

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ:1514 K 119/23

Objekt

1-Zimmerapartment mit Balkon
Daphnestr. 32
81925 München

Stichtag

9. Februar 2024

Datum

4. April 2024

Verkehrswert

273.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion.....	11
3.4	Ansichten	11
3.5	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.6	Technische Gebäudeausstattung	12
3.7	Außenanlagen	12
3.8	Beurteilung.....	13
4	Wohnungseigentum	14
4.1	Apartment Nr. 421	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand.....	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	15
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung	17
5.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswert Wohnung	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	21
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	22
6	Verkehrswert	23
7	Abkürzungsverzeichnis	24
8	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 25.10.2023, berichtigt am 06.03.2024 AZ: 1514 K 119/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Hinweis	Es wurde bereits zum Stichtag 03.11.2021 ein Gutachten über das Beschlagnahmeobjekt erstellt (AZ 1517 K 31/21). Beauftragt wird nun eine Aktualisierung dieses Gutachtens.
Objekte	1-Zimmerapartment mit Balkon im 4. OG, rd. 32 m ² , Kellerabteil, Baujahr 1972/73
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 09.02.2024
Teilnehmer	Mieter, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin konnte das Apartment in Anwesenheit des Mieters besichtigt werden. Die Veröffentlichung von Innenfotos wurde gestattet.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 18.07.2023- Lageplan M 1:1000- Aufteilungsplan Nr. 51496/7 mit Genehmigung v. 22.09.1971- Teilungserklärung UrkNr. 13 vom 13.01.1972- Abgeschlossenheitsbescheinigungen v. 28.9.1971 u. 30.12.1971- Kaufvertrag UrkNr. 3023/2010 vom 22.12.2010- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München- Immobilienmarktbericht 2022, Frühjahrssticker und Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt

- Erhebungen**
- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
 - GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
 - Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
 - Hausverwaltung: Energiepass, Jahresabrechnung 2022, Wirtschaftsplan 2023, Energiepass, Protokolle zu den Eigentümersammlungen 2016 - 2023
 - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte
- Rechtsgrundlagen**
- BauGB: Baugesetzbuch
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
 - BayBO: Bayerische Bauordnung
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
 - WEG: Wohnungseigentumsgesetz
 - WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
 - Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
- Vorbehalte**
- Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.
- Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.
- Wichtiger Hinweis**
- Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.**

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 5906: 4,0/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 421 an dem Grundstück der Gemarkung Bogenhausen Flst. 209 – Daphnestr. 32 Gebäude- und Freifläche zu 8.392 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Tiefbauobjekteinlegungsrecht an dem ganzen Grundstück Flst. 209 für die LH München
Lfd. Nr. 2	Netztrafostationsrecht an dem ganzen Grundstück Flst. 209 für die LH München
Lfd. Nr. 3 - 7	gelöscht
Lfd. Nr. 8	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 119/23); eingetragen am 18.07.2023.
Abteilung III	Schulverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Bogenhausen, dem 13. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, dem Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk Bogenhausen liegt im Nordosten von München auf der rechten Seite der Isar und erstreckt sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze im Nordosten. Bogenhausen gliedert sich in die Bezirksteile Oberföhring, Johanneskirchen, Herzogpark, Engelschalking, Daglfing, Parkstadt und Altbogenhausen.

Mikrolage

Die Bebauung im Stadtbezirk ist sehr heterogen. Altbogenhausen und der Herzogpark, die von Kriegsschäden überwiegend verschont wurden, gehören mit ihren herrschaftlichen Villen zu den besten und teuersten Wohnlagen Münchens. Die Isar liegt von hier aus in fußläufiger Entfernung, die Innenstadt ist in wenigen Minuten erreichbar. Ganz im Osten des Stadtbezirks befinden sich landwirtschaftliche Nutzflächen und Hochhäuser. In den 50er Jahren entstand in der Parkstadt Bogenhausen die erste Wohnsiedlung mit Hochhausbebauung. Das Spektrum der Bebauung reicht von Einfamilienhäusern mit großen Gärten über Reihenhaussiedlungen und alte Gehöfte bis zu Miethauskomplexen.

Die gegenständliche Wohnanlage befindet sich im Bezirksteil Parkstadt, im Wohngebiet Arabellapark. Dieses wird umschlossen von der Richard-Strauss-Straße, einem Teilabschnitt des Mittleren Rings, im Westen, der Engelschalking Straße im Norden, der Vollmannstraße im Osten und dem Schreberweg im Süden. Im Arabellapark wurde eine Mischung aus Wohn-, Büro-, Laden- und Hotelnutzung verwirklicht, wobei der Anteil der Büros überwiegt. Das Gebiet ist von einer Fußgängerzone durchzogen, die in den Rosenkavalierplatz mündet. In über dreißig Jahren Bautätigkeit entstand eine Vielfalt an Gebäudeformen in unterschiedlich modernen Baustilen, von der zweigeschossigen Ladenzeile bis zur über hundert Meter hohen Bankzentrale.

Freizeitwert

Eine Grünfläche mit angrenzender Kleingartenanlage befindet sich im Bürgerpark an der Denninger Straße, eine weitere mit Spielplatz östlich der Vollmannstraße. Insgesamt steht in der Parkstadt Bogenhausen eine Grünfläche von ca. 11.000 m² zur Verfügung. Der Bereich um den Herzogpark wird von den weitläufigen Isarauen und zahlreichen kleinen Plätze geprägt.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Die Richard-Strauß-Straße ist ein Teilabschnitt des Mittleren Rings und wird zum Großteil durch den 1,5 km langen Richard-Strauß-Tunnel untertunnelt. Dieser stellt verkehrsgünstig den Anschluss zum Stadtzentrum sowie zu den Autobahnen nach Nürnberg, Passau und Salzburg her.

Öffentlicher Verkehr	Der Arabellapark ist durch die gleichnamige U-Bahn-Station der Linie U4 an das Münchner Schnellbahnnetz angeschlossen; am Busbahnhof halten zahlreiche Busse sowie zwei Straßenbahnlinien.	
Entfernungen	Bushaltestelle Elektrastraße	ca. 70 m
	München Klinik Bogenhausen	ca. 600 m
	U-Bahnhof Arabellapark	ca. 600 m
	U-Bahnhof Richard-Strauss-Straße	ca. 900 m
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 6 km
	Hauptbahnhof München	ca. 7 km
	Flughafen München	ca. 37 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist durchschnittlich.	
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend großflächig angelegten Wohnanlagen und Doppelhäusern. Gegenüber der Wohnanlage befindet sich das Pfarramt St. Rita.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Diese unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Die Wohnlage im Bereich des Bewertungsobjekts wird darin als gut eingestuft.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Lärm und Abgase wurden nicht festgestellt.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 300 m westlich an der Arabellastraße.	
Infrastruktur	Alle wichtigsten infrastrukturellen Einrichtungen sowie Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen im Gehbereich. Das Stadtzentrum mit den vielfältigen Angeboten an Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist schnell erreichbar.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 105 m
Grundstückstiefe max.	ca. 140 m
Gestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 19 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Geh- und Radwege, Parkbuchten an der Westseite, Parken auf der Straße an der Ostseite
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Antennenanschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die Wohnanlage liegt im Bereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 3b Teil 1 (Vollmannstraße westlich), in Kraft getreten am 04. 02.1970.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie des Apartments die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Apartmenthaus mit 7 Vollgeschossen insgesamt 213 Apartments, Gemeinschaftsschwimmbad im UG, Tiefgarage mit 134 Stellplätzen
Baujahr	1972/73
Konzeption	Untergeschoss: Kellerabteile, Heizung, Wasch- und Trockenraum, Schwimmbad mit Oberlichtern, Umkleide und Sanitärräume; Erdgeschoss bis 6. Obergeschoss: 213 Apartments
Energieausweis	vom 31.01.2023: Endenergiebedarf :99 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse C Empfehlungen: Dämmung des Dachs und des unteren Gebäudeab- schlusses, hydraulischer Abgleich

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Skelettbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Beton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Stirnseiten in Stahlbeton mit Wärmedämmverbundsystem
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Massivwände
Treppen	einläufige Stahlbetontreppe
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach, Kiespressdach

3.4 Ansichten

Fassaden	Gliederung der West- und Ostfassade durch Balkone und Fassadenpaneele, Nord- und Südfassade mit Außenputz
Zugang	Zugang von der Daphnestraße zum rückwärtigen Hauseingang an der Ostseite; 7 Differenzstufen mit Natursteinbelag, zurückversetzter überdachter Hauseingang: zweiflügelige Metall-/Glaskonstruktion mit feststehenden Seitenteilen, Klingeltableaus beidseits des Eingangs, Briefkastenelemente im Bereich des Windfangs
Fenster	Fenster und Balkontüren in Kunststoff mit 3-facher Isolierverglasung (2021), wärmgedämmte Brüstungspaneelle
Balkone	Stahlbetonkragplatten, Brüstung in Stahlkonstruktion, Füllelemente aus farbigen Tresaplatten, seitlicher Sichtschutz aus Drahtglas
Entwässerung	innen liegend

3.5 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Naturwerksteinplatten, lackierter Handlauf Müllschlucker in jedem Geschoss
Flure	Teppich
Untergeschoss	Estrich, Wände geweißelt, Stahltüren, Schleusen zur Tiefgarage
Waschraum	Münzwaschmaschine und Trockner

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	-
Heizung	Fernwärme
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	für 8 Personen

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	nicht umzäunt
Freiflächengestaltung	diverse Sträucher und Bäume, Rasen, Fahrradabstellplatz neben der Tiefgaragenzufahrt
Befestigte Flächen	Betonverbundsteine
Tiefgarage	getrennte Ein- und Ausfahrt über die Daphnestraße

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Es wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2016 bis 2023 zur Verfügung gestellt. Folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden beschlossen:</p> <p>2016: Beschluss über den Tausch weiterer defekter Fenster und Balkontüren Beschluss über die Erneuerung der sanitären Strangabsperungen Beschluss über Dämmung der Warmwasserleitungen</p> <p>2017: Beschluss über die Abdichtung der Schwimmhalle und Betoninstandsetzung, Finanzierung über Sonderumlage Beschluss über den Tausch weiterer defekter Fenster und Balkontüren</p> <p>2018: Beschluss über den Tausch weiterer defekter Fenster und Balkontüren Beschluss über Tausch der Teppichböden in den Stichgängen</p> <p>2019: Beschluss über den Tausch der noch nicht ausgetauschten Fenster und Balkontüren (2 Sonderumlagen und Sanierungsdarlehen)</p> <p>2020: Sanierung der Betondächer über den Balkonen im letzten Geschoss an der Ost- und Westseite (Sonderumlage)</p> <p>2021: Beschluss über den Tausch der Teppichböden in den Fluren, Anstrich der Stichflure, Finanzierung über Sonderumlage Beschluss über die Erneuerung der Beleuchtung in den Fluren Beschluss über Erneuerung des Bodenbelags im Keller zu der Waschküche, Tausch des Teppichbodens gegen Noppenbelag, wie im Vorraum Aufzug Beschluss über Umstellung der Heizkostenverteiler auf Funk</p> <p>2023: Beschluss über Anbringung einer Schwimmbadtreppe</p>
Fazit	<p>Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Laut Mitteilung wurden alle Fassaden energetisch modernisiert. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.</p>
Außenanlagen	<p>unauffällige Gestaltung, gepflegt</p>

4 Wohnungseigentum

4.1 Apartment Nr. 421

Lage im Gebäude	4. Obergeschoss														
Ausrichtung	Westen														
Raumaufteilung	1-Zimmerapartment mit Balkon, bestehend aus: Wohn-/Schlafraum, Kochzeile, Bad, Flur														
Wohnfläche	Die Wohnfläche wurde den Angaben im Aufteilungsplan entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.														
	<table> <tr> <td>Wohn-/Schlafraum</td> <td>22,58 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>4,06 m²</td> </tr> <tr> <td><u>Eingang mit Kochzeile</u></td> <td><u>3,77 m²</u></td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>30,41 m²</td> </tr> <tr> <td>½ - Ansatz:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Balkon</td> <td>1,87 m²</td> </tr> <tr> <td>Wohnfläche insgesamt</td> <td>32,28 m²</td> </tr> </table>	Wohn-/Schlafraum	22,58 m ²	Bad	4,06 m ²	<u>Eingang mit Kochzeile</u>	<u>3,77 m²</u>	Summe	30,41 m ²	½ - Ansatz:		Balkon	1,87 m ²	Wohnfläche insgesamt	32,28 m ²
Wohn-/Schlafraum	22,58 m ²														
Bad	4,06 m ²														
<u>Eingang mit Kochzeile</u>	<u>3,77 m²</u>														
Summe	30,41 m ²														
½ - Ansatz:															
Balkon	1,87 m ²														
Wohnfläche insgesamt	32,28 m ²														
Nutzung	Es liegt ein Mietverhältnis vor.														
Sondernutzungsrecht	-														
Nutzfläche	Kellerabteil Nr. 421 (gemessen aus dem Plan): ca. 1,5 m ² Das vom Mieter genutzte Kellerabteil und das im Aufteilungsplan mit Nr. 421 bezeichnete Kellerabteil sind nicht identisch.														

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenflächen	Putz, großformatige Wandfliesen im Bad
Deckenflächen	Putz
Fußböden	Laminat, Naturstein im Bad
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, furniertes Türblatt mit Spion, Sicherheitstürbeschlag Innentür: Glastür zum Bad
Sonnenschutz	nein vorhanden
Balkon	kein Belag
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Hänge-WC, Badewanne, Waschtisch
Elektroinstallation	Unterverteiler neben dem Wohnungseingang Kippsicherungen mit FI-Schalter neue Gegensprechanlage
Heizung	1 Stahlradiator im Wohnzimmer, 1 Konvektor im Bad
Lüftung	innen liegendes Bad

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2023: 301,00 €/mtl. Hinweis: Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung, weshalb das Hausgeld überdurchschnittlich hoch ausfällt, teilte diese mit, dass der inzwischen durchgeführte Austausch aller Fenster und Balkontüren über ein Sanierungsdarlehen (Volltilgungsdarlehen) mit einer Laufzeit von 10 Jahren beginnend ab dem 01.01.2020 finanziert wird.
Instandhaltungsrücklage	zum 31.12.2022: Apartment: anteilig 1.143,88 € Waschanlage: anteilig 46,19 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Das Apartment ist für einen 1-Personenhaushalt angelegt. Entgegen der Darstellung im Grundriss, befindet sich die Kochzeile außerhalb des Wohn-/Schlafraums im Eingangsbereich. Das Bad ist innenliegend.
Belichtung/Besonnung	gute Belichtungsverhältnisse
Ausstattungsstandard	zeitgemäß
Mängel/Schäden	Laminat mit Abnutzungsspuren
Modernisierungen	2017/2018: Modernisierung der Sanitäranlage und Einbau einer Glastür Verlegung neuer Bodenbeläge Anstricharbeiten
wirtschaftliche Wertminderung	innen liegendes Bad
Fazit	Das Apartment hat einen zweckmäßigen Zuschnitt und orientiert sich ausschließlich nach Westen zur Daphnestraße. Die Ausstattung ist zeitgemäß, der Erhaltungszustand gut.

5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Apartment erstellt.

Grundstücksdaten

Flst. 209	Daphnestr. 32, 81925 München
	Gebäude- und Freifläche zu 8.392 m ²
ME-Anteil	4,0/1.000: Apartment Nr. 421

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen/Apartments heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Wohneinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen. Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschoss

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht

In dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München für das Berichtsjahr 2022 wurde für Wiederverkäufe von Apartments in guter Wohnlage im ganzen Stadtgebiet folgender Mittelwert ausgewertet:

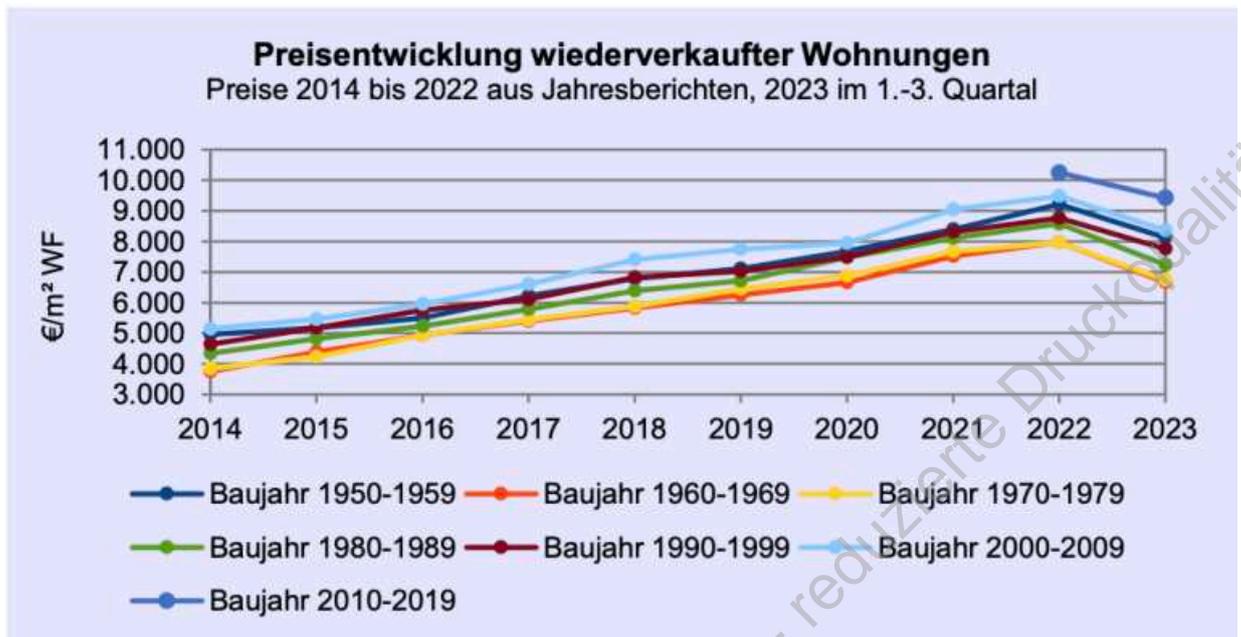
Baujahrsgruppe 1970 - 1979, Mittelwert: 9.600 €/m²WF
Standardabweichung +/- 15 %

Gemäß dem Immobilienmarktbericht für das Jahr 2022 liegt die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr ebenfalls 29 %. Der Geldumsatz sank mit 31 % unter das Vorjahresniveau. Trotz rückläufiger Vertragszahlen waren weiterhin Preissteigerungen feststellbar. Bei Erstverkäufen lag die durchschnittliche Steigerungsrate bei 8 % und bei Wiederverkäufen bei 6 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Während bei den Neubauten noch weitere Preissteigerungen festgestellt wurden, waren die Preise bei den Bestandsobjekten eher rückläufig. Bei den Neubauten lag die Veränderung der mittleren Kaufpreise bei plus 9,5 %, bei den wiederverkauften Wohnungen dagegen bei minus 5,7 %.

In der zuletzt veröffentlichten Herbstanalyse des Gutachterausschusses werden die ersten aktuellen Preise angegeben. Im 1.-3. Quartal 2023 wurde bei den Wohnimmobilien in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ging die Verkaufszahl im genannten Zeitraum um 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Die folgende Grafik aus der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2014 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen. Die Wohnungspreise sind aufgrund einer zu geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle vorläufig nur als Preistendenz anzusehen.



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2023

Bereits in seinem Halbjahresreport 2020 veröffentlichte der Gutachterausschuss die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt. Noch in dem Jahresbericht für das Jahr 2021 wurden trotz der negativen Einflüsse der Pandemie auf den Arbeitsmarkt keine Veränderung der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt. Es zeigte sich, dass sich die Quadratmeterpreise vor, während und nach dem Corona-Lockdown nur geringfügig verändert haben, insgesamt diese sogar leicht angestiegen sind.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang auf dem Münchner Immobilienmarkt deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen, insbesondere bei den sanierungsbedürftigen Wohnungen.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Apartments (Wiederverkäufe) übermittelt.

Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt lediglich hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Wohn- lage	Kaufpreis €/m ²	*Zu-/ Abschlag	Kaufpreis angepasst
1	8 / 2023	33	EG	1973	ja	gut	7.424	+10%	8.166
2	7 / 2023	32	6.OG	1973	ja	gut	8.369	+3%	8.620
3	6 / 2023	32	1.OG	1973	nein	gut	7.285	+1%	7.358
4	5 / 2022	32	5.OG	1973	nein	gut	8.989	-11%	8.000
5	5 / 2022	31	2.OG	1973	nein	gut	8.769	-7%	8.155
6	4 / 2022	32	6.OG	1973	nein	gut	9.919	-12%	8.729
7	3 / 2022	33	4.OG	1973	ja	gut	9.697	-2%	9.503
8	1 / 2022	32	4.OG	1973	ja	gut	8.524	-2%	8.354
Arithmetischer Mittelwert									8.360

*Zu-/Abschlag wegen Lage, Verkaufszeitraum, Balkon, Vermietung etc.

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte befinden sich in der gegenständigen Wohnanlage und sind daher mit dem Beschlagsobjekt sehr gut vergleichbar.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Januar 2022 bis August 2023. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Apartments mit einer Wohnfläche von < 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Die Objekte 1, 2, 7 und 8 waren zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 8 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Balkon: Alle Apartments haben Zugang zu einem Balkon.

- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Alle Vergleichsobjekte können über einen Aufzug erreicht werden.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die große Preisspanne bei den Vergleichsobjekten lässt den Rückschluss zu, dass der Modernisierungsgrad der Apartments unterschiedlich groß ist.
- Die angepassten Vergleichspreise liegen zwischen 7.358 – 9.503 €/m², der arithmetische Mittelwert beträgt 8.360 €/m².

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung:
gute Wohnlage in der Parkstadt, Wohnviertel Arabellapark,
sehr gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen
- Wohngebäude:
Erscheinungsbild der Bauzeit entsprechend,
regelmäßig durchgeführte Instandhaltungen,
insgesamt guter Erhaltungszustand,
Schwimmbad mit Tageslicht im Untergeschoss
- Wohnung:
zweckmäßiger Grundriss,
Lage im 4. Obergeschoss, Ausrichtung nach Westen,
letzte Modernisierungen 2017/2018

Für das Apartment wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 8.500 €/m²

vorläufiger Vergleichswert	32,28 m ² WF * 8.500 €/m ²	=	274.380 €
<u>Objektspezifische Grundstücksmerkmale</u>			
Wertabschlag Abnutzungen Laminat		-	1.500 €
Vergleichswert Apartment			272.880 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen/Apartments aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 209 – Daphnestr. 32, 81925 München wie folgt begutachtet:

4,0/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum
an Wohnung Nr. 421

mit **273.000,- €**

(in Worten: zweihundertdreiundsiebzigttausend Euro)

München, den 04. April 2024

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Übersichtsplan – Grundriss 2. bis 6. Obergeschoss, o. M.

Anlage 5: Grundriss Apartment Nr. 421, o. M.

Anlage 6: Grundriss Untergeschoss – Übersichtsplan und Ausschnitt, o. M.

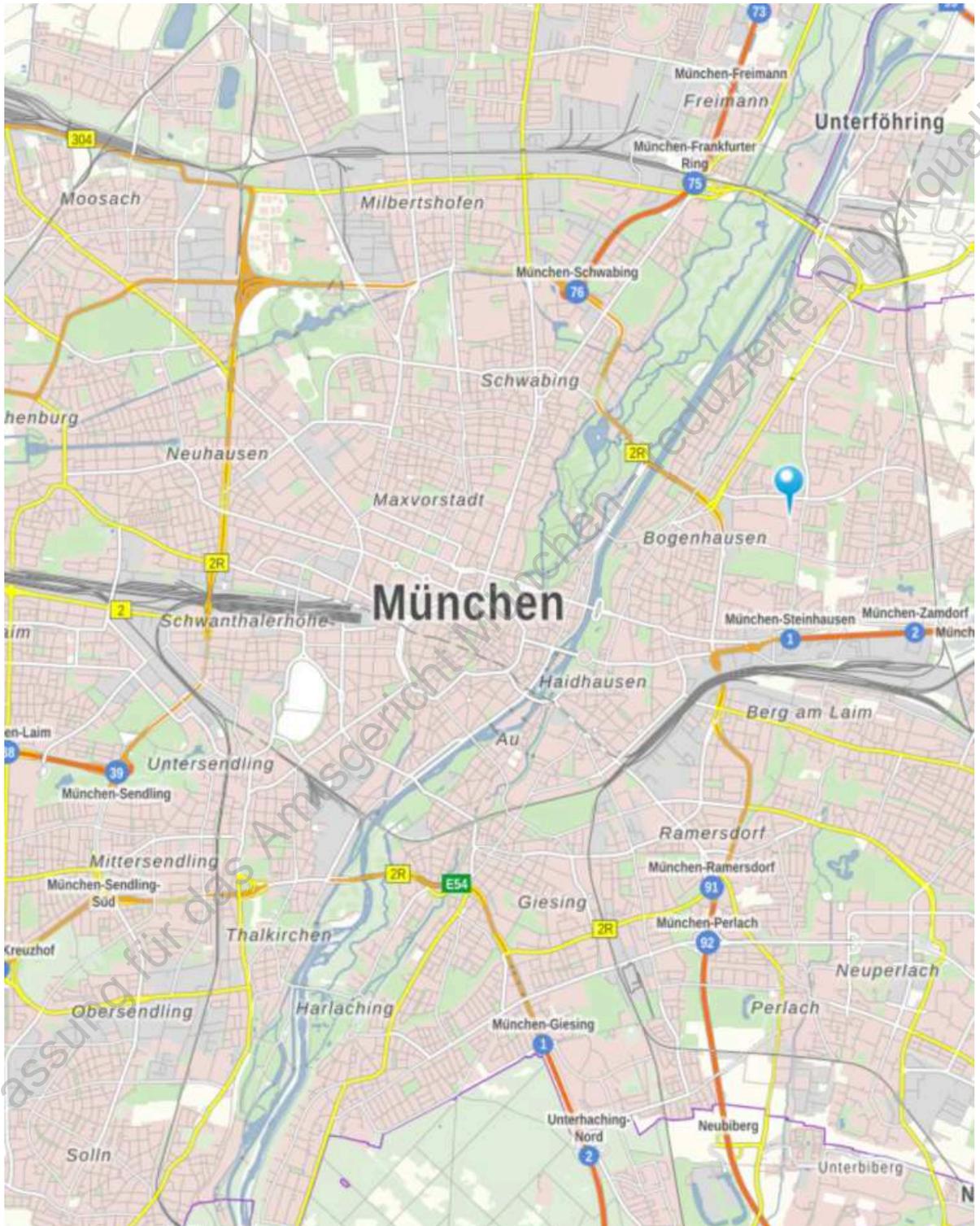
roter Pfeil: Zuordnung lt. Aufteilungsplan, blauer Pfeil: tatsächlich genutzter Keller

Anlage 7: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

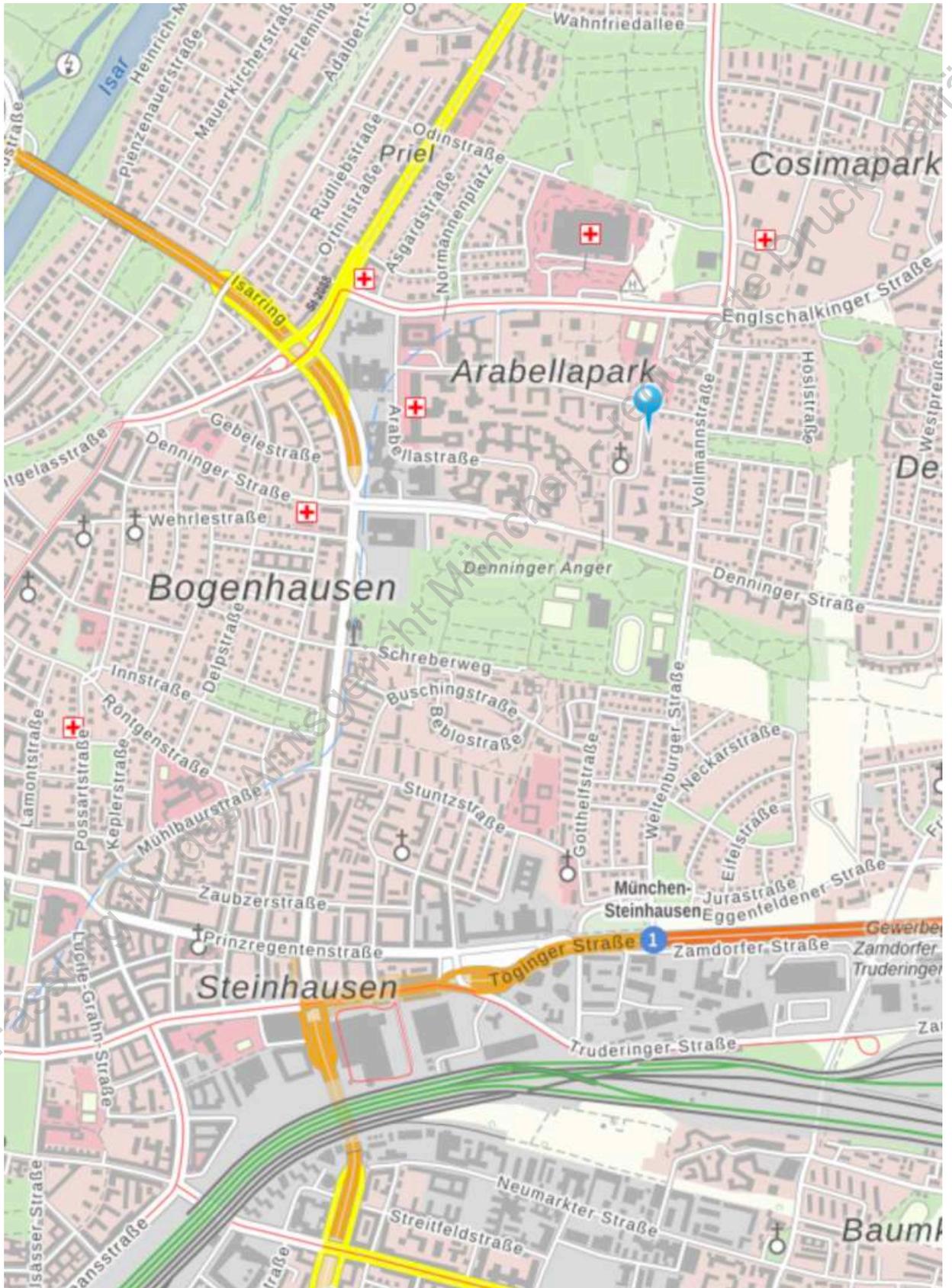
Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

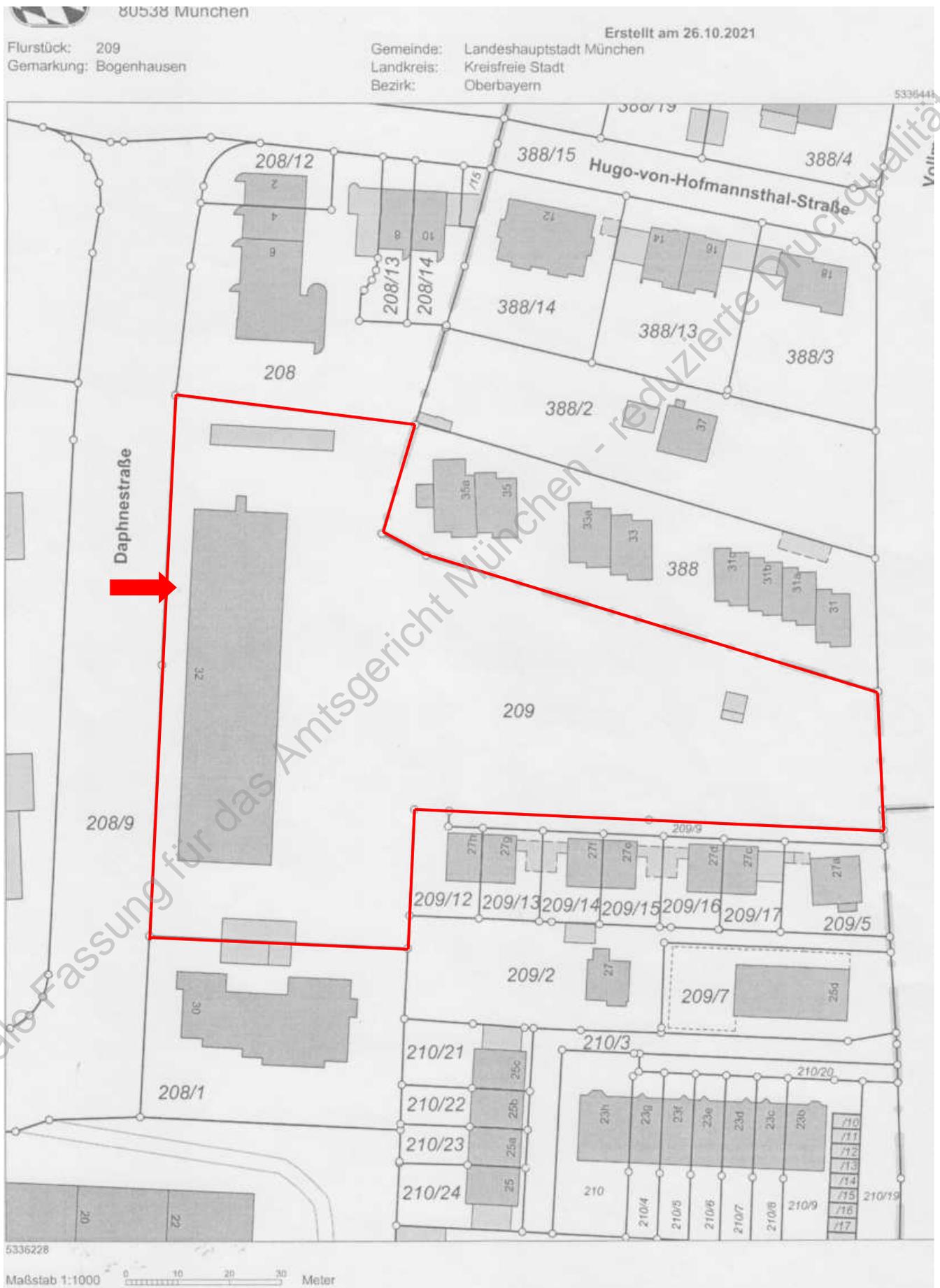


Anlage 2: Stadtplanauszug von München

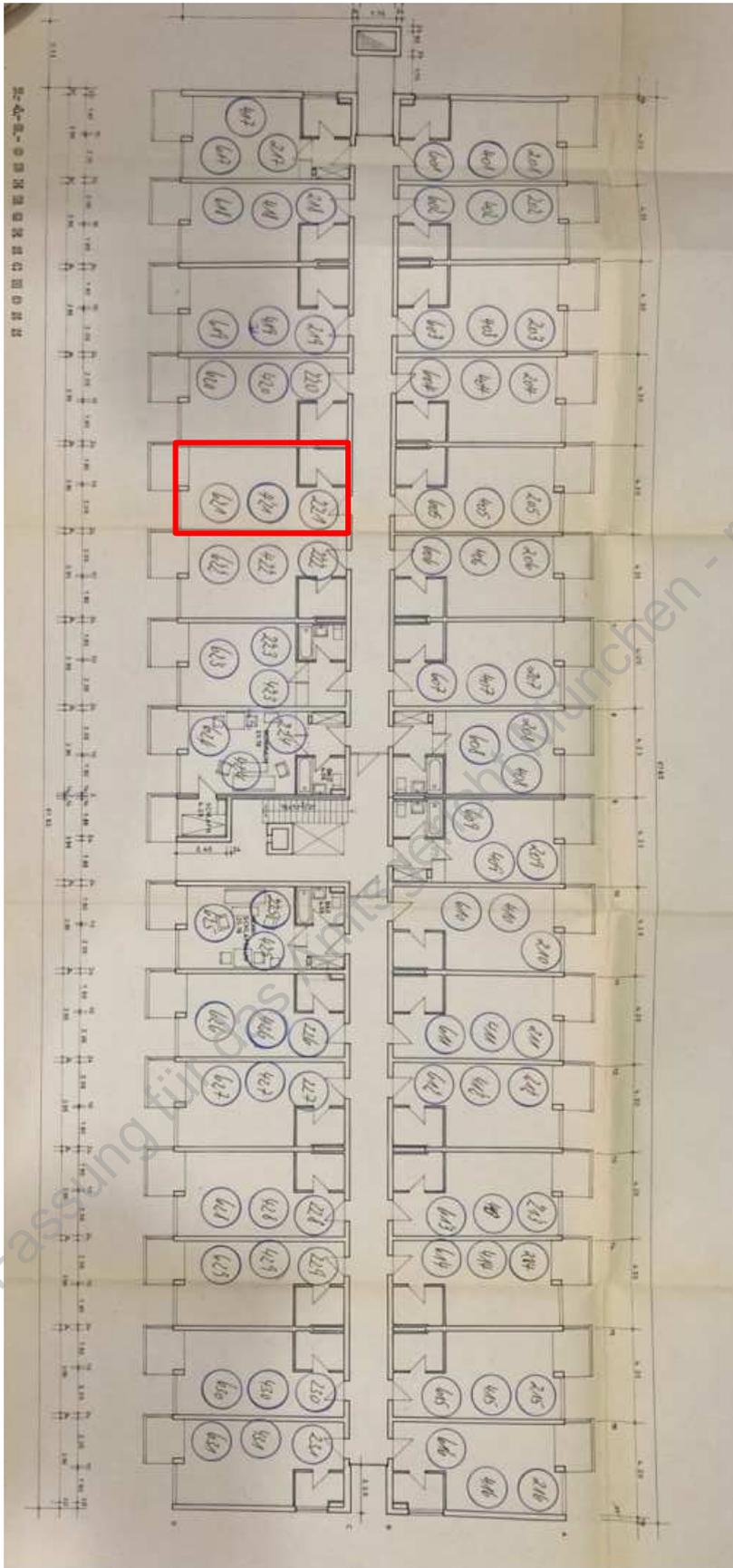
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



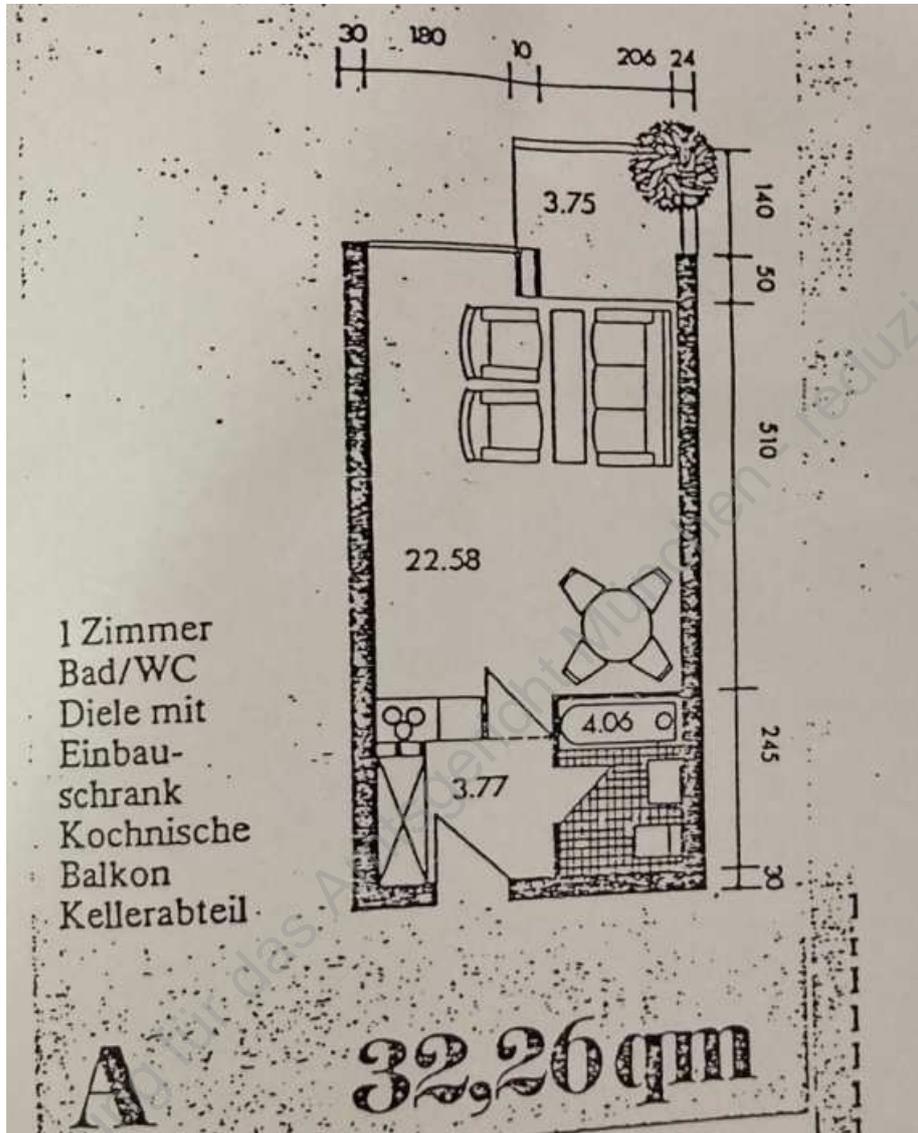
Anlage 3: Lageplan, M:1000



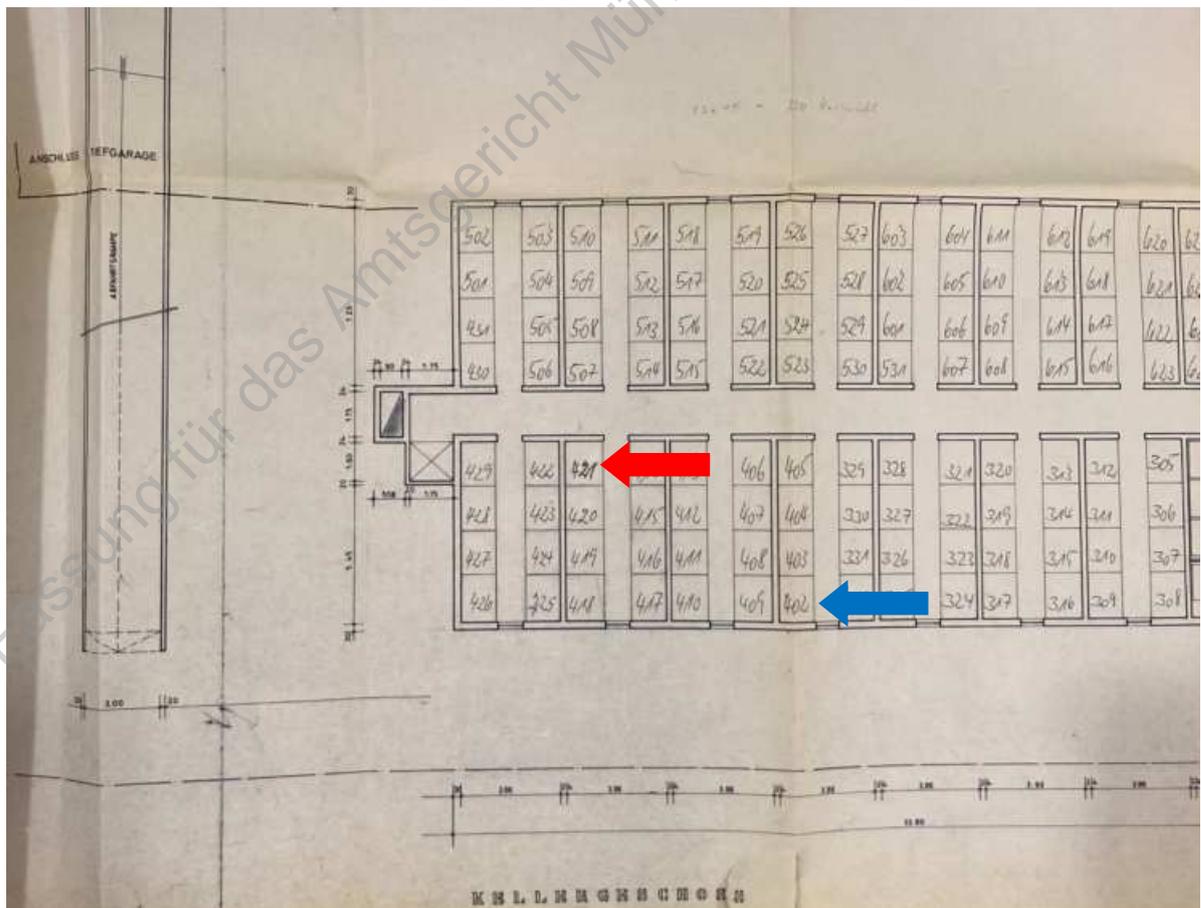
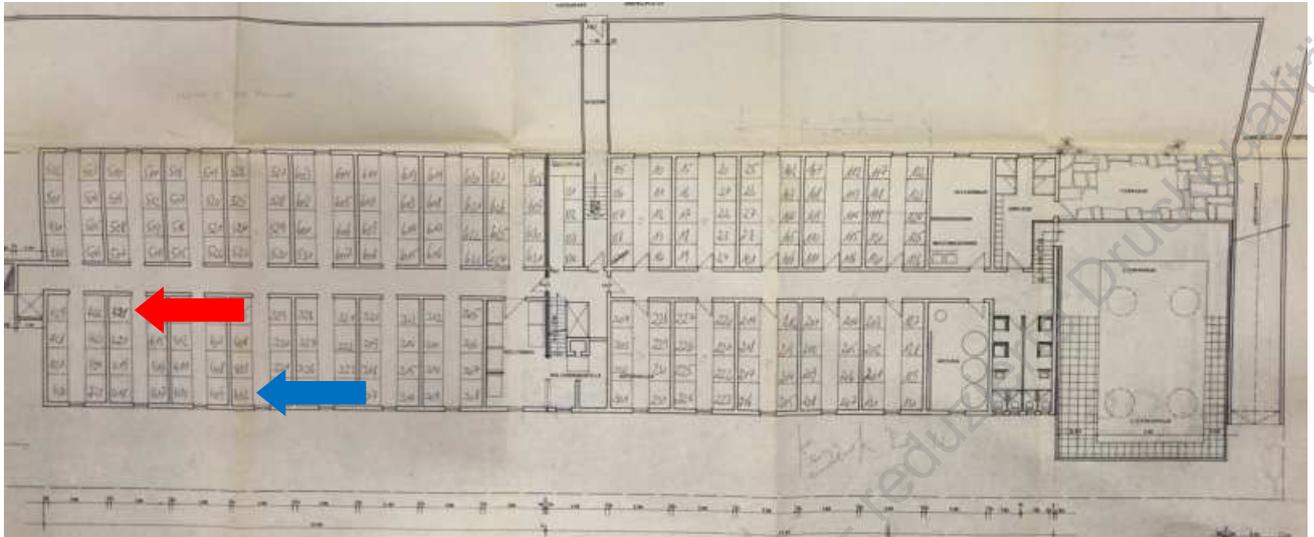
Anlage 4: Übersichtsplan – Grundriss 2. bis 6. OG, o. M.



Anlage 5: Grundriss Apartment Nr. 421, o. M.



Anlage 6: Grundriss Untergeschoss – Übersichtsplan und Ausschnitt, o. M.
 roter Pfeil: Zuordnung lt. Aufteilungsplan, blauer Pfeil: tatsächlich genutzter Keller



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Nordwesten



Foto 2: Westansicht



Foto 3: Zugang von der Daphnestraße zum Hauseingang an der Ostseite



Foto 4: Blick zurück zur Daphnestraße



Foto 5: Fußweg zum Hauseingang

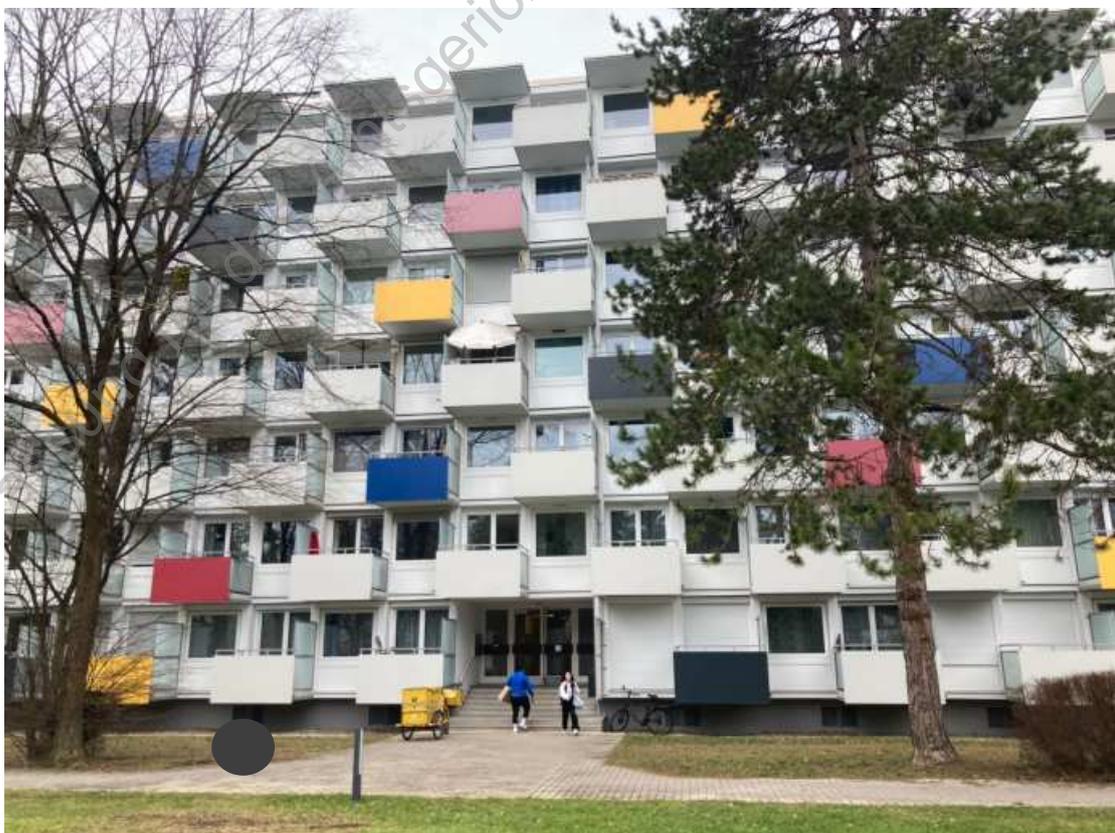


Foto 6: Ostansicht



Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Windfang



Foto 9: Treppenhaus und Aufzug



Foto 10 / Foto 11: Treppenhaus 4. Obergeschoss



Foto 12: Flur 4. Obergeschoss



Foto 13: Wohnungseingang Nr. 421



Foto 14: Eingangsbereich

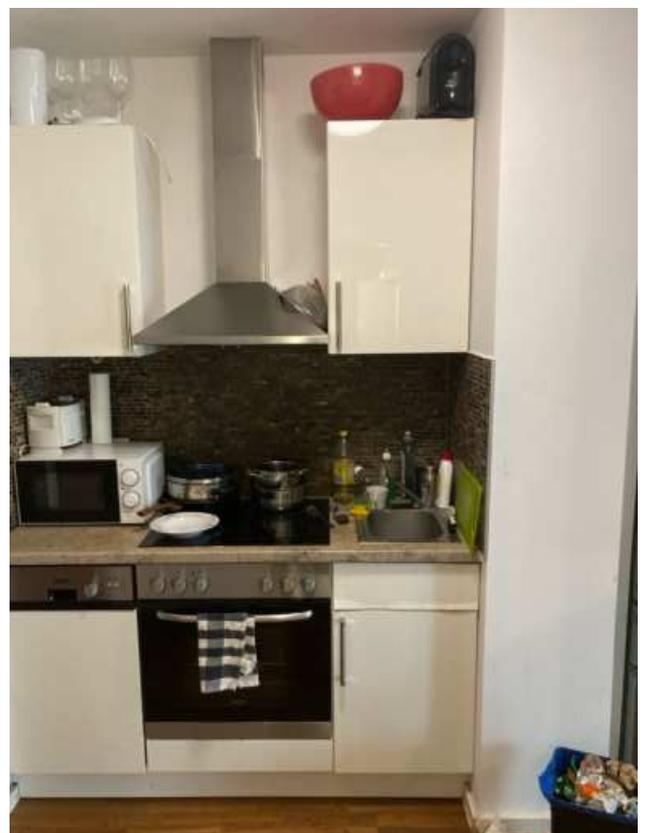


Foto 15: Küchenzeile



Foto 16: Sicherungskasten



Foto 17: Zugang zum Bad



Foto 18 / Foto 19: Bad





Foto 20: Balkon



Foto 21: Blick nach Westen



Foto 22: Untergeschoss/Flur



Foto 23: Zugang zu den Kellerabteilen



Foto 24: tatsächlich genutztes Kellerabteil