



**Auftraggeber** Amtsgericht München  
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-  
Infanteriestraße 5  
80325 München

**Eigentümer** anonymisiert

**Verkehrswerte (Marktwerte) am Wertermittlungstichtag 25.10.2023:**

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert von Objekt Nr. **1. und 2. laut Beschluss vom Vergleichswert und Objekt Nr. 3. laut Beschluss vom Bodenwert** abgeleitet:

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden.**

<b>Zusammenstellung der Ergebnisse: Wertermittlungstichtag 25.10.2023</b>	<b>Unbelastete Verkehrswerte</b>
<b>1. Wohnung mit Kellerraum Nr. 30</b> im 5. OG Basler Straße 70 in 81476 München	<b>568.000 €</b>
<b>2. Reihengarage</b> auf Flurstück Nr. 655/492 Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße	<b>27.000 €</b>
<b>3. 1/40 Anteil an Verkehrsfläche</b> Flurstück Nr. 655/20 Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße	<b>4.500 €</b>

**Hinweis zum Verkehrswert:**

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

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

München, den 17.11.2023

**3. Ausfertigung**

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 65 Seiten.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-15
3.0 Grundstücksbeschreibung	16
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	16
o Makrolage	17
o Mikrolage	18-20
o Sonstige Infrastrukturdaten	21
o Wohnlage	22
3.2 Gestalt und Form	23-24
3.3 Erschließungszustand	25
3.4 Entwicklungszustand	26
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	27
4.1 Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Garage, Verkehrsfläche	27
Baujahr	27
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	28
▪ Planunterlagen	29-34
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	35
4.3 Ausführung und Innenausstattung Hauptmerkmale	36
4.4 Außenanlagen	37
4.5 Energetische Eigenschaften	38-39
4.6 Baulicher Zustand	39
▪ Fotos	40-43
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	44
5.1 Wertermittlungsverfahrens	44
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	45-46
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	47
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	48-49

7.0	Vergleichswertverfahren, informativ	50
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	51-53
7.2	Direkter Preisvergleich, informativ	54-58
7.3	Ermittlung des Bodenwertes für Flurstück Nr. 655/20	59-60
9.0	Ableitung und Zusammenstellung der Ergebnisse am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	61-62
11.0	Verkehrswert für das Objekt Eigentumswohnung Nr. 30, Basler Str. 70 in 81476 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	63
11.1	Verkehrswert für das Objekt Garage, Flurstück Nr. 655/492, Nähe Basler Str. in 81476 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	64
11.2	Verkehrswert für das Objekt 1/40 Anteil an Flurstück Nr. 655/20, Nähe Basler Str. in 81476 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023	65

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
<b>Eigentümer</b>	anonymisiert
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.
<b>Beschluss vom</b>	01.06.2023
<b>Nutzung</b>	Vermietet, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt. Monatliche Miete laut Angabe der Antragsgegnerin: 1.440 € (plus Nebenkosten, ohne Heizung und Strom).  Vermietet: Garage ohne Strom 100 €/Monat
<b>Hausverwaltung</b>	Im Gutachten anonymisiert. Monatliches Hausgeld laut Wirtschaftsplan 2023: 315 €/Monat Instandhaltungsrücklage Wohnung Nr. 30: Stichtag 31.12.2022: 11.108,98 €  Die Garage wird laut Auskunft der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss durch keine Hausverwaltung verwaltet.
<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskünfte der Stadt München</li><li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München</li><li>▪ Auszüge aus dem Katasterkartenwerk vom 12.07.2023</li><li>▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik</li><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung</li><li>▪ Einschlägige Fachliteratur</li><li>▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen</li><li>▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen</li></ul>

- Unterlagen von der Lokalbaukommission:
- Aufteilungspläne Basler Straße 70
- Eingabeplanung Geschosswohnanlage von 1960
- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 3495, 3665, 3916, Ausdrücke vom 21.03.2023
- Grundbuchamt des Amtsgerichts München: Bewilligung (Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen) vom 06.12.1961
- Von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss zur Verfügung gestellt:
  - Miethöhen ohne Mietvertrag
  - Innenfotos der Wohnung
  - Wirtschaftsplan 2023 für Wohnung Nr. 30
  - Auflistung der Antragsgegnerin über getätigte Sanierungsmaßnahmen in der Wohnung
  - Eigentümerversammlungsprotokolle von 2021, 2022 und 2023
  - Energieausweis
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungstichtag** 25.10.2023

**Qualitätstichtag** 25.10.2023

**Tag der Ortsbesichtigung** 25.10.2023

**Benachrichtigt wurden**

- Rechtliche Vertreter der Antragstellerin, per Einwurfeinschreiben
- Beide Antragsgegner, per Einwurfeinschreiben
- Mieter durch Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss

**Teilnehmer**

- Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden.**

## 2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

## 2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Grundbücher auszugsweise:

Blatt Nr. \_\_\_\_\_

**Amtsgericht** München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Forstenried Blatt 3495 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 28.02.1996. Mueller

# Grundbuch

von  
Forstenried

Band <sup>105</sup> \_\_\_\_\_ Blatt <sup>3495</sup> \_\_\_\_\_

Wohnungsgrundbuch

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf das Loseblatt-Grundbuch an die Stelle des bisherigen Blattes mit der gleichen Bezeichnung getreten. Die im bisherigen Blatt enthaltenen Rötungen sind schwarz, insbesondere als schwarze Unterstreichung, sichtbar.

Eingetragen am 23. Jan. 1986

Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Kopie) erkennbar ist.

3 4 9 5

Regen I  
Archivierungssiegel

München Forstenried 3495 - Geburtdat am 21.03.2023 - Amtlicher Ausdruck vom 21.03.2023 - Seite 2/14

Amtsgericht München		Grundbuch von Forstenried			Band 105 Blatt 3495	Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 7
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Legende und Wirtschaftsart	ca	a
1	2	3			4		
1		29,72 /1000	( 29,72	Tausendstel )	Miteigentumsanteil an dem Grund -		
		<u>stücker</u>					
		<u>Forstenried</u>	655/22		An der Züricher und Basler Strasse, <del>Bauplatz Basler Str.70, Wohnhaus, Hof- und Gebäudefläche (47 a 50qm), An der Züricher und Basler Strasse, Gebäudefläche ( 1 qm, darauf ein Teil der Garage von Flurstück 655/494 ), Gebäude - fläche ( 1 qm, darauf ein Teil der Garage von Flurstück 655/495), Gebäudefläche ( 1qm, darauf ein Teil der Garage von Flurstück 655/532 ), Bauplatz ( 41 a 60 qm )</del> Grünland (2410qm)	41	63
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung V. Obergeschoß rechts mit Kellerraum im Aufteilungsplan Nr. 45892/61 mit Nr. 90 bezeichnet. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen ( eingetragen Band 105, 106 Blätter 3466 mit 3510 ) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung seines Eigentums der Zustimmung des Verwalters; ausgenommen ist Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter und wenn die Städtische Sparkasse München oder die Bayerische Landesbodenkreditanstalt in München ein von ihr erworbenes Wohnungseigentum weiterveräußern. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 6. Dezember 1961 insbesondere gem. § 10 WEG auf Teil III der Teilungserklärung bezüglich der in §§ 1 mit 11 getroffenen Bestimmungen zum Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen. Eingetragen am 23. Juli 1962.</p>					
		<p>Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt. 23. Jan. 1986</p>					

000001 Blatt 11 von 84

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

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN  
 PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE  
 VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
 VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

<b>Amtsgericht München</b> <b>Grundbuch von Forstenried</b>		<b>Blatt 3495</b>	<b>Bestandsverzeichnis</b>	<b>Einlegebogen</b> 2		
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 <sup>2</sup>
1	2	a/b	c	4		
		Gemäß FN 2265 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:  655/22 Basler Straße 70, Gebäude- und Freifläche  eingetragen am 31.05.2011.  [REDACTED]		41	63	

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Forstenried Blatt 3665 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 28.02.1996. Dietz

# Grundbuch

von

Forstenried

**3665**

Band 111 Blatt 3665

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf das Loseblatt-Grundbuch an die Stelle des bisherigen Blattes mit der gleichen Bezeichnung getreten.

Die im bisherigen Blatt enthaltenen Rötungen sind schwarz, insbesondere als schwarze Unterstreichung, sichtbar.

Eingetragen am 3. Feb. 1986



Blatt 18 von 84

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

N - I. Bogen  
Arbeitsverwaltung Straßing

München Forstenried 3665 · Geändert am 21.03.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 21.03.2023 · Seite 2/14

<b>Amtsgericht</b>		München		Blatt 3665		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Grundbuch von		Forstenried						2	
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 <sup>2</sup>	
		a/b	c			4			
1	2	3				4			
2	1	655/492	Nähe Basler Str., Gebäude- und Freifläche					16	

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Blatt Nr.

3916

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Forstenried Blatt 3916 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 02.03.1996. Beringer

# Grundbuch

VON

Forstenried

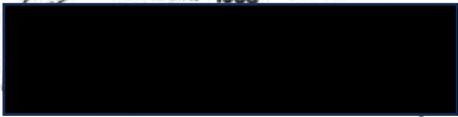
Band 120

Blatt 3916

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf das Loseblatt-Grundbuch an die Stelle des bisherigen Blattes mit der gleichen Bezeichnung getreten.

Die im bisherigen Blatt enthaltenen Rötungen sind schwarz, insbesondere als schwarze Unterstreichungen, sichtbar.

Eingetragen am 8. Jan. 1986



000001  
Blatt 34 von 84

12.10,

Original liegt nur vor, wenn der flächige Aufdruck (Wappen erkennen) über 1/4

<b>Amtsgericht München</b>		<b>München</b>		<b>Blatt 3916</b>		<b>Bestandsverzeichnis</b>		<b>Einlegebogen</b>	
Grundbuch von		Forstenried						2	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m <sup>2</sup>	
		Furstück	c						
1	2	a/b		3			4		
2	1	655/20		Nähe Basler Str., Gebäude- und Freifläche			5	92	

INTERNETVERSION AG MÜN

**Erste Abteilung:** für alle drei Grundbuchblätter (Forstenried Blatt 3495, 3665 und 3916):  
Eigentümer: werden im Gutachten anonymisiert

**Zweite Abteilungen:** für alle drei Grundbuchblätter (Forstenried Blatt 3495, 3665 und 3916):  
Lasten und Beschränkungen bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

**2.1.0 Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Forstenried,  
Ausdruck vom 12.07.2023  
M 1:1000

**2.1.1 Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:  
keine Eintragung bzgl. Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler

**2.1.2 Baurecht**

§ 34 BauGB, kein Bebauungsplan vorhanden

Die Basler Straße ist im geltenden Flächennutzungsplan als WR Reines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

München  
Stand 30.09.2023: 1.581.740 Einwohner

**Gemarkung**

Forstenried

**Makrolage**

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

**Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.**

## Makroplan



Geodaten Stadtplan München

## Mikrolage

### **Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Geographisch liegt der Bezirk am südlichen Stadtrand, westlich der Isar. In seinem Bereich befindet sich mit 579 m über NN der höchste Punkt im Stadtgebiet (Balde-Höhe im Klostergut Warnberg). Der Stadtbezirk, mit rund 91 000 Einwohnern der Drittgrößte in München, setzt sich aus fünf sehr unterschiedlichen Stadtteilen zusammen: Thalkirchen, ehemaliges Bauerndorf, in der Isarniederung gelegen, zählt zu den ältesten Siedlungen im südlichen Münchner Raum und nimmt durch seine Lage an der renaturierten Isar, mit den Isarauen und dem Hinterbrühler See, eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung ein.

Überregional bekannt ist die Floßlande als Endpunkt für die Floßfahrten auf der Isar. Obersendling, ursprünglich zu Thalkirchen gehörig und am 1.1.1900 gemeinsam in die Stadt München eingemeindet, erlebte nach dem letzten Krieg, vor allem durch die Standortkonzentration der Firma Siemens, eine rapide wirtschaftliche Entwicklung, die in der Folge auch den Wohnungsbau vorantrieb. Erwähnenswert sind die beiden, 1954 entstandenen Siemens-Sternhochhäuser an der Boschetsriederstraße, die ersten Hochhäuser Münchens, die nach dem Krieg gebaut wurden. Seit einigen Jahren werden Teile des sogenannten „Gewerbeband Obersendling“ überplant und anderen Nutzungen zugeführt. So werden ca. 1000 Wohnungen auf dem ehemaligen EON-Gelände (Drygalski Alle/Boschetsrieder Straße) geplant. Im ehemaligen Kernstandort von Siemens zwischen Baierbrunner Straße und Hofmannstraße ist zudem ein weiteres Quartier mit über 1000 Wohnungen in Planung. Auch eine Reihe von Bildungseinrichtungen haben sich dort angesiedelt. Auf einer Teilfläche von fast 20 ha der ehemaligen Siemenswerke ist ein neues Quartier mit etwa 1 000 Wohnungen (davon 300 im geförderten Wohnungsbau) für ca. 2 000 Einwohner/innen entstanden, sowie ca. 1 000 Arbeitsplätze. Städtebaulich prägend sind fünf Hochhäuser mit einer Höhe von je 50 Meter, gruppiert um einen zentralen Park. Gegenüberliegend (westlich der Bahnlinie) wird die nötige Infrastruktur bereitgestellt, u.a. Nahversorgungs- und soziale und Bildungseinrichtungen. So wird eine neue Grundschule derzeit an der Baierbrunner Straße gebaut und eine weitere ist an der Gmunder Straße geplant. Die Wohnbebauung in Obersendling, die auch noch ältere Wohnquartiere aufweist, ist in Industrie- und Gewerbegebiete eingebettet. Fürstenried (überregional bekannt ist das gleichnamige Schloss), mit den Siedlungsbereichen Kreuzhof, Ost- und West-Fürstenried, Maxhof und Neuforstenried sowie Forstenried (eingemeindet 1912), mit seinem alten Dorfkern und der eher dörflichen Struktur, sind überwiegend als Wohngebiete einzuordnen. Hier sind, zusammen mit der Parkstadt Solln, zwischen 1959 und 1971 vier Großwohnanlagen mit über 12 500 Wohnungen für mehr als 25 000 Einwohner entstanden. Solln (eingemeindet 1938) zählt mit seinem

Gartenstadtcharakter und einer aufgelockerten, überwiegenden Einfamilienhaus- und Villenbebauung zu den bevorzugtesten Wohngegenden der Stadt, begünstigt durch die Nähe zum Forstenrieder Park und zum Isartal. Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen (z. B. Villenviertel Alt-Solln, Einfamilienhausgebiete in Forstenried und Maxhof, Großwohnanlagen in Fürstenried, ältere Wohnquartiere und Genossenschaftsbauten in Thalkirchen und Obersendling). Der Ausländeranteil liegt für den gesamten Bezirk deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, variiert aber stark zwischen den einzelnen Bezirksteilen.

INTERNETVERSION

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südwesten von München in der Gemarkung Forstenried, Fürstenried Ost, östlich der A 95 und westlich der Drygalski-Allee.



Geodaten München Stadtplan

**Verkehrslage**

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25 Minuten entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

U-Bahnlinie U 3 Haltestelle Basler Straße in ca. 1 Minute Fußweg Entfernung. Die Innenstadt Münchens ist in ca. 16 Minuten mit der U-Bahn erreichbar.

**Sonstige Infrastruktur**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung
- Ämter in München
- Kindergärten in der Umgebung
- Gymnasium, Realschule u.a. in Fürstenried West an der Engadiner Straße, Grundschulen an der Berner Straße, Walliser Straße
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in Forstenried (u.a. Fürstenried West)
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in München

**Immissionen**

Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen durch Verkehrslärm durch die nahe gelegene Autobahn A 95 nicht auszuschließen.

**Art der Bebauung**

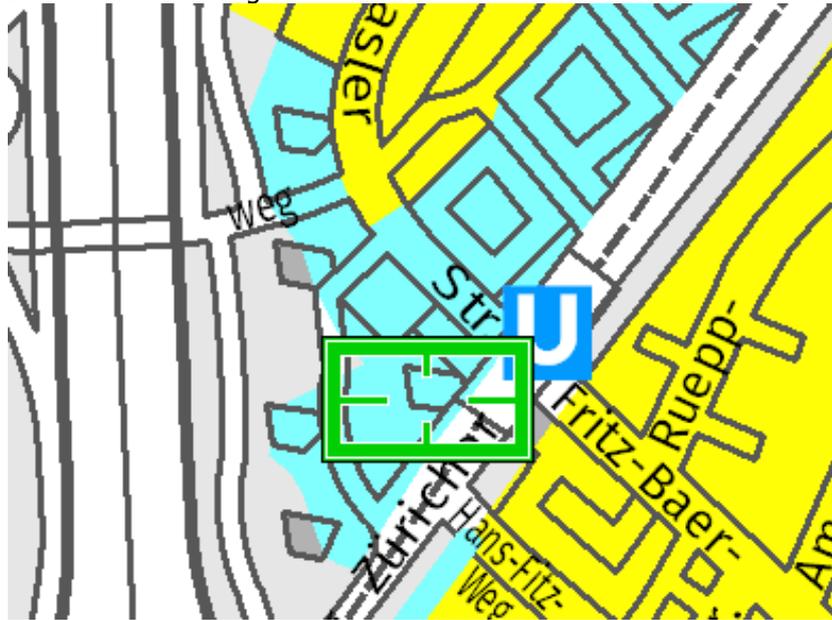
Flurstück Nr. 655/22: Geschosswohnungsbau  
Flurstück Nr. 655/492: Reihengarage  
Flurstück Nr. 655/20: Verkehrsfläche

**Umgebende Bebauung**

Wohnbebauung, Gasstätte

**Wohnlage**

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses sowie Mietspiegel:  
Durchschnittliche Lage



**Lagequalität**

Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.  
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

INTERNETVER...

### 3.2 Gestalt und Form

**Art**

Flurstück Nr. 655/22 hat eine unregelmäßige Form  
Flurstück Nr. 655/492 hat eine rechteckige Form  
Flurstück Nr. 655/20 hat eine unregelmäßige Form.

**Straßenfront**

Flurstück Nr. 655/22 grenzt im Südosten mit einer Länge von ca. 80 m an die Züricher Straße an und im Nordosten mit einer Länge von ca. 40 m an die Basler Straße.

Flurstück Nr. 655/492 grenzt an keine öffentliche Straße an und wird über Flurstück Nr. 655/20 erschlossen.

Flurstück Nr. 655/20 wird über eine Stichstraße der Züricher Straße erschlossen.

**Grundstücksgrößen**

Flurstück Nr. 655/22 4.163 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 655/492 16 m<sup>2</sup>  
Flurstück Nr. 655/20 592 m<sup>2</sup>

**Topographische Grundstückslage**

in sich überwiegend ebene Grundstücke



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

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

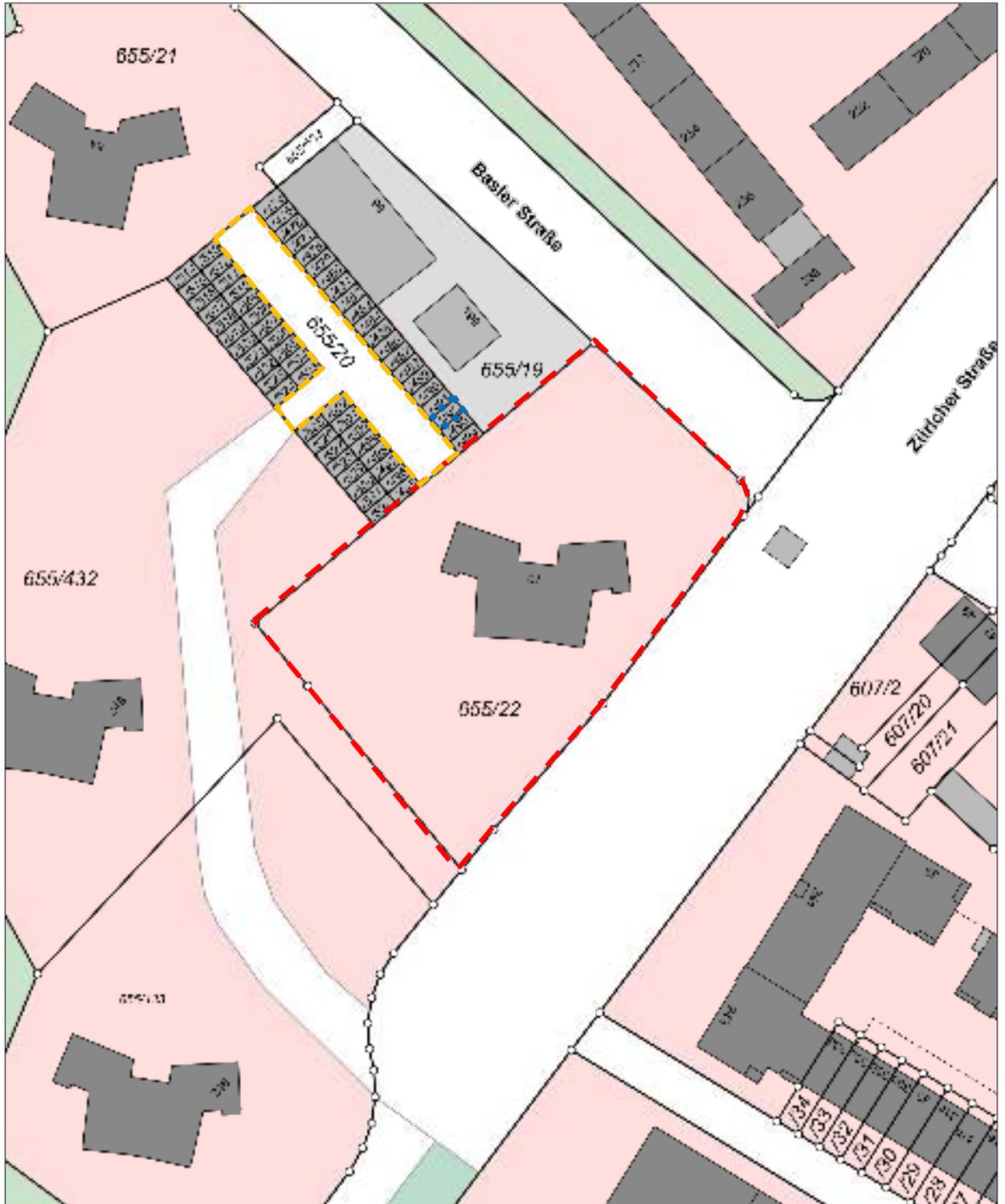
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.07.2023

Flurstück: 655/22  
Gemarkung: Forstenried

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern

5329536



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN  
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE  
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

### 3.3 Erschließungszustand

<b>Straßenzustand</b>	Die Basler Straße ist asphaltiert, Gehweg und Parkbuchten sind vorhanden, Straßenbeleuchtung ist vor Ort.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser, Annahme: Fernwärme
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalanschluss
<b>Erschließungskosten</b>	Aufgrund des Altbestandes wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bezahlt sind.
<b>Altlasten</b>	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

### 3.4 Entwicklungszustand

#### **§ 3 ImmoWertV Entwicklungszustand; sonstige Flächen**

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

**Flurstück Nr. 655/22 und 655/492 ist als baureifes Land einzustufen. Flurstück Nr. 655/20 ist eine Verkehrsfläche.**

## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Geschosswohnungsbau, Reihengarage, Verkehrsfläche

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden.**

#### **Art des Gebäudes**

Flurstück Nr. 655/22: Auf der Bewertungsfläche steht ein Mehrfamilienhaus (45 Wohneinheiten) mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und 8 Obergeschossen mit Flachdach.

Die zu bewertende Wohnung ist laut Planunterlagen eine 4-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum, laut Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist nach Süden, Westen, Osten und Norden hin orientiert.

Laut Planunterlagen hat die Wohnung einen Balkon. Ein Aufzug ist laut Plan im Gebäude vorhanden.

Im Nordosten des Grundstücks befinden sich Stellplätze und das Mülltonnenhaus.

Flurstück Nr. 655/492: Es handelt sich um eine Garagenfläche. Auf der Bewertungsfläche steht eine Reihengarage mit Flachdach. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.

Flurstück Nr. 655/20: Die mit Betonsteinen gepflasterte Verkehrsfläche dient zur Erschließung der angrenzenden Reihengaragen.

#### **Baujahr**

Laut Planunterlagen ca. 1960/61

Angaben der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss:

Renovierung der Wohnung Ende 2014:

Elektrik (Internetanschlüsse in jedem Zimmer), Türen inkl. Türstöcke, Bodenbeläge, Anstrich, Bad (Fliesenspiegel, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss), WC (Waschbecken, WC), Heizkörper wurden neu gestrichen, neue Heizventile angebracht, Küche neuer Fliesenspiegel, neue Fenster in der Küche, Balkonelement und das kleine Wohnzimmerfenster.

**Wohnfläche**

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Die Raumgrößen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen ungeprüft übernommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wohnfläche aus der Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen:

**Wohnung Nr. 30, 5. OG**

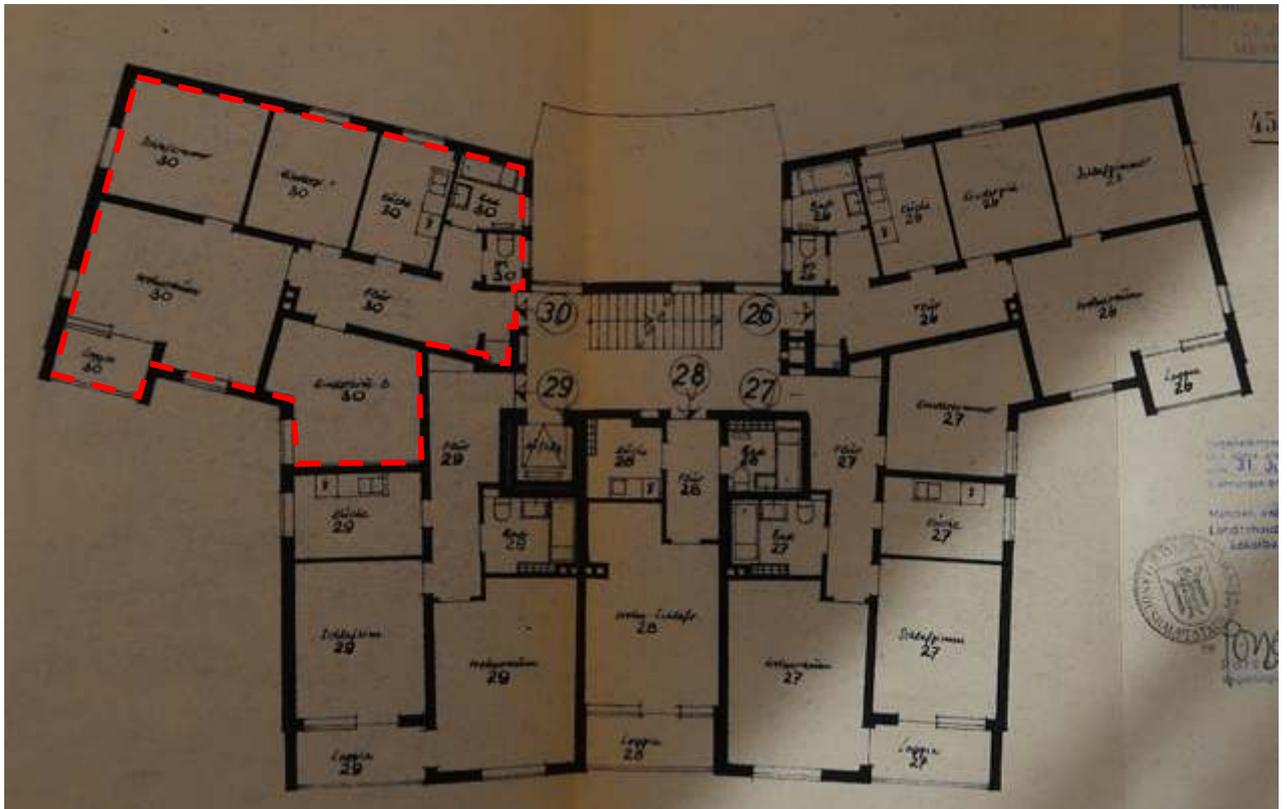
Flur		10,96 m <sup>2</sup>
Gard.		1,75 m <sup>2</sup>
WC		1,53 m <sup>2</sup>
Bad		3,68 m <sup>2</sup>
Küche		7,93 m <sup>2</sup>
Kind 1		10,57 m <sup>2</sup>
Schlafen		14,08 m <sup>2</sup>
Wohnen		22,18 m <sup>2</sup>
Kind 2		14,04 m <sup>2</sup>
Loggia		1,98 m <sup>2</sup>
		<hr/>
		88,70 m <sup>2</sup>
abzgl. Putz	3%	2,66 m <sup>2</sup>
Wohnfläche		<hr/>
		86,04 m <sup>2</sup>

**Nutzungsfläche**

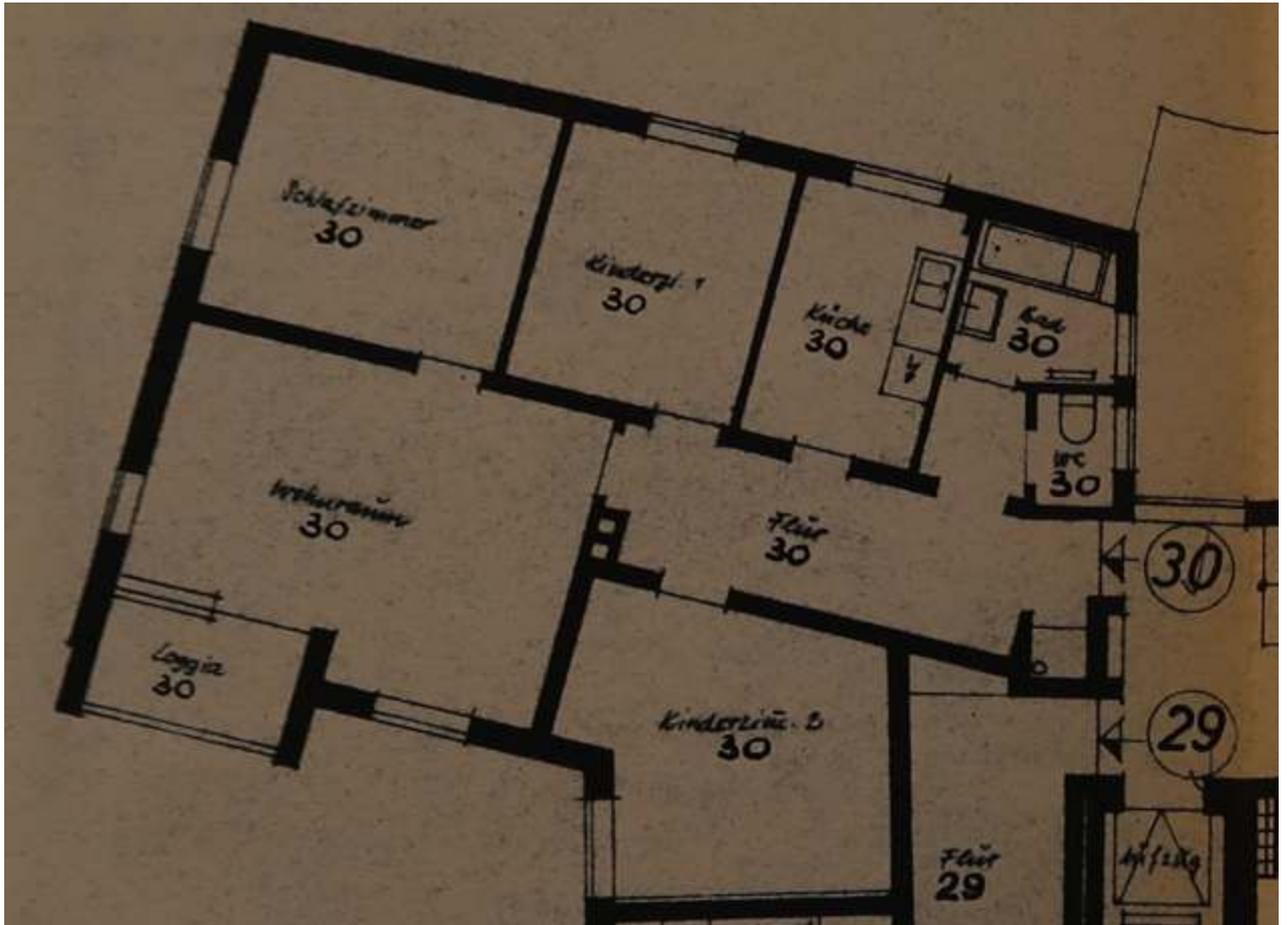
Kellerraum ca. 3,20 m<sup>2</sup>

Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.

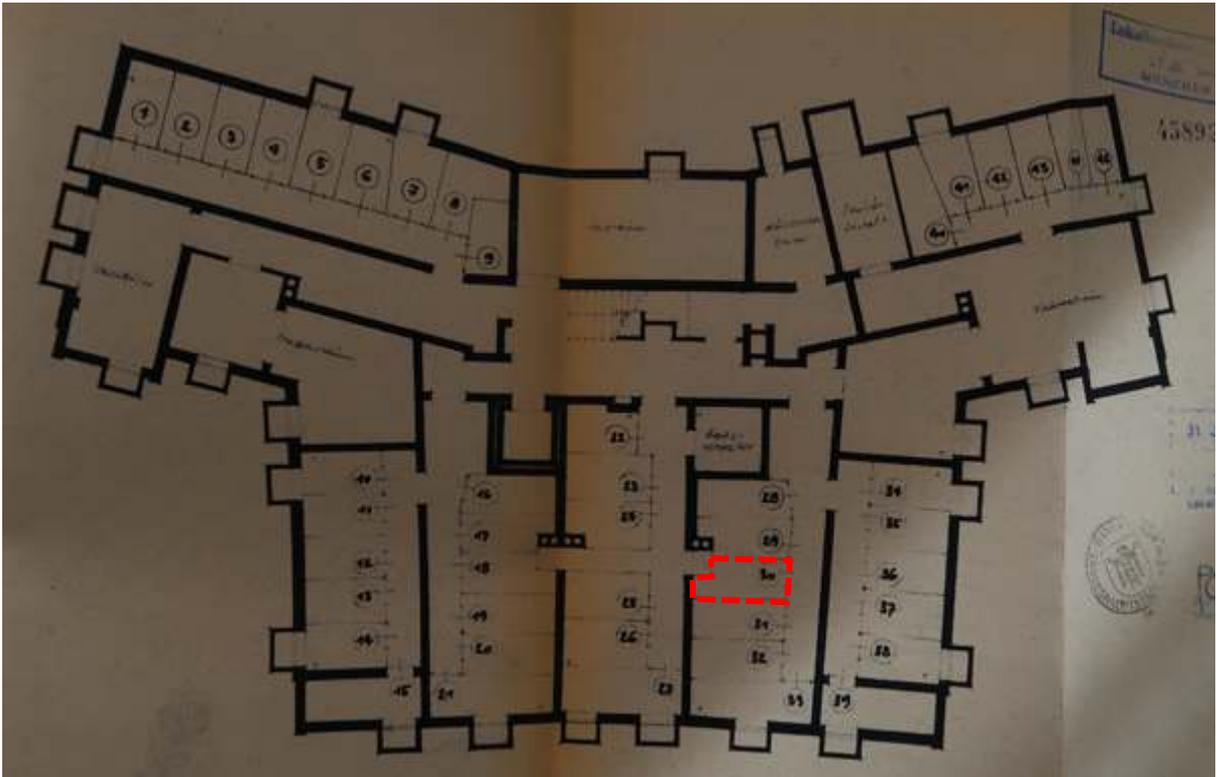
**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden.**  
Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.



5. Obergeschoss Übersicht, Wohnung Nr. 30

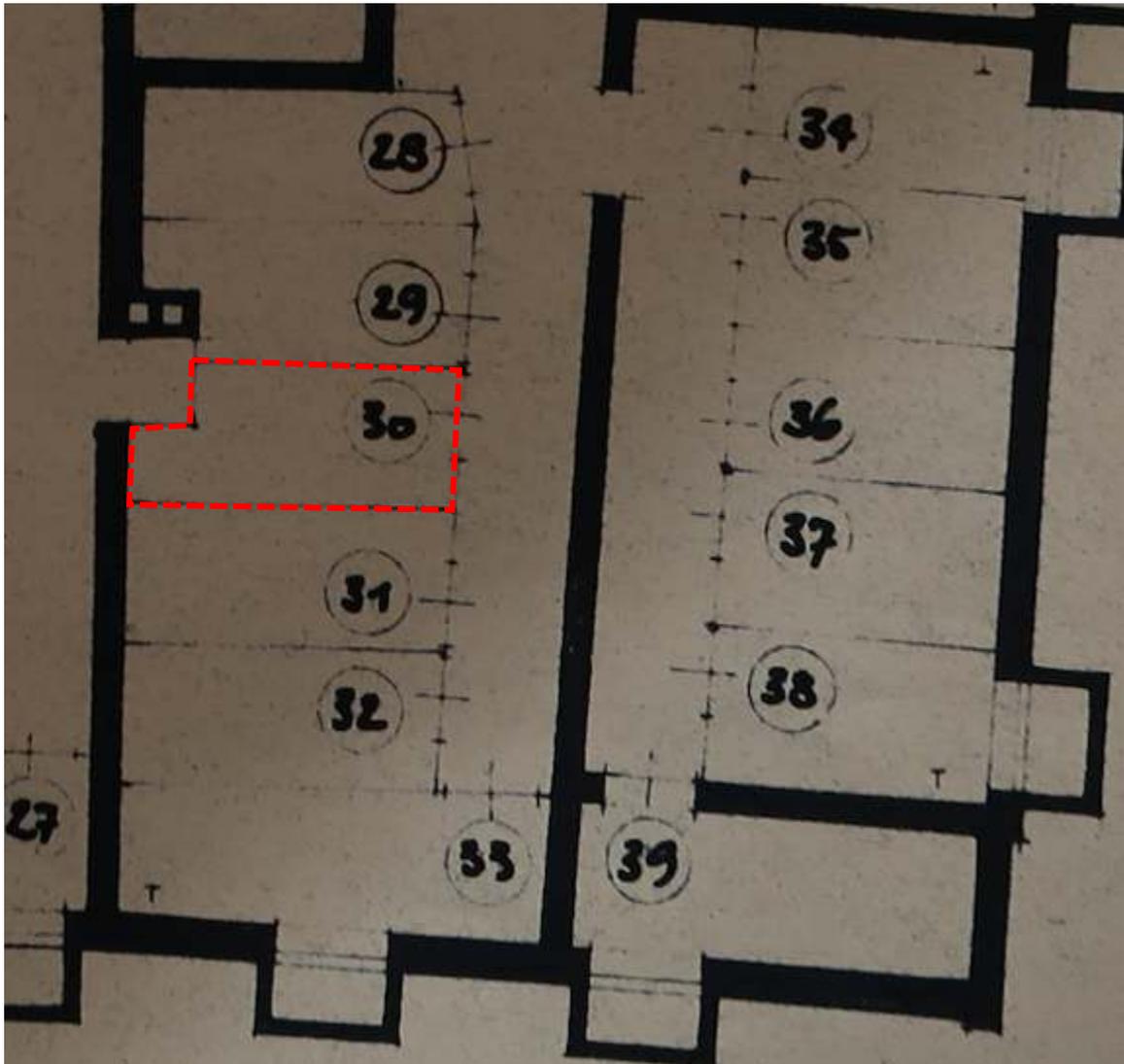


Plan aus der Teilungserklärung, 5. Stock, Wohnung Nr. 30



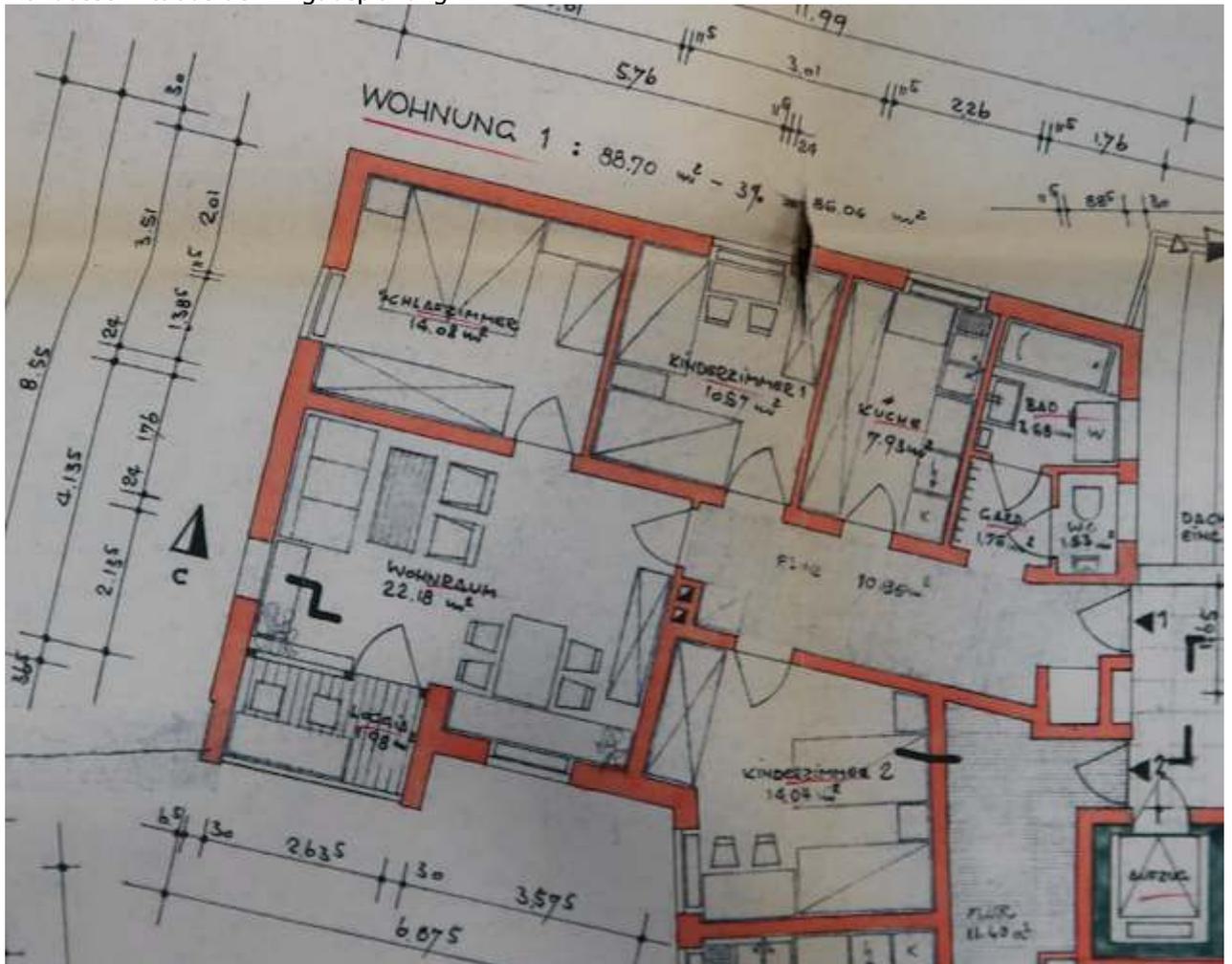
Keller Übersicht

INTERNETVERSION AG

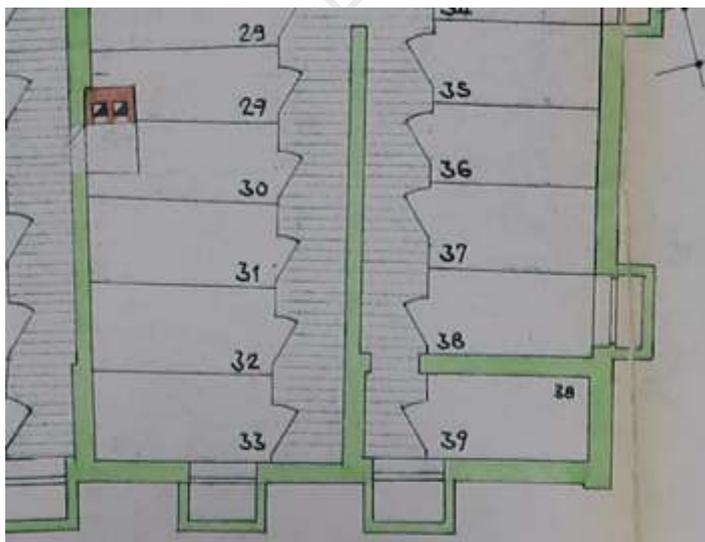


Kellerraum Nr. 30

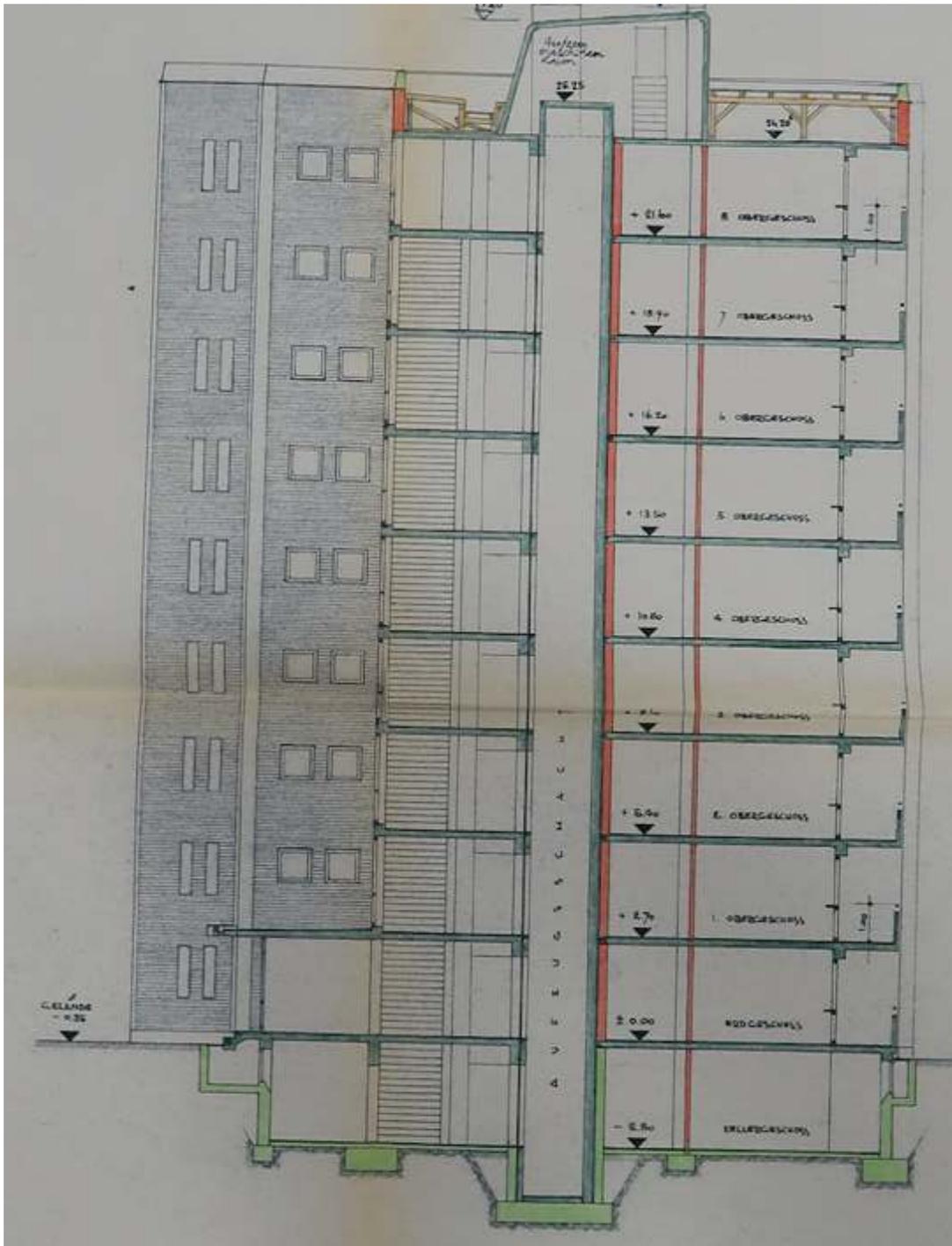
Planausschnitt aus der Eingabeplanung:



u. a. 5. Obergeschoss



Keller



Schnitt

## 4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

### Hinweis:

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

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.**

<b>Konstruktionsart</b>	Annahme: Massivbau
<b>Fundamente</b>	Annahme: Beton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Annahme: Beton
<b>Umfassungswände</b>	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
<b>Innenwände</b>	Annahme: Mauerwerk, Beton oder Gipskarton
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Annahme: Massivtreppe
<b>Aufzug</b>	Laut Angabe: vorhanden
<b>Fenster</b>	Annahme: Holz oder Kunststoff
<b>Innentüren</b>	weiße Innentüren und Zargen
<b>Hauseingangselement</b>	Metall mit Verglasung
<b>Dachstuhl</b>	Annahme: Beton
<b>Dacheindeckung</b>	Annahme: Blech o.ä.
<b>Spenglerarbeiten</b>	Blech
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Strom, Wasser, Annahme: Fernwärme
<b>Elektrische Installation</b>	in der Bewertungseinheit: Annahme mittlere Ausstattung
<b>Heizung</b>	Röhrenheizkörper in Einheit Nr. 30
<b>Sanitäre Installation</b>	in der Bewertungseinheit: Annahme mittlere Ausstattung

### 4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale

#### **Hinweis:**

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

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.**

Kellergeschoss	konnte nicht besichtigt werden
Treppenhaus	konnte nicht besichtigt werden
Windfangbereich zum Treppenhaus im EG	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich, Briefkastenanlage und Klingelanlage

#### **Wohnung Nr. 30**

**Fotos wurden von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt, die Fotos dürfen nicht im Gutachten eingestellt werden. Nachdem die Einheit nicht besichtigt werden konnte, wird eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben ausgeschlossen.**

Wohnen	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich
Diele	Boden Naturstein, Wände und Decke Putz und Anstrich
WC	Boden Naturstein, Wände Fliesen, Decke Putz und Anstrich WC, Waschbecken
Bad	Boden Naturstein, Wände Fliesen, Decke Putz und Anstrich Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinenanschluss
Küche	Boden Naturstein, Wände und Decke Putz und Anstrich, Fliesenspiegel an der Wand, keine Einbauküche vorhanden
Kind 1	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich
Schlafen	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich
Kind 2	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich
Loggia	keine Angabe möglich

Flurstück Nr. 655/492  
Reihengarage

Annahme: Massivbau mit Putz und Anstrich, Flachdach, Garagenkipptor

## 4.4 Außenanlagen

### Hinweis:

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

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.**

Flurstück Nr. 655/22	Parkplätze und Geh- und Fahrflächen Betonsteinpflaster, Mülleinhausung, Rasen, Hecken, Bäume.
Flurstück Nr. 655/492	Annahme: vollflächig bebaut
Flurstück Nr. 655/20	Geh- und Fahrfläche mit Betonsteinen gepflastert.

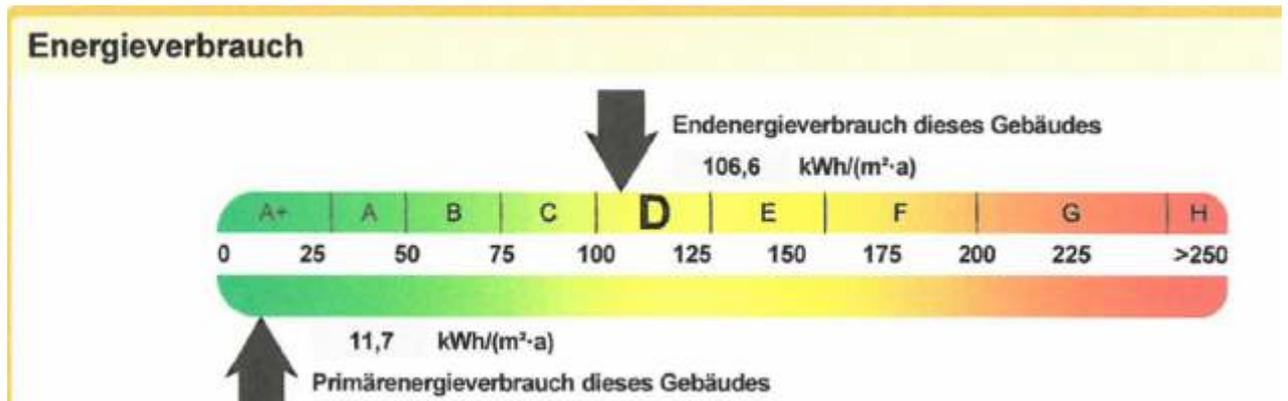
## 4.5 Energetische Eigenschaften

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

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

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmeengesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Energieausweis gültig bis 02.07.2028 auszugsweise:



#### 4.6 Baulicher Zustand

##### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.**

##### **Nur überwiegende Hauptmerkmale:**

- Die zu bewertende Wohnung wurde Ende 2014 laut Angaben saniert.
- Laut Eigentümerversammlungsprotokoll von 2022 wurde aufgrund der hohen Preise im Bausektor die geplante Fassadensanierung verschoben. Laut Eigentümerversammlungsprotokoll von 2023 wurde beschlossen, dass mittelfristig die Fassade gestrichen werden soll.
- Insgesamt befindet sich das Objekt in weitestgehend gepflegtem Zustand (soweit die Besichtigung möglich war). Teilweise sind Fassadenverschmutzungen vorhanden.

**Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss keine Fotos von innen eingestellt werden.**



Norden



Hauszugang

Nordwesten



Südwesten



Südwesten



Nordosten





Flurstück Nr. 655/492, Reihengarage





Verkehrsfläche Flurstück Nr. 655/20



## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

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

## 5.2 Ableitung des Verkehrswertes

<b>Vorläufiger Vergleichswert</b> §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	<b>Vorläufiger Ertragswert</b> §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	<b>Vorläufiger Sachwert</b> §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
<b>Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt</b> durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
<b>Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert</b> ↓	<b>Marktangepasster vorläufiger Ertragswert</b> ↓	<b>Marktangepasster vorläufiger Sachwert</b> ↓
<b>Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale,</b> namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw.  soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
<b>Vergleichswert</b>	<b>Ertragswert</b>	<b>Sachwert</b>
<b>Bei Heranziehung mehrerer Verfahren</b> Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren ( § 6 Abs. 4 ImmoWertV )		
<b>VERKEHRSWERT</b> (Marktwert)		

## Verfahren - Allgemein

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 194 BauGB:

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

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

### 5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

**Bei Eigentumswohnungen und Garagen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche gehandelt.**

**Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.**

**Flurstück Nr. 655/20 ist eine Verkehrsfläche. Der Verkehrswert wird vom Bodenwert abgeleitet.**

#### **Hinweis zum Verkehrswert:**

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

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

## 6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hinweis:** Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard wie in der Bewertungseinheit unterstellt (Innenfotos der Bewertungseinheit wurden zur Verfügung gestellt). Die Wohnung, der Keller und die Garage konnten innen nicht besichtigt werden, deshalb kann abschließend keine Haftung für die Annahme übernommen werden.

## 7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

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

(2)

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

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

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

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

## 7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

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

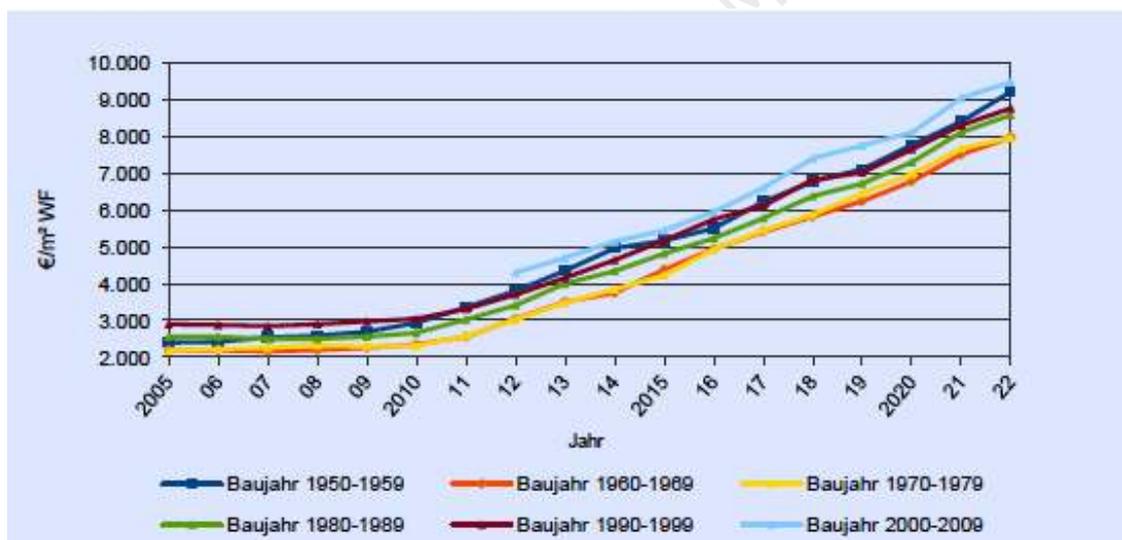
### Eigentumswohnungen

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

### Preisentwicklung

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

### **Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2022):**



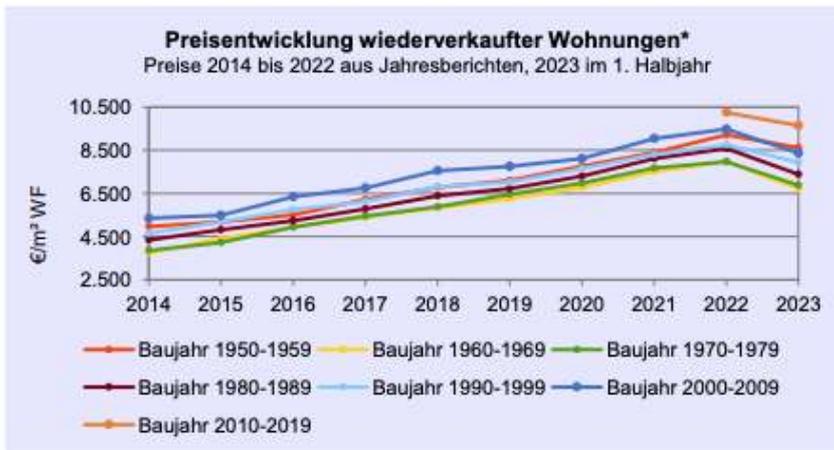
Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

Angaben aus dem Halbjahresreport 2023:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ging die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 32 % zurück.

### Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



\*die Preise 2014 bis 2022 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2023 auf das erste Halbjahr

Auszug aus der Herbstanalyse 2023

### Wiederverkaufte Wohnungen

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



## 7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2022  
Gutachterausschuss

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

Marktbericht 2022 auszugsweise:

Marktbereich 2022					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittelwert	Preisspanne
1960-1969	durchschn. Lage	237	69	7.700	15%

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

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

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

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

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

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

Wohnungen Bestand 70 m<sup>2</sup>:

Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m <sup>2</sup>	8.500 €/m <sup>2</sup>	13.800 €/m <sup>2</sup>

Vergleichbare Wohnungsangebote im Internet liegen in Forstenried zwischen ca. 5.400 €/m<sup>2</sup> und ca. 7.000 €/m<sup>2</sup>

### 7.3 Direkter Preisvergleich

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

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

#### **Direkter Preisvergleich:**

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

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

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

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

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

#### Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

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

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

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

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

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

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

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

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

**Wohnung Nr. 30:**

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden. Ein Verkauf wurde im Vorfeld als Ausreißer aussortiert.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Sep 23	1960	66 m <sup>2</sup>	5. OG	5.697 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-10,0%	5.127 €
2	Sep 23	1960	66 m <sup>2</sup>	6. OG	9.076 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-10,0%	8.168 €
3	Sep 23	1960	52 m <sup>2</sup>	6. OG	9.626 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-11,0%	8.567 €
4	Aug 23	1960	54 m <sup>2</sup>	6. OG	5.944 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-11,0%	5.290 €
5	Jui 23	1960	64 m <sup>2</sup>	8. OG	6.137 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-10,0%	5.523 €
6	Mai 23	1960	66 m <sup>2</sup>	1. OG	7.276 €	nein	nicht vermietet, Wohnfläche	-10,0%	6.548 €
7	Feb 23	1961	81 m <sup>2</sup>	1. OG	6.338 €	nein	nicht vermietet	-8,0%	5.831 €
8	Apr 22	1961	83 m <sup>2</sup>	4. OG	8.303 €	nein	nicht vermietet	-8,0%	7.639 €
Mittelwert			67 m <sup>2</sup>		7.300 €				6.587 €
Median					6.807 €				6.190 €
Standardabweichung					1365 €				
Variationskoeffizient					21%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			3.857 €						
Oberer Wert			9.317 €						

**Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:**

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

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

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

**Hinweis: Die Wohnung, der Keller sowie die Garage konnten innen nicht besichtigt werden!**

Beurteilung Wohnung Nr. 30

Wohnung Nr. 30 ist eine vermietete 4-Zimmer-Wohnung im 5. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Basler Straße 70. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 des Beschlusses Innenfotos von der Wohnung zur Verfügung gestellt. Die Ausstattung ist überwiegend mittel nach der Sanierung im Jahr 2014. Ein Balkon ist vorhanden. Die Grundrissaufteilung ist funktionell, die Belichtung ausreichend.

Anpassungen der Vergleichspreise:

Zeit: Die Anpassungen erfolgen in der Regel in Anlehnung an die Jahresberichte und Zwischenberichte des Gutachterausschusses. Ab Mitte 2022 wird ein Seitwärtstrend angenommen. Nachdem alle Verkäufe zeitnah sind, sind keine Anpassungen notwendig.

Die Wohnlagen sind gut vergleichbar.

Die Verkäufe Nr. 1-6 weichen von der Wohnungsgröße des Bewertungsobjektes ab und werden durch Abschläge sachverständig angepasst.

Die zu bewertende Einheit ist vermietet. Nicht vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2022 um ca. 8 % teurer gehandelt. Nachdem alle Wohnungen nicht vermietet sind, werden diese durch einen Abschlag von 8 % angepasst.

Ausgangswert Mittelwert

rd. 6.587 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung mit Balkon ein Wert von rd. 6.600 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet.

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

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 86 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

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

<b>Wohnung Nr. 30 mit Kellerraum</b>				
<b>Wertermittlungsstichtag 25.10.2023</b>				
86 m <sup>2</sup>	*	6.600 €/m <sup>2</sup>	=	567.600 €
<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 30</b>			<b>rd.</b>	<b>568.000 €</b>

**Reihengarage**

Weiterer Bewertungsgegenstand ist eine Reihengarage auf Flurstück Nr. 655/492, Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße.

Der Gutachterausschuss der Stadt München konnte folgende drei Verkaufsfläche in vergleichbarer Lage und vergleichbaren Baujahren zur Verfügung stellen.

Verkauf 1 25.000 € (April 22)  
Verkauf 2 28.000 € (Mai 21)  
Verkauf 3 29.000 € (Febr. 20)

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

	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
<b>Oberirdischer Stellplatz</b>	16.500	12.000 - 26.000
<b>Einzelgarage</b>	25.000	15.000 - 38.000

Der Mittelwert der 3 Kauffälle liegt bei rd. 27.000 €. Der Wert passt gut mit den Auswertungen des Gutachterausschusses überein.

**Geschätzter Verkehrswert Reihengarage auf Flurstück Nr. 655/492, Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße am Wertermittlungstichtag 25.08.2023: 27.000 €**

## 7.4 Ermittlung des Bodenwertes/Bodenwertanteile am Wertermittlungsstichtag 25.10.2023, Flurstück Nr. 655/20, Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße

In der Regel ist der Bodenwert im Vergleichswertverfahren zu ermitteln (siehe Immobilienwertermittlungsverordnung).

Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte zur Bodenwertermittlung herangezogen werden. Der Bodenrichtwert ist der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, die zur Bodenrichtwertzone zusammengefasst werden, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Er ist bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche. Abweichungen eines einzelnen Grundstücks von dem Richtwertgrundstück in den objektspezifischen Umständen, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, bewirken in der Regel entsprechende Abweichungen des Verkehrswertes vom Bodenrichtwert.

### Wertermittlungsstichtag

25.10.2023

### Bodenrichtwert

Stand 01.01.2022 3.400,- €/m<sup>2</sup> inklusive Erschließung wGFZ 1,0

Der Wert wurde der Bodenrichtwertliste der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt München entnommen.

### Vergleichswertverfahren

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren nach §§24 bis 26 ImmoWertV.

### Bodenwertableitung vom Bodenrichtwert:

Laut Auskunft des Gutachterausschusses ist derzeit eine eher stagnierende oder rückläufige Situation bei Verkäufen von unbebauten Grundstücken festzustellen. Laut Jahresbericht 2022 wurden für Wohnbaugrundstücke in durchschnittlichen und guten Wohnlagen stabile Preise ermittelt. Laut Halbjahresreport 2023 zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 liegen. Es lagen nur wenige Auswertungen vor. Es lagen 3 Verkäufe unter dem Bodenrichtwert und ein Verkauf deutlich über dem Bodenrichtwert vor. Eine wGFZ spielt bei einer Verkehrsfläche keine Rolle.

Ausgangswert: 3.400 €/m<sup>2</sup> - 14 % = 2.924 €/m<sup>2</sup>

Private Wegeflächen, Geh- und Fahrflächen: Diese Flächen sind nicht eigenständig nutzbar oder bebaubar. Laut einschlägiger Fachliteratur liegen diese bei 5-15 % der Baulandpreise. Annahme im Bewertungsfall: 10%.

**Wertansatz für Wegeflächen, Geh- und Fahrflächen:**

$2.924 \text{ €/m}^2 * 0,10 = \mathbf{292 \text{ €/m}^2}$

Bewertungsgegenstand ist 1/40 Miteigentumsanteil an Flurstück Nr. 655/20, Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße.

<b>Bodenwertanteil Verkehrsfläche Fl. Nr. 655/20 am Stichtag 25.10.2023</b>			
592 m <sup>2</sup>	x	292 €/m <sup>2</sup>	172.864 €
172.864 :	40 x	1,000	<b>4.322 €</b>

**Bodenwertanteil mit Zeitwert des Pflasterbelages anteilig pauschal geschätzt rd. 4.500 €**

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

8.0 Ableitung der Verkehrswerte für das Objekt Wohnung Nr. 30 mit Kellerraum, Basler Straße 70 in 81476 München, Reihengarage auf Flurstück Nr. 655/492, Nähe Basler Straße und 1/40 Anteil an der Verkehrsfläche Flurstück Nr. 655/20, Nähe Basler Straße am Wertermittlungsstichtag 25.10.2023

**Weder die zu bewertende Wohnung samt Kellerraum noch die Garage konnten innen besichtigt werden. Es wurden von der Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss Innenfotos zur Verfügung gestellt. Diese dürfen im Gutachten nicht veröffentlicht werden. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.**

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

Flurstück Nr. 655/22:

Auf der Bewertungsfläche steht ein Mehrfamilienhaus (45 Wohneinheiten).

Die zu bewertende Wohnung ist laut Planunterlagen eine 4-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum, laut Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet. Die Wohnung befindet sich im 5. Stock und ist nach Süden, Westen, Osten und Norden hin orientiert. Laut Planunterlagen hat die Wohnung einen Balkon und ein Aufzug im Gebäude ist vorhanden.

Von der Antragsgegnerin wurden Innenfotos der Wohnung zur Verfügung gestellt. Die Belichtung ist ausreichend, die Ausstattung mittel und die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die unmittelbare Nähe zur U-Bahn ist als positiv zu werten. Bei bestimmten Windverhältnissen sind Immissionen durch Verkehrslärm durch die nahe gelegene Autobahn A 95 nicht auszuschließen.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Flurstück Nr. 655/492:

Es handelt sich um eine Garagenfläche. Auf der Bewertungsfläche steht eine Reihengarage mit Flachdach. Von der Garage waren keine Planunterlagen vorhanden.

Flurstück Nr. 655/20:

Die mit Betonsteinen gepflasterte Verkehrsfläche dient zur Erschließung der angrenzenden Reihengaragen. Bewertungsgegenstand ist 1/40 Anteil dieser Fläche.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

Die Verkehrswerte Nr. 1. und 2. laut Beschluss werden von den Vergleichswerten geschätzt und abgeleitet. Verkehrswert Nr. 3 laut Beschluss wird vom Bodenwert geschätzt und abgeleitet.

**Zusammenstellung der Ergebnisse:  
Wertermittlungstichtag 25.10.2023**

**Unbelastete  
Verkehrswerte**

- |   |                  |
|---|------------------|
| <b>1. Wohnung mit Kellerraum Nr. 30</b> im 5. OG<br>Basler Straße 70 in 81476 München                     | <b>568.000 €</b> |
| <b>2. Reihengarage</b> auf Flurstück Nr. 655/492<br>Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße             | <b>27.000 €</b>  |
| <b>3. 1/40 Anteil an Verkehrsfläche</b> Flurstück Nr. 655/20<br>Gemarkung Forstenried, Nähe Basler Straße | <b>4.500 €</b>   |

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 30 mit Kellerraum  
Basler Straße 70 in 81476 München am Wertermittlungstichtag 25.10.2023

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

**für 29,72/1.000 Miteigentumsanteil an dem eingetragenen Grundstück der Gemarkung Forstenried**

**Flst. Nr. 655/22 Basler Straße 70**  
**Gebäude- und Freifläche zu 4.163 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im V. Obergeschoss rechts mit Kellerraum, im Aufteilungsplan mit Nr. 30 bezeichnet.**

zum Wertermittlungstichtag 25.10.2023 mit

**568.000,- €**

in Worten: fünfhundertachtundsechzigtausend Euro

geschätzt.

9.1 Verkehrswert für das Objekt Reihengarage auf Flurstück Nr. 655/492  
Nähe Basler Straße in 81476 München am Wertermittlungsstichtag 25.10.2023

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

**für das eingetragene Grundstück der Gemarkung Forstenried**

**Flst. Nr. 655/492**      **Nähe Basler Straße**  
**Gebäude- und Freifläche**      **zu 16 m<sup>2</sup>**

zum Wertermittlungsstichtag 25.10.2023 mit

**27.000,- €**

in Worten: siebenundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

