

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Windfang
und Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG,
gem. Aufteilungsplan Nr. 139, ca. 70,5 m² Wohnfläche**

**Landsberger Straße 317, 80687 München
Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim**



Wertermittlungstichtag 16.09.2025

Verkehrswert 413.000,00 €

Hinweis: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 18.03.2026

Exemplar 2 von 2
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)



Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	5
1.2. Auftraggeber.....	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag.....	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	7
1.7. Baulastenverzeichnis.....	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	8
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	8
1.11. Verwalter	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.14. Marktsituation.....	9
2. LAGE	10
2.1. Standort und Umfeld	10
2.2. Verkehrsanbindung.....	11
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG ...	12
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	12
3.2. Erschließung	13
3.3. Baurechtliche Situation	13
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	14
3.5. Geschossflächenzahl.....	14
3.6. Denkmalschutz	15
3.7. Altlasten	15
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	16
4.1. Gebäudebeschreibung.....	16
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	19
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	21
4.4. Außenanlagen.....	21

4.5. Befund.....	22
5. BEURTEILUNG.....	23
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	24
7. WERTERMITTLUNG	25
7.1. Vergleichswertverfahren.....	25
7.2. Anteiliger Bodenwert	28
7.3. Ertragswertverfahren	30
8. VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

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

Das Gutachten hat 36 Seiten, 7 Anlagen mit 14 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Windfang und Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 139
Adresse:	Landsberger Straße 317, 80687 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim
Grundstücksfläche:	9.416 m ²
Miteigentumsanteil:	4,19/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 08.05.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	16.09.2025
Qualitätsstichtag:	16.09.2025
Baujahr:	ca. 1970
Wohnfläche:	ca. 70,5 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 413.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 204.000,00 €
Ertragswert:	rd. 403.000,00 €
Verkehrswert:	413.000,00 €

Achtung: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 4,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 139.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Windfang und Balkon ist im 3. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die zu bewertende Wohneinheit ist im Gebäudeteil Landsberger Straße 317 gelegen. Dieses Wohngebäude ist Teil der Wohnanlage Von-der-Pfordten-Straße 1, Schifferlstr. 2/6, Rapotostraße 2/4 und Landsberger Straße 317.

Die Anschrift lautet Landsberger Straße 317, 80687 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 33/25, mit Beweisbeschluss vom 08.05.2025 beauftragt. Der Sachverständige war bereits im Vorverfahren 1514 K 203/21 als Sachverständiger tätig.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem

Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 16.09.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

Der Wertermittlungstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist.

Der Qualitätstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand (tatsächlicher und rechtlicher Zustand) bezieht.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 16.09.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine weiteren Teilnehmer anwesend.

Der Termin wurde dem Eigentümer per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin am 16.09.2025 nicht zugänglich gemacht. Weiter fand am 27.01.2022 eine Außenbesichtigung statt. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 139 (Wohnung und Kellerabteil) möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 16.09.2025 konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus, das Gemeinschaftseigentum (eingeschränkt) und die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 27.03.2025 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Laim, Blatt 7050
(Wohnungsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigelegte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Laim
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Nachtrag
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Das Bewertungsobjekt ist gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung (Klingelschild) vermietet. Der Mieter wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Der Mieter wird dem Gericht mitgeteilt.

Dem Sachverständigen liegen keine näheren Informationen hinsichtlich Mieter, Miethöhe, etc. vor. Ein Mietvertrag liegt dem Sachverständigen ebenfalls nicht vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Nachtrag wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 4,19/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 139 bezeichneten Wohnung – Wohnungseigentum – im Haus C, Landsberger Str. 317, 3. Obergeschoss, bestehend aus: 3 Zimmer, Küche, Bad/WC, Windfang, Diele, Loggia, Abstellkammer, Kellerabteil Nr. 139. Die Wohnfläche beträgt ca. 70,51 qm.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2029 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2022, welcher nach Auskunft der Hausverwaltung noch aktuell ist, beträgt das Wohngeld für das Bewertungsobjekt monatlich 490,00 €.

Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen zum Stand 24.10.2025 für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 18.261,00 €.

Die Erhaltungsrücklage für die WEG Landsberger Str. 317 beträgt zum 31.12.2024 rd. 345.000,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 23.04.2025 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

Gemäß Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München ist in der Stadt München bei Wohnimmobilien im Vergleich zum Jahr 2023 weiterhin ein Preisrückgang festzustellen, im Jahr 2024 ist hinsichtlich des Preisniveaus nahezu eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Landsberger Straße im Stadtbezirk Laim gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 6 km entfernt.

Laim ist westlich des Münchener Stadtzentrums gelegen und grenzt an die Stadtbezirke Neuhausen-Nymphenburg im Norden, die Schwanthalerhöhe im Osten, Sendling-Westpark im Südosten, Hadern im Südwesten und Pasing-Obermenzing im Westen an.

Mit Stand August 2025 waren in München rd. 51.930 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 5,6 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 5,1 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im August 2025 ca. 6,4 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Landsberger Straße gelegen. Die Landsberger Straße ist im Bereich des Bewertungsobjektes eine mehrspurige Hauptverkehrsstraße mit beidseitigen Gehwegen, Radwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken am Straßenrand ist möglich. Weiter grenzt die Wohnanlage an die Schifferlstraße, Von-der-Pfordten-Straße und Rapotostraße an. Bei diesen Straßen handelt es sich um Anliegerstraßen, asphaltiert, in beide Fahrrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohn-/Geschäftsgebäuden bzw. gewerblich genutzten Grundstücken.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden. Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt liegt das Zentrum von München in östlicher Richtung ca. 6 km entfernt und ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Der Anschluss an die A96 Richtung Lindau liegt vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 2,5 km. In nordwestlicher Richtung ist der Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart in einer Entfernung von ca. 6 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Von hier aus liegt das Autobahnkreuz München-West in einer weiteren Entfernung von ca. 2 km. Am Autobahnkreuz München-West besteht Anschluss an die A99, Ortsumfahrung München. In südlicher Richtung besteht nach ca. 5 km Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen. Die Autobahn A9 Richtung Nürnberg liegt in nordöstlicher Richtung ca. 11 km entfernt. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Pronnerplatz ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 130 und 157, mit welchen beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten die Haltestelle Laim anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Laim in einer Entfernung von ca. 500 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht die Möglichkeit mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S5, S6 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 6-9 Minuten den Münchener Hauptbahnhof zu erreichen. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind für das Bewertungsobjekt als gut zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 40 km entfernt und in ca. 35 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen ab der Haltestelle Laim in ca. 35-39 Minuten anzufahren.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Es sind Immissionen auf Grund des Kfz-Verkehrs auf der Landsberger Straße gegeben.

Gemäß der Geoanwendung BayernAtlas-Plus der Bayerischen Vermessungsverwaltung liegt für das Grundstück (im Bereich der Wohnung Nr. 139) gemäß der Lärmkartierung 2022 Ballungsräume Hauptverkehrsstraßen LDEN und Straßenverkehr LDEN ein Lärmpegel ab 75 dB(A) vor. Nachts liegt der Lärmpegel bei 65 bis 69 dB(A) und teilweise ab 70 dB(A).

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Zum Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 9.416 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Landsberger Straße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 115 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 137 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 36 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 74,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Landsberger Straße, Schifferlstraße, Rapotostraße und Von-der-Pfordten-Straße gesichert.

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

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, ist mit einem Gebäudekomplex bestehend aus sechs Wohn-/Geschäftsgebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist somit § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Baulinien entlang der vier Grundstücksgrenzen, teilweise im Abstand von 5 Meter sind gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, ist mit einem Gebäudekomplex bestehend aus sechs Wohn-/Geschäftsgebäuden und einer Tiefgarage bebaut. Die Gebäude verfügen über sechs bis sieben Vollgeschosse. Die Wohn-/Geschäftsgebäude verfügen in den Erdgeschossen über Ladenflächen und Gastronomieflächen. Das Baujahr des Gebäudes, in welchem sich die zu bewertende Einheit befindet, ist ca. 1970.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

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

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 21.000 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 9.416 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 2,2.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen

oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten- bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor.
Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Hinweis:

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1970;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 26.05.1970;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Die Außenfassade besteht aus vorgehängten Betonelementen; weiter sind Balkone mit gestrichenen Betonbrüstungen gegeben;

Außenwände: Mauerwerk, Beton oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;

- Dachentwässerung: Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;
- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste aus Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Holzhandlauf; die Treppenhauswände sind glatt verputzt und gestrichen; der Zugang zur Wohnung erfolgt über einen Laubengang;
- Fenster: Überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die erdgeschossigen Ladeneinheiten verfügen über Schaufensterfronten;
- Hauseingang: Der Zugang zum Treppenhaus erfolgt von der Landsberger Straße; über ein überdachtes Eingangspodest ist die Hauseingangstüre als pulverbeschichtetes Metallelement mit Zugangstüre mit Drückgarnitur, Zylinderschloss und einem weiteren Flügel, jeweils mit Isolierverglasung, gegeben; vor dem Hauseingangselement ist das Klingeltableau für die Wohnungen im 1.-5. OG mit 40 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben;
- Die erdgeschossigen Ladenflächen bzw. Gastronomieflächen verfügen über separate Zugänge und Schaufensterfronten entlang der Landsberger Straße;
- Aufzug: Es ist ein Aufzug Baujahr 2020 für 1000 kg bzw. 13 Personen gegeben;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;
gemäß vorliegender Informationen befindet sich die Zentral-
heizungsanlage im Haus Landsberger Straße 317; der
Heizungskeller war nicht einsehbar;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele, Windfang und Balkon. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und der Balkon sind nach Süden ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnzimmer und Schlafzimmer zu betreten. Das Kinderzimmer und die Küche sind nach Norden, zur Landsberger Straße, gelegen. Das Bad und der Abstellraum sind innenliegend.

In Anlage sind die vorhandenen Grundrisspläne beigelegt.

Größe

Die Wohnfläche wurde in der Teilungserklärung mit 70,51 m² angegeben. Die Wohnfläche (ohne Putzabzug) wurde wie folgt den Aufteilungsplänen entnommen. Da keine Innenbesichtigung ermöglicht wurde, war die Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.

Wohnzimmer	ca.	21,13	m ²
Schlafzimmer	ca.	14,23	m ²
Kinderzimmer	ca.	11,09	m ²
Küche	ca.	6,67	m ²
Bad	ca.	3,97	m ²
Abstellraum	ca.	1,81	m ²
Diele	ca.	5,31	m ²
Windfang	ca.	4,17	m ²
Zwischensumme	ca.	68,38	m ²
zzgl. Balkon zu 1/2	ca.	2,13	m ²
Wohnfläche	ca.	70,5	m²

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt ca. 3 m².

Ausstattung

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung oder Holzverbundfenster oder Vergleichbares; teils Rollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren und Zargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre vermutlich gestrichenes Holzelement mit Drückergarnitur und Zylinderschloss;
Böden:	Teppichboden, Laminatboden oder Vergleichbares;
Wände:	Verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Es wird ein Bad unterstellt mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, Badewanne mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände ca. türhoch gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft; kein Fenster;
Elektro:	Durchschnittliche, dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen;
Balkon:	Balkon mit Geländer als Betonbrüstung;

Kellerabteil: Es wird unterstellt, dass das Kellerabteil, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; vermutlich abgeteilt mit Holzlattenrost oder Vergleichbarem;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis vom 15.06.2019 (gültig bis 14.06.2029) liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 156,0 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 172,2 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.

4.4. Außenanlagen

Der Innenhof verfügt über Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Befestigte Flächen und Wege mit Betonsteinverbundpflaster bzw. Betongartenplatten. Es sind Sitzbänke, Teppichstangen sowie ein Sandkasten vorhanden. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen und gepflegten Eindruck.

4.5. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung und das Kellerabteil waren nicht zugänglich. Es werden ein durchschnittlicher Zustand und eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in München gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses der Stadt München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

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

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

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

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

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss der Stadt München führt eine Kaufpreissammlung.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wurden 8 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/ Zustand, Verkaufszeitpunkt, Wohnungsgröße und Vermietungszustand modifiziert.

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

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2024 und 2025. Der Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses der Stadt München ist für Wiederverkaufte Wohnungen in der Baujahresklasse 1970 – 1979 ein leicht steigendes Preisniveau zu entnehmen. Daher wird für die Vergleichspreise aus dem Jahr 2024 ein Zuschlag von rd. 3 % berücksichtigt.

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden, es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt. Alle Gebäude, in welchen sich die Vergleichswerte befinden, verfügen über einen Lift.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um sechs nicht vermietete Wohnungen, zwei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2024 durch einen Zuschlag von rd. 5 % angepasst.

Die Anpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße erfolgt in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt München für Neubauobjekte, da für Bestandsobjekte keine Angaben vorliegen.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst. Alle Wohnungen liegen in vergleichbaren Gebieten, zwei Vergleichspreise liegen ebenfalls an einer großen Straße die übrigen verfügen über eine ruhigere Lage, dies wird mit Abschlägen von rd. 5 % bis 10 % berücksichtigt.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m²	€/m²	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m²	Wfl. X rel. Preis
1	Gute	Aug. 25	1971	89	5.655,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,05	5.343,98	475.614,22 €
2	Gute	Aug. 25	1961	64	6.777,00	0,90	1,00	0,97	1,00	1,00	5.916,32	378.644,48 €
3	Durchschnitt	Jun. 25	1973	70	6.077,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	5.773,15	404.120,50 €
4	Gute	Mrz. 25	1980	91	6.906,00	0,90	1,00	0,94	1,00	1,00	5.842,48	531.665,68 €
5	Gute	Feb. 25	1961	83	7.344,00	0,90	1,00	1,00	1,00	1,00	6.609,60	548.596,80 €
6	Durchschnitt	Dez. 24	1970	63	5.102,00	1,00	1,00	0,97	1,03	1,05	5.352,28	337.193,64 €
7	Durchschnitt	Okt. 24	1970	58	5.811,00	1,00	1,00	0,97	1,03	1,00	5.805,77	336.734,66 €
8	Gute	Jul. 24	1980	67	6.716,00	0,90	1,00	1,00	1,03	1,00	6.225,73	417.123,91 €
				585							46.869,31	3.429.693,89 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$3.430.000 \text{ €} \quad / \quad 585 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 5.863 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$46.869 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 8 \quad = \quad \text{rd. } 5.858 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 5.863 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 5.858 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung, Wohnungsgröße und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 5.860,00 €/m² Wohnfläche.

Dieser ermittelte Vergleichswert wird zudem bestätigt durch den Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München, in welchem für wiederverkaufte Wohnungen mittlere Verkaufspreise ermittelt wurden mit:

Durchschnittliche Lage, Baujahresgruppe 1970 - 1979, durchschnittliche Wfl. 74 m², 6.250,00 €/m² mit einer Spanne von +/- 20 % (5.000,00 €/m² - 7.500,00 €/m²).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

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

$$70,5 \text{ m}^2 \quad \times \quad 5.860 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 413.000,00 \text{ €}$$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 139 zum Bewertungsstichtag 16.09.2025 beträgt rd. 413.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 5.600,00 €/m² bei einer WGFZ von 2,0 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 16.09.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als fallend zu beurteilen.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt in der Herbstanalyse 2025 an, dass individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im 1. – 3. Quartal 2025 im Mittel um rd. 16 % unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen. Für Geschossbaugrundstücke werden keine Angaben gemacht. Weiter gibt der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 für Geschosswohnbau land in durchschnittlicher und guter Lage ein ca. 7,5 % niedrigeres Preisniveau und für individuelles Wohnbau land (durchschnittliche und gute Wohnlagen) ein ca. 7,0 % niedrigeres Preisniveau an. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird ein Abschlag von rd. 16 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fr.-Nr. 232 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

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

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 5.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -16,0%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGFZ Bodenrichtwert 2,0: 2,00

WGFZ Bewertungsobjekt 2,2: 2,20

Angepasster Bodenwert:

$5.600,00 \text{ €/m}^2 \times 0,840 \times 2,20 / 2,00 = \text{rd. } 5.170,00 \text{ €/m}^2$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 4,19/1.000 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr.232, Gemarkung Laim

$$5.170,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 9.416 \text{ m}^2 \quad \times \quad 4,190 \quad / \quad 1.000 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{204.000,00 \text{ €}}$$

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem.

Aufteilungsplan Nr. 139 zum Bewertungsstichtag 16.09.2025 beträgt

rd. 204.000,00 €.

7.3. Ertragswertverfahren

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

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

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

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 70,5 m². Das Bewertungsobjekt ist soweit dem Sachverständigen bekannt vermietet.

Gemäß Mietenspiegel 2025 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 12,08 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 9,27 €/m² bis rd. 14,85 €/m² Wohnfläche.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Herbst 2025 des IVD gibt für München für Mietwohnungen/Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 17,90 €/m² an.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 18,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

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

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 437,00 € p. a. berücksichtigt.

Betriebskosten

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

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,30 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1970. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 25 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne von 1,2 % bis 3,5 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,7 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 1,5 % bis 2,5 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	70,5 m ²	x	18,00 €/m ²	1.269,00 €
				1.269,00 €

Rohertrag pro Monat: **1.269,00 €**

Rohertrag pro Jahr: **rd. 15.200,00 €**

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten: 70,5 m² x 14,30 €/m² = rd. -1.008,00 €

Verwaltungskosten: 1 x 437 € = rd. -437,00 €

Mietausfallwagnis: 15.200 € x 2,0% = rd. -304,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: -1.700,00 €

Jahresreinertrag: 13.500,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

204.000 € x 1,75% = rd. **-3.600,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen 9.900,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr: 1970

Jahr der Bewertung: 2025

Nutzungsdauer: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 25 Jahre

Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,75%

Rentenbarwertfaktor: 20,11

Gebäudeertragswert:

9.900,00 € x 20,11 = rd. **199.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd. 199.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd. 204.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd. 403.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge	
Ertragswert	rd. 403.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan
Nr. 139 zum Bewertungsstichtag 16.09.2025 beträgt rd. 403.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 16.09.2025 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert: rd. 413.000,00 €

Ertragswert: rd. 403.000,00 €

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

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

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 4,19/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 232, Gemarkung Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 139 bezeichnet, Landsberger Str. 317, 80687 München, zum Wertermittlungsstichtag 16.09.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

413.000,00 €

(i.W.: vierhundertdreizehntausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil Nr. 139) nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 18.03.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Hauseingang



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Treppenhausflur

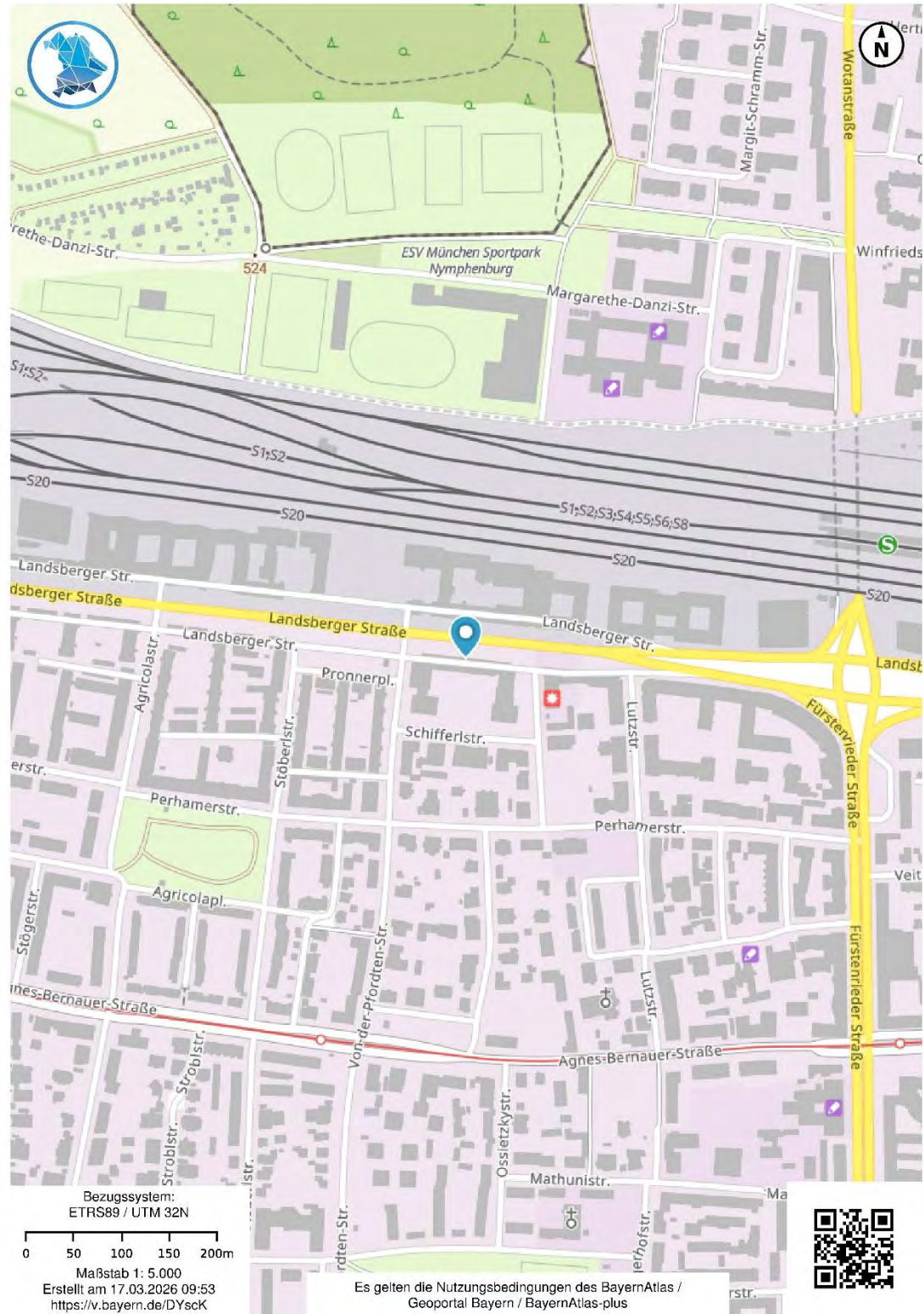


Laubengang

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

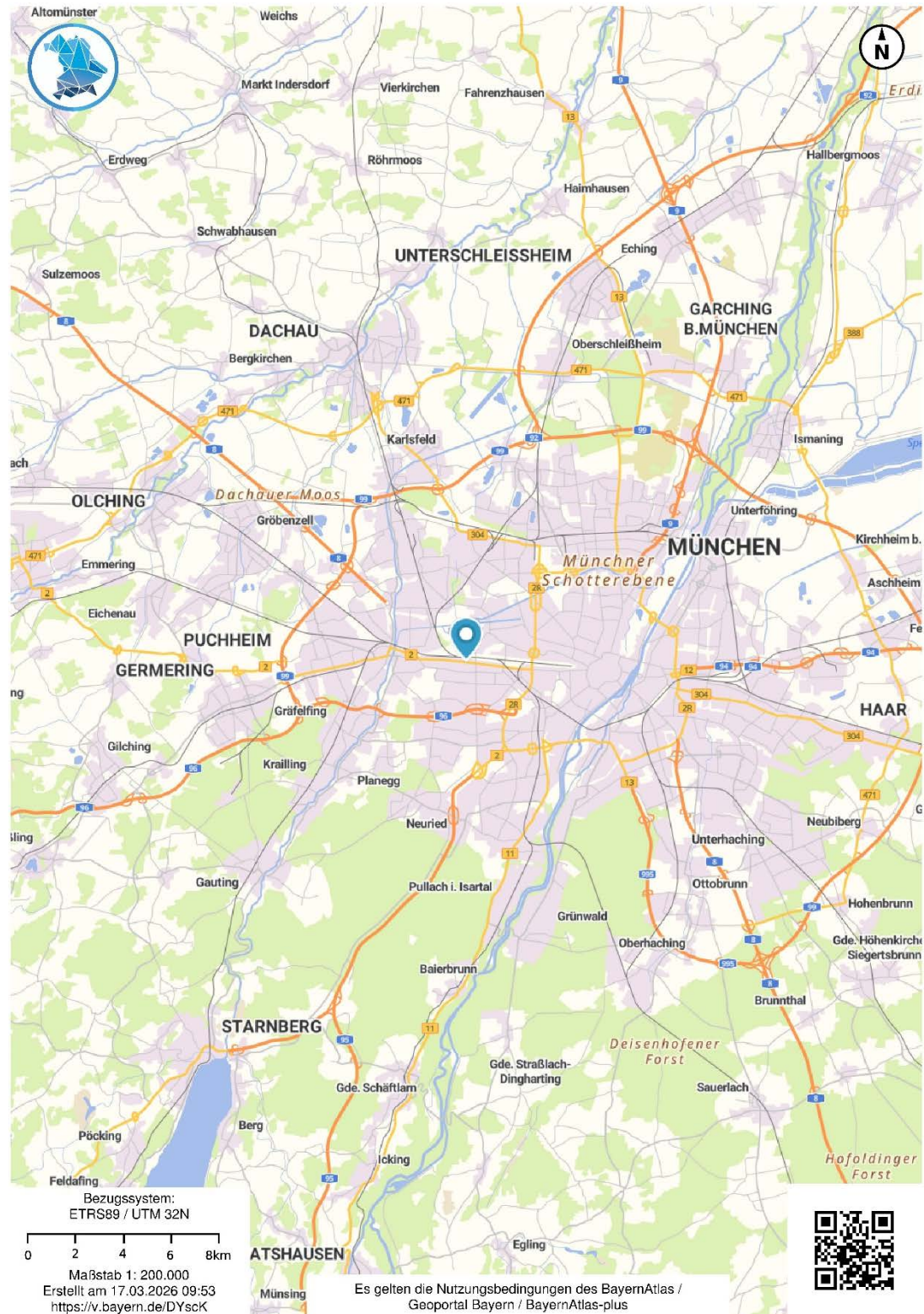
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**
Prinzregentenstraße 5
80538 München

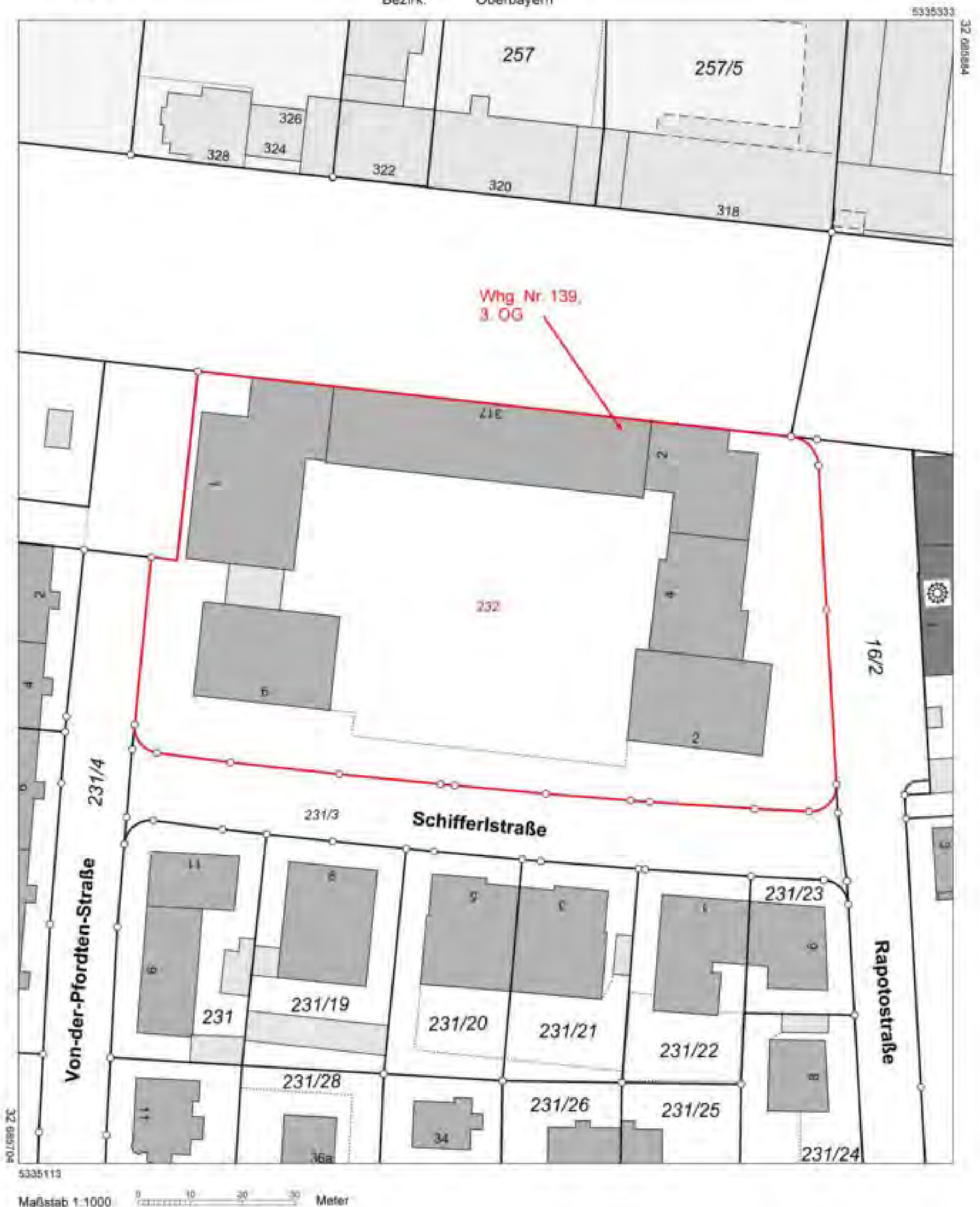
Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Anlage 3
Lageplan
A3

Erstellt am 03.07.2025

Flurstück: 232
Gemarkung: Laim

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

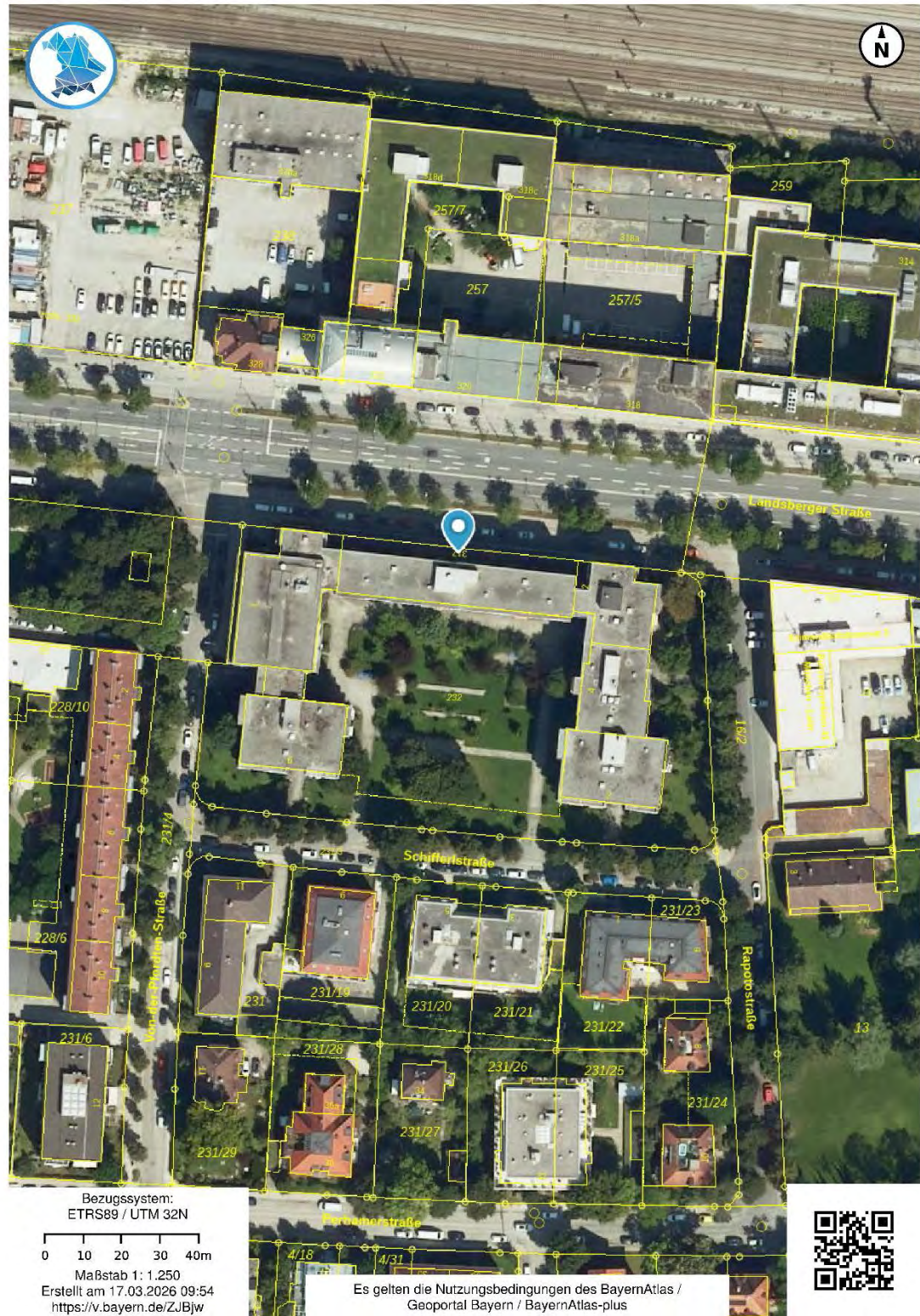


Vervielfältigung nur für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

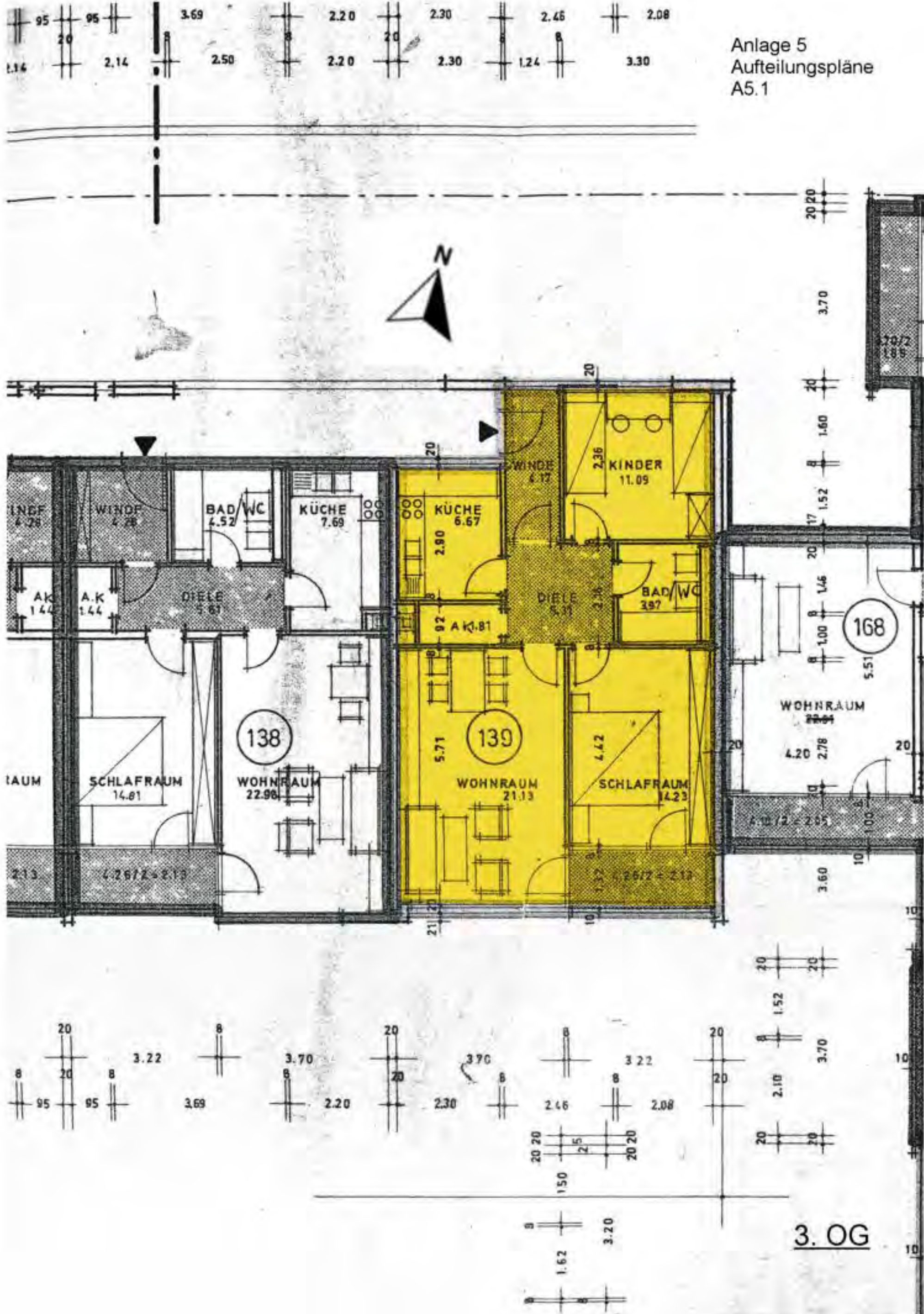
A 4



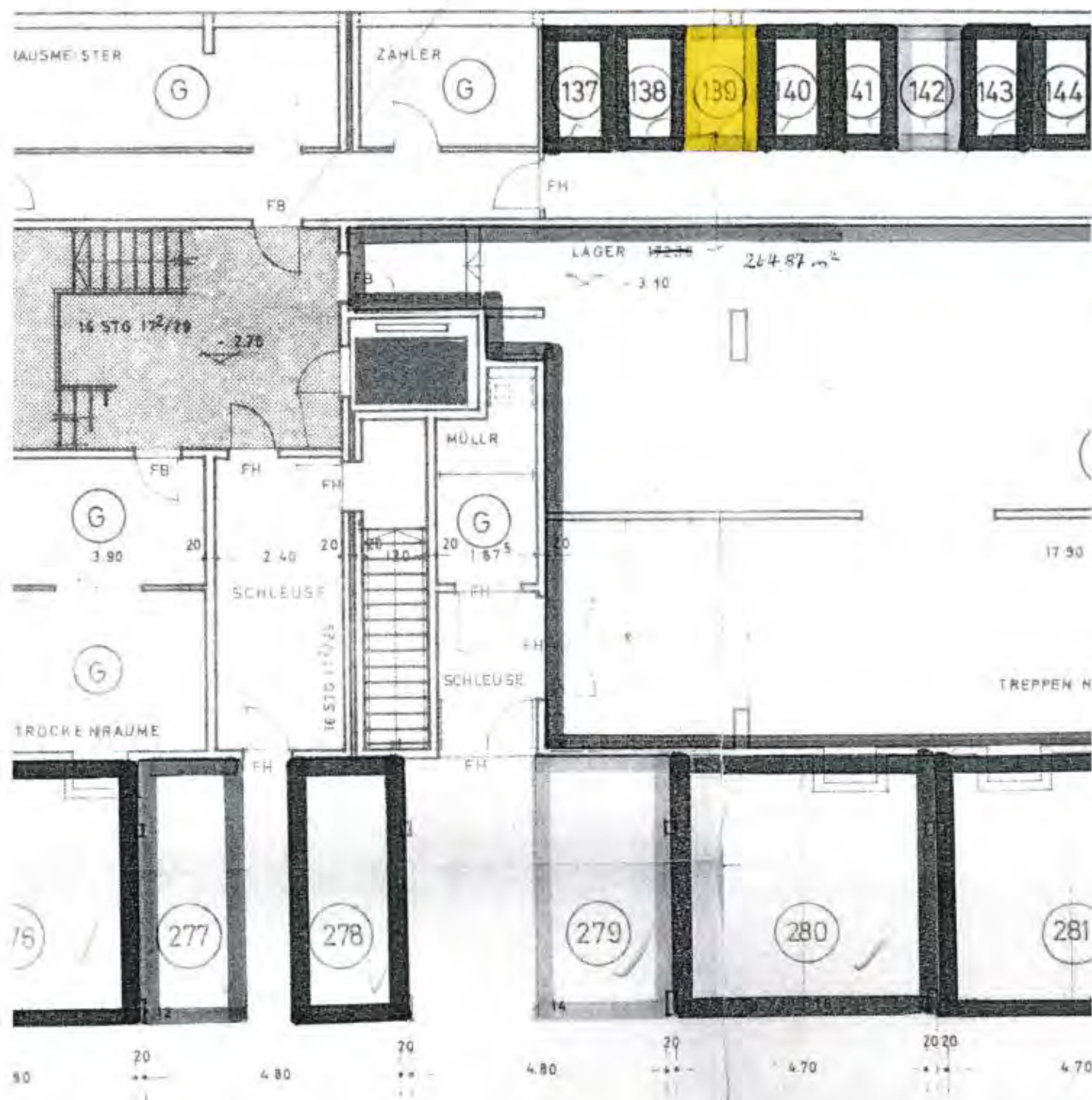
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2026, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.1



C



Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Leim Blatt 7050 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 26.10.1995.

Grundbuch

von

Laim

237 7050

<http://johnwiles.org/undbuch>

7050

Amtsgericht Grundbuch von		München I. & II		Band 27 Blatt 70 F. O.		Bestandsverzeichnis		Folienbogen	
Ud. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Hd.Nr.d. Grund- stücke	Gemarkung Flurstück	Beschreibung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte	Wirtschaften und Lage	ha	m	qm		
1	2	a/b		c	3		4		
1		Ialm 232	b, 19 / 1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück An der Landaberger, Rapator-, Schifferl-, Von-der-Frordten-Straße und am Pronner- platz, Grünland (Bauplatz) Verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 139 bezeichneten Wohnung. Das Miteigentum ist durch die Einkerbung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (Bände 234 mit 245 Blätter 69/12 mit 7302) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforder- lich, ausgenommen bei Veräußerung im Wege der Zwangsvoll- streckung oder durch den Konkursverwalter. Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbeivilligung vom 26. Mai 1970 -2100/- München- Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 159 Blatt 4631 hieher übertragen. Eingetragen am 15. Oktober 1970.		-	04	21		
					-	94	16		

2001-2002

Amtsgericht München Grundbuch von 131		Band	Blatt	Bestandsverzeichnis	Eintrag
Bestand und Zurechnungen		Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke				
5	6				
6	1	Die Teilungserklärung wurde geändert; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist nicht mehr beschränkt hinsichtlich der Miteigentumsanteile verbunden mit Sondereigentum, vormalig eingetragen in Bl. 7180 und 7181; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist jetzt auch beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen, verbunden mit Sondereigentum, eingetragen in Bl. 17092 bis 17098; eingetragen am 04.12.1998.		VN 604/70: 5, qm übertragen nach Bl. 106 Bl. 3054 (zu 231/3); Rent im Nr. 1 erhöht von 100,- auf 200,-	

Amtsgericht München Grundbuch von 131		Band	Blatt	Bestandsverzeichnis	Eintrag
Bestand und Zurechnungen		Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Zur lfd. Nr. der Grundstücke				
1	2				
1	1	Das in Band 199 Blatt 4631 eingetragene Eigentum bei Begründung von Sondereigentum am 5.8.1942 hierher übertragen am 15. Oktober 1970.			
2	1	Aufgelassen am 1. Juli 1970 und eingetragen am 15. Oktober 1970.			
3	1	Wie vor zu 2b und Erbvertrag vom 05.08.2014 mit Eröffnungs- niderschrift vom 30.05.2016 Az: 65 VI 4366/16 Amtsgericht München; eingetragen am 08.09.2016.			
4.1	1	Ehevertrag vom 17.05.2017; eingetragen am 09.06.2017.			
4.2	1	Wie vor zu 4.1 sowie Erbvertrag vom 27.09.2016 und Eröffnungs- niderschrift vom 24.10.2022 Az: 616 VI 11808/22 Amtsgericht München; eingetragen am 13.01.2023.			

Amtsgericht Grundbuch von		Band	Blatt	Erste Abteilung	Einlagebogen	
Ud.Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Ud.Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung		1	2
1	2	3	4			

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht Grundbuch von		München L a i m	Band 237 Blatt 7050	Zweite Abteilung	Einlagebogen	
Ud.Nr. der Eintragungen	Ud.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen				1
1	2	3				
1	1	Auflassungsvormerkung wegen einer Teilfläche aus FlNr. 232 für die Gemäß Bewilligung vom 13. Mai 1970 - 1897/ eingetragenen am 14. Juli 1970 und hierher sowie auf die Blätter der übrigen Miteigentumsanteile übertragen am 15. Oktober 1970.				
2	1	Recht für eine Regleranlage sowie für Anschlußleitungen an FlNr. 232 zugunsten der 1890/ eingetragenen im Gleichrang mit der Nr. 3 am 14. Juli 1970 und hierher sowie auf die Blätter der übrigen Miteigen- tumsanteile übertragen am 15. Oktober 1970.				
3	1	Netztrafostationsrecht sowie Kabelverlegungsrecht an FlNr. 232 für die 1891/ eingetragenen im Gleichrang mit der Nr. 2 am 14. Juli 1970 und hierher sowie auf die Blätter der übrigen Miteigentums- anteile übertragen am 15. Oktober 1970.				
4	1	Rückkauflassungsvormerkung für die in München - gemäß Bewilligung vom 1. Juli 1970 eingetragen am 16. Oktober 1970.				
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1540 K 203/2021); eingetragen am 19.08.2021.				
6	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1514 K 33/2025); eingetragen am 27.03.2025.				
7	1					

0 5 124 Rep. 5. 1989

Amtsgericht Grundbuch von		Band Blatt		Zweite Abteilung		Einlagebogen	
Veränderungen		Lösungen		R			
Ud. Nr. der Spalte 1		Ud. Nr. der Spalte 1					
4		5		7			
				A		Gelöscht am	
				4		Gelöscht am 21.10.1999	
				5		Gelöscht am 02.11.2022	

Fortsetzung auf Einlagebogen

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung
(ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungstichtag jeweils gültigen Fassung