



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über die Verkehrswerte von

- **2-Zi.-Eigentumswohnung Nr. 2** im EG mit Räumen im KG
Feichtstr. 3, 81735 München (Neuperlach)
- $\frac{1}{4}$ -Anteil am **TG-Vierfachparker Nr. 108** (Stpl. unten-rechts)
Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieand-Str. 60, 81735 München
- $\frac{1}{18}$ -Anteil am **Weg Flst. 1435/10**, Nähe Feichtstraße



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Geschäfts-Zeichen: **1514 K 45/24**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem
Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2024-1-1215-0

Wertermittlungstichtag: 03.12.2024

Datum des Gutachtens: 19.05.2025

Das Gutachten umfasst 68 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekte.....	4
1.4 Stichtag.....	5
1.5 Eigentümer.....	5
1.6 verwendete Unterlagen.....	5
1.7 Besichtigung.....	6
2. Objektdaten.....	7
2.1 WEG Feichtstr. 3, Wohnung Nr. 2.....	7
2.1.1 Grundstück.....	7
2.1.2 Eigentümergemeinschaft.....	7
2.1.3 Haus Feichtstr. 3.....	7
2.1.4 Wohnung Nr. 2.....	7
2.2 WEG Feichtstr. 1/H.-W.-Str. 60, Parker Nr. 108.....	7
2.2.1 Grundstück.....	7
2.2.2 Eigentümergemeinschaft.....	7
2.2.3 TG-Vierfachparker Nr. 108.....	8
2.3 Grundstück Zuweg Nähe Feichtstraße.....	8
3. Lagebeschreibung.....	9
3.1 Stadtplanausschnitt.....	9
3.2 Stadtteil Neuperlach.....	10
3.3 Grundstückslage.....	11
3.4 Wohnlage.....	12
3.5 Verkehrslage.....	13
3.6 Nachbarbebauung.....	14
4. Objektbeschreibungen.....	15
4.1 Lage der Grundstücke.....	15
4.1.1 Digitale Flurkarte.....	15
4.1.2 Luftbild.....	16
4.2 Weggrundstück Flst. 1435/10.....	17
4.2.1 Grundbuchstand.....	17
4.2.2 Zuschnitt und Eigenschaften.....	17
4.3 Hausgrundstück Flst. 1435/5.....	17
4.4 Haus Feichtstr. 3.....	18
4.4.1 Bauweise.....	18
4.4.2 Ausstattung.....	18
4.4.3 Energieausweis.....	19
4.4.4 Außenanlagen.....	19
4.4.5 Eigentümergemeinschaft.....	19
4.5 Wohnung Nr. 2.....	22
4.5.1 Grundbuchstand.....	22
4.5.2 Art und Lage.....	24
4.5.3 Grundrisse.....	25
4.5.4 Ausstattung.....	28
4.5.5 Unterhaltszustand.....	30
4.5.6 Fotos Wohnung Nr. 2.....	31

4.6	Stellplatz im TG Vierfachparker Nr. 108.....	37
4.6.1	Lage der Tiefgarage.....	37
4.6.2	Grundbuchstand.....	37
4.6.3	Tiefgarage allgemein.....	40
4.6.4	Vierfachparker Nr. 108 - Stellplatz unten-rechts.....	40
4.6.5	Plan Tiefgarage.....	41
4.6.6	Fotos TG - Vierfachparkanlage.....	42
5.	Angaben zur Bewirtschaftung.....	43
5.1	Nutzung / Vermietung.....	43
5.2	Bewirtschaftung Wohnung Nr. 2.....	43
5.2.1	Hausgeldabrechnung.....	43
5.2.2	Rücklagen.....	44
5.2.3	Beschlüsse.....	44
5.3	Bewirtschaftung TG-Stellpl. Nr. 108 unten-rechts.....	45
5.3.1	Hausgeldabrechnung.....	45
5.3.2	Rücklagen.....	45
5.4	Bewirtschaftung Weg Flst. 1435/10.....	45
6.	Beurteilung.....	46
6.1	Marktverhältnisse.....	46
6.1.1	Demographie.....	46
6.1.2	Immobilienmarkt München.....	47
6.2	Lagequalität.....	49
6.3	Objektmerkmale.....	50
6.3.1	Wohnung Nr. 2.....	50
6.3.2	TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts.....	51
6.3.3	Anteil am Weg Flst. 1435/10.....	51
7.	Wertermittlung.....	52
7.1	Bewertungsverfahren.....	52
7.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 2.....	53
7.2.1	Vergleichspreise Jahresbericht.....	53
7.2.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	54
7.2.3	Ableitung angemessener Vergleichspreis.....	57
7.2.4	vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 2.....	57
7.2.5	Besondere objektspezifische Merkmale.....	58
7.2.6	Vergleichswert Wohnung Nr. 2.....	60
7.2.7	Wirtschaftliche Einheit - enthaltene Erschließung.....	60
7.3	Vergleichswertermittlung TG-Stellpl. Nr. 108 unten-rechts.....	62
7.3.1	Vergleichspreise Jahresbericht.....	62
7.3.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	62
7.3.3	Vergleichswert TG-Stellpl. Nr. 108 unten-rechts.....	63
7.4	Ableitung der Verkehrswerte.....	64
7.4.1	Wohnung Nr. 2.....	64
7.4.2	TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts.....	64
7.4.3	Anteil am Weggrundstück.....	65
8.	Zusammenfassung Verkehrswerte.....	66

Anlagen:

Flächenaufstellung

Seite 1

Abkürzungsverzeichnis

Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1514 K 45/24**

1.2 Auftrag

Schätzung des Verkehrswertes
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
gem. Beschluss vom 26.07.2024
Zustellung der Unterlagen am 07.08.2024
Erweiterungsbeschluss vom 25.11.2024

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekte

1) **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im EG mit **Räumen im Keller Nr. 2**

im Haus Feichtstr. 3, 81735 München (Neuperlach),
Baujahr ca. 2003,
Wohnfläche im EG (einschl. Terr. zu ½) ca. 55 m²
(davon beheizt ca. 51 m²),
zusätzl. Nutzfl. im KG, direkt verbunden ca. 31 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 86 m²
mit
Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 2 ca. 3 m²
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche ca. 46 m²
(einschl. der Terrassenfläche)

als 192/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der
Gemarkung Perlach, Flst. 1435/5,
Feichtstr. 3, zu 344 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
samt Hobbykeller mit Kellernebenräumen Nr. 2

- 2) **Stellplatz unten-rechts
im TG-Vierfachparker Nr. 108**
in der Tiefgarage der Anlage Feichtstr. 1 / Heinrich-
Wieland-Str. 60

als $\frac{1}{4}$ -Anteil am 8/1.000 Miteigentumsanteil am
Grundstück der Gemarkung Perlach, Flst. 1439,
Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60 , zu 1.908 m²,
verb. mit Sondereigentum an TG-Vierfachparker Nr.
108 (zugeordnet ist der Stellplatz unten-rechts)

- 3) **Anteil am Zuweg**
1/18-Anteil am Grundstück der Gemarkung Perlach,
Flst. 1435/10, Weg, Nähe Feichtstr., zu 212 m²

Anmerkung:

Die Objekte Nr. 1): Wohnung Nr. 2
und Nr. 3): Anteil am Weg
stellen **eine wirtschaftliche Einheit** dar.

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 03.12.2024

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug Whg. Nr. 2 vom 12.06.2024
- Grundbuchauszug TG-Stpl. Nr. 108 v. 19.12.2024
- Grundbuchauszug Weg vom 19.12.2024

von Antragstellerseite erhalten:

- Beschlussniederschrift 2024 WEG Feichtstr. 3
- Angebot Balkonsanierung WEG Feichtstr. 3
- Protokoll 2024 WEG Feichtstr. 1 / Heinrich-
Wieland-Str. 60 für Tiefgaragenstellplatz Nr. 108

von Antragsgegnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung WEG Feichtstr. 3 v. 10.10.2001
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 15.11.2001
- Aufteilungsplan WEG Feichtstr. 3
- Urkunde Kaufvertrag TG-Stapelparkerstellplatz
- Urkunde Stellplatztausch vom 29.10.2010 (vom Grundbuchamt München)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

- Jahresabrechnung 2023 für Whg. Nr. 2
- Protokolle der Eigentümerversammlungen für die Feichtstr. 3 der Jahre 2022 und 2023
- Beschlussniederschrift 2024
- Energieausweis vom 08.03.2023 (von der Hausverwaltung Feichtstr. 3)

- Teilungserklärung Feichtstr. 1 / H.-Wieland-Str. 60 vom 20.11.2003 mit Baubeschreibung
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 08.07.2004
- Aufteilungsplan Tiefgarage
- Jahresabrechnung 2023 für Vierfachparkeranlage Tiefgaragenstellplatz Nr. 108 rechts unten
- Wirtschaftsplan 2024 für TG 108
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021, 2022 und 2024 (von der HV Feichtstr. 1 / Heinr.-Wieland-Str. 60)

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 03.12.2024, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Antragsteller
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 2 in der Feichtstr. 3 betreten und von innen besichtigt werden,
auch die Tiefgarage mit Vierfachparker Nr. 108 in der Feichtstr. 1 / Heinr.-Wieland-Str. 60 konnte besichtigt werden.

2. Objektdaten

2.1 WEG Feichtstr. 3, Wohnung Nr. 2

2.1.1 Grundstück

Gemarkung	Perlach
Flurstücks-Nr.	1435/5
Grundstücksgröße	344 m ²
Bebauung	1 Mehrfamilienhaus

2.1.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	2001
Wohnungen	6 Stück
gewerbliche Einheiten	keine

2.1.3 Haus Feichtstr. 3

Art	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 2003
Geschosse	KG, EG, OG, ausgebaut DG
Wohnungen im Haus	6 Stück

2.1.4 Wohnung Nr. 2

Grundbuch Blatt	Perlach, 37562
Miteigentumsanteil	192/1.000
Lage	Feichtstr. 3, EG rechts und KG
Zimmer im EG	2 Zimmer
Wohnfläche EG (mit Terr. zu ½)	ca. 55 m ²
Wohnfläche EG (beheizt)	ca. 51 m ²
Nutzfläche im KG (direkt verbunden)	ca. 31 m ²
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	ca. 86 m ²
Sondernutzungsrechte	
Kellerraum Nr. 2	ca. 3 m ²
Freifläche (Garten einschl. Terr.) Nr. 2	ca. 46 m ²

2.2 WEG Feichtstr. 1/H.-W.-Str. 60, Parker Nr. 108

2.2.1 Grundstück

Gemarkung	Perlach
Flurstücks-Nr.	1439
Grundstücksgröße	1.908 m ²
Bebauung	2 Mehrfamilienhäuser mit TG

2.2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	2003
Wohnungen	22 Stück
TG-Einzelstellplätze	5 Stück
TG-Vierfachparker	6 Stück

2.2.3 TG-Vierfachparker Nr. 108

Grundbuch Blatt	Perlach, 38730
Miteigentumsanteil	8/1.000
Lage	TG Feichtstr. 1/H.-Wieland-Str. 60
Art	Vierfachparker (4 Stpl.)
hier zu bewerten	$\frac{1}{4}$ - Anteil daran
verbunden mit Nutzung von	Stellplatz unten-rechts

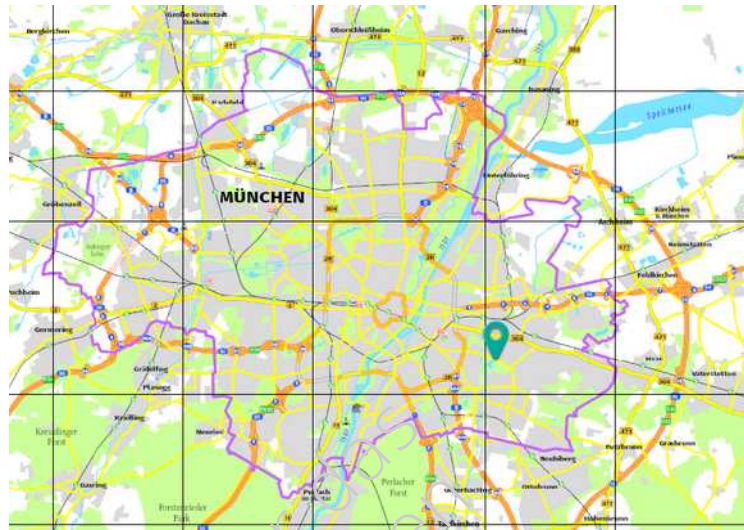
2.3 Grundstück Zuweg Nähe Feichtstraße

Grundbuch Blatt	Perlach, 37556
Gemarkung	Perlach
Flurstücks-Nr.	1435/10
Grundstücksgröße	212 m ²
Lage	Nähe Feichtstraße
Art, Nutzung	Zuweg
hier zu bewerten	1/18 - Anteil daran

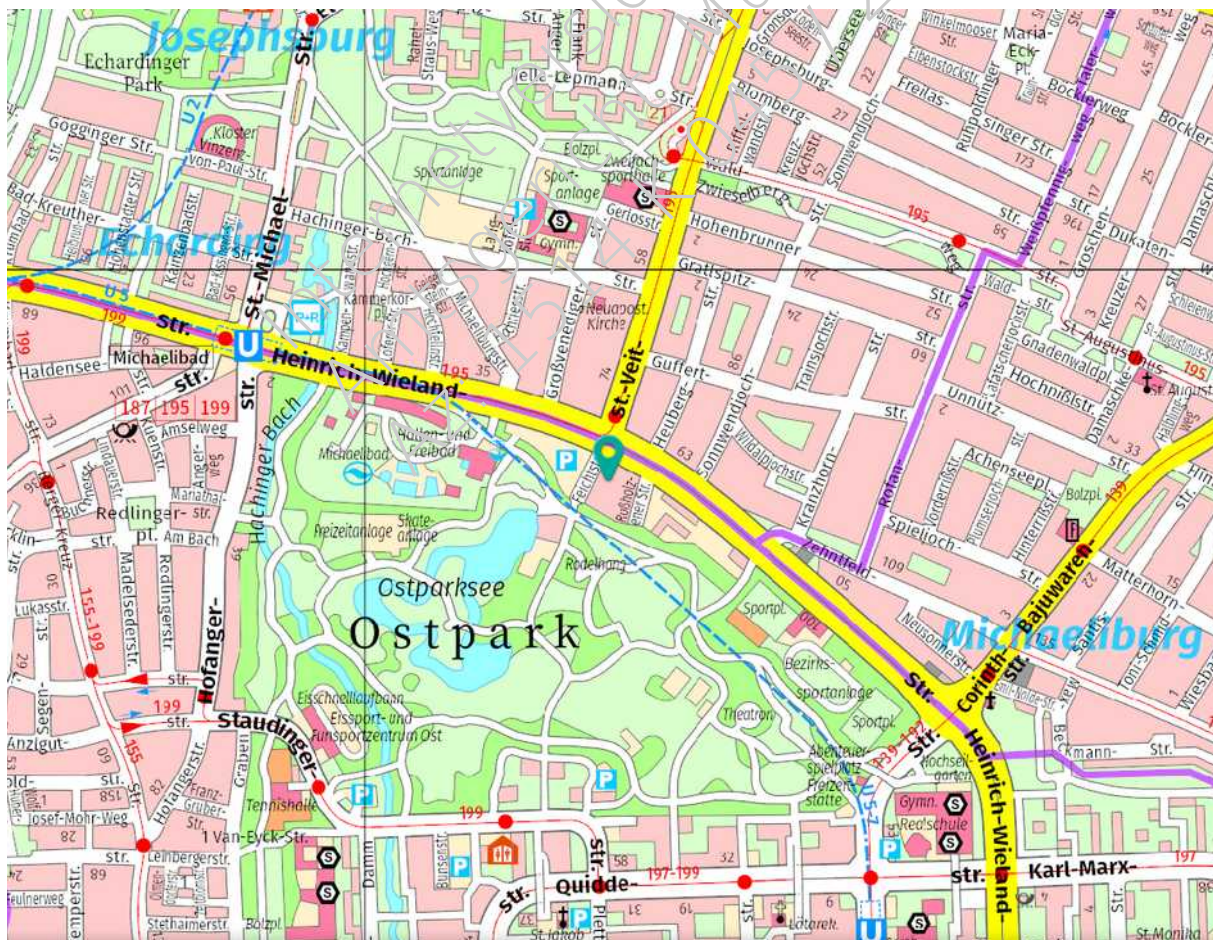
3. Lagebeschreibung

3.1 Stadtplanausschnitt

Übersichtsplan



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierungspin = Lage des Bewertungsobjekts)



Stadt München, Kommunalreferat

3.2 Stadtteil Neuperlach

Die Bewertungsobjekte liegen im 16. Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, dort im Stadtteil Neuperlach, im Stadtviertel „Am Ostpark“, direkt südlich der Grenze zu Berg am Laim.

Perlach bildet im Süd-Osten die Stadtgrenze. Westlich davon schließen sich Ramersdorf und Obergiesing an. Im Norden liegen Trudering und Berg am Laim. Perlach besteht aus drei Teilen: Während sich in Altperlach der historische Ortskern mit der Pfarrkirche St. Michael befindet, ist Waldperlach ein beliebtes Wohnquartier mit Gartenstadtcharakter und Neuperlach ein Gebiet mit großem Geschosswohnungsbau.

Die S5 verbindet Perlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Ebenso ist der Stadtteil mit der U5 gut zu erreichen. Zahlreiche Bus- und Tramlinien fahren ebenfalls zum bzw. durch den Stadtteil.

Die Bewertungsobjekte befinden sich direkt nordöstlich am Rand des Ostparks, welcher der größte Park im Münchner Südosten ist, und ca. 100 m südlich der Heinrich-Wieland-Straße.

Im Ostpark befinden sich der Biergarten und das Wirtshaus Michaeligarten sowie der Ostparksee. Direkt nördlich des Ostparks liegt das Michaelibad. Es ist sowohl im Sommer als auch im Winter geöffnet und vereint sowohl Hallen- und Freibad als auch eine weitläufige Saunalandschaft.

Als Einkaufszentrum gibt es das PEP (Perlacher Einkaufs-Passagen), das nicht nur die unmittelbaren Anwohner anzieht, sondern auch ein großes Einzugsgebiet im Münchner Südosten hat. Zwei Krankenhäuser, das Klinikum Neuperlach mit über 500 Betten und die Klinik München-Perlach im historischen Ortskern stehen in Perlach zur medizinischen Versorgung bereit. Zur Naherholung gibt es den Ostpark, das Michaelibad, ein Eislaufstadion, zahlreiche Sportstätten und einige Parks.¹

¹ nach: <https://www.muenchen.de/stadtteile/perlach-wissenswertes-infos-und-tipps>

3.3 Grundstückslage

Die Bewertungsobjekte befinden sich direkt am nordöstlichen Rand des Ostparks, ca. 100 m südlich der Heinrich-Wieland-Straße.

Die Feichtstraße ist eine kurze Sackstraße, die von der Heinrich-Wieland-Straße nach Süden und östlich entlang des Parkplatzes Michaelibad verläuft und am Eingang zum Ostpark endet.

Ein kurzer privater Erschließungsweg (mit dem hier zu bewertenden 1/18-Anteil) führt Richtung Osten, erschließt im vorderen Teil drei Garagen, daran angebaut die beiden Häuser Nr. 5 und Nr. 3 und im rückliegenden Teil die 3 Reihenhäuser Nr. 3a, 3b und 3c.

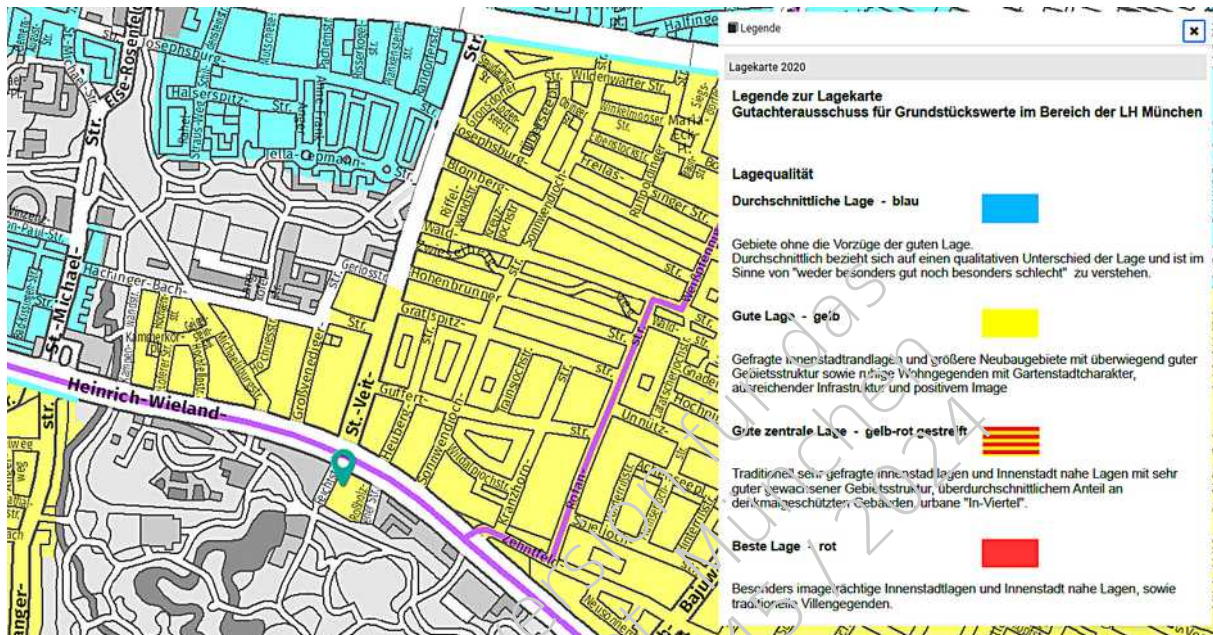
Das Haus Feichtstr. 3 (mit der hier zu bewertenden Wohnung Nr. 2) liegt etwa mittig auf der Südseite des Erschließungswegs.

Das Anwesen Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60 (mit dem hier zu bewertenden Stellplatz im TG-Vierfachparker Nr. 108) liegt als Eckgrundstück östlich der Feichtstraße und südlich der Heinrich-Wieland-Straße, die Zufahrt zur Tiefgarage liegt in der Nordostecke des Grundstücks an der Heinrich-Wieland-Straße.

3.4 Wohnlage

Die Wohnlagequalität ist gemäß Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses München als „gute Lage“ eingestuft.

Lagekarte 2022 ohne Maßstab
(grüne Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



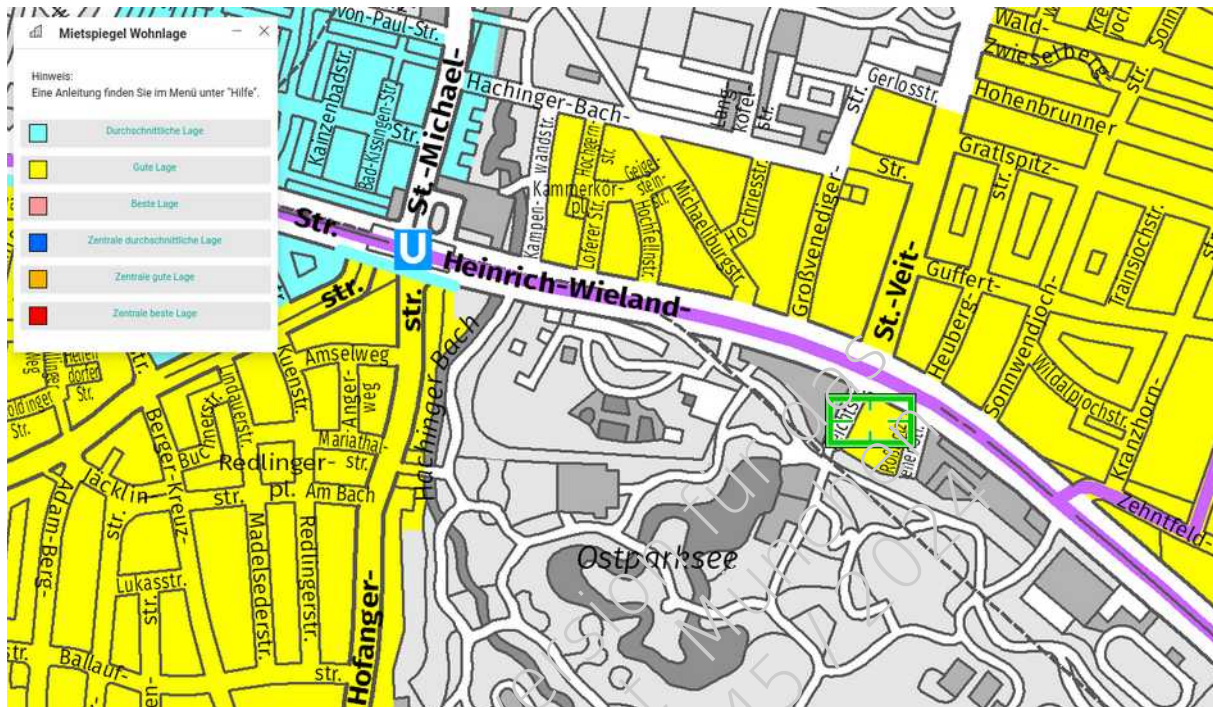
Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in der Nähe vorhanden, Michaeligymnasium in ca. 650 m Entfernung.

Gutes Freizeitangebot, zum Michaelibad mit Sauna und Sommerliegewiese ca. 300 m, zum Ostpark mit Restaurant Michaelgarten und Eis- und Funsportzentrum ca. 120 m.

Die Parksituation kann je nach Jahreszeit, Wetter und Veranstaltungen im Ostpark zeitweise angespannt sein.

Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage als „gute Lage“ eingestuft:

Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ohne Maßstab
(grüne Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



3.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur B 304 - Kreillerstraße ca. 1,2 km
zur B2R - Innsbrucker Ring (Mittl. Ring) ca. 1,6 km
von da Zufahrt zu allen Autobahnen rund um
München
zum Stadtzentrum (Marienplatz - Luftlinie) ca. 5,0 km

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Heinrich-Wieland-Straße ca. 140 m
Bus Nr. 195

U-Bahnhof Michaelibad (U5, U7, U8) ca. 600 m
Bus Nr.187, Nr.195, Nr.199

3.6 Nachbarbebauung

Die Nachbarschaft ist geprägt durch meist 2-geschossige kleinere Mehrfamilienhäuser bzw. Reihenhäuser,

westlich liegt ein großer Parkplatz und das Michaelibad,

südlich davon der Ostpark mit Michaeligarten, Ostparksee und Eis- und Funsporthalle,

nördlich, jenseits der Heinrich-Wieland-Straße, überwiegend Wohnbebauung als kleinere Mehrfamilienhäuser und Einfamilienhäuser, teils auch mit Gewerbe im Erdgeschoss.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 045 / 2024

4. Objektbeschreibungen

4.1 Lage der Grundstücke

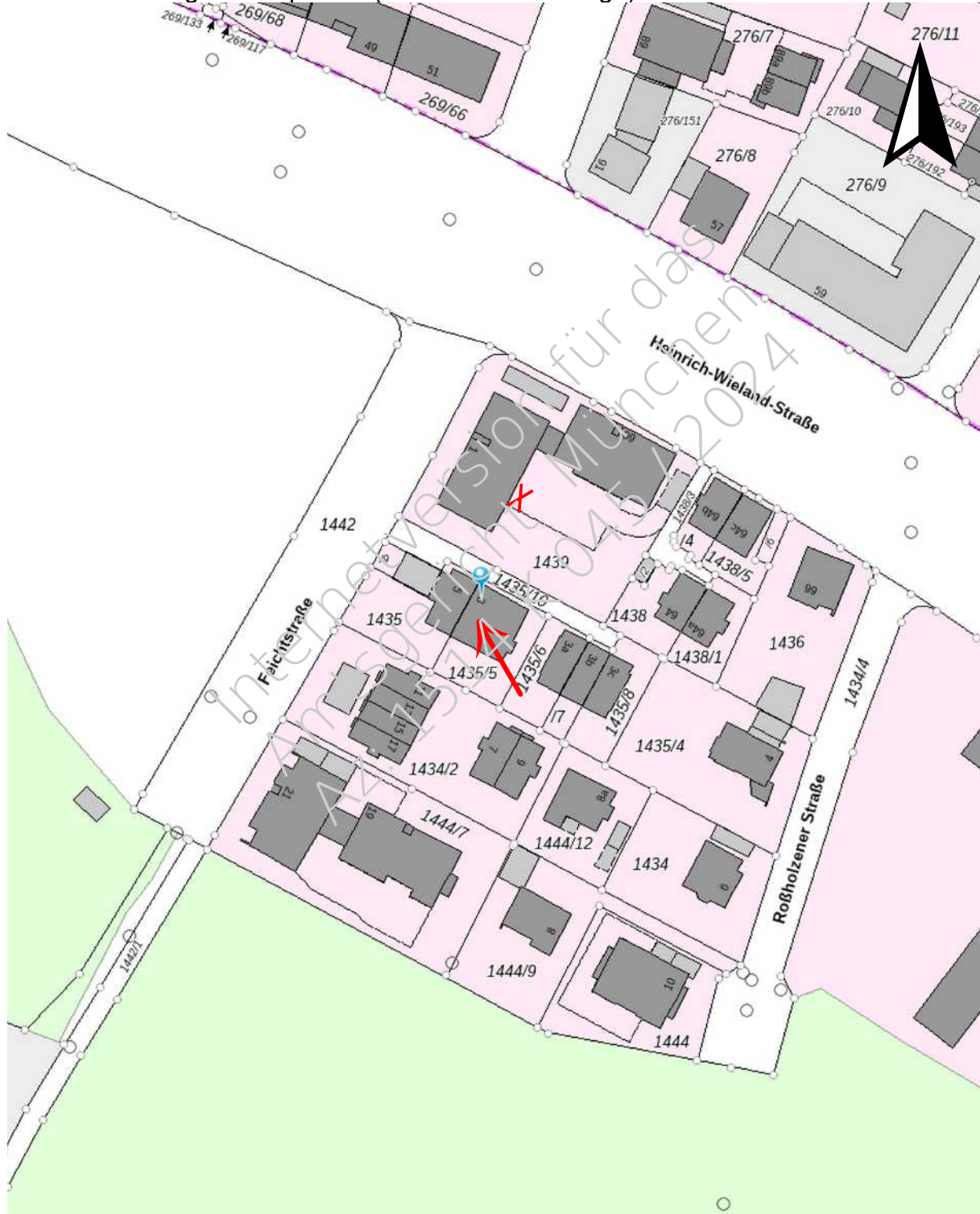
4.1.1 Digitale Flurkarte

Markierungspin = Haus Feichtstr. 3, Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 2

nördlich davor: Weggrundstück Flst. 1435/10

X = ca. Lage TG-Stpl. 108 (in der Nachbaranlage)

M.: ca. 1 : 1.250



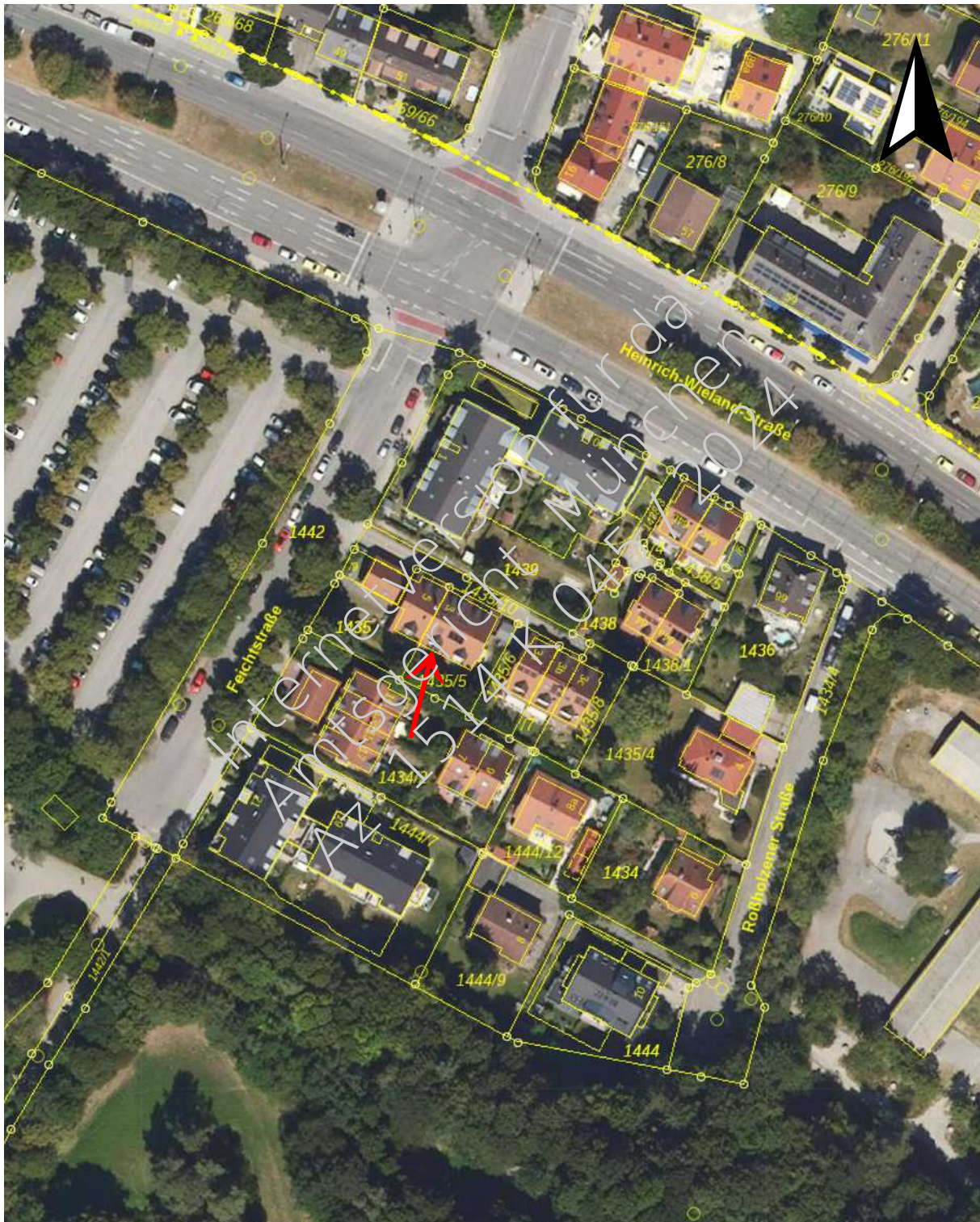
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.1.2 Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 2



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Weggrundstück Flst. 1435/10

4.2.1 Grundbuchstand

Grundbuch von Perlach, Blatt 37556

Bestandsverzeichnis	lfd. Nr. 1: Flst. 1435/10, Nähe Feichtstraße, Weg, zu 212 m ²
Abteilung I	hier zu bewerten: lfd. Nr. 11 Eigentümer: [anonymisiert] - zu 1/18 -
Abteilung II	lfd. Nrn. 1, betr. BV lfd. Nr. 1 Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung; gemäß Bewilligung vom 27.05.1916 lfd. Nrn. 2 - 8: - gelöscht -
Abteilung III	Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

4.2.2 Zuschnitt und Eigenschaften

Das Grundstück Flst. 1435/10 ist das Zuweggrundstück, das u.a. auch die Erschließung bzw. den Zugang zum Haus Feichtstr. 3 (in dem die hier zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt) darstellt.

Der Weg führt von der Feichtstraße nach Osten, Breite ca. 3,5 m, im Westteil vor d. Garagen ca. 6 m, Länge ca. 52 m, Gesamtgröße lt. Grundbuch 212 m²

Der Weg ist eben, er hat entlang der Nordgrenze einen schmalen Pflanzstreifen, daneben einen Streifen mit Rasengittersteinen und auf der Südseite, vor den Garagen und den Häusern, ist er mit Betonsteinen gepflastert.
(Fotos Weg siehe 4.5.6)

4.3 Hausgrundstück Flst. 1435/5

Das Grundstück Flst. 1435/5 liegt auf der Südseite des Weggrundstücks, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 344 m², es ist bebaut mit dem Mehrfamilienwohnhaus Feichtstr. 3

4.4 Haus Feichtstr. 3

Mehrfamilienwohnhaus, Baujahr ca. 2003,
kommun und profilgleich angebaut an das westliche
Nachbarhaus Feichtstr. 5,
im Haus befinden sich 6 Wohnungen.

4.4.1 Bauweise

Massivbau, in bauzeitüblicher Gestaltung und
Bauweise, Keller betonierte, ca. 30 cm stark,
ab EG Mauerwerk, Außenwände ca. 30 cm stark,
Innenwände ca. 11,5 - 20 cm,
westl. Kommunwand 2 x 17,5 cm,
Fassaden verputzt,
Geschossdecken aus Stahlbeton,
Dachstuhl als Satteldach (ca. 44° Dachneigung) mit
dunkler Betonsteindeckung

Geschosse KG, EG, OG, ausgebautes DG,
sog. Zweispänner-Grundriss, d.h. je Wohngeschoss
jeweils 2 Wohnungen

4.4.2 Ausstattung

Hauseingang

Zugang auf der Nordseite vom Erschließungsweg,
einstufiges Eingangspodest mit Granitbelag,
zurückgesetzter Eingang,
einflügelige Haustür, weißer Kunststoffrahmen mit
Klarverglasung, schmales Oberlicht.
Klingel-/Sprechanlage links in der Leibung,
die Briefkästen befinden sich an der Außenwand,
links neben dem Eingang.

Nach dem Hauseingang
links Zugang zu Wohnung Nr. 2 ,
geradeaus Zugang zum Kellerabgang, direkt rechts
Treppenhaus in die oberen Geschosse.

Treppenhaus

Halbgewendelte Treppen aus Stahlbeton, Podeste,
Tritt- und Setzstufen mit hellem Natursteinbelag,
Metallstabgeländer mit aufgesetztem runden Metall-
handlauf
Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen,
Wohnungseingangstüren weiße Holzumfassungs-
zargen mit glatten, weißen Türblättern

Heizung Gas-Zentralheizung mit zentraler Warmwasserbereitung,

Waschküche Boden hell gefliest, Bodenablauf, Fenster zum Kellerschacht, darunter Heizkörper, Ausgußbecken,

Stellplätze für private Waschmaschinen der Wohnungen im Haus und Stellplatz für Trockner Wohnung Nr. 2 (der Waschmaschinenanschluß für die Wohnung Nr. 2 befindet sich im Bad im Keller)

Kellerabteile mit verzinkten Metalllamellenabtrennungen

Fahrradabstellraum im Holzhäuschen auf der Ostseite des Hauses

4.4.3 Energieausweis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Endenergieverbrauch „C“, 84,3 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 92,7 kWh/(m²a)
Energieträger Erdgas

4.4.4 Außenanlagen

Die Freiflächen sind als Sondernutzungsflächen den EG-Wohnungen zugewiesen (s. 4.4.5) und individuell gestaltet.

4.4.5 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 2001.

Die Eigentümergeinschaft umfasst insgesamt 6 Wohnungen.

In der Teilungserklärung sind u.a. folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

„§ 12 Sondernutzungsrechte

Den jeweiligen Eigentümern des nachstehend bezeichneten Wohnungseigentums steht jeweils gemäß § 15 WEG die alleinige Nutzung der nachstehend näher bezeichneten Grundstücks- bzw. Gebäudeteile als Sondernutzungsrecht zu:

.... dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 2 an der in dem als Anlage beigefügten Plan rot gekennzeichneten, an die Wohnung angrenzenden Grundstücksfläche.

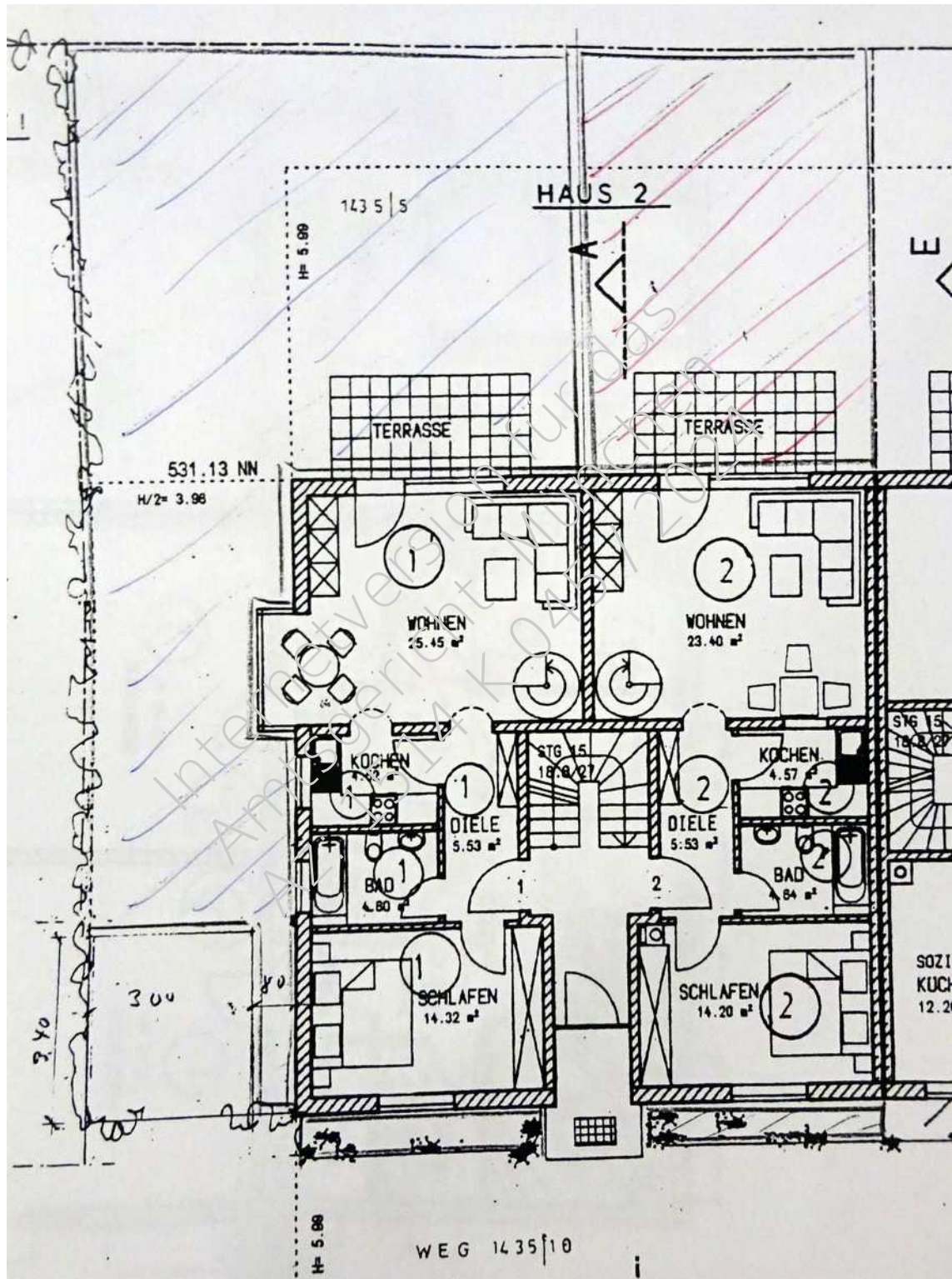
Diese Flächen dürfen als Terrassen und Gärten genutzt werden, wobei die Terrassen auch größer als im beigefügten Plan ausgeführt werden dürfen. Dabei ist der Gesamtcharakter der Wohnanlage zu wahren. Die Pflege und Instandhaltung der bezeichneten Fläche obliegt dem jeweiligen Nutzungsberechtigten auf eigene Kosten. Eine Einzäunung der sondergenutzten Fläche ist nur mit Zustimmung des Verwalters zulässig.“

Internetversion
Amtsgericht München
Az: 1514 K 045/24



Ausschnitt aus dem Plan „Sondernutzungsrechte“,
hier Grundriss Erdgeschoss

verkleinert, ohne Maßstab



4.5 Wohnung Nr. 2

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangabe in den Planunterlagen wurde nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

4.5.1 Grundbuchstand

Grundbuch von Perlach, Blatt 37562

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Blatt 37562	Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
						1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c			
1	-	192/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		1435/5	Feichtstr. 3, Gebäude- und Freifläche	3	44	
		verbunden mit Sondereigentum an				
		der Wohnung samt Hobbykeller mit Kellernebenräumen, bezeichnet jeweils mit Nr. 2				
		laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 37561 mit 37566).				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 10.10.2001 -URNr. 1447 und vom 15.11.2001 -URNr. 1649 je Notar Dr. Dr. Braun-; übertragen aus Blatt 25218; eingetragen am 04.02.2002.				

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Blatt 37562	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1 R
Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen		
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		
5	6	7	8	
1	Das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 2 laut Aufteilungsplan ist dem hier vorgetragenen Wohnungseigentum zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 06.02.2002-URNr. 187 /Notar Dr. Dr. Braun; eingetragen am 21.03.2002. Bartl			
1	Die Teilungserklärung ist hinsichtlich der vereinbarten Sondernutzungsrechte geändert; gemäß Bewilligung vom 02.10.2002-URNr. 2012/Notarin Siller-Bauer ; eingetragen am 29.10.2002.			

Abteilung I

lfd. Nr. 3, Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Blatt 37562	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. 1436, 1444, 1444/6, 1434, 1434/2 und 1434/3; gemäß Bewilligung vom 27.05.1916 und vom 13.10.1916; eingetragen am 29.11.1916; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 04.02.2002.		

lfd. Nr. 2:

- gelöscht -

3	1	Lastend am ganzen Grundstück: Geh- und Fahrrecht, sowie Fahrradabstellrecht; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 1435/7; gemäß Bewilligung vom 02.10.2002 -URNr. 2011/Notarin Siller-Bauer-; hier, sowie auf den für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blättern eingetragen am 29.10.2002.
---	---	--

lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4.5.2 Art und Lage

Die Wohnung Nr. 2 befindet sich im EG rechts:

Im EG 2-Zi.-Wohnung mit Bad und offener Küche,
Wohnfläche im EG (beheizt) ca. 51 m², mit Terrasse
zu ½ ca. 55 m²,
mit interner Treppe zu den Räumen Nr. 2 im KG,
dort ein wohnraumartig ausgebauter Hobbyraum, ein
Flur und ein weiteres Bad,
Nutzfläche im KG ca. 31 m²,
Wohn- u. Nutzfläche ges. (mit Terr. zu ½) ca. 86 m².

Zur Wohnung Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht
an der Gartenfläche auf der Südseite vor dem
Wohnzimmer mit einer Größe von rd. 46 m² (einschl.
der Terrassenfläche von rd. 8 m² (siehe dazu 4.4.5).

Zur Wohnung Nr. 2 gehört auch noch das
Sondernutzungsrecht an einem abgemauerten
Kellerabteil (ehem. Teil der Waschküche, siehe
Grundriss Keller, dort schraffiert dargestellt).

4.5.3 Grundrisse

Erdgeschoss:

Zugang vom Treppenhaus in kleine Diele,
rechts Schlafzimmer zur Nordseite (mit Fenster zum Weg),
geradeaus innen liegendes Bad ohne Fenster,
links Wohnzimmer mit davor liegender Terrasse und Garten auf der Südseite.

Die laut Aufteilungsplan früher von der Diele aus zugängliche Küche ist jetzt zum Wohnzimmer hin geöffnet, die Wand zwischen Küche und Wohnzimmer ist zum Stichtag ausgebaut, die Tür von der Diele zur Küche ist zugemauert.

In der Innenecke des Wohnzimmers liegt eine enge Wendeltreppe, die hinunter in die Räume Nr. 2 im Keller führt.

Kellergeschoss:

Die Treppe vom Wohnzimmer im EG führt in den wohnraumartig ausgebauten Hobbyraum,
von dort Zugang zu einem kleinen Flur, an dem ein Kellerraum liegt, der zu einem Bad ausgebaut ist.

Vom KG-Flur der Wohnung Nr. 2 führt eine Tür zu einem Nebenflur des gemeinschaftlichen Treppenhauses, an dem das abgemauerte Kellerabteil zur Wohnung Nr. 2 liegt, sowie der Zugang zur Waschküche und zum Heizungsraum des Hauses.

Folgende Seiten:

- Grundrisse Wohnung Nr. 2 (Aufteilungsplan)
Erdgeschoss und
Kellergeschoss

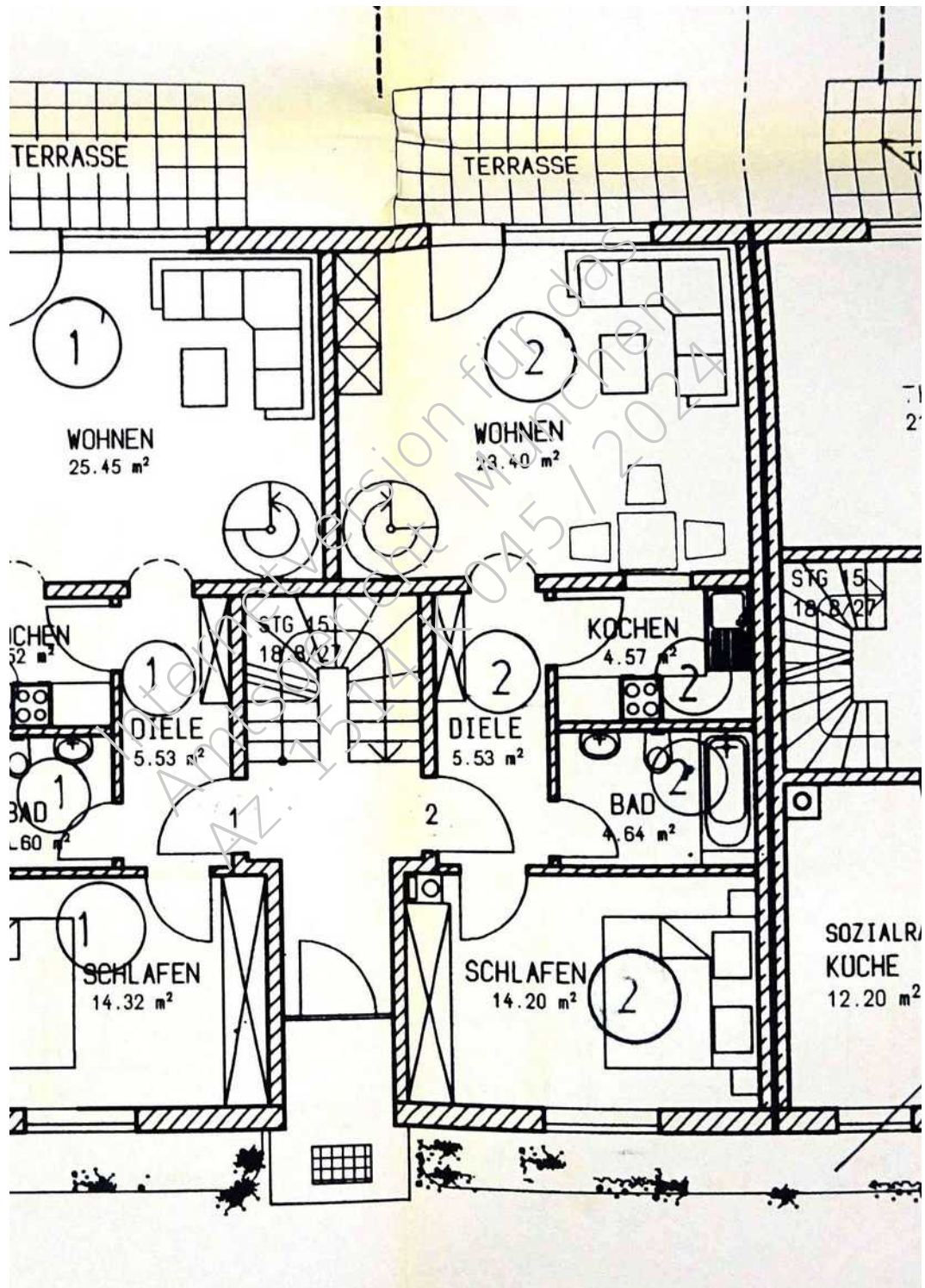
Grundriss Wohnung Nr. 2

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

ohne Maßstab

Erdgeschoss

(Wand zwischen Küche und Wohnen ist ausgebaut,
die Tür zur Diele zugemauert)



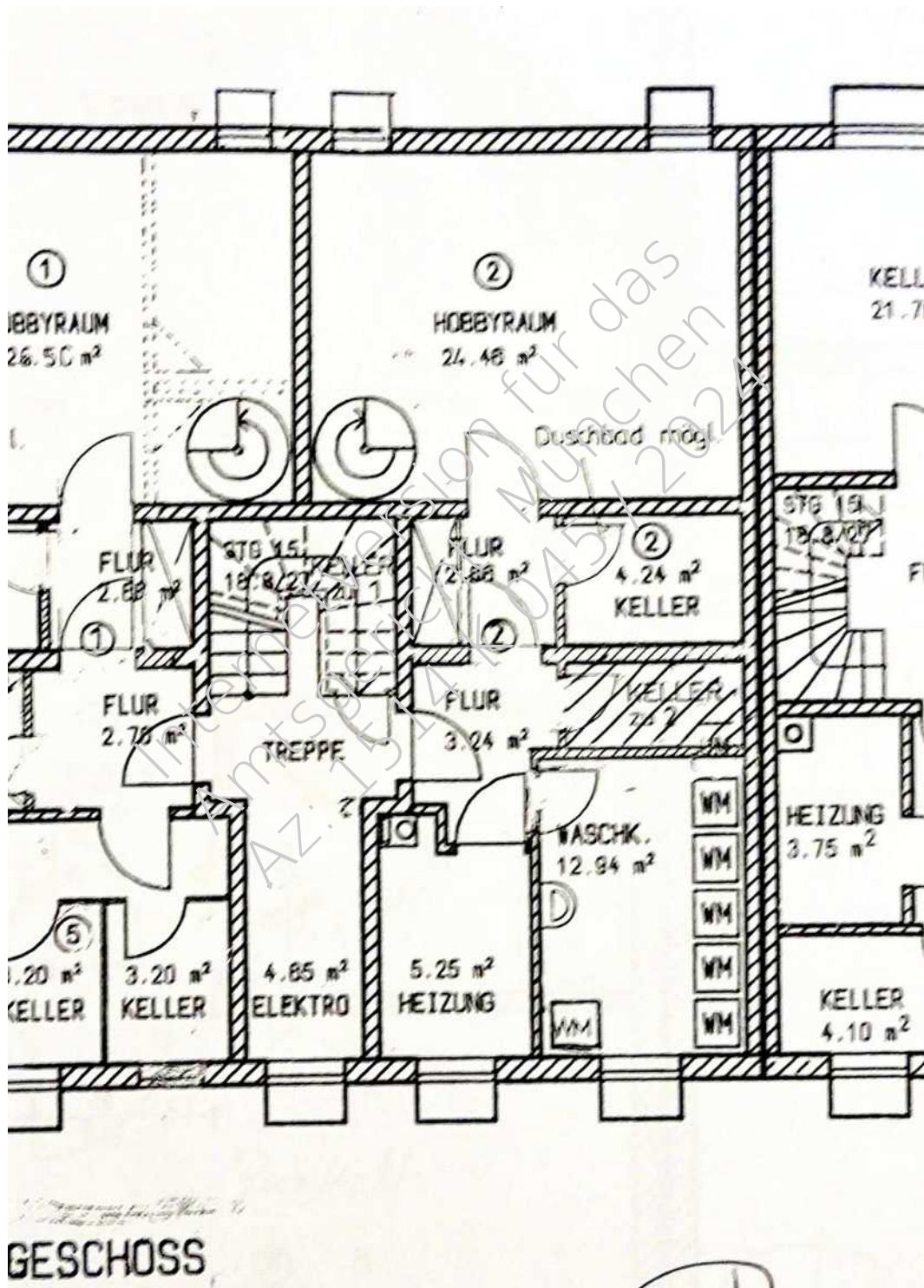
Grundriss Wohnung Nr. 2

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

ohne Maßstab

Keller

(Keller 2 jetzt Duschbad, siehe Beschreibung)



4.5.4 Ausstattung

Wohnungseingangstür	weiße Umfassungszarge mit weißem glatten Türblatt mit Einfachfalz, ohne Spion, mit Bodendichtung
Innentüren	weiße Fertigtürelemente mit glatten Türblättern
Fenster	weiße Kunststoffenster bzw. Terrassentür mit Zweifach-Isolierverglasung Kunststoff-Rollläden mit Gurtzug
Bodenbeläge	Im EG in der Diele, im Wohnzimmer und im Schlafzimmer Fertigparkett Buche hell, im Bad EG und in der Küche Boden gefliest Im Keller im Hobbyraum Teppichboden, im Bad KG und in der Diele Fliesenboden, im Hobbyraum und im Bad KG zusätzliche Fußbodenheizung
Wände und Decken	Verputzt bzw. gespachtelt und weiß gestrichen
Küche	Zum Wohnzimmer hin offene Küche, Boden mit großformatigen hellen Fliesen, weißer Fliesenschild über der Arbeitsplatte, Anschlüsse für Elektroherd, Spülmaschine Spülbecken, Kühlschrank Anmerkung: Die zum Stichtag vorhandene Kücheneinrichtung ist als Möblierung nicht mitbewertet.
Bad EG	Bad innenliegend ohne Fenster, Flachheizkörper hinter der Türe, Abluftventilator mit Nachlaufrelais, Boden mit dunkel marmorierten quadratischen Fliesen, diagonal verlegt, Wände raumhoch weiß gefliest mit umlaufender Bordüre Sanitärausstattung weiß: Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne mit verchromter Unterputz-Einhebel-Mischarmatur und Brauseeinrichtung

interne Treppe	vom Wohnzimmer EG führt eine interne Spindel- treppe in den Hobbyraum KG, lichte Breite 55 cm, Stufenbreite 50 cm Metallkonstruktion weiß lackiert Trittstufen in hellem Holz Geländer weiß lackierte Metallstäbe mit Metall- handlauf in Seiloptik
Hobbyraum im KG	Wohnraumartig ausgebauter Hobbyraum, Fenster zur Abböschung im Garten, darunter Flach- Heizkörper, zusätzliche Fußbodenheizung, Teppichboden
Bad KG	Bad innenliegend ohne Fenster, Flachheizkörper hinter der Türe, zusätzliche Fußbodenheizung, Abluftventilator mit Nachlaufrelais, Boden mit weißen quadratischen Fliesen, diagonal verlegt, Wände raumhoch weiß gefliest mit einzelnen Dekorfliesen, Sanitärausstattung weiß: kleines Waschbecken, Wand-WC mit Unterputzpülkasten, Eckdusche mit verchromter Einhebel-Mischarmatur Waschmaschinenstellplatz u. -anschlüsse vorhanden
Terrasse	Zugang zur Terrasse vom Wohnzimmer, Terrassenbelag helle großformatige Kunststein- platten, Sichtschutz zu den Nachbarn mit Flecht- holzelementen, neben der Terrasse Absturzsicherung in Metall zur Abböschung mit Holzpalisaden vor dem Hobbyraum auf der Terrasse Gartenwasseranschluß, Außenlicht und Außensteckdose
Garten	Einfriedung zu den Nachbarflächen mit grünem Maschendrahtzaun, zur Südwestseite mit ca. 2 m hohen Holzpanelen, Rasenfläche mit üblicher Randeingrünung, kleines Gartenhaus
Heizung	in der Wohnung im EG und im Hobbyraum und Bad KG Flachheizkörper mit Thermostatventilen, im Hobbyraum und im Bad KG zusätzlich Fuß- bodenheizung

Elektroausstattung Automatenicherungen, FI-Schutzschalter,
weiße Flächenschalter

4.5.5 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Orts-termin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine offensichtlichen Schäden erkennbar, es sind nur alters-übliche Gebrauchsspuren vorhanden.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

4.5.6 Fotos Wohnung Nr. 2

Außenaufnahmen

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 2)



Weg Flst. 1435/10 von der Feichtstraße, mit
Zugang zu den Häusern Nr. 3, 3a - 3c, 5

Haus Feichtstr. 3, Ansicht Nordseite am Weg,
Pfeil = Lage Schlafzimmer Whg. Nr. 2



Feichtstr. 3, Hauseingang

Treppenhaus EG, re: Tür Wohnung Nr. 2

Fotos

Haus Feichtstr. 3

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 2)



Ansicht Südseite



Ansicht Südseite mit west. Nachbarhaus



Terrasse und Garten auf der Südseite der
Wohnung Nr. 2



Abböschung zur Belichtung des Hobbyraums
im Keller Wohnung Nr. 2

Fotos

Wohnung Nr. 2



Diele, rechts: Wohnungseingangstür

Erdgeschoss



Diele mit Rundbogen zum Wohnzimmer



Bad, hinten Tür von der Diele



Bad mit WC und Wanne

Fotos

Wohnung Nr. 2

Räume im Erdgeschoss



Schlafzimmer, mit Fenster zum Weg



Wohnzimmer mit offener Küche, re: Diele



Wohnzimmer mit Zugang zur Terrasse



Treppe hinunter zum Hobbyraum im KG

Fotos

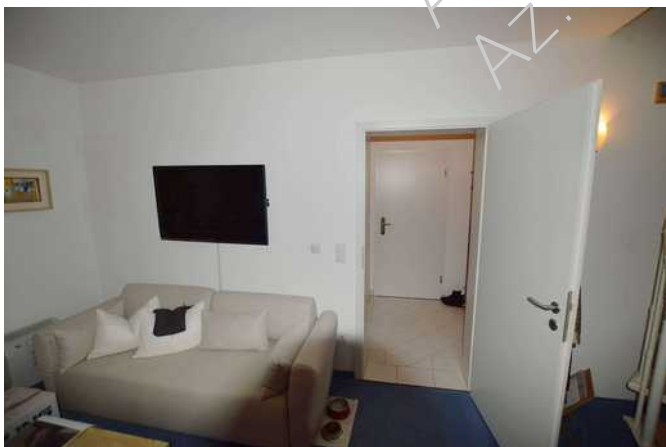
Wohnung Nr. 2

Räume im Keller



Treppe vom Wohnzimmer EG zum Hobby KG

Hobbyraum mit Fenster zur Abböschung



Hobbyraum, hinten: Tür zum Flur KG Whg. 2

Flur KG, li.: Bad, hinten: Tür zum allg. Flur

Fotos

Wohnung Nr. 2



Wohnung Nr. 2, Bad im KG, hinten: Flur W. 2

Räume im Keller



Bad Whg. Nr. 2 im KG mit Dusche



KG, Flur allem., links Zugang zu Flur Whg. 2,
mitte Kellerabteil Nr. 2, re: Waschküche



Waschküche, rechts: Stellplatz für Trockner
der Wohnung Nr. 2

4.6 Stellplatz im TG Vierfachparker Nr. 108

4.6.1 Lage der Tiefgarage

Die TG- Vierfachparkanlage Nr. 108 mit dem hier zu bewertenden Stellplatz unten-rechts liegt nicht auf dem selben Grundstück wie die hier ebenfalls zu bewertende Wohnung Nr. 2 (s. 4.5), sondern auf dem Nachbargrundstück Flst. 1439 mit der Eigentumswohnanlage Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60.

(siehe 4.1 Lage der Grundstücke).

4.6.2 Grundbuchstand

Grundbuch von Perlach, Blatt 38730

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht Grundbuch von		München Perlach		Blatt	38730	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²	
		a/b	c						
1	2	3				4			
1	-	8/1.000	Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück						
		1439	Heinrich-Wieland-Straße 62, Gebäude- und Freifläche				8	99	
		1441	Heinrich-Wieland-Straße 60, Gebäude- und Freifläche				10	09	
		verbunden mit Sondereigentum an TG - Vierfachparker Nr. 108 laut Aufteilungsplan Nr. 04/039763. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonderei- gentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 38701 mit 38733). Sondernutzungsrechte sind vereinbart: Den jeweiligen Eigentümern der Erdgeschoßwohnungen steht das Sondernutzungsrecht an der vor der jewei- ligen Wohnung liegenden Terrassen- und Grundstücks- fläche zu. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom - 20.11.2003 - UBNr. 4640 Notar Dr. Wirner-, - 08.07.2004 - UBNr. 2311/Notar Dr. Wirner-; übertragen aus Blatt 24597; eingetragen am 07.09.2004.							

zu 1	-	1439	FNNr. 5149: Aufgrund Verschmelzung der Flst. 1439 und 1441 beschreibt sich das Grundstück nun wie folgt: Feichtstraße 1; Heinrich-Wieland-Straße 60; Gebäude- und Freifläche eingetragen am 19.01.2005.	19	08
------	---	------	--	----	----

Abteilung I

hier zu bewerten:
lfd. Nr. 1 g, anstelle von 1 c):

Eigentümer: [anonymisiert]
- zu ¼ -

Abteilung II

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Blatt 38730	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Lastend am ganzen Grundstück Bau- und Gewerbebetriebsbeschränkung für den jeweiligen Ei- gentümer von Flst. 1444; gemäß Bewilligung vom 02.05.1916; eingetragen am 24.06.1916; übertragen am 07.09.2004. Tröster		
2	1	Lastend am ganzen Grundstück Kraftfahrzeugabstellrecht für Landeshauptstadt München; ge- mäß Bewilligung vom 23.05.2001 -URNr. 1130/Notarin Siller- Bauer-; eingetragen am 13.09.2001; hierher übertragen am 07.09.2004.		

lfd. Nr. 3: - gelöscht -

4	1	Am Anteil Abt. I/1b I,II: Belastung des Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigen- tümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; Benutzungsrege- lung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 17.11.2004 -URNr. 4658/Notar Jungsberger-; Rang vor Abt. III/3; einge- tragen am 08.03.2005. Bartl
5	1	Am Anteil Abt. I/1c: Belastung des Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentü- mer: Auschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 03.02.2005 URNr. 457/Notar Jungsberger, München; eingetra- gen am 04.04.2005.

lfd. Nr. 6: - gelöscht -

7	1 Am Anteil Abt. I/Id I,II	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 16.11.2005 URNr. 6320 Notar Jungsberger, München; Rang vor Abt. III/5; eingetragen am 01.02.2006.
---	-------------------------------------	--

lfd. Nr. 8: - gelöscht -

9	1 Am Anteil Abt. I/le	Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; a) und b) im Gleichrang untereinander; gemäß Bewilligung vom 26.10.2006 URNr. 319 Notar Dr. Thiele, München; eingetragen am 18.01.2007.
---	-----------------------------	---

lfd. Nr. 10: - gelöscht -

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Blatt 38730	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1 R
Veränderungen		Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1		
4	5	6	7	
10	Abt. II/10 hat Rang nach Abt. III/6; eingetragen am 29.12.2009. Bartl	3	Gelöscht am 08.03.2005. Bartl	
5,9	Die Benutzungsregelungen sind jeweils geändert (Stellplatztausch); gemäß Bewilligung vom 29.10.2010 URNr. 2080 Notar Dr. Drasch, München; eingetragen am 29.03.2011.	6	Gelöscht am 01.02.2006. Bartl	
		8	Gelöscht am 18.01.2007.	

Abteilung III Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

Anmerkung: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4.6.3 Tiefgarage allgemein

Zufahrt zur Tiefgarage von der Heinrich-Wieland-Straße aus, die Ein-/Ausfahrt liegt zwischen den Häusern Nr. 60 und 64 b.

Der Zugang zur Tiefgarage ist für Fußgänger entweder über die Rampe an der Heinrich-Wieland-Straße oder über die Treppenhäuser Feichtstr. 1 und Heinrich-Wieland-Str. 60 möglich.

Tiefgarage mit insgesamt 29 Stellplätzen, teils als Einzelstellplätze teils auch in Vierfachparkeranlagen mit hydraulischen Hebebühnen (6 Vierfachparker und 5 Einzelstellplätze), zweihüftige Stellplatzanordnung mit mittig gelegener Fahrgasse, Zufahrt über gekurvte Ein-/Ausfahrtsrampe, mit Einhausung, oben mit Gitterrolltor, Steuerung über Schlüsselschalter bzw. Handsender.

Tiefgarage in Stahlbetonbauweise, Boden mit Betonverbundsteinpflaster, mechanische Entlüftung.

4.6.4 Vierfachparker Nr. 108 - Stellplatz unten-rechts

Der hier zu bewertende Stellplatz ist der **Stellplatz unten-rechts** im Vierfachparker Nr. 108, die interne Nummerierung vor Ort lautet „14“.

(Anmerkung: Laut Benutzungsregelung im Kaufvertrag war diesem Miteigentumsanteil zunächst der Stellplatz oben-rechts zugeordnet, später haben die beiden Miteigentümer die Benutzungsregelung geändert und die Stellplätze oben-rechts und unten-rechts getauscht.)

Vierfachparkanlage mit schräg nach oben bzw. unten zu befahrenden Bühnen, damit zum Abstellen von z.B. höheren Fahrzeugen oder Motorrädern schlecht geeignet.

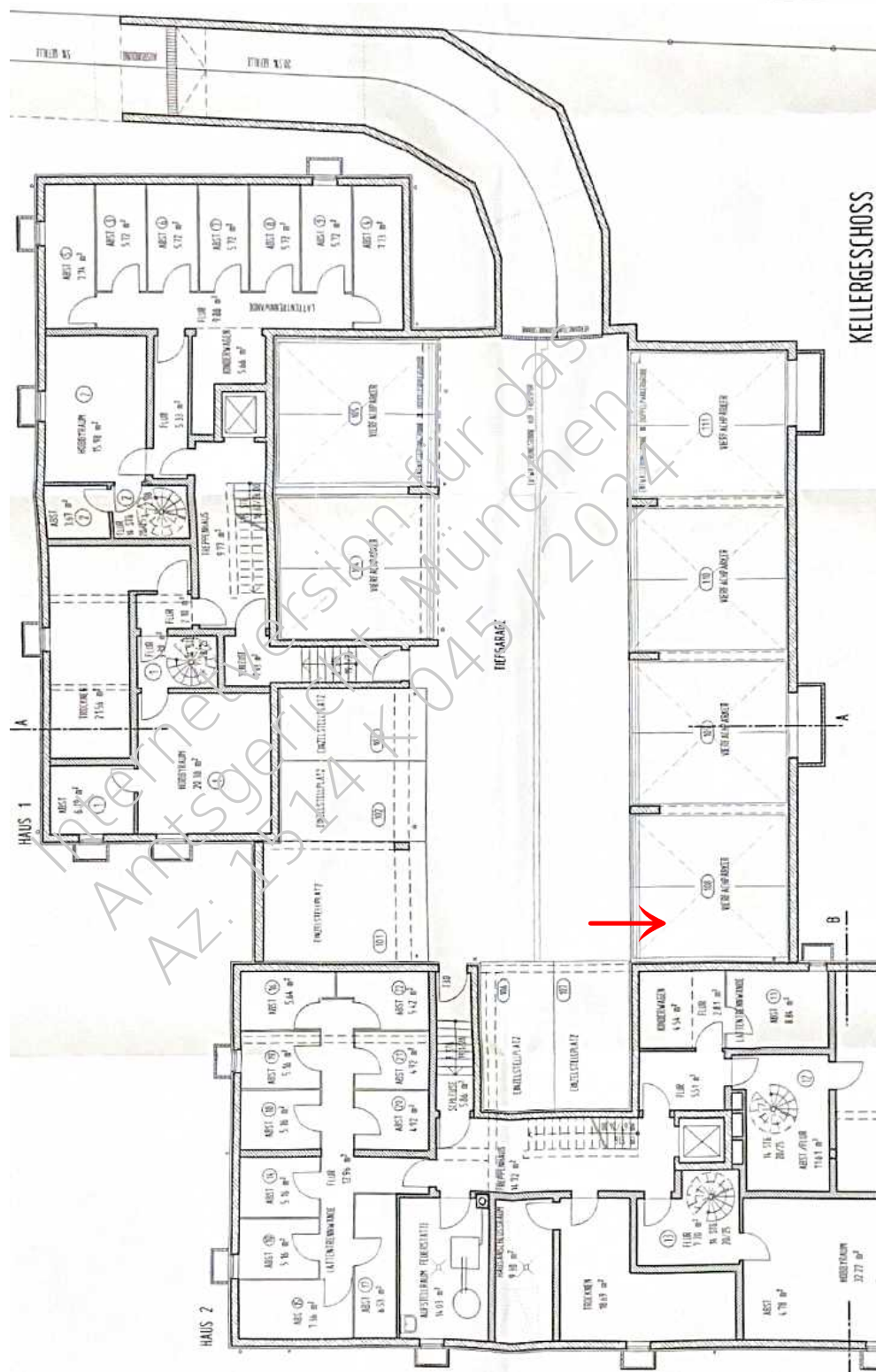
Max. zul. Einfahrtshöhe des Stellplatzes ca. 1,6 m, max. Belastbarkeit 2.000 kg.

Der Unterhaltszustand ist - soweit erkennbar - durchschnittlich bis gut, die Fahrbleche der Vierfachparkeranlage Nr. 108 wurden nach Angabe vor ca. 4 Jahren erneuert.

4.6.5 Plan Tiefgarage

Haus Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60,
Grundriss KG und TG,
Pfeil = Lage **Stellplatz Nr. 108 unten-rechts**

ohne Maßstab



4.6.6 Fotos TG - Vierfachparkanlage

Vierfachparkanlage Nr. 108

in d. TG Feichtstr. 1, Heinrich-Wieland-Str. 60



Zufahrt zur TG neben Hs. H.-Wieland-Str. 60

TG: Fahrgasse, hinten: Ein-/Ausfahrtsrampe



Vierfachparkanlage Nr. 108, interne Nr. 14
ist Stellplatz unten-rechts

Vierfachparkanlage Nr. 108, interne Nr. 14
ist Stellplatz unten-rechts

5. Angaben zur Bewirtschaftung

5.1 Nutzung / Vermietung

Die Wohnung Nr. 2 und der TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts werden zum Stichtag von der Familie bzw. den Erben der Eigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. evtl. bestehende Mietverhältnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

5.2 Bewirtschaftung Wohnung Nr. 2

5.2.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01.23 – 31.12.2023
für Wohnung Nr. 2
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	1.413,56 €
Heizung / VW	951,39 €
Summe	2.364,95 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Lfd. Instandhaltung	2.237,53 €
Verwaltergebühr Whg.	514,08 €
Sonstiges	101,31 €
Summe	2.852,92 €
Bewirtschaftungskosten insges.	
	5.217,87 €

Sonstige Mittelverwendung	
Zuführung Erhaltungsrücklage	768,00 €
Summe	768,00 €

Jahresergebnis insges. 5.985,87 €

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche von 86 m²
ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,37 €/m ²
Heizung / Warmwasser	0,92 €/m ²
Bewirtschaftungskosten insg.	5,06 €/m ²

aktuelles Wohngeld monatlich ca.	370,00 €
(davon Wohnlast	226,72 €
Heizung und Warmwasser	79,28 €
Zuführung Erhaltungsrücklage	64,00 €)

Anmerkung:

Eventuell vorhandene Rückstände aus der Jahres-
abrechnung bzw. aus den Bewirtschaftungskosten
sind hier im Gutachten nicht mitbewertet.

5.2.2 Rücklagen

Erhaltungsrücklagen der Gemeinschaft:

Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft		
Stand:	31.12.2023	6.610,87 €
Anteil	Whg 2	1.269,30 €

5.2.3 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung am 19.12.2022
wurde u.a. beschlossen:

TOP 6

Beschlussfassung über die Reparatur / Erneuerung
der Holzeinfassung des Lichtschachts
der Wohnungs-Nr. 2, Eigentümerin [anonymisiert]:
Die bestehende Holzeinfassung der Wohnungs-Nr. 2
ist bereits morsch und sollte zeitnah ausgetauscht
werden.

Beschlussantrag:

Die Hausverwaltung wird ermächtigt die Reparatur /
Erneuerung der Holzeinfassung des Lichtschachts
der Wohnungs-Nr. 2, Eigentümerin [anonymisiert]
durch eine Fachfirma ausführen zu lassen.

Der vorgenannte Beschlussantrag wurde als
einstimmig angenommen verkündet.

Anmerkung:

Die neue Einfassung des Lichtschachts soll
möglichst mit Beton- oder Granitpalisaden erfolgen,
da diese langanhaltender sind. Die Hausverwaltung
holt hierzu Angebote ein. Die Beauftragung erfolgt in
Abstimmung mit der Eigentümergemeinschaft.

5.3 Bewirtschaftung TG-Stellpl. Nr. 108 unten-rechts

5.3.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01.23 – 31.12.2023
für TG-Stellplatz 14 (= Nr. 108 unten-rechts)
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	TG Nr. 108 - 1/4 Anteil
Betriebskosten	93,08 €
Wartung Aufzug	7,16 €
Wartung Duplex	75,09 €
Summe	175,33 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Instandhaltung allg.	29,80 €
Reparatur Aufzug	1,85 €
Reparatur TG	5,33 €
Verwaltergebühr	49,98 €
Sonstiges	0,85 €
Summe	87,81 €

Bewirtschaftungskosten insges. 263,14 €

aktuelles Hausgeld monatlich 24,00 €

Anmerkung:
Rückstände aus der Jahresabrechnung bzw. aus den
Bewirtschaftungskosten sind hier im Gutachten nicht
mitbewertet.

5.3.2 Rücklagen

Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft:

Erhaltungsrücklage der Gemeinschaft		
Stand:	31.12.2023	146.368,92 €
Anteil	¼ an 108	292,74 €

5.4 Bewirtschaftung Weg Flst. 1435/10

Zu den Bewirtschaftungskosten für den Weg
(Versicherung, Unterhalt, Reinigung, Schneeräumen)
und deren Aufteilung haben weder die Parteien noch
die Hausverwaltung Angaben gemacht.

6. Beurteilung

6.1 Marktverhältnisse

6.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demographietyp 7 zuzuordnen:

„Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

6.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses München: ³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

*Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobilien-
geschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zu-
rückgegangen. Die Vertragszahlen bezogen auf die
Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute
Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“
sind im Jahr 2023, wie auch im Vorjahr am
deutlichsten im Segment der „unbebauten Grund-
stücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist
im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grund-
stücke“ am stärksten zurückgegangen.*

*Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientrans-
aktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und
Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der
beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem
Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten
Grundstücke sank die Anzahl um 22 %. Auf dem
Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein
Rückgang von 11 %.*

*Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund
7,5 Milliarden Euro lag nochmal 37 % unter dem
historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.*

Wohnungs- und Teileigentum

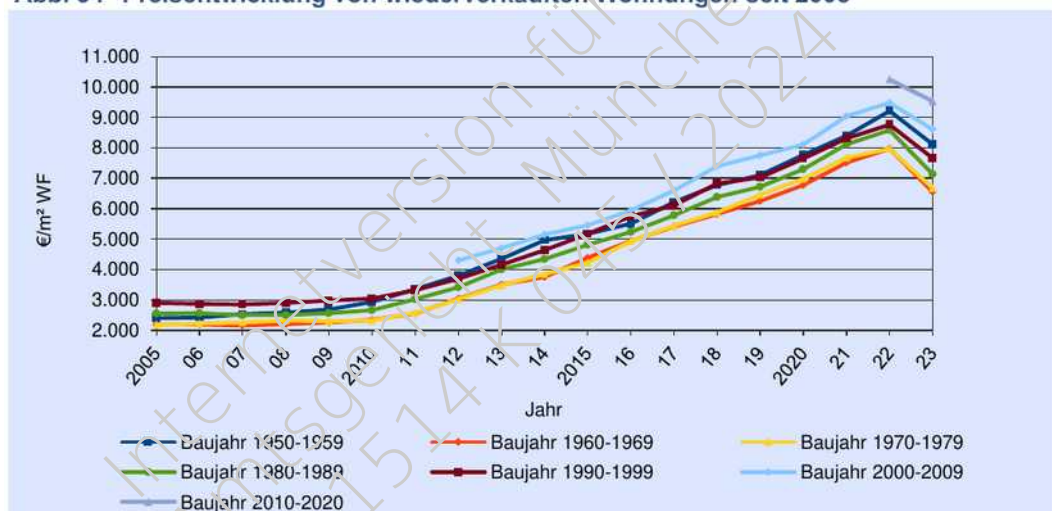
*Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt
spiegelt sich der Rückgang der Vertragsanzahl
(minus 11 %) ebenfalls im Rückgang des Geld-
umsatzes mit 22 % wider.*

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2023,
(= jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht, veröffentlicht im Juni 2024)

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2023 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen.“

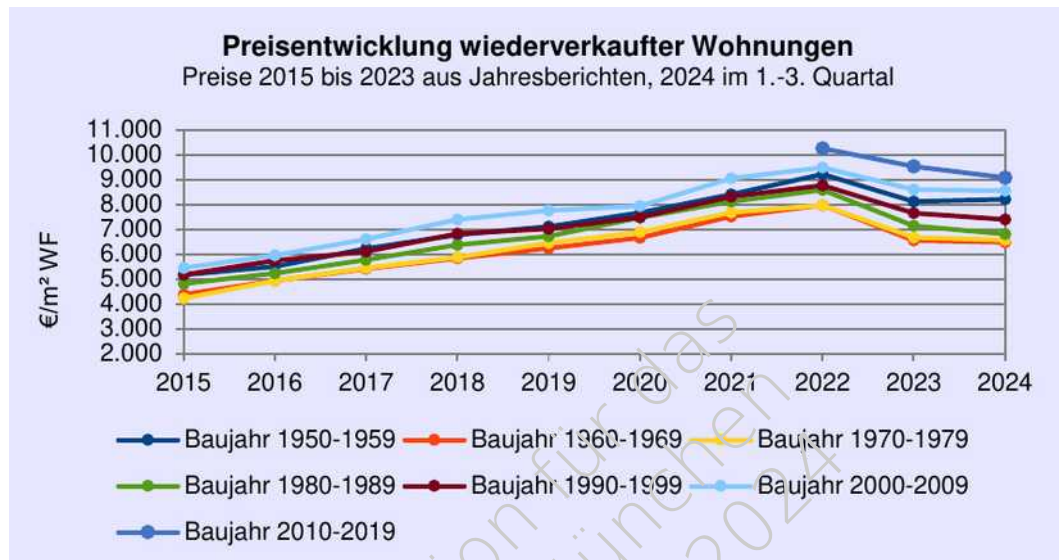
Abb. 34 Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005*



* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

Auszug aus der **Herbstanalyse 2024** des
Gutachterausschusses München:

*„Preisniveau von wiederverkauften Eigentums-
wohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen,
gegliedert nach Baujahresgruppen“*



Anmerkung: Die Baujahrsgruppe des Bewertungs-
objekts ist hellblau dargestellt.

6.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und
Mietspiegel 2023 „gute“ Lagequalität, die örtliche
Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und
der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind als
gut zu werten.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 2 ist ruhig, aber die
Privatheit ist beeinträchtigt: Der Zugangsweg zum
Eingang des MFH Feichtstr. 3 und weiter zu den drei
Reihenhäusern Feichtstr. 3a, 3b und 3c führt im
Abstand von nur ca. einem Meter am Schlafzimmer-
fenster der Wohnung Nr. 2 vorbei.

Der TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts liegt in der
Tiefgarage des Nachbarhauses (fremde WEG), der
Zugang von der Wohnung zur Tiefgarage führt über
den Erschließungsweg zur Feichtstraße, dort weiter
bis zum Haus Nr. 1 und über das Treppenhaus in
den Keller bzw. in die Tiefgarage.

6.3 Objektmerkmale

6.3.1 Wohnung Nr. 2

Baujahr des Hauses ca. 2003, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Der Grundriss der Wohnung Nr. 2 ist im Bereich des Erdgeschosses wirtschaftlich geschnitten und hat dort mit rd. 55 m² Wohnfläche (einschl. Terr. zu ½) eine für 2-Zimmer-Wohnungen marktübliche Größe. Dazu kommt der über eine interne Treppe direkt verbundene Keller mit Hobbyraum, Flur und Bad mit ca. 31 m², so dass sich insgesamt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 86 m² (einschl. Terr. zu ½) ergibt.

Der Innenausbau der Wohnung stammt noch weitgehend aus der Bauzeit, gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan wurden kleinere Grundrissänderungen vorgenommen (Wand zwischen Küche und Wohnen entfernt, Tür vom Flur zur Küche geschlossen).

Die Räume im Keller sind wohnraumartig ausgebaut, der Hobbyraum hat ein normales Wohnraumfenster zu einer kleinen Abböschung und es ist ein kleines Duschbad vorhanden.

Zur Wohnung Nr. 2 gehört das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche auf der Südseite vor dem Wohnzimmer mit einer Größe von rd. 46 m² (einschl. der Terrassenfläche von rd. 8 m²).

Zur Wohnung Nr. 2 gehört auch noch das Sondernutzungsrecht an einem abgemauerten Kellerabteil.

Der Unterhaltszustand der Wohnung Nr. 2 ist gut. Bei der Ortsbesichtigung waren keine offensichtlichen Schäden erkennbar, es sind nur altersübliche Gebrauchsspuren vorhanden.

6.3.2 TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts

Der hier zu bewertende TG-Stellplatz ist der Stellplatz unten-rechts in der Vierfachparkeranlage Nr. 108 in der Tiefgarage des Anwesens Feichtstr. 1/ Heinrich-Wieland-Str. 60. Die Parkbühnen sind schräg nach oben bzw. nach unten zu befahren, damit zum Abstellen von Motorrädern o.ä. schlecht geeignet, die max. zulässigen Fahrzeugmaße und -gewichte sind eingeschränkt.

6.3.3 Anteil am Weg Flst. 1435/10

Das Grundstück Flst. 1435/10 ist das Zuweggrundstück, das u.a. auch die Erschließung bzw. den Zugang zum Haus Feichtstr. 3 (in dem die hier zu bewertende Wohnung Nr. 2 liegt) darstellt sowie zu den weiter östlich gelegenen drei Reihenhäusern Feichtstr. 3a, 3b und 3c.

Internetversion für
Amtsgericht München
Az: 1514 K 045 / 2024

7. Wertermittlung

7.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall werden die Eigentumswohnung und der TG-Stellplatz ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und die Verkehrswerte werden dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und TG-Stellplätzen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Der Anteil am Erschließungsweg ist für sich alleine genommen praktisch nicht marktgängig, vielmehr bildet der Miteigentumsanteil an diesem Weg zusammen mit der Wohnung Nr. 2 eine wirtschaftliche Einheit. Nur für das Zwangsversteigerungsverfahren wird hier ein separater Wert für den Miteigentumsanteil am Weg ausgewiesen.

7.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 2

7.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von

Wohnungen in guter Lage

als mittlere Verkaufspreise ermittelt:

Baujahrsgruppe 2000 - 2009

Mittelwert	9.200,- €/m ²
Preisspanne	+/- 20 %
das entspricht	rund 7.350,- bis 11.000,- €/m ²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 80 m ² .	

Anmerkung:

Die genannten Werte entsprechen den Mittelwerten des Jahres 2023, zu Markttrend und Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag, insbesondere zur unterjährigen Entwicklung, siehe 6.1.2 und die nachfolgenden Auswertungen.

Aufgrund der besonderen Marktentwicklung im Jahr 2023 wurde im Jahresbericht 2023 wieder die unterjährige Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen untersucht:

„Sowohl bei den Neubauten als auch bei den wiederverkauften Wohnungen waren die Preise im zweiten Halbjahr 2023 in fast allen Baujahrsgruppen rückläufig. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marksegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei minus 9,2 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 3,5 %.“

7.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart: Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichb. Lagen, Baujahrsgruppe um ca. Jahr 2000
(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohn- u. Nutzflächen nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	zus. Nfl im KG	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Preis/m ² (mit KG ½)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	08.2024	58 m ²	21 m ²	1992	EG/KG	6.776 €	5.737 €	verkehrsbelastete Lage, direkt verb. Hobbyraum 21 m ² , SoNu Garten ca. 100 m ² , Verkauf ca. ¼ Jahr vor ST	+ 15%	6.598 €
2	06.2024	76 m ²	0 m ²	2007	EG	7.638 €	7.638 €	vergleichb. Lage, kein Hobbyraum im KG, Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST, beim Verkauf vermietet	+ 9%	8.325 €
3	04.2024	55 m ²	0 m ²	1991	EG	7.463 €	7.463 €	Lage an Hauptstraße, kein Hobbyraum im KG, Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST	+ 5%	7.836 €
4	01.2024	55 m ²	0 m ²	2000	EG	8.107 €	8.107 €	vergleichbare Lage, kein Hobbyraum im KG, SoNu Garten ca. 84 m ² , Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 3%	7.864 €
5	09.2023	66 m ²	26 m ²	1996	EG/KG	9.809 €	8.195 €	vergleichbare Lage, direkt verb. Hobbyraum 26 m ² , SoNu Garten ca. 120 m ² , Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 3%	7.949 €
6	07.2023	60 m ²	40 m ²	2009	EG/KG	8.471 €	6.353 €	vergleichb. Lage, Rgbd. direkt verb. Hobbyraum 40 m ² , SoNu Garten ca. 20 m ² , Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST	0%	6.353 €
7	06.2023	60 m ²	31 m ²	2000	EG/KG	9.733 €	7.735 €	vergleichbare Lage, direkt verb. Hobbyraum 31 m ² , SoNu Garten ca. 42 m ² , Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST	- 3%	7.503 €
8	02.2023	46 m ²	20 m ²	1992	EG/KG	7.832 €	6.433 €	verkehrsbelastete Lage, direkt verb. Hobbyraum 20 m ² , SoNu Garten, Verkauf ca. 2 Jahre vor ST	+ 12%	7.205 €
Mittelwert		60 m ²				8.229 €	7.208 €			7.454 €
Median		59 m ²				7.970 €	7.551 €			7.670 €
Standardabw.		9 m ²				1.071 €	911 €			689 €
Variationskoeff.		15%				13%	13%			9%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung
graue Spalten: Preis/m² mit KG-Flächen zu ½, Beurteilung der
abweichenden Merkmale sowie geschätzter, daraus
resultierender Gesamtwerteinfluss,
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt, San. = Sanierung

Erläuterung zur Tabelle,
Berücksichtigung der Hobbyräume im KG:

In der vom Sachverständigen eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung sind 5 Kauffälle enthalten, bei denen zu den Wohnungen im EG jeweils auch direkt verbundene (Hobby-) Räume im KG gehören. Bei diesen Wohnungen beziehen sich die unter „Preis/m² (Auskunft)“ genannten Preise nur auf die oberirdischen Flächen (EG) der Wohnungen, die Flächen im KG sind im genannten Preis/m² mit enthalten und Art und Fläche der enthaltenen Hobbyräume sind nur als zusätzliche Information angegeben (s. Spalte „Beurteilung“).

Zu solchen Hobbyräumen ist im Jahresbericht des Gutachterausschusses⁴ ausgeführt:

„Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, kosteten (soweit dies statistisch zu ermitteln war) i.d.R. um 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises...“

Deshalb wurden in der Auswertung zur besseren Vergleichbarkeit in der Spalte „Preis/m² (mit KG ½)“ die Flächen der direkt mit der Wohnung verbundenen Hobbyräume mit der Hälfte ihrer Nutzflächen mit einbezogen.

Preis/m² (berichtigt) =
(Gesamtkaufpreis / (Wohnfläche + ½ x Fläche Hobbyraum))

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteeinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. In Anlehnung an die Marktentwicklung in diesem Segment (s. 6.1.2) wurde nur bei den Verkäufen im 1. HJ 2023 zur zeitlichen Anpassung ein Abschlag in Höhe von - 3 % angesetzt.

4 Gutachterausschuss München, Jahresbericht 2023, S. 36: Hobbyräume

3. Die Vergleichsobjekte liegen alle in einem Umkreis von < 1 km um das BO, alle liegen in „guter“ Wohnlage (lt. GAA-Karte).

Das Objekt Nr. 3 liegt an einer stärker befahrenen Straße, hier wurde zur Anpassung der Lagequalität ein Zuschlag von + 5 % angesetzt, die Objekte Nr. 1 und 8 liegen zusätzlich noch nahe der Wendeschleife der Straßenbahn, hier wurde ein Zuschlag von + 15 % angesetzt.

4. Bei den Objekten Nr. 4 und 5 wurde für die gegenüber dem BO deutlich größere Sondernutzungsfläche Garten je ein Abschlag in Höhe von - 3 % angesetzt.

5. Das Vergleichsobjekt Nr. 2 war beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesem Kauffall für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 9 % angesetzt.

6. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise aller Objekte liegt bei rund 7.454,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 9 %, der Medianwert liegt bei rd. 7.670,- €/m².

7. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise der Objekte mit direkt verbundenem Hobbyraum im KG (das sind die Wohnungen Nr. 1 und 5 - 8) liegt bei rund 7.122,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 9 %, der Medianwert liegt bei rd. 7.205,- €/m².

8. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

7.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis

Alle ausgewerteten Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts wird aus den Vergleichspreisen unter 7.2.2 der angemessene Basis-Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet etwa auf Höhe des Mittelwerts der angepassten Vergleichspreise der Objekte mit direkt verbundenem Hobbyraum im KG zu gerundet 7.120,- €/m²

Beim Bewertungsobjekt ist noch die eingeschränkte Privatheit aufgrund des direkt von dem Schlafzimmerfenster verlaufenden Zugangswegs zu berücksichtigen, angesetzt wird hierfür ein Abschlag in Höhe von - 5 %, Ansatz für die Fläche im EG:
 $7.120,- \text{ €/m}^2 \times 95 \% = 6.764,- \text{ €/m}^2$

7.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 2

An die Objektmerkmale angepasster, angemessener Basis-Vergleichspreis (Flächen im EG): 6.764,- €/m²

Bewertungsrelevante anrechenbare Wohnfläche im EG: 55 m²

Nutzfläche im KG (wohnraumartig ausgebaut), rd. 31 m²

(Berechnung siehe Anlage)

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses München⁵ kosteten Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, (soweit dies statistisch zu ermitteln war) i.d.R. um 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises. (s.a. 7.2.2, Erläuterungen zur Berücksichtigung der Hobbyräume im KG). Zur Wahrung der Systemkonformität wird dieser Ansatz auch für die Berücksichtigung der Nutzflächen im KG beim Bewertungsobjekt übernommen.

5 Gutachterausschuss München, Immobilienmarktbericht 2022, S. 36

Wertansatz für die Flächen im EG: 6.764,- €/m²

Wertansatz für die Flächen im KG,
ungemind.Flächenansatz EG zu ½
 $7.120,- \text{ €/m}^2 \times \frac{1}{2} =$ 3.560,- €/m²

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 2:

Wohnfläche im EG (mit Terr. zu ½)
 $55 \text{ m}^2 \times 6.764,- \text{ €/m}^2 =$ 372.020,- €
plus wertrelevante Nutzfläche im KG,
 $31 \text{ m}^2 \times 3.560 =$ 110.360,- €
Summe 482.380,- €
gerundet: 482.000,- €

Anmerkung:

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert einer Wohnung mit enthalten, damit ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil Nr. 2 (s. 4.5.2) im vorläufigen Vergleichswert bereits mit enthalten.

7.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

a) Sondernutzungsrecht an Gartenfläche:

Mit der Wohnung Nr. 2 ist das Sondernutzungsrecht an einer Fläche (Gartenanteil) mit einer Größe von rd. 46 m² verbunden, einschl. der Terrassenfläche von rd. 8 m², die bereits zu ½ im Wohnflächenansatz berücksichtigt ist. (Berechnung siehe Anlage).

Das Sondernutzungsrecht ist beschrieben unter 4.4.5 (mit Lageplan).

Der Basis-Vergleichspreis, aus dem der vorläufige Vergleichswert ermittelt ist, wurde abgeleitet aus den Vergleichsverkäufen von Erdgeschosswohnungen mit Hobbyraum im KG und Sondernutzungsflächen Garten. (s. 7.2.2).

Das Merkmal „Sondernutzungsfläche Garten“ ist also im zugrunde gelegten Basis-Vergleichspreis und damit im vorläufigen Vergleichswert der Wohnung schon enthalten. eine gesonderte zusätzliche Berücksichtigung eines Werteeinflusses des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche ist nicht erforderlich.

a) Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 2:

Zur Wohnung Nr. 2 gehört auch noch das Sondernutzungsrecht an einem abgemauerten Kellerabteil (ehem. Teil der Waschküche, siehe Grundriss Keller, dort schraffiert dargestellt).

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert einer Wohnung mit enthalten, damit ist das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabteil Nr. 2 (s. 4.5.2) bereits im vorläufigen Vergleichswert mit enthalten. Eine gesonderte zusätzliche Berücksichtigung eines Werteeinflusses des Sondernutzungsrechts am Kellerabteil ist nicht erforderlich.

c) Zusatzausstattung

Zur Berücksichtigung des komplett ausgebauten Bads im KG wird, entsprechend der Ausstattung und Nutzbarkeit, als Werteinfluss des Badausbaus (zusätzlich zum bereits im vorläufigen Vergleichswert angesetzten Flächenpreis für den wohnraumartigen Ausbau) ein Zuschlag in Höhe von + 10.000,- € berücksichtigt.

7.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 2

Vorläufiger Vergleichswert (s. 7.2.4)	482.000,- €
zuzügl. Werteinfluss	
Badausbau im KG	<u>+ 10.000,- €</u>

= Vergleichswert Wohnung Nr. 2 im EG
mit zus. Nutzflächen im KG
und Sondernutzungsrecht Garten **492.000,- €**

Im Sinne des Werts der wirtschaftlichen Einheit mit dem enthaltenen Anteil am Erschließungsweg.

7.2.7 Wirtschaftliche Einheit - enthaltene Erschließung

Zu einer Wohnung gehört regelmäßig auch die Zugangsmöglichkeit zu derselben, also die erforderliche Erschließungsfläche (Zugangsweg) bzw. die Möglichkeit, diese Erschließungsfläche dauerhaft nutzen zu können.

Bei der Wohnung Nr. 2 führt der Zugang von der Feichtstraße über den privaten Erschließungsweg Flst. 1435/10 (siehe 4.2.2), an diesem Weggrundstück hat der derzeitige Eigentümer der Wohnung Nr. 2 einen Miteigentumsanteil von 1/18.

Das Miteigentum am Weg ist für die Wohnungseigentümer als Erschließung erforderlich, da am Weg sonst kein entsprechendes Gehrecht und keine Leitungsrechte eingetragen sind.

Aus Sicht des Marktes gehört die erforderliche Erschließung des Grundstücks, auf dem die Wohnung liegt, unbedingt zur Wohnung dazu und wird als selbstverständlich im Kaufpreis der Wohnung enthalten angesehen.

Die Wohnung Nr. 2 und der 1/18-Anteil am Weggrundstück stellen eine wirtschaftliche Einheit dar und der ermittelte Vergleichswert der Wohnung Nr. 2 enthält wertmäßig den 1/18-Anteil am Erschließungsweg Flst. 1435/10.

Für das Zwangsversteigerungsverfahren ist jedoch die Ausweisung eines separaten Wertes für die Wohnung und für den Anteil am Weg erforderlich.

Für die Bestimmung des im Wert der wirtschaftlichen Einheit enthaltenen Anteils am Weg wird angesetzt:

Größe des Weggrundstücks Flst. 1435/10: 212 m²

Üblicher Wertansatz für Wegeflächen
ca. 50 €/m² bis 100 €/m², angesetzt hier: 75,- €/m²

Wertansatz Flst. 1435/10
212 m² x 75,- €/m² = 15.900,- €

Hier zu bewertender 1/18 -Anteil daran
rechnerischer Anteil
15.900,- € x 1/18 = ca. 883,- €
gerundet: 1.000,- €

Damit teilt sich der unter 7.2.6 ermittelte Vergleichswert der Wohnung Nr. 2 als wirtschaftliche Einheit für das Zwangsversteigerungsverfahren wie folgt auf:

Vergleichswert
des 192/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
der Gemarkung Perlach, Flst. 1435/5,
verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
samt Hobbykeller mit Kellernebenräumen Nr. 2
491.000,- €
und

Vergleichswert
des 1/18-Anteil am Grundstück der Gmkg. Perlach,
Flst. 1435/10, Weg, 1.000,- €

7.3 Vergleichswertermittlung TG-Stellpl. Nr. 108 unten-rechts

7.3.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von Stellplätzen in Doppel-/ Mehrfachparkern ermittelt:

(Preise für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlagen, ohne Differenzierung zwischen Stellplatz oben oder unten)

Baujahresgruppe 2000 - 2020

Kaufpreis im Mittel 23.500,- €

Preisspanne 15.000,- bis 30.000,- €

7.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Objektart:

Wiederverkäufe von Stellplätzen in Mehrfachparkern in vergleichbarer Wohnlage wie das Bewertungsobjekt, Baujahresgruppe 1990er Jahre

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.)

Nr.	Verkauf	Baujahr	Art	Preis
1	08.2024	2004	TG-Mehrfachp.	10.000 €
2	04.2024	2004	TG-Mehrfachp.	15.000 €
3	06.2023	2017	TG-Mehrfachp.	20.000 €
Mittelwert				15.000 €
Median				15.000 €
Standardabw.				5.000 €
Variationskoeff.				33%

7.3.3 Vergleichswert TG-Stellpl. Nr. 108 unten-rechts

Die Höhe des Kaufpreises von Garagenstellplätzen wird im Wesentlichen von der Parkraumsituation am Standort beeinflusst. Die Parkraumsituation beim Bewertungsobjekt ist meistens als relativ entspannt einzuschätzen.

Die Parkbühnen des Vierfachparkers Nr. 108 sind schräg nach oben bzw. nach unten zu befahren, damit zum Abstellen von Motorrädern o.ä. schlecht geeignet, die max. zulässigen Fahrzeugmaße und -gewichte sind eingeschränkt.

Der Unterhaltszustand ist - soweit erkennbar - durchschnittlich bis gut, die Fahrbleche der Vierfachparkeranlage Nr. 108 wurden nach Angabe vor ca. 4 Jahren erneuert.

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale, der Parkraumsituation vor Ort und der Art des Stellplatzes (unten-rechts, schräge Bühnen) wird der Vergleichswert des TG-Stellplatzes Nr. 108 unten-rechts zum Stichtag abgeleitet etwa auf Höhe des Mittelwerts der direkten Vergleiche

Vergleichswert
TG-Vierfachparker Nr. 108,
Stellplatz unten-rechts

15.000,- €

7.4 Ableitung der Verkehrswerte

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

7.4.1 Wohnung Nr. 2

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren sind die allgemeinen und die besonderen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt:

Wohnung Nr. 2

- als wirtsch. Einheit mit dem Anteil am Weg
(s. 7.2.6) 492.000,- €

- als Einzelwert ohne Weganteil für das
Zwangsversteigerungsverfahren
(s. 7.2.7) 491.000,- €

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 2 wird für das Zwangsversteigerungsverfahren abgeleitet aus dem ermittelten Einzelwert ohne den Weganteil.

Verkehrswert

des 192/1.000 Miteigentumsanteil am
Grundstück der Gemarkung Perlach, Flst. 1435/5,
Feichtstr. 3, zu 344 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung
samt Hobbykeller mit Kellernebenräumen Nr. 2
zum Stichtag 03.12.2024

491.000,- €

(i.W: vierhunderteinundneunzigtausend EURO)

7.4.2 TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren sind die Merkmale des Bewertungsobjekts berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt:

Vierfachparkerstellpl. Nr. 108 unten-rechts
(s. 7.3.3) 15.000,- €

Der Verkehrswert des Vierfachparkerstellplatzes wird direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet:

Verkehrswert

des ¼-Anteils am 8/1.000 Miteigentumsanteil
am Grundstück der Gemarkung Perlach, Flst. 1439,
Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60 , zu 1.908 m²,
verb. mit Sondereigentum an TG-Vierfachparker
Nr. 108 (zugeordnet ist der Stellplatz unten-rechts)
zum Stichtag 03.12.2024

15.000,- €

(i.W: fünfzehntausend EURO)

7.4.3 Anteil am Weggrundstück

Aus dem Vergleichswert der wirtschaftlichen Einheit,
bestehend aus der Wohnung Nr. 2 und dem Anteil
am Weggrundstück, wurde als Wertanteil des Weges
ermittelt (s. 7.2.7): 1.000,- €

Der Verkehrswert des 1/18-Anteils am Weg wird für
das Zwangsversteigerungsverfahren abgeleitet aus
dem ermittelten Wertanteil des Weges:

Verkehrswert
des 1/18-Anteils am Grundstück der Gmkg. Perlach,
Flst. 1435/10, Weg, Nähe Feichtstr., zu 212 m²,
für das Zwangsversteigerungsverfahren
zum Stichtag 03.12.2024

1.000,- €

(i.W: eintausend EURO)

8. Zusammenfassung Verkehrswerte

Die Objekte liegen im Stadtteil Perlach, nahe des Ostparks in guter Wohnlage.

Das **Grundstück Flst. 1435/10** ist ein Erschließungsweg, der von der Feichtstraße nach Osten führt und u.a. auch die Erschließung bzw. den Zugang zum Haus Feichtstr. 3 (in dem die Wohnung Nr. 2 liegt) darstellt.

Das **Grundstück Flst. 1435/5** liegt auf der Südseite des Weggrundstücks und ist bebaut mit dem **Mehrfamilienwohnhaus Feichtstr. 3**. Baujahr ca. 2003, die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 6 Wohnungen.

Die **Wohnung Nr. 2** liegt im EG und KG des Hauses Feichtstr. 3 und hat rd. 55 m² Wohnfläche (einschl. Terr. zu ½) im Erdgeschoss. Dazu kommt der über eine interne Treppe direkt verbundene Keller mit Hobbyraum, Flur und Bad mit ca. 31 m², so dass sich insgesamt eine Wohn-/ Nutzfläche von rd. 86 m² (einschl. Terr. zu ½) ergibt. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche auf der Südseite mit einer Größe von rd. 46 m².

Der hier zu bewertende **TG-Stellplatz** ist der Stellplatz unten-rechts in der **Vierfachparkeranlage Nr. 108** in der Tiefgarage des Anwesens Feichtstr. 1/ Heinrich-Wieland-Str. 60.

Die Wohnung Nr. 2 und der TG-Stellplatz Nr. 108 unten-rechts werden zum Stichtag eigengenutzt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Wohnung Nr. 2 und der Anteil am Weg stellen eine wirtschaftliche Einheit dar.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 192/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 1435/5, Gmkg. Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 2** im EG und KG des Hauses Feichtstr. 3 und mit Sondernutzungsrecht an der Gartenfläche, im Bestand und fiktiv lastenfreien Zustand zum Stichtag 03.12.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu **491.000,- €**

(i.W: vierhunderteinundneunzigtausend EURO)

der 1/18-Anteil am **Weggrundstück Flst. 1435/10** zu **1.000,- €**

(i.W: eintausend EURO)

und der ¼-Anteil am 8/1.000 MEA am Grundstück der Gemarkung Perlach, Flst. 1439, Feichtstr. 1 / Heinrich-Wieland-Str. 60, verb. mit Sondereigentum an **TG-Vierfachparker Nr. 108** (zugeordnet ist der Stellplatz unten-rechts) zu

15.000,- €

(i.W: fünfzehntausend EURO)

München, den 19.05.2025

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne von 2001 sowie die Skizzen vom Orts-termin. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Feichtstr. 3, Wohnung Nr. 2:

Maße und Flächen sind aus dem Aufteilungsplan entnommen, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den eingetragenen Maßen um Rohbaumaße handelt, es erfolgt ein Putzabzug von: -3,0%

Wohnung Nr. 2:

Erdgeschoss:

Diele	5,53 m ²	
Wohnen	23,40 m ²	
Kochen	4,57 m ²	
Bad	4,64 m ²	
Schlafen	14,20 m ²	
Summe	52,34 m ²	
abzügl. Putzansatz	-3 % -1,57 m ²	
Wohnfläche EG, beheizt:	50,77 m ²	51 m²
Terrasse zu ½	4,00 m ²	
Wohnfläche, gesamt	54,77 m ²	55 m²

Flächen im KG, direkt über interne Treppe verbunden:

Flur	2,88 m ²	
Hobbyraum	24,48 m ²	
Bad	4,24 m ²	
	31,60 m ²	
abzügl. Putzansatz	-3 % -0,95 m ²	
Nutzfläche KG:	30,65 m ²	31 m²

Wohn- und Nutzflächen gesamt

mit Terrasse zu ½ **86 m²**

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	RE	Jahresreinertrag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RH	Reihenhaus
BGF	Brutto-Grundfläche	REH	Reiheneckhaus
BRI	Bruttorauminhalt	RMH	Reihenmittelhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresrohertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SNP	Sondernutzungsrecht
EFH	Einfamilienhaus	SO	Sondergebiet
EG	Erdgeschoss	STABW	Standardabweichung
ETW	Eigentumswohnung	SV	Sachverständiger
EW	Ertragswert	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	TE	Teilungserklärung
FNP	Flächennutzungsplan	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VO	Verordnung
GE	Gewerbegebiet	VP	Verkaufspreis
GF	Geschossfläche	VKW	Verkehrswert
GFZ	Geschossflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WB	Besonderes Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WE	Wohnungseinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WGFZ	wertrelevante GFZ
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV		WW	Warmwasser
Immobilienwertermittlungsverordnung		WWV	Warmwasserversorgung
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZFH	Zweifamilienhaus
KG	Kellergeschoss	ZH	Zentralheizung
Koeff.	Koeffizient	ZV	Zwangsverwalter(in)
KP	Kaufpreis		
KW	Kaltwasser		