

Gutachten

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



AG München

AZ: 1514 K 461/24

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Loggia
Institutstr. 19
81241 München

Stichtag

12. Juni 2025

Datum

21. Juli 2025

Verkehrswert

292.000, - €
(miet-/lastenfreier Zustand, erbbauzinsfrei)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Erbbaugrundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	11
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Außenanlagen	12
3.7	Beurteilung.....	13
4	Sondereigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 90	14
4.2	Angaben zur Bewirtschaftung	14
4.3	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung	17
5.1	Wertermittlungsverfahren.....	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswert Wohnung	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	20
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts mit Erbbaurecht.....	22
5.3.4	Werteinfluss Erbbauzins	23
5.3.5	Vergleichswert der erbbauzinsfreien Wohnung	23
6	Verkehrswert.....	24
7	Abkürzungsverzeichnis.....	25
8	Verzeichnis der Anlagen	26

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens gemäß Beschluss vom 25.03.2025
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Objekt	<p>3-Zimmerwohnung mit Loggia im 4.OG, Wohnfläche 64,57 m², Kellerabteil, Baujahr 1968 Erbbaurecht Laufzeit bis 30.09.2031</p> <p>Hinweis: Die Laufzeit des Erbbaurechts soll um 33 Jahre verlängert werden. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag noch keine begründete Rechtssicherheit vor.</p>
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 12.06.2025
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	<p>Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Eigentümerin öffnete nicht, weshalb die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Es bestand lediglich Zugang zum Treppenhaus und zum Flur des Untergeschosses.</p> <p>Die Bewertung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand zur Verfügung gestellter Unterlagen erstellt.</p>
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszug - Lageplan M 1:1000 Erbbaurechtsvertrag UrkNr. 5853 vom 23.09.1965 - Nachtrag UrkNr. 1923 vom 25.03.1966 - Nachtrag UrkNr. 5603 vom 11.07.1967 - Teilungserklärung UrkNr. 870 vom 05.04.1967 - Aufteilungspläne Nr. 14356/67 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.04.1967 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Lagekarte des Gutachterausschusses München - Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München - Immobilienmarktbericht 2024, Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses München - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Energieausweis, Wirtschaftsplan 2024, Jahresabrechnung 2023, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2022-2024, Mitteilung zur Verlängerung des Erbbaurechts und zur Erbbauzinsanpassung
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Erbbaugrundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Pasing, Blatt 8583: 13,31/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 90 an dem Grundstück der Gemarkung Pasing Flst. 103/4 – Institutstr. 19, 21, 23, 25 Gebäude- und Freifläche zu 5.614 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Erbbauzins von monatlich 83,19 DM
Lfd. Nr. 2	Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 103/4
Lfd. Nr. 3	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des jeweiligen Eigentümers der FlNr. 103/4 auf Eintragung einer Reallast in Höhe des Unterschiedsbetrages des jetzigen und des neu festzusetzenden Erbbauzinses
Lfd. Nr. 4 - 8	gelöscht
Lfd. Nr. 9	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 461/25); eingetragen am 17.02.2025.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich in Pasing/Obermenzing, dem 21. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Westen gelegene Stadtbezirk erstreckt sich beidseits der Bahnlinie München-Pasing bis München Hauptbahnhof und ist in die Bezirksteile Neupasing, Am Westbad, Pasing und Obermenzing unterteilt.

Während Obermenzing von aufgelockerten, grünen und ruhigen Wohngebieten bestimmt wird, die zu den begehrten Wohnlagen in München zählen, weist der Baubestand in Pasing neben Beispielen gründerzeitlicher Architektur rund um den Pasinger Bahnhof und in den Villenkolonien I und II vor allem nach dem Krieg entstandene Großwohnanlagen, durchsetzt mit Ein- und Zweifamilienhäusern, auf. Pasing gilt als Zentrum mit Einkaufs- und Versorgungsmöglichkeiten, gesundheitlichen, sozialen und schulischen Einrichtungen für den Münchner Westen sowie für das westliche Umland.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt südlich der Bodenseestraße im Zentrum des Bezirksteils Pasing in fußläufiger Entfernung zum Pasinger Bahnhof. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von dem Verlauf der Würm im Osten, dem Steinerweg im Süden, der Maria-Eich-Straße im Westen und der Bodenseestraße im Norden. Wenige Meter in südlicher Richtung erstreckt sich das Gelände des Klinikums West. Jenseits der Würm befindet sich die Würminsel mit dem ehemaligen Pasinger Wasserschloss, dessen Reste sich im Klostersgarten der Englischen Fräulein befinden.

Freizeitwert

Der Grünanteil im Stadtbezirk Pasing/Obermenzing ist hoch. Der Nymphenburger Schlosspark mit dem Botanischen Garten, die Grünanlagen am Schloss Blumenburg und 'Am Durchblick' bieten hervorragende Naherholungsmöglichkeiten. Im Süden des Stadtbezirks liegt der Pasinger Stadtpark, durch den sich die Würm bis über die nördliche Stadtgrenze hinaus schlängelt.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Pasing wird durch die Achse Landsberger Straße (B2) - Bodenseestraße in West-Ost-Richtung und durch die Planegger Straße in Nord-Süd-Richtung erschlossen.

Öffentlicher Verkehr

Pasing ist die westlichste Haltestelle der S-Bahn-Stammstrecke. Außerdem verfügt Pasing über einen eigenen Bahnhof mit ICE-Anschluss, einen Busbahnhof sowie Straßenbahnanbindung.

Parksituation

Das Parkangebot in der direkten Umgebung ist begrenzt.

Entfernungen	Haltestelle Pasinger Marienplatz	ca. 350 m
	Bahnhof Pasing	ca. 600 m
	Bürgerbüro Pasing	ca. 700 m
	Hauptbahnhof München	ca. 9 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 11 km
	Flughafen München	ca. 41 km
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld der Bewertungsobjekte wird als gute Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren trotz der Zentrumslage nicht feststellbar. Es muss mit Lärmbeeinträchtigung durch Einsatzwagen aus dem nahegelegenen Helios Klinikum München West gerechnet werden.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 100 m (LL) entfernt im Kreuzungsbereich Steinerweg / Maria-Eich-Straße.	
Infrastruktur	In den Pasing Arkaden am Pasinger Bahnhof steht ein umfangreiches Geschäftsangebot zur Verfügung. Mit einer eigenen Bezirksverwaltungsstelle und dem Rathaus hat sich Pasing zu einem Stadtbezirk mit eigenständigem Charakter entwickelt. Im Stadtbezirk gibt es 59 Kindertageseinrichtungen und 8 Grundschulen.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 100 m
mittlere Tiefe	ca. 60 m
Zuschnitt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	verkehrsberuhigte Wohnstraße
Straßenausbau	Straßenbreite jeweils ca. 11,50 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, Gehwege und ausgewiesene Parkflächen
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Breitbandkabel

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen

Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. **Es wird folglich der Verkehrswert des erbbauzinsfreien Erbbaurechts ermittelt.**

Erbbaurecht

Erbbaurechtsvertrag UrkNr. 5853 vom 23.09.1965 samt Nachträge UrkNr. 1923 vom 25.03.1966 und UrkNr. 5603 vom 11.07.1967:

Die enthalten folgende Vereinbarungen:

- Beginn des Erbbaurechts am 01.10.1965 mit einer Laufzeit von 66 Jahren bis zum 30.09.2031
- Die Erbbauberechtigten haben die Gebäude nebst Zubehör dauernd in gutem Zustand zu halten. Auch Hofraum, Lageplatz und Garten haben sie sachgemäß und sorgfältig anzulegen und zu unterhalten.
- Versicherungspflicht und Wiederaufbauverpflichtung des Erbbauberechtigten
- Die Erbbauberechtigten haben alle laufenden öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben des Grundstücks zu tragen
- Die Erbbauberechtigten bedürfen der schriftlichen Zustimmung der Grundstückseigentümer
 - a) zur wesentlichen Veränderung und zum ganzen oder teilweisen Abbruch der Gebäude
 - b) zur Belastung des Erbbaurechts mit Dauerwohnrechten, Grundpfandrechten
 - c) zur Veräußerung des Erbbaurechts
- Bei Heimfall und bei Zeitablauf erfolgt eine Vergütung in Höhe der Hälfte des gemeinen Wertes des Erbbaurechts zur Zeit des Heimfalls bzw. des Zeitablaufs an die Erbbauberechtigten
- Vereinbarungen mit schuldrechtlicher Wirkung hinsichtlich der Anpassung des Erbbauzinses
- **Aktueller Erbbauzins:** Die Hausverwaltung teilte mit, dass der Erbbauzins zum 01.05.2025 angehoben wurde. Er beträgt monatlich insgesamt 23.703 €

- **Verlängerung des Erbbaurechts:** Die Hausverwaltung übermittelte einen Auszug aus dem Schreiben des mit der Verlängerung des Erbbaurechts befassten Rechtsanwalts. Demnach soll dieses um 33 Jahre verlängert werden. Offen ist noch der Beginn der Verlängerung. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung lag noch keine begründete Rechtssicherheit vor.

**nicht eingetragene
Rechte / Belastungen**

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan

Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.

Bebauungsplan

Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 30b Teil1 – Steinerweg, Hillerstraße– in Kraft getreten am 06.03.1968.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

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

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus 4 baulich verbundenen Häusern (Haus A-D): Untergeschoss, 6 Vollgeschosse insgesamt 94 Wohnungen Tiefgaragenanlage mit 60 Stellplätzen
Baujahr	1968
Konzeption	<u>Institutstr. 19 (Haus D)</u> UG: Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Funktionsräume, Schleuse zur TG EG: 2 Praxen, 1.OG - 5.OG: je 4 Wohneinheit
Energieausweis	vom 30.01.2018: Endenergieverbrauch 116 kWh/(m²a), Energieeffizienzklasse D Modernisierungsempfehlungen: Dämmung der unterseitigen Gebäudeabschlusses, der Außenwände und Prüfung der energetischen Qualität der Fenster

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk 30 cm
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 cm
Treppen	einläufig in Stahlbeton
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach, Attika mit Kupferblecheinfassung
Dachentwässerung	innenliegend
Fassaden	Außenputz, durchlaufende Loggien an der Südseite
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Treppenhaus)
Loggien	Stahlbetonfertigteile
Sonnenschutz	Rollläden im Erdgeschoss
Zugang	überdachter Hauseingang an der Nordseite, 6 Differenzstufen, Eingangstür in thermisch getrennte Alu-Glaskonstruktion mit feststehendem Seitenteil, wandseitig integrierte Tür-, Sprech- und Klingelanlage

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Naturstein, lackiertes Stabgeländer mit PVC-Handlauf, Briefkastenanlage wandseitig eingelassen
Untergeschoss	Wände und Decken gestrichen, Estrich, Stahltüren, Zugangsschleusen zur Tiefgarage

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Heizung	Fernwärme
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	Haltestationen zwischen UG und 5.OG (Umbau 2003)
Regenerative Energien	-

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	nicht eingezäunt, Einfassung mit Hecken
Freiflächengestaltung	Vorgarten: Fahrradabstellplätze, Mülltonnenhäuschen, Rasen, diverse Bäume und Sträucher Gemeinschaftsgarten: überwiegend Rasen, alter Baumbestand
Befestigte Flächen	Plattenbelag, Tiefgargenzufahrt mit Betonverbundsteinen
Tiefgarage	getrennte Ein- und Ausfahrt über den Steinerweg

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020 - 2024 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt:</p> <p>2022: Beschlussfassung über Planung und Ausschreibung der Umstellung der Heizanlage auf Fernwärmeversorgung</p> <p>Beschlussfassung über Instandsetzungsmaßnahmen an den Kaminen Haus 21</p> <p>Beschlussfassung über die Erneuerung der Heizungs- und Warmwasseraufbereitungsanlage inklusive Umstellung von Öl auf Fernwärme sowie Einbau einer physikalischen Wasseraufbereitungsanlage aus Mitteln der Instandhaltungsrücklage</p>
Fazit	<p>Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Durchgreifende energetischen Modernisierungsmaßnahmen wurden augenscheinlich bislang nicht durchgeführt. Das Gebäude wird gemäß dem vorliegenden Energiepass der Effizienzklasse D zugeordnet, der Energieverbrauch ist folglich überdurchschnittlich hoch.</p> <p>Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit von außen erkennbar, einen gepflegten Eindruck.</p>
Außenanlagen	unauffällig gestaltet, gepflegt

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 90

Lage im Gebäude	4. Obergeschoss																				
Ausrichtung	Norden, Süden																				
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Süd-Loggia bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad Flur																				
Wohnfläche	Die Einzelflächen wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Die Überprüfung der Wohnfläche ergab, dass ein Abzug von 3 % für Putzflächen berücksichtigt wurde. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen. <table> <tr> <td>Wohnen/Essen</td><td>21,45 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafen</td><td>14,26 m²</td></tr> <tr> <td>Kind</td><td>10,18 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>8,19 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>4,20 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>6,12 m²</td></tr> <tr> <td>Summe incl. 3 % Putz</td><td>64,40 m²</td></tr> <tr> <td>½ - Ansatz:</td><td></td></tr> <tr> <td>Loggia</td><td>2,10 m²</td></tr> <tr> <td></td><td>64,57 m²</td></tr> </table>	Wohnen/Essen	21,45 m ²	Schlafen	14,26 m ²	Kind	10,18 m ²	Küche	8,19 m ²	Bad	4,20 m ²	Flur	6,12 m ²	Summe incl. 3 % Putz	64,40 m ²	½ - Ansatz:		Loggia	2,10 m ²		64,57 m ²
Wohnen/Essen	21,45 m ²																				
Schlafen	14,26 m ²																				
Kind	10,18 m ²																				
Küche	8,19 m ²																				
Bad	4,20 m ²																				
Flur	6,12 m ²																				
Summe incl. 3 % Putz	64,40 m ²																				
½ - Ansatz:																					
Loggia	2,10 m ²																				
	64,57 m ²																				
Nutzung	Es besteht kein Mietverhältnis.																				

4.2 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2024: 455,48 €/mtl. inkl. 55,46 €/mtl. Rücklage und 148,56 €/mtl. Erbbauzins seit 01.05.2025: Erhöhung des Erbbauzins auf 315,49 €/mtl.
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt 395.037,04 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.3 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Angaben zur Ausstattung liegen nicht vor.
Innenflächen	-
Decken	-
Fenster/Fenstertüren	-
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Fußböden	-
Türen	Wohnungseingang: Umfassungszarge, furniertes Türblatt mit Sicherheitsbeschlag, Spion Innentüren: -
Loggia	-
Lüftung	alle Räume mit Fensterlüftung
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Lt. Plan: Bad: WC, Waschtisch, Badewanne
Elektroinstallation	-
Heizung	Radiatoren
Kellerraum	-

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung ist für einen 2- bis 3-Personenhaushalt geeignet. Gemäß den Planunterlagen wird die Wohnung über einen mittig angelegten Flur erschlossen. Schlafzimmer, Kinderzimmer und Küche sind nach Norden ausgerichtet, das Wohnzimmer mit der Loggia nach Süden.
Belichtung/Besonnung	Die Geschosslage lässt gute Belichtungsverhältnisse vermuten. Der Fensterflächenanteil ist typisch für die Bauzeit und wird als durchschnittlich eingestuft.
Ausstattungsstandard	-
Instandhaltungen	-
Mängel/Schäden	-
wirtschaftliche Wertminderung	-
Fazit	<p>Dem Grundriss nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßigen Zuschnitt. Kinderzimmer und Küche sind schmal geschnitten. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand liegen nicht vor. Die Fenster sind laut der Teilungserklärung Sondereigentum. Die Kosten für den Fensteraustausch sind folglich vom Eigentümer zu tragen.</p> <p>Der Erbbauzins wurde zum 1. Mai 2025 erhöht und beträgt für die Wohnung 3.785,84 €/Jahr.</p>

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 103/4

Institutstr. 19, 21, 23, 25

Gebäude- und Freifläche zu 5.614 m²

ME-Anteil

13,31/1.000: Wohnung Nr. 90 (Wohnungserbbaurecht)

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

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

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

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

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

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

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

Die Wohnung betreffend:

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

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

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

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem vor kurzem erschienen Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München sind für Wiederverkäufe von Wohnungen im Erbbaurecht in durchschnittlichen und guten Lage folgende Werte angegeben:

Baujahrsgruppe 1960 – 1969

Durchschnittliche Wohnfläche: ca. 65 m² WF

Mittelwert: 4.100 €/m²WF

Standardabweichung +/-25 %

Mittelwert Erbbauzins: 1,75 €/m² WF Spanne: 0,75 – 3,30 €/m² WF

Laut dem Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte deutlich gestiegen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 34 % über dem Vorjahresniveau.

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt sich ein Anstieg der Vertragsanzahl von 32 % gegenüber dem Vorjahr, während bei den Preisen weiterhin Rückgänge zu verzeichnen sind. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7 % und von Wiederverkäufen 2 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2024 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 1,9 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahrs, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Im Frühjahrsticker 2025 sind erste Auswertungen zu den ersten beiden Monaten veröffentlicht. Für diesen Zeitraum ist eine Steigerung der Vertragszahlen von 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

Der Gutachterausschuss weist in seinem Marktbericht darauf hin, dass der Grundstücksteilmarkt mit Erbbaurechtsbestellungen gemessen am gesamten Marktgeschehen nur von untergeordneter Bedeutung ist. Im Jahr 2024 wurden im Münchner Stadtgebiet 10 Erbbaurechte bestellt.

Die Kaufpreise von Wohnungen und Apartments im Erbbaurecht werden unter anderem von der Höhe des Erbbauzinses und der Restlaufzeit des Erbbaurechts beeinflusst. Die Erbbauzinsen von Wohnungen und Apartments in älteren Baujahrsgruppen bewegen sich aufgrund unterschiedlicher Bemessungsgrundlagen in den Erbbaurechtsverträgen innerhalb einer größeren Schwankungsbreite und liegen teilweise auf niedrigem Niveau.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegender Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wird.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer Pressemitteilung vom März 2025 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Das Angebot an Wohnimmobilien ist aktuell groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind. Nach ersten Prognosen ist im laufenden Jahr mit moderaten Zuwächsen bei den Kaufpreisen zu rechnen.

Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich dagegen bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 7 Objekte (Wiederverkäufe von Wohnungen im Erbbau-recht) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Lage-GAA	Kaufpreis €/m ²
1	2 / 2023	65	EG	1968	ja	gut	2.710
2	9 / 2022	65	1.OG	1968	nein	gut	3.077
3	2 / 2022	65	EG	1968	ja	gut	1.471
4	5 / 2021	65	1.OG	1968	nein	gut	1.363
5	3 / 2021	65	4.OG	1968	nein	gut	3.732
6	11 / 2020	65	3.OG	1968	nein	gut	2.562
7	8 / 2020	65	1.OG	1968	nein	gut	2.788

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte – Erbbaurecht - liegen in der gegenständlichen Wohnanlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichspreise stammen aus dem Verkaufszeitraum August 2020 bis Februar 2023. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Alle Wohnungen haben eine Anbindung an einen Aufzug.
- Balkon/Loggia: Alle Vergleichsobjekte sind mit einer Loggia ausgestattet.
- Vermietung: Bis auf die Objekte Nr. 1 und Nr. 3 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 5 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Erbbaurecht: Die Kaufpreise von Wohnungen im Erbbaurecht werden lt. den Auswertungen des Gutachterausschusses u.a. von der Höhe des Erbbauzinses und der Restlaufzeit beeinflusst. Die vorliegenden Vergleichsobjekte stammen aus der gegenständlichen Wohnanlage und sind daher hinsichtlich der Restlaufzeit und der Höhe des Erbbauzinses gut vergleichbar.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Objekte Nr. 1 und 2 sind nicht renoviert, das Objekte Nr. 7 teilweise renoviert. Zu den übrigen Objekten gibt es keine Angaben.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	2.710	-2%	±0%	±0%	+5%	+4%	±0%	+7%	2.900
2	3.077	-5%	±0%	±0%	±0%	+3%	±0%	-2%	3.015
3	1.471	-5%	±0%	±0%	+5%	+4%	±0%	+4%	1.530
4	1.363	-3%	±0%	±0%	±0%	+3%	±0%	±0%	1.363
5	3.732	-3%	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	-3%	3.620
6	2.562	-1%	±0%	±0%	±0%	+1%	±0%	±0%	2.562
7	2.788	-1%	±0%	±0%	±0%	+3%	±0%	+2%	2.844
		Arithmetischer Mittelwert							2.548

*Zu-/Abschlag Gebäude: Baujahr, Modernisierungsgrad, Balkon, Aufzug, Ausrichtung

Statistische Auswertung:

Minimalwert	1.363 €
Maximalwert	3.620 €
Arithmetischer Mittelwert	2.548 €
Median	2.844 €
Standardabweichung	758 €

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts mit Erbbaurecht

Im Folgenden werden die für die Ableitung des Vergleichswerts und für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- gute Wohnlage im Zentrum von Pasing
- sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- sehr gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf

Wohnanlage:

- Erscheinungsbild der Bauzeit entsprechend
- Energieeffizienzklasse D
- soweit von außen erkennbar gepflegter Gesamteindruck
- Verlängerung der Restlaufzeit des Erbbaurechts in Aussicht

Wohnung:

- Lage im 4. Obergeschoss
- Ausrichtung nach Norden und Süden
- Loggia
- innenliegendes Bad
- ungünstige Raumproportionen von Küche und Kinderzimmer lt. Plan
- Ausstattungsstandard und Erhaltungszustand unbekannt
- Kellerabteil

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 2.800 €/m²

Vergleichswert mit Erbbaurecht 64,57 m² WF * 2.800 €/m² = 180.796 €

5.3.4 Werteinfluss Erbbauzins

Der Werteinfluss des Erbbauzinses bemisst sich nach den folgenden Faktoren:

Bewertungsstichtag	12.06.2025
Laufzeitende des Erbbaurechts	aktuell bis 30.09.2031
Verlängerung	um 33 Jahre bis 30.09.2064
	Annahme: Beginn der Verlängerung ab 01.10.2031
Restlaufzeit	6 Jahre/mit Verlängerung 39 Jahre
Liegenschaftszinssatz	Die Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht seit dem Jahr 2011 keine Liegenschaftszinssätze mehr für Eigentumswohnungen. Für Bestandswohnungen im Stadtgebiet München liegen die Liegenschaftszinssätze erfahrungsgemäß zwischen 0,75 % und 2,0 %, in den ländlichen Gemeinden etwas höher. Die Wahl des Liegenschaftszinssatzes richtet sich insbesondere nach den Faktoren Lage, Baujahr, Vermietbarkeit, Höhe der Nettokaltmiete und der Höhe des wirtschaftlichen Risikos. Im vorliegenden Bewertungsfall wird ein objektspezifischer Liegenschaftszinssatz von 1,5 % für angemessen erachtet.
Vertraglich vereinbarter jährlicher Erbbauzins	3.785,84 €
Rentenbarwertfaktor (39 Jahre)	29,364
Kapitalisierung	
$3.785,84 \text{ €} \cdot 29,364 =$	111.167 €
Barwert Erbbauzins	rd. 111.000 €

5.3.5 Vergleichswert der erbbauzinsfreien Wohnung

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert im erbbauzinsfreien Zustand zu ermitteln:

Vergleichswert mit Erbbaurecht	181.000
Barwert Erbbauzins	+ 111.000
Vergleichswert erbbauzinsfrei	292.000

6 Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation zum Bewertungsstichtag 12.06.2025 wird der Verkehrswert für das Miteigentumsanteil am Erbbaurecht an dem Grundstück, Flst. 103/4 – Institutstr. 19, 21, 23, 25 in 81241 München – **im miet- und lastenfreien Zustand, erbbauzinsfrei** - wie folgt begutachtet:

13,31/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an
Wohnung Nr. 90

mit **292.000,- €**
(in Worten: zweihundertzweiundneunzigtausend Euro)

München, den 21. Juli 2025


Barbara Kuntz



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

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Grundriss 4. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 90, o. M.

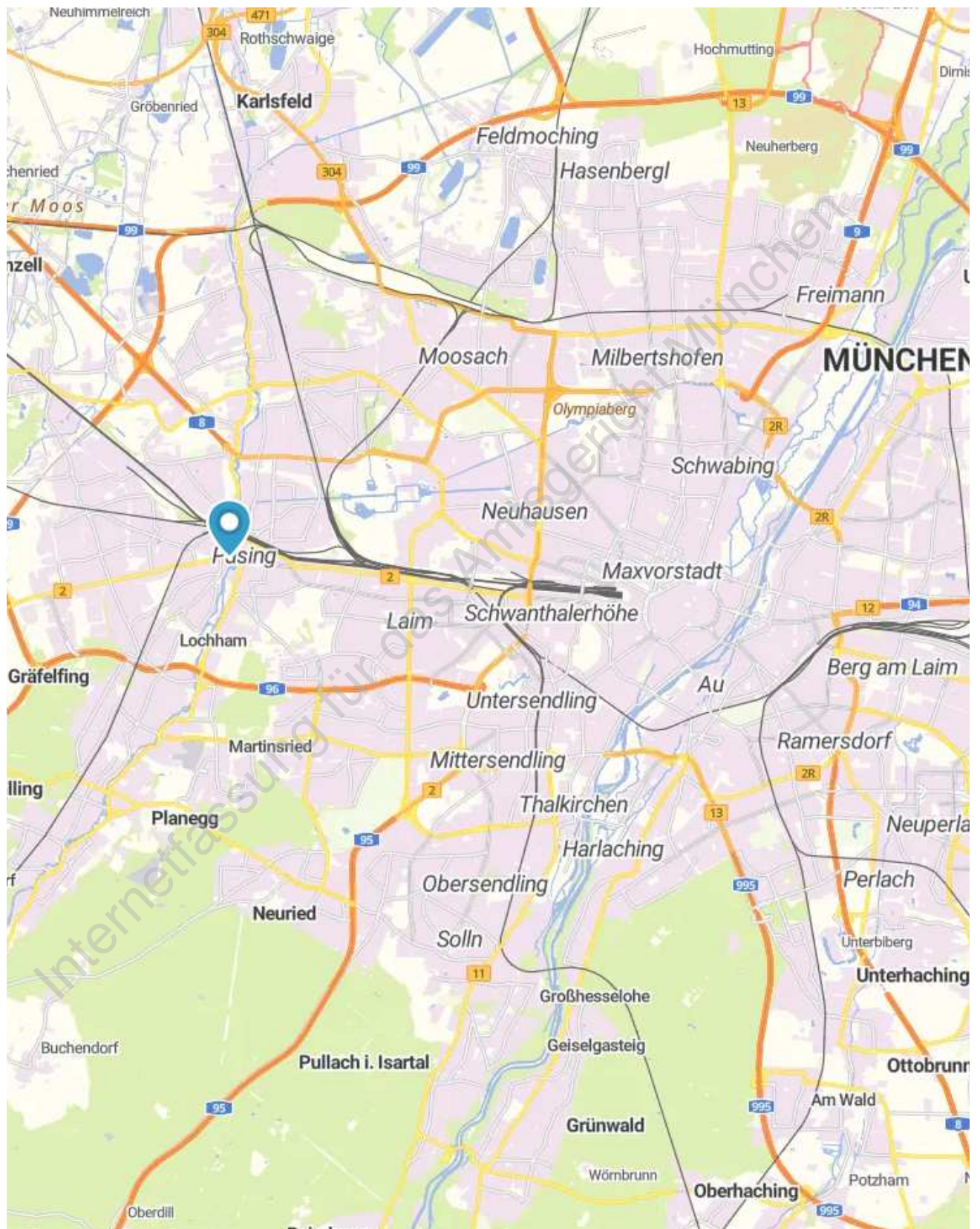
Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 90, o. M.

Anlage 6: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

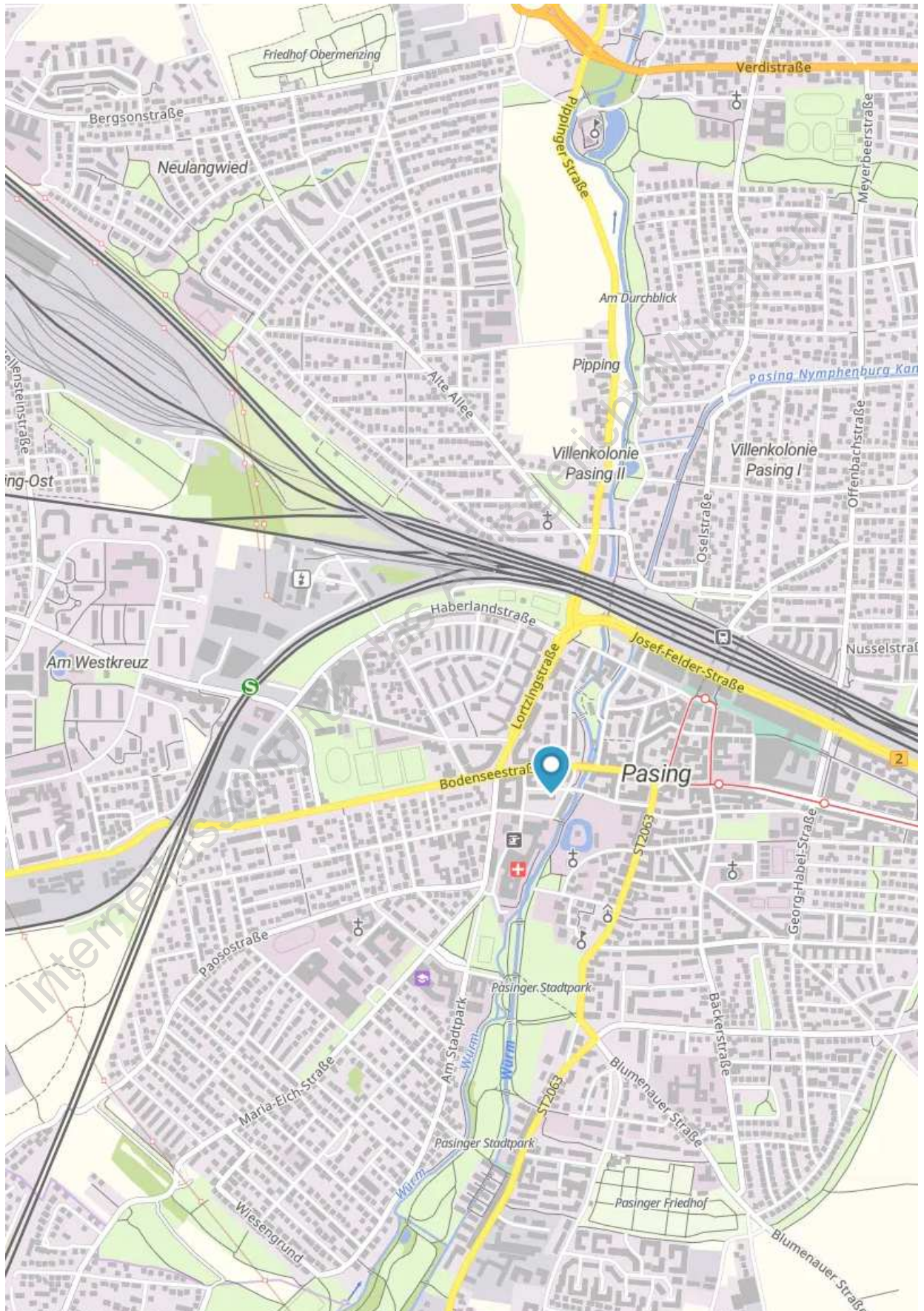
Anlage 1: Umgebungsplan München

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



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

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

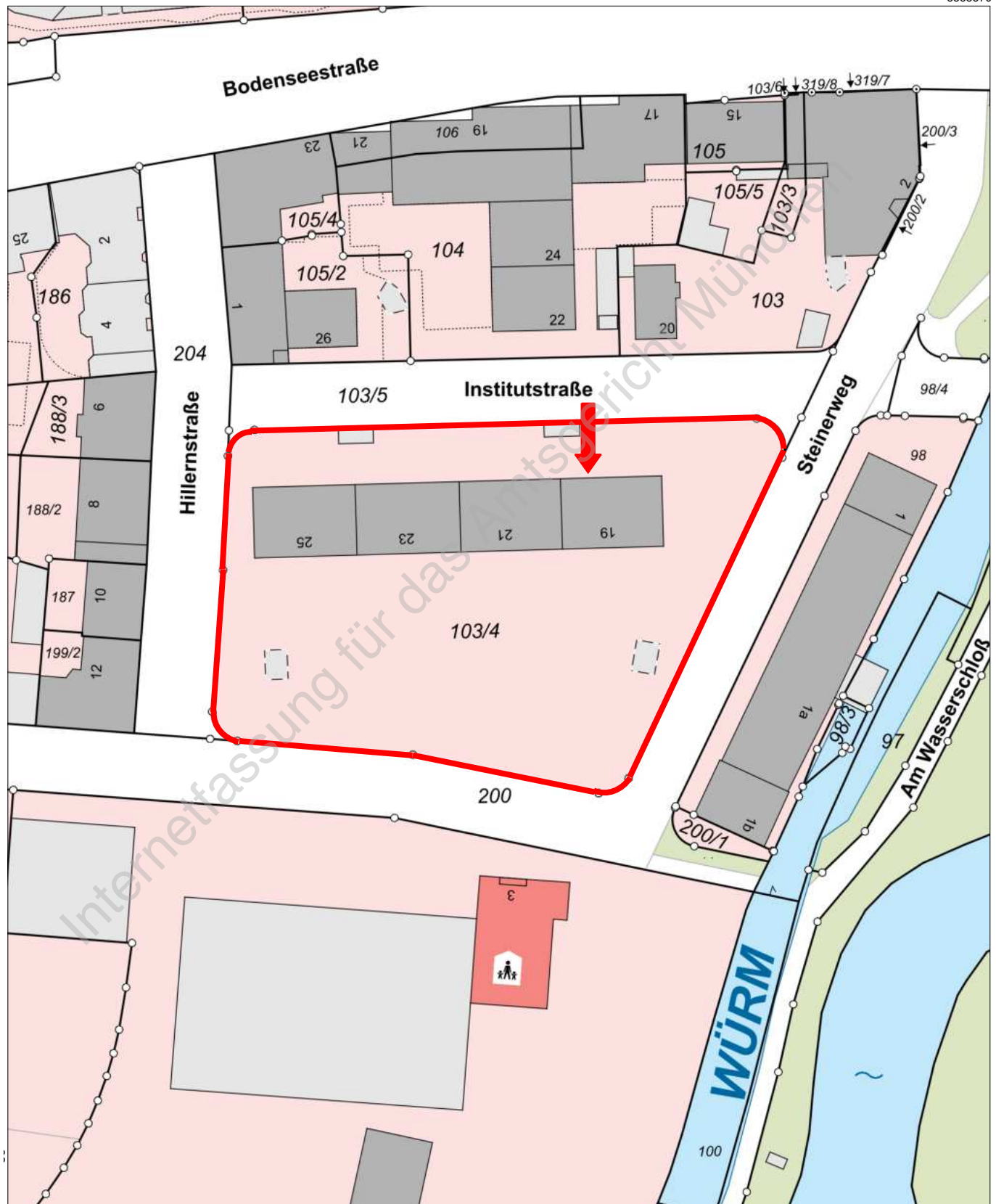


Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 103/4
Gemarkung: Pasing

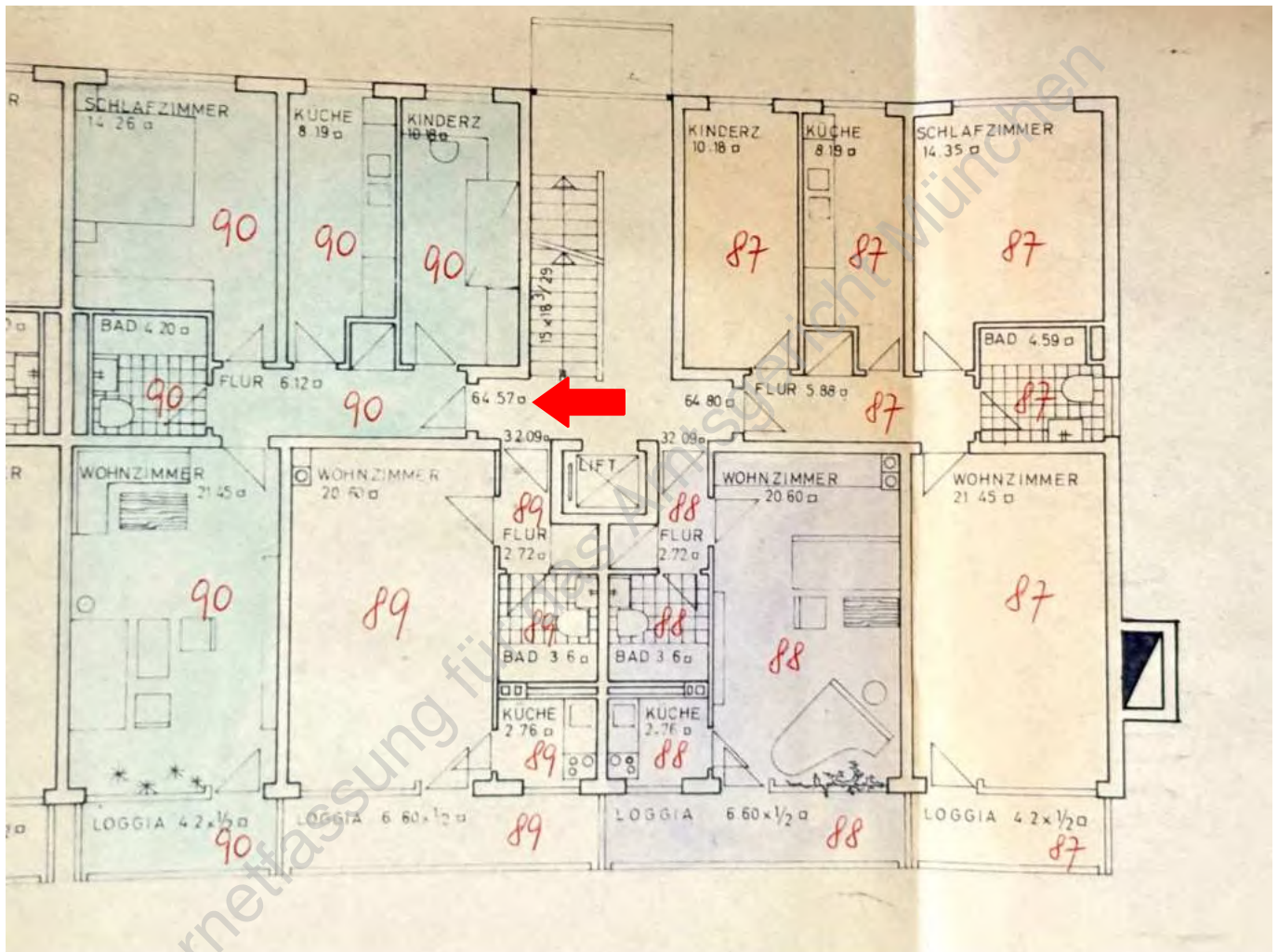
Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern

5335570

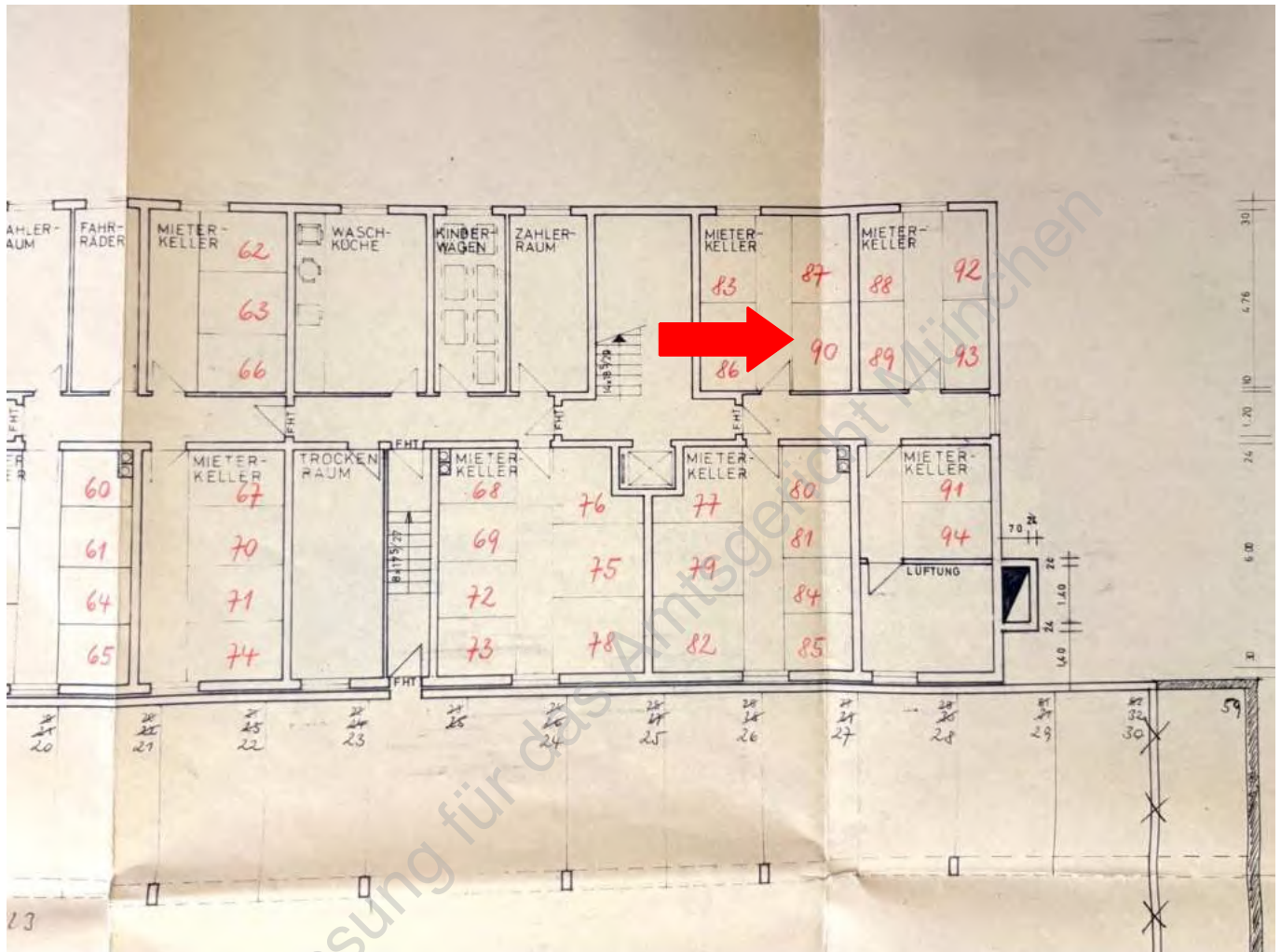


5335350

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Grundriss 4. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 90, o. M.

Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 90, o. M.



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1: Nordostansicht von der Institutstraße



Foto 2: Nordansicht



Foto 3: Südostansicht



Foto 4: Südansicht



Foto 5: Hauseingang Institutstr. 19



Foto 6: Fahrradabstellplatz



Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Aufgang zum 4. Obergeschoss



Foto 9 / Foto 10: Wohnungseingang Nr. 90





Foto 11: Kellertreppe



Foto 12: Untergeschoss



Foto 13 / Foto 14: Kellerflur

