

# **G U T A C H T E N**

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

**2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im EG,  
gem. Aufteilungsplan Nr. 1,  
samt Sondernutzungsrecht an Keller Nr. K 3 und  
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche GAR Nr. 1**

**Rueßstraße 38, 80997 München  
Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing**



**Wertermittlungsstichtag 28.07.2022**

**Verkehrswert 405.000,00 €**

**Hinweis: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**



**Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär**  
**Nymphenburger Str. 75, 80636 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 07.12.2022

Exemplar 4 von 4  
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>5</b>
1.1. <b>Gegenstand der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.2. <b>Auftraggeber</b> .....	<b>5</b>
1.3. <b>Zweck der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.4. <b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag</b> .....	<b>6</b>
1.5. <b>Ortsbesichtigung / Teilnehmer</b> .....	<b>6</b>
1.6. <b>Grundbuchdaten</b> .....	<b>6</b>
1.7. <b>Baulastenverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
1.8. <b>Unterlagen</b> .....	<b>7</b>
1.9. <b>Mieter</b> .....	<b>7</b>
1.10. <b>Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung</b> .....	<b>8</b>
1.11. <b>Verwalter</b> .....	<b>8</b>
1.12. <b>Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen</b> .....	<b>8</b>
1.13. <b>Zuständige Verwaltungsbehörde</b> .....	<b>9</b>
1.14. <b>Marktsituation</b> .....	<b>9</b>
<b>2. LAGE</b> .....	<b>10</b>
2.1. <b>Standort und Umfeld</b> .....	<b>10</b>
2.2. <b>Verkehrsanbindung</b> .....	<b>11</b>
2.3. <b>Immissionen / Beeinträchtigungen</b> .....	<b>11</b>
2.4. <b>Parkmöglichkeiten / Stellplätze</b> .....	<b>12</b>
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>12</b>
3.1. <b>Zuschnitt / Form / Maße</b> .....	<b>12</b>
3.2. <b>Erschließung</b> .....	<b>12</b>
3.3. <b>Baurechtliche Situation</b> .....	<b>13</b>
3.4. <b>Vorhandene Bebauung / Nutzungsart</b> .....	<b>13</b>
3.5. <b>Geschossflächenzahl</b> .....	<b>14</b>
3.6. <b>Denkmalschutz</b> .....	<b>15</b>
3.7. <b>Altlasten</b> .....	<b>15</b>
<b>4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM</b> .....	<b>16</b>
4.1. <b>Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>16</b>
4.2. <b>Beschreibung Wohnungseigentum</b> .....	<b>19</b>
4.3. <b>Energieausweis / energetischer Zustand</b> .....	<b>21</b>
4.4. <b>Außenanlagen / Sondernutzungsrecht Gartenanteil GAR Nr. 1</b> .....	<b>22</b>

<b>4.5. Befund.....</b>	<b>22</b>
<b>5. BEURTEILUNG.....</b>	<b>23</b>
<b>6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>24</b>
<b>7. WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>25</b>
<b>7.1. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>25</b>
<b>8. VERKEHRSWERT .....</b>	<b>28</b>

**Anlagen:**

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.4
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.4
Anlage 6:	Sondernutzungsrechte	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Grundbuchauszug	A7.1 – A7.5
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 29 Seiten, 8 Anlagen mit 20 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im EG, gem. Aufteilungsplan Nr. 1, samt Sondernutzungsrecht an Keller Nr. K 3 und Sondernutzungsrecht an Gartenfläche GAR Nr. 1
Adresse:	Rueßstraße 38, 80997 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing
Grundstücksfläche:	1.296 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	35,17/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 14.07.2022 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	28.07.2022
Qualitätsstichtag:	28.07.2022
Baujahr:	ca. 1954
Wohnfläche:	ca. 49 m <sup>2</sup> ; hierzu Seite 20 beachten!
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 405.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>405.000,00 €</b>

**Achtung: Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1. Gegenstand der Bewertung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 35,17/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 1.

Dem Bewertungsobjekt ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. K 3 sowie das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GAR Nr. 1 zugeordnet.

Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon ist im Erdgeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Rueßstraße 38, 80997 München.

### **1.2. Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 42/21, mit Beweisbeschluss vom 14.07.2022 beauftragt.

### **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. 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. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 28.07.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

#### **1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 28.07.2022, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter ein Vertreter der Hausverwaltung (Hausmeister) anwesend.

Der Termin wurde der Eigentümerin per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung des Bewertungsobjektes möglich war, wird die zu bewertende Einheit gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 28.07.2022 konnten das Gebäude von außen sowie das Treppenhaus, das Kellerabteil (nur eingeschränkt), das Gemeinschaftseigentum (teilweise) und die Außenanlagen besichtigt werden. Die Wohnung konnte nicht 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 16.04.2021 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Untermenzing, Blatt 10960  
(Wohnungseigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten 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 beigefügte 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 Untermenzing
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Grundrisspläne
- 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 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

**1.9. Mieter**

Dem Sachverständigen liegen keine Informationen vor, ob das Bewertungsobjekt vermietet ist oder durch die Eigentümerin genutzt wird. Am Klingelschild und Briefkastenschild war kein Name vorhanden.

### **1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung**

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Nachtrag liegen vor und wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung bzw. dem Nachtrag ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- AB-Nr. Wohnung lt. Aufteilungsplan: 1, Straße: Rueßstr., Hs.-Nr.: 38, Lage: 0/Links, 1.000stel gerundet: 35,17.

Mit Bewilligung vom 24.08.2005 wird der Einheit Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an dem mit Nr. K 3 bezeichneten Abstellraum sowie das Sondernutzungsrecht an der mit GAR Nr.1 bezeichneten Gartenfläche zugewiesen.

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 bis 31.12.2023 bestellt.

### **1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen**

Gemäß Wirtschaftsplan (01.01.2022-31.12.2022) beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt im Jahr 2022 rd. 2.492,00 €

Gemäß Wirtschaftsplan (01.01.2023-31.12.2023) beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt im Jahr 2023 rd. 2.557,00 €

Die Hausverwaltung teilt mit, dass für das Bewertungsobjekt erhebliche Zahlungsrückstände bestehen. Nach Auskunft werden die anderweitigen Hausgelder in dieser Wohnanlage von den Eigentümern grundsätzlich bezahlt.



Die Instandhaltungsrücklage für die WEG Rueßstraße 38-44 beträgt zum 31.12.2021 rd. 70.085,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 2.465,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 16.07.2020 wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung konnte im Jahr 2021 coronabedingt keine Versammlung durchgeführt werden.

In der Eigentümerversammlung vom 15.09.2022 wurde beschlossen, die Schließanlage mit einem Kostenrahmen von 6.000,00 € brutto zu erneuern. Der Auftrag wird an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben. Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Weiter wurde der notwendige Austausch der Holzkellertüren im Treppenhaus zu Brandschutztüren sowie die Errichtung einer Rauch-/Wärmeabzugsanlage (RWA-Anlage) oder anderen Möglichkeit zur Öffnung der Fenster im Dachgeschoss in allen Treppenhäusern mit einem Kostenrahmen in Höhe von ca. 28.000,00 € brutto beschlossen. Der Auftrag wird an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Firma vergeben. Die entstehenden Kosten werden aus der Erhaltungsrücklage entnommen.

Zudem wurde der Beschluss gefasst, einen Sachkundigen mit der Durchführung einer Machbarkeitsstudie für die Planung einer Solaranlage mit einem Kostenrahmen von ca. 1.500,00 € brutto zu beauftragen. Der Auftrag wird an die technisch und wirtschaftlich vorteilhafteste Planer vergeben. Die entstehenden Kosten werden aus den laufenden Bewirtschaftungskosten beglichen.

### **1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde**

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

### **1.14. Marktsituation**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt für Wohnimmobilien ist als gut zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass zum Bewertungsstichtag keine negativen Auswirkungen auf Grund der Coronakrise feststellbar waren.

Auch waren bisher keine Einflüsse durch den Krieg in der Ukraine oder das steigende Zinsniveau feststellbar. Für die Zukunft lässt sich dies jedoch nicht ausschließen.

## **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 Rueßstraße im Stadtbezirk Allach-Untermenzing gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 11 km entfernt.

Allach-Untermenzing ist im Nordwesten von München gelegen und grenzt an die Stadtbezirke Aubing-Lochhausen-Langwied im Westen, Pasing-Obermenzing im Süden, sowie Moosach und Feldmoching-Hasenberg im Osten an. Nördlich ist die Münchener Stadtgrenze gegeben. Im Stadtbezirk Allach-Untermenzing sind vielzählige Grünflächen gegeben.

Mit Stand Juni 2022 waren in München rd. 36.480 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gesunken, hier betrug diese ca. 4,9 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Juni 2022 ca. 5,2 %.

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Rueßstraße gelegen. Die Rueßstraße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen bzw. drei Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Angrenzend ist auch ein Wohnhaus mit einem Vollgeschoss und ausgebautem Dachgeschoss gegeben. Schräg gegenüber dem Bewertungsobjekt befindet sich ein Wohn-/Geschäftshaus, hier sind im EG drei Laden- bzw. Büroeinheiten vorhanden.

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**

Das Zentrum von München liegt vom Bewertungsobjekt ca. 11 km entfernt und ist in südöstlicher Richtung in ca. 34 Minuten erreichbar. Das Autobahnende München-Obermenzing mit Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart liegt vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 4 km. Die A99, Ortsumfahrung München ist vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung nach ca. 5 km anfahrbar. In südlicher Richtung ist nach ca. 8 km der Anschluss an die A96 Richtung Lindau erreicht. Die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist nach ca. 12 km anfahrbar. Der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ist in östlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 11 km gelegen. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Korbinian-Beer-Straße ist in einer Entfernung von ca. 350 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 162 und 163. Mit der Buslinie 162 ist beispielsweise die Haltestelle Untermenzing in ca. 4 Minuten anfahrbar. Fußläufig ist die S-Bahnhaltestelle Untermenzing in einer Entfernung von ca. 1,1 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht beispielsweise Anschluss an die S-Bahnlinie S2, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 13 Minuten direkt anfahrbar ist. 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 durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 37 km entfernt und ist in ca. 34 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45-55 Minuten erreichbar.

## **2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen**

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

#### **2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

Dem 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. 604/8, Gemarkung Untermenzing, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 1.296 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Rueßstraße bzw. die maximale Breite beträgt ca. 61,5 Meter. Die minimale Breite beträgt ca. 59 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 21,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd 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 Rueßstraße 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. 604/8, Gemarkung Untermenzing, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Ein Wohnhaus ist teilweise als Grenzbau zur Fl.-Nr. 604/6, Gemarkung Untermenzing, errichtet.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Aufstellungsbeschluss A29, welcher aus den frühen 60-er Jahren stammt und derzeit nicht weiterverfolgt wird. Somit ist baurechtlich § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baugrenze ist gegeben. Es gilt die Baumschutzverordnung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

### **3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing, ist mit vier Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Der Baukörper, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse. Das Baujahr ist ca. 1954. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

#### **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. 1.800 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.296 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,4.

#### **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 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**

Es besteht kein Denkmalschutz.

### **3.7. Altlasten**

Nach Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing, nicht als Altlastenverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München derzeit nicht vor.

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 Baualterskategorie, 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. 1954;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;  
Diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

Aufteilung in  
Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 23.09.2002;

**Ausführung und Ausstattung:**

Fundamente/  
Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Fassade mit Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz;  
Sockel verputzt und gestrichen; das Wärmedämmverbundsystem wurde bis zur Unterkante der Kellerfenster geführt; die Wärmedämmung ist straßenseitig und am Giebel gegeben, rückwärtig ist nur grob verputztes und gestrichenes Mauerwerk vorhanden;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-  
eindeckung mit Ziegeldachsteinen oder Vergleichbarem;

- Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Zinkblech, teilweise gestrichen;
- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: Massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; gestrichenes Metallgeländer; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; im erdgeschossigen Bereich sind sieben Aufputzbriefkästen gegeben; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade;
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Dreifachverglasung); Fensterbänke außen aus Metall; Vorsatzrollos;
- Keller: Grundsätzlich verfügt der Keller über einen Betonboden/ Betonestrich, grob verputzte und gestrichene Wände, eine schalungsraue bzw. grob verputzte und gestrichene Decke; an den Kellerdecken bzw. teilweise Wänden verlaufen Heizungs-, Wasser-, Abwasser- und Gasrohre; Kellertüren zu den einzelnen Kellerabteilen als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; vom Treppenhaus sind Holztüren und Holzzargen, jeweils gestrichen und mit einfachen Drückergarnituren, gegeben;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über einen kurzen Weg, welcher mit Betonsteinplatten befestigt ist; vor der Hauseingangstüre ist ein überdachtes Podest gegeben; die Hauseingangstüre ist ein Aluminiumelement mit Isolierglaseinsatz, Drückergarnitur und Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre ist ein Klingeltableau mit acht Klingeltastern gegeben;
- Aufzug: Kein Aufzug vorhanden;

- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Treppenhausbeleuchtung, elektrischer Haustüröffner, Klingelanlage, Türsprechanlage, Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Gasheizung Fabrikat REMEHA, Typ Gas 210 ECO; weiter ist ein Warmwasserspeicher vorhanden;
- Gemeinschaftsräume: Es sind, soweit bekannt, keine weiteren Gemeinschaftsräume vorhanden;  
Der im Plan dargestellte Fahrradraum im Keller ist nicht mehr vorhanden, nach Angabe sind hier Kellerabteile für die Dachgeschosswohnungen gegeben;

#### **4.2. Beschreibung Wohnungseigentum**

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad und Flur. Das Wohnzimmer, das Schlafzimmer und der Balkon sind nach Süden gelegen. Die Küche und das Bad sind nach Norden, zur Rueßstraße, ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

#### Größe

Es liegen keine vermaßten Pläne oder Flächenberechnungen vor. Da die Wohnung nicht zugänglich war, konnte kein Aufmaß erstellt werden. In Anlehnung an die Angaben der Vergleichswerte des Gutachterausschusses der Stadt München wird eine Wohnfläche von rd. 49 m<sup>2</sup> unterstellt. Die Annahme wurde anhand der Aufteilungspläne überschlägig überprüft.

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt ca. 4 m<sup>2</sup>.

### 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 (Dreifachverglasung); Fensterbänke außen aus Metall; mechanisch bedienbare Vorsatzrollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren, gestrichene Holzzargen, durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss und Spion;
Böden:	Laminatboden, Fliesenbelag oder Vergleichbares;
Wände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Hinsichtlich der Sanitärausstattung werden Badewanne, WC und Waschbecken unterstellt, zudem wird unterstellt, dass der Boden gefliest ist und die Wände ebenfalls gefliest sind;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten, Sicherungskasten unter Putz;
Heizung/Warmwasser:	Flachheizkörper mit Thermostatventilen oder Vergleichbares; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;
Balkon:	Es ist ein Balkon vorhanden, dieser ist gemäß Plan vom Raum „Schlafen“ zugänglich; nach Angabe des Hauswärters beim Ortstermin wurde die Nutzung der Räume

jedoch dahingehend geändert, dass in dem Raum „Schlafen“ jetzt das „Wohnzimmer“ vorhanden ist; der Balkon besteht aus einer Aluminiumkonstruktion, am Boden mit Betonsteingartenplatten; Geländer ebenfalls als Aluminiumkonstruktion mit Füllelementen; vom Balkon ist eine Treppe zum Sondernutzungsrecht des Gartenanteils gegeben;

Kellerraum:

Der Kellerraum gemäß Aufteilungsplan Nr. K 3 ist, soweit feststellbar, wie im Aufteilungsplan dargestellt, vorhanden; der Kellerraum ist nicht einsehbar; die Zugangstüre ist ein Holzlattenrost, welcher von innen mit Spanplatten verkleidet ist, abschließbar mittels Vorhängeschloss; es wird unterstellt, dass der Kellerraum über massive, verputzte Umfassungswände verfügt sowie einen Betonboden/Betonestrich; Strom- und Lichtanschluss sind im Kellerraum vermutlich nicht gegeben;

#### **4.3. Energieausweis / energetischer Zustand**

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 99 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 109 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten.

Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand ist verbessert durch ein Wärmedämmverbundsystem an der Fassade, weiter durch die vorhandenen Kunststoffenster mit Dreifachisolierverglasung sowie einer erneuerten Dämmung im Dachbereich im Zuge des Ausbaus des Dachgeschosses.

#### **4.4. Außenanlagen / Sondernutzungsrecht Gartenanteil GAR Nr. 1**

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Die Zuwegung zu den Wohnhäusern bzw. Wegeflächen sind mit Betonsteinplatten befestigt bzw. teils asphaltiert.

Im Zugangsbereich zur Haustüre sind zwei Betonmüllboxen mit vier Türen aufgestellt. Die wesentlichen gartenseitigen Flächen des Bewertungsgrundstückes sind den Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugeordnet.

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil GAR Nr. 1. Der Gartenanteil ist teils mittels Hecken abgeteilt.

Das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche GAR Nr. 1 verfügt im Wesentlichen über Wildwuchs und macht einen ungepflegten 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 in einem augenscheinlich durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung und der Kellerraum waren nicht zugänglich. Für das Sondereigentum wird ein durchschnittlicher Zustand 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 München.

### Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

### Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

### Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird 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 gut 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.

## **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. Ein Wert wurde auf Grund des länger zurückliegenden Verkaufszeitpunktes nicht berücksichtigt.

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 Kauftransaktion nicht nachvollzogen werden können.

#### Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2021 und 2022. Die Anpassung erfolgt in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2020 und des Gutachterausschusses der Stadt München mit entsprechenden Zuschlägen für die Werte aus dem Jahr 2021. Für das Jahr 2022

wird auf Grund vorliegender Angebotspreise keine weitere Wertsteigerung berücksichtigt.

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen. Drei Vergleichswerte stammen ebenfalls aus dem Objekt.

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden, es wird ein durchschnittlicher, vergleichbarer Zustand unterstellt.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um vier nicht vermietete Wohnungen, drei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird, soweit bekannt, eigengenutzt. Der Vergleichswert der vermieteten Wohnungen wird gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses Stadt München durch einen Zuschlag von rd. 9 % angepasst.

Die Anpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße erfolgt in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt München für Neubauobjekte, da für Bestandsobjekte keine Angaben angegeben werden.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes sowie die Lage der Wohnung im Gebäude angepasst.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m <sup>2</sup>	Wfl. €/m <sup>2</sup>	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m <sup>2</sup>	Wfl. X rel. Preis
1	Durchschnitt	Apr. 22	1957	58	8.510,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.510,00	493.580,00 €
2	Durchschnitt	Apr. 22	1957	49	8.208,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	8.946,72	438.389,28 €
3	Durchschnitt	Mrz. 22	1961	70	6.958,00	1,00	1,00	1,02	1,00	1,09	7.735,90	541.513,00 €
4	Durchschnitt	Feb. 22	1962	98	8.051,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	7.648,45	749.548,10 €
5	Durchschnitt	Jan. 22	1958	58	7.753,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	8.450,77	490.144,66 €
6	Durchschnitt	Dez. 21	1959	60	8.749,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	8.749,00	524.940,00 €
7	Durchschnitt	Jan. 21	1957	48	6.747,00	1,05	1,00	1,00	1,10	1,00	7.792,79	374.053,92 €
				441							57.833,63	3.612.168,96 €

Flächenbezogener Mittelwert:

3.612.000 € / 441 m<sup>2</sup> = rd. 8.190 €/m<sup>2</sup>

Arithmetisches Mittel:

$$57.834 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{rd. } 8.262 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 8.190 €/m<sup>2</sup> und ein arithmetisches Mittel von rd. 8.262 €/m<sup>2</sup>. 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. 8.200,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dieser ermittelte Vergleichswert wird zudem bestätigt durch den Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München, in welchem für wiederverkaufte Wohnungen mittlere Verkaufspreise ermittelt wurden mit:

Durchschnittliche Lage, Baujahresgruppe 1950 – 1959, mittlere Wfl. 67 m<sup>2</sup>,  
7.950,00 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von +/- 10 %

Der angeführte Preis bestätigt den ermittelten Vergleichswert.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Das Bewertungsobjekt verfügt über ein Sondernutzungsrecht an einer Gartenfläche, zusätzlich zum Balkon. Für das Sondernutzungsrecht werden rd. 3.000,00 € berücksichtigt.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Sondernutzungsrechten an Kellerabteil Nr. K3 und an Gartenfläche GAR Nr. 1 von

$$49 \text{ m}^2 \times 8.200 \text{ €/m}^2 + 3.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 405.000,00 \text{ €}$$

**Der Vergleichswert für die Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1 samt Sondernutzungsrechten an Keller Nr. K3 und Gartenfläche Gar Nr. 1 zum Bewertungsstichtag 28.07.2022 beträgt rd. 405.000,00 €**

## 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 wurde zum Bewertungsstichtag 28.07.2022 für das Bewertungsobjekt folgender Wert ermittelt.

Vergleichswert:                      rd. 405.000,00 €

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.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 35,17/1.000 Miteigen-  
tumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 604/8, Gemarkung Untermenzing,  
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gem. Aufteilungsplan mit  
Nr. 1 bezeichnet samt Sondernutzungsrechten an dem Keller Nr. K3 und an der  
Gartenfläche GAR Nr. 1, Rueßstr. 38, 80997 München, zum Wertermittlungs-  
stichtag 28.07.2022 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie  
Grundstück von**

**405.000,00 €**

**(i.W.: vierhundertfünftausend Euro)**

**bewertet.**

**Hinweis:**

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt 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 07.12.2022

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Ansicht von Westen



Sondernutzungsrecht Garten GAR Nr. 1

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



Hauseingang



Treppenhaus



**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



Kellerflur



Heizungskeller



BayernAtlas

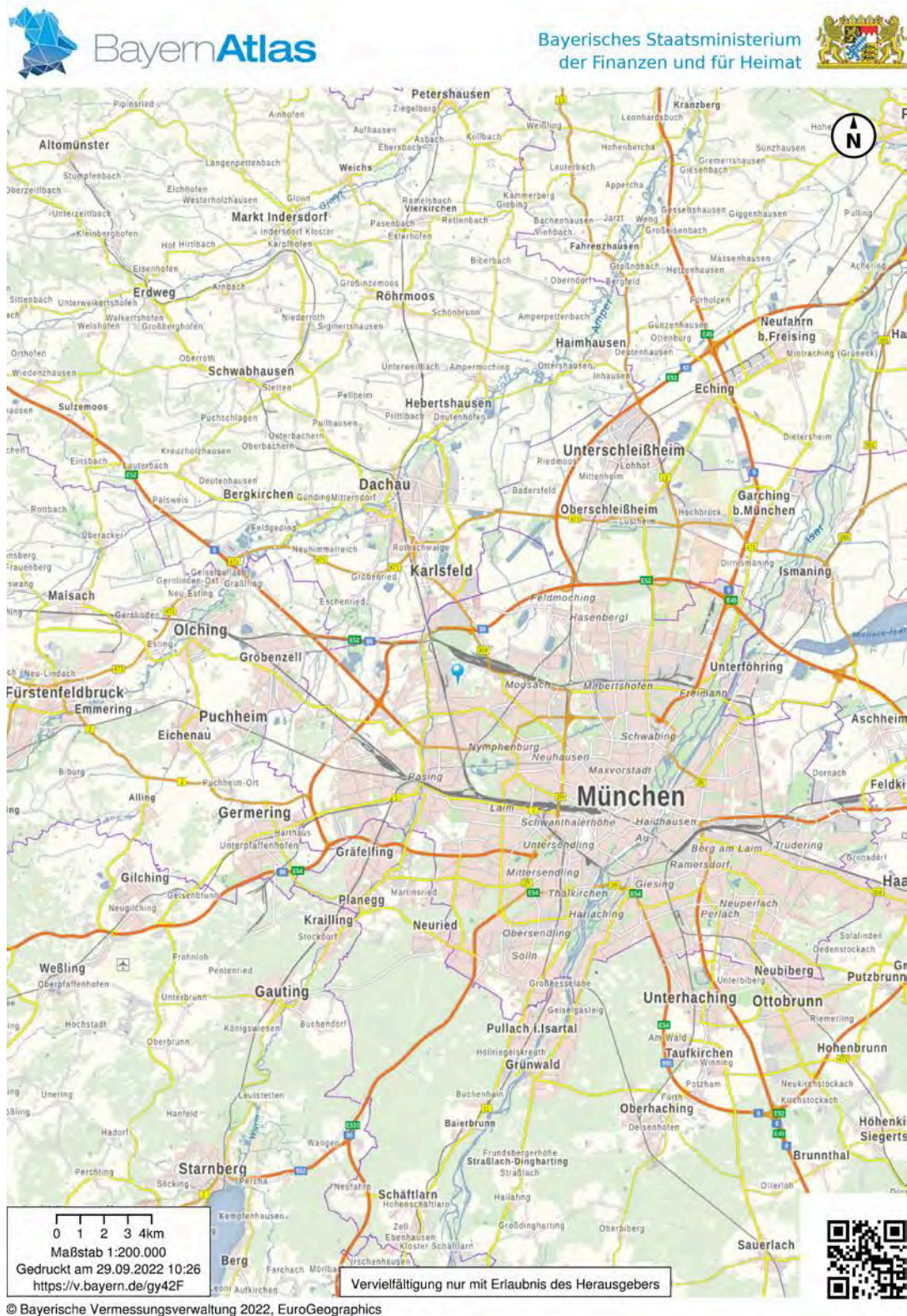
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



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

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)  
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – 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.

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 30.06.2022



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
München**

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

Flurstück: 604/8  
Gemarkung: Untermenzing

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern



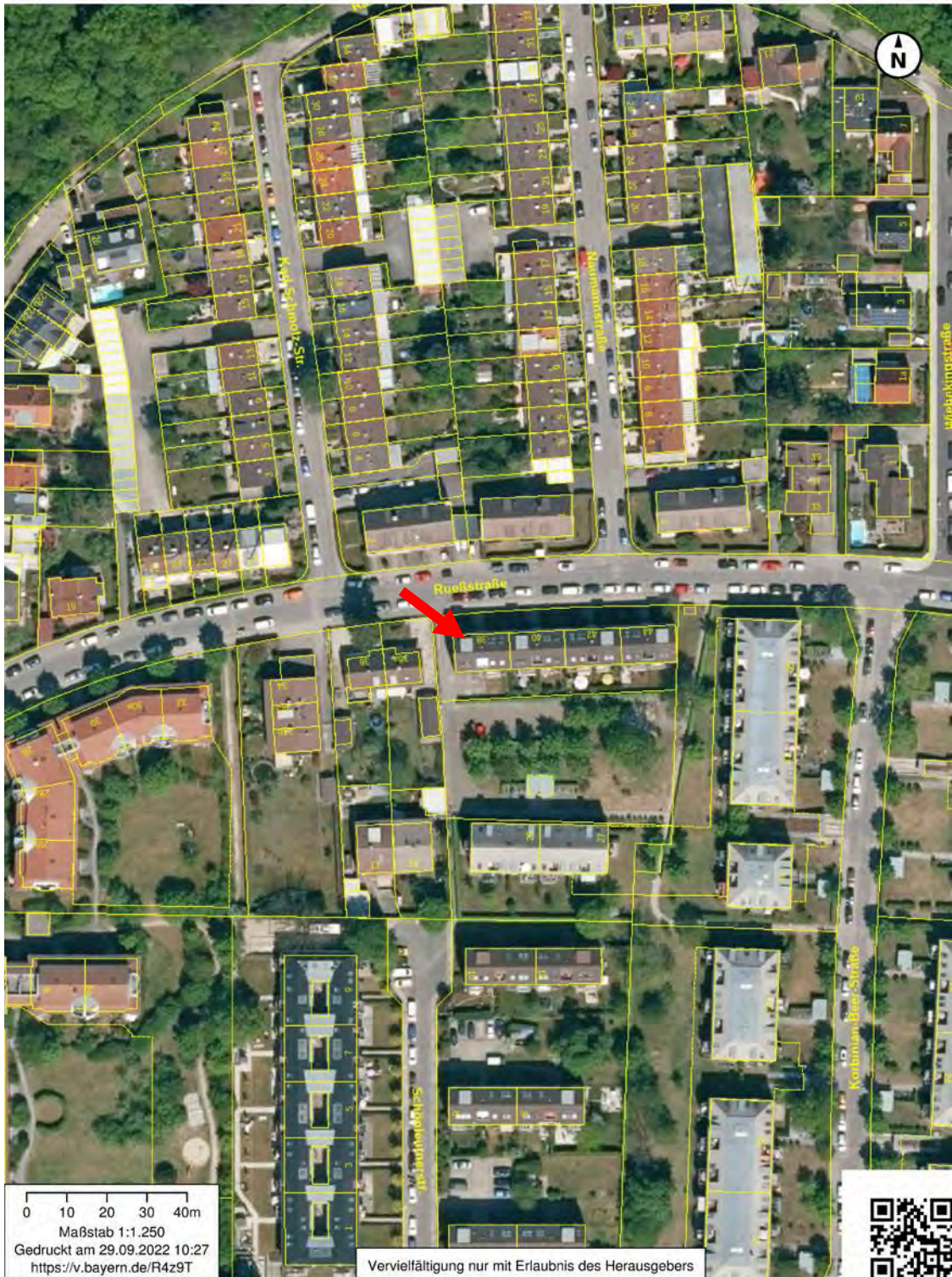
5339790

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.



Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat

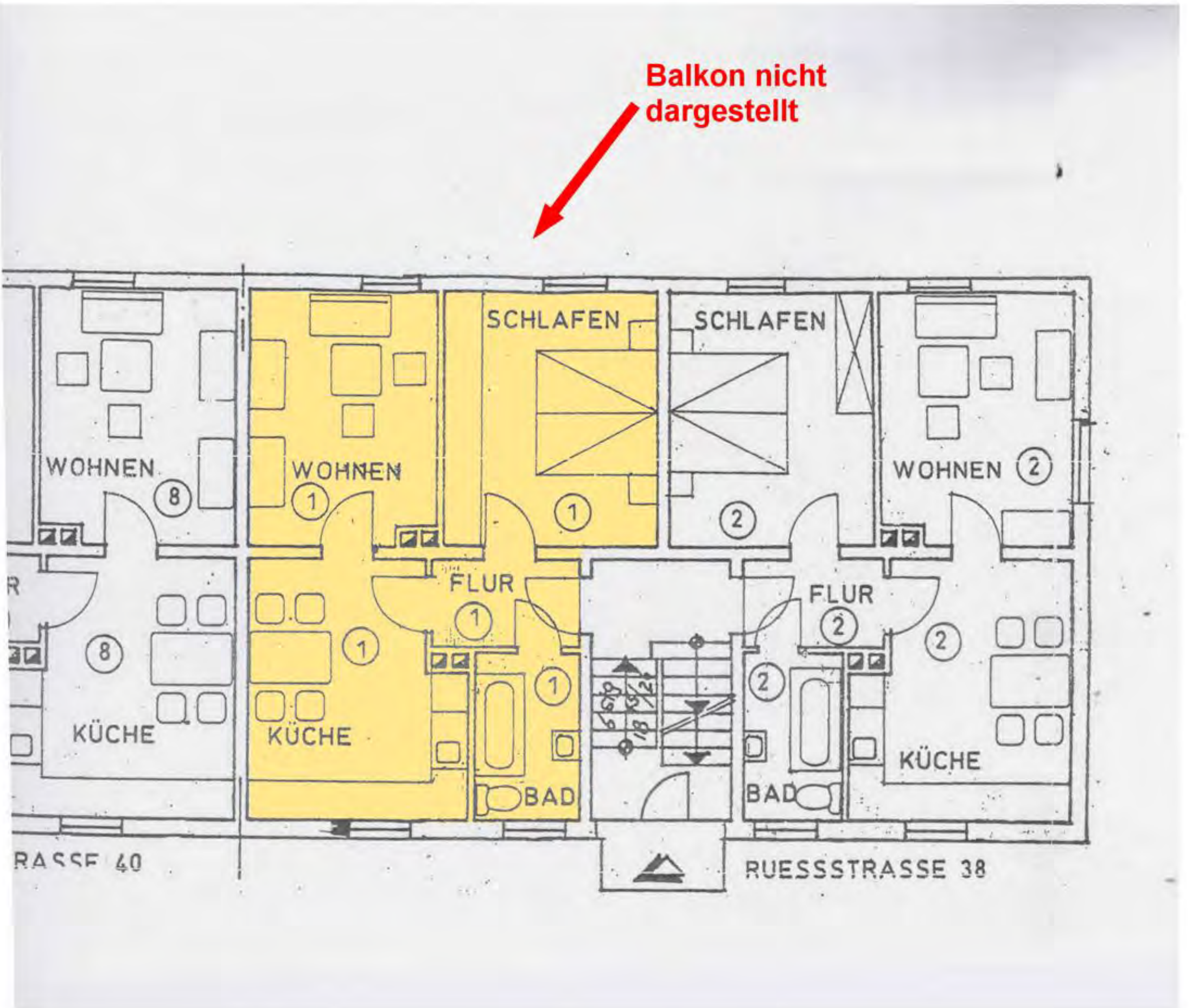


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics

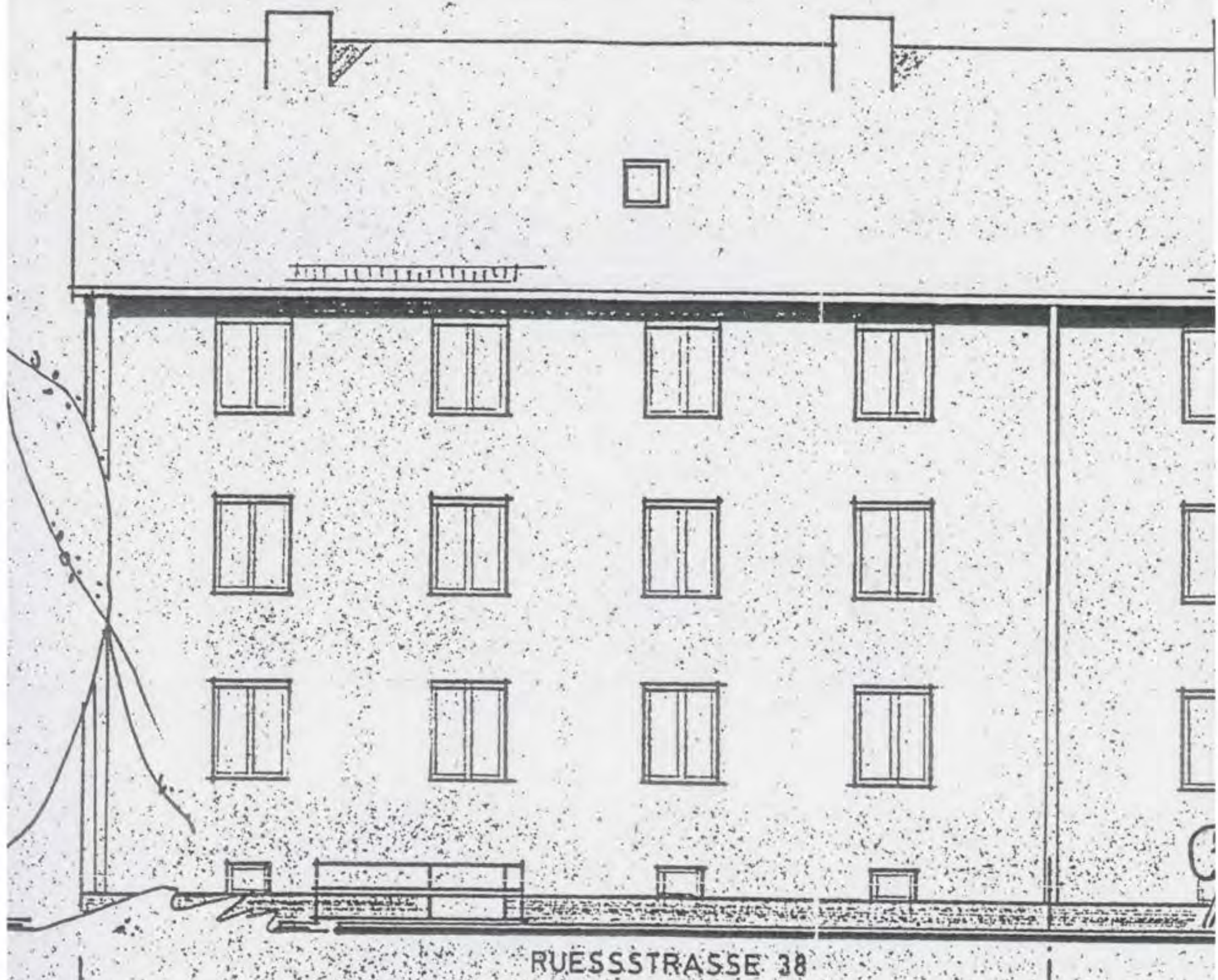
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

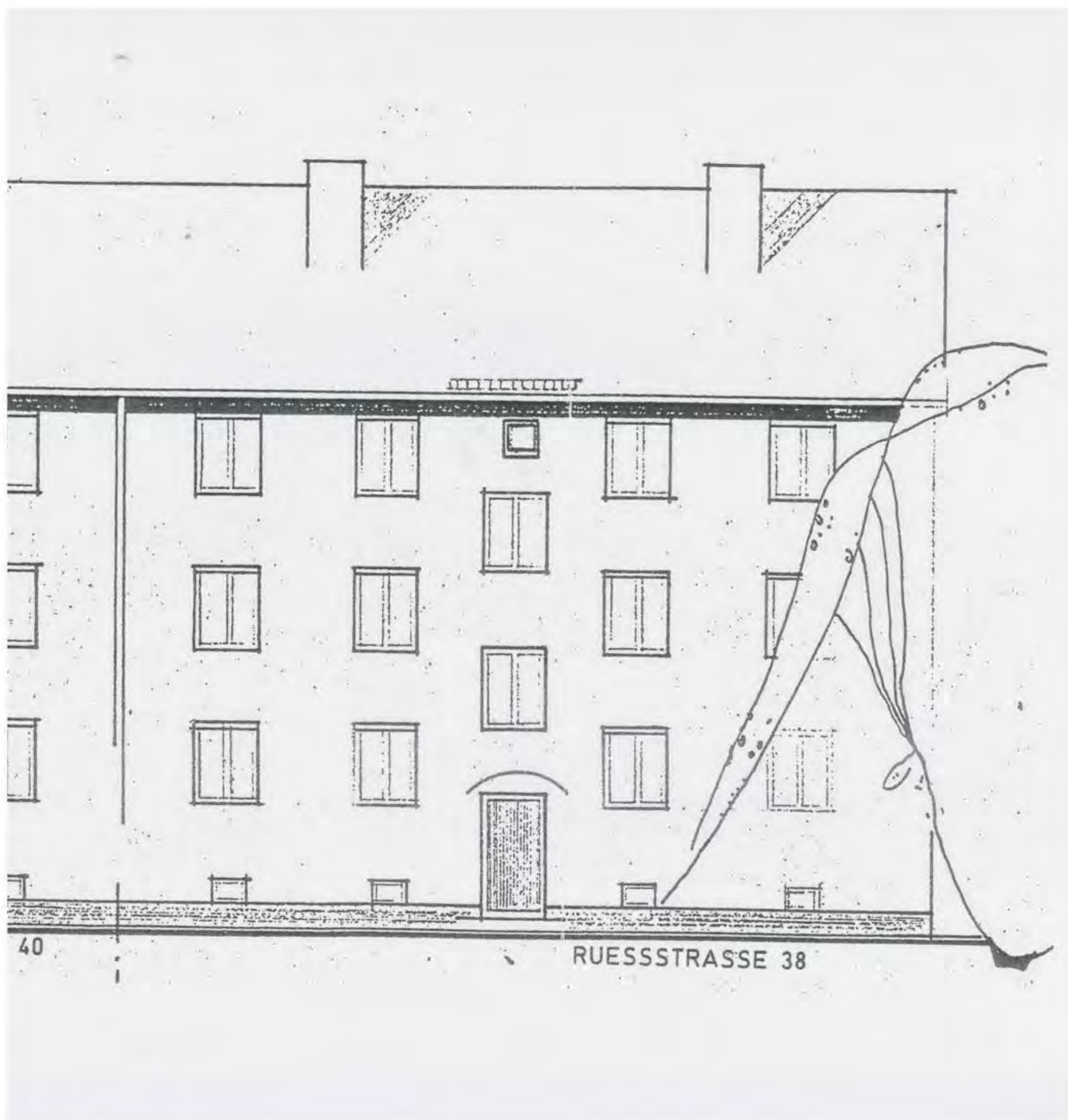
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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.



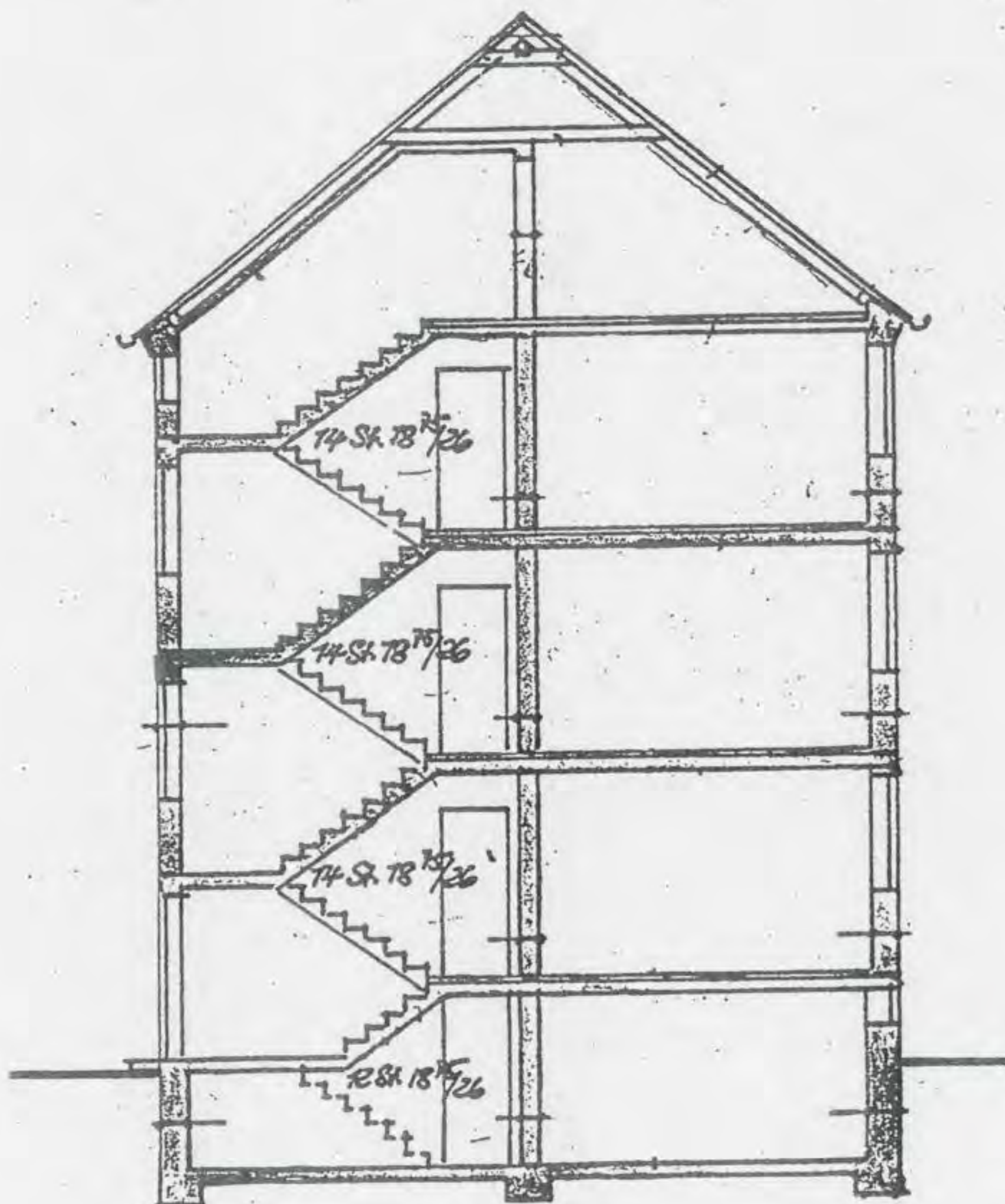
# Ansicht Nord





Ansicht von Süden





Schnitt



Anlage 6  
Sondernutzungsrechte  
A6.2

10781



88

07

88

07

GAR1

GAR2

GAR3

GAR<sup>2</sup>

ST1

ST2

ST3

ST4

ST5

ST6

ST7

ST8

ST9

ST10

ST11

GART *Grünl*

GAR2 *100*

803

GAR3

804

GAR4

805

GAR5

806

GAR6

604/8

MULLPLATZ



Amtsgericht

München

# Grundbuch

von

Untermenzing

Blatt 10960

(Wohnungseigentumsgrundbuch)

0000391  
Blatt 14 von 28

0000391  
Blatt 15 von 28

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck

Amtsgericht München Grundbuch von Untermenzing		Blatt 10960		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen		
lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		ha	a	m <sup>2</sup>
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a			
1	2	3		4				
1	-	35,17/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		604/8	Rueßstraße 38, 40, 42, 44 Gebäude- und Freifläche, Landwirtschaftsfläche			31	19	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 1 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragenen Blatt 10960 mit 10987). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23.09.2002 -URNr. 4180 und vom 21.01.2003 -URNr. 170/je [redacted] übertragen aus Blatt 7662; eingetragen am 29.01.2003. [redacted]						
		604/8	Rueßstraße 38, 40, 42, 44, Gebäude- und Freifläche			12	96	
		604/40	Nähe Rueßstraße, Gebäude- und Freifläche			18	23	
		eingetragen am 18.04.2006.						
		Das Grundstück beschreibt sich nunmehr wie folgt:						
		604/8	Rueßstraße 38, 40, 42, 44, Gebäude- und Freifläche			12	96	
		eingetragen am 16.01.2007.						

Anlage 7  
Grundbuchauszug  
A7.1

Amtsgericht München Grundbuch von Untermenzing		Blatt 10960		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	[REDACTED]	1	Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragenen am 29.01.2003.		
2	[REDACTED]	1	Auflassung vom 24.08.2005; eingetragen am 09.03.2006.		
3	[REDACTED]	1	Auflassung vom 27.11.2015; eingetragen am 26.07.2016.		

0000391  
Blatt 16 von 28

Amtsgericht München Grundbuch von Untermenzing		Blatt 10960		Einlegebogen 1 R	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen		
5	6	7	8		
1	Sondernutzungsrechte an dem Keller Nr. K 3 und an der Gartenfläche GAR Nr. 1 sind der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 24.08.2005 URNr. 2653 [REDACTED] eingetragen am 30.08.2005.	1	Vereinigtes Grundstück geteilt; Miteigentumsanteil an dem Flst. 604/40 unter Aufhebung der Teilung nach § 8 WEG übertragen nach Blatt 12419; Flst. 604/8 hier vorgetragen; hier und auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter eingetragen am 16.01.2007.		

Amtsgericht München Untermerzing		Blatt 10960		Erste Abteilung		Einlegebogen	
Grundbuch von						I R	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	2	3	4				

Amtsgericht München Untermerzing		Blatt 10960		Zweite Abteilung		Einlegebogen	
Grundbuch von						I	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
1	1	lastend am ganzen Grundstück Auflassungsvormerkung hinsichtlich einer Teilfläche von ca. 2000 qm für die Firma [redacted] mit beschränkter Haftung München, [redacted] gemäß Bewilligung vom 23.09.2002 -URNr. 41807/ [redacted] Gleichrang mit Abt. II/2,3,4; eingetragen am 29.01.2003.					
2	1	lastend am ganzen Grundstück Zigarettenautomatenrecht für [redacted] gemäß Bewilligung vom 23.09.2002 -URNr. 41817/ [redacted] Gleichrang mit Abt. II/1,3,4; eingetragen am 29.01.2003.					
3	1	lastend am ganzen Grundstück Heizzentralenrecht sowie Unterlassungsverpflichtung bzgl. der Errichtung und des Betriebes einer eigenen Heizungsanlage, Heizenergie- und Warmwasserbezugsbeschränkung; für die Firma [redacted] gemäß Bewilligung vom 23.09.2002 -URNr. 41827/ [redacted] Gleichrang mit Abt. II/1,2,4; eingetragen am 29.01.2003					
4	1	lastend am ganzen Grundstück Reallast (Kostenträgungsverpflichtung) für die Firma [redacted] gemäß Bewilligung vom 23.09.2002 -URNr. 41827/ [redacted] er; Gleichrang mit Abt. II/1,2,3; eingetragen am 29.01.2003					
5	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 24.08.2005 URNr. 2653 [redacted] eingetragen am 30.08.2005.					
6	1	lastend am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrt- sowie Leitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FlNr. 604/40; gemäß Bewilligung vom 28.12.2005 URNr. 3382 [redacted] und Bewilligung vom 16.08.2006 URNr. 1825 [redacted] eingetragen am 16.01.2007.					

0000391  
Blatt 17 von 28

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wa

Anlage 7  
Grundbuchauszug  
A7.3

Amtsgericht München Grundbuch von Untermerzing		Blatt 10960		Zweite Abteilung		Einlegebogen 2	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen					
1	2	3					
7	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 27.11.2015 URNr. 1852 abgetreten an [REDACTED] Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 19.01.2016.					
8	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet [REDACTED] AZ: 1514 K 42/2021); eingetragen am 16.04.2021.					

0000391  
Blatt 18 von 28

Amtsgericht München Grundbuch von Untermerzing		Blatt 10960		Zweite Abteilung		Einlegebogen 1 R	
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1	Veränderungen					
		Löschungen					
4	6	5					
1	3, 4	Durch Vormerkung gesicherter Anspruch hinsichtlich einer Teilfläche von ca. 1827 qm abgetreten an [REDACTED] am 28.12.2005 URNr. 3382 gemäß Bewilligung vom [REDACTED] eingetragen am 09.01.2006.					
	5	Je gelöscht am 26.11.2003. [REDACTED]					
	1	Gelöscht am 09.03.2006. [REDACTED]					
	2	Gelöscht am 16.01.2007. [REDACTED]					
	7	Gelöscht am 16.01.2007. [REDACTED]					
		Gelöscht am 26.07.2016. [REDACTED]					

Amtsgericht München Grundbuch von Untermerzing		Blatt 10960	Zweite Abteilung	Einlegebogen 2 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1			
4	6	5	7	



**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Bayerische Bauordnung (BayBO)\***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

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

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

**Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 Deutschland**

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber**

**Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge**

**Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix**

\* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung