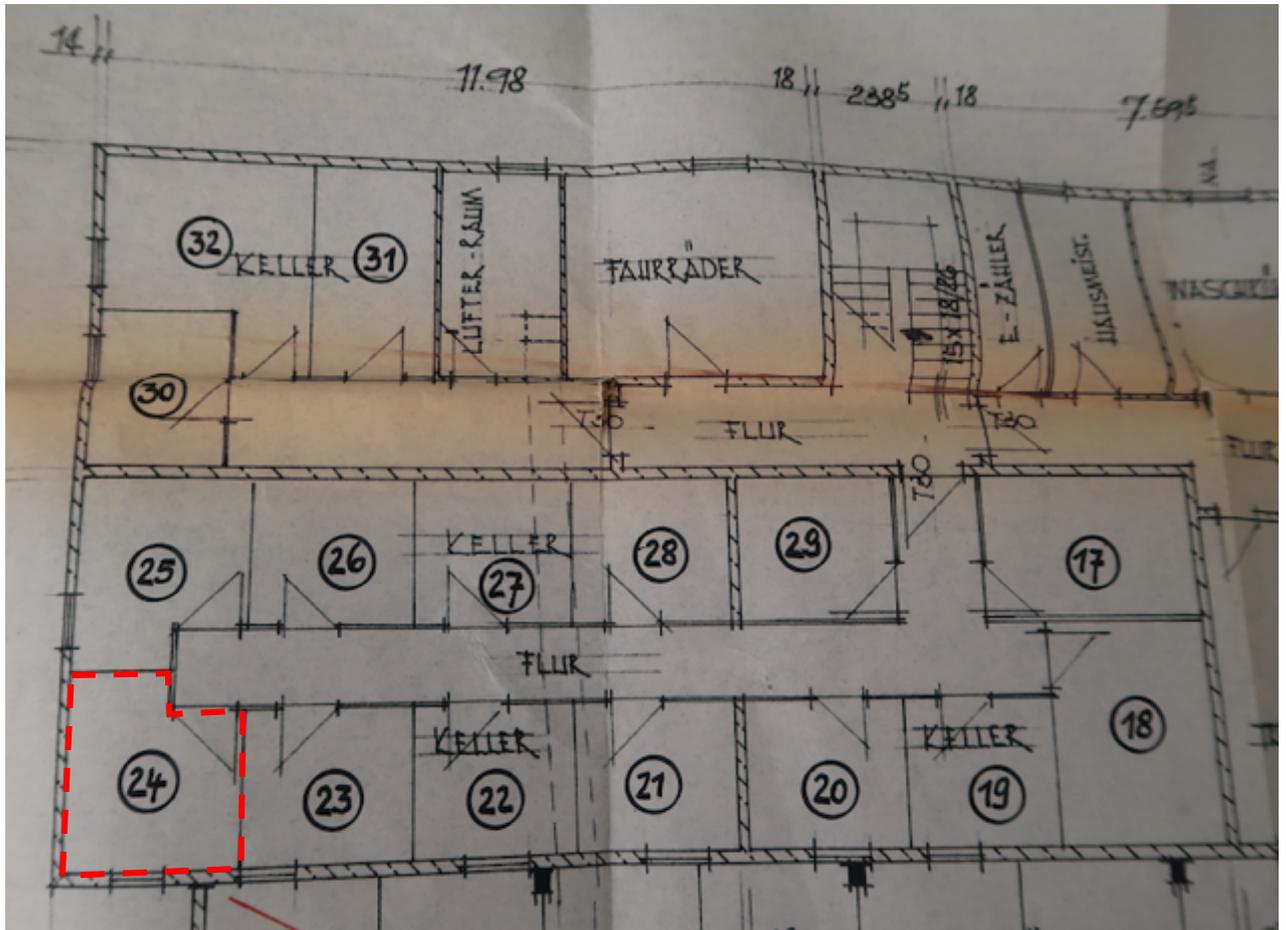
Kellergeschoss und Tiefgarage



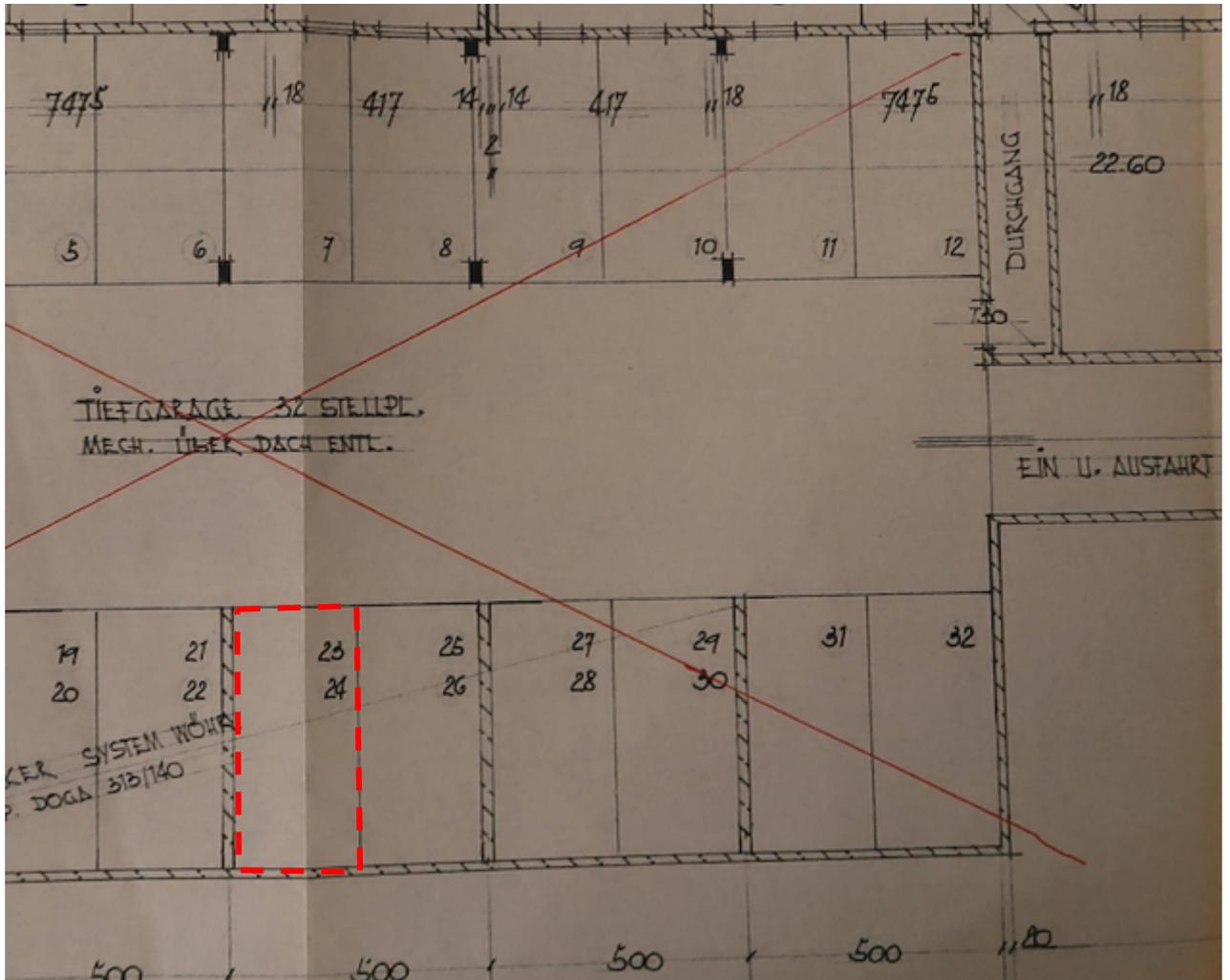
Norden



Kellergeschoss



Duplex-Tiefgaragenplatz Nr. 24



4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabepanung und Plänen aus der Teilungserklärung.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	laut Baubeschreibung: Stahlbeton
Kellerumfassungswände	I. Baubeschreibung: Stahlbeton
Umfassungswände	I. Baubeschreibung: Stahlbeton mit Putz und Anstrich
Innenwände	I. Baubeschreibung: Stahlbeton
Geschossdecken	I. Baubeschreibung: Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Treppenhaus: laut Baubeschreibung Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein
Aufzug	Kein Aufzug vorhanden
Fenster	Kunststoff
Innentüren	laut Baubeschreibung: glatte Sperrholztüren
Hauseingangstüre	Metall mit Verglasung mit integrierter Klingel- und Briefkastenanlage im verglasten Seitenteil
Dachstuhl	Flachdach (Kiespressdach laut Baubeschreibung)
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas
Elektrische Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Heizung	Annahme: Gasheizung mit Heizkörper

Sanitäre Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Tiefgarageneinhausung	Annahme: Stahlbeton gestrichen, Attika verblecht, Dach aus Stahlbeton mit Annahme Kies, Metallgitter an den Seitenwangen, Metalltor
Balkone	Stahlbeton mit Brüstungen aus Stahlbeton und Metall

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabeplanung und Plänen aus der Teilungserklärung.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: asphaltierte Wegeflächen, Müllhaus aus Metall, Rasengittersteine bei den Fahrradabstellplätzen, Hecken, Bäume, Rasen, Betonsteine bei der Tiefgaragenabfahrt, Tiefgarausgang im Garten aus Stahlbeton mit Metallgeländer

4.5 Energetische Eigenschaften

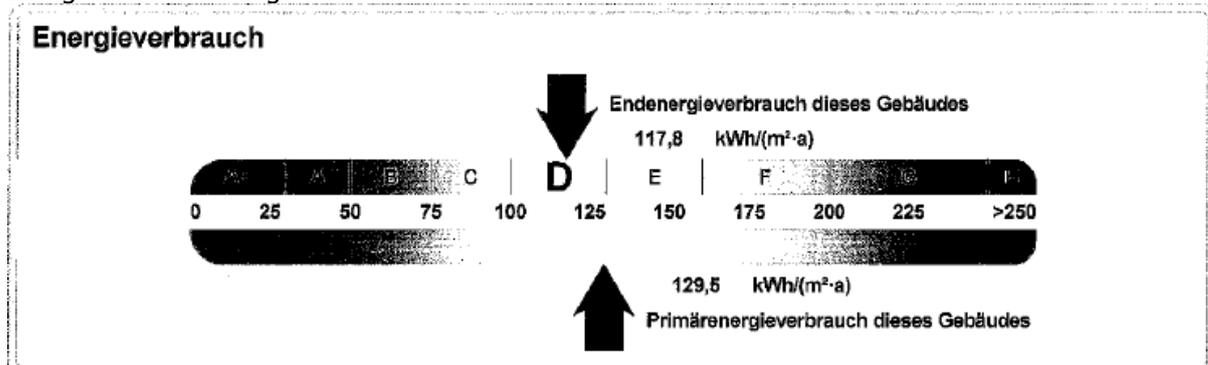
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG tritt am 1. November 2020 in Kraft. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Energieausweis vom 11.05.2017: gültig bis 10.05.2027

Energieausweis auszugsweise:



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes

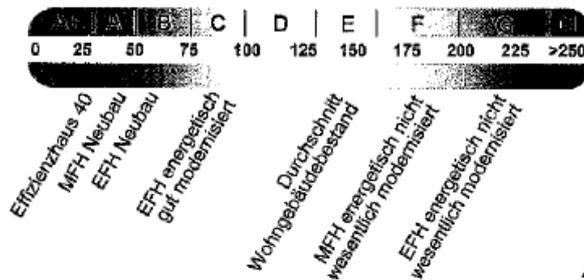
117,8 kWh/(m²·a)

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser

Zeitraum		Energieträger ²	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
von	bis						
01.01.2014	31.12.2016	Erdgas E	1,10	785102	207703	577399	1,00

Vergleichswerte Endenergie



Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

4.6 Baulicher Zustand

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort, Eingabeplanung und Plänen aus der Teilungserklärung.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben zum Innenzustand möglich.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Fassadenverschmutzungen und Verfärbungen im Norden und Westen
- Wohnung Nr. 24 am Balkon Verschmutzungen an der Außenseite der Betonbrüstung
- Ansonsten befindet sich das Bewertungsobjekt von außen in gepflegtem Zustand



Nordosten



Südosten mit Tiefgaragenzufahrt



Südwesten



Nordwesten, Wohnung Nr. 24, Fassadenzustand

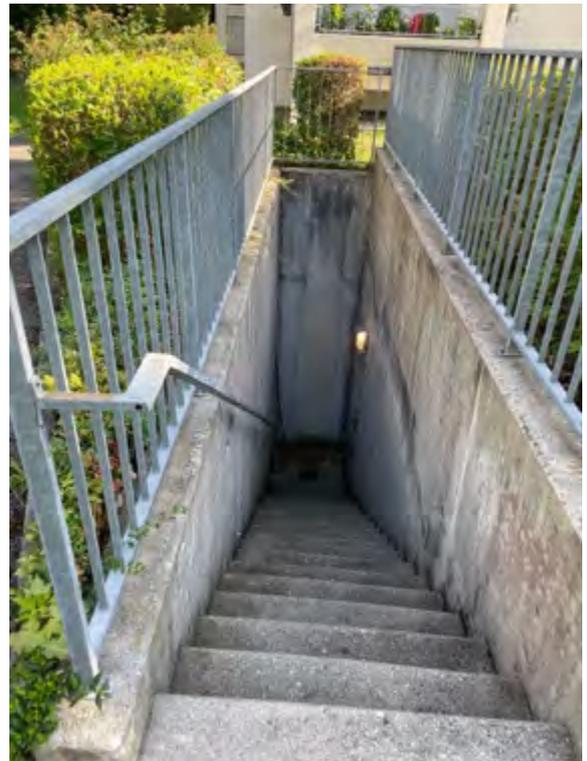


Norden mit Hauszugang



Balkon Einheit Nr. 24

Tiefgargentreppe im Garten



Tiefgargenzufahrt

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

<p>Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke</p>	<p>Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV</p>	<p>→ Vergleichswert</p>
<p>Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen</p> <p>Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien 		
	<p>Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV</p>	<p>→ Ertragswert</p>
<p>Preisbemessung nach verkörperten Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser</p>	<p>Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p>	<p>→ Sachwert</p>

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

<p>Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV</p> <p>↓</p>	<p>Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV</p> <p>↓</p>	<p>Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV</p> <p>↓</p>
<p>Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor</p>		
<p>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</p> <p>↓</p>	<p>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</p> <p>↓</p>	<p>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</p> <p>↓</p>
<p>Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich</p> <ul style="list-style-type: none"> - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. <p>soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.</p>		
<p>Vergleichswert</p>	<p>Ertragswert</p>	<p>Sachwert</p>
<p>Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)</p>		
<p>VERKEHRSWERT (Marktwert)</p>		

Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheidet zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

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

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

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

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“** entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt.** Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Hinweis: Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard wie in der Bewertungseinheit unterstellt. Mangels Besichtigungsmöglichkeit kann keine Haftung übernommen werden.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

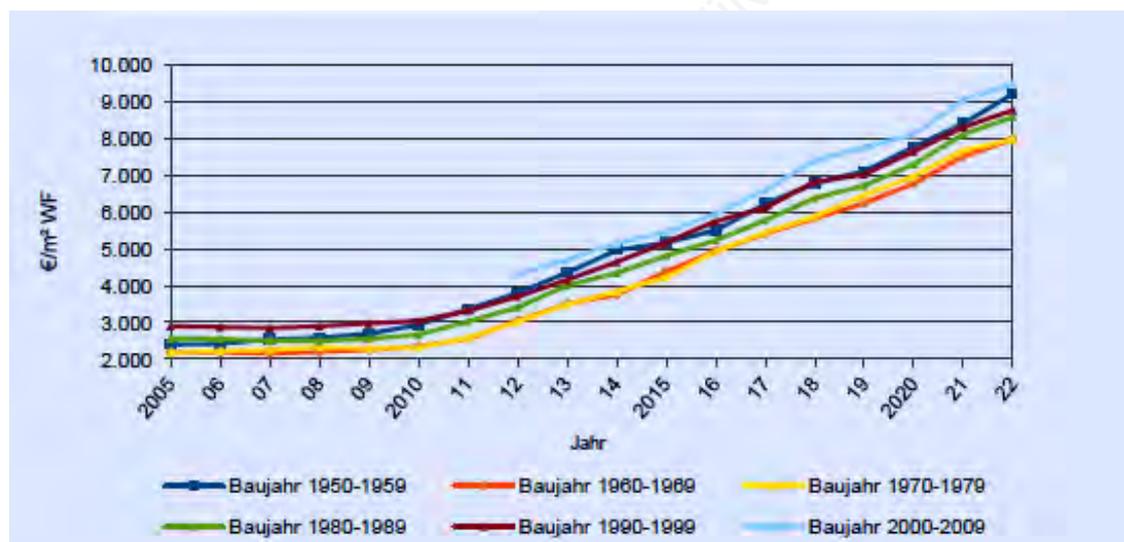
Eigentumswohnungen

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der hohe Rückgang der Vertragsanzahl (minus 29%) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 31 % wider.

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich trotz rückläufiger Vertragsanzahl weiterhin Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag die durchschnittliche Steigerungsrate von Erstverkäufen bei 8 % und Wiederverkäufen bei 6%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2022):



Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

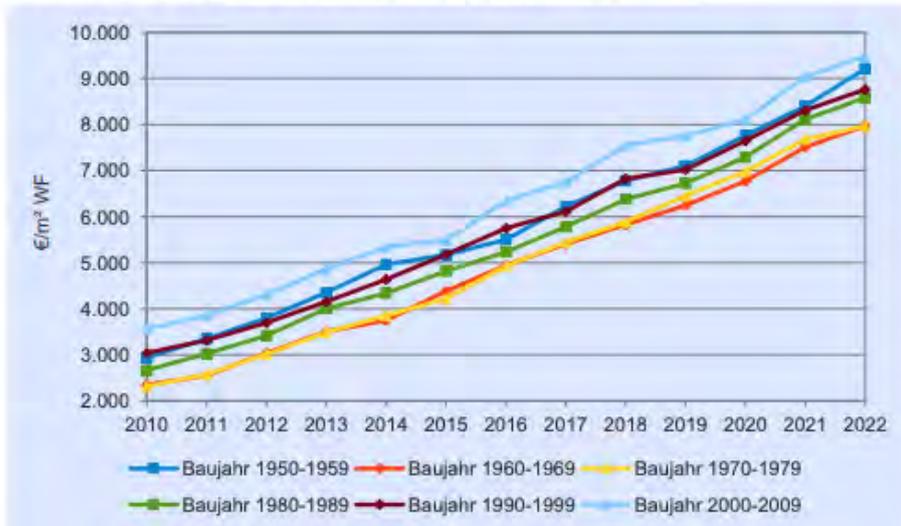
Angaben aus dem Frühjahrsticker 2023:

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit rückläufiger Vertragsanzahl (minus 29 %) und Einem Geldumsatzrückgang von 31 %.

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von plus 6 %.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2022
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Marktbericht 2022 auszugsweise:

Marktbereich 2022					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1980-1989	durchschn. Lage	154	73	8.200	15%%

Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die Lage im Stadtgebiet.

Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen) des Wohnhauses, die Verkehrsanbindung, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die Ausstattung.

Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das Baujahr, der Zustand und Renovierungsgrad der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, handelt es sich um nicht vermietete Eigentumswohnungen. Die aufgeführten Wohnungspreise sind daher aus den Verkäufen nicht vermieteter Wohnungen abgeleitet worden.

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2022 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 8 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

Wohnungen Bestand 70 m ² :		
Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m ²	8.500 €/m ²	13.800 €/m ²

Aktuelle vergleichbare Angebote im Internet lagen in Solln, Thalkirchen und Forstenried bei 2 Zimmer Wohnungen zwischen ca. 5.472 €/m² und ca. 7.288 €/m². Die überwiegenden Angebote lagen zwischen 6.000 € und 7.000 €

Tiefgaragenplätze lagen zwischen 15.000 € und 25.000 €.

7.3 Direkter Preisvergleich

Datenschutz: **Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.**

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

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

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Ferner wird im Marktbericht des Gutachterausschusses hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt werden.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Im ersten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um durchschnittlich 6,8 Prozent gesunken, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Das sei der stärkste Rückgang in einem Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnungen und Häuser in der aktuellen Untersuchung im Schnitt 3,1 Prozent günstiger.

Als Gründe für den Rückgang der Kaufpreise gibt die Wiesbadener Behörde die gesunkene Nachfrage wegen gestiegener Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation an.

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar.

Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Wohnung Nr. 24:

Hinweis: Die aufgeführten 7 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden. Ein Verkauf wurde im Vorfeld als Ausreißer aussortiert.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Mai 23	1979	65 m ²	4. OG	6.009 €	ja	vermietet, Lift	6,0%	6.370 €
2	Dez 22	1984	45 m ²	EG	6.533 €	nein	Wohnfläche	-2,5%	6.370 €
3	Apr 22	1974	67 m ²	2. OG	6.476 €	ja	Zeit, Baujahr, vermietet, Lift	7,0%	6.929 €
4	Jan 22	1979	46 m ²	4. OG	6.754 €	ja	Zeit, vermietet, Lift	6,0%	7.159 €
5	Nov 21	1975	65 m ²	3. OG	7.092 €	nein	Zeit, Baujahr, Lift	1,5%	7.198 €
6	Sep 21	1984	66 m ²	1. OG	5.758 €	nein	Zeit	4,5%	6.017 €
7	Sep 21	1975	51 m ²	EG	7.453 €	nein	Zeit, bessere Lage, Baujahr	0,0%	7.453 €
Mittelwert			58 m ²		6.582 €				6.785 €
Median					6.533 €				6.929 €
Standardabweichung					534 €				
Variationskoeffizient					8%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert					5.717 €				
Oberer Wert					7.854 €				

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!Beurteilung Wohnung Nr. 24

Wohnung Nr. 24 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Hoerschelmannstraße 16. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnlage ist durchschnittlich. Die Wohnung ist überwiegend nach Norden hin orientiert, nur der Wohnraum nach Westen.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die Belichtung scheint ausreichend zu sein.

Der Ausstattungsstandard wird als mittel unterstellt. Im Gebäude ist kein Aufzug vorhanden.

Anpassungen der Vergleichspreise:

Zeit: Die Anpassungen erfolgen in Anlehnung an die Jahresberichte des Gutachterausschusses. Ab Mitte 2022 wird ein Seitwärtstrend angenommen.

Die Wohnlagen sind bis auf Fall Nr. 7 gut vergleichbar. Verkauf Nr. 7 liegt in einer sehr ruhigen Villengegend.

Die Einheiten Nr. 2 und 4 haben stärker abweichende Wohnflächen (Abschläge).

Die Kauffälle Nr. 1, 3 und 4 sind vermietet. Hier werden Zuschläge in Anlehnung an den Jahresbericht 2022 vorgenommen. Außer in den Einheiten 2, 6 und 7 haben die Objekte Lifte.

Duplex-Tiefgaragenstellplatz Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an dem Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24.

Der Gutachterausschuss der Stadt München konnte folgende drei Verkaufsfläche in vergleichbarer Lage und vergleichbaren Baujahren zur Verfügung stellen. Es handelt sich wie im Bewertungsfall um Mehrfachparker. Verkauf Nr. 2 liegt in guter Wohnlage.

Verkauf 1	14.000 € (März 23)
Verkauf 2	12.200 € (Sep. 22)
Verkauf 3	10.000 € (Sep. 22)

Preise für das gesamte Stadtgebiet in durchschnittlichen und guten Wohnlagen laut Jahresbericht 2022:

	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
Doppel-/ Mehrfachparker		
Baujahr 1970 - 1979	15.500	8.000 - 25.000
Baujahr 1980 - 1999	18.500	10.000 - 30.000
Baujahr 2000 - 2019	21.500	13.000 - 31.000
Neubau (Erstverkauf)	28.500	15.000 - 45.000

Der Mittelwert der 3 Kauffälle liegt bei rd. 12.000 €. Der aktuellste Verkauf liegt bei 14.000 € und ist sehr gut vergleichbar.

Für das Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24 sind 14.000 € angemessen.

Ausgangswert Mittelwert rd. 6.785 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon ein Wert von rd. 6.780 €/m² für angemessen erachtet.

Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 58 m² Wohnfläche.

Es wird im Weiteren aufgrund der vorliegenden Auswertungen des Gutachterausschusses davon ausgegangen, dass auch die Wohnungen der Vergleichspreise sich in ähnlichem Zustand befinden.

Für das Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24 sind 14.000 € angemessen.

Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum u. Sondernutzungsrecht an Dupelx-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24			
Wertermittlungsstichtag 18.07.2023			
58 m ²	*	6.785 €/m ²	= 393.530 €
Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24			14.000 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 24		rd.	408.000 €

10.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24, Hoerschelmannstraße 16 in 81477 München am Wertermittlungstichtag 18.07.2023

Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz konnten innen nicht besichtigt werden!

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

Wohnung Nr. 24 ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkon im 1. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Hoerschelmannstraße 16. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnlage ist durchschnittlich. Die Wohnung ist überwiegend nach Norden hin orientiert, nur der Wohnraum nach Westen.

Der zu bewertenden Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Duplex-Tiefgaragenparker Nr. 24 zugeordnet. Laut Beschrieb zur Teilungserklärung müsste es sich bei Stellplatz Nr. 24 um den oberen Duplexparker handeln.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die Belichtung scheint ausreichend zu sein.

Der Ausstattungsstandard wird als mittel unterstellt. Im Gebäude ist kein Aufzug vorhanden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 18.07.2023:

Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24

Vergleichswert 408.000,- €

Unbelasteter Verkehrswert:

**Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht
an Duplex-Tiefgaragenparker am Wertermittlungstichtag
18.07.2023: 408.000 €**

11.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 24 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 24, Hoerschelmannstraße 16 in 81477 München am Wertermittlungsstichtag 18.07.2023

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

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 3.140/100.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Solln

**Flst. Nr. 549/44 Hoerschelmannstraße 14, 16
Gebäude- und Freifläche zu 2.300 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 24 und Abstellraum im Keller Nr. 24, laut Aufteilungsplan verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Duplex-Stellplatz Nr. 24 in der Tiefgarage

zum Wertermittlungsstichtag 18.07.2023 mit

408.000,- €

in Worten: vierhundertachttausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 31.08.2023

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch