

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Wohnung (Penthouse) mit 2 Zimmer, Bad, Diele und Loggia im 2. OG
sowie 3 Zimmer mit Küche, Bad, 2 WCs, Dusche, Sauna, Schrankraum,
Abstellraum, Diele, 2 Flure und Dachterrasse mit Geräteraum im 3. OG,
ca. 291,6 m² Wohnfläche sowie 3 TG-Stellplätze,
jeweils gemäß Aufteilungsplan Nr. 10**

**1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Loggia im 2. OG,
ca. 48,6 m² Wohnfläche sowie 2 Kellerräume mit Bad im KG und
2 TG-Stellplätze, jeweils gemäß Aufteilungsplan Nr. 11**

**Möhlstraße 17, 81675 München
Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen**



Wertermittlungsstichtag 24.06.2025

Verkehrswerte

Wohnung, 3 TG-Stellplätze, je gem. Aufteilungsplan Nr. 10: 4.331.000,00 €
Wohnung, Kellerräume, 2 TG-Stellplätze, je gem. Aufteilungsplan Nr. 11: 726.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Theresienstr. 1, 80333 München

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten

Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.

Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 28.11.2025

Exemplar 2 von 2

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: 08.12.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt



Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	6
1.1. Gegenstand der Bewertung.....	6
1.2. Auftraggeber.....	7
1.3. Zweck der Bewertung	7
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag.....	7
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	7
1.6. Grundbuchdaten	8
1.7. Baulastenverzeichnis.....	9
1.8. Unterlagen	9
1.9. Mieter	9
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung.....	9
1.11. Verwalter.....	10
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	10
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	11
1.14. Marktsituation.....	11
2. LAGE	11
2.1. Standort und Umfeld.....	11
2.2. Verkehrsanbindung.....	12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	13
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	13
3.2. Erschließung	14
3.3. Baurechtliche Situation	14
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	15
3.5. Geschossflächenzahl.....	15
3.6. Denkmalschutz.....	16
3.7. Altlasten.....	17
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	18
4.1. Gebäudebeschreibung.....	18
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 10.....	21
4.3. Beschreibung Wohnungseigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 11.....	23

4.4. Energieausweis / energetischer Zustand	26
4.5. Außenanlagen.....	26
4.6. Tiefgaragenstellplätze gem. Aufteilungsplan Nr. 10 und Nr. 11.....	26
4.7. Befund.....	28
5. BEURTEILUNG.....	29
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	30
7. WERTERMITTLUNG.....	31
7.1. Vergleichswertverfahren Sondereigentum Nr. 11	31
7.2. Anteiliger Bodenwert – Sondereigentum Nr. 10 und Nr. 11.....	37
7.3. Ertragswertverfahren – Sondereigentum Nr. 11.....	40
7.4. Ertragswertverfahren – Sondereigentum Nr. 10.....	44
8. VERKEHRSWERT	50

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.22
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne Sondereigentum Nr. 10	A5.1 – A5.3
Anlage 6:	Aufteilungspläne Sondereigentum Nr. 11	A6.1 – A6.2
Anlage 7:	Wohnfläche	A7.1 – A7.2
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.4
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.4
Anlage 10:	Literaturverzeichnis	A10

Das Gutachten hat 51 Seiten, 10 Anlagen mit 42 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Wohnung (Penthouse) mit 2 Zimmer, Bad, Diele und Loggia im 2. OG sowie 3 Zimmer mit Küche, Bad, 2 WCs, Dusche, Sauna, Schrankraum, Abstellraum, Diele, 2 Flure und Dachterrasse im 3. OG sowie 3 TG-Stellplätze, jeweils gemäß Aufteilungsplan Nr. 10 1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Loggia im 2. OG sowie 2 Kellerräume mit Bad im KG und 2 TG-Stellplätze, jeweils gemäß Aufteilungsplan Nr. 11
Adresse:	Möhlstraße 17, 81675 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen
Grundstücksfläche:	1.660 m ²
Miteigentumsanteil:	213,958/1.000 – Wohnung, TG-Stellplätze, je Nr. 10 43,159/1.000 – Wohnung, Kellerräume, TG-Stellplätze, je Nr. 11
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 17.02.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	24.06.2025
Qualitätsstichtag:	24.06.2025
Baujahr:	ca. 1979
Wohnfläche:	ca. 291,6 m ² - Wohnung Nr. 10 ca. 48,6 m ² - Wohnung Nr. 11
Nutzfläche:	ca. 35,9 m ² - Kellerräume Nr. 11
Kfz-Stellplatz:	3 TG-Stellplätze gemäß Aufteilungsplan Nr. 10 2 TG-Stellplätze gemäß Aufteilungsplan Nr. 11

Vergleichswert: rd. 726.000,00 € –
Wohnung, Kellerräume, TG-Stellplätze, je Nr. 11

Anteiliger Bodenwert: rd. 2.344.000,00 € –
Wohnung, TG-Stellplätze, je Nr. 10

rd. 473.000,00 € –
Wohnung, Kellerräume, TG-Stellplätze, je Nr. 11

Ertragswert: rd. 4.331.000,00 € –
Wohnung, TG-Stellplätze, je Nr. 10

rd. 715.000,00 € –
Wohnung, Kellerräume, TG-Stellplätze, je Nr. 11

**Verkehrswert: 4.331.000,00 € –
Wohnung, TG-Stellplätze, je Nr. 10**

**726.000,00 € –
Wohnung, Kellerräume, TG-Stellplätze, je Nr. 11**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um einen 213,958/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und den TG-Stellplätzen, gemäß Aufteilungsplan Nr. 10.

Bei dem Sondereigentum handelt es sich um eine Wohnung (Penthouse) im 2. OG und 3. OG mit 2 Zimmer, Bad, Diele und Loggia im 2. OG sowie 3 Zimmer mit Küche, Bad, 2 WCs, Dusche, Sauna, Schrankraum, Abstellraum, Tresorraum, Diele, 2 Flure und Dachterrasse mit Geräteraum im 3. OG. Zugehörig sind drei TG-Stellplätze in der Tiefgarage.

Weiter ist Gegenstand der Bewertung der 43,159/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, den Kellerräumen und den TG-Stellplätzen, gemäß Aufteilungsplan Nr. 11.

Es handelt sich um eine 1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Loggia im 2. OG. Weiter um zwei Kellerräume und ein Bad im Kellergeschoss. Zugehörig sind zwei TG-Stellplätze in der Tiefgarage.

Die Anschrift lautet Möhlstraße 17, 81675 München.

Hinweis:

Der Sachverständige weist darauf hin, dass beim Ortstermin festgestellt wurde, dass die Wohnung Nr. 10 und die Wohnung Nr. 11 im 2. OG durch einen Türdurchbruch verbunden sind. Für die Bewertung sind die Teilungserklärung und der Aufteilungsplan maßgeblich, daher werden bei der Bewertung entsprechende Kosten für das Schließen des Durchbruchs in Abzug gebracht, um die Sondereigentumseinheiten Nr. 10 und Nr. 11 wieder als eigenständige, abgeschlossene Einheiten herzustellen.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 299/24, mit Beweisbeschluss vom 17.02.2025 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 24.06.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 24.06.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter ein Vertreter der Schuldnerin anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen festgestellt, ein Türdurchbruch zum Verbinden der beiden Wohneinheiten Nr. 10 und Nr. 11 ist vorhanden. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im 2. Obergeschoss und 3. Obergeschoss der Wohnung Nr. 10, die Wohnräume im 2. Obergeschoss der Wohnung Nr. 11, die Kellerräume mit Bad der Wohnung Nr. 11 im Kellergeschoss, die Tiefgaragenstellplätze Nr. 10 und Nr. 11, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 25.07.2025 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 6988
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Bogenhausen, Blatt 6989
(Wohnungsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Bogenhausen
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Die Wohnungen sind leerstehend, nach Angabe bestehen keine Mietverhältnisse.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung bzw. den Nachträgen sind die Bewertungsobjekte wie folgt vorgetragen:

- 1.000stel Anteil: 213,958, Geschoss: 2 OG/TG, Lage: N/W, Größe in qm ca.: 234,56, TG-Abstellpl. Nr.: 10 (3 Stück), Keller Nr.: 10.
- 1.000stel Anteil: 43,159, Geschoss: 2 OG, Lage: W/O, Größe in qm ca.: 46,30, TG-Abstellpl. Nr.: 11 (2 Stück), Keller Nr.: 11.

In der Gemeinschaftsordnung ist in § 1 geregelt, dass die Wohnung Nr. 11 einen Tiefgaragenstellplatz und die Wohnung Nr. 10 vier Abstellplätze zugeteilt erhält. Im Nachtrag vom 29.03.1996 wird geregelt, dass die Einheit Nr. 10 einen Stellplatz an

die Einheit Nr. 11 überträgt. Zudem wurde hier geregelt, dass die ehemals der Einheit Nr. 10 zugehörigen Kellerräume an die Einheit Nr. 11 übertragen werden. Im Nachtrag vom 18.04.1997 wird unter II. 2a) erklärt, dass der Kellervorplatz (vor Einheit Nr. 11) gemeinschaftliches Eigentum bleibt.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2028 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. 10 monatlich 1.281,81 €.

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 (01.01.2023 – 31.12.2023) beträgt das Hausgeld für die Einheit Nr. 11 monatlich 340,29 €.

Gemäß dem von der Hausverwaltung übermittelten Personenkontoumsatz betragen die Hausgeldrückstände zum 11.09.2025 für das Bewertungsobjekt Einheit Nr. 10 rd. 11.996,00 € und für das Bewertungsobjekt Einheit Nr. 11 rd. 3.188,00 €.

Nach Auskunft der Hausverwaltung werden die weiteren Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt.

Die Erhaltungsrücklage für die WEG Möhlstr. 17 beträgt gemäß Angabe der Hausverwaltung zum 27.11.2025 rd. 36.439,00 €.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden in 2024 die Abdichtung/Erneuerung des Daches der Tiefgaragenabfahrt (rd. 10.300,00 €) sowie des Garagentores (rd. 12.000,00 €) beschlossen. Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen bzw. Instandsetzungsarbeiten gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

Dem Halbjahresreport 2025 des Gutachterausschusses der Stadt München ist in der Stadt München bei wiederverkauften Eigentumswohnungen seit dem Jahr 2023 ein annähernd gleichbleibendes Preisniveau zu entnehmen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Die Bewertungsobjekte sind in der Möhlstraße im Stadtbezirk Bogenhausen gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 3 km entfernt.

Der Stadtbezirk Bogenhausen liegt im Nordosten von München, östlich der Isar. Im Stadtbezirk befinden sich einige Großwohnanlagen sowie mehrere Grünflächen.

Mit Stand Mai 2025 waren in München rd. 48.460 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 5,2 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,6 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Mai 2025 ca. 6,2 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Möhlstraße gelegen. Die Möhlstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht überwiegend aus Wohngebäuden mit zwei bzw. drei Vollgeschossen. Es ist eine villenähnliche Bebauung gegeben. Neben der vorhandenen Wohnnutzung in den Nachbargebäuden liegt auch teils eine Büronutzung vor, so ist gegenüber dem Bewertungsobjekt ein Konsulat gelegen.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten ist das ca. 3 km entfernte Zentrum von München in südwestlicher Richtung nach ca. 10 Minuten anfahrbar. Der Mittlere Ring ist in einer Entfernung von ca. 1,5 km gelegen. Der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg liegt von den Bewertungsobjekten ca. 5 km entfernt und ist in südlicher Richtung in ca. 12 Minuten anfahrbar. Die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen und A96 Richtung Lindau liegen von den Bewertungsobjekten in westlicher Richtung jeweils ca. 9 km entfernt. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin ist in nördlicher Richtung nach ca. 4,5 km anfahrbar. Weiter erreicht man in nordwestlicher Richtung die Autobahn A8 Richtung Stuttgart nach ca. 15 km. Die Anbindung der Objekte ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Holbeinstraße ist von den Bewertungsobjekten in einer Entfernung von ca. 180 Meter gelegen. Hier verkehrt die Tramlinie 17, mit welcher der Hauptbahnhof von München in einer Fahrzeit von ca. 20 Minuten direkt bzw. mit Umstieg in einer Fahrzeit von ca. 13 Minuten anfahrbar ist. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel, das S- und U-Bahnnetz

sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 36 km entfernt und ist in ca. 30 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 45-60 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

Im Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm ist keine wertrelevante Belastung ausgewiesen.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Gegenstand der Bewertung sind 3 TG-Stellplätze, je gemäß Aufteilungsplan Nr. 10 sowie 2 TG-Stellplätze, je gemäß Aufteilungsplan Nr. 11.

Zudem ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 1.660 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die Straßenfront zur Möhlstraße bzw. die minimale Breite beträgt ca. 25,5 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 29,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 59 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden

sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Möhlstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie parallel zur Möhlstraße ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung, die Stellplatzsatzung, die Fahrradabstellplatz und die Einfriedungssatzung. Das Grundstück liegt im Bereich „Besonderes Siedlungsgebiet“.

Im Flächennutzungsplan mit integrierter Landschaftsplanung der Stadt München ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohngebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-2. Obergeschoss, ein Terrassengeschoss (3. OG) und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über drei Vollgeschosse sowie eine Penthouseebene. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1979. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 1.330 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.660 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,8.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist

in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden in Abweichung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten- bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

Es besteht Ensembleschutz.

Im Bayerischen Denkmal-Atlas des Bayerisches Landesamtes für Denkmalpflege liegt das Grundstück Fl.-Nr. 251/3 im Ensemble mit der Aktennummer E-1-62-000-7 mit der Bezeichnung „Bogenhausen“:

„Das Ensemble Bogenhausen ist mit den Villen- und Wohnvierteln sowie den Platzanlagen eine städtebauliche Gesamtanlage von hohem Rang und überregionaler Bedeutung. (...) Begonnen an der Isarkante im Westen ergibt sich nach Osten hin folgender Wechsel in der Bebauungshöhe, -dichte und -struktur: An der Maria-

Theresia- und Möhlstraße ist die Bebauung weiträumig, offen und niedrig; an der Ismaninger Straße ist sie auf der Westseite offen und geschlossen durchmischte und höhenmäßig etwas angehoben, auf der Ostseite hoch und geschlossen. (...) Den Bautypen und der Struktur nach handelt es sich an der Maria-Theresia-/Möhlstraße um großvolumige, sehr repräsentative und stattliche Villen in großzügig zugeschnittenen parkartigen Parzellen. (...) Darüber hinaus ist der neue Stadtteil Bogenhausen eigentlich ein verkehrsberuhigtes Wohnquartier, stark geprägt durch den parkartigen Baumbestand und die zahlreichen Grünflächen in Gärten, Vorgärten und Platzanlagen. Charakteristisch auch die Einzäunungen der Vorgartenzonen, die im Bereich der Maria-Theresia- und Möhlstraße zu künstlerisch aufwendigen Vorgarteneinfassungen mit schmiedeeisernen Portalen gesteigert sind. Das zu seiner Entstehungszeit vornehmste Villen- und Wohnviertel der Stadt weist eine Fülle von qualitätvollen Einzelbauten und auch ganzen Baugruppen auf. (...) Auch die Villen an der Maria-Theresia- und Möhlstraße repräsentieren eine Glanzepoche der Münchner Architektur der Jahrhundertwende. (...) Die Bebauung an der Maria-Theresia-Straße und Möhlstraße und die zwischen Holbeinstraße, Sternwartstraße und Friedrich-Herschel-Straße war bis zum Ersten Weltkrieg im Wesentlichen abgeschlossen. (...) Insgesamt hat die Anwendung der Prinzipien der Münchner Stadterweiterungsplanung des ausgehenden 19. Jahrhunderts in Bogenhausen zu einer überzeugenden städtebaulichen Lösung geführt: Entstanden ist ein großflächiges, differenziert gegliedertes und gestaltetes, teilweise fast parkartiges Wohngebiet, welches sich unter Ausnutzung einer vorgegebenen topographischen Situation optisch und strukturell von anderen Stadtteilen unterscheidet. Eine deutliche Einheitlichkeit ohne jegliche Einförmigkeit ist erzielt durch die wechselvolle Folge ästhetischer Bildsequenzen, durch die Überschaubarkeit geschlossener Platz- und Straßenräume unter Vorgabe des Staffelbauplans als städtisches Gliederungsinstrument.“

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, nicht als Altlastverdachtsfläche erfasst. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München derzeit nicht vor.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor.
Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand des Gebäudes und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1979;

Veränderungen: Diverse Instandhaltungsmaßnahmen; relevante Veränderungen sind nicht bekannt;

Aufteilung in
Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 10.12.1979;

Ausführung und Konstruktionsart:

Fundamente/
Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Farbiger Reibputz; es sind gestrichene Betonbrüstungen bei den Balkonen vorhanden, die Brüstungen verfügen über Betonpflanztröge;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Soweit ersichtlich Flachdach oder Vergleichbares; dem Baujahr entsprechende Wärmedämmung und Flachdachabdichtung werden unterstellt; größere Flächen sind als

	Dachterrassen gegeben, hier werden ebenfalls Wärmedämmung und Flachdachabdichtung unterstellt;
Dachentwässerung:	Flachdacheinläufe, innenliegende Dachschläuche;
Geschossdecken:	Massivdecken;
Treppen/-haus:	Massiver Treppenlauf mit Natursteinbelag, Geländer, Treppenhauswände verputzt und gestrichen;
Fenster:	Holzfenster mit Doppelverglasung aus dem Baujahr; teils sind Rollos mit Kunststoffpanzern vorhanden;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine Treppe ins KG, welche parallel zur Rampe der Tiefgarage verläuft, die Treppe ist mit Naturstein belegt; das Hauseingangselement befindet sich im KG, die beiden Türflügel und die beiden feststehenden Element verfügen über eine Einfachverglasung, zudem verfügt die Eingangstüre über ein Zylinderschloss; links der Hauseingangstüre sind 12 Briefkästen vorhanden, weiter ein Klingeltableau mit 12 Klingeltastern und Gegensprechanlage;
Aufzug:	Aufzug für 4 Personen bzw. 300 kg; Fabrikat Kleindienst; Baujahr 1978;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage;
Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung; der Brennwertkessel stammt nach Angabe des Kaminkehrers aus dem Jahr 2020;

Gemeinschaftsräume: Fahrradabstellraum; Waschküche mit Münzwaschmaschine und Müntrockner;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 10

Es handelt sich um eine Wohnung im 2. OG und 3. OG mit 2 Zimmer, Bad, Diele und Loggia im 2. OG sowie 3 Zimmer mit Küche, Bad, 2 WCs, Dusche, Sauna, Schrankraum, Abstellraum, Tresorraum, Diele, 2 Flure und Dachterrasse mit Geräteraum im 3. OG. Ein Kinderzimmer (2. OG) und das Bad (2. OG) sind nach Norden ausgerichtet. Das zweite Kinderzimmer (2. OG) und die Loggia (2. OG) sind nach Westen gelegen. Die Loggia ist vom zweiten Kinderzimmer zu betreten. Das Wohnzimmer (3. OG) ist nach Süden und Westen gelegen. Das Esszimmer (3. OG) und die Küche (3. OG) sind nach Süden ausgerichtet. Das Schlafzimmer (3. OG) ist nach Osten und Süden gelegen. Das Bad (3. OG) ist nach Osten ausgerichtet. Ein WC (3. OG) ist nach Norden gelegen. Die Dachterrasse ist nach Norden, Osten, Süden, Westen gelegen. Der Schrankraum (3. OG), die Sauna (3. OG), die Dusche (3. OG), der Tresorraum (3. OG), der Abstellraum (3. OG), und das zweite WC (3. OG) sind innenliegend. Von der Dachterrasse ist der Geräteraum zu betreten.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 24.09.2018 (Aufmaß vom 18.09.2018) entnommen. Diese Wohnflächenberechnung wurde von der Eigentümerin übergeben. Die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft und wie folgt entnommen.

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 10 (2. OG/3. OG) beträgt ca. 291,6 m².

Ausstattung

Für eine weitere Nutzung ist im Prinzip keine weitere brauchbare Ausstattung vorhanden. Für eine weitere Nutzung ist davon auszugehen, dass eine vollständige Renovierung des Sondereigentums im 2. OG und 3. OG erforderlich ist.

- Fenster: Alte Holzfenster, teils als Schiebelelemente bzw. raumhohe Fensterelemente, mit Doppelverglasung, aus dem Baujahr; die Fenster sind grundsätzlich als austauschbedürftig zu beurteilen;
- Türen: Lackierte Holztüren mit Umfassungszargen und einfachen Drückergarnituren;

Wohnungseingangselement aus Holz, doppelflügelig, Wohnungstüre mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss; Mehrfachverriegelung;
- Böden: Alte Parkettböden bzw. Natursteinbelag; die Beläge sind beschädigt, da der Boden und der Estrich geöffnet wurden;
- Wände: Massive Innenwände verputzt und mit altem Anstrich; teils unverputzte Wände;
- Decken: Verputzt und mit altem Anstrich;
- Sanitär: Die Sanitärausstattung wurde im Wesentlichen ausgebaut, es sind noch teils alte Fliesen an Boden und Wänden vorhanden;
- Elektro: Die Elektroausstattung ist alt und renovierungsbedürftig; an geöffneten Wandstellen ist ersichtlich, dass hier noch alte Stegleitungen vorhanden sind;
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventilen, diese wurden teils demontiert und entsorgt;
Im 3. OG ist eine alte Fußbodenheizung vorhanden;

Im Wohnzimmer ist ein offener Kamin vorhanden, ein weiterer offener Kamin ist auf der Dachterrasse gegeben;

Loggia: Loggia im 2. OG mit massiver Balkonplatte mit Fliesenbelag, die Fliesen sind stark verschmutzt. Brüstung massiv aus Beton mit Pflanztrögen, zudem teils Metallgeländer, Stromanschluss ist auf dem Balkon vorhanden;

Aufzug: Es führt der Aufzug des Mehrfamilienwohnhauses in das 3. OG, hier kann vom Aufzug die Wohnung direkt begangen werden; hier ist vor der Aufzugstüre eine weitere Holztüre mit Drückergarnitur und Zylinderschloss und Mehrfachverriegelung vorhanden;

Sonstiges: Es ist ein Tresor bzw. ein kleiner Tresorraum vorhanden;

4.3. Beschreibung Wohnungseigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 11

Es handelt sich um eine 1-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Loggia im 2. OG. Der Wohnraum ist nach Norden und Osten gelegen. Die Loggia ist nach Osten gelegen und ist vom Wohnraum zu betreten. Die Küche und das Bad sind nach Norden ausgerichtet. Im Wohnraum ist eine Schlafnische. Im KG befinden sich zwei Kellerräume und ein Bad. Das Bad ist von einem Keller begehbar. Beide Kellerräume sind über das Gemeinschaftseigentum begehbar.

In Anlage sind die vorhandenen Aufteilungspläne beigelegt.

Größe

Die Wohnfläche wurde der vorliegenden Wohnflächenberechnung vom 24.09.2018 (Aufmaß vom 18.09.2018) entnommen. Diese Wohnflächenberechnung wurde von

der Eigentümerin übergeben. Die Wohnflächenberechnung wurde überschlägig überprüft und wie folgt entnommen.

Die Wohnfläche der Wohnung Nr. 11 (2. OG) beträgt ca. 48,6 m².

Die Nutzfläche der zugehörigen Kellerräume samt Dusche/WC beträgt ca. 35,9 m².

Ausstattung

Die Wohnung verfügt im derzeitigen Zustand über keine brauchbare Ausstattung. Für eine weitere Nutzung ist von einer vollständigen Renovierung auszugehen.

Fenster:	Alte Holzfenster mit Doppelverglasung, aus dem Baujahr; die Fenster sind grundsätzlich als austauschwürdig zu beurteilen;
Türen:	Lackierte Holztüren mit Umfassungszargen und Drückergarnituren;
Böden:	Parkettboden bzw. Fliesenbelag teils Natursteinbelag; die Böden sind als alt und als schadhaft zu beurteilen;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und mit altem Anstrich;
Decken:	Verputzt und mit altem Anstrich;
Sanitär:	Das Badezimmer wurde teils rückgebaut, d.h. die Sanitärgegenstände sind entfernt, ebenso die Duschwanne und sämtliche Armaturen, Boden und Wände teilweise mit alten Fliesen, der alte Unterputzpülkasten ist noch vorhanden;

- Elektro: Die Elektroausstattung ist alt und renovierungsbedürftig; an geöffneten Wandstellen ist ersichtlich, dass hier noch alte Stegleitungen vorhanden sind; Sicherungskasten im Flur mit sieben Schaltautomaten; kein FI-Schalter; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner;
- Heizung: Heizkörper mit Thermostatventilen, die Heizkörper wurden teils demontiert und entsorgt;
- Loggia: Loggia mit massiver Balkonplatte mit Fliesenbelag, die Fliesen sind stark verschmutzt; Brüstung massiv aus Beton mit Pflanztrögen;
- Kellerräume: Die Kellerräume gem. Aufteilungsplan Nr. 11 sind wohnraumähnlich ausgebaut; die Wände sind verputzt und gestrichen, Decke verputzt und gestrichen; beheizt mittels Flachheizkörper mit Thermostatventil; Holzfenster mit Doppelverglasung, aus dem Baujahr; Fensterbänke innen aus Naturstein; Elektroausstattung unter Putz; Boden mit Parkettboden; im Raum mit 16,73 m² ist im Bereich des Fensters ein Feuchtigkeitsschaden vorhanden, nach Angabe wurde die Ursache behoben, jedoch der Schaden im Inneren noch nicht; es ist ein Duschbad vorhanden mit Hänge-WC und Unterputzspülkasten, Waschbecken auf Unterbau aufgestellt mit Unterputzeinhebelmischer und Wasserablass, ebenerdige Dusche mit Bodenablauf; bei der Dusche sind die Armaturen nicht fertiggestellt, d.h. der Unterbau ist vorhanden, jedoch keine Armatur gegeben; elektrisch betriebener Handtuchheizkörper; nach Angabe zudem elektrisch betriebene Fußbodenheizung; mechanische Abluft;

Hinweis:

Es wurde festgestellt, dass hier ein Flur des Gemeinschaftseigentums dem Raum mit 16,73 m² zugeschlagen wurde; da dieser Flur gem. Aufteilungsplan Gemeinschaftseigentum ist, muss die entsprechende Wand zwischen Flur und Kellerraum Nr. 11 wieder hergestellt werden und hierfür ein angemessener Abschlag berücksichtigt werden;

4.4. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 155 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 171 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, relevante Verbesserungen waren beim Ortstermin nicht ersichtlich.

4.5. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind straßenseitig eingefriedet mittels einer Mauer und einem Holzzaun. Die Außenanlagen verfügen über Rasenfläche, Sträucher, Hecke sowie Bäume. Der Zugang zur rückwärtigen Außenanlage erfolgt über eine Treppe vom Bereich der Tiefgarage bzw. der Kellerräume. Beim Zugang zum Grundstück ist eine Müllbox mit vier Türen vorhanden.

4.6. Tiefgaragenstellplätze gem. Aufteilungsplan Nr. 10 und Nr. 11

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche teils innerhalb des Gebäudes bzw. teils außerhalb des Gebäudes gelegen ist. Die Rampe ist mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Tiefgarage selbst verfügt über einen

Betonboden, Betondecke, Betonstützen und Betonträger. Die Stellplätze sind ebenerdig, gut anfahrbar.

Bei den drei TG-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan Nr. 10 handelt es sich um ebenerdige TG-Stellplätze.

Bei den zwei TG-Stellplätzen gem. Aufteilungsplan Nr. 11 handelt es sich ebenfalls um ebenerdige TG-Stellplätze. Diese TG-Stellplätze sind an der Wand jedoch falsch mit der Nr. 10 gekennzeichnet.

Bei der Zufahrt zur Tiefgarage ist ein elektrisch betriebenes Rolltor vorhanden. Weiter ist hier seitlich der Rampe im Inneren der Tiefgarage eine Treppe gegeben und hier ist eine Zugangstüre zur Tiefgarage vorhanden, sodass die Tiefgarage fußläufig begangen werden kann. Neben dem Tor der Tiefgarage ist außen auf Ebene KG der Hauseingang vorhanden.

Weiter kann man über das Kellergeschoss und eine weitere eingebaute Treppe mit Betonstufen die Tiefgarage erreichen.

4.7. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 10:

- Die Wohnung ist als vollständig renovierungsbedürftig zu beurteilen.

Sondereigentum gem. Aufteilungsplan Nr. 11:

- Die Wohnung ist als vollständig renovierungsbedürftig zu beurteilen.
- Im Flur ist ein Kaminschacht vorhanden, hier ist ein Feuchtigkeitsschaden gegeben. In dem Bereich sind auch Stockflecken vorhanden.
- Bei den Kellerräumen wurde ein Flur des Gemeinschaftseigentums zugeschlagen, hier ist der Zustand gemäß Aufteilungsplan herzustellen.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um beste Wohnlage in München gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses der Stadt München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnungen Nr. 10 und Nr. 11 wird als vollständig renovierungsbedürftig beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der Wohnung Nr. 10 ist gut. Die Wohnung befindet sich im 2. OG und 3. OG. Im 2. OG ist eine Loggia vorhanden, im 3. OG ist eine umlaufende Dachterrasse gegeben.

Die Grundrisslösung der Wohnung Nr. 11 ist noch durchschnittlich, die Wohnung ist nach Norden und Osten ausgerichtet. Eine Loggia ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand der Wohnungen Nr. 10 und Nr. 11 wird als renovierungsbedürftig beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit der Wohnungen Nr. 10 und Nr. 11 sind im derzeitigen Zustand nicht gegeben.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf der Wohnung Nr. 10 werden als durchschnittlich beurteilt.

Die Möglichkeiten für den Verkauf der Wohnung Nr. 11 werden auf Grund der mit zu erwerbenden Nutzflächen im Kellergeschoss als erschwert beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertenden Eigentumswohnungen sind sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München konnten für die Wohnung Nr. 11 Vergleichswerte übermittelt werden. Für die Bewertung wird das Vergleichsverfahren herangezogen. Der Ertragswert wird hier unterstützend ermittelt.

Für die Dachterrassenwohnung Nr. 10 mit rd. 291,6 m² Wohnfläche können vom Gutachterausschuss der Stadt München nach Angabe keine entsprechenden Vergleichswerte übergeben werden.

Für die Bewertung wird somit das Ertragswertverfahren herangezogen.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichsverfahren Sondereigentum Nr. 11

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss der Stadt München führt eine Kaufpreissammlung.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wurden 8 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/ Zustand, Verkaufszeitpunkt, Wohnungsgröße und Vermietungszustand modifiziert.

Ein Vergleichswert weicht mehr als 20 % vom arithmetischen Mittel der Vergleichspreise ab und wurde daher nicht berücksichtigt.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt München bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025. Dem Halbjahresreport 2025 des Gutachterausschusses der Stadt München ist zu entnehmen, dass seit dem Jahr 2023 bei wiederverkauften Eigentumswohnungen ein annähernd gleichbleibendes Preisniveau vorlag. Daher sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Bei den Vergleichsobjekten wird zusammenfassend von einem durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen.

Bei fünf Vergleichswerten ist angegeben, dass diese über einen Lift verfügen, bei einem Vergleichswert wurde keine Angabe gemacht. Es wird auf Grund des Baujahres und der Geschosslage kein Abschlag berücksichtigt.

Ein Wert verfügt nicht über einen Lift, dies wird mit einem Abschlag berücksichtigt.

Ein Vergleichswert verfügt nicht über einen Balkon, dies wird mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um fünf nicht vermietete Wohnungen, zwei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2022 durch einen Zuschlag von rd. 5 % angepasst.

Die Anpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße erfolgt in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt München für Neubauobjekte, da für Bestandsobjekte keine Angaben vorliegen.

Unter dem Punkt Lagefaktor wird die örtliche Lage des Gebäudes sowie die Lage der Wohnungen angepasst. Alle Vergleichspreise befinden sich in „Beste Lage“ gemäß der Lagebeurteilung des Gutachterausschusses Stadt München.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m ²	€/m ²	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Beste	Mrz. 25	1970	70	9.743,00	1,05	1,00	1,03	1,00	1,00	10.537,05	737.593,50 €
2	Beste	Mrz. 25	1980	60	9.197,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,05	10.646,68	638.800,80 €
3	Beste	Feb. 25	1974	69	9.243,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.243,00	637.767,00 €
4	Beste	Jan. 25	1974	80	10.025,00	1,00	1,05	1,03	1,00	1,00	10.842,04	867.363,20 €
5	Beste	Jan. 25	1984	55	8.231,00	1,10	1,00	1,00	1,00	1,00	9.054,10	497.975,50 €
6	Beste	Nov. 24	1973	75	8.395,00	1,00	1,00	1,03	1,00	1,00	8.646,85	648.513,75 €
7	Beste	Nov. 23	1975	50	10.000,00	1,00	0,97	1,00	1,00	1,05	10.185,00	509.250,00 €
				459							69.154,72	4.537.263,75 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$4.537.000 \text{ €} \quad / \quad 459 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 9.885 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$69.154 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{rd. } 9.879 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 9.885 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 9.879 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung, Wohnungsgröße und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 9.880,00 €/m² Wohnfläche.

Dieser ermittelte Vergleichswert wird zudem bestätigt durch den Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München, in welchem für wiederverkaufte Wohnungen mittlere Verkaufspreise ermittelt wurden mit:

Beste Lage, Baujahresgruppe 1970 - 1979, durchschnittliche Wfl. 83 m²,
7.800,00 €/m² mit einer Spanne von +/- 25 % (5.850,00 €/m -9.750,00 €/m²).

Beste Lage, Baujahresgruppe 1980 - 1989, durchschnittliche Wfl. 86 m²,
9.750,00 €/m² mit einer Spanne von +/- 25 % (7.313,00 €/m -12.188,00 €/m²).

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Bei dem Bewertungsobjekt (Wohnung Nr. 11) handelt es sich um eine 1-Zimmer-
wohnung mit 48,6 m², welche nach Norden und Osten ausgerichtet ist. Auf Grund der
nachteiligen Ausrichtung wird ein Abschlag von rd. 3 % berücksichtigt.

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München wird
angegeben, dass Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung ermittelt
werden, abweichend werden vom Gutachterausschuss der Stadt München die
Grundflächen von Balkonen zur Hälfte berücksichtigt.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, bei Ansatz der Wohnfläche gem. Wohnflächen-
verordnung (mit 25 %) einen Zuschlag bezogen auf 25 % der Balkonfläche vorzu-
nehmen, somit rd. 23.000,00 € (2,3 m² x 9.880 €/m²).

Wie im Gutachten beschrieben, ist keine Ausstattung wie Bodenbeläge, Sanitär,
Fenster usw. vorhanden. Weiter befindet sich die Wohnung in einem sanierungs-
bedürftigen Zustand, sodass eine Nutzung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht
erfolgen kann. Auf Grund des vorhandenen Zustandes und der Beschaffenheit der
Wohnung und den hiermit für eine weitere Nutzung verbundenen Instandhaltungs-
/Renovierungsmaßnahmen ist nach sachverständiger Beurteilung aus Sicht von
Marktteilnehmern ein Abschlag von ca. 1.000,00 €/m² bis 1.500,00 €/m²,
i.M. rd. 1.250,00 €/m² Wohnfläche, dies entspricht ca. 61.000,00 €, angemessen.

Der Sachverständige weist hierzu darauf hin, dass die tatsächlichen Kosten für
Renovierungen den hier gewählten Abschlag übersteigen bzw. unterschreiten
können. Es handelt sich um einen nach sachverständiger Beurteilung angemessenen
Abschlag aus Sicht des Marktes hinsichtlich des Zustandes und der Beschaffenheit
des Bewertungsobjektes.

Da sich das Objekt nach der Renovierung bzw. Sanierung in einem sanierten Zustand befindet und der ermittelte Vergleichspreis sich auf einen durchschnittlichen Zustand bezieht ist ein Zuschlag erforderlich. Der Zuschlag wird nach sachverständiger Beurteilung mit rd. 15 % als angemessen beurteilt.

Weiter sind dem Bewertungsobjekt zwei ebenerdige Tiefgaragenstellplätze zugehörig und zu bewerten.

Für Tiefgaragenstellplätze mit Baujahr 1970 - 1999 wird im Immobilienmarktbericht 2024 der Stadt München ein durchschnittlicher Kaufpreis von 21.500,00 € pro Kfz-Stellplatz mit einer Spanne von 8.000,00 € - 38.500,00 € angegeben.

Auf Grund der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichsdaten wird je TG-Stellplatz ein Vergleichswert von rd. 30.000,00 € in Ansatz gebracht.

Zum Bewertungsobjekt gehören zwei Kellerräume und ein Duschbad mit WC. Diese Nutzflächen werden gemäß der baurechtlichen Genehmigung als Kellerräume und in Bezug auf die Beschaffenheit wertmäßig im Sinne von Hobbyräumen bewertet.

Im Grundstücksmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München wird für nicht mit dem Wohnraum verbundenen Hobbyräume ein durchschnittlicher Preis von 3.550,00 €/m² (Spanne 2.500,00 € bis 4.200,00 €) angegeben.

Die zu bewertenden Räume sind wohnraumähnlich ausgebaut, die Fenster befinden sich oberhalb der Geländeoberfläche. Die beiden Räume sind nicht direkt miteinander verbunden, könnten durch einen Durchbruch jedoch verbunden werden.

Auf Grund des Zustandes, der Ausstattung und unter Beachtung der Nutzungsmöglichkeit sowie der Lagequalität wird ein Wert von ca. 50 % des Wertes der Wohnfläche, somit rd. 5.000,00 € als angemessen beurteilt. Dies entspricht bei einer Fläche von 35,9 m² rd. 180.000,00 €.

In diesem Zusammenhang wird bei den Vergleichswerten davon ausgegangen, dass je ein Kellerabteil bzw. Kellerraum zu den Wohnungen zugehörig ist. Da die zugehörigen Räume im Keller wertmäßig als Hobbyräume in Ansatz gebracht werden, ist

für das übliche Kellerabteil/Kellerraum ein Abschlag von rd. 5.000,00 € in Abzug zu bringen.

Im Gutachten wurde bereits darauf hingewiesen, dass zwischen den Wohnungen gem. Aufteilungsplan Nr. 10 und Nr. 11, abweichend vom Aufteilungsplan, ein Durchbruch hergestellt wurde. Da im Rahmen der Zwangsversteigerung für jedes Wohnungseigentum ein separater Wert zu ermitteln und auszuweisen ist, ist es erforderlich, im Hinblick auf die Wohnungen gem. Aufteilungsplan Nr. 10 und Nr. 11, zur Herstellung eines abgeschlossenen Zustandes den Durchbruch zu schließen. Der Sachverständige weist hierzu auch darauf hin, dass in Bezug auf Wohnungstrennwände die technischen Anforderungen, insbesondere in Bezug auf Schallschutz und Brandschutz, zu überprüfen bzw. entsprechend der Anforderungen herzustellen sind. Nach sachverständiger Beurteilung werden Kosten hierfür von rd. 4.000,00 € angesetzt. Der Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass der Abschlag anhand der vorliegenden Erkenntnisse aus Sicht von Marktteilnehmern sachverständig als angemessen beurteilt wird. Die tatsächlichen Baukosten können ggf. den hier gewählten Abschlag über- bzw. unterschreiten.

Die Kosten werden bei jeder Wohnung mit einem Abschlag von rd. 2.000,00 € berücksichtigt.

Im Gutachten wurde darauf hingewiesen, dass die Wand zwischen dem Kellerflur (Gemeinschaftseigentum) und dem Kellerraum Nr. 11 nicht vorhanden ist. Diese Wand ist herzustellen, um den Zustand gemäß Aufteilungsplan zu erhalten und die Abgeschlossenheit des Kellers Nr. 11 herzustellen. Für die Herstellung der Wand werden rd. 5.000,00 € in Abzug gebracht.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerräumen und zwei TG-Stellplätzen von

$(48,6 \text{ m}^2 \times 9.880 \text{ €/m}^2 \times 0,97 \times 1,15) + 23.000,00 \text{ €} - 61.000,00 + 60.000,00 \text{ €} + 180.000,00 \text{ €} - 5.000,00 \text{ €} - 2.000,00 \text{ €} - 5.000,00 = \text{rd. } 726.000,00 \text{ €}$

Der Vergleichswert für die Wohnung, die Kellerräume, die 2 TG-Stellplätze gem. Aufteilungsplan Nr. 11 zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt rd. 726.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert – Sondereigentum Nr. 10 und Nr. 11

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 9.600,00 €/m² bei einer WGFZ von 1,0 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 24.06.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als fallend zu beurteilen.

Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Halbjahresreport 2025 an, dass individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2025 im Mittel um rd. 14% unter den Bodenrichtwerten zum 01.01.2024 liegen. Für Geschossbaugrundstücke werden keine Angaben gemacht.

Weiter gibt der Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2024 für Geschosswohnbauland in durchschnittlicher und guter Lage ein ca. 7,5 % niedrigeres Preisniveau an. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird ein Abschlag von rd. 14 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 251/3 mit einer niedrigeren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Anteiliger Bodenwert Sondereigentum Nr. 11

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	9.600,00 €/m ²
Anpassung Preisniveau:	-14,0%	
Anpassung an die Nutzungsintensität:		
WGFZ Bodenrichtwert 1,0:	1,00	

WGFZ Bewertungsobjekt 0,8: 0,80

Angepasster Bodenwert:

$$9.600,00 \text{ €/m}^2 \times 0,860 \times 0,80 / 1,00 = \text{rd. } 6.600,00 \text{ €/m}^2$$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 43,159/1.000 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen

$$6.600,00 \text{ €/m}^2 \times 1.660 \text{ m}^2 \times 43,159 / 1.000 = \text{rd. } \mathbf{473.000,00 \text{ €}}$$

Anteiliger Bodenwert Sondereigentum Nr. 10

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 9.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -14,0%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGFZ Bodenrichtwert 1,0: 1,00

WGFZ Bewertungsobjekt 0,8: 0,80

Angepasster Bodenwert:

$$9.600,00 \text{ €/m}^2 \times 0,860 \times 0,80 / 1,00 = \text{rd. } 6.600,00 \text{ €/m}^2$$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 213,958/1.000 Miteigentumsanteil an
Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen

$$6.600,00 \text{ €/m}^2 \times 1.660 \text{ m}^2 \times 213,958 / 1.000 = \text{rd. } \mathbf{2.344.000,00 \text{ €}}$$

**Der anteilige Bodenwert für die Wohnung, die Kellerräume, die 2 TG-Stellplätze
gem. Aufteilungsplan Nr. 11 zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt
rd. 473.000,00 €.**

**Der anteilige Bodenwert für die Wohnung, die 3 TG-Stellplätze gem.
Aufteilungsplan Nr. 10 zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt
rd. 2.344.000,00 €.**

7.3. Ertragswertverfahren – Sondereigentum Nr. 11

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche der Wohnung Nr. 11 im 2. OG beträgt ca. 48,6 m² weiter sind Nutzflächen im KG von rd. 35,9 m² zugehörig.

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet und auf Grund des Zustandes vor einer Vermietung zu renovieren.

Gemäß Mietenspiegel 2025 der Stadt München wird für die Wohnung Nr. 11 eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 21,32 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 17,61 €/m² bis rd. 25,12 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für die Wohnung Nr. 11 als marktüblich erzielbarer Ertrag nach einer Renovierung, eine Nettokaltmiete von rd. 24,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Für die Hobbyräume im Keller werden als Ertrag ca. 50 %, somit rd. 12,00 €/m² Nutzfläche angesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 434,00 € p. a. für die Wohnung berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,20 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1979. Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden Renovierungs- bzw. Sanierungskosten berücksichtigt. Daher wird der Modernisierungsgrad mit „mittlerer Modernisierungsgrad“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 39 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne von 1,2 % bis 3,5 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,7 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 1,5 % bis 2,75 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall für die Wohnung Nr. 11 mit 1,75 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Die Zu-/Abschläge werden analog zum Vergleichsverfahren in Ansatz gebracht.

Somit werden hinsichtlich der Renovierungskosten rd. 61.000,00 € in Abzug gebracht. Weiter werden für das Schließen des Türdurchbruches rd. 2.000,00 € und für die Herstellung der Kellerwand rd. 5.000,00 € berücksichtigt. Für die zwei TG-Stellplätze erfolgt ein Zuschlag von rd. 60.000,00 €. Die weiteren Zu-/Abschläge sind bereits im in Ansatz gebrachten Ertrag berücksichtigt.

Nachfolgend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 11

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	48,6 m ²	x 24,00 €/m ² =	1.166,00 €
Räume im KG	35,9 m ²	x 12,00 €/m ² =	431,00 €
			<u>1.597,00 €</u>

Rohrertrag pro Monat:

1.597,00 €

Rohrertrag pro Jahr:

rd. 19.200,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	84,5 m ²	x 14,20 €/m ² = rd.	-1.200,00 €
Verwaltungskosten:	1	x 434 € = rd.	-434,00 €
Mietausfallwagnis:	19.200 €	x 2,0% = rd.	-384,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:			<u>-2.000,00 €</u>

Jahresreinertrag:

17.200,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

473.000 €	x	1,75% = rd.	<u>-8.300,00 €</u>
-----------	---	-------------	--------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

8.900,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1979
Jahr der Bewertung:	2025
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,75%
Rentenbarwertfaktor:	28,10

Gebäudeertragswert:

8.900,00 € x 28,10 = rd. **250.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	250.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	473.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	723.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Renovierungskosten	rd.	-61.000,00 €
abzgl. Kosten für Türdurchbruch schließen	rd.	-2.000,00 €
abzgl. Kosten für Herstellen Wand bei Keller Nr. 11	rd.	-5.000,00 €
zzgl. zwei TG-Stellplätze	rd.	60.000,00 €
Ertragswert	rd.	715.000,00 €

Der Ertragswert für die Wohnung, die Kellerräume, die 2 TG-Stellplätze gem. Aufteilungsplan Nr. 11 zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt rd. 715.000,00 €.

7.4. Ertragswertverfahren – Sondereigentum Nr. 10

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche der Wohnung Nr. 10 im 2. OG und 3. OG beträgt rd. 291,6 m².

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag nicht vermietet und auf Grund des Zustandes auch nicht vermietbar.

Der Mietenspiegel 2025 der Stadt München macht keine Angaben für Wohnungen mit 291,6 m² Wohnfläche. Der Mietenspiegel gibt Werte bis 160 m² Wohnfläche an. Für

eine 160 m² Wohnung mit vergleichbarer Ausstattung zum Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 10 gibt der Mietenspiegel 2025 der Stadt München eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 20,44 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 16,73 €/m² bis rd. 24,24 €/m² Wohnfläche.

Eine Angebotsrecherche zeigt Mieten in der Umgebung um das Bewertungsobjekt für Wohnungen mit über 200 m² Wohnfläche von rd. 19,70 €/m² bis 27,90 €/m².

Bei der Wohnung Nr. 10 handelt es sich um eine Penthousewohnung mit Dachterrasse, auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für die Wohnung Nr. 10 als marktüblich erzielbarer Ertrag, nach einer Renovierung, eine Nettokaltmiete von rd. 30,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 434,00 € p. a. für die Wohnung berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,20 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern mit Mischnutzung beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1979. Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden Renovierungs- bzw. Sanierungskosten berücksichtigt. Daher wird der Modernisierungsgrad mit „mittlerer Modernisierungsgrad“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 39 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2024 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne von 1,2 % bis 3,5 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in besonders attraktiven oder zentrumsnahen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,7 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 1,5 % bis 2,75 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall für die Wohnung Nr. 10 mit 1,0 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc. Zudem erfolgt auf Grund der besonderen Exklusivität derartiger Wohnungen und dem überaus geringen Angebot derartiger Objekte ein Abschlag von ca. 0,5 % bis 1,0 % auf den Liegenschaftszins.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten beschrieben, ist auch bei der Wohnung Nr. 10 keine Ausstattung wie Bodenbeläge, Sanitär usw. vorhanden. Weiter befindet sich die Wohnung in einem sanierungsbedürftigen Zustand, sodass eine Nutzung zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung nicht erfolgen kann. Auf Grund des vorhandenen Zustandes und der Beschaffenheit der Wohnung und den hiermit für eine weitere Nutzung verbundenen Instandhaltungs-/Renovierungsmaßnahmen ist nach sachverständiger Beurteilung aus Sicht von Marktteilnehmern ein Abschlag von ca. 1.500,00 €/m² bis 2.000,00 €/m², i.M. ca. 1.750,00 €/m² Wohnfläche, dies entspricht ca. 510.000,00 €, angemessen.

Der Sachverständige weist hierzu darauf hin, dass die tatsächlichen Kosten für Renovierungen den hier gewählten Abschlag übersteigen bzw. unterschreiten können. Es handelt sich um einen nach sachverständiger Beurteilung angemessenen Abschlag aus Sicht des Marktes hinsichtlich des Zustandes und der Beschaffenheit des Bewertungsobjektes.

Wie bei der Vergleichswertberechnung der Wohnung Nr. 11 ausgeführt, besteht ein Durchbruch zwischen Wohnung Nr. 11 und Nr. 10. Für das Schließen des Durchbruchs werden analog zur Wohnung Nr. 11 auch bei der Wohnung Nr. 10 rd. 2.000,00 € Abschlag berücksichtigt.

Bei der Wohnung Nr. 10 werden, analog zu den Ausführungen beim Vergleichsverfahren der Whg. Nr. 11, pro TG-Stellplatz ebenfalls 30.000,00 € in Ansatz gebracht.

Nachfolgend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Ertragswertberechnung Sondereigentum Nr. 10

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	291,6 m ²	x 30,00 €/m ² =	8.748,00 €
			8.748,00 €

Rohertrag pro Monat:

8.748,00 €

Rohertrag pro Jahr:

rd. 105.000,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	291,6 m ²	x 14,20 €/m ² = rd.	-4.141,00 €
Verwaltungskosten:	1	x 434 € = rd.	-434,00 €
Mietausfallwagnis:	105.000 €	x 2,0% = rd.	-2.100,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:			-6.700,00 €

Jahresreinertrag:

98.300,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

2.344.000 €	x	1,00% = rd.	-23.400,00 €
-------------	---	-------------	---------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

74.900,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1979
Jahr der Bewertung:	2025
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	39 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,00%
Rentenbarwertfaktor:	32,16

Gebäudeertragswert:

74.900,00 € x 32,16 = rd. **2.409.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd. 2.409.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd. 2.344.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd. 4.753.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Renovierungskosten	rd. -510.000,00 €
abzgl. Rückbaukosten	rd. -2.000,00 €
zzgl. drei TG-Stellplätze	rd. 90.000,00 €
Ertragswert	rd. 4.331.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung, die 3 TG-Stellplätze gem. Aufteilungsplan
Nr. 10 zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt rd. 4.331.000,00 €.**

8. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert Sondereigentum Nr. 11:	rd. 726.000,00 €
Ertragswert Sondereigentum Nr. 11:	rd. 715.000,00 €
Ertragswert Sondereigentum Nr. 10:	rd. 4.331.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichsverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Für das Sondereigentum Nr. 11 wurde der Vergleichswert und zur Unterstützung der Ertragswert ermittelt.

Für das Sondereigentum Nr. 10 konnten vom Gutachterausschuss der Stadt München keine Vergleichswerte übergeben werden, daher wurde der Ertragswert zur Ableitung des Verkehrswertes ermittelt.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 213,958/1.000 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, verbun-
den mit dem Sondereigentum an Räumen und drei Tiefgaragen-stellplätze im
Aufteilungsplan mit Nr. 10 bezeichnet, Möhlstr. 17, 81675 München, zum
Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und
lastenfreie Grundstück von**

4.331.000,00 €

(i.W.: vier Millionen dreihunderteinunddreißigtausend Euro)

bewertet.

**Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 43,159/1.000 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 251/3, Gemarkung Bogenhausen, verbun-
den mit dem Sondereigentum an Räumen und zwei Tiefgaragen-stellplätze im
Aufteilungsplan mit Nr. 11 bezeichnet, Möhlstr. 17, 81675 München, zum
Wertermittlungsstichtag 24.06.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und
lastenfreie Grundstück von**

726.000,00 €

(i.W.: siebenhundertsechszwanzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 28.11.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten



Ansicht von Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Westfassade



Zugang zum Hauseingang; Zufahrt zur Tiefgarage;

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Hauseingang



Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Aufzug



Whg. Nr. 11, Flur; rechts Durchbruch zur Whg. Nr. 10

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Whg. Nr. 11, Zimmer



Whg. Nr. 11, Zimmer mit Schlafnische

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Whg. Nr. 11, Küche



Whg. Nr. 11, Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Whg. Nr. 11, Loggia



Whg. Nr. 11, Feuchtigkeitsschaden am Kamin

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Kellerraum Nr. 11



Kellerraum Nr. 11

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Duschbad Nr. 11, bei Kellerraum



Duschbad Nr. 11, bei Kellerraum

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Whg. Nr. 10, Diele 2. OG; interne Treppe vom 2. OG ins 3. OG



Whg. Nr. 10, Diele 2. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Whg. Nr. 10, Flur 2. OG



Whg. Nr. 10, Zimmer 2. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.12



Whg. Nr. 10, Zimmer 2. OG



Whg. Nr. 10, Bad 2. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.13



Whg. Nr. 10, Bad 2. OG



Whg. Nr. 10, Loggia 2. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.14



Whg. Nr. 10, Diele 3. OG



Whg. Nr. 10, Wohnzimmer 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.15



Whg. Nr. 10, Wohnzimmer 3. OG



Whg. Nr. 10, Essen 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.16



Whg. Nr. 10, Schlafzimmer 3. OG



Whg. Nr. 10, Küche 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.17



Whg. Nr. 10, Bad 3. OG



Whg. Nr. 10, Sanitärbereich 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.18



Whg. Nr. 10, WC 3. OG



Whg. Nr. 10, WC 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.19



Whg. Nr. 10, Tresor 3. OG



Whg. Nr. 10, Dachterrasse 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.20



Whg. Nr. 10, Dachterrasse 3. OG



Whg. Nr. 10, Dachterrasse 3. OG

Anlage 1

Fotos

A 1.21



Whg. Nr. 10, Dachterrasse 3. OG



Tiefgarage Ein-/Ausfahrt

Anlage 1

Fotos

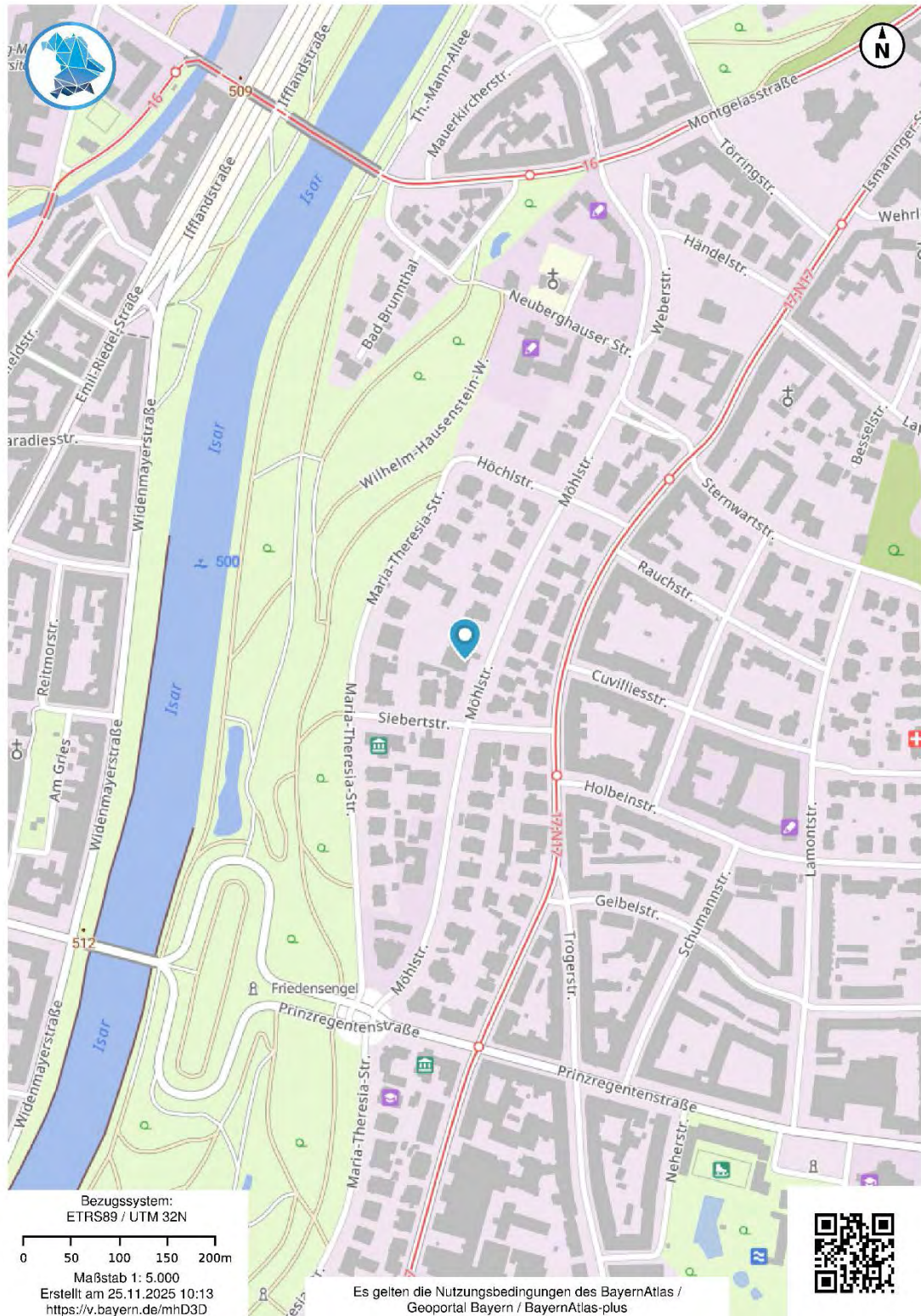
A 1.22

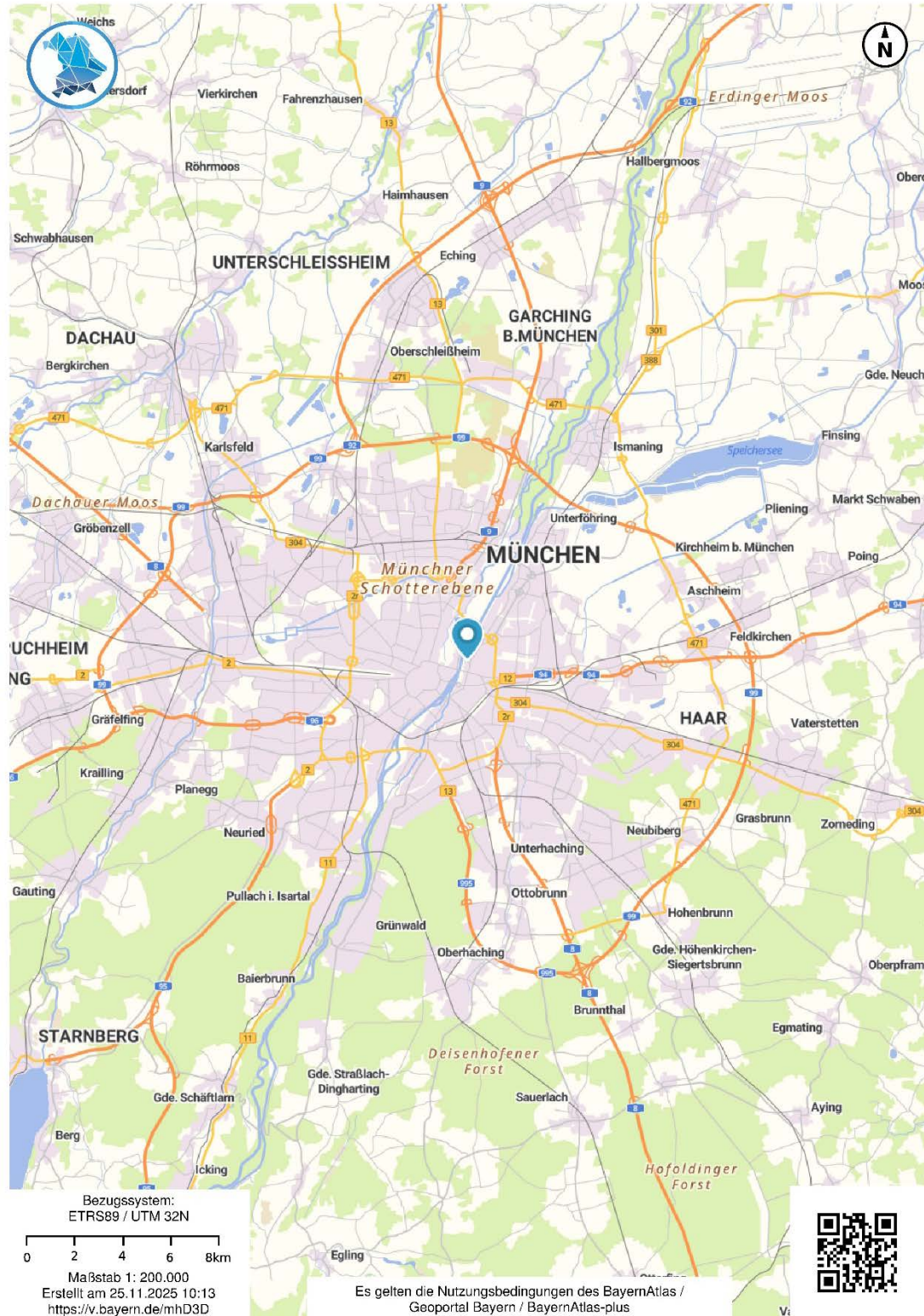


Tiefgarage Stellplätze



Tiefgarage Stellplätze





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

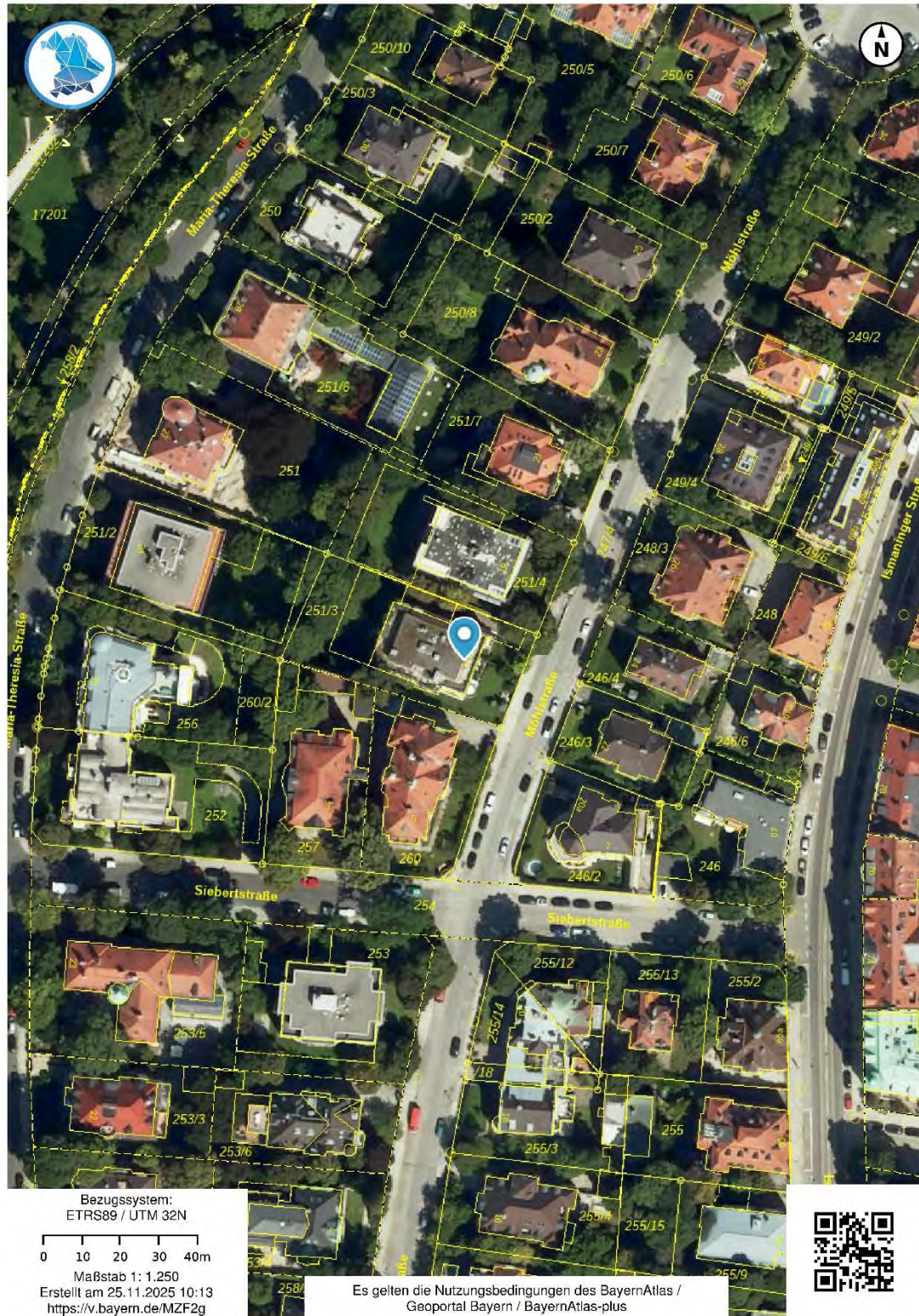
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 4

Luftbild

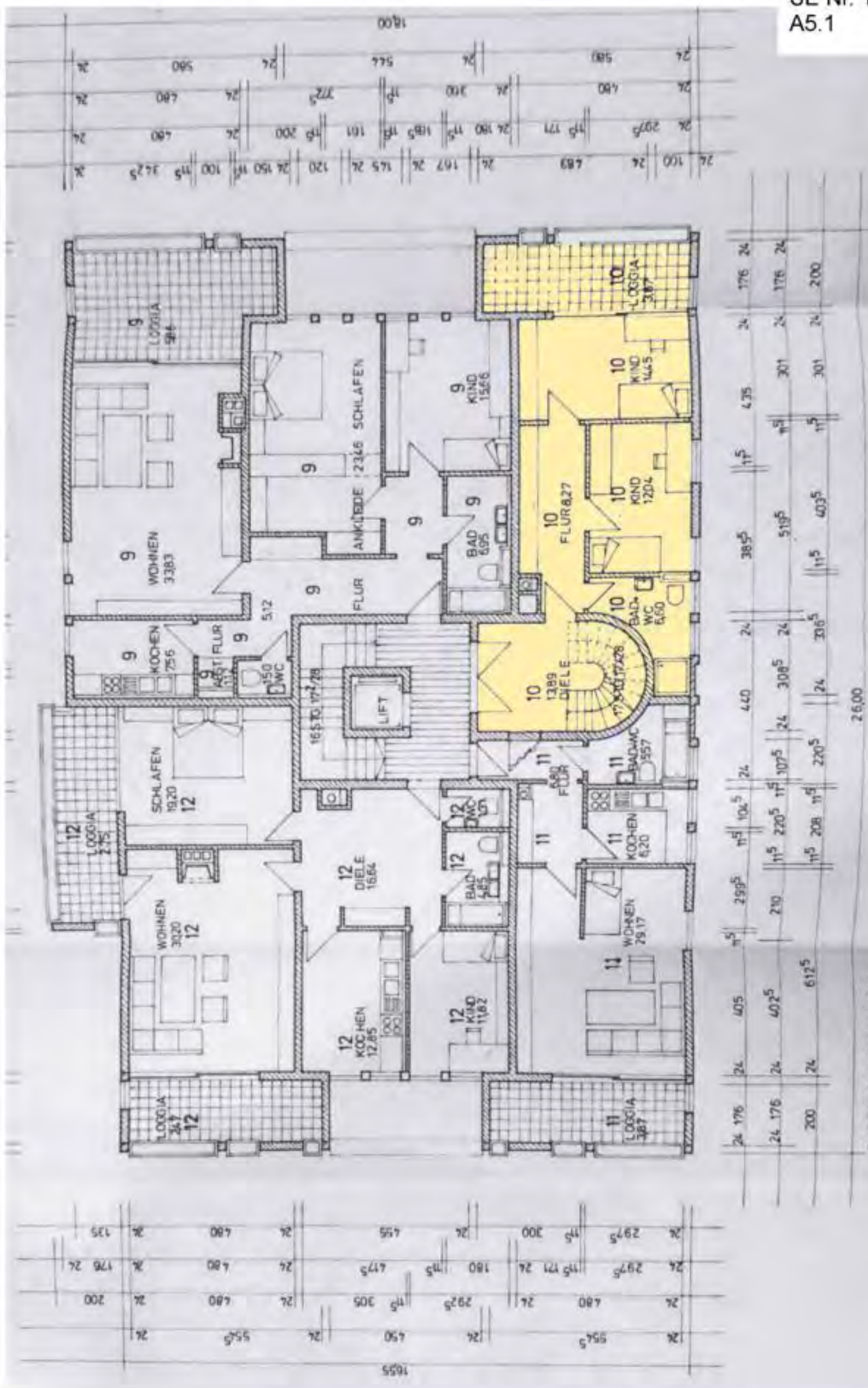
A 4



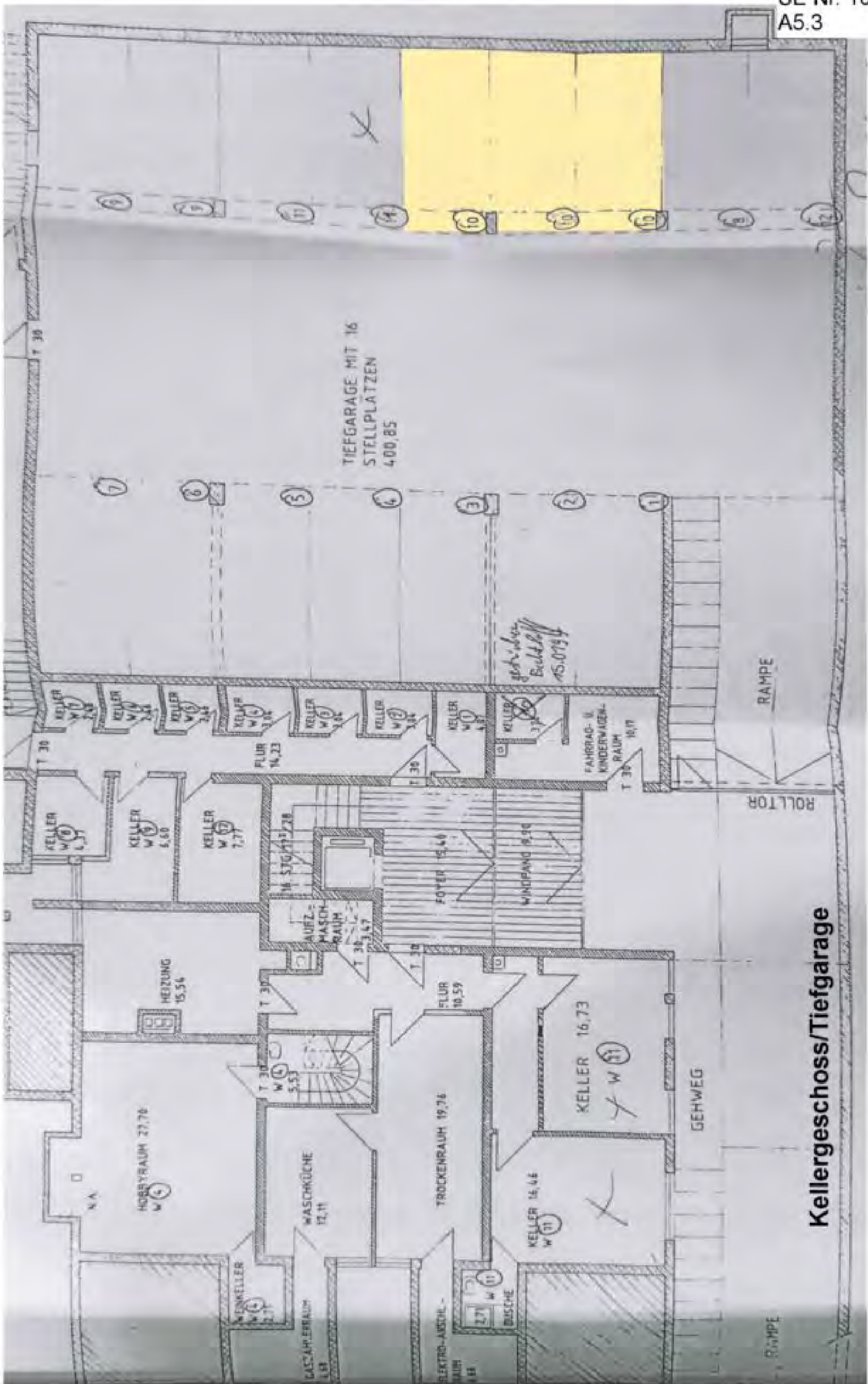
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

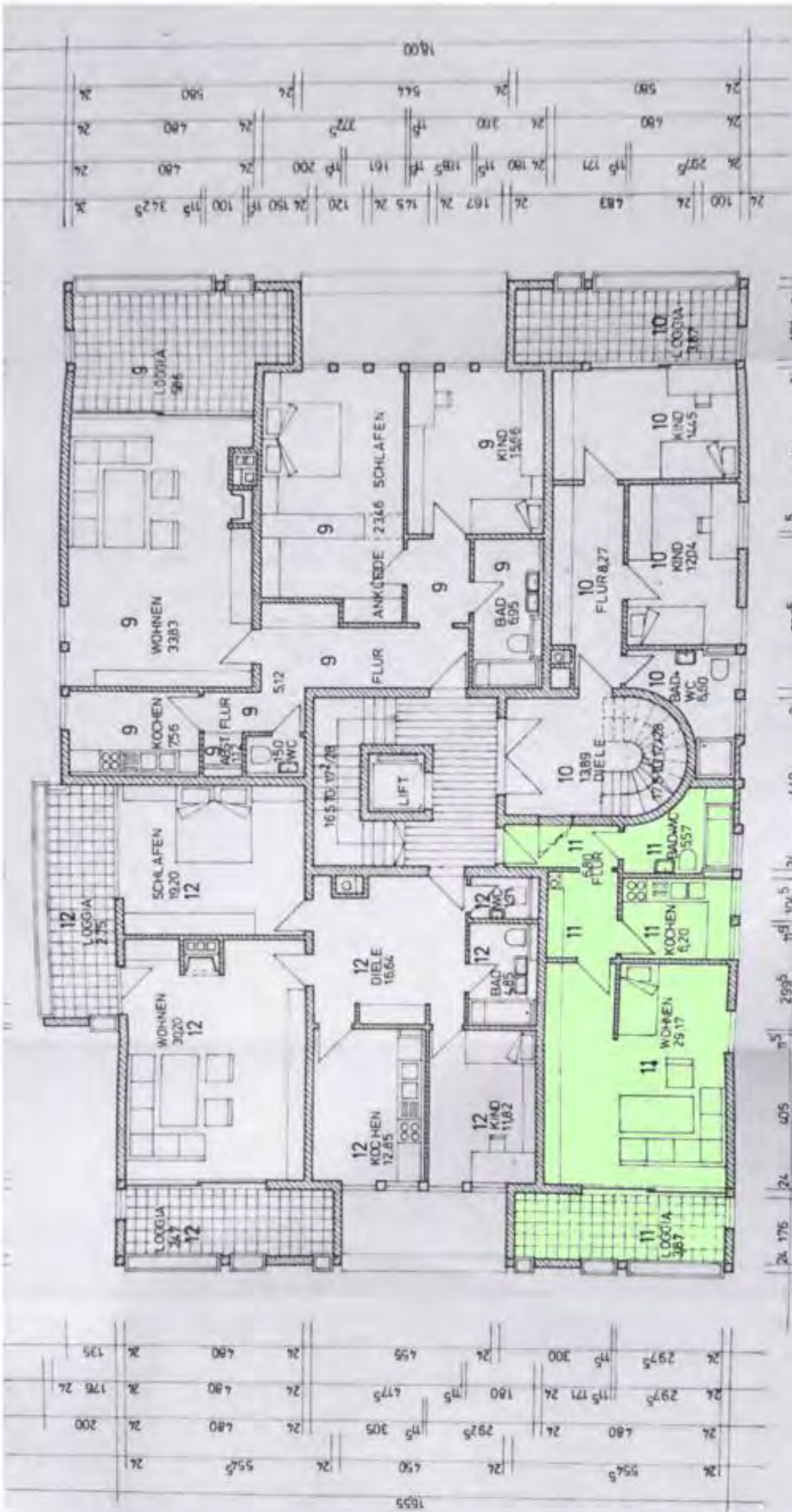
Von der Industrie- und Handlungskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



2. OBERGESCHOSS

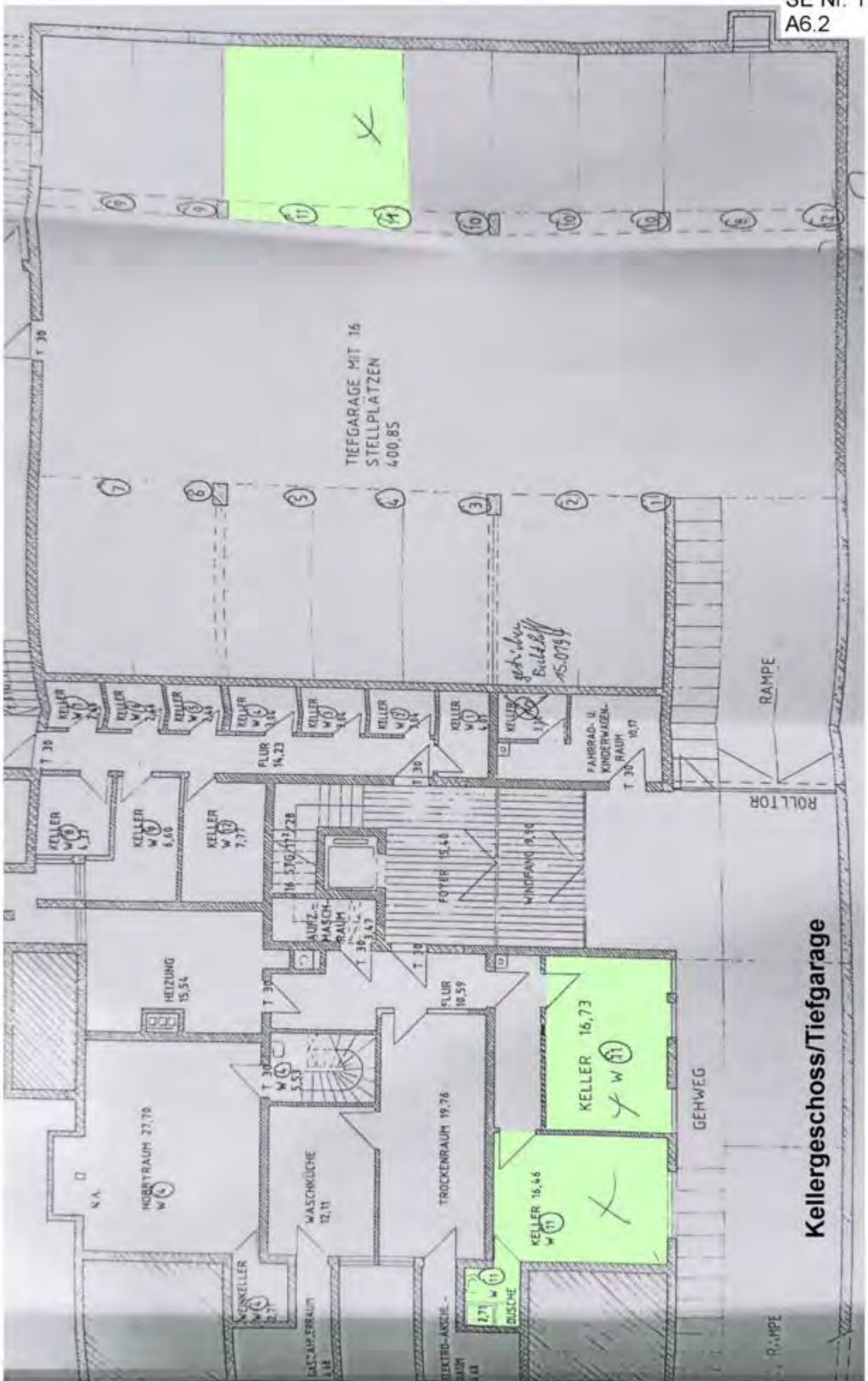


Anlage 6
 Aufteilungspläne
 SE Nr. 11
 A6.1



24	176	24	405	115	2995	115	104,5	24	440	24	385,5	115	435	24	176	24	
24	176	24	402,5	210	115	220,5	115	107,5	24	308,5	24	519,5	115	301	24	176	24
200		24	612,5	115	208	115	220,5	24	306,5	115	403,5	115	301	24	200		
25,00																	

2. OBERGESCHOSS



Wohnfläche

Anmerkung:

Die angegebenen Flächen genügen in ihrer Genauigkeit dem Gutachten.
Für eine weitere Verwendung für andere Zwecke sind diese Angaben
nicht geeignet bzw. es wird keine Gewähr für derartige Verwendungen
übernommen.

Wohnfläche

Wohnung Nr. 10	m²
gem. beiliegender Wohnflächenberechnung	
2. OG und 3. OG	ca. 237,14
zzgl. Loggia 2. OG zu 1/4	ca. 2,46
zzgl. Dachterrasse 3. OG zu 1/4	ca. 51,99
Wohnfläche	rd. 291,6

Wohnung Nr. 11	m²
gem. beiliegender Wohnflächenberechnung	
2. OG	ca. 46,32
zzgl. Loggia 2. OG zu 1/4	ca. 2,30
Wohnfläche	rd. 48,6

Flächenzusammenstellung Möhlstraße 19*

Wohnung 3.OG (Penthouse) Whg. Nr. 10

Bad	14,67 qm
WC	1,55 qm
Vorraum	1,69 qm
Ankleide	5,96 qm
Kochen	12,46 qm
Vorraum	1,62 qm
Schlafen	27,69 qm
Essen	15,50 qm
Eingangsbereich	24,16 qm
Abstellraum	1,89 qm
Wohnen	65,21 qm
WC	2,04 qm
Safe	0,83 qm
Sauna	5,96qm
Dusche	1,80qm
Eingangsbereich	13,84qm 2. OG

Terrasse 207,94 qm

Gesamt (ohne Terrasse): 196,85qm

Wohnung 2.OG Whg. Nr. 11

Bad	4,96 qm
Flur	7,40 qm
Kochen	6,24 qm
Wohnen	27,72 qm
Balkon	9,18 qm

Gesamt (ohne Balkon):46,32qm

-Rote Anmerkungen
durch Sachverständiger Bär

Wohnung 2.OG (Penthouse) Whg. Nr. 10

Bad	6,06 qm
Schlafen	11,80 qm
Wohnen	14,76 qm
Flur	7,67 qm
Balkon	9,85 qm

Gesamt (ohne Balkon): 40,29qm

~~Wohnung EG (Penthouse)~~

Wohnen	22,69 qm
Schlafen	16,56 qm
Dusche	2,40 qm

~~**Gesamt: 41,65qm**~~

Die Angaben berücksichtigen nicht, dass der Kellervorraum Gemeinschaftseigentum ist. Die restlichen Nutzflächen sind der Wohnung Nr. 11 zugehörig.
Weiter liegen die Flächen im UG.

~~"Keller" EG (Penthouse)~~

Kellerraum I	9,55 qm
Kellerraum II	3,97 qm

~~**Gesamt: 13,52qm**~~

Diese Flächenangaben sind, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht zum Bewertungsobjekt zugehörig.

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Band 227 Blatt 6989		Erste Abteilung		Einlagebogen 1	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Blatt	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung	
5		6	7	2	3	4	
1	Gegenstand des Sondereigentums geändert; SE an Kellerräume und einem Tiefgaragenabstellplatz nach APlNr. 97/001462 nun Nr. 11 (bisher Nr. 10) von Blatt 6988 übertragen und hier zugeordnet; gemäß Be- willigungen vom 29.3.1996 und 19.4.1997 -URNrn. 1221/96 und 1247/97 Notar [redacted]; eingetragen am 09.06.1997. [redacted]			[redacted] München.	1	Vereinbarung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG; eingetragen am 11.6.1980. [redacted]	
				[redacted]	1	Auflassung vom 11.08.1997; eingetragen am 14.11.1997. [redacted]	
				[redacted]	1	Erbschein vom 09.06.2017 Az: 68 VI 17522/16 Amtsgericht München Nachlassgericht; eingetragen am 04.07.2017. [redacted]	
				Oberhaching, Amtsgericht München	1	Auflassung vom 04.04.2019; eingetragen am 30.08.2019. [redacted]	

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Band 227 Blatt 6989		Erste Abteilung		Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung				
1	[redacted] München.	1	Vereinbarung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG; eingetragen am 11.6.1980. [redacted]				
2	[redacted]	1	Auflassung vom 11.08.1997; eingetragen am 14.11.1997. [redacted]				
3	[redacted]	1	Erbschein vom 09.06.2017 Az: 68 VI 17522/16 Amtsgericht München Nachlassgericht; eingetragen am 04.07.2017. [redacted]				
4	Oberhaching, Amtsgericht München	1	Auflassung vom 04.04.2019; eingetragen am 30.08.2019. [redacted]				

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für gemäß Bewilligung vom 11.08.1997 -URNr. 2019/Notar eingetragen am 26.08.1997.
2	1	Auflassungsvormerkung für Oberhaching, Amtsgericht München gemäß Bewilligung vom 03.04.2019 URNr. 1693 Notar Rang nach Abt. III/2; eingetragen am 16.05.2019.

Amtsgericht Grundbuch von		Zweite Abteilung		Einlagebogen	
Veränderungen		Löschungen			
Band	Blatt	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1		
		4	5	6	7
				1	Gelöscht am 14.11.1997. [Redacted]
				2	Gelöscht am 30.08.2019. [Redacted]

Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Band 227 Blatt 6988		Einlagebogen 1	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Blatt	Bestandsverzeichnis	Abstreibungen	
5	6	7	8		
1	Gegenstand des Sondereigentums geändert; SE an Kellerräume und einem Tiefgaragenabstellplatz nach AP1Nr. 97/001462 nun Nr. 11 (bisher Nr. 10) übertragen nach Blatt 6989 - zu Räume Nr. 11- und dort zugeordnet; gemäß Bewilligungen vom 29.3.1996 und 18.4.1997 - Urkbn. 1221/96 und 1247/97 Notar [redacted] eingetragen am 09.06.1997.				

Amtsgericht München Grundbuch von Bogenhausen		Band 227 Blatt 6988		Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	[redacted] München.	1	Vereinbarung von Sondereigentum gemäß § 3 WEG eintragung am 11.6.1997		
2	[redacted]	1	Auflassung vom 29.03.1996; eingetragen am 09.06.1997.		
3	[redacted]	1	Erschein vom 09.06.2017 Az: 68 VI 17522/16 Amtsgericht München Nachlassgericht; eingetragen am 04.07.2017.		
4	Oberhaching, Amtsgericht München	1	Auflassung vom 04.04.2019; eingetragen am 30.08.2019.		

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlagebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bevilligung vom 29.03.1996 - URNr. 1221/Notar [redacted] eingetragen am 10.06.1996.
2	1	Auflassungsvormerkung für [redacted] Oberreching, Amtsgericht München gemäß Bevilligung vom 04.04.2019 URNr. 1693 Notar [redacted] Rang nach Abt. III/1; eingetragen am 16.05.2019.

Amtegericht Grundbuch von		Zweite Abteilung		Einlegebogen	
Veränderungen		Löschungen			
Band	Blatt	Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 1		
		4	5	6	7
		1	Gelöscht am 09.06.1997.		
		2	Gelöscht am 30.08.2019.		

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung