



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

**Eigentümer** Wohnung Nr. 10 lfd. Nr. 4 bestehend aus  
den Gesellschaftern lfd. Nr. 4.1 und 4.2 im Grundbuch  
  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 lfd. Nr. 4 bestehend aus  
den Gesellschaftern lfd. Nr. 4.1 und 4.2 im Grundbuch

### Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten Verkehrswerte, abgeleitet von den **Vergleichswerten**

**Stichtag:** 14.05.2024

**Objekte:**

- 1. Wohnung Nr. 10 mit Kellerraum Nr. 10  
Benediktenwandstraße 38 in 81545 München**
- 2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 20  
Benediktenwandstraße 38 in 81545 München**

|                                 |  |                  |
|---------------------------------|--|------------------|
| <b>Verkehrswert unbelastet:</b> | <b>1. Wohnung Nr. 10</b>               | <b>703.000 €</b> |
|                                 | <b>2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 20</b> | <b>23.000 €</b>  |

#### Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

München, den 14.06.2024

### 3. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 60 Seiten.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

| <b>Inhaltsverzeichnis</b>  | <b>Seite</b> |
|--|--------------|
| Titelblatt   | 1            |
| Zusammenfassung  | 2            |
| Inhaltsverzeichnis   | 3-4          |
| 1.0 Allgemeine Angaben   | 5-6          |
| 2.0 Rechtliche Gegebenheiten   | 7            |
| 2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz  | 8-10         |
| 3.0 Grundstücksbeschreibung  | 11           |
| 3.1 Tatsächliche Eigenschaften   | 11           |
| o Makrolage  | 12           |
| o Mikrolage  | 13-15        |
| o Sonstige Infrastrukturdaten  | 16           |
| o Wohnlage   | 17           |
| 3.2 Gestalt und Form   | 18-19        |
| 3.3 Erschließungszustand   | 20           |
| 3.4 Entwicklungszustand  | 21           |
| 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen   | 22           |
| 4.1 Mehrfamilienhaus Benediktenwandstraße 38, Wohnung Nr. 10<br>sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 |              |
| ▪ Baujahr  | 22           |
| ▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche   | 23           |
| ▪ Planunterlagen   | 24-28        |
| 4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale   | 29-30        |
| 4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale  | 31           |
| 4.4 Außenanlagen   | 32           |
| 4.5 Energetische Eigenschaften   | 32-33        |
| 4.6 Baulicher Zustand  | 34           |
| ▪ Fotos  | 35-43        |
| 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung   | 44           |
| 5.1 Wertermittlungsverfahren   | 44-45        |
| 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall                                      | 46           |
| 6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale                                   | 47-48        |

|     |   |       |
|-----|---|-------|
| 7.0 | Vergleichswertverfahren   | 49    |
| 7.1 | Allgemeines zum Immobilienmarkt in München  | 50-51 |
| 7.2 | Indirekter Preisvergleich   | 52    |
| 7.3 | Direkter Preisvergleich   | 53-57 |
| 8.0 | Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt<br>Wohnung Nr. 10 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 20,<br>Benediktenwandstr. 38 in 81545 München am Wertermittlungstichtag<br>14.05.2024 | 58    |
| 9.0 | Verkehrswert für das Objekt<br>Wohnung Nr. 10, Benediktenwandstr. 38 in 81545 München<br>am Wertermittlungstichtag 14.05.2024   | 59    |
| 9.1 | Verkehrswert für das Objekt<br>Tiefgaragenstellplatz Nr. 20, Benediktenwandstr. 38 in<br>81545 München am Wertermittlungstichtag 14.05.2024                                       | 60    |

INTERNETVERSION AG

## 1.0 Allgemeine Angaben

|  |  |
|--|--|
| <b>Auftraggeber</b>                      | Amtsgericht München<br>-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-<br>Infanteriestraße 5<br>80325 München   |
| <b>Eigentümer</b>                        | Wohnung Nr. 10 lfd. Nr. 4 bestehend aus<br>den Gesellschaftern lfd. Nr. 4.1 und 4.2 im Grundbuch<br><br>Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 lfd. Nr. 4 bestehend aus<br>den Gesellschaftern lfd. Nr. 4.1 und 4.2 im Grundbuch   |
| <b>Grund der<br/>Gutachtenerstellung</b> | Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des<br>Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.<br>Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den<br>miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.<br>Hier: Zwangsversteigerung   |
| <b>Beschluss vom</b>                     | 04.01.2024   |
| <b>Nutzung</b>                           | am Stichtag: leerstehend   |
| <b>Hausverwaltung</b>                    | im Gutachten anonymisiert<br>Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplänen 2024:<br>monatliches Wohngeld Wohnung mit Keller Nr. 10 464,81 €<br>Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 26,71 €   |
| <b>Wertermittlungsgrundlagen</b>         | <ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskünfte der Stadt München</li><li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München</li><li>▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 12.05.2024</li><li>▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik</li><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG),<br/>Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwert-<br/>ermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA,<br/>Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung<br/>(BayBO), jeweils in der gültigen Fassung</li><li>▪ Einschlägige Fachliteratur</li><li>▪ Zeitungsinserte, Internetrecherchen</li><li>▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des<br/>Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und<br/>Baulandentwicklungen</li></ul> |

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- 1. Tektur zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage von 1979
- 2. Tektur zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage von 1979
- 3. Tektur zum Bau eines Mehrfamilienhauses von 1980
- Teilungspläne
- Rohbauvollendungsanzeige von 1981
- Baulinien- und Baugrenzenplan
- Denkmalschutzplan
- Baubeschreibung
- Berechnungen
- Eingabeplan zum Einbau einer Gasfeuerungsanlage von 1981
  
- Unterlagen Grundbuchamt:
- Gesellschafts- und Teilungsvertrag mit Anlagen von 1981
- Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1981
- Pläne zur Teilungserklärung
- Baubeschreibung
  
- Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Wirtschaftsplan 2022 und 2024
- Angaben über die Wohngeldhöhen
- Teilungserklärung
- Eigentümersammlungsprotokolle 2020, 2021, 2023
- Energieausweis vom 20.03.2024
  
- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Giesing, Blatt 24884 und 24894, Ausdrücke vom 23.11.2023
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen
- Ergänzende Auskünfte durch die Ortsbesichtigung anwesenden Person

**Wertermittlungstichtag** 14.05.2024

**Qualitätstichtag** 14.05.2024

**Tag der Ortsbesichtigung** 14.05.2024

**Benachrichtigt wurden**

- Rechtl. Vertreter der betreibenden Gläubigerin Nr. 1 laut Beschluss
- Betreibende Gläubigerin Nr. 2 laut Beschluss
- Schuldnerin, per Einwurfeinschreiben

**Teilnehmer**

- Gesellschafterin der Schuldnerin
- Margit Apitzsch als Sachverständige

## 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

Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 24894, Ausdruck vom 23.11.2023 auszugsweise:

| Landgericht München Giesing   |                                   | Band 818 Blatt 24894  |  | Bestandsverzeichnis |       |    | Einlagebogen 1 |  |  |
|---|-----------------------------------|---|--|---------------------|-------|----|----------------|--|--|
| Lfd. Nr. der Grundstücke  | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte |  |                     | Größe |    |                |  |  |
|   |                                   | Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)              | Wirtschaftsart und Lage  |                     | ha    | a  | m <sup>2</sup> |  |  |
| 1   | 2                                 | a/b   | c  |                     | 4     |    |                |  |  |
| 1   | -                                 | 5 / 1000<br>12853/45  | Miteigentumsanteil an Grundstück<br><u>An der Benediktenwandstraße 38,</u><br><u>Bauplatz</u><br><u>„Lohnaus Garten VN380“</u> |                     | --    | 22 | 10             |  |  |
| <p>verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 20 lt. Aufteilungsplan;<br/>für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 818 Bl. 24875 bis Bl. 24903);<br/>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bevollmächtigung vom 13.2.1981 - URNr. 310/Notar Dr. Geimer -;<br/>Übertragen aus Bd. 772 Bl. 23288; eingetragen am 29.6.1981.</p> |                                   |   |  |                     |       |    |                |  |  |

000001  
Blatt 17 von 26

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

Wohnungsgrundbuch von Giesing, Blatt 24884, Ausdruck vom 23.11.2023 auszugsweise:

| Amtsgericht München<br>Grundbuch von Giesing  |                                   | Band 818 Blatt 24884   |   | Bestandsverzeichnis |    |                | Einlagebogen |
|---|-----------------------------------|--|---|---------------------|----|----------------|--------------|
| lfd. Nr. der Grundstücke  | Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke | Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte  |   | Größe               |    |                |              |
|   |                                   | Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben)<br>Flurstück | Wirtschaftsart und Lage   | ha                  | a  | m <sup>2</sup> |              |
| 1   | 2                                 | a/b  | c   | 4                   |    |                |              |
| 1   | -                                 | 71,38/1000<br>12853/45   | Miteigentumsanteil an Grundstück<br><u>An der Benediktenwandstraße, 38</u><br><u>Bauplatz</u><br><u>Wohnhaus, Garten VN3380</u> | --                  | 22 | 10             |              |
| verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 10<br>lt. Aufteilungsplan;<br>Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt<br>(Bd. 818 Bl. 24875 bis Bl. 24903);<br>der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den<br>anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte<br>beschränkt;<br>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme<br>auf Bewilligung vom 13.2.1981 - URNr. 310/Notar Dr. Geimer -;<br>übertragen aus Bd. 772 Bl. 23288; eingetragen am 29.6.1981,<br><div style="background-color: black; width: 200px; height: 30px; margin: 5px auto;"></div> |                                   |  |   |                     |    |                |              |

Blatt 10 von 26

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

**Erste****Abteilung:**

Wohnung Nr. 10  
lfd. Nr. 4.1 und 4.2 im Grundbuch  
Tiefgaragenstellplatz Nr. 20  
lfd. Nr. 4.1 und 4.2 im Grundbuch

lfd. Nr. 4 bestehend aus den Gesellschaftern

lfd. Nr. 4 bestehend aus den Gesellschaftern

**Zweite****Abteilung:**

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

**2.1.0****Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung München S.7,  
Ausdruck vom 12.05.2024  
M 1:1000

**2.1.1****Denkmalschutz**

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

**2.1.2****Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet.

Im geltenden Flächennutzungsplan als WR, Reines Wohngebiet dargestellt.

Für das Bewertungsgrundstück gilt die Bauschutzverordnung der Stadt München.

Das Grundstück liegt im Bereich besonderes Siedlungsgebiet Harlaching.

**Besondere Siedlungsgebiete in München**

Die Stadt München regelt in ihrer Verordnung für besondere Siedlungsgebiete (GVO) für insgesamt 26 Gebiete in der Stadt die Höhenlage von Gebäuden, die Gestaltung von Dächern und unbebauter Flächen bebauter Grundstücke. Ziel dieser Verordnung ist es, die über Jahrhunderte entstandene Einheitlichkeit und Homogenität im Orts- und Straßenbild dauerhaft zu erhalten.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

München  
Stand 30.04.2024: 1.592.996 Einwohner

**Gemarkung**

München S.7

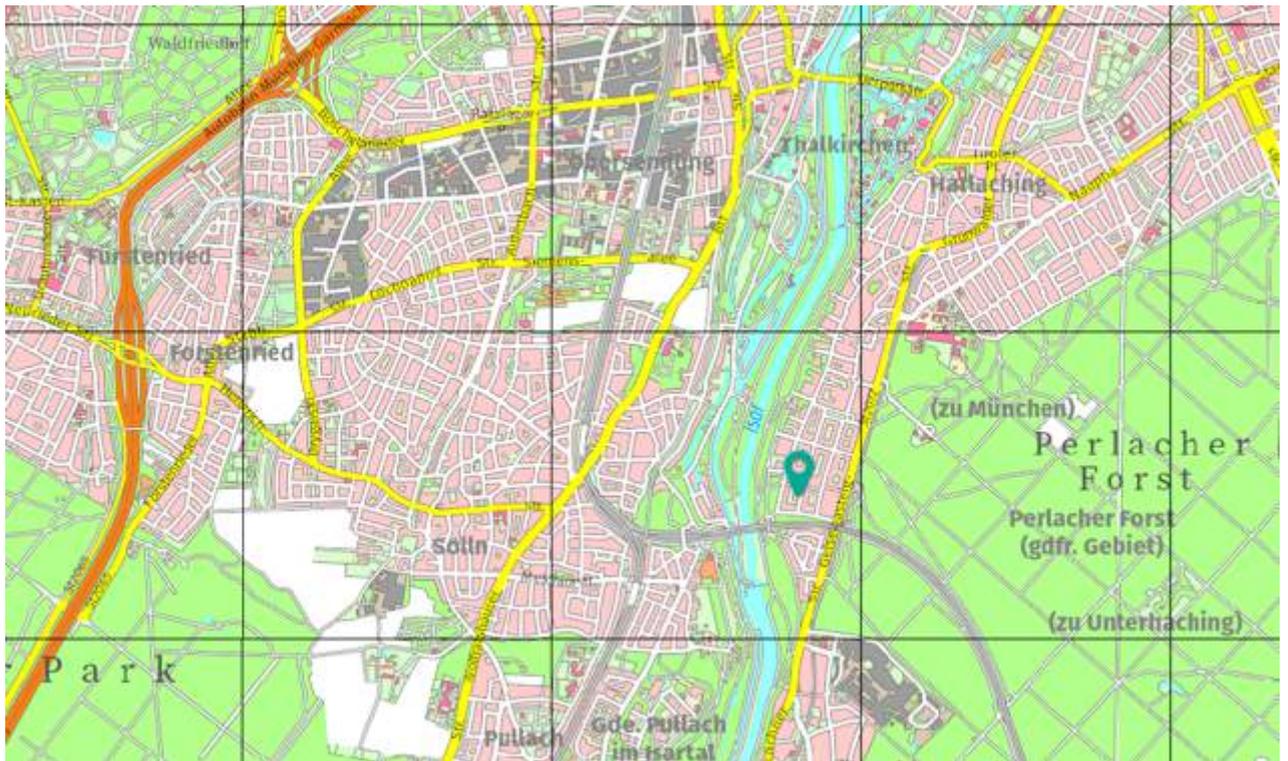
**Makrolage**

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 18 Untergiesing-Harlaching.**

## Makroplan



Quelle: Geoportal München

## Mikrolage

### Stadtbezirk 18 Untergiesing-Harlaching

Der 18. Stadtbezirk ist der südlichste Bezirk Münchens rechts der Isar, der sich von der Humboldtstraße im Norden bis zu den, für das Stadtklima bedeutsamen, Waldflächen des Perlacher Forstes an der südlichen Stadtgrenze erstreckt.

Die Isar- und Flaucheranlagen als westliche Bezirksgrenze haben zusammen mit dem Tierpark Hellabrunn eine wichtige Freizeit- und Erholungsfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung. Untergiesing, der Stadtbezirksteil zwischen der Humboldtstraße und der Candid-Auffahrt, unterhalb der Isarhangkante, unterscheidet sich von allen anderen Bereichen des Stadtbezirks vor allem durch seinen immer noch erkennbaren Charakter als ehemals typische Arbeitervorstadt mit schlichtem und dichtem Mietwohnhausbestand, zum Teil noch aus dem vorletzten Jahrhundert. Im Schatten der Hauptverkehrsstraßen haben sich dort auch noch vereinzelt Wohnquartiere mit Kleinwohnhäusern erhalten.

Der Wiederaufbau des im Krieg zerstörten Althausbestandes löste in der Nachkriegszeit eine rege Neubautätigkeit aus, die sich im weiteren Verlauf auf den bis dahin noch dünn besiedelten Bereich südlich der Candidstraße und beiderseits der Schönstraße ausdehnte. Der auf der Isar-Hochterrasse, ehemals zu Giesing gehörige Siedlungsbereich um den Wettersteinplatz, verdankt einen Großteil seiner ausgeprägten Blockbebauung der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Im südlich anschließenden Neuharlaching begann die Erschließung in den 20er Jahren des letzten Jahrhunderts mit schlichter Eigenheimbebauung sowie aufgelockertem, meist gemeinnützigem Geschosswohnungsbau. Nach dem Krieg kam noch in erheblichem Umfang und zum Teil recht qualitätsvolle Neubausubstanz hinzu.

Der westlich der Grünwalder Straße bis zur Stadtgrenze verlaufende Bezirksteil Harlaching/Menterschwaige ist ein aus der Gartenstadtidee um die vorletzte Jahrhundertwende entstandenes repräsentatives Villenviertel. Wegen seiner exponierten Lage, am Isarhochufer, hat diese Wohngegend wohl mit den höchsten Wohnwert Münchens, was sich entsprechend auf die dortigen Immobilienpreise und Mieten niederschlägt und damit auch die Sozialstruktur im Viertel prägt. Das heutige Arbeitsplatzangebot im Stadtbezirk konzentriert sich auf den Dienstleistungsbereich sowie auf öffentliche Einrichtungen (u. a. Städt. Klinikum Harlaching, Orthopädische Klinik Harlaching, Bayerische Landesschule für Körperbehinderte). Zu erwähnen sind noch die weitläufigen Sportanlagen des TSV 1860 München an der Grünwalder Straße und des FC Bayern an der Säbener Straße.

Nicht zu vergessen ist das traditionelle, 1912 eröffnete „Sechziger Stadion“, das bis 2013 umfangreichen Sanierungsmaßnahmen unterzogen und damit drittligatauglich wurde. Die früher scharf gezogenen sozialräumlichen Grenzen zwischen Alt – Harlaching, Neuharlaching sowie Untergiesing (traditionelles Arbeiterquartier) sind fließend geworden. Nach der Haushaltsstruktur treten Ein- und Zweipersonen-Haushalte mittleren Alters besonders häufig im Stadtbezirk auf. Der Ausländeranteil im 18. Stadtbezirk liegt deutlich unter dem Stadtdurchschnitt.

INTERNETVERSION AG

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Villenviertel Harlaching/Menterschwaige, östlich der Isar und westlich des Perlacher Forstes.



Quelle: Geportal München

**Verkehrslage**

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25 Minuten entfernt. Im Osten verläuft die Geisalgasteigstraße St2072 nach Grünwald oder in Richtung Innenstadt.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Mit der S-Bahn vom Marienplatz zum Rosenheimer Platz, von dort aus mit der Straßenbahnlinie 25 zur Haltestelle Großhesseloher Brücke (8 Minuten Fußweg bis zum Bewertungsobjekt). Vom Sendlinger Tor mit der U1 zum Wettersteinplatz, von dort verläuft wieder die Straßenbahnlinie 25.

**Sonstige Infrastruktur**

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München und Umgebung (Klinikum Harlaching)
- Breites Spektrum an Freizeitangeboten in naher Umgebung (Perlacher Forst, Landschaftsschutzgebiet Hochleite an den Isarauen, Tierpark Hellabrunn usw.)

**Immissionen**

Es waren bei der Ortsbesichtigung keine Immissionen vorhanden.

**Art der Bebauung**

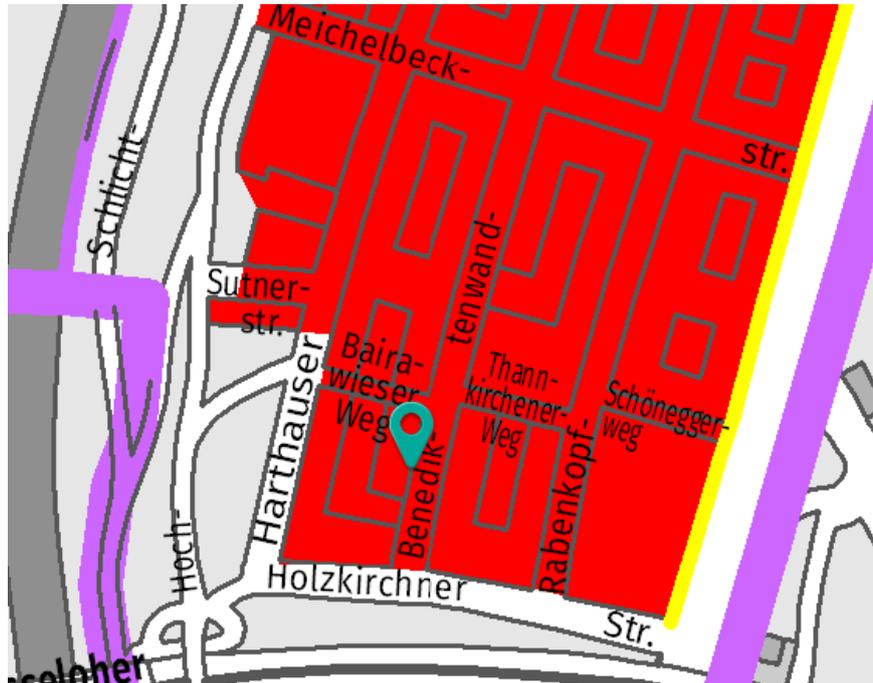
Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage

**Umgebende Bebauung**

Stadtvillen, Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser

**Wohnlage**

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



**Beste Lage - rot**



Besonders imageträchtige Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen, sowie traditionelle Villengenden.

### 3.2 Gestalt und Form

|                                       |  |                      |
|---------------------------------------|--|----------------------|
| <b>Art</b>                            | Flurstück Nr. 12853/45 hat eine rechteckige Form.  |                      |
| <b>Straßenfront</b>                   | Flurstück Nr. 12853/45 grenzt im Südosten mit einer Länge von ca. 32,5 m an die Benediktenwandstraße an. |                      |
| <b>Grundstücksgröße</b>               | Flurstück Nr. 12853/45   | 2.210 m <sup>2</sup> |
| <b>Topographische Grundstückslage</b> | in sich überwiegend ebenes Grundstück  |                      |

INTERNETVERSION AG



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

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

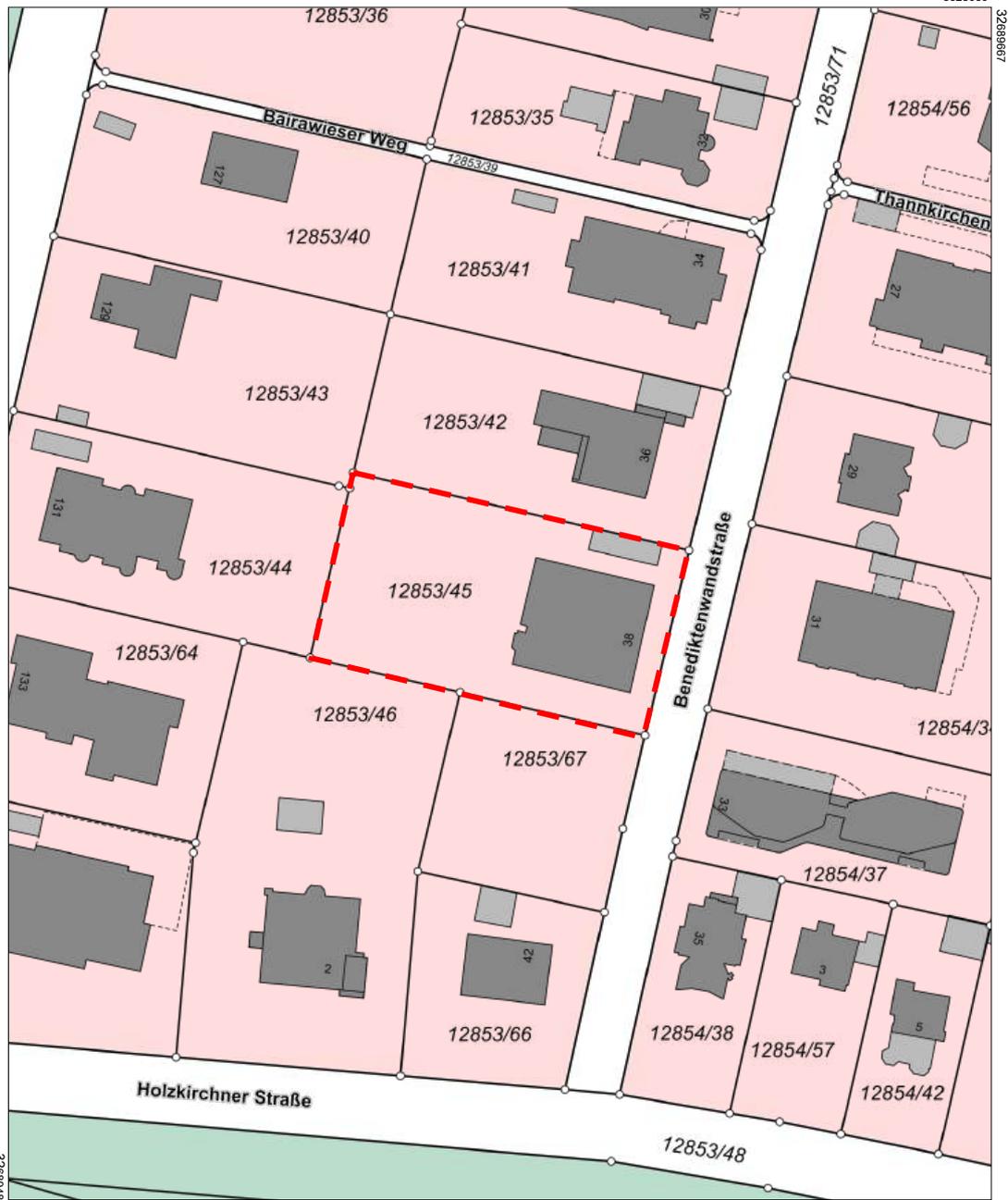
### Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 12.05.2024

Flurstück: 12853/45  
Gemarkung: München, S.7

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.  
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

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

### 3.3 Erschließungszustand

|   |  |
|---|--|
| <b>Straßenart</b>                         | Flurstück Nr. 12853/45 wird über eine Anwohnerstraße erschlossen.  |
| <b>Straßenzustand</b>                     | Die Benediktenwandstraße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden; Straßenbeleuchtung vor Ort.                             |
| <b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b> | Strom, Wasser, Annahme: Gas  |
| <b>Abwasserbeseitigung</b>                | Kanalanschluss   |
| <b>Erschließungskosten</b>                | Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind. |
| <b>Altlasten</b>                          | Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.  |



## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus Benediktenwandstraße 38 mit Tiefgarage, Wohnung Nr. 10, Tiefgaragenstellplatz Nr. 20

#### **Die Örtlichkeit stimmt nicht in allen Bereichen genau mit den Planunterlagen überein!**

##### **Art des Gebäudes**

Auf dem zu bewertenden Grundstück steht ein Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage.

Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung beinhaltet das Objekt 13 Wohnungen, 2 Speicher, und 16 Tiefgaragenstellplätze. Vor Ort sind 13 Klingelschilder vorhanden.

Das Mehrfamilienhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, Obergeschoss und ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldächern. Das Objekt steht auf einem großen Grundstück mit Baumbestand.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 10 im 1. Obergeschoss samt einem Kellerabteil.

Wohnung Nr. 10 ist eine 2-Zimmer-Wohnung, hat 2 Balkone und ist nach Nordwesten und Nordosten hin orientiert. Zur Wohnung gehört ein Kellerraum.

Ein Aufzug ist im Gebäude vorhanden.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 20.

##### **Baujahr**

Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1981

Laut Angaben vor Ort:

Parkett ca. 2019

Sanitäreinrichtung zum Teil von ca. 2020/21

**Wohnfläche**

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

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

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

Wohnfläche laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen.

Die Balkone werden wie vom Gutachterausschuss München gehandhabt mit  $\frac{1}{2}$  der Fläche zugeordnet (nicht wie im Plan der TE mit  $\frac{1}{4}$ ).

**Wohnung Nr. 10, Obergeschoss**

|                   |    |                            |
|-------------------|----|----------------------------|
| Wohnen            |    | 35,12 m <sup>2</sup>       |
| Küche             |    | 7,90 m <sup>2</sup>        |
| Schlafen          |    | 18,49 m <sup>2</sup>       |
| Diele             |    | 7,53 m <sup>2</sup>        |
| WC                |    | 2,89 m <sup>2</sup>        |
| Bad               |    | 3,19 m <sup>2</sup>        |
|                   |    | <hr/>                      |
|                   |    | 75,12 m <sup>2</sup>       |
| abzgl. Putz       | 3% | 2,25 m <sup>2</sup>        |
|                   |    | <hr/>                      |
|                   |    | 72,87 m <sup>2</sup>       |
| Balkon 1 zu 1/2   |    | 3,40 m <sup>2</sup>        |
| Balkon 2 zu 1/2   |    | 2,50 m <sup>2</sup>        |
|                   |    | <hr/>                      |
| <b>Wohnfläche</b> |    | <b>78,77 m<sup>2</sup></b> |

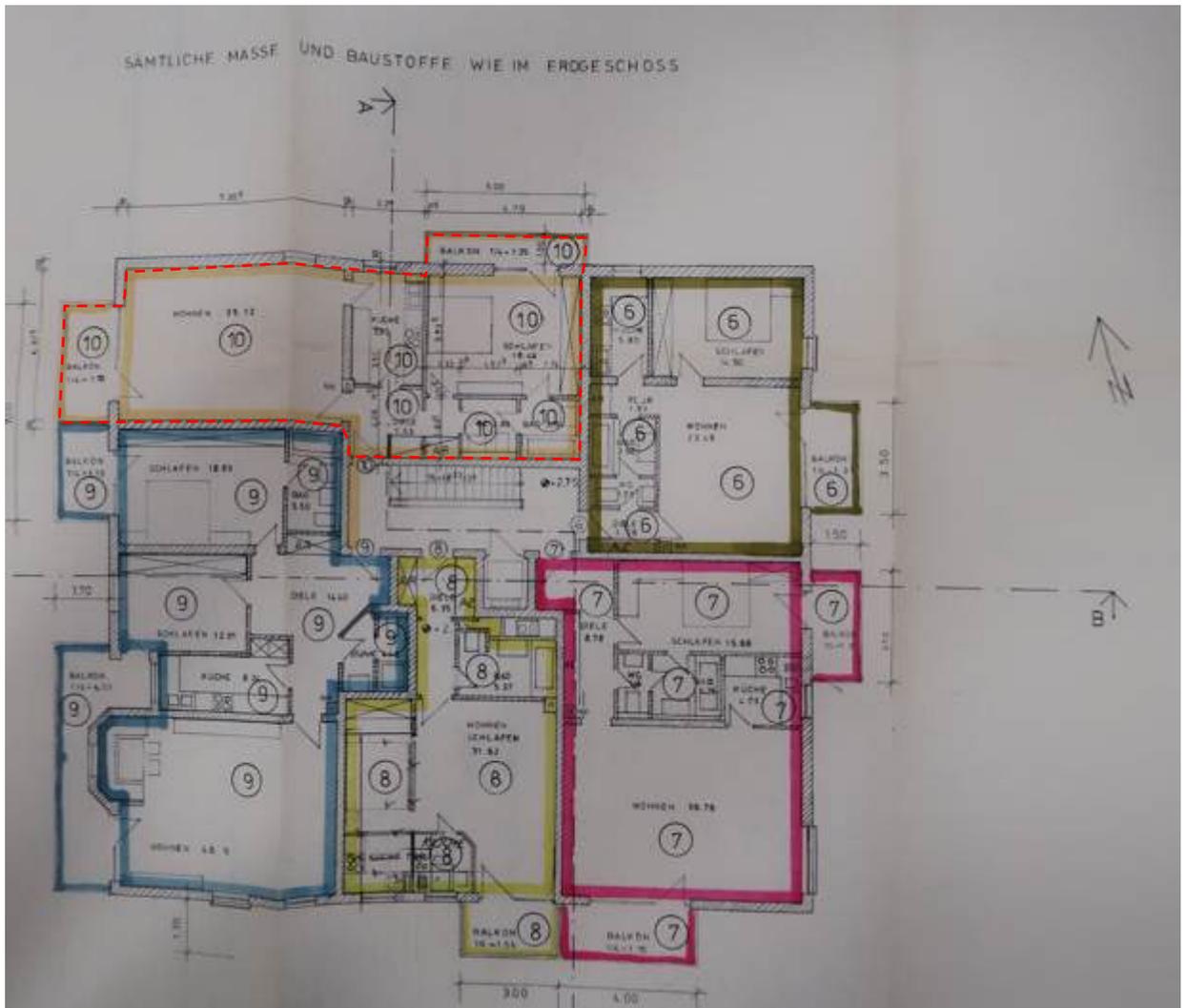
**Nutzungsfläche Keller Nr. 10**

Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 6 m<sup>2</sup>

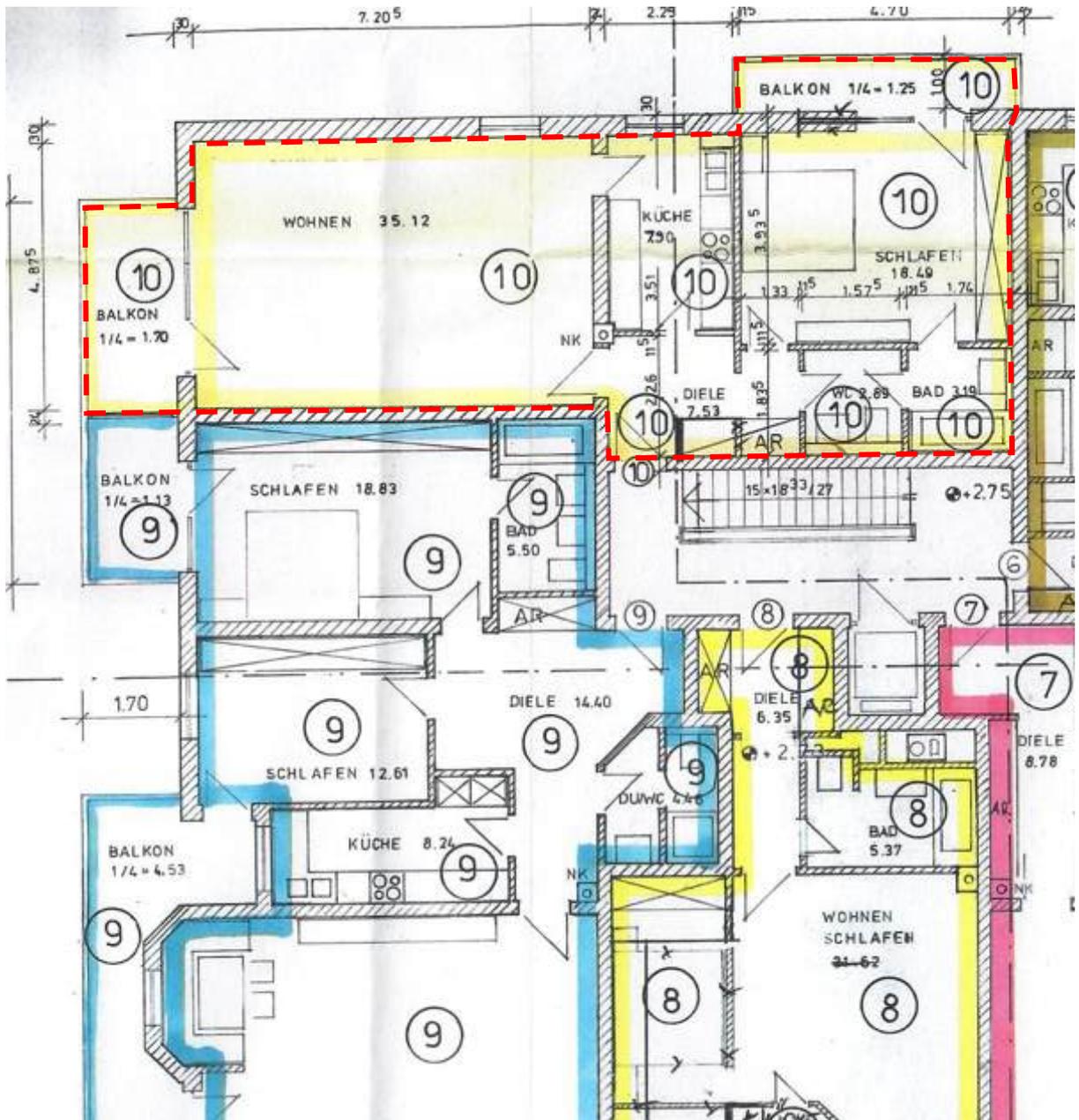
**Nutzungsfläche Tiefgaragenstellplatz Nr. 20**

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 14,80 m<sup>2</sup>

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:



Obergeschoss Übersicht

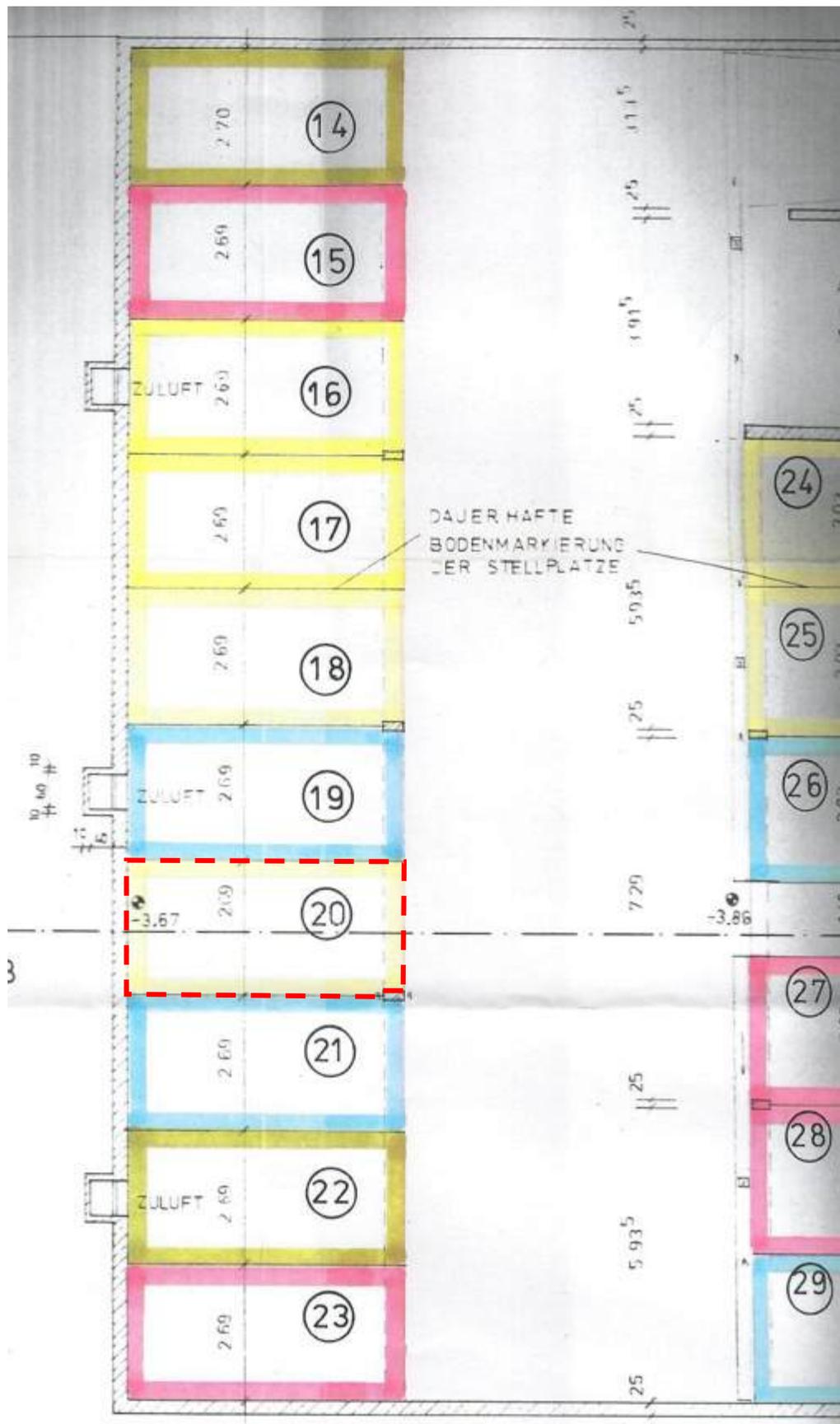


Obergeschoss Wohnung Nr. 10





Kellerraum Nr. 10



Tiefgaragenstellplatz Nr. 20

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, Baubeschreibung aus der Teilungserklärung und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

### Die Örtlichkeit stimmt nicht in allen Bereichen genau mit den Planunterlagen überein!

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Konstruktionsart</b>         | Massivbau   |
| <b>Fundamente/Bodenplatte</b>   | Stahlbeton  |
| <b>Kellerumfassungswände</b>    | laut Baubeschreibung: Stahlbeton  |
| <b>Umfassungswände</b>          | laut Baubeschreibung: Ziegel mit Vollwärmeschutz und Putz   |
| <b>Innenwände</b>               | laut Baubeschreibung: Ziegel  |
| <b>Geschossdecken</b>           | Stahlbeton  |
| <b>Wärme- und Schallschutz</b>  | Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften  |
| <b>Treppe</b>                   | Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Natursteinbelag, Metallgeländer, Stahlbetonstufen ohne Belag vom Kellerflur in die Tiefgarage mit Metallgeländer |
| <b>Aufzug</b>                   | Aufzug ist vorhanden, Baujahr 1980, 375 kg, 5 Personen  |
| <b>Fenster</b>                  | laut Baubeschreibung: Holz, Rollläden (Annahme Holz) elektr. betrieben, Metallkellerfenster   |
| <b>Innentüren</b>               | laut Baubeschreibung: Brandschutztüren wo techn. notwendig, Holz in Stahlzargen   |
| <b>Hauseingangstüre</b>         | Leichtmetall mit verglastem Seitenteil mit integrierter Klingelanlage, freistehende Briefkastenanlage   |
| <b>Dachstuhl</b>                | Holz  |
| <b>Dacheindeckung</b>           | Pfannendeckung  |
| <b>Vordach</b>                  | Metall/Glaskonstruktion   |
| <b>Versorgungseinrichtungen</b> | Strom, Wasser, Gas  |

|                                 |   |
|---------------------------------|---|
| <b>Elektrische Installation</b> | mittlere Ausstattung  |
| <b>Heizung</b>                  | laut Energieausweis und Baubeschreibung: Gas. Röhrenheizkörper in der Bewertungseinheit und ein offener Kamin im Wohnraum |
| <b>Sanitäre Installation</b>    | mittlere Ausstattung  |

INTERNETVERSION AG

### 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, Baubeschreibung aus der Teilungserklärung und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

#### Die Örtlichkeit stimmt nicht in allen Bereichen genau mit den Planunterlagen überein!

|               |                               |            |
|---------------|-------------------------------|------------|
| Lichte Höhen: | vor Ort überschlägig gemessen |            |
|               | Wohnung Nr. 10                | ca. 2,52 m |
|               | Keller                        | ca. 2,40 m |

#### Wohnung Nr. 10

Diele/Zwischenflur

Wohnen

Balkon 1

Kochen

Schlafen

Balkon 2

WC

Bad

Kellerraum Nr. 10

Treppenhaus Keller

Waschraum

Trockenraum

Tiefgaragenplatz Nr. 20

Tiefgarage

#### 1. Obergeschoss

Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich, Waschmaschinenanschluss, Sicherungen

Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich, offener Kamin, die Türe im Plan zur Küche ist nicht vorhanden

Boden Fliesen, Holzgeländer mit Blechabdeckung

Boden Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich,

Hinweis: Die Kücheneinrichtung ist bei der Schätzung nicht mitbewertet!

Einbauküche (war laut Auskunft beim Ortstermin beim Kauf der Wohnung 2017 schon vorhanden), Kühlschrank, Cerankochfeld und Geschirrspüler wurden erneuert, Backofen, Dunstabzug, U-förmige Ober- und Unterschränke mit weißen Fronten, durchgehend raumhoch auf der rechten Wand zum Schlafrum, Kunststoffarbeitsplatte

Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich (Türe vom Schlafzimmer zum Bad fehlt vor Ort)

Boden Fliesen, Holzgeländer mit Blechabdeckung, Glasabtrennung zum Nachbarbalkon, Markise

Boden Natursteinfliesen, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Decke mit integrierter Beleuchtung, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten

Boden Natursteinfliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke mit indirekter Beleuchtung

Handtuchheizkörper, Glaselemente, Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Waschbecken mit Unterschrank, Ablagefächer aus Glas zwischen beidseitiger Natursteineinfassung

Mit Holzplattenrosten abgetrennt, Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich. Der Kellerraum konnte innen nicht besichtigt werden.

Boden Naturstein, Wände und Decke Putz und Anstrich

Boden Fliesen, Wände zum Teil gefliest, Restflächen und Decke Anstrich, Münzwaschmaschine und Müntzrockner, Ausgussbecken, Bodenablauf

Boden Estrich gestrichen, Bodenablauf, Heizkörper, Wände und Decke Anstrich

lichte Höhe ca. 2,70 m (außerhalb der Unterzüge)

Boden Estrich oder Betonglattstrich, Wände und Decke gestrichen, Rampe Stahlbeton, Kipptor

## 4.4 Außenanlagen

### Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale:  
Rasen, Bäume, Stauden, Sträucher usw., Natursteinbelag,  
Betonsteinpflaster, Fahrräderständer aus Metall, Holzzaun entlang der  
Straße, Mülltonnenhaus

## 4.5 Energetische Eigenschaften

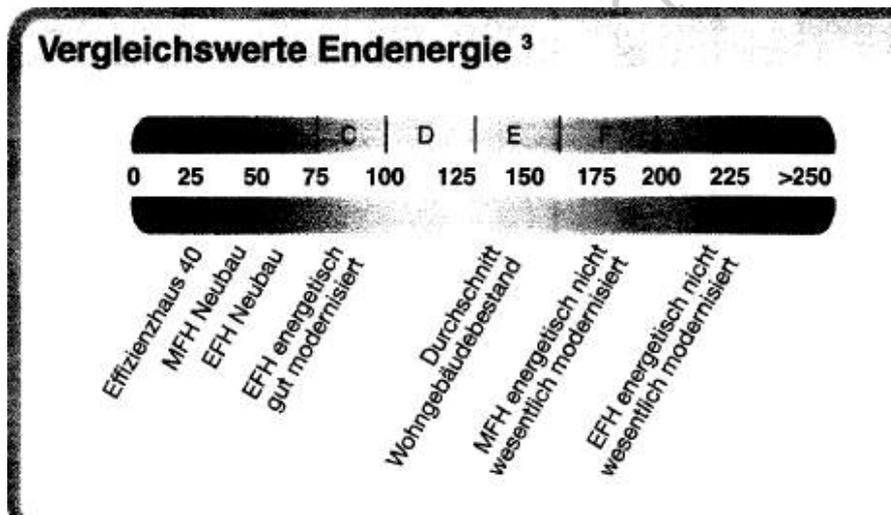
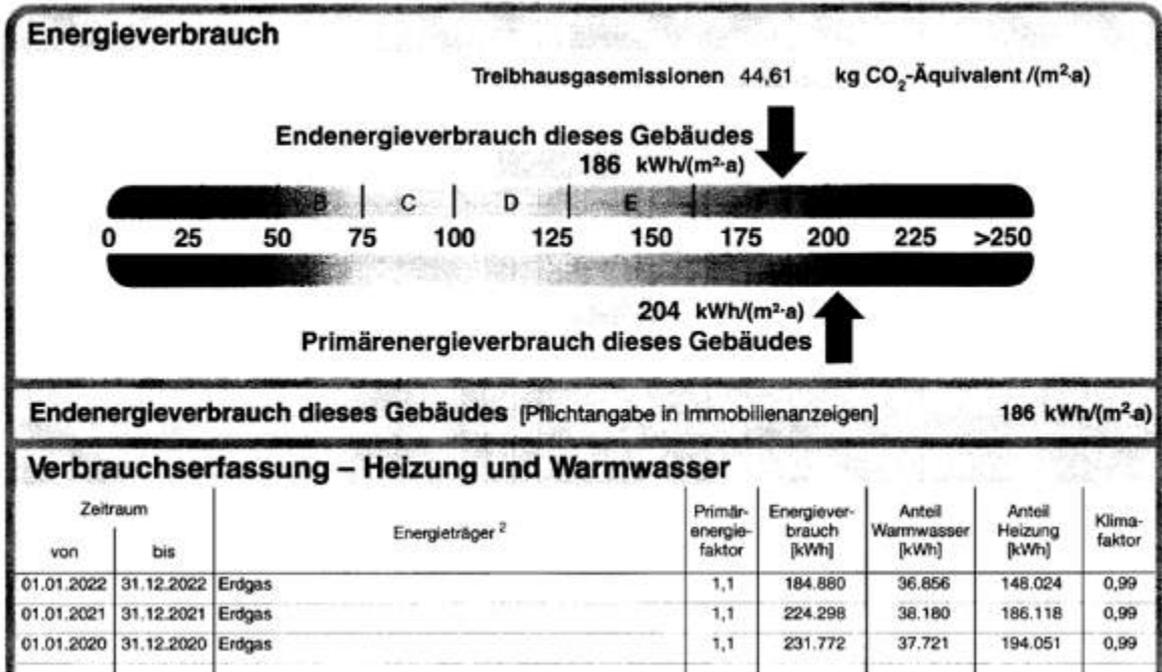
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

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

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

Energieausweis vom 20.03.2024 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 20.03.2034



## 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, Baubeschreibung aus der Teilungserklärung und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

**Die Örtlichkeit stimmt nicht in allen Bereichen genau mit den Planunterlagen überein!**

### **Nur überwiegende Hauptmerkmale:**

- Energetisch ist das Gebäude laut Energieausweis nicht wesentlich modernisiert.
- Die zu bewertende Wohnung befindet sich in gepflegtem Zustand.

INTERNETVERSION AG



Südosten/Nordosten

Nordosten





Nordwesten



Nordwesten/Nordosten



Tiefgaragenzufahrt



Balkon 1



Schlafen

INTERNET

WC



Bad



Einbauküche



Zwischenflur



Offener Kamin





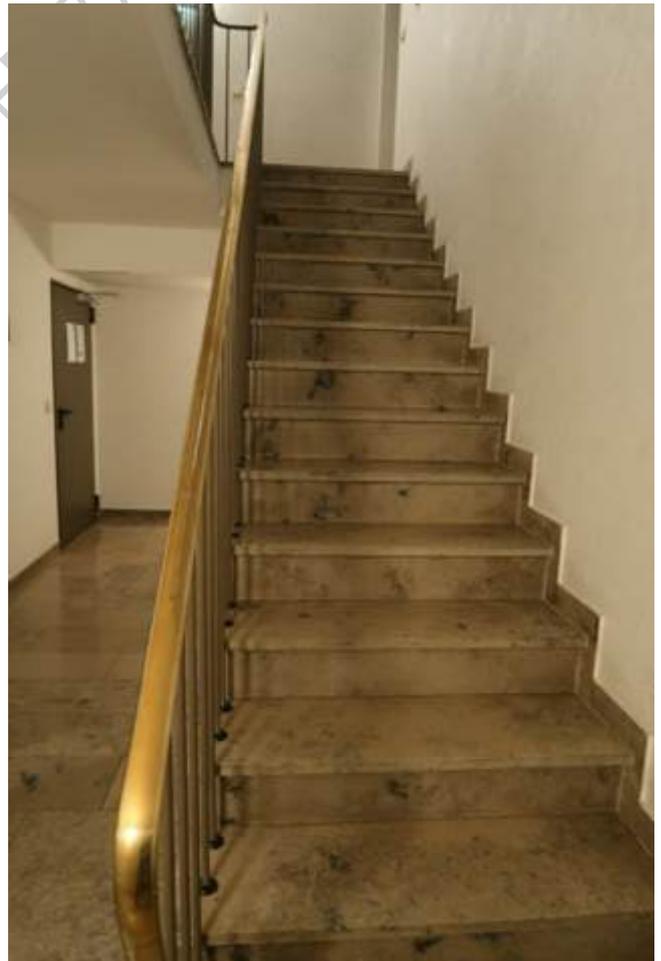
Wohnraum



Balkon 2

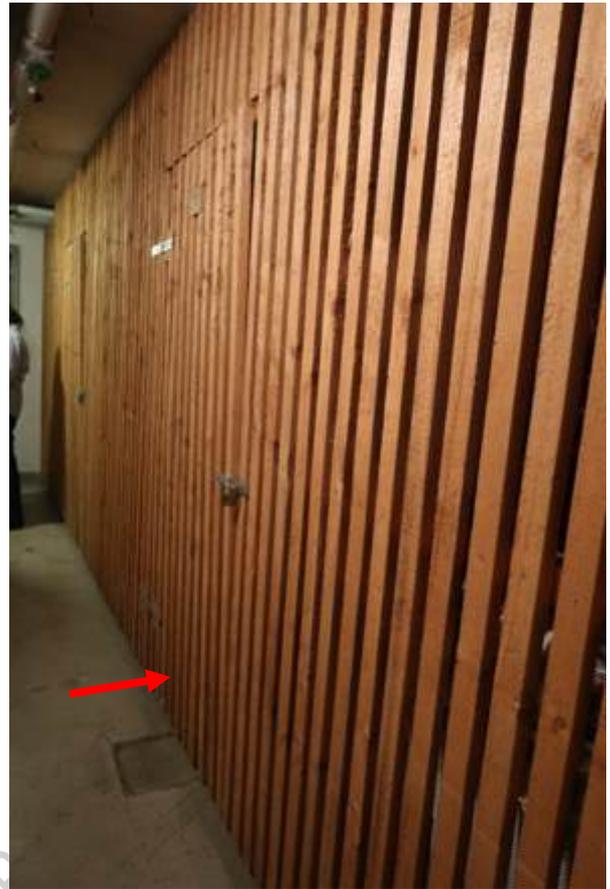


Tiefgaragenstellplatz Nr. 20



Treppenhaus

Keller Nr. 10



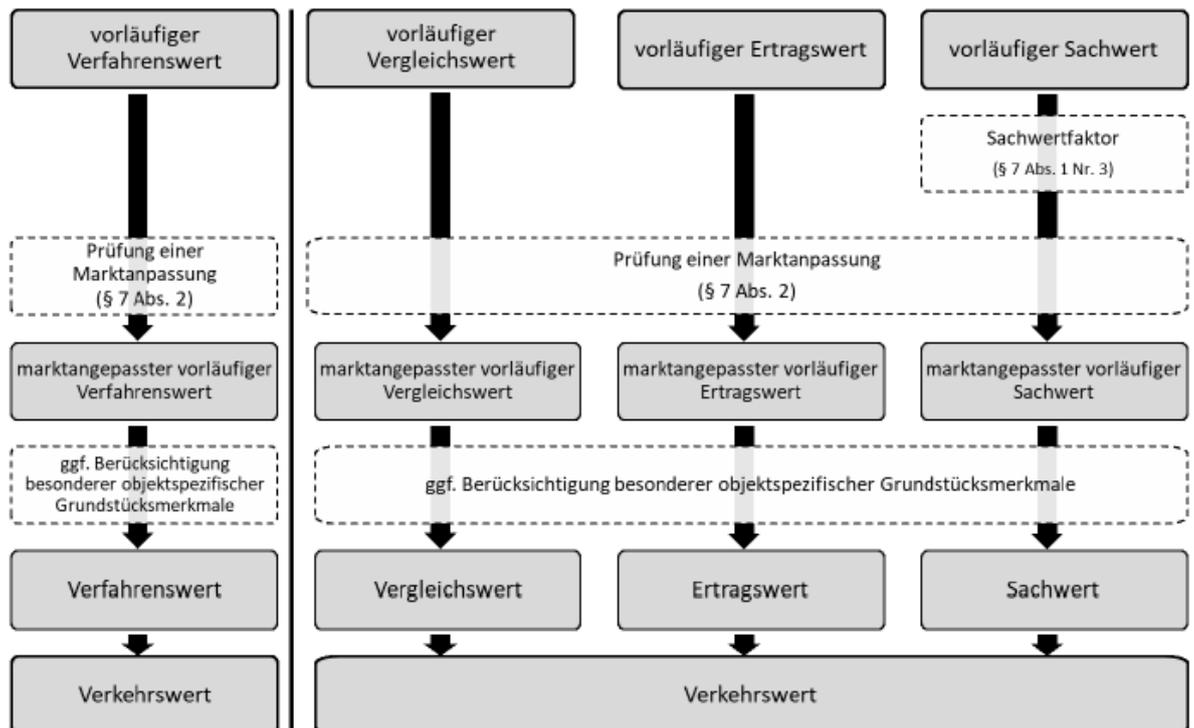
Waschraum



## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



## Verfahren - Allgemein

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 194 BauGB:

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

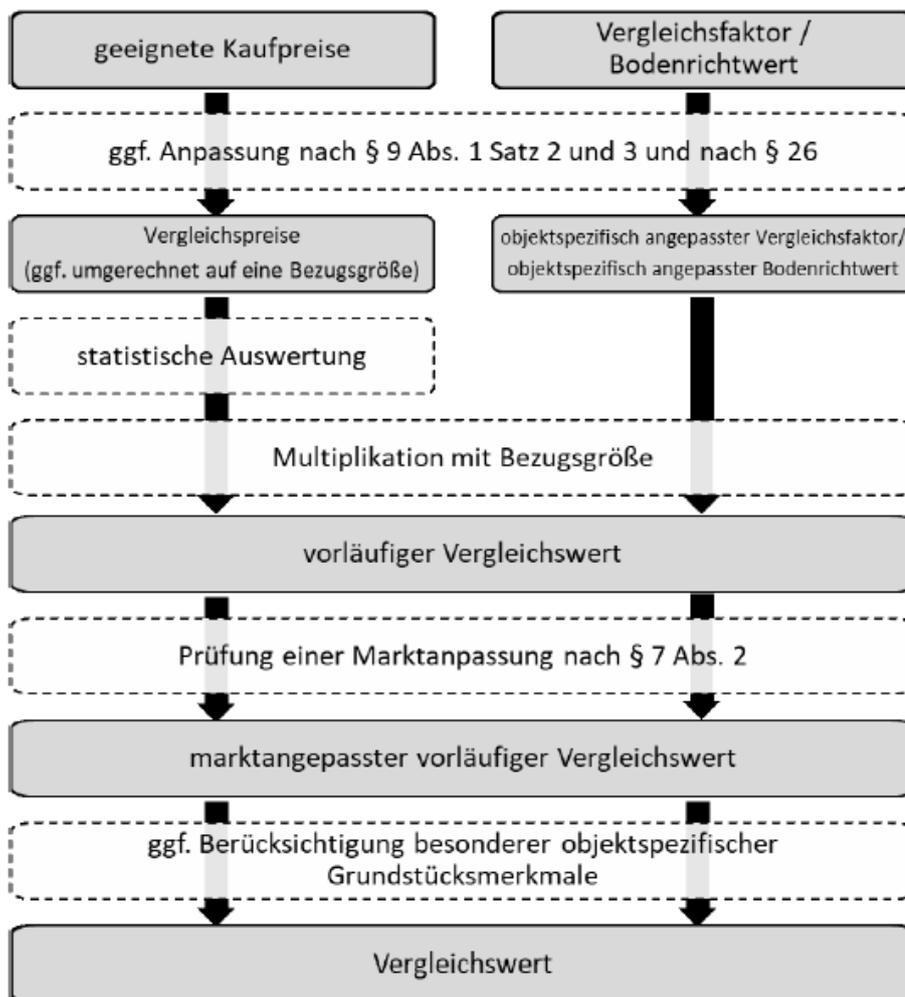
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

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

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

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



### Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

## 6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hinweis:** Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard 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 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

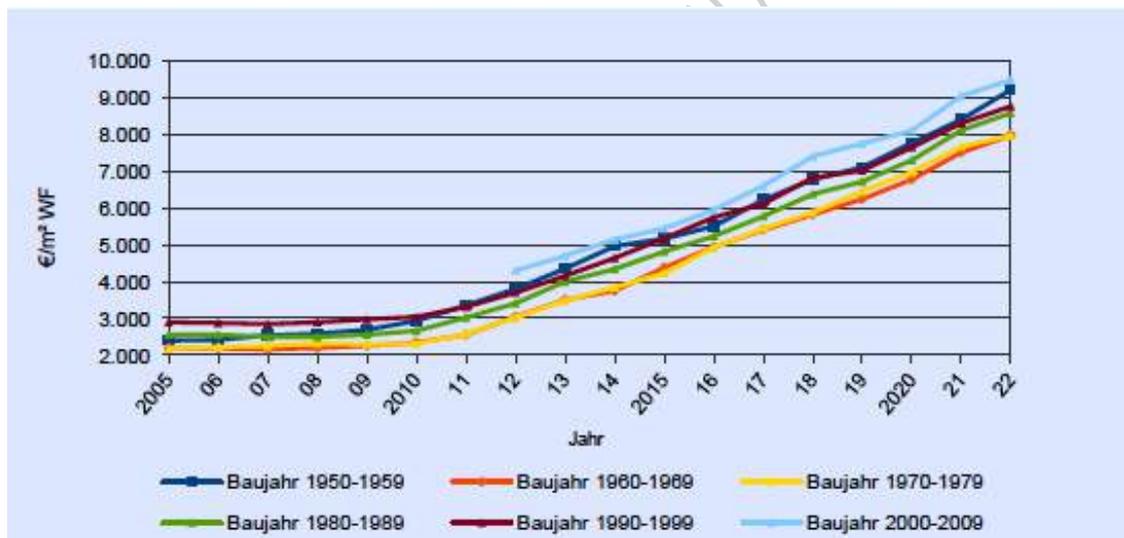
### Eigentumswohnungen

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

### Preisentwicklung

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

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



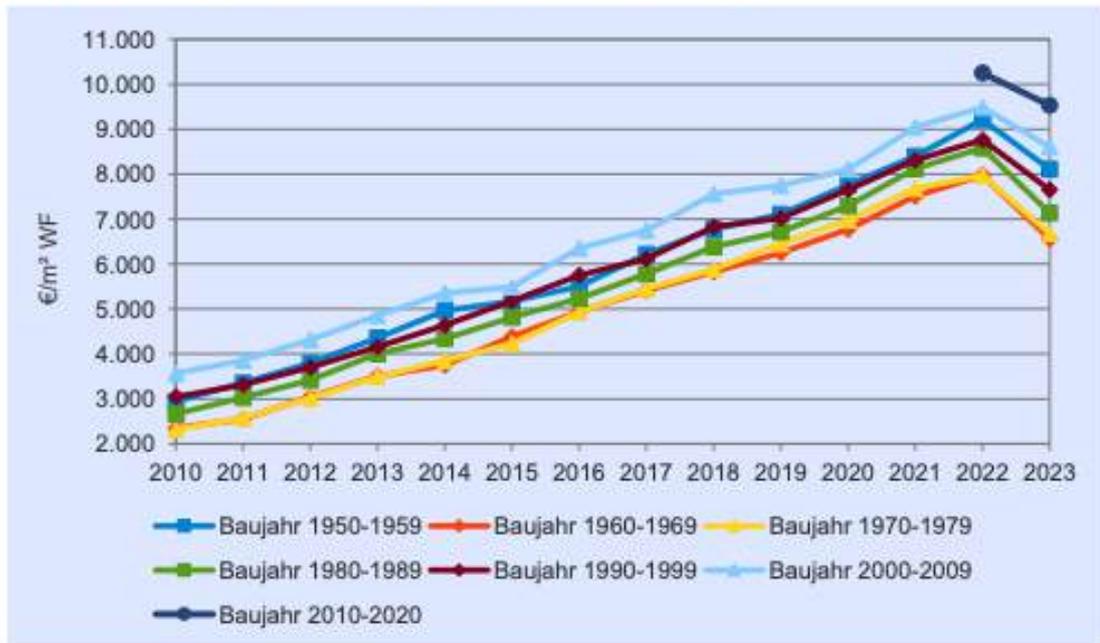
Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

Angaben aus dem Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses:

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit rückläufiger Vertragsanzahl (minus 11 %) und Einem Geldumsatzrückgang von 22 %.

Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 12%.

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



## 7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2022  
Gutachterausschuss

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

Marktbericht 2022 auszugsweise:

| Marktbericht 2022 |            |        |                           |            |             |
|-------------------|------------|--------|---------------------------|------------|-------------|
| Baujahr           | Lage       | Anzahl | Wohnfläche m <sup>2</sup> | Mittelwert | Preisspanne |
| 1980-1989         | Beste Lage | 12     | 80                        | 10.100     | 15%         |

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

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

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

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

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

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

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

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

Aktuelle Internetangebote von Wiederverkäufen im Bereich Harlaching/Menterschwaige liegen zwischen ca. 7.700 €/m<sup>2</sup> bis ca. 10.100 €/m<sup>2</sup>.

## 7.3 Direkter Preisvergleich

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

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

### **Direkter Preisvergleich:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

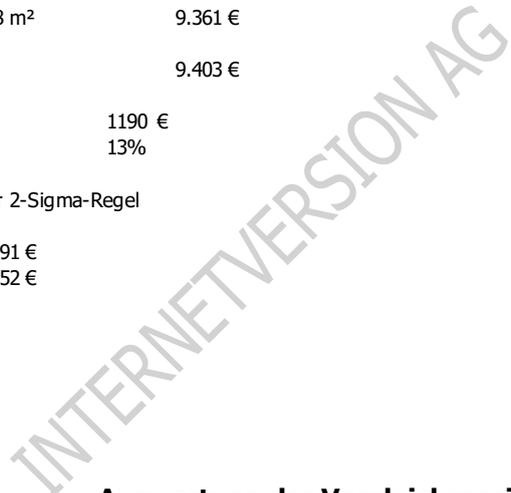
Seit Ende der „Nullzins-Politik“ 2023 sind in vielen Segmenten die Preise wieder auf das Niveau von 2020/2021 zurückgegangen.

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. 10:**

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 | Wohnfläche        | Geschoss Lage | Preis/m <sup>2</sup> | vermietet | Beurteilung Abweichungen     | geschätzter Werteinfluss | Preis/m <sup>2</sup> angepasst |
|--|---------|---------|-------------------|---------------|----------------------|-----------|------------------------------|--------------------------|--------------------------------|
| 1  | Mär 24  | 1985    | 60 m <sup>2</sup> | 1. OG         | 8.044 €              | nein      | kleinere WFL                 | -2,5%                    | 7.843 €                        |
| 2  | Mär 24  | 1984    | 55 m <sup>2</sup> | 1. OG         | 10.644 €             | nein      | kleinere WFL                 | -2,5%                    | 10.378 €                       |
| 3  | Nov 23  | 1975    | 70 m <sup>2</sup> | 1. OG         | 8.273 €              | nein      | rüchl. Verkauf               | -1,0%                    | 8.190 €                        |
| 4  | Jul 23  | 1987    | 77 m <sup>2</sup> | 1. OG         | 9.126 €              | nein      | rüchl. Verkauf, Zustand      | 0,0%                     | 9.126 €                        |
| 5  | Mär 23  | 1976    | 70 m <sup>2</sup> | 1. OG         | 9.967 €              | nein      | rüchl. Verkauf               | -9,0%                    | 9.070 €                        |
| 6  | Nov 22  | 1987    | 80 m <sup>2</sup> | 2. OG         | 10.893 €             | ja        | rüchl. Verkauf, vermietet    | -2,0%                    | 10.675 €                       |
| 7  | Sep 22  | 1982    | 53 m <sup>2</sup> | 1. OG         | 8.260 €              | nein      | rüchl. Verkauf, Zustand, WFL | -12,0%                   | 7.269 €                        |
| 8  | Mai 22  | 1981    | 81 m <sup>2</sup> | EG            | 9.679 €              | nein      | rüchl. Verkauf, Zustand      | -13,0%                   | 8.421 €                        |
| Mittelwert                                 |         |         | 68 m <sup>2</sup> |               | 9.361 €              |           |                              |                          | 8.871 €                        |
| Median                                     |         |         |                   |               | 9.403 €              |           |                              |                          | 8.745 €                        |
| Standardabweichung                         |         |         |                   |               | 1190 €               |           |                              |                          |                                |
| Variationskoeffizient                      |         |         |                   |               | 13%                  |           |                              |                          |                                |
| Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel |         |         |                   |               |                      |           |                              |                          |                                |
| Unterer Wert                               |         |         | 6.491 €           |               |                      |           |                              |                          |                                |
| Oberer Wert                                |         |         | 11.252 €          |               |                      |           |                              |                          |                                |



**Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:**

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

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

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

Beurteilung Wohnung Nr. 10

Wohnung Nr. 10 ist eine 2-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Nordwesten und Nordosten hin orientiert und hat 2 Balkone.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend mittel.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 20.

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

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe erfolgten ab dem zweiten Halbjahr 2022. Es werden seitdem allgemein fallende Verkaufspreise beobachtet. Die Vertragszahlen sind rückläufig. In Anlehnung an die Preisentwicklung der Auswertungen des Gutachterausschusses München wird ein Abschlag von ca. 12%/Jahr geschätzt.

Lage: die Lagen sind alle vergleichbar.

Mietzustand: Verkauf Nr. 6 ist vermietet. Vermietete Wohnungen werden laut Auswertungen des Gutachterausschusses München mit ca. 8 % Abschlag gehandelt. Objekt Nr. 6 muss deshalb angepasst werden.

Wohnungsgröße: Die Verkäufe Nr. 1, 2 und 7 weichen deutlich von der Bewertungsfläche an und werden durch geschätzte Abschläge angepasst.

Ausstattung: Verkauf Nr. 4, 7 und 8 sind weitestgehend unsaniert. Geschätzte Zuschläge sind angemessen.

Ausgangswert Mittelwert rd. 8.900 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 8.900 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung rd. 79 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

|   |   |                        |                  |
|---|---|------------------------|------------------|
| <b>Wohnung Nr. 10</b>                     |   |                        |                  |
| <b>Wertermittlungsstichtag 14.05.2024</b> |   |                        |                  |
| 79 m <sup>2</sup>                         | * | 8.900 €/m <sup>2</sup> | = 703.100 €      |
| <b>Verkehrswert Wohnung Nr. 10</b>        |   | <b>rd.</b>             | <b>703.000 €</b> |

**Tiefgaragenstellplatz Nr. 20** Nachfolgende Preise aus dem Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München sind Preise für Garagen und Stellplätze in durchschnittlichen bis guten Lagen.

|                                     | Ø Kaufpreis<br>€/ Stellplatz | Preisspanne<br>€/ Stellplatz |
|-------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| <b>Oberirdischer Stellplatz</b>     | 16.500                       | 12.000 - 26.000              |
| <b>Einzelgarage</b>                 | 25.000                       | 15.000 - 38.000              |
| <b>Tiefgaragen-Einzelstellplatz</b> |                              |                              |
| Baujahr 1950 - 1969                 | 25.500                       | 10.000 - 55.000              |
| Baujahr 1970 - 1999                 | 24.500                       | 13.500 - 42.000              |
| Baujahr 2000 - 2019                 | 28.000                       | 16.000 - 38.000              |
| Neubau (Erstverkauf)                | 35.000                       | 25.000 - 45.000              |

Aus der Kaufpreissammlung lagen 3 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen aus dem Jahr 2023 und 2024 in naher Umgebung vor. Diese lagen bei 25.000 €, 23.000 € und 20.000 €.

Internetangebote liegen zwischen 17.000 € bis 28.000 €. die überwiegenden Angebote liegen zwischen 15.000 € und 28.000 €.

Mittelwert der drei Verkäufe des Gutachterausschusses: 23.000 €.

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz **Nr. 20** wird mit **23.000 €** geschätzt.

## 8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 10 mit Kellerraum und Tiefgaragenstellplatz Nr. 20, Benediktenwandstraße 38 in 81545 München am Wertermittlungsstichtag 14.05.2024

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

Bewertungsgegenstand ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum im Objekt Benediktenwandstraße 38 in 81545 München.

Wohnung Nr. 10 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist nach Nordwesten und Nordosten hin orientiert und hat zwei Balkone. Das Grundstück ist groß und hat einen alten Baumbestand.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend mittel. Aufzug ist im Gebäude vorhanden.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist Tiefgaragenstellplatz Nr. 20.

Es handelt sich um eine beste Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Das Objekt liegt in Harlaching/Menterschwaige nahe der Isar.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als gut angesehen.

### **Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 14.05.2024:**

1. Wohnung Nr. 10 mit Kellerraum  
Benediktenwandstraße 38 in 81545 München
2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 20  
Benediktenwandstraße 38 in 81545 München

### **Unbelastete Verkehrswerte:**

- |   |                  |
|---|------------------|
| <b>1. Wohnung Nr. 10</b>                | <b>703.000 €</b> |
| <b>2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 20:</b> | <b>23.000 €</b>  |

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 10 mit Kellerraum,  
Benediktenwandstraße 38 in 81545 München am Wertermittlungstichtag 14.05.2024

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

**für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 71,38/1.000 Miteigentumsanteil nachfolgendem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Giesing, Blatt 24884**

**Flst. Nr. 12853/45 Benediktenwandstraße 38  
Wohnhaus, Garten zu 2.210 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 10**

zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 mit

**703.000,- €**

in Worten: siebenhundertdreitausend Euro

geschätzt.

## 9.1 Verkehrswert für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 20, Benediktenwandstraße 38 in 81545 München am Wertermittlungstichtag 14.05.2024

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

**für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 5/1.000 Miteigentumsanteil an dem Miteigentumsanteil nachfolgendem Grundstück, eingetragen im Grundbuch von Giesing, Blatt 24894**

**Flst. Nr. 12853/45 Benediktenwandstraße 38  
Wohnhaus, Garten zu 2.210 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 20**

zum Wertermittlungstichtag 14.05.2024 mit

**23.000,- €**

in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von der Unterzeichnenden besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 14.06.2024

-----  
Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch