



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

3-Zimmer-Wohnung Nr. 433 mit Kellerraum

Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München (Neuperlach)



Aktenzeichen

1514 K 315/24

**Stichtag der
Wertermittlung**

03.06.2025

Auftraggeber

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

Eigentümerin

Wohnung Nr. 433

lfd. Nr. 8 im Grundbuch

Verkehrswerte (Marktwerte)

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

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 03.06.2025:

Wohnung Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung mit Kellerraum Nr. 433

416.000 €

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

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 24.06.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 51 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	8-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
○ Makrolage	12
○ Mikrolage	13-14
○ 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 Alfred-Neumann-Anger 10, Wohnung Nr. 433,	
▪ Baujahr	21
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	22
▪ Planunterlagen	23-27
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	28
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	29
4.4 Außenanlagen	30
4.5 Energetische Eigenschaften	30-31
4.6 Baulicher Zustand	32
▪ Fotos	33-37
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	38
5.1 Wertermittlungsverfahren	38
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	39
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	40-41

7.0	Vergleichswertverfahren	42
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	43-44
7.2	Indirekter Preisvergleich	45
7.3	Direkter Preisvergleich	46-49
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München am Wertermittlungstichtag 03.06.2025	50
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München am Wertermittlungstichtag 03.06.2025	51

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümerin Wohnung Nr. 433	lfd. Nr. 8 im Grundbuch
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
Beschluss vom	18.12.2024
Nutzung	Keine Angabe möglich. Es wurde kein Mietvertrag oder Name eines Mieters durch die Schuldnerin benannt.
Hausverwaltung	Im Gutachten anonymisiert. Monatliches Wohngeld laut Angabe der Hausverwaltung: 507 € Es bestehen Zahlungsrückstände.
Wertermittlungsgrundlagen	▪ Auskünfte der Stadt München ▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München ▪ Auszug aus der Stadtgrundkarte vom 19.05.2025 ▪ 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:
- Plan zum Bau einer Trafostation von 1971
- Baubeschreibung
- Einzelne Berechnungen
- Eingabeplan zum Neubau für Wohngebäude von 1972

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Aufteilungspläne
- Dienstbarkeitsbestellungen vom 26.04.1972
- Nachtrag zur Dienstbarkeitsbestellung vom 07.09.1972
- Dienstbarkeits- und Reallastbestellung vom 08.11.1972
- Abgeschlossenheitsbescheinigung
- Teilungserklärung vom 16.03.1973

- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Energieausweis
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023, 2024, 2025
- Wirtschaftsplan
- Energieausweis
- Auskünfte bzgl. der Wohngeldhöhe und Zahlungsrückstände
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Perlach, Blatt 13343, Ausdruck vom 09.10.2024

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 03.06.2025

Qualitätsstichtag 03.06.2025

Tag der Ortsbesichtigung 03.06.2025

Benachrichtigt wurden zum Termin am 03.06.2025

- Rechtl. Vertretung der betreibenden Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldnerin, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

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 Perlach, Blatt 13343, Ausdruck vom 09.10.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Perlach		Band 389 Blatt 13343		Bestandsverzeichnis		Delagebogen 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe					
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm			
							a/b	c	
1	2	3			4				
1		3,097/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück							
		Perlach	Am Alfred-Neumann-Anger, Bauplatz		2	54	10		
		1900/44							
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 433 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Bd. 387 mit 398 Bl. 13251 mit 13659).							
		Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen: a) durch Grundpfandgläubiger, wenn sie ein von ihnen erworbenes Wohnungseigentum weiterverkaufen, b) im Wege der Zwangsvollstreckung und durch den Konkursverwalter.							
		Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 16.03.73. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 356 Blatt 12343 hierher übertragen. Eingetragen am 26.04.73.							
		Perlach	Alfred-Neumann-Anger 4,6,8,10,12,14, 9,11,13,15,17,19		2	54	10		
		1900/44	Tucholskystr. 6,8,10,12,14 Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum						
		Neubeschrieb lt. VN 3017 eingetragen am 07.03.74.							
		Perlach	Alfred-Neumann-Anger 4,6,8,10,12,14,9,11, 13,15,17,19		2	54	10		
		1900/44	Tucholskystr. 6,8,10,12,14 Wohngebäude, Tiefgaragen, Nebengebäude, Hofraum						
		Neubeschrieb lt. VN 3143 eingetragen am 30.3.1976.							

05 122 Bay. 3, 1975

München Perlach 13343 - Geändert am 30.09.2024 - Ausdruck vom 09.10.2024 - Seite 2 von 17 Seiten

Am tegericMünchen
Grundbuch vonPerlach

Band 389 Blatt 13343 Bestandsverzeichnis 2

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
		1900/44	Alfred-Neumann-Anger 3,4,5,6,8,9, 10,11,12,13,14,15,17,19, Tucholskystraße 6,8,10,12,14; Gebäude und Freifläche	2	54	10
		Beschriebsänderung laut VNNr. 4481 a; eingetragen am 08.08.1991.				
		Laut VNNr. 4584	beschreibt sich 21st. 1900/44 nun:			
		1900/44	Alfred-Neumann-Anger 3,4,5,6,8,9, 10,11,12,13,14,15,17,19 Plievierpark 4 Tucholskystr. 6,8,10,12,14 Gebäude- und Freifläche	2	54	10
		eingetragen am	09.10.1996			

München-Perlach 13343 · Geändert am 30.09.2024 · Abdruck vom 09.10.2024 · Seite 4 von 17 Seiten

**Erste
Abteilung:** **Eigentümer**
lfd. Nr. 8 im Grundbuch

**Zweite
Abteilung:** Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

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

2.1.1 Baurecht
Das Objekt liegt im Bebauungsplangebiet 570, Stadtteil Neuperlach, Bauquartier Ost.

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 Objekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.05.2025: 1.605.238 Einwohner

Gemarkung

Perlach

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 16 Ramersdorf-Perlach.

Makroplan



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten von München.

Quelle: Geoportal München

Mikrolage

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Der 16. Stadtbezirk liegt im Süd-Osten von München und erstreckt sich von der Stadtgrenze bis zum Innenstadtrandbereich, in Höhe des Ostbahnhofs. Mit über 120 000 Einwohner*innen hat er bereits Großstadtdimensionen erreicht und ist damit der bevölkerungsstärkste Stadtbezirk Münchens. Zu den Siedlungsbereichen des Stadtbezirks zählen neben Ramersdorf und Perlach noch die Entlastungsstadt Neuperlach und die Koloniesiedlung Waldperlach. Ramersdorf wurde bereits 1864 in die Stadtgemeinde integriert. Sein ehemaliger dörflicher Ortsmittelpunkt um die Wallfahrtskirche Maria Ramersdorf ist heute durch den Mittleren Ring und die Zufahrt zur Autobahn Salzburg von den umliegenden Wohngebieten abgetrennt. Die Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil von Ramersdorf geht nach Norden zu in dichtere Geschossbebauung über, mit zahlreichen genossenschaftlichen Wohnanlagen im Umfeld der Rosenheimer Straße. Das Erscheinungsbild Perlachs (von „Peraloh“ – Bärenwald – „pera“ = Bär, „loh“ = lichter Wald), 1930 in den Burgfrieden eingemeindet, war bis in die 1960er Jahre hinein noch von seinem dörflichen Charakter geprägt. Die giebelständigen, ehemaligen Bauernhäuser des einstigen Straßendorfes rund um den Pfanzeltplatz zeugen heute noch davon. Während sich die Neubautätigkeit im Altdorf an der vorhandenen Bebauung orientierte, ermöglichten die umfangreichen Flächenreserven auf der Perlacher Flur, früher landwirtschaftliche Nutzflächen, die Errichtung der Entlastungsstadt Neuperlach; Grundsteinlegung war im Mai 1967. Im Verlauf von 25 Jahren entstanden hier in sieben Bauabschnitten 22 700 Wohnungen (darunter 46 % öffentlich gefördert) für rund 55 000 Einwohner*innen. Darüber hinaus wurden mit dem Krankenhaus Neuperlach, mehreren kleineren Einkaufszentren und einem großen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (PEP - Perlacher Einkaufspassagen) die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen. Ein neu entwickeltes Straßensystem sowie Bahnhöfe der S- und U-Bahn verbinden Neuperlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Nach dem ersten Spatenstich im Mai 2017 wird rund um den Hanns-Seidel-Platz ein markantes und urbanes Stadtteilzentrum mit sozialen und kulturellen Einrichtungen mit ca. 580 Wohnungen und Flächen für den Einzelhandel gebaut. Die Bebauung soll die neue Mitte Neuperlachs positiv prägen. Auf einem 13 Hektar großen Gelände einer ehemaligen Kiesgrube am Karl-Marx-Ring entsteht an der Nahtstelle zwischen Neuperlach und Trudering die nächsten Jahre ein Quartier mit bis zu 1 300 Wohnungen für ca. 3 000 Bewohner*innen und entsprechender sozialer Infrastruktur. Eingeplant sind insgesamt 3,7 Hektar öffentliches Grün. Mit dem 56 Hektar großen Ostpark und dem Perlach-Park sind insbesondere für die Bevölkerung der Entlastungsstadt Erholungs- und Freizeitflächen geschaffen worden.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Neuperlach, nördlich der Putzbrunner Straße, westlich der Klinik Neuperlach in einem Gebiet mit verdichtetem Wohnungsbau.



Verkehrslage

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

Öffentliche Verkehrsmittel

Vom Marienplatz aus fährt man zum Beispiel mit der S-Bahn zum Stachus, weiter mit der U5 Richtung Neuperlach Süd, Ausstieg Neuperlach Zentrum, mit dem Bus zur Sudermannallee und noch ca. 5 Minuten Fußweg (Dauer ca. 29 Minuten). Alternativ 10 Minuten Fußweg zum Odeonsplatz, von dort aus mit der U5 Richtung Neuperlach Süd.

Sonstige Infrastruktur

- Viele Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung (Nahe dem PEP Einkaufscenter Neuperlach)
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München, sehr nah am Klinikum Neuperlach gelegen
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.

Immissionen

Immissionen durch die regelmäßig befahrenen Staatstraße (Putzbrunner Straße) können zeitweise nicht ausgeschlossen werden.

Art der Bebauung

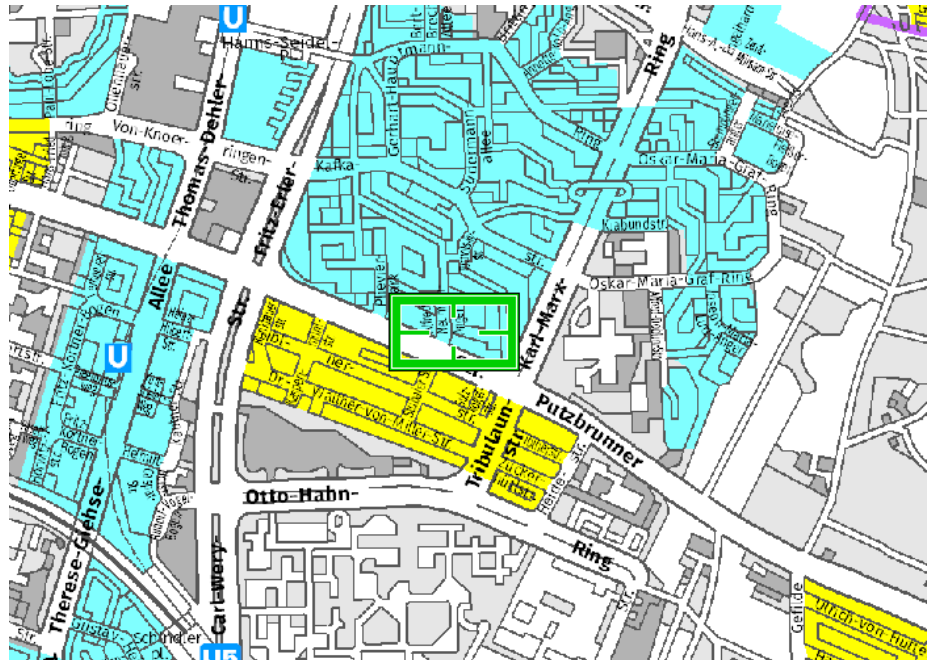
verdichteter Wohnungsbau

Umgebende Bebauung

verdichteter Wohnungsbau, Gewerbeobjekt

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses und Mietspiegel München:

**Durchschnittliche Lage - blau**

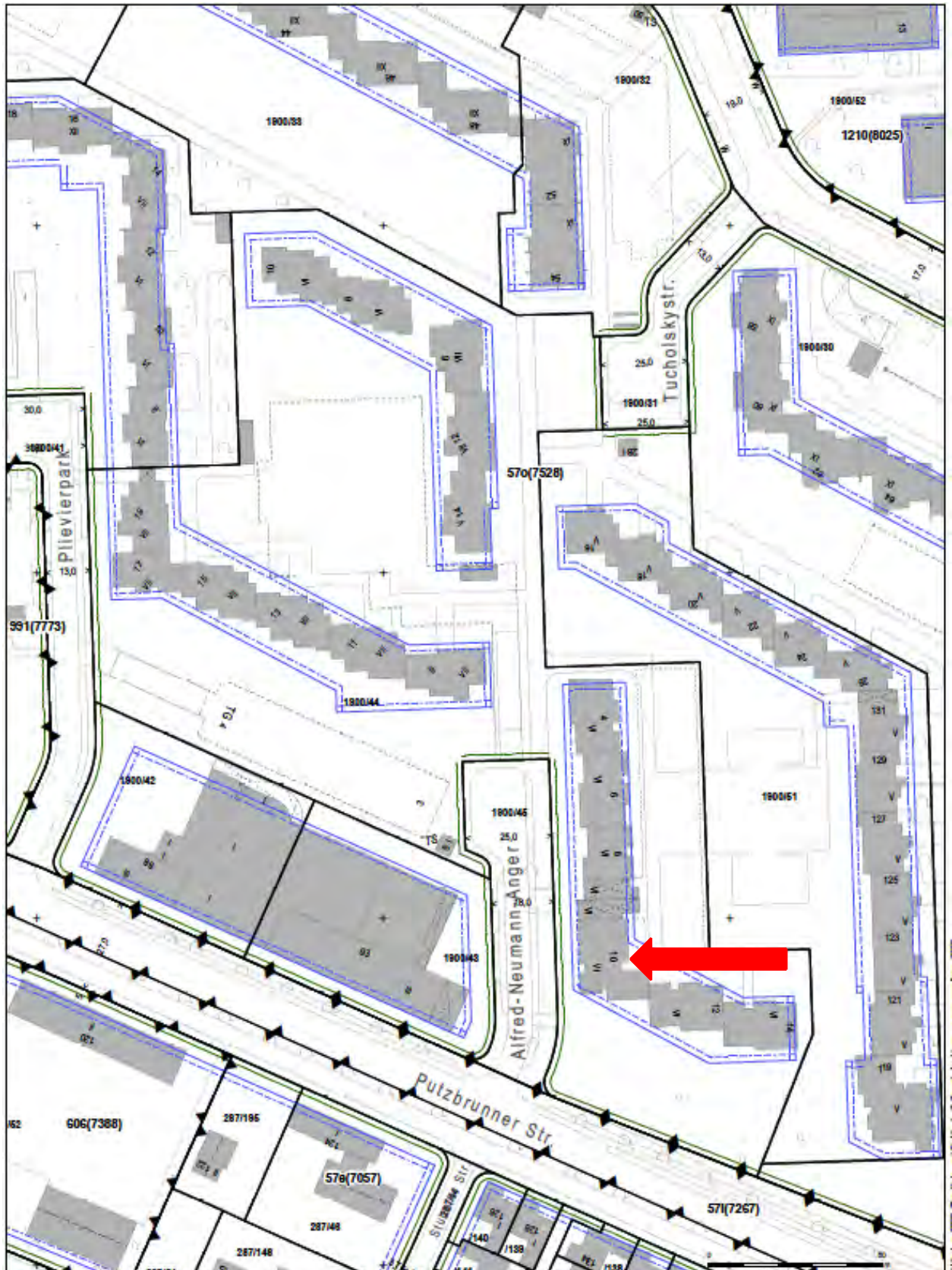
Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.

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. 1900/44 hat eine unregelmäßige Form.	
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück wird über die Stichstraße Alfred-Neumann-Anger erschlossen.	
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 1900/44	25.410 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben	

INTERNETVERSION AG



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

Straßenzustand	Die Straße Alfred-Neumann-Anger ist eine Anwohnerstraße (Sackgasse mit Wendehammer), asphaltiert und beidseitige Gehwege vorhanden.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Fernwärme
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. 1900/44 ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Alfred-Neumann-Anger 10, Wohnung mit Keller Nr. 433

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 1900/44 der Gemarkung Perlach stehen aneinandergebaute Mehrfamilienhauskomplexe mit Tiefgaragen.

Das Gebäude Alfred-Neumann-Anger 10 (Neuperlach) hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und fünf Obergeschosse mit Flachdach.

Wohnung Nr. 433 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss des Hauses Alfred-Neumann-Anger 10.

Die zu bewertende Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 433 laut Teilungserklärung.

Im Gebäude ist ein Aufzug. Aufgrund diverser Stufen im Eingangsbereich ist das Objekt nicht barrierefrei.

Baujahr

Laut Energieausweis ca. 1975

Laut Planunterlagen ca. 1974

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.
Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Ob ein Putzabzug erforderlich wäre, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht abschließend festgestellt werden. Im Wirtschaftsplan wird die Fläche ebenfalls mit 73,22 m² angegeben.

Wohnung Nr. 433**3. Obergeschoss**

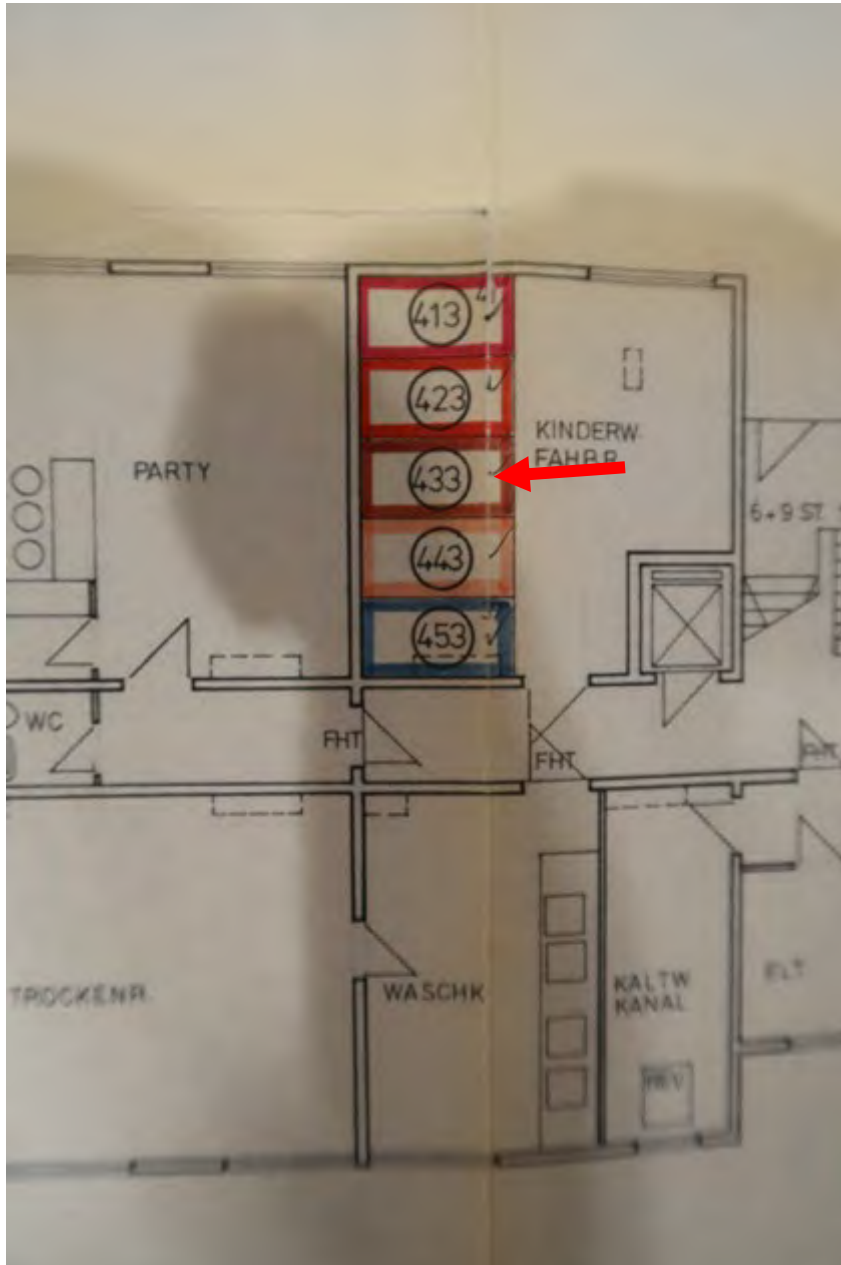
Diele	3,50 m ²
WC	1,80 m ²
Flur	5,10 m ²
Bad	3,40 m ²
Schlafen	12,70 m ²
Kind	10,70 m ²
Wohnen	25,30 m ²
Küche	6,10 m ²
Loggia/2	4,60 m ²
WFL	73,20 m²

Nutzfläche Keller Nr. 433 rd. 2,50 m²

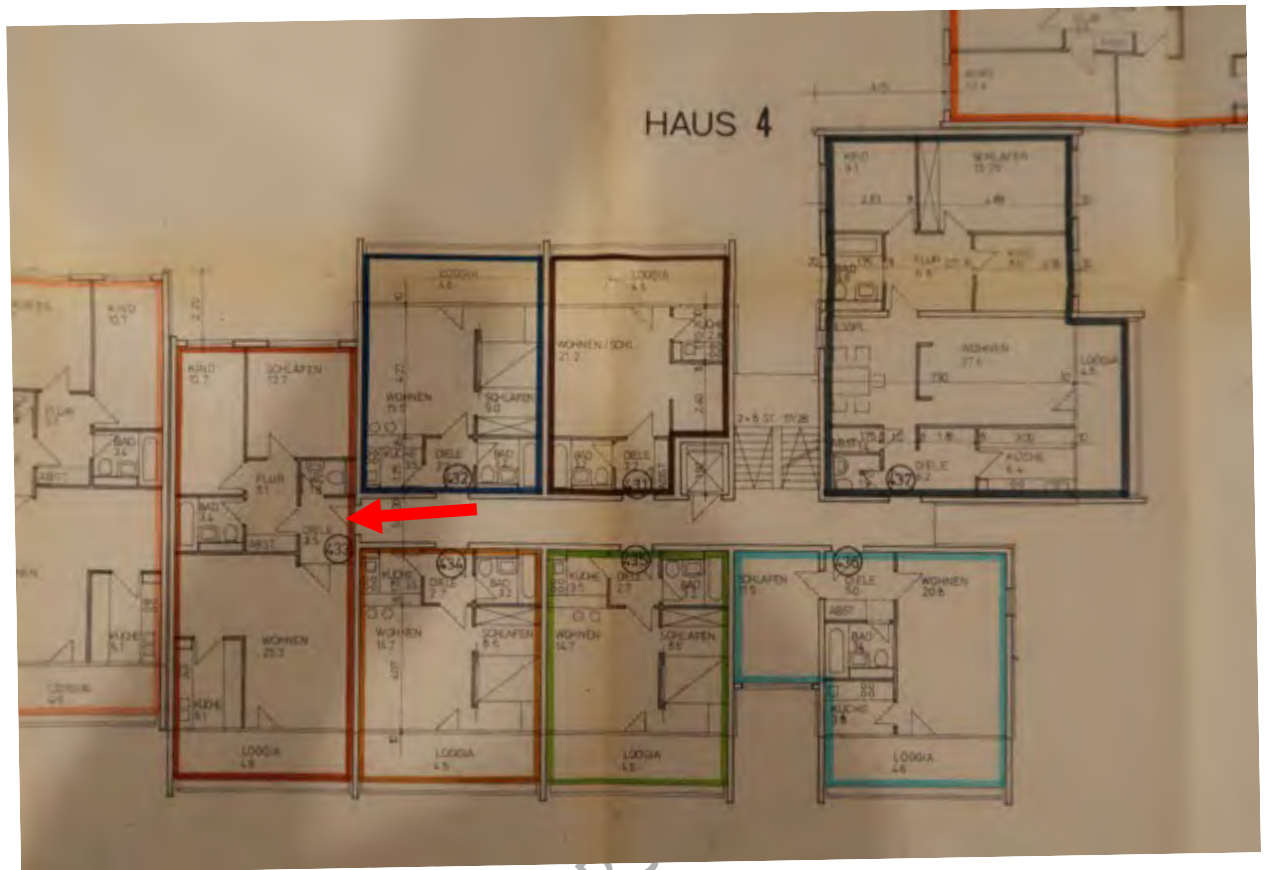


Keller Nr. 433

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



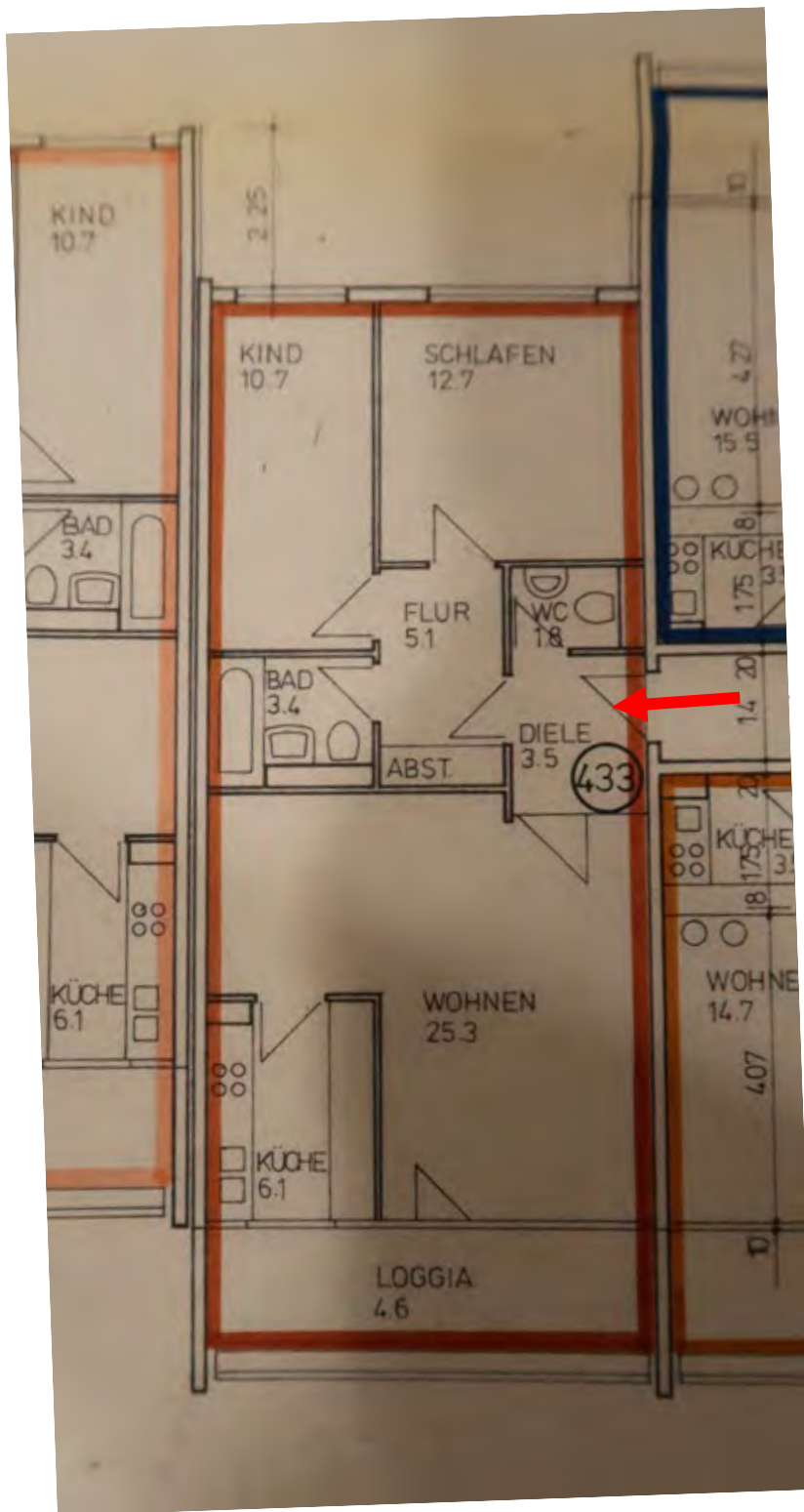
Kellerraum Nr. 433



3. Obergeschoss – Wohnung Nr. 433

Norden



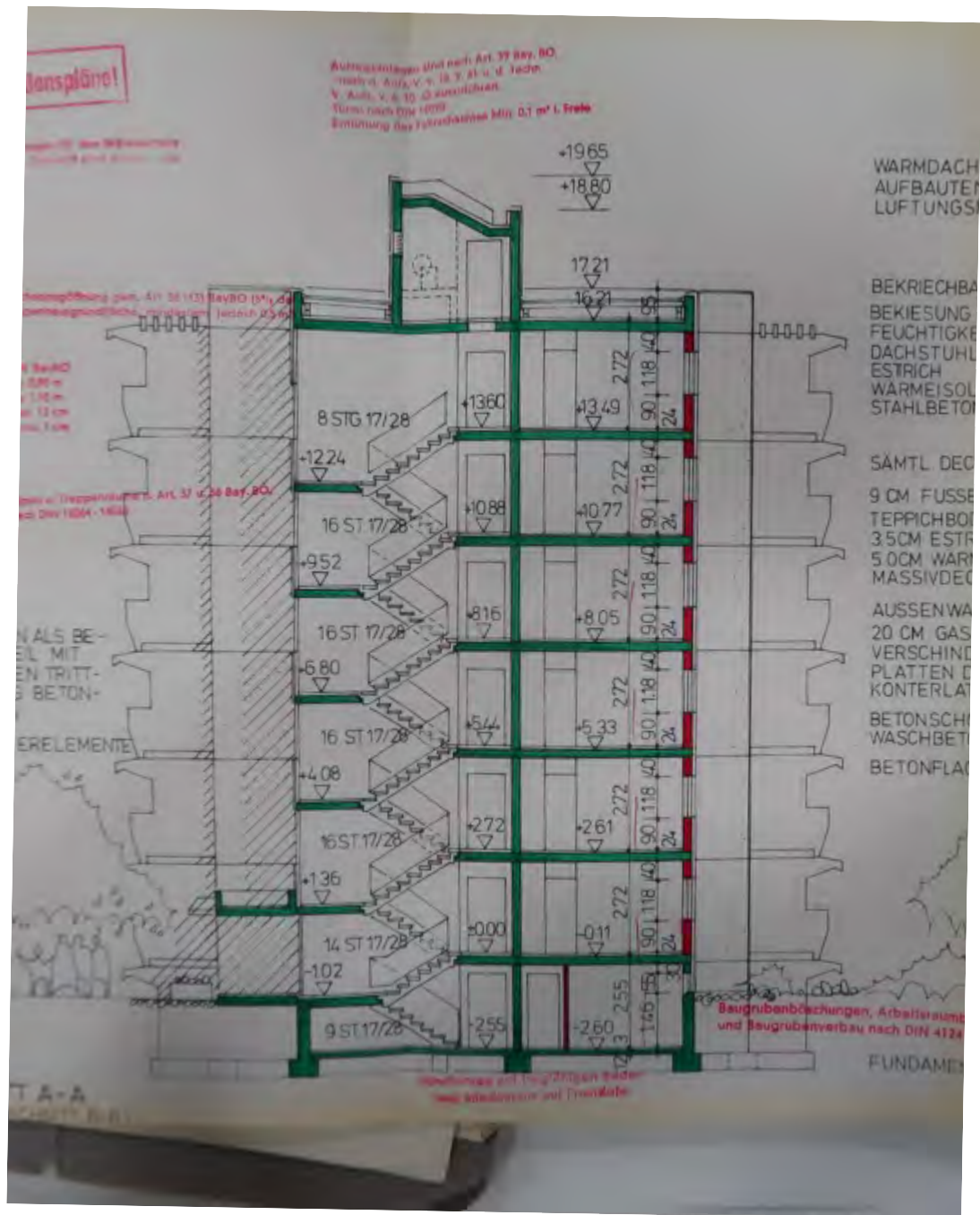


3. Obergeschoss – Wohnung Nr. 433

Norden



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



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 Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Beton oder Stahlbeton
Kellerumfassungswände	Annahme: Stahlbeton
Umfassungswände	laut Baubeschreibung: 20 cm Gasbeton mit Eternitverkleidung oder Stahlbetonverkleidung
Innenwände	Annahme: Stahlbeton und Gipsblocksteine gespachtelt
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Geländer Metall
Aufzug	ein Aufzug ist vorhanden, Baujahr 1973, 375 kg, 5 Personen
Fenster	Annahme: Holz
Innentüren	keine Angabe möglich, FH-Türen im Keller wo techn. erforderlich
Hauseingangselement	Aluminium mit verglastem Seitenteil mit integrierter Klingelanlage und freistehendem Briefkastenelement
Dach	Laut Baubeschreibung: Warmdach der Aufbauten für Aufzüge und Lüftungsmaschinen, Kaltdach mit Kies
Versorgungseinrichtungen	u.a. Strom, Wasser, Fernwärme
Elektrische Installation	Annahme zur Schätzung: mittlere Ausstattung
Heizung	Laut Energieausweis: KWK, fossil, Annahme: Heizkörper
Sanitäre Installation	Annahme zur Schätzung: 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 Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

Lichte Höhen	Kellergeschoss	ca. 2,27 m
	3. Obergeschoss Flur	ca. 2,40 m

Zur Innenausstattung der Bewertungseinheit können keine Angaben gemacht werden.

Treppenhaus	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich
Treppenhausflur im 3. OG	Boden Teppich, Wände und Decke Anstrich
Kellerflur	Boden Linoleum, Wände und Decke gestrichen
Wohnung Nr. 433	3-Zimmer-Wohnung, laut Planunterlagen bestehend aus Diele, WC, Flur, Bad, Schlafen, Kind, Küche, Wohnen, Loggia

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: mit Betonsteine, Natursteinpflaster, Spielplatz, Rasen, Bäume, Hecken, Müllhaus mit Waschbetonplatten verkleidet, Metalltüren und Fenster

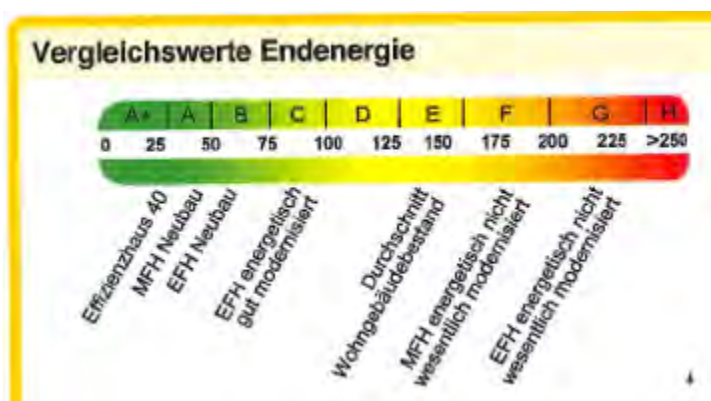
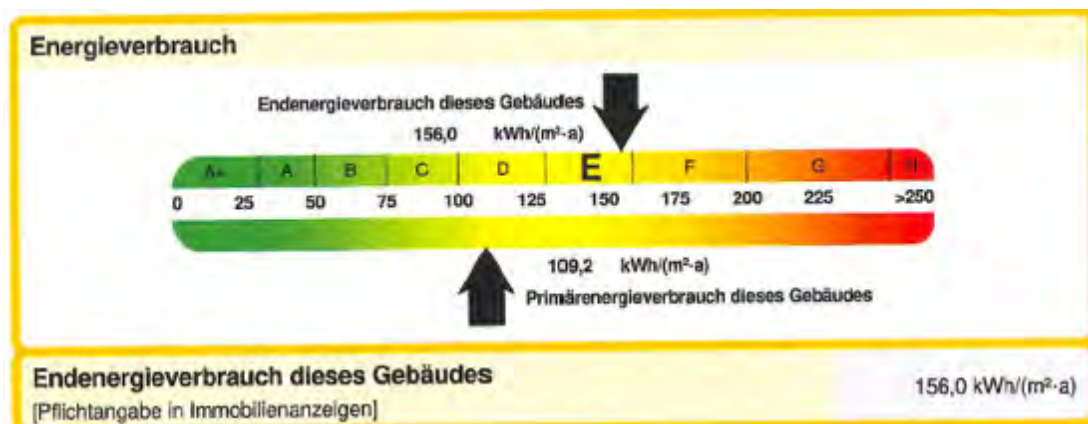
4.5 Energetische Eigenschaften

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 auszugsweise: gültig bis 13.03.2028



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 Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

Das Gebäude befindet sich von außen weitestgehend in altersentsprechendem Zustand.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2023 wurde die Planung beschlossen, dass die Fassaden und Balkone der Gebäude Alfred-Neumann-Anger 4-14 eingangsseitig sowie an der Giebelseite des Gebäudes Alfred-Neumann-Anger 14 instandgesetzt werden sollen. Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2024 wurde beschlossen, dass folgende Maßnahmen durchgeführt werden sollen: Gerüstbau, Erneuerung der Vorhangfassade (weiße große Platten), Betoninstandsetzung an den Balkonen, Erneuerung der Treppenhausfenster.

Die Maßnahmen sollen zum Teil aus Rücklagen bezahlt werden. Ggf. soll eine Sonderumlage erfolgen. Eine nähere Auskunft konnte die Hausverwaltung auch auf Nachfrage noch nicht geben.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2025 müssen Mängel aus der Trinkwasserversorgung für die Gebäude Alfred-Neumann-Anger 9-19 behoben werden.

Balkonstruktion des Balkons der Bewertungseinheit mit Verfärbungen.



Westen

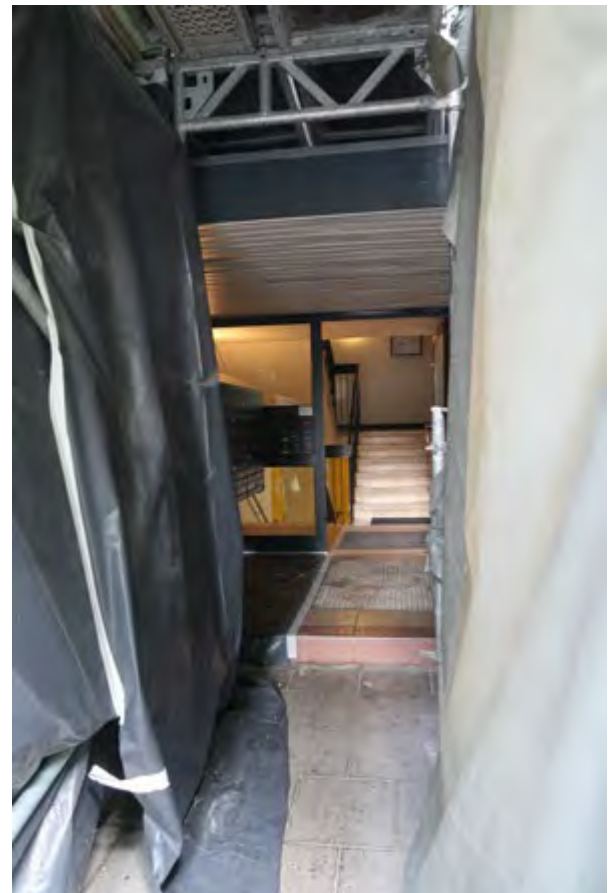


Westen

Osten

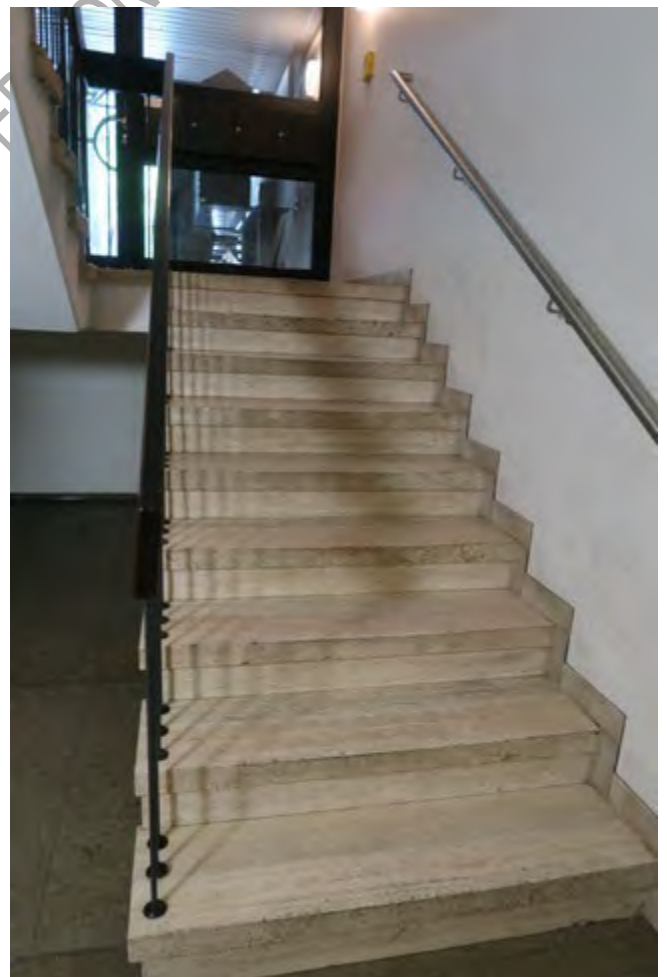


Hauszugang





Balkonzustand

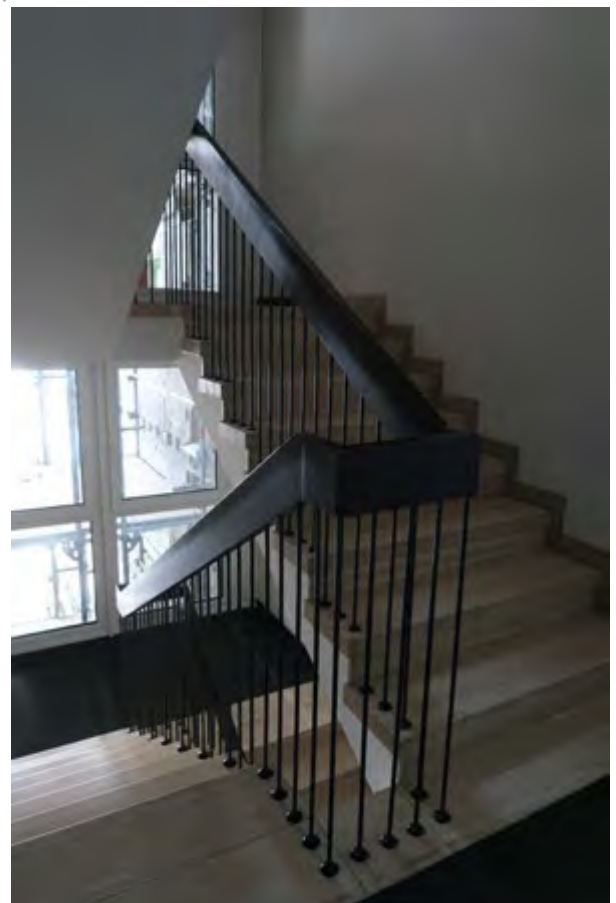


Treppenhaus zum Keller

Kellerflur



Treppenhaus



Flur 3. Obergeschoss
Wohnung Nr. 433



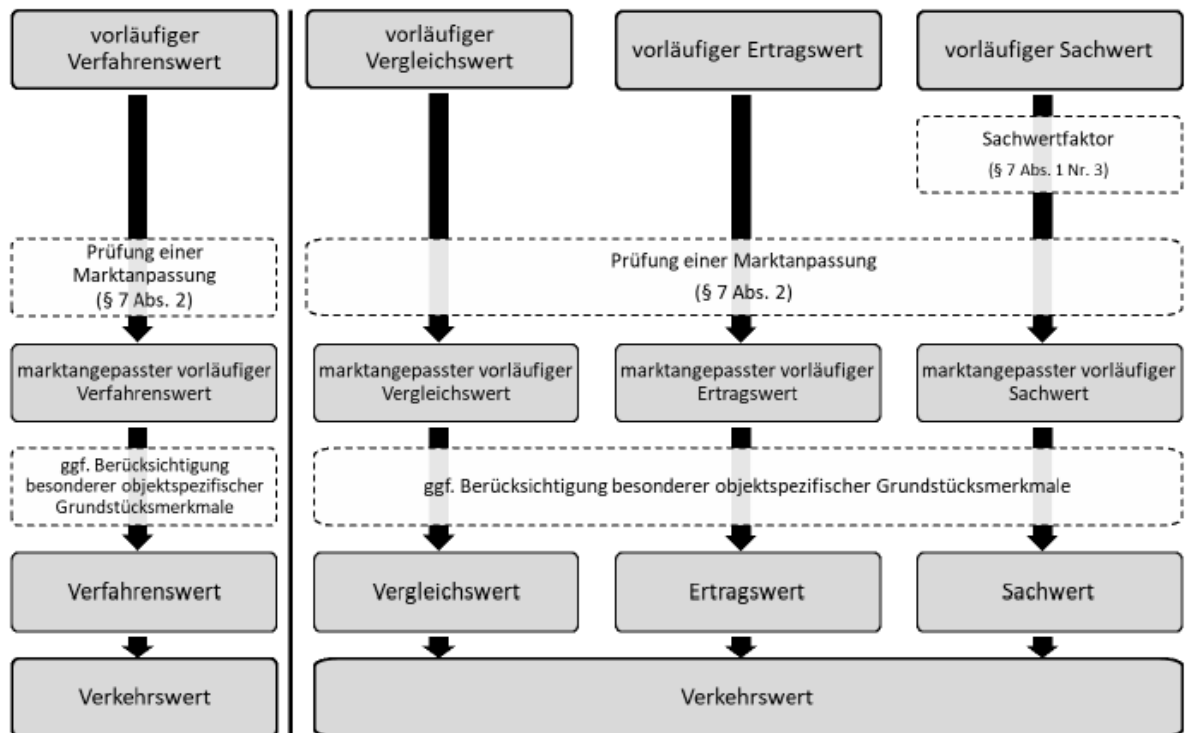
Fassadensanierung Osten



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:

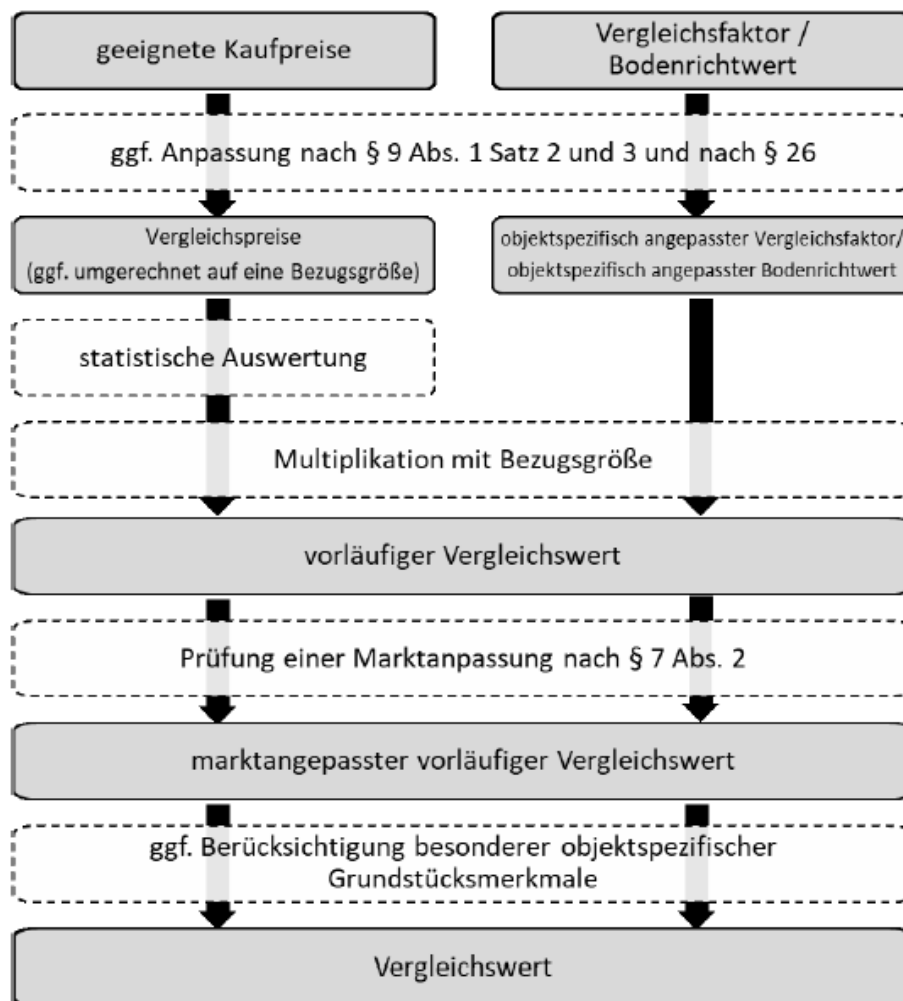


5.1 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

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

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 Wertermittlungstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

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

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

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

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

Hinweis: Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard und Zustand wie in der Bewertungseinheit unterstellt.

INTERNETVERSION AG

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):

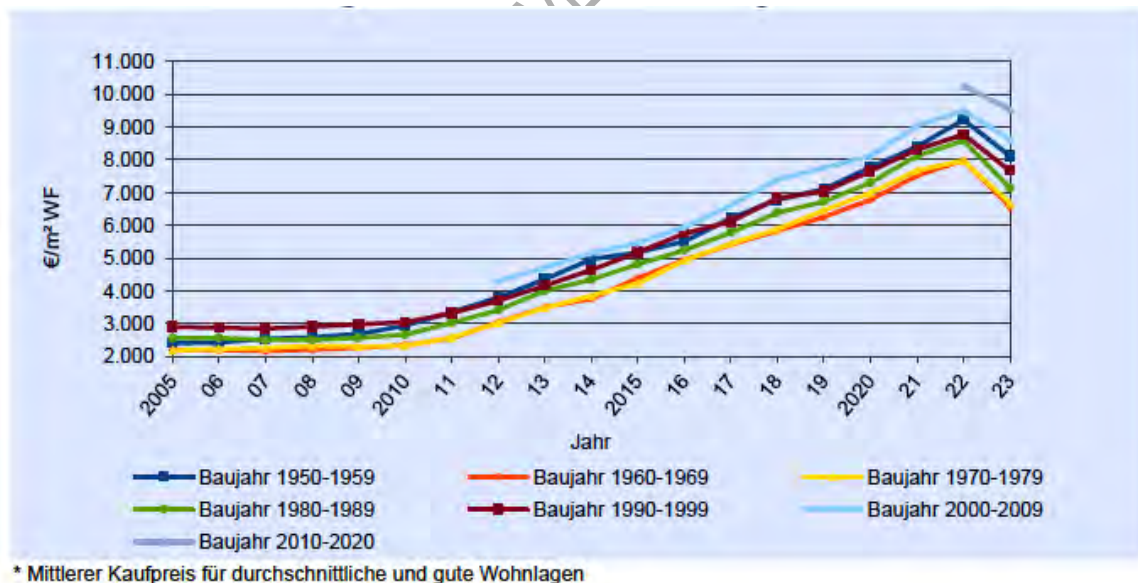
Wohnungs- und Teileigentum

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):



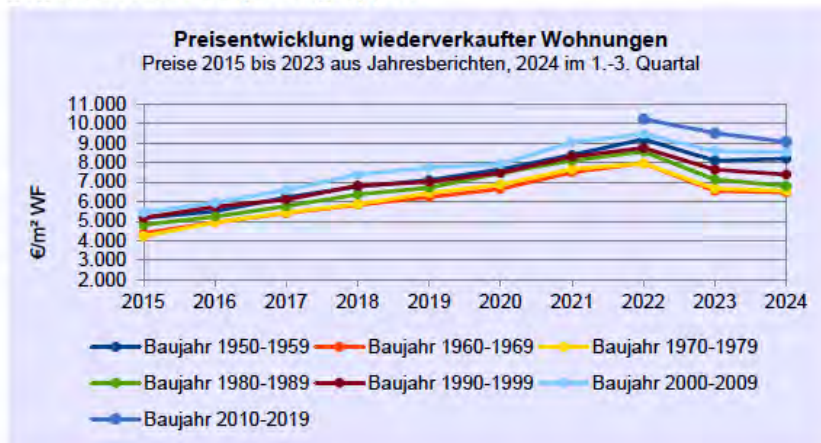
Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

Angaben aus 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

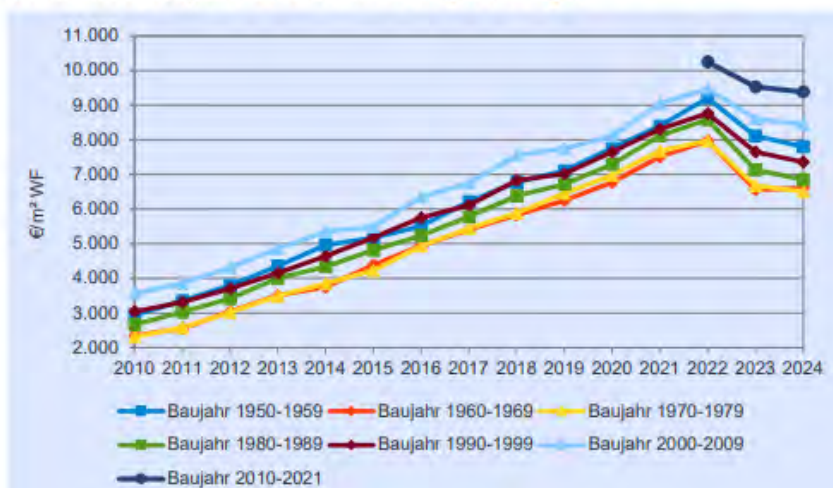
Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



Angaben aus dem Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses:

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 3%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010
Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



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
1970-1979	durchschnittlich	231	72	6.800 €	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 2025:

Wohnungen Bestand 70 m²:

einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
4.570 €/m ²	6.300 €/m ²	7.700 €/m ²

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.

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.

**Wohnung Nr. 433
mit Kellerraum:**

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/m²	ver- mietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m² angepasst
1	Dez 24	1974	60 m²	1. OG	5.436 €	nein		0,0%	5.436 €
2	Dez 24	1972	77 m²	4. OG	6.205 €	nein		0,0%	6.205 €
3	Dez 24	1974	86 m²	3. OG	6.203 €	nein		0,0%	6.203 €
4	Nov 24	1974	110 m²	10. OG	5.759 €	nein		0,0%	5.759 €
5	Okt 24	1974	58 m²	1. OG	5.676 €	nein		0,0%	5.676 €
6	Sep 24	1974	56 m²	EG	5.489 €	ja	vermietet, Zeit	7,0%	5.873 €
7	Jul 24	1974	72 m²	4. OG	5.768 €	nein	Zeit	-3,0%	5.595 €
8	Jun 23	1974	60 m²	2. OG	5.571 €	nein	Zeit	-7,5%	5.153 €
Mittelwert			72 m²		5.763 €				5.738 €
Median					5.718 €				5.718 €
Standardabweichung				361 €					
Variationskoeffizient				6%					
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			5.016 €						
Oberer Wert			6.459 €						

INTERNETVERSION AG

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

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

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

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

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

Beurteilung Wohnung Nr. 433

Wohnung Nr. 433 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses Alfred-Neumann-Anger 10 in Neuperlach. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 433.

Immissionen durch zeitweisen Verkehrslärm durch die Putzbrunner Straße können nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Die Ausstattung wird zur Schätzung als mittel angenommen. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden.

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

Anpassungen:

Zeit: Es stammen die Verkäufe zum Teil aus 2023 und Anfang bis Mitte 2024. In Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden die Preise geschätzt angepasst.

Lage: Alle Objekte liegen in unmittelbarer Nähe.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermieteten Wohnungen werden durch einen Zuschlag von 9% (siehe Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses) angepasst.

Ausgangswert Mittelwert rd. 5.700 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 5.700 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Wohnungsgröße ca. 73 m².

Wohnung Nr. 433

Wertermittlungstichtag 03.06.2025

73 m² * 5.700 €/m² = 416.100 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 433

rd. 416.000 €

INTERNETVERSION AG

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München am Wertermittlungstichtag 03.06.2025

Hinweis: Die zu bewertende Einheit (Wohnung samt Keller) konnte innen nicht besichtigt werden. Die Ostfassade des Bewertungsobjektes war wegen Bauarbeiten ebenfalls nicht einsehbar!

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

Wohnung Nr. 433 ist eine 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum in Neuperlach.

Die Wohnung ist nach Westen und Osten hin orientiert. Immissionen durch die im Süden verlaufende Putzbrunner Straße können zeitweise nicht ausgeschlossen werden.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Aufgrund fehlender Besichtigungsmöglichkeit wird zur Schätzung eine mittlere Ausstattung angenommen.

Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Der Aufzug kann nur über Stufen erreicht werden und somit ist die Einheit nicht barrierefrei erreichbar.

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

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 03.06.2025:

Wohnung mit Kellerraum Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung Nr. 433

416.000 €

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 433, Alfred-Neumann-Anger 10 in 81737 München am Wertermittlungsstichtag 03.06.2025

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 3,097/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Perlach

**Flst. Nr. 1900/44 Alfred-Neumann-Anger 3, 4, 5, 6, 8, 9, 10,11, 12, 13,14, 15, 17,19
Plievierpark 4
Tucholskystraße 6, 8, 10, 12, 14
Gebäude- und Freifläche zu 25.410 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 433

zum Wertermittlungsstichtag 03.06.2025 mit

416.000,- €

in Worten: vierhundertsechszehntausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 24.06.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch