



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

4-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 9 mit Keller Nr. 9

Eduard-Spranger-Str. 42 in 80935 München (Hasenberg!)



Aktenzeichen **1514 K 158/24**

Stichtag der
Wertermittlung **10.12.2024**

Auftraggeber

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

Eigentümer

Wohnung Nr. 9

im Grundbuch von Feldmoching, Blatt 12674
Lfd. Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 in Erbengemeinschaft

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Vergleichswert**.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 10.12.2024:

Wohnung Nr. 9, Eduard-Spranger-Straße 42 in 80935 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung und Keller Nr. 9

444.000 €

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 Grundbuches (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 28.01.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 49 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
○ Makrolage	11
○ Mikrolage	12-14
○ Sonstige Infrastrukturdaten	15
○ Wohnlage	16
3.2 Gestalt und Form	17-18
3.3 Erschließungszustand	19
3.4 Entwicklungszustand	20
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	21
4.1 Mehrfamilienhaus Eduard-Spranger-Straße 42, Wohnung und Keller Nr. 9	
▪ Baujahr	21
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	22
▪ Planunterlagen	23-25
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	26
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	27
4.4 Außenanlagen	28
4.5 Energetische Eigenschaften	28-29
4.6 Baulicher Zustand	30
▪ Fotos	31-33
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	34
5.1 Wertermittlungsverfahren	34-35
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	36
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	37-38

7.0	Vergleichswertverfahren	39
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	40-41
7.2	Indirekter Preisvergleich	42
7.3	Direkter Preisvergleich	43-47
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 9, Eduard-Spranger-Str. 42 in 80935 München am Wertermittlungstichtag 10.12.2024	48
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 9, Eduard-Spranger-Str. 42 in 80935 München am Wertermittlungstichtag 10.12.2024	49

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

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

Eigentümer

Wohnung Nr. 9

im Grundbuch von Feldmoching, Blatt 12674
Lfd. Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 in Erbengemeinschaft

Grund der Gutachtenerstellung

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: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Beschluss vom

14.08.2024

Nutzung

leerstehend

Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert
Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan vom 01.07.2024 bis 30.06.2025:
monatliches Wohngeld: 472,85 €
davon sind 357,96 € Bewirtschaftung und 114,89 € Rücklage

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 21.11.2024
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Schlussabnahmeschein von 1969
- Bauunterlagen von 1966
- Bauunterlagen zum Einbau einer Ölfeuerungsanlage in Block 19

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Teilungserklärung vom 28.12.1966
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Aufteilungspläne

- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Energieausweis
- Eigentümersammlungsprotokolle 2022, 2023 und 2024
- Wirtschaftsplan vom 01.07.2024 bis 30.06.2025
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Feldmoching, Blatt 12674, Ausdruck vom 08.07.2024

- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 10.12.2024

Qualitätstichtag 10.12.2024

Tag der Ortsbesichtigung 10.12.2024

Benachrichtigt wurden zum Termin am 10.12.2024

- Rechtl. Vertreter des Antragstellers, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner Nr. 1 und 2 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben
- Rechtl. Vertreter der Antragsgegner Nr. 3-5 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer Antragsteller
Antragsgegnerin Nr. 4 laut Beschluss, kurzweilig (nur von außen)
Margit Apitzsch als Sachverständige

Laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 4 laut Beschluss, dürfen im Gutachten und Exposé von innen keine Fotos eingestellt 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

Wohnungsgrundbuch von Feldmoching, Blatt 12674, Ausdruck vom 08.07.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Feldmoching		Band 394	Blatt 12674	Feldmoching Bestandsverzeichnis	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm	
1	2	3			4		
1		10,40 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 1552/20 Eduard-Spranger-Straße 34,36,38,40,42, Rainfarnstraße 21, Wohngebäude, Tiefgarage Hofraum			01	09	87
verbunden mit Sondereigentum an WOHNUNG Nr. 9 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd.394 Bl.12666 bis Bd.397 Bl.12786); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung durch Konkursverwalter; Veräußerung durch Zwangsvollstreckung; Veräußerung durch Grundpfandgläubiger, wenn diese ein von ihnen erworbenes Wohnungs- eigentum weiterverkaufen; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bevollmächtigung vom 28.12.1966 - URNr.8504/Notar Dr. Feyock; Übertragen aus Bd. 216 Bl. 6520 ; eingetragen am 1.4.1968; umgeschrieben am 18.12.1978.							

000014 Blatt 10 von 13

GS 122 Bey. 1. 1969

Minweis: Ab 1.1.1976 ist in Spalte 3a/b die Gemarkung
 nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben.

München Feldmoching 12674 - Geändert am 08.07.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 08.07.2024 - Seite 3 von 10

Erste

Abteilung:

Eigentümer

Wohnung Nr. 9

im Grundbuch von Feldmoching, Blatt 12674

Lfd. Nr. 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 und 3.6 in Erbengemeinschaft

Zweite

Abteilung:

Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0

Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Feldmoching,

Ausdruck vom 21.11.2024

M 1:1000

2.1.1

Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: keine Eintragungen

2.1.2

Baurecht

Das Objekt liegt im Bebauungsplangebiet Nr. 36a Teil 1, „Dülferstraße (südlich)“.

Im 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 31.12.2024: 1.603.776 Einwohner

Gemarkung

Feldmoching

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 24 Feldmoching-Hasenberg im Hasenberg.

Makroplan



Der Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl befindet sich im Norden von München.

Quelle: Geoportal München

Mikrolage**Stadtbezirk 24 Feldmoching-Hasenberg**

Der Stadtbezirk erstreckt sich zwischen der Schleißheimer Straße im Osten und der Dachauer Straße im Westen, vom DB-Nordring und dem Rangierbahnhof München-Nord bis hin zur Stadtgrenze im Norden. Der 24. Stadtbezirk ist der flächenmäßig zweitgrößte Münchner Stadtbezirk und weist mit 21 Einwohnern je Hektar eine geringe Einwohnerdichte auf. Er ist geprägt von seinen Gegensätzen: Landwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Nutzungen, vor allem rund um das ehemalige Straßendorf Feldmoching (dessen Gründung auf die Zeit der bajuwarischen Besiedelung im 6. Jahrhundert zurückgeht). Der heute noch in München am stärksten bäuerlich geprägte Dorfkern steht in Kontrast zu den großstädtischen Wohnsiedlungen aus den Nachkriegsjahrzehnten des letzten Jahrhunderts. Den Anfang machte die, in den Jahren 1950 bis 1952 für Flüchtlinge in Ludwigsfeld errichtete, sogen. Kristallsiedlung. Ab 1960 entstanden die weitgehend mit öffentlichen Mitteln geförderten Siedlungen Hasenberg, am Lerchenauer See und am Feldmochinger Anger. Eingestreut zwischen den Siedlungsschwerpunkten ist lockere Ein- und Zweifamilienhausbebauung anzutreffen, wie in den nach 1900 entstandenen Siedlungen Kolonie Eggarten, Fasanerie und Lerchenau, sowie um den Feldmochinger Ortskern. In Feldmoching und in Ludwigsfeld nehmen landwirtschaftliche und erwerbsgärtnerische Nutzungen nahezu die Hälfte der Stadtbezirksfläche ein. Die Olympia-Regattastrecke, mit dem später hinzugekommenen Regattapark-See, der Feldmochinger-, Fasanerie- und Lerchenauer See, alle eingebettet in ausgedehnte Grünbereiche, sind wichtige und beliebte Freizeit- und Erholungsbereiche für die Bevölkerung des Münchner Nordens. Sie verdanken ihre Entstehung der Kiesausbeute für den Autobahnbau. Industrie und Gewerbe sind im Stadtbezirk nicht sehr zahlreich vertreten. Nur im Süd-Osten, nördlich des Güterbahnhofes Milbertshofen, sowie in der Siedlung Ludwigsfeld, unmittelbar am Burgfrieden, finden sich kleinere industrielle und gewerbliche Ansiedlungen. Die Sozial- und Altersstruktur der Bezirksbevölkerung, die sich im Verlauf von 50 Jahren vervielfacht hat, steht in engem Zusammenhang mit dem hohen Anteil an Sozialwohnungen, d. h. Familienhaushalte mit Kindern prägten über lange Zeit das soziale Gefüge (die Großsiedlung Hasenberg hatte in den 1960er Jahren den höchsten Kinderanteil Münchens). Im Verhältnis zum Gesamtdurchschnitt sind auch heute noch Familienhaushalte mit Kindern stark überrepräsentiert. Die Erstbezieherinnen und -bezieher der älteren Sozialwohnanlagen haben mittlerweile das Rentenalter erreicht oder stehen kurz davor. Die Kinder sind erwachsen und wegen fehlender Wohnungsangebote im Viertel meist fortgezogen.

Im Bezirksteil Hasenberg, das vor 30 Jahren noch als sozialer Brennpunkt galt, zeigen sich heute deutliche Anzeichen einer Quartiersverbesserung: Anbindung an das Stadtzentrum durch U- und S-Bahn sowie gute Versorgung mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen. Im Herbst 2012 übergab die Stadt München den Neubau des Kulturzentrums 2411 seiner Bestimmung, dass nun die „neue Mitte“ des Viertels markiert. Infrastrukturelle Einrichtungen sowie gut eingewachsene Grünflächen zwischen der lockeren Bebauung sind im Bezirksteil ebenso ausreichend vorhanden. Der Ausländeranteil liegt deutlich über dem Gesamtstadtniveau.

INTERNETVERSION AG

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Hasenberg, zwischen der der Schleißheimer Straße, Dülferstraße und Lerchenauer Straße in einem Gebiet mit überwiegend verdichtetem Wohnungsbau.



Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25-30 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Vom Marienplatz aus fährt die u.a. die U3 Richtung Olympia-Einkaufszentrum, von dort aus mit dem Bus nach Hasenberg-Süd (ca. 42 Minuten). Vom Hauptbahnhof aus mit der U2 nach Hasenberg. Die U-Bahnhaltestelle Hasenberg ist ca. 12 Minuten zu Fuß entfernt.

Sonstige Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.

Immissionen

Am Wertermittlungstichtag war gegenüber des Bewertungsobjektes eine große Baustelle (Schulcampus Eduard-Spranger-Straße, Baufertigstellung laut Internetrecherche auf der Homepage der Stadt München ca. Herbst 2028). Zeitweise Immissionen durch den im Norden befindlichen Kindergarten können nicht ausgeschlossen werden.

Art der Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Tiefgarage

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, aktuell: Großbaustelle, Kirche, Kindergarten usw.

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:

**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.

3.2 Gestalt und Form

Art Flurstück Nr. 1552/20 hat eine unregelmäßige Form.

Straßenfront Das Bewertungsgrundstück grenzt im Westen mit einer Länge von ca. 78 m an die Eduard-Spranger-Straße an. Im Osten grenzt das Grundstück mit einer Länge von ca. 50 m an die Rainfarnstraße an.

Grundstücksgröße Flurstück Nr. 1552/20 10.987 m²

Topographische Grundstückslage in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION AG



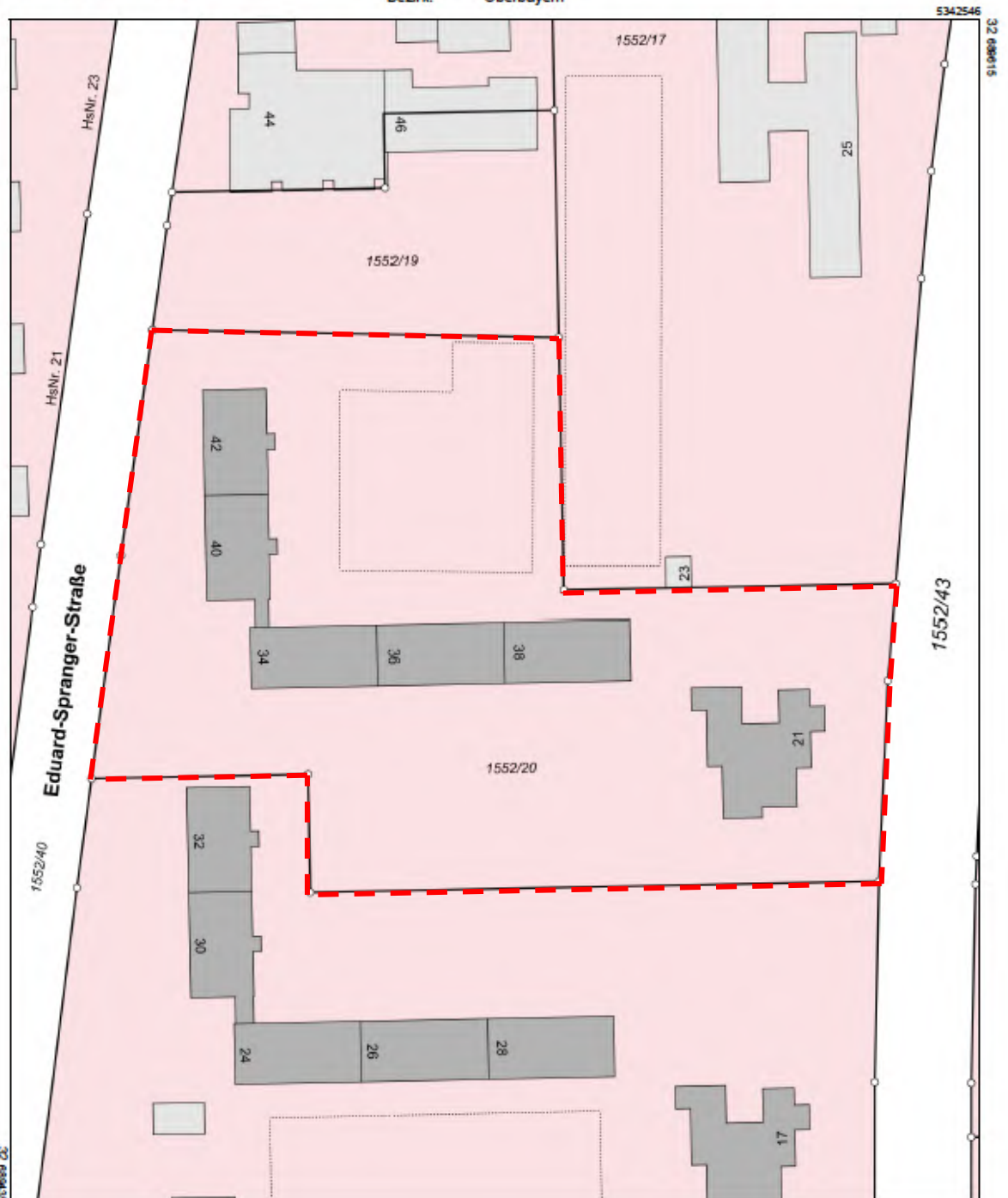
**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**
Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster Flurkarte 1:1000

Erstellt am 21.11.2024

Flurstück: 1552/20
Gemarkung: Feldmoching

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



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

Straßenlage

Flurstück Nr. 1552/20 wird im Westen über die Eduard-Spranger-Straße und im Osten über die Rainfarnstraße erschlossen.

Straßenzustand

Die Eduard-Spranger-Straße ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Gas

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.

Altlasten

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. 1522/20 ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Eduard-Spranger-Straße 42, Wohnung und Keller Nr. 9

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 1552/20 der Gemarkung Feldmoching befinden sich 5 aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser (Eduard-Spranger-Straße 34, 36, 38, 40 und 42) und ein solitär stehendes Mehrfamilienhaus (Rainfarnstraße 21).

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Mehrfamilienhaus Eduard-Spranger-Straße 42.

Das Wohnhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und drei Obergeschosse mit Flachdach. Im Gebäude Eduard-Spranger-Straße 42 befinden sich 8 Wohneinheiten.

Wohnung Nr. 9 befindet sich im Erdgeschoss und ist eine 4-Zimmer-Wohnung.

Die Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert.

Zur Wohnung gehört Keller Nr. 9.

Im Gebäude befindet sich kein Aufzug, die Wohnung ist daher nicht barrierefrei.

Baujahr

Bauzeit Annahme um 1966, Schlussabnahmeschein: ca. 1969

Baujahr laut Energieausweis 1966, Baujahr Wärmeerzeuger 2019

Reinigung der Nordfassade Eduard-Spranger-Str. 42 ca. 2021/22

Laut Auskunft der Hausverwaltung und Eigentümerversammlungsprotokolle wurde in den letzten 3 Jahren Aufzüge saniert und geplant ist die Dachsanierung des Gebäudes Rainfarnstr. 21 (über Rücklagen).

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

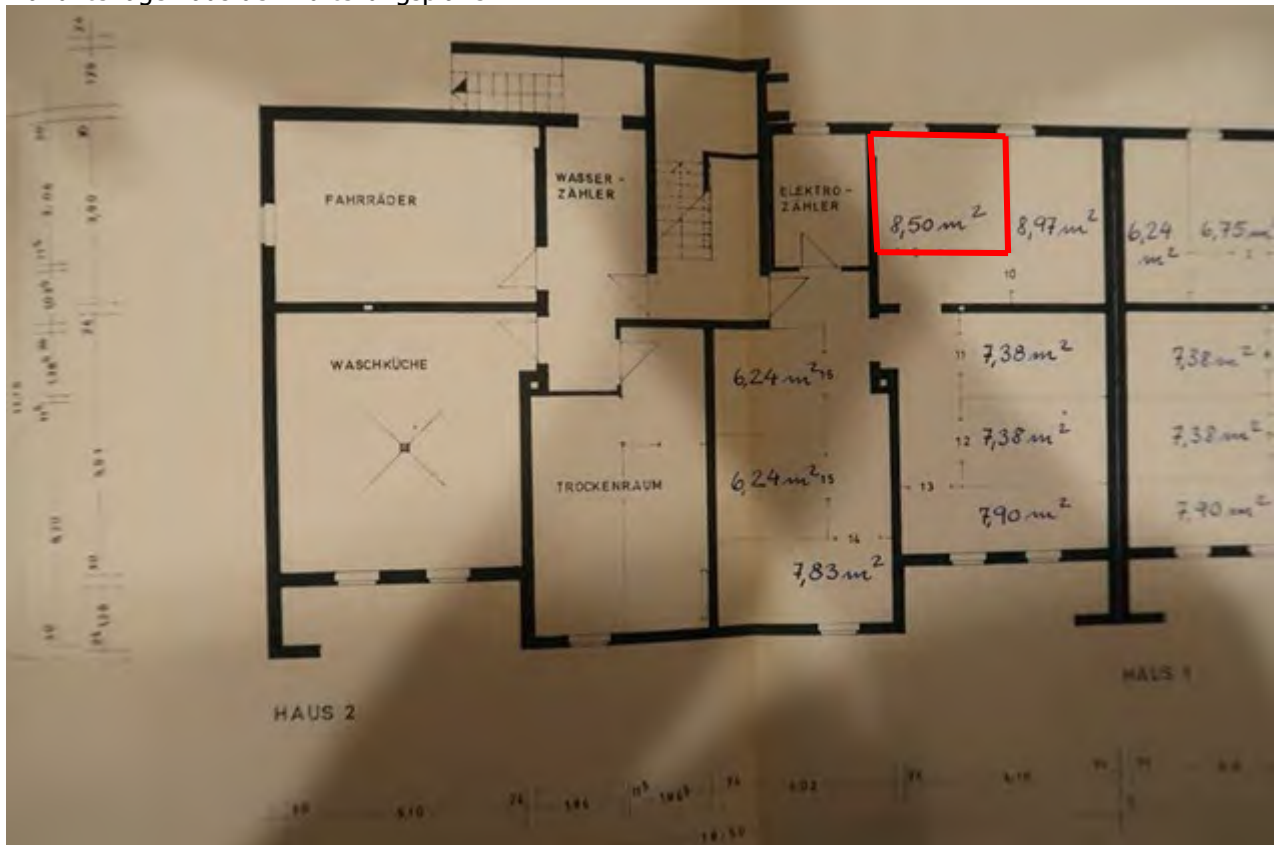
Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Wohnung Nr. 9**Erdgeschoss**

Wohnen		21,26 m ²
Schlafen		15,61 m ²
Kind		10,39 m ²
Kind		10,39 m ²
Küche		7,10 m ²
Bad		5,82 m ²
WC		1,65 m ²
Abstellraum		1,63 m ²
Diele		6,08 m ²
Flur		5,20 m ²
Loggia/2		3,51 m ²
		<hr/>
		88,64 m ²
abzgl. Putz	3%	2,66 m ²
		<hr/>
Wohnfläche		85,98 m²

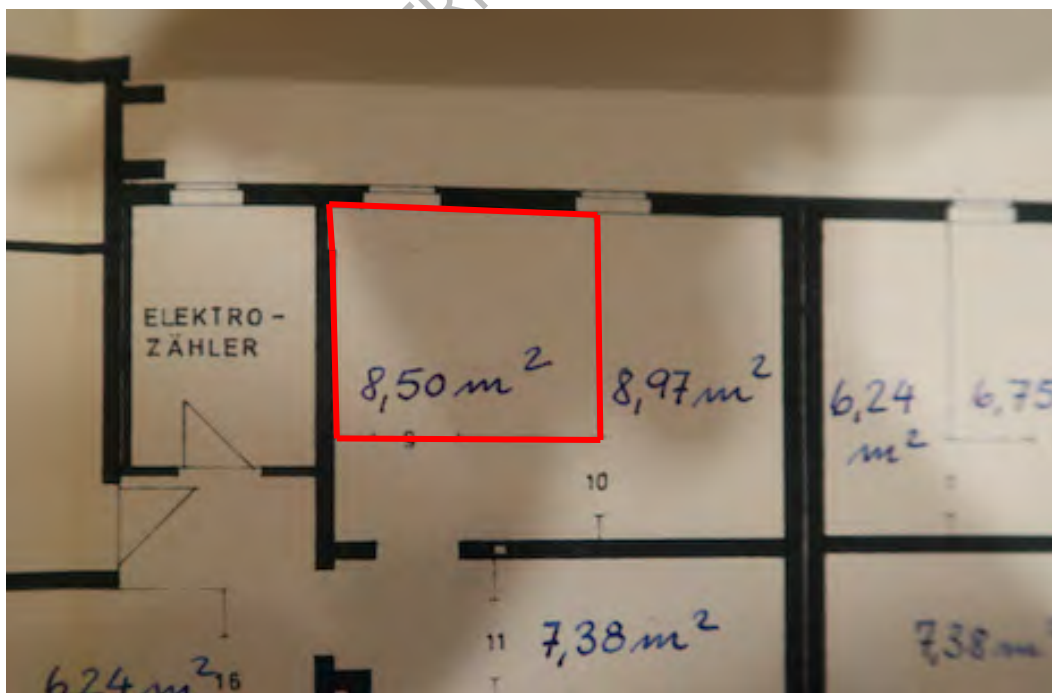
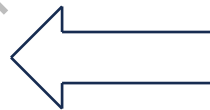
Nutzungsfläche Keller Nr. 9 laut Plan der TE: rd. 8,50 m²

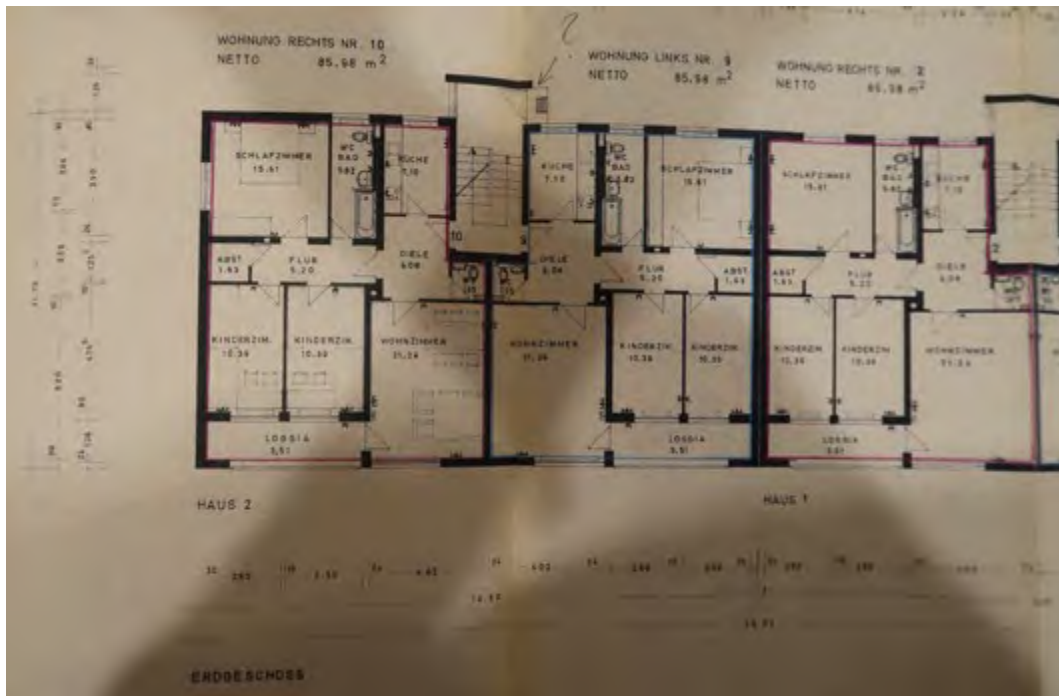
Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen



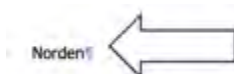
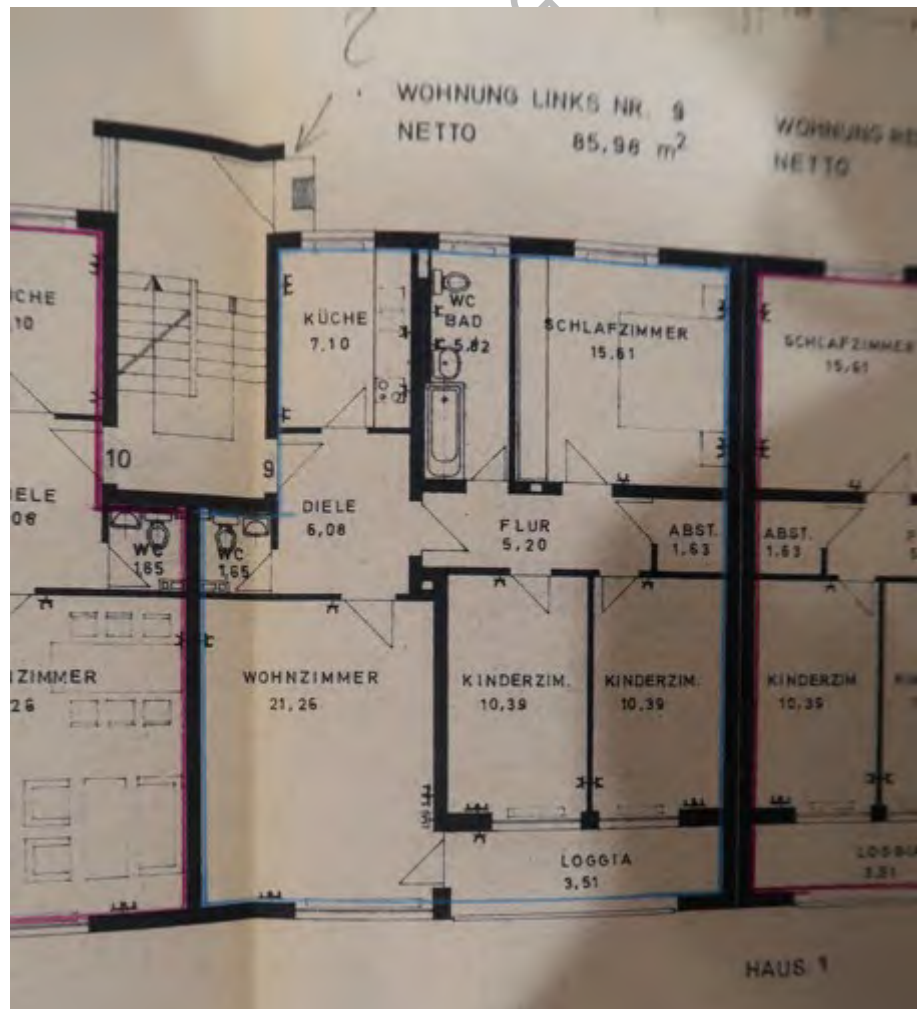
Kellergeschoss, Keller Nr. 9

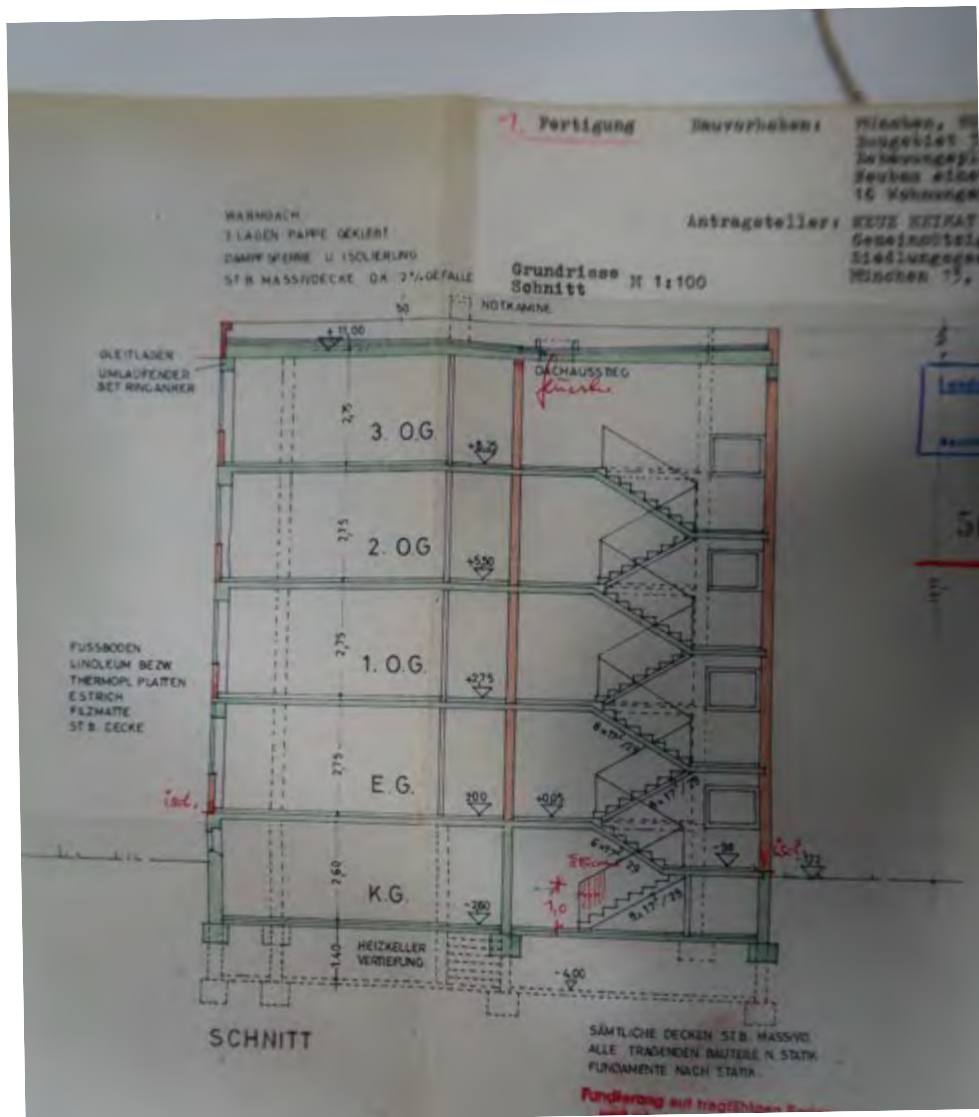
Norden





Erdgeschoss
(blau umrandet)
Wohnung Nr. 9





Schnitt

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

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 und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Konstruktionsart	Annahme: Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Annahme: Beton
Kellerumfassungswände	Annahme: Beton
Umfassungswände	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich, auf zwei Seiten ist ein Vollwärmeschutz (Annahme)
Innenwände	Annahme: Mauerwerk, Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Annahme: Kunststein, Metallgeländer, Kelleraußentreppe aus Stahlbeton mit Metallhandlauf
Aufzug	kein Aufzug vorhanden
Fenster	Kunststoff, Rollläden, Keller: Metall
Innentüren	mit Holz furnierte Türen und Annahme: gestrichene oder mit Kunststoff furnierte Türen
Hauseingangselement	verglaste Metalltüre
Dach	Stahlbeton
Dacheindeckung	Warmdach, laut Plan: Pappe
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas
Elektrische Installation	einfache Ausstattung
Heizung	überwiegend Röhrenheizkörper in Wohnung Nr. 9, laut Energieausweis: Gasheizung
Sanitäre Installation	einfache bis mittlere Ausstattung

4.3 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 und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Lichte Höhen:	vor Ort überschlägig gemessen
Wohnung Nr. 9	ca. 2,51 m
Keller	ca. 2,37 m

Keller

Fahrräder	Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Vorraum zur Außentreppe	Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Keller Nr. 9	mit Holzlattenrost abgetrennt, Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich, Metallfenster mit Mausegitter
Treppenhaus	Erdgeschoss und Kellergeschoss: Boden Annahme: Kunststein, Wände Fliesen, Decke Anstrich
Waschraum	konnte nicht besichtigt werden
Trockenraum	Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich, Hauptstromanschluss

Wohnung Nr. 9

WC	Erdgeschoss, 4-Zimmer-Wohnung Boden Fliesen, Wände ca. halbhoch gefliest, Decke Kunststoffkassetten, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Kaltwasserauslass
Wohnen	Boden Parkett, Wände Tapete, Decke Anstrich
Loggia	Abstellnische mit Holzlamellentüren (kein Zeitwert mehr), Boden Estrich, Geländer gefliest mit Metallhandlauf
Diele	Boden Fliesen, Wände Tapete, Decke Paneelen, Haussprechanlage
Kind 1	Boden Parkett, Wände Tapete, Decke Anstrich
Kind 2	Boden Parkett, Wände Tapete, Decke Anstrich
Schlafen	Boden PVC, Wände Tapete, Decke Anstrich
Abstellraum	Boden Fliesen, Wände Tapete, Decke Anstrich
Bad	Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich, Badewanne, mit Brausegarnitur, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschmaschinenanschluss
Küche	Boden Fliesen, Wände Tapete, Decke Anstrich (Kücheneinrichtung: kein Zeitwert mehr)

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Zuwege überwiegend
Betonsteinpflaster, Rasen, Bäume, Sträucher, Mülltonnenhaus

4.5 Energetische Eigenschaften

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

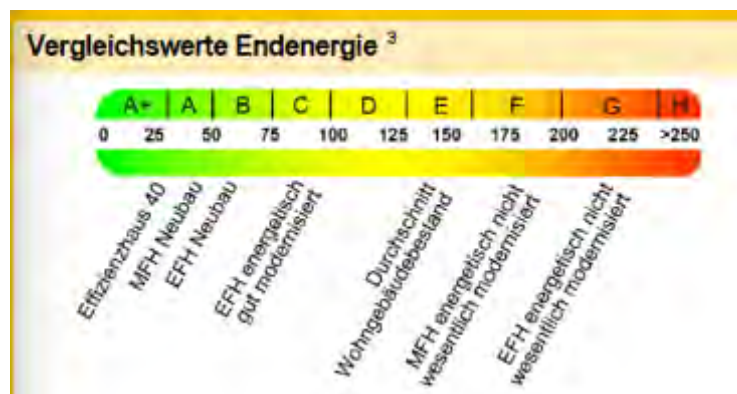
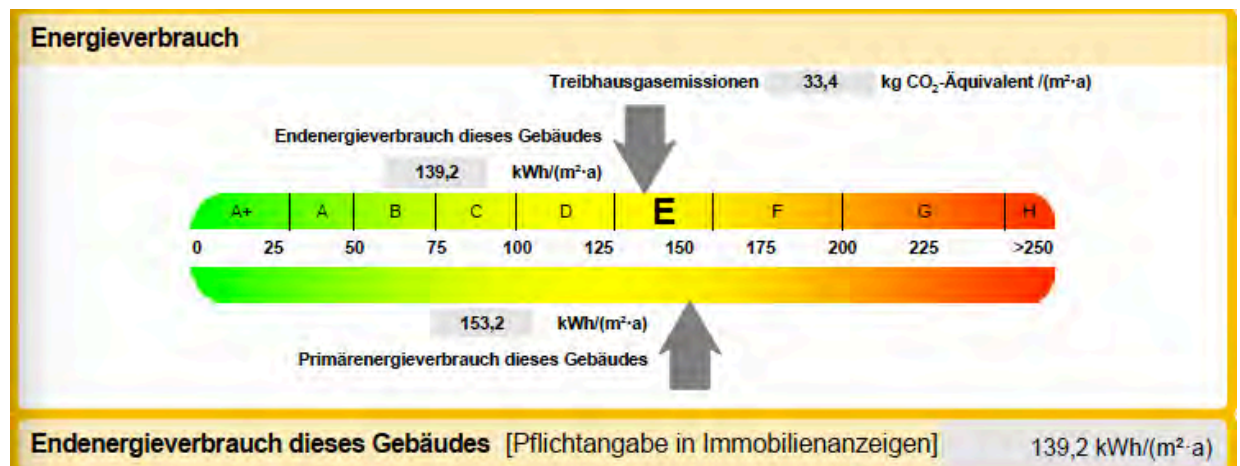
Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. 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-Wärmegesetz (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 vom 13.06.2024 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 12.06.2034

Energieausweis auszugsweise.



Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung

Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen

Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme
1	Außenwände	Modernisierung der Außenwanddämmung z. B. mit Wärmedämm-Verbundsystem	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
2	Fenster	Erneuerung mit 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung; Erstellung eines Lüftungskonzepts gem. DIN 1946-6	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
3	Dach	Modernisierung der Dachdämmung	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
4	Heizungsanlage	Einbindung erneuerbarer Energien, z. B. Solaranlage oder Wärmepumpe	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

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 und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.

- Verschmutzte Wände in Keller Nr. 9
- Wohnung Nr. 9:
- WC mit Leitungen auf Putz
- Überwiegend abgewohnte Boden- und Wandbeläge
- Die Ausstattung ist überwiegend einfach, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß.

INTERNETVERSION AG

Laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 4 laut Beschluss, dürfen im Gutachten und Exposé von innen keine Fotos eingestellt werden.



Nordwesten



Westen

Durchgang zum Innenhof

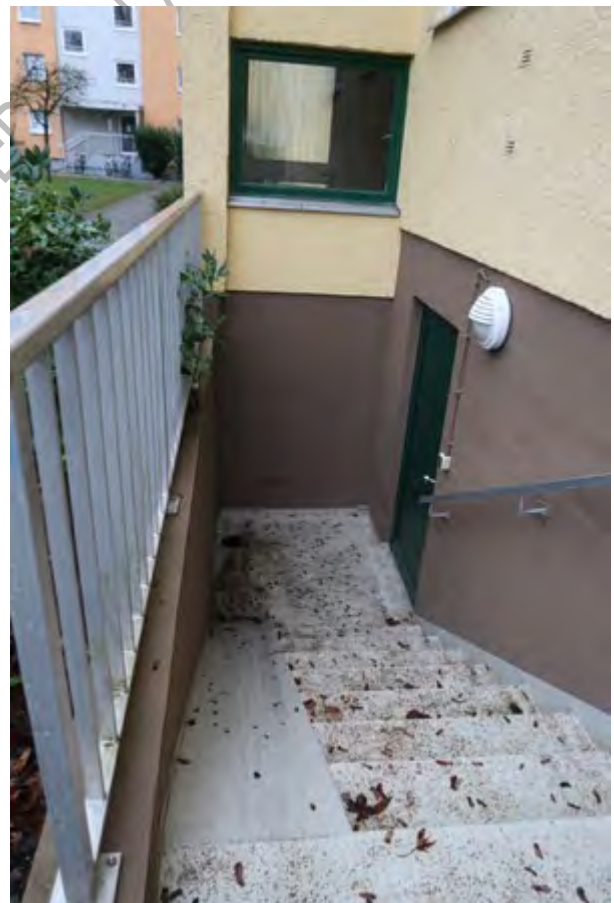


Osten



Müllhaus

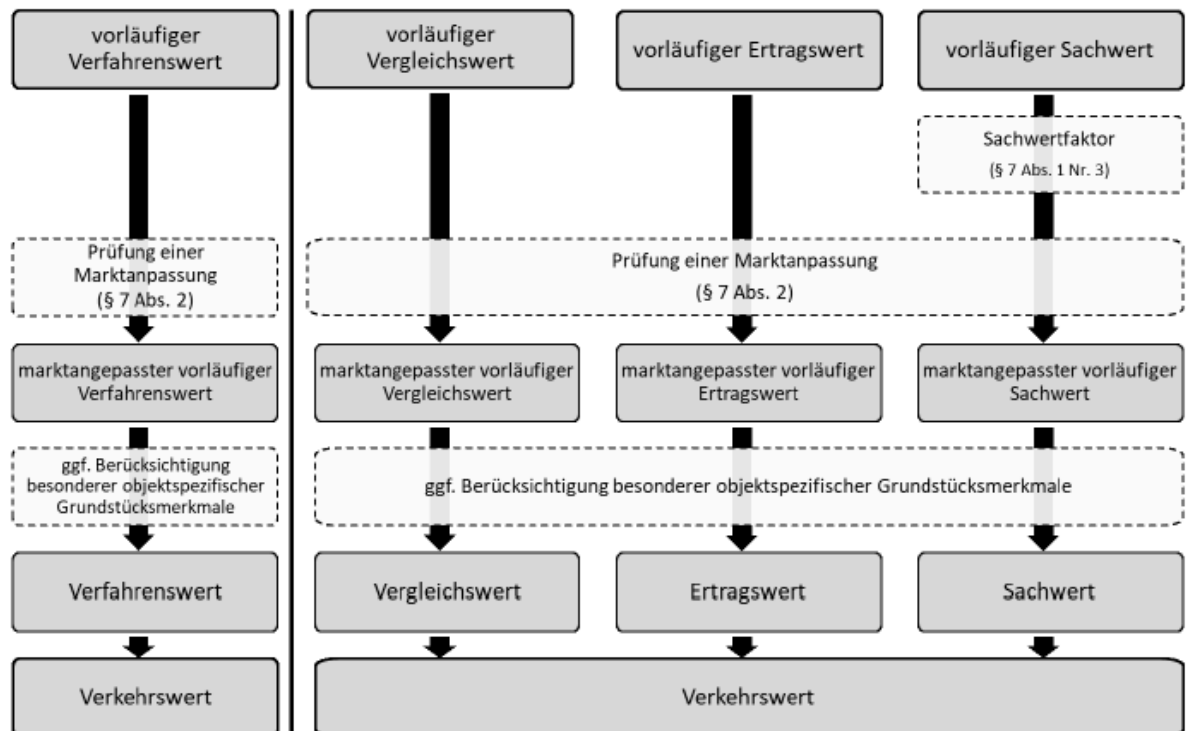
Kelleraußentreppe



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



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 scheitert 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.“

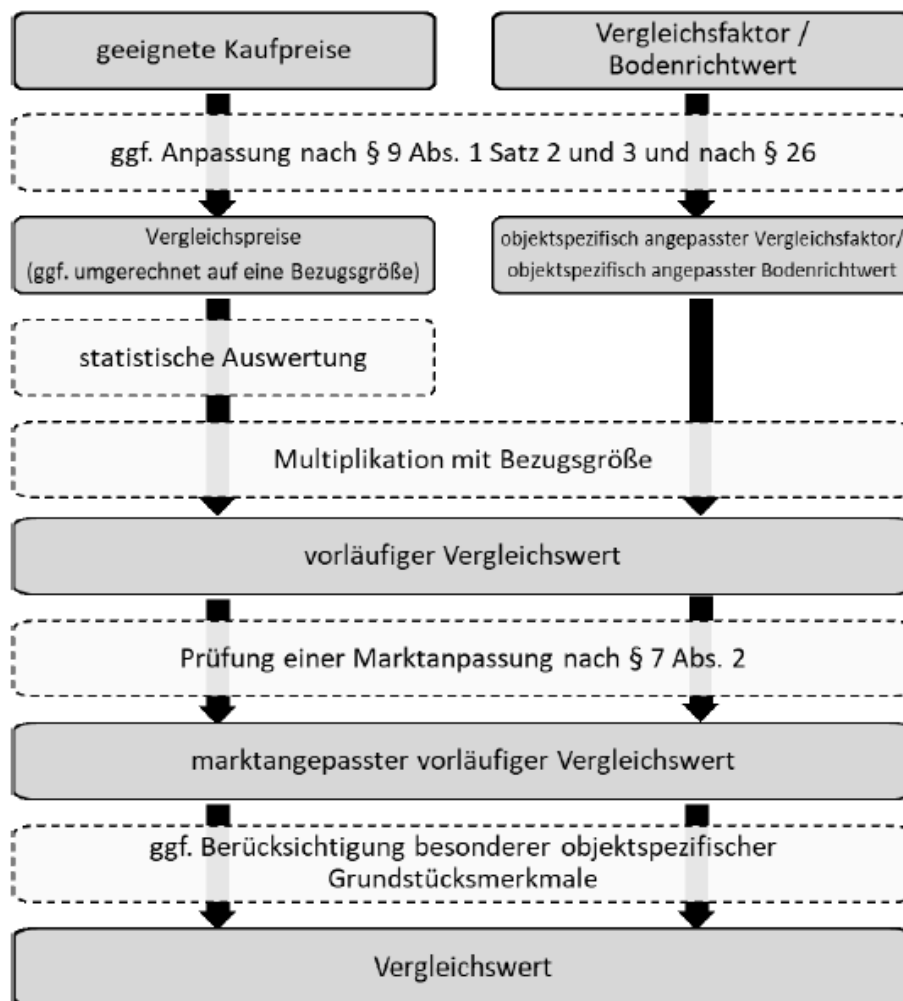
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Wohnfläche behandelt.

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



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:

Die genaue Ausstattung sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichswohnungen im Inneren sind nicht bekannt. Es wird, wenn keine abweichenden Angaben vorliegen, ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstau angenommen.

Die Ausstattung der Wohnung ist zum Teil überaltert und ist sanierungsbedürftig: Das Bad und die Loggia sind nicht sanierungsbedürftig.

Werteinfluss pauschal geschätzt (keine Kosten): 20.000 €
(keine Komplettsanierung, ca. 250 €/m²* rd. 77 m² ohne Loggia und Bad = rd. 20.000 €)

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 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

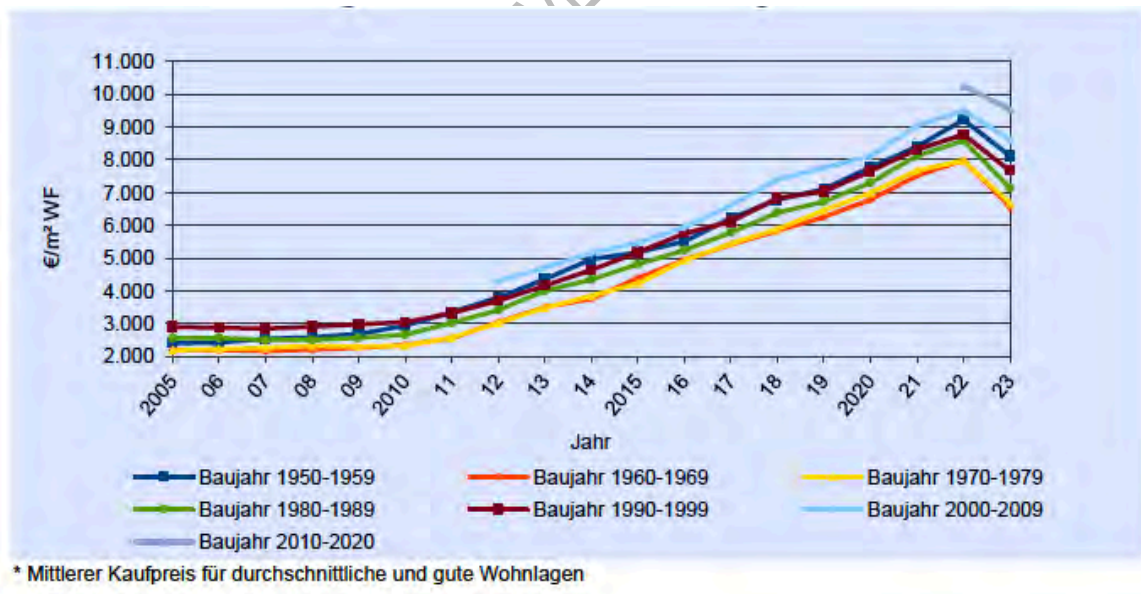
Wohnungs- und Teileigentum

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

Preisentwicklung

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

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):

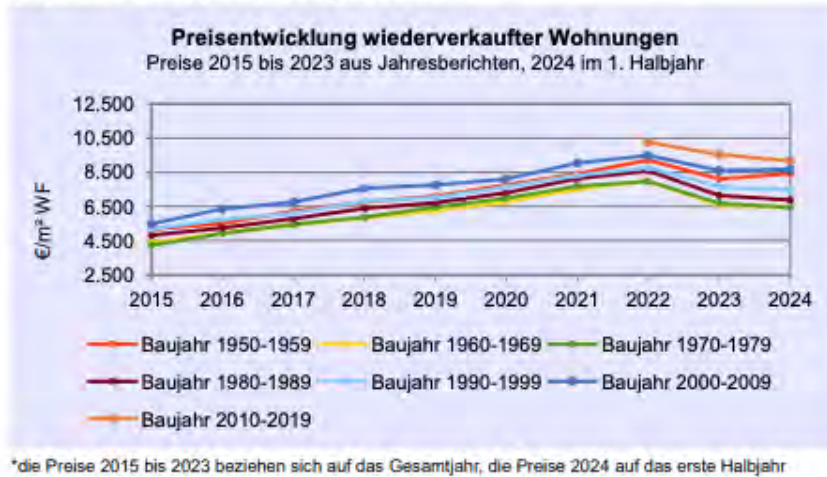


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

Angaben aus dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29%. Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2024 ist ebenfalls um 24% gestiegen.

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

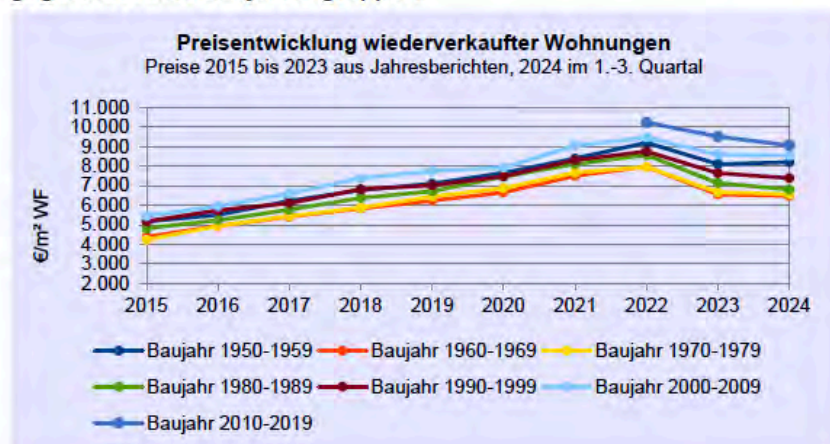


Angaben aus der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses:

Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Wiederverkaufte Wohnungen

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



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2023
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Jahresbericht 2023 auszugsweise:

Jahresbericht 2023					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1960-1969	durchschnittlich	245	69	6.400 €	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 2023 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 9 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2024:

Wohnungen Bestand 70 m²:

Einfacher Wohnwert	Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
4.500 €/m ²	6.200 €/m ²	7.600 €/m ²

Aktuelle Internetangebote von Wohnungen im des Bewertungsobjektes liegen überwiegend zwischen ca. 5.200 €/m² und ca. 6.400 €/m² (unverhandelte Angebotspreise).

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.

Laut IVD Süd e.V. verlangsamt sich der Preisrutsch in den Großstädten. Die höchsten Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand gab es in Landshut, Rosenheim und München. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 setzt sich laut Marktforschungsinstitut des IVC Süd e.V. der Trend fallender Kaufpreise fort. Im Herbst 2023 in laut Untersuchungen in den Bayerischen Groß- und Mittelstädten die Trendwende angekommen. Der Preisrückgang setzt sich verhaltener in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 fort. Die Verdauungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte im erforderlichen Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Bayern: laut IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2024 Abschläge beim Kaufpreisniveau.

Laut ifW (Institut für Weltwirtschaft) ziehen die Preise am deutschen Immobilienmarkt wieder an.

Laut McMakler sind die Preise u.a. in München wieder um ca. 1% gestiegen. Im vergangenen Jahr fielen die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 8,4%.

Das Ergebnis des jüngsten Updates des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die deutschen Immobilienpreise im 2. Quartal 2024 erstmals nach rund zwei Jahren wieder im Plus liegen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

INTERNETVERSION AG

**Wohnung Nr. 9
mit Keller Nr. 9:**

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.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohn- fläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	ver- mietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Sep 24	1967	72 m ²	3.OG	5.350 €	nein		0,0%	5.350 €
2	Aug 24	1968	69 m ²	2.OG	5.448 €	nein		0,0%	5.448 €
3	Aug 24	1967	92 m ²	1.OG	5.337 €	nein		0,0%	5.337 €
4	Feb 24	1967	87 m ²	3.OG	5.843 €	nein		0,0%	5.843 €
5	Jul 23	1967	89 m ²	3.OG	5.446 €	nein	Zeit	-2,5%	5.310 €
6	Jun 23	1966	70 m ²	2.OG	5.538 €	nein	Zeit	-2,5%	5.400 €
7	Mär 23	1968	86 m ²	1.OG	5.988 €	nein	Zeit	-3,5%	5.778 €
8	Jan 23	1967	75 m ²	3.OG	5.013 €	nein	Zeit	-5,0%	4.762 €
Mittelwert			80 m ²		5.495 €				5.404 €
Median					5.447 €				5.375 €
Standardabweichung					330 €				
Variationskoeffizient					6%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			4.743 €						
Oberer Wert			6.064 €						

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.

Beurteilung Wohnung Nr. 9

Wohnung Nr. 9 ist eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 9.

Die Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert und hat eine Loggia. Zeitweise Immissionen durch den angrenzenden Kindergarten können nicht ausgeschlossen werden. Gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich am Stichtag eine große Baustelle, welche noch ca. bis 2028 besteht. Hier entstehen Schulgebäude.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend einfach, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Aufgrund der Lage im Erdgeschoss (Einsehbarkeit usw.) ist häufig der Käuferkreis eingeschränkt und die Wohnungen werden zu niedrigeren Preisen gehandelt als die darüberliegenden Wohnungen. Anders verhält es sich häufig bei Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen.

Im Gebäude ist kein Aufzug, die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

Einzelne Verkäufe aus der Kaufpreissammlung haben einen Lift im Haus. Dies spielt aufgrund der Lage der Bewertungseinheit im Erdgeschoss eher keine wertbeeinflussende Rolle.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Anpassungen:

Zeit: Laut Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses:

Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die Verkäufe Nr. 5-8 fanden 2023 statt.

Aus der Grafik zur Herbstanalyse 2024 ist ersichtlich, dass in der Baujahresgruppe 1960-1969, die Preise nur gering gesunken sind.

Lage: alle Verkäufe sind vergleichbar

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Alle Wohnungen sind nicht vermietet und bedürfen keiner Anpassung.

Größe: Die Objekte weichen überwiegend unter 10% von der durchschnittlichen Wohnungsgröße ab. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.

Ausstattung: Die genaue Ausstattung sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichswohnungen im Inneren sind nicht bekannt. Es wird, wenn keine abweichenden Angaben vorliegen, ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau angenommen.

Das Bewertungsobjekt muss im Inneren teilsaniert werden. Dies wird nachfolgend im Punkt objektspezifische Grundstücksmerkmale gesondert berücksichtigt.

Ausgangswert Mittelwert rd. 5.400 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 5.400 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Bewertungsrelevante Wohnungsgröße rd. 86 m².

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Ausstattung der Wohnung ist zum Teil überaltert und muss saniert werden: Das Bad und die Loggia sind nicht sanierungsbedürftig.

Werteinfluss pauschal geschätzt (keine Kosten): 20.000 €
(keine Komplettsanierung, ca. 250 €/m²* rd. 77 m² ohne Loggia und Bad = rd. 20.000 €)

Wohnung Nr. 9

Wertermittlungstichtag 10.12.2024

86 m ²	*	5.400 €/m ²	=	464.400 €
abzgl. Werteinfluss Teilsanierung				20.000 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 9			rd.	444.400 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 9, Eduard-Spranger-Straße 42 in 80935 München am Wertermittlungstichtag 10.12.2024

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

Wohnung Nr. 9 ist eine 4-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit Keller Nr. 9 im Mehrfamilienhaus Eduard-Spranger-Straße 42 in München-Hasenberg.

Die Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert und hat einen Balkon. Zeitweise Immissionen durch den angrenzenden Kindergarten können nicht ausgeschlossen werden. Gegenüber des Bewertungsobjektes befindet sich am Stichtag eine große Baustelle, welche noch ca. bis 2028 besteht. Hier entstehen Schulgebäude.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend einfach, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß. Es besteht Instandhaltungsstau.

Aufgrund der Lage im Erdgeschosswohnung (Einsehbarkeit usw.) ist häufig der Käuferkreis eingeschränkt und die Wohnungen werden zu niedrigeren Preisen gehandelt als die darüberliegenden Wohnungen. Anders verhält es sich häufig bei Erdgeschosswohnungen mit Gartenanteilen.

Im Gebäude ist kein Aufzug, die Wohnung ist nicht barrierefrei zugänglich.

Einzelne Verkäufe aus der Kaufpreissammlung haben einen Lift im Haus. Dies spielt aufgrund der Lage der Bewertungseinheit im Erdgeschoss eher keine wertbeeinflussende Rolle.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation und Lagemerkmale könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 10.12.2024:

Wohnung mit Kellerraum Nr. 9
Eduard-Spranger-Straße 42 in 80935 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung Nr. 9

444.000 €

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 9, Eduard-Spranger-Straße 42 in 80935 München am Wertermittlungsstichtag 10.12.2024

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

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 10,40/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Feldmoching

**Flst. Nr. 1552/20 Eduard-Spranger-Str. 34, 36, 38, 40, 42,
Rainfarnstraße 21
Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum zu 10.987 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 9

zum Wertermittlungsstichtag 10.12.2024 mit

444.000,- €

in Worten: vierhundertvierundvierzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 28.01.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch