



SACHVERSTÄNDIGENBÜRO DIPL.-ING. (FH) GÜNTER RINNER

Von der IHK für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
Mitglied des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München
Hauptstraße 57 in 82234 Weßling; Tel. 08153/952591 – Fax 08153/952592

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München

über den

Verkehrswert

des

12,75 / 1.000 Miteigentumsanteils,
verbunden mit dem Sondereigentum an der

Wohnung Nr. 27

(1-Zimmer-Wohnung im 1. OG
nebst Kellerabteil)

an dem Grundstück der
Gemarkung Milbertshofen,
Flst. Nr. 135/14

Hamburger Straße 27 in 80809 München

Gutachten-Nr.: 1110/23

GZ des Amtsgerichts: 1517 K 96/23

Wertermittlungsstichtag: 21.07.2023

(Tag der Besichtigung; s.a Pkt. 1.3)

Datum des Gutachtens: 08.08.2023

Das für das Amtsgericht München in 3-facher Ausfertigung erstellte Gutachten umfasst insgesamt 63 Seiten (inkl. Anlagen). Es wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise, noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des unterzeichnenden Sachverständigen weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen (s.a. Pkt. 1.6 des Gutachtens).

INHALTSVERZEICHNIS

1 GRUNDLAGEN	4
1.1 AUFTRAG	4
1.2 AUFTRAGGEBER	4
1.3 ZWECK DES GUTACHTENS; WERTERMITTLUNGS- UND QUALITÄSSTICHTAG	4
1.4 ARBEITSUNTERLAGEN	4
1.5 ORTSTERMINLADUNG / OBJEKTBESICHTIGUNG(EN)	7
1.6 ANMERKUNGEN / EINSCHRÄNKUNGEN SOWIE URHEBERRECHT DES VERFASSERS	8
1.7 GRUNDBUCHVORTRAG LT. VORLIEGENDEM(N) AUSDRUCK(EN) VOM 11.04.2023 (AUSZUGSWEISE).10	
2 BESCHREIBUNG	11
2.1 LAGE UND INFRASTRUKTUR, ETC.....	11
2.1.1 Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung.....	11
2.1.2 Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.).....	12
2.1.3 Sonstige Infrastruktur (Schulen, Behörden, etc. im Umkreis von ca. 2 km)	13
2.1.4 Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.)	13
2.1.5 Regionale und überregionale Straßenanbindung	13
2.1.6 Parkplatzsituation	13
2.1.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV).....	13
2.1.8 Immissionen, etc.....	14
2.1.9 Sonstige statistische Daten (nachrichtlich).....	16
2.2 GRUNDSTÜCK(E).....	17
2.2.1 Luftbild(er) und Lagepläne.....	17
2.2.2 Grundstückseigenschaften (auszugsweise).....	20
2.2.3 Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen / Rechte, etc.....	22
2.2.4 Erhaltungssatzung.....	22
2.2.5 Bau- / Planungsrechtliche Situation (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)	23
2.3 GESAMTANLAGE UND SONDEREIGENTUM (SE)	24
2.3.1 Allgemeines zur Gesamtanlage (Baujahr, Instandhaltungsrücklage, Energieausweis, etc.)	24
2.3.2 SE Nr. 27 (Grundrisskonzeption, Wfl./Nfl., Hausgeld, evtl. Sondernutzungsrechte (SNR), etc.)	29
2.3.3 Evtl. festgestellte Planabweichungen; Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung (ggf.)	30
2.4 BAUAUSFÜHRUNG UND AUSSTATTUNG; AUßenANLAGEN.....	31

2.4.1	Allgemein	31
2.4.2	SE Nr. 27	32
2.5	BEURTEILUNG.....	34
2.5.1	Zusammenfassung der Objektangaben /-beschreibungen, etc.....	34
2.5.2	Immobilienmarkt / Verwertbarkeit, etc.	35
3	WERTERMITTlung	37
3.1	ERMITTlung IM VERGLEICHSWERTVERFAHREN	37
3.1.1	Vergleichsdaten (Einzelverkäufe) für Wohnungen	38
3.1.2	Immobilienmarktbericht(e) – Apartments und Wohnungen < 45 m ²	41
3.1.3	Vergleichswert des SE Nr. 27.....	42
3.2	VERKEHRSWERT(E)	43
4	ANLAGEN	44
4.1	ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	44
4.2	UMGEBUNGS-/ORTSPLANAUSSCHNITTE.....	45
4.3	LAGEKARTE 2022 DES GAA FÜR GRUNDSTÜCKSWERTE IM BEREICH DER LH MÜNCHEN.....	47
4.4	GRUNDRISS DER WOHNUNG NR. 27 IM 1. OG.....	48
4.5	GEBAUDESCHNITT(E).....	50
4.6	KG-/TG-BEREICH MIT DEM BETREFFENDEN KELLERABTEIL NR. 27	51
4.7	FOTOS	52

Digitale, nicht unterschriebene Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck ist reduzierter Auflösung / Druckqualität -

Bzgl. nachfolgend tlw. verwendeter Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis unter 4.1.

1 GRUNDLAGEN

1.1 Auftrag

Gemäß dem Beschluss (nebst Anschreiben) des Amtsgerichts München vom 17./19.05.2023 ist der derzeitige Verkehrswert nachfolgenden Versteigerungsobjekts¹ im grundsätzlich zu unterstellenden „miet- und lastenfreien Zustand“ (vgl. u.a. auch 1.6 und 1.7) zu ermitteln:

Versteigerungsobjekt:

Eingetragen im Grundbuch des Amtsgerichts München von Milbertshofen
Miteigentumsanteil verbunden mit Sondereigentum

ME-Anteil	Sondereigentums-Art	SE-Nr.	Blatt
12,75/1000	Wohnung	27	8677

an Grundstück

Gemarkung	Flurstück	Wirtschaftsart u. Lage	Anschrift	Hektar
Milbertshofen	135/14	Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum	Hamburger Str. 27	0,1600

1.2 Auftraggeber

Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
GZ: 1517 K 96/23

1.3 Zweck des Gutachtens; Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Ausschließlicher Zweck des Gutachtens ist die Verkehrswertermittlung im Rahmen des betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachterauftrag zugrunde liegt.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag² sind der Tag der Besichtigung, der 21.07.2023 (s.a. 1.5).

1.4 Arbeitsunterlagen

Anmerkung: Mit Schreiben vom 25.05.2023 wurden die Verfahrensbeteiligten³ um Übersendung der objektrelevanten Unterlagen bis zum 12.06.2023 gebeten.

Unterlagen vom Amtsgericht:

- Grundbuchauszug vom 11.04.2023.
- Beschluss (nebst Anschreiben) vom 17./19.05.2023.

¹ Nachfolgend auch als „Objekt(e)“, „Wertermittlungsobjekt(e)“ bzw. „Bewertungsobjekt(e)“ bezeichnet.

² Nachrichtlich: Gemäß § 2 (4) der ImmoWertV ist der Wertermittlungsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Nach § 2 (5) ist der Qualitätsstichtag der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

³ = Antragsteller(in) bzw. Antragsgegner(in) sowie ggf. deren Vertreter/Prozessbevollmächtigte.

Antragsgegnerseits zur Verfügung gestellte Unterlagen (bzw. Angaben):

- Diverse E-Mails sowie ergänzende telefonische Angaben bzw. mündliche Auskünfte anlässlich der Objektbesichtigung.⁴
- Energieausweis vom 04.06.2018 (5 Seiten).
- Grundrissplan der Tiefgarage und Kellerabteile (Planverkleinerung; 1 Seite).
- Grundbuchauszug vom 06.07.2022.
- Eigentümersammlungsprotokoll vom 07.07.2023 (5 Seiten).
- Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen für 2022 (8 Seiten).
- Einzelabrechnung für Heizung und Warmwasser vom 12.06.2023 (2 Seiten).
- Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2024 (2 Seiten).
- Tagesordnung (nebst Einladung) für die Eigentümersammlung am 07.07.2023 (6 Seiten).
- Daten zur „Gebäude- und Wohnungszählung“, Berichtszeitraum 2022 [...] (3 Seiten).
- Mietvertrag vom 29.02.2008 (8 Seiten).
- Kontaktdaten der Hausverwaltung.

Antragstellerseits eingereichte Unterlagen (bzw. Angaben):⁵

- Diverse E-Mails sowie ergänzende telefonische Angaben.⁴
- Teilungserklärung vom 30.04.1973.
- Eigentümersammlungsprotokolle vom 17.05.2019 (5 Seiten), 27.07.2021 (6 Seiten) und 08.09.2022 (5 Seiten).
- Beschlussammlung für den Zeitraum 30.05.2008 bis 13.12.2022 (25 Seiten).
- Jahresgesamt- und Einzelabrechnungen für 2020 (6 Seiten) und 2021 (6 Seiten).
- Jahresgesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2023 (2 Seiten).
- Grundrisspläne der Wohnung, Tiefgarage und Keller (3 Seiten).
- Kaufvertrag vom 02.09.1994 (URNr. 6530).

Seitens des Unterzeichners eingeholte Unterlagen⁶, Auskünfte/Angaben⁷, etc.:

Beim Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung:

- Auszüge aus dem BayernAtlas Plus (Luftbilder, Orts-/Lagepläne, etc.).

Beim Kommunalreferat, Abt. GeodatenService, der LH München:

- Auszug aus der Stadtgrundkarte (mit Bauliniengefüge).

Beim Grundbuchamt (bzw. in der Grundakte) des Amtsgerichts München:

- Aufteilungspläne (auszugsweise; Grundriss des KG und 1. OG nebst Gebäudeschnitt, jeweils im Maßstab 1 : 100); „Abgeschlossenheitsbescheinigung“ vom 20.02.1973.

⁴ Vgl. (ggf.) auch evtl. nachfolgende Fußnoten.

⁵ Hier aufgeführt sind ggf. lediglich die nicht bereits vorliegenden/oben aufgeführten Unterlagen.

⁶ I.d.R. als PDFs bzw. Kopien.

⁷ Tlw. Internetrecherchen.

- Ursprüngliche Baubeschreibung vom 25.03.1972 (4 Seiten).

Bei der zuständigen Hausverwaltung (HV):⁸

- Schriftliche Auskünfte vom 14.07.2023.

Bei dem(r) betreffenden Mieter(in):

- Mündliche Auskünfte anlässlich der Objektbesichtigung.⁹

Beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München (bzw. ggf. in deren Bauakten):

- Flächennutzungsplan der LH München (digitale Fassung).

Beim Sozialreferat/Amt für Wohnen und Migration - Wohnraumerhalt der LH München:

- Erhaltungssatzungen der LH München (interaktive Karte).

Beim Referat für Klima- und Umweltschutz der LH München:

- Grundwasserflurabstand 1989.

Beim Mobilitätsreferat der LH München:

- Verkehrsmengenkarte 2022.

Beim Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege:

- Bayerischer Denkmal-Atlas.

Beim Bayerischen Landesamt für Umwelt:

- Umwelt Atlas Bayern – Umgebungslärmkartierung 2022.

Bei der Bundesnetzagentur:

- Funkanlagenstandorte.

Beim Gutachterausschuss (GAA):

- Auszug aus der Kaufpreissammlung des GAA (s.a. 3.1.1 ff.).
- Von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München ermittelte wesentliche Daten für die Bewertung von Immobilien (u.a. die vom GAA herausgegebenen Immobilienmarktberichte) sowie ergänzende (unverbindliche) Tel.-Auskünfte vom 27.07.2023.

Sonstige Grundlagen/Unterlagen:¹⁰

- Aufzeichnungen des Unterzeichners anlässlich der Objektbesichtigungen (vgl. 1.5) sowie die hierbei erstellten Fotos (vgl. 4.7); zum Ortstermin angetroffener baulicher Bestand und Zustand.

⁸ Hier aufgeführt sind ggf. lediglich die nicht bereits vorliegenden/oben aufgeführten Unterlagen.

⁹ Vgl. (ggf.) auch evtl. nachfolgende Fußnoten.

¹⁰ Vgl. auch sonstige, nachfolgend i.d.R. als Fußnoten aufgeführte Quellen- bzw. Literaturnachweise.

- Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Baugesetzbuch (BauGB), Bayerische Bauordnung (BayBO), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und Nebengesetze in der jeweils maßgeblichen Fassung.¹¹
- Sonstige Quellen: Bay. Landesamt für Statistik und Datenverarbeitung, Bundesagentur für Arbeit, etc.

Abschluss der Recherchen am 31.07.2023.

1.5 Ortsterminladung / Objektbesichtigung(en)

Die Verfahrensbeteiligten wurden mit Schreiben vom 20.06.2023 bzgl. der geplanten Objektbesichtigung am 07.07.2023 informiert. Auf Wunsch der Antragsgegnerin wurde dieser Termin um 2 Wochen verschoben und anschließend nochmals (auf Mieterwunsch) hinsichtlich der Uhrzeit. Die Terminverschiebungen wurden den Verfahrensbeteiligten am 05.07. bzw. 09.07.2023 mitgeteilt.

Teilnehmer¹² an der Besichtigung am Freitag, den 21.07.2023:

- Frau D. R. (Antragsgegnerin),
- Herr A. S. A. (Mieter),
- der unterzeichnende Sachverständige und
- dessen Mitarbeiter, der Sachverständige Dipl.-Ing. (FH) X. S.

Eine Innenbesichtigung der Wohnung wurde ermöglicht. Das Kellerabteil (welches zum Ortstermin „vollgestellt“ war) konnte vom angrenzenden Flur aus eingesehen werden.

Des Weiteren konnten folgende Bereiche der Gesamtanlage teilweise besichtigt werden (kurze Eindrucksbesichtigung):

- Treppenhaus/Kellerflure (tlw.),¹³
- Mülltonnenraum (im KG),
- Außen-/Freiflächenbereiche.

Nachrichtlich: Seitens der Teilnehmer an der Objektbesichtigung erfolgten keine Einwände gegen die Fertigung von Fotos (Innenaufnahmen) für den angegebenen Zweck (vgl. 1.3) bzw. im Zusammenhang mit vorliegender Gutachtenerstellung sowie auch für deren Verwendung (u.a. Internetveröffentlichung) durch das Gericht.

¹¹ Anwendung in nachfolgender Wertermittlung tlw. nur „in Anlehnung“ sowie u.a. unter Berücksichtigung des „Grundsatzes der Modellkonformität“ (vgl. auch ImmoWertV i.d.F. vom 14.07.2021, §§ 10 und 53).

¹² Namen aus datenschutzrechtlichen Gründen anonymisiert.

¹³ Anmerkung: Zum Tiefgaragenbereich und dem im KG-Grundriss mit „Kinderwagen“ bezeichneten Raum konnte kein Zutritt ermöglicht werden.

1.6 Anmerkungen / Einschränkungen sowie Urheberrecht des Verfassers

Bewertungsgrundlage bilden die unter 1.4 aufgeführten „Arbeitsunterlagen“.

Im konkreten Zwangsversteigerungsverfahren wird der Verkehrswert auftragsgemäß (s.a. 1.1) im „miet-/ lastenfreien Zustand“ ermittelt.

Des Weiteren wird - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.2 und 2.3) - davon ausgegangen, dass das betreffende Eigentum frei von nicht im (vorliegenden) Grundbuch (vgl. 1.7) eingetragenen Lasten und (z.B. begünstigenden) Rechten ist, die dessen Wert (wesentlich) beeinflussen könnten.

Die verwendeten Planunterlagen stammen aus der Grundakte des Grundbuchamts (vgl. 1.4), insofern wird für die Übereinstimmung aller (evtl.) Maße und Grundrissaufteilungen mit der Wirklichkeit keine Gewähr übernommen (bzgl. anlässlich der Besichtigung evtl. festgestellter Abweichungen vgl. 2.3.3 und 4.4 ff. sowie tlw. die erstellten Fotos unter 4.7).

Dem Auftrag entsprechend wird grundsätzlich, wenn nachfolgend nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.3.3), die Rechtmäßigkeit des angetroffenen Gebäudebestands unterstellt, bzw. davon ausgegangen, dass evtl. noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ggf. erteilt werden. Für evtl. Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen und privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grundstücks erfolgte grundsätzlich nicht.

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom Unterzeichner nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z.B. Asbest, Formaldehyd, etc.).

Die Gebäudebeschreibung beruht auf einer Objektbegehung (i.d.R. im möblierten Zustand; vgl. auch 1.5), reflektiert den optisch erkennbaren Gebäudezustand und bezieht sich auf dominierende/wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (z.B. Heizungsanlage, evtl. Solarthermieanlage/-kollektoren, Wasser- sowie Elektroinstallation, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - deren Funktionsfähigkeit unterstellt.

Zudem wurden vom Unterzeichner grundsätzlich keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Dichtheit der Grundstücksentwässerungsanlage, Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/Gebäudeverunreinigungen, Altlasten, evtl. im Boden befindlicher Bodendenkmäler/-schätze bzw. Kampfmittel sowie bzgl. evtl. schädlicher Umwelteinwirkungen, Radon-Belastung, Elektrosmog, etc. durchgeführt bzw. beauftragt. Derartige Untersuchungen überschreiten den üblichen Umfang einer Grundstückwertermittlung bei weitem. Sie erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür bestellten, ggf. gesondert zu beauftragenden Sachverständigen. Ein entsprechender Verdacht auf diesbezügliche Mängel wurde seitens der Verfahrensbeteiligten - wenn nachfolgend nicht gesondert aufgeführt (vgl. u.a. 2.2.2, 2.3.1, 2.4 und 2.5) - nicht mitgeteilt.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck (vgl. 1.3) angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Unterzeichners weder zu vervielfältigen noch zu veröffentlichen.

Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, Fotos, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Unterzeichners und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

1.7 Grundbuchvortrag lt. vorliegendem(n) Ausdruck(en) vom 11.04.2023¹⁴ (auszugsweise)

Anmerkungen zum GB-Vortrag: Lasten und Beschränkungen, die sich ggf. aus Abt. II des Grundbuchs ableiten, finden bei Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren beim Verkehrswertansatz i.d.R. auftragsgemäß (noch) keine Berücksichtigung, sind also ggf. noch gesondert zu berücksichtigen (s.a. 1.6). Die Abt. III (Hypotheken, Grund- und Rentenschulden) wird nachfolgend nicht aufgeführt und bleibt im Rahmen dieser Wertermittlung ebenfalls unberücksichtigt. Betreffend des genauen/weiteren Inhalts des hier nur auszugsweise und nachrichtlich aufgeführten Grundbuchs wird ausdrücklich auf dieses verwiesen. Evtl. Namen sind nachfolgend aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“ (schwarzer Balken).

Sondereigentum Nr. 27:

Bestandsverzeichnis

		Amtsgericht München		Grundbuch von Milbertshofen		Band 262 Blatt 8677	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung Flurstück		Wirtschaftsart und Lage		ha	a	qm	
1	2	3		c		4			
1	-	12,75 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Milbertshofen 135/14	Hamburger Str. 27, Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum	verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 27 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Band 262 mit 264 Blätter 8651 mit 8727). Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen: a) an Ehegatten oder Abkömmlinge b) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 30.04.73, URNr. 2308/Not. [REDACTED] Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 188 Blatt 6079 hierher übertragen. Eingetragen am 17.07.73.		-	16	00	

Abteilung I (Eigentümer)

Aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht abgebildet.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen)

Lfd. Nr. 1 bis 2: Gelöscht.

3	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 96/2023); eingetragen am 11.04.2023. [REDACTED]
---	---	--

¹⁴ Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unterstellt, dass sich gegenüber dem Wertermittlungsstichtag inhaltlich keine wertrelevanten Veränderungen ergeben haben.

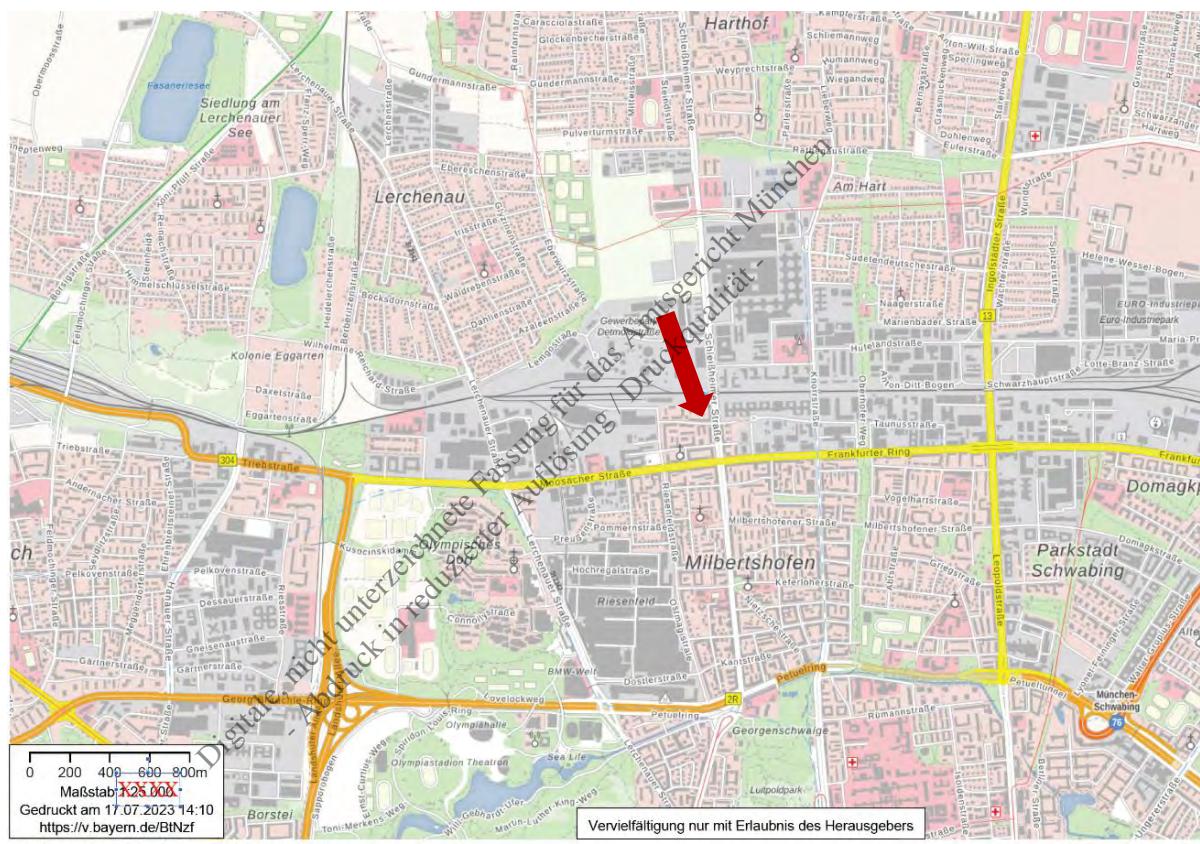
2 BESCHREIBUNG

2.1 Lage und Infrastruktur, etc.

2.1.1 Makro- / Mikrolage und umliegende Bebauung

Die betreffende Eigentumsanlage liegt im 11. Stadtbezirk (Milbertshofen – Am Hart), Bezirksviertel Am Riesenfeld, ca. 5,8 km (LL) nördlich des Münchener Stadtzentrums (Marienplatz), ca. 200 m (LL) nördlich der Moosacher Straße, unweit westlich der Schleißheimer Straße, an der Nordseite der Hamburger Straße.

Stadtplanausschnitt (vgl. auch 2.2.1 und 4.2):



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, EuroGeographics

Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de

11. Stadtbezirk:

„Der Stadtbezirk 11 bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen Ingolstädter- und Schleißheimer Straße, von der Stadtgrenze im Norden bis zum Petuelring (Teilstück des Mittleren Rings) im Süden. Der südliche Teil des Stadtbezirks umfasst im Wesentlichen das Gebiet der 1913 eingemeindeten Stadt Milbertshofen mit ihren Industrieansiedlungen, insbesondere dem Gelände des BMW-Stammwerkes an der Dostlerstraße [...]. Infolge der frühzeitigen Industrialisierung ist hier eine Gemengelage von Industrie, Gewerbe und Wohnen entstanden. Durch Sanierung alter Wohnanlagen und dem Zugang moderner, zum Teil aufgelockerter Wohnbebauung, sowie einer verbesserten Infrastrukturausstattung hat Milbertshofen in den letzten vier Jahrzehnten eine deutliche städtebauliche Aufwertung erfahren, zu der nicht zuletzt das benachbarte Olympiagelände [...] beigetragen hat. [...] Nachdem der Verkehr

*auf dem [...] stark befahrenen Petuelring durch die Eröffnung des Petuel-Tunnels unter die Erde verlagert wurde, verbindet seit Juni 2004 ein landschaftlich gestalteter Park Milbertshofen mit Schwabing. An der Stelle des ehemaligen Olympia-Radstadions entsteht derzeit mit dem SAP Garden eine multifunktionale Sportarena [...]. Nördlich des Frankfurter Rings trennt ein breiter Gewerbegürtel die Bezirksteile Milbertshofen und Am Hart. In diesem Bereich sind neben einigen öffentlichen Einrichtungen wie einer Feuerwache, einem großen Berufsbildungszentrum sowie dem neuen Polizeipräsidium Oberbayern nahezu ausschließlich gewerbliche und industrielle Nutzungen anzutreffen, wie dem an der Knorrstraße ansässigen Forschungs- und Entwicklungsbereich von BMW. Im Bezirksteil Am Hart überwiegt die Wohnfunktion; vorherrschend ist eine aufgelockerte, weitgehend niedrige Bebauung mit eingewachsenen Grünflächen. [...] Durch die Vielzahl an Arbeitsplätzen, allen voran bei der BMW AG und ein breites Wohnungsangebot, verbunden mit allen nötigen Infrastruktureinrichtungen und Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Stadtbezirk, ist Milbertshofen - Am Hart mittlerweile zu einem bevorzugten Wohnort für deutsche und nichtdeutsche Familien mit Kindern geworden. Signifikant ist deshalb auch ein über dem Stadtdurchschnitt liegender prozentualer Anteil der Haushalte mit Kindern.*¹⁵

Die Grundstücke im näheren Umfeld betreffender Eigentumsanlage sind¹⁶ (vgl. auch 2.2.1) i.d.R. sowohl in offener als auch geschlossener Bauweise mit 3- bis 6-geschossigen Mehrfamilienhäusern (tlw. auch mit gewerblich genutzten Einheiten), unterschiedlicher Baujahresklassen, in Form von Gebäudezeilen/-blöcken bebaut. Die Bebauung erstreckt sich überwiegend auch auf die Innenhofbereiche. Im weiteren nördlichen/westlichen/östlichen Umfeld trifft man auf die einleitend bereits erwähnten Gewerbe-/Industrieflächen, mit überwiegend höherwertigen, modernen Verwaltungsgebäuden, Produktions- und Lagergebäuden, etc.

Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im östlichen Gebäudeabschnitt, ca. 50 m (LL) westlich der stark befahrenen Schleißheimer Straße (vgl. 2.1.8).¹⁷

Zusammenfassend wird die Lage als durchschnittliche Wohnlage eingestuft.

Anmerkungen: Im Mietspiegel 2023 der LH München¹⁸, welcher in seinen „Wohnlagekarten“ zwischen durchschnittliche, gute, beste, zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Wohnlage unterscheidet, ist der betreffende Bereich mit „durchschnittliche Lage“ eingestuft.

In der Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München (vgl. 4.3), die zwischen durchschnittliche, gute, beste, zentrale durchschnittliche, zentrale gute und zentrale beste Lage unterscheidet, wird die Wohnlage mit „durchschnittliche Lage“ angegeben.

2.1.2 Einkaufsmöglichkeiten / Dienstleistungsbetriebe (z.B.)

- Entlang der/des ca. 0,2 km (LL) südlich verlaufenden Moosacher Straße/Frankfurter Rings: Discounter, Drogeriemarkt, Getränkemarkt, Bäckerei, Metzgerei, Hotel-/Gastronomiebetriebe, usw.
- Im Bereich der ca. 0,6 km (LL) östlich verlaufenden Knorrstraße: Drogeriemarkt, Discounter, Bäckerei, Blumenladen, Fahrschule, Gastronomiebetriebe, Kreditinstitute, Fitnessstudio, etc.

¹⁵ „Direktes (wörtliches) Zitat“ (auszugswise) aus dem Stat. Taschenbuch 2022 der LH München (Hrsg. Direkt., Stat. Amt).

¹⁶ Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen bzw. von der Straße aus ersichtlich (vgl. 4.7).

¹⁷ Bzgl. der exakten Lage sowie Ausrichtung der Wohnungen vgl. Pläne unter 4.4 ff.

¹⁸ <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtverwaltung/Sozialreferat/Wohnungsamt/Mietspiegel.html>.

2.1.3 Sonstige Infrastruktur (Schulen, Behörden, etc. im Umkreis von ca. 2 km)

- Kindergärten/-tagesstätten, Grund-/Mittelschulen.
- Staatl. Gymnasium München Nord sowie Städt. Lion-Feuchtwanger-Gymnasium.
- Städtisches Krankenhaus Schwabing mit diversen Nebeneinrichtungen, diverse Privatkliniken, Kirchen, Seniorenwohn-/pflegeheime, etc.

2.1.4 Naherholung / Freizeitgestaltung (u.a.)

- Bad Georgenschwaige nebst südlich daran angrenzendem Luitpoldpark mit Grünanlagen, Kinder-spielplätzen, etc., ca. 1,4 km (LL) südlich (des Objekts).
- Olympiapark mit Grünanlagen, Olympiasee und umfangreichen Sport- und Freizeiteinrichtungen, usw., ab ca. 1,5 km (LL) südwestlich.
- Lerchenauer- und Fasaneriesee, ca. 2 km (LL) bzw. 3 km (LL) nordwestlich.
- Hirschgarten und Englischer Garten mit weitläufigen, von Fuß- und Fahrradwegen durchzogenen Parkanlagen, Kleinhesseloher See, Kinderspielplätzen, Biergärten, etc., ab etwa 3,5 km (LL) östlich/südöstlich.
- Zahlreiche Museen/Sammlungen, etc., z.B. im Stadtzentrumsbereich.
- usw.

2.1.5 Regionale und überregionale Straßenanbindung

Sehr gute Anbindung an den Individualverkehr.

Entfernungen (Fahrtstrecke mit Kfz) zum

- Mittleren Ring ca. 1,4 km,
- Hauptbahnhof München ca. 5,5 km und
- Flughafen MUC ca. 31 km (über die A 9 und A 92).

2.1.6 Parkplatzsituation

Zum Besichtigungszeitpunkt (Freitag 21.07.2023, ab ca. 18.00 Uhr) beschrieb sich die Parkplatzsituation auf öffentlichem Straßengrund im näheren Objektumfeld als „angespannt“.

2.1.7 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Gute Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, z.B. über

- Bus mit Haltestellen im Kreuzungsbereich Moosacher Straße/Frankfurter Ring/Schleißheimer Straße, ca. 0,2 km (LL) südlich (des Objekts).
- U-Bahn (Linie U 2) mit Zustiegsmöglichkeit im Bereich Frankfurter Ring/Knorrstraße, ca. 0,6 km (LL) südöstlich.

Vom Objekt aus erreicht man i.d.R. (je nach Tageszeit)¹⁹ mit dem ÖPNV nach insgesamt

- ca. ½ Stunde den Münchner Hauptbahnhof bzw. Marienplatz und in
- ca. ¾ bis 1 Stunde den Flughafen MUC.

¹⁹ Vgl. auch Fahrplanauskunft des MVV; Zeitangaben ggf. inkl. Fußweg.

2.1.8 Immissionen, etc.

- Ca. 50 m (LL) östlich der betreffenden Wohnung²⁰ verläuft die mehrspurige Schleißheimer Straße.

In der „Verkehrsmengenkarte 2022“ wird der „durchschnittliche werktägliche Verkehr [...] in 24 Stunden und beiden Fahrtrichtungen“ auf dem betreffenden Abschnitt der Schleißheimer Straße mit etwa 32 Tsd. Kfz angegeben.²¹



Blick von der Schleißheimer Straße in Richtung Westen/Hamburger Straße und Norden

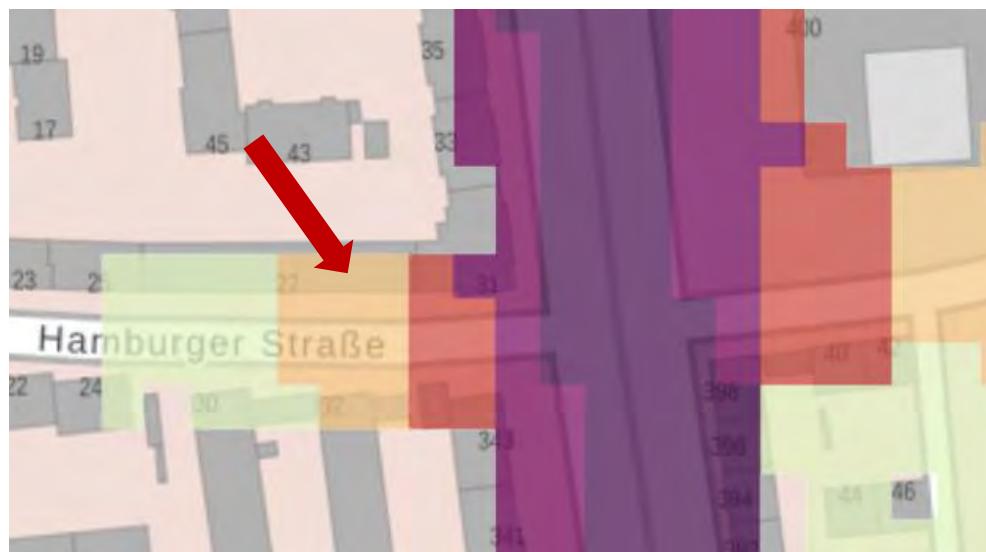
Die Schallemissionen des Kfz-Verkehrs wurden vom Unterzeichner zum Besichtigungszeitpunkt (vgl. 1.5) im südseitigen Außenbereich (Hamburger Straße) als Rauschen wahrgenommen. Insbesondere im Innenbereich betreffender Wohnung wurden sie als nicht besonders störend empfunden.

Lt. „Umgebungslärmkartierung 2022“ ergibt sich durch den o.a. Kfz-Verkehr im Bereich der Hamburger Straße – auf Höhe des Bewertungsobjekts – ein Lärmindex L_{DEN} von ca. 60 – 64 dB(A).²²

²⁰ Ca.-Lage auf o.a. Foto mit Pfeil (rot) markiert.

²¹ Quelle: LH München, Mobilitätsreferat; veröffentlicht im März 2023. Lt. Angabe sind die dargestellten Kfz-Werte „Momentaufnahmen“ aus Knotenpunkts- und Querschnittszählungen des Jahres 2022. Zähltage waren Werkstage (Dienstag, Mittwoch, Donnerstag).

²² Lt. Ang. des Bay. Landesamts für Umwelt ergibt sich Folgendes (auszugsweise; vgl. u.a. auch „UmweltAtlas“ unter <https://www.umweltatlas.bayern.de/>): Die Daten beinhalten die Berechnungsergebnisse der Umgebungslärmkartierung 2022 in den Ballungsräumen in Bayern. [...] Die Lärmindizes L_{DEN} und L_{Night} in dB(A) werden als Maß für die allgemeine Belästigung bzw. als Maß für die Störungen des Schlafes verwendet. Der Pegel L_{DEN} ist ein über 24 Stunden gemittelter Immissionspegel, der aus den Pegeln L_{Day} , $L_{Evening}$ und L_{Night} für die Beurteilungszeiten Tag (6:00-18:00 Uhr), Abend (18:00-22:00 Uhr) und Nacht (22:00-6:00 Uhr) ermittelt wird. Durch Gewichtsfaktoren von 5 dB(A) für die vierstündige Abendzeit und 10 dB(A) für die achtstündige Nachtzeit wird die erhöhte Lärmempfindlichkeit in diesen Zeiten berücksichtigt. Der Layer stellt die Lärmbelastung an Hauptverkehrsstraßen im Ballungsräum ausgedrückt durch den Lärmindex L_{DEN} gemäß EG-Umgebungslärmrichtlinie dar. Innerhalb von Ballungsräumen sind dies alle Straßen mit einer durchschnittlichen täglichen Verkehrsstärke (DTV) von mehr als 8.200 Kfz pro Tag.“
Datenquelle: Bayerisches Landesamt für Umwelt, www.lfu.bayern.de.

Kartenausschnitt „Umgebungslärmkartierung 2022“ (nebst Legende; auszugsweise):

© Bayerisches Landesamt für Umwelt

Legende:

[light green square]	ab 55 bis 59 dB(A)
[orange square]	ab 60 bis 64 dB(A)
[red square]	ab 65 bis 69 dB(A)
[dark purple square]	ab 70 bis 74 dB(A)
[black square]	ab 75 dB(A)

- Temporäre (voraussichtlich eher geringfügige) Beeinträchtigungen durch den Bahnverkehr (u.a. Güterverkehr) auf dem ca. 120 m (LL) nördlich des Objekts verlaufenden Münchner Nordring (DB 5560; vgl. 2.1.1) sind grundsätzlich einzukalkulieren. Anlässlich der Besichtigung wurden seitens des Unterzeichners keine (wesentlich wertrelevanten) Immissionen wahrgenommen.

In der „Umgebungslärmkartierung an Schienenwegen von Eisenbahnen des Bundes - Runde 4“ (01.06.2023)²³ wird für den Bereich betreffender Eigentumswohnanlage ein Lärmindex L_{DEN} ²⁴ kleiner 55 dB(A) angeben.

- Die nächsten Mobilfunksendestationen befinden sich, soweit behördlicherseits recherchiert werden konnte²⁵, ca. 0,2 – 0,25 km (LL) südöstlich und ca. 0,25 km (LL) nordwestlich.

²³ Vgl. auch https://www.eba.bund.de/DE/Themen/Laerm_an_Schienenwegen/Laermkartierung/laermkartierung_node.html

²⁴ Lt. Ang. des Eisenbahn-Bundesamtes ergibt sich Folgendes (auszugsweise): „Ein Lärmindex ist die physikalische Kenngröße, die in der Lärmkartierung verwendet wird. [...] Dieser Tag-Abend-Nacht-Lärmindex (L_{DEN}) ist ein Maß für die Belästigung durch den Umgebungslärm. Bei seiner Berechnung wird die höhere Empfindlichkeit in den Zeiträumen „Abend“ und „Nacht“ gegenüber Lärmmissionen am Tage (L_{Day}) durch entsprechende Zuschläge berücksichtigt. Immissionen im Abendzeitraum gehen etwa 3-fach, im Nachtzeitraum 10-fach gewichtet in den L_{DEN} ein. Das heißt, dem $L_{Evening}$ werden 5 dB und dem L_{Night} 10 dB hinzugaddiert. [...]“.

Des Weiteren weist das Eisenbahn-Bundesamt u.a. auf folgendes hin: „Haftungsausschluss: Die sich auf diesen Internet-Seiten befindlichen Informationen sind sorgfältig und nach besten Wissen ausgesucht und zusammengestellt. Dennoch übernehmen wir keine Gewähr für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der sich auf dieser Homepage befindlichen Informationen, insbesondere der bereitgestellten Rechtsvorschriften. [...]“

²⁵ Quelle: Bundesnetzagentur; <https://emf3.bundesnetzagentur.de/karte/default.aspx>.

2.1.9 Sonstige statistische Daten (nachrichtlich)

- Einwohner von München (Stand: 31.05.2023): Rd. 1,58 Mio.
- Kaufkraftindex je Einwohner in München (Prognose für 2023):²⁶ Ca. 128,9
(im Vergleich: BRD 100; Bayern ca. 108,3)
- Prognostizierte Bevölkerungsentwicklung für München im Zeitraum von 2021 bis 2041.²⁷ + 7,3 %
- Arbeitslosenquote in München (Stand 06/2023): Rd. 4,3 %
(im Vergleich: Bayern rd. 4,4 %; Bund rd. 5,5 %)

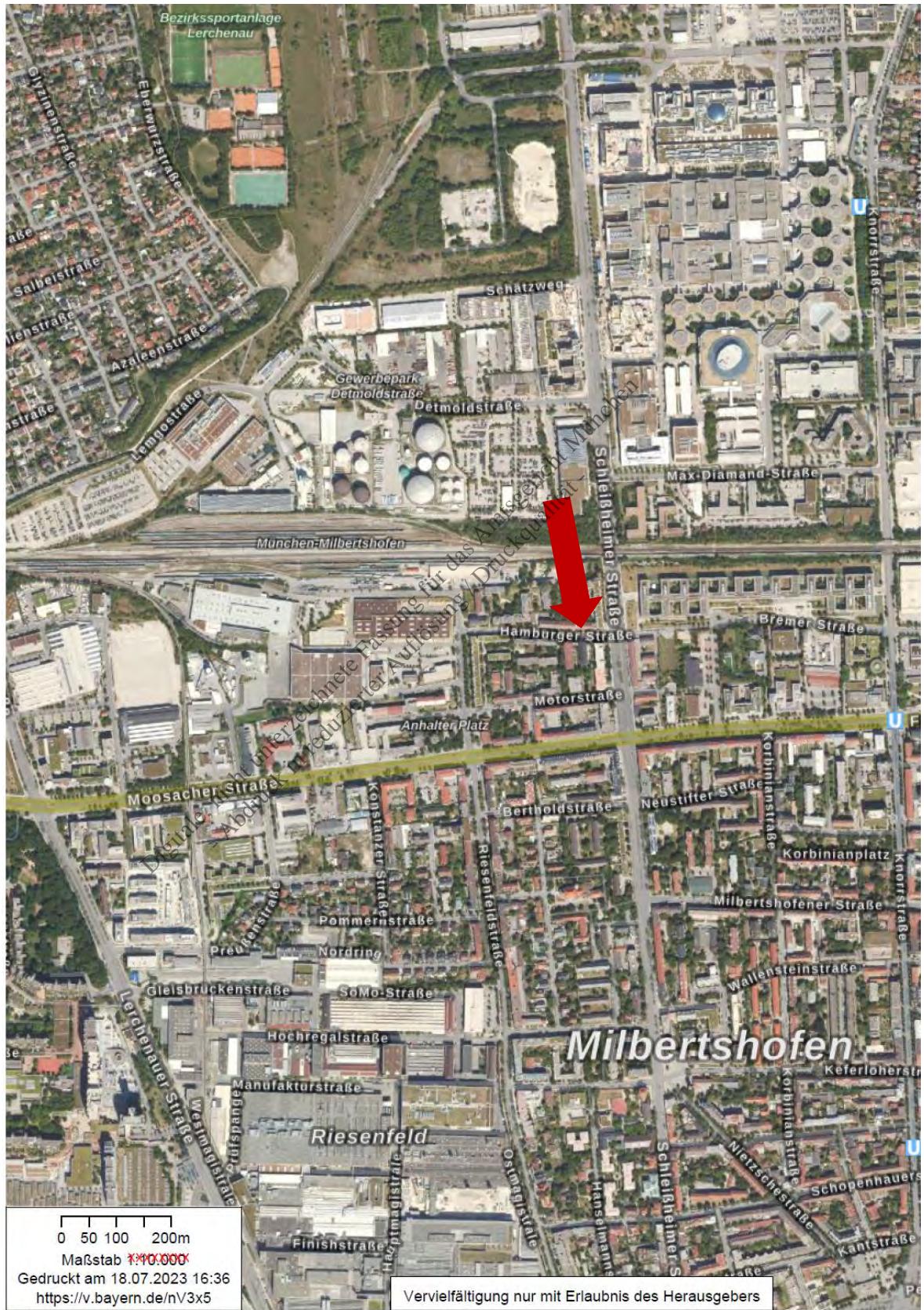
Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

²⁶ Quelle: GFK-Pressemitteilung vom 15.12.2022.

²⁷ Quelle: Bay. Landesamt für Statistik u. Datenverarb. „Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung für Bayern [...]“.

2.2 Grundstück(e)

2.2.1 Luftbild(er) und Lagepläne

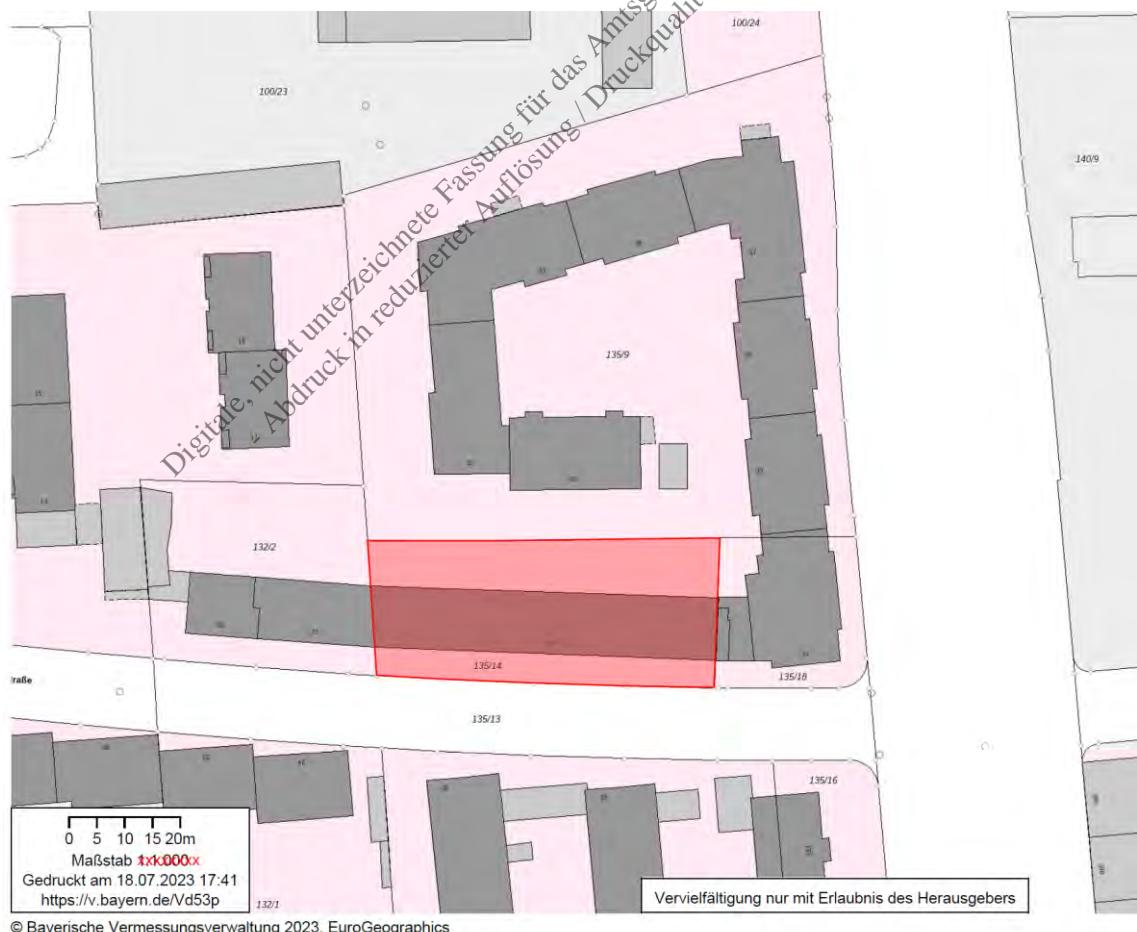


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

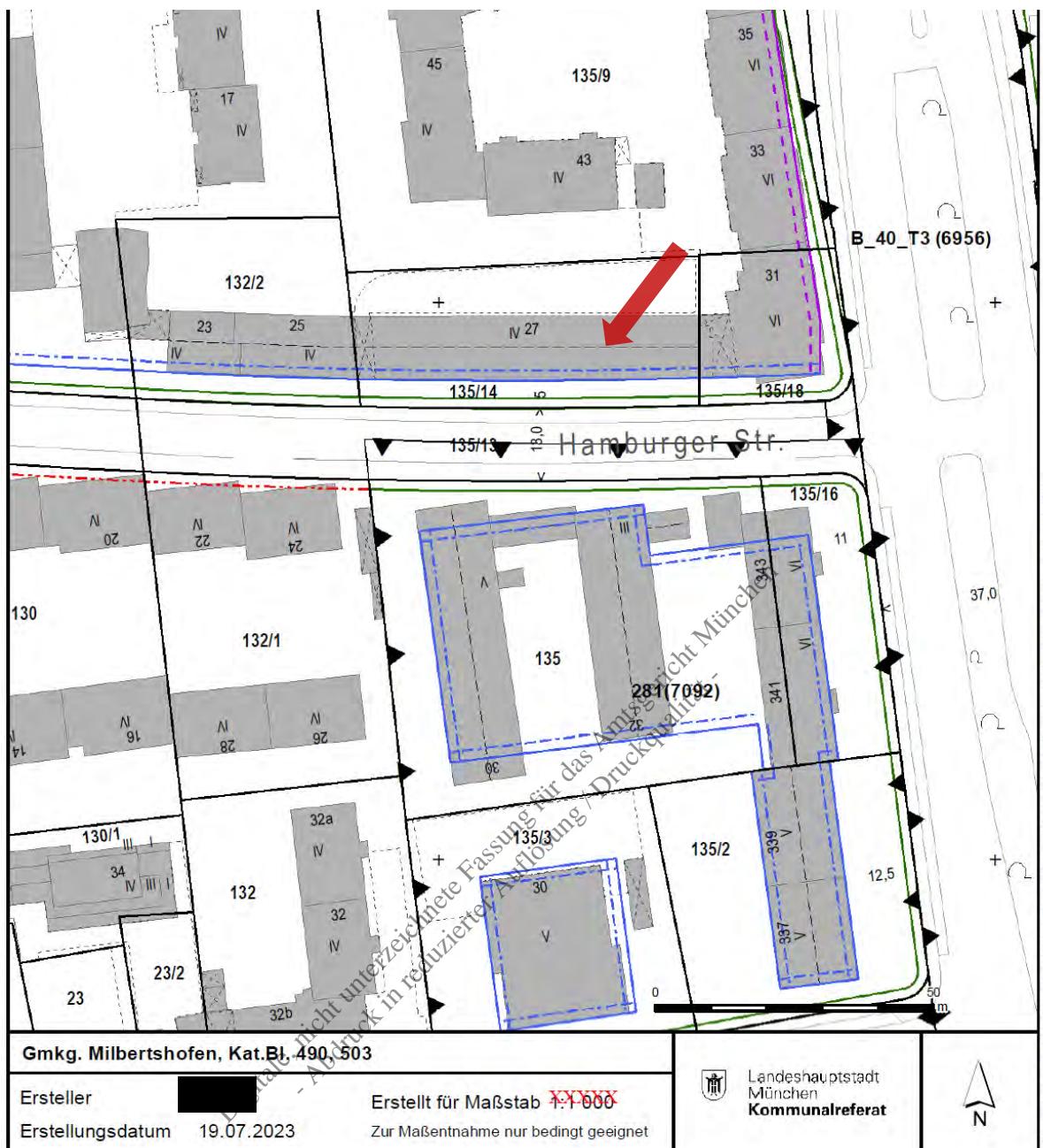
Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07;
www.geoportal.bayern.de; Befliegungsdatum: 14.08.2022



Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung, 3053/07; www.geoportal.bayern.de²⁸



²⁸ Das Vermessungsamt weist allgemein auf folgendes hin: „Die Auszüge aus der Digitalen Flurkarte (DFK) stellen keinen amtlichen Katasterauszug dar. Die Erstellung der amtlichen Auszüge aus der DFK ist der Kataster führenden Behörde vorbehalten. Der Auszug aus der DFK kann nicht aktuelle Informationen enthalten und ist zur Maßentnahme nicht geeignet. In der Darstellung der Grenzen können Veränderungen berücksichtigt sein, die noch nicht in das Grundbuch übernommen sind. Der Gebäudeaufschluss kann vom örtlichen Bestand abweichen.“



Legende

Auszug aus der Stadtgrundkarte

Flurstücksgrenze

1234/5 Flurstücksnummer

- Baulinie (rote Linie)
durchgezogene Linie --> Grundlinie
- Baugrenze (blaue Linie)
durchgezogene Linie --> Grundlinie
- Seitliche und rückwärtige Baugrenze
(violette Linie) durchgezogene Linie --> Grundlinie
- Straßenbegrenzungslinie (grüne Linie)
- Abgrenzung öffentlicher Grünflächen
(dunkelgrüne Linie)
- Grünfläche, Grfl. Festgesetzte Grünfläche

< 20,0 > Bemaßung

© LH München – Kommunalreferat – GeodatenService,
Flurstücke und Gebäude: © Bayerische Vermessungsverwaltung²⁹

²⁹ S.a. <https://stadt.muenchen.de/infos/geobasisdaten.html>.

2.2.2 Grundstückseigenschaften (auszugsweise)

Flst. Nr(n): 135/14.

Größe insgesamt: 1.600 m² (lt. Grundbuch).

Zuschnitt/Form, etc.: Mittelgrundstück mit leicht schiefwinkligem, annähernd rechteckigem Zuschnitt (vgl. auch 2.2.1).

Abmessungen: Straßenfront: Ca. 60 m.

Breite: I. M. ca. 62 m

Tiefe (von Nord nach Süd): I. M. ca. 26 m.

Anmerkungen: O.a., hier nachrichtlich/unverbindlich angegebene ca.-Maße³⁰ wurden anhand des vorliegenden Lageplans (vgl. 2.2.1) überschlägig/grafisch ermittelt. Die Übereinstimmung der tatsächlichen Lage der Grenzsteine bzw. des Grenzverlaufs vor Ort mit dem Liegenschaftskataster wurde unterzeichnerseits nicht geprüft. Zudem wird darauf hingewiesen, dass sich der „öffentliche Glaube des Grundbuchs“ nicht auf die Grundstücksfläche erstreckt. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird grundsätzlich deren Richtigkeit unterstellt und zudem (ohne weitere Prüfung) davon ausgegangen, dass auch keine Flächenabtretungen anstehen.

Topografie, etc.: Das Grundstück liegt augenscheinlich südseitig in weitgehend ebener Lage zur Straße und den Nachbargrundstücken. Im rückwärtigen/nordseitigen Grundstücksbereich liegt es bis zu (geschätzt) ca. 1 m unterhalb der angrenzenden Nachbargrundstücke (vgl. auch 4.5 und 4.7).

Grundwasserflur-abstand (nachrichtlich): Gemäß des Kartendienstes der LH München ist im betreffenden Bereich ein Grundwasserflurabstand von 6 m bis 8 m einzukalkulieren (Stand Juli 1989).³¹

Bodendenkmäler: In dem vom Bay. Landesamt für Denkmalpflege veröffentlichten „Bayrischen Denkmal-Atlas“³² sind auf dem betreffenden Grundstück keine Bodendenkmäler erfasst.

Untergrund/
(evtl.) Altlasten;
Annahmen im Rahmen

dieser Wertermittlung: Bodenuntersuchungen wurden seitens des Unterzeichners auftragsgemäß nicht durchgeführt/beauftragt. Es werden – unter dem grundsätzlichen

³⁰ Rundung hier auf ca. 1 m.

³¹ Quelle: Referat für Klima- und Umweltschutz der LH München unter <https://geoportal.muenchen.de/portal/umwelt>. Gemäß den ergänzenden Informationen der LH München ergibt sich (u.a.) Folgendes: „Die Karte zeigt schematisch den Flurabstand des Grundwasserspiegels des oberen Grundwasserstockwerkes im Juli 1989. Sie ist jedoch nicht geeignet, belastbare Daten für lokale Bauvorhaben zu liefern. [...] Flurabstand ist nicht konstant, sondern ändert sich ständig. Ursache hierfür sind zum einen die natürlichen jahreszeitlichen Schwankungen des Grundwasserspiegels. Daneben sind aber auch langfristige Schwankungen der Jahresmittelwerte festzustellen.“

³² S.a. <https://www.blfd.bayern.de/denkmal-atlas/index.html> sowie die dort veröffentlichten „Benutzerhinweise“.

Vorbehalt diesbezüglicher vertiefender (ggf. gesondert zu beauftragender) Bodenuntersuchungen – ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit und ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse angenommen (s.a. 1.6).

Hamburger Straße:³³

Eher mäßig befahrene, asphaltierte Ortsstraße (Zone 30-Gebiet), ausgewiesen als Einbahnstraße (befahrbar von Westen nach Osten) mit beidseitigen, mit Betonplatten befestigten Gehwegen; beidseitige Parkmöglichkeiten entlang des Straßenverlaufs in Form von Längsparkern.

Ausbaubreite (inkl. Gehwege): Lt. Angabe ca. 13 m (vgl. Stadtgrundkartenausschnitt unter 2.2.1).



Blick entlang der Hamburger Straße in Richtung Westen

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung - Abdruck in reduzierter Auflösung vom Amtsgericht München

Erschließung/Erschließungsbeitragssituation:

Das betreffende Grundstück wird südseitig über die o.a. Hamburger Straße (vgl. 2.2.1) erschlossen.

Das Grundstück ist³⁴ an das öffentliche Versorgungsnetz (Kanal, Wasser, Strom, Telefon und Erdgas) angeschlossen. Die Ver-/Entsorgungsleitungen liegen (soweit ersichtlich) in den Verkehrsflächen.

Anmerkung: Hinsichtlich evtl. noch offener bzw. in absehbarer Zeit noch anfallender Erschließungsbeiträge nach den §§ 127 ff. BauGB wurden vom Unterzeichner behördlicherseits keine Recherchen angestellt. Für die Wertermittlung wird (unter dem Vorbehalt diesbezüglich vertiefender Untersuchungen) angenommen, dass sich für den jeweiligen Eigentümer des/der Bewertungsobjekts(e) keine wesentlich wertrelevanten (anteiligen) Beiträge im vorgenannten Sinn ergeben, bzw. es wird davon ausgegangen, dass deren Einfluss ggf. bereits weitestgehend in die herangezogenen Vergleichskaufpreise eingeflossen ist.

³³ Die Beschreibung bezieht sich i.d.R. auf den betreffenden Straßenabschnitt etwa auf Höhe des/der Bewertungsobjekts(e).

³⁴ Soweit anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (vgl. 1.4) unverbindlich recherchiert wurde.

2.2.3 Lasten / Beschränkungen in Abt. II des Grundbuchs; evtl. sonstige Belastungen / Rechte, etc.

Wie unter 1.1 und 1.6 ausgeführt, wird der Verkehrswert im Rahmen betreffenden Zwangsversteigerungsverfahrens auftragsgemäß grundsätzlich im lastenfreien Zustand ermittelt, also - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.3 ff.) - auch (noch) ohne Berücksichtigung von evtl. im Grundbuch, in Abt. II eingetragenen Lasten/Beschränkungen (vgl. 1.7) sowie evtl. sonstigen Belastungen/Rechten, etc.

2.2.4 Erhaltungssatzung

Soweit seitens des Unterzeichners recherchiert wurde,³⁵ liegt das betreffende Grundstück (aktuell) nicht innerhalb des Geltungsbereichs einer Erhaltungssatzungssatzung (gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB).

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

³⁵ Vgl. Erhaltungssatzungsgebiete unter <https://geoportal.muenchen.de/portal/plan/?layerIDs=58769,60399>.

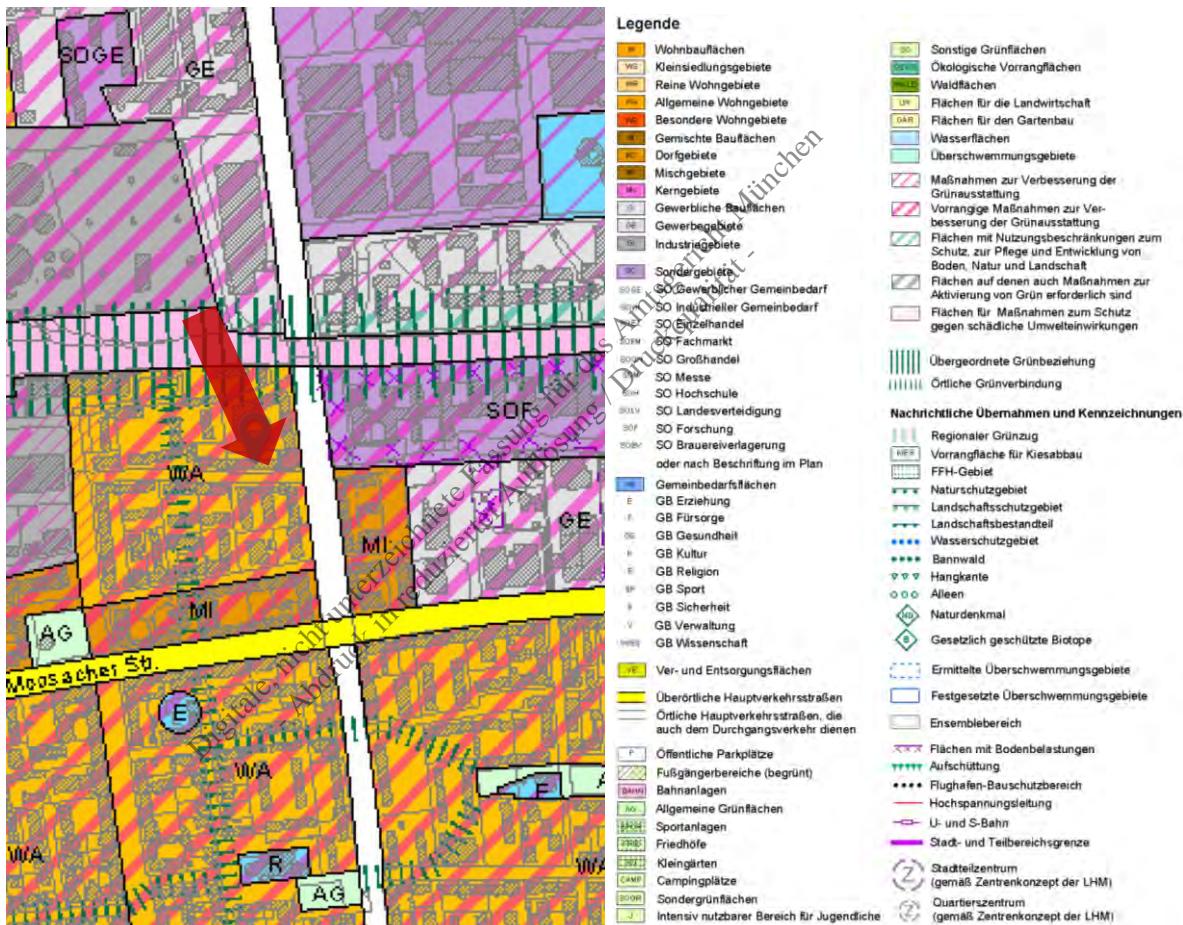
2.2.5 Bau- / Planungsrechtliche Situation (nachrichtlich/unverbindlich; auszugsweise)

Soweit beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung der LH München recherchiert wurde,³⁶ ergibt sich aktuell und auch zum Stichtag (21.07.2023) für den betreffenden Bereich folgende bau-/planungsrechtliche Situation:

Darstellung im „Digitalen Flächennutzungsplan (FNP)“:

- Allgemeines Wohngebiet (WA).
- Vorrangige Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung (als besonderes Planungsziel).

Flächennutzungsplanausschnitt³⁷:



Digitaler FNP der LH München: © Landeshauptstadt München - Referat für Stadtplanung und Bauordnung

³⁶ I.d.R. Internetrecherchen bzw. (ggf.) unverbindliche Tel.-Auskünfte des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (i.d.R. Info-/Beratungszentrums der Lokalbaukommission).

³⁷ Quelle „Digitaler Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung“; s.a. <http://www.fnp-muenchen.de/index.html>.

Hinweis der LH: „Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung stellt die Daten mit der erforderlichen Sorgfalt bereit. Eine Gewähr für die Richtigkeit, Vollzähligkeit, Maßhaltigkeit und Genauigkeit der überlassenen Daten wird nicht übernommen. Insoweit besteht auch keine Haftung für unrichtige Angaben, Übertragungsfehler, Folgeschäden oder sonstige Schäden jeglicher Art. Verbindliche Auskünfte zum aktuellen Stand der Darstellungen des Flächennutzungsplans mit integrierter Landschaftsplanung sind ausschließlich über eine gezielte Anfrage beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung, Abteilung I/4 möglich.“

Das betreffende Grundstück, Flst. Nr. 135/14 befindet sich nicht im Umgriff eines rechtsverbindlichen, qualifizierten Bebauungsplans i.S.d. § 30 (1) BauGB. Es ist auch kein Bebauungsplan in Aufstellung.³⁸

Es existiert lediglich ein „einfacher Bebauungsplan“ („Baulinienplan“) mit folgenden Festsetzungen (vgl. auch nachfolgenden Auszug aus der Stadtgrundkarte; s.a. 2.2.1):

- Straßenbegrenzungslinie (grün) entlang der südlichen Grundstücksgrenze.
- Baugrenze (blau), welche 5 m nördlich parallel zu o.a. Straßenbegrenzungslinie verläuft.

Ergänzend ist das „Münchener Stadtrecht“³⁹ zu beachten.

Anmerkungen (nachrichtlich): In vorliegender Wertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, dass das auf dem o.a. Gesamtareal realisierbare Baurecht bei Beibehaltung des Bestands (weitestgehend) ausgeschöpft ist. Generell ist eine verbindliche Aussage über Art und Maß der möglichen Grundstücksbebauung z.B. durch eine entsprechende Bauvoranfrage bzw. einen Bauantrag zu erhalten. Dies umfasst jedoch auftragsgemäß nicht den Aufgabenbereich dieser Wertermittlung. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass evtl. vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften schwer (bzw. ggf. auch nicht) realisierbar sein können.

2.3 Gesamtanlage und Sondereigentum (SE)⁴⁰

2.3.1 Allgemeines zur Gesamtanlage (Baujahr, Instandhaltungsrücklage, Energieausweis, etc.)

Planungskonzept: Das betreffende Grundstück ist in zweiseitig kommuner Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus („Apartmenthaus“) nebst Tiefgarage bebaut (bzgl. der Gebäudeanordnung vgl. auch Luftbild/Lageplan unter 2.2.1).

Geschosse: KG/TG, EG (Hochparterre) bis 3. OG und DG.

Einheiten (betreffender WEG) insgesamt:⁴¹ 67 Wohnungen (nebst Kellerabteil bzw. Wohnungen im 3. OG jeweils mit Speicherfläche) sowie insgesamt 26 TG-Stellplätze.⁴²

Gemeinschaftseinrichtungen: Mülltonnenraum und Haustechnikräume im KG-Bereich sowie Fahrradabstellflächen.⁴³

Äußere Gestaltung: Mittel, u.a. geprägt durch die farblich gestalteten nordseitigen Laubengänge und südseitigen, „durchlaufenden“ Loggien (s.a. Fotos unter 4.7).

Denkmal-/Ensembleschutz: Soweit recherchiert wurde, sind die aufstehenden (ca. 1973/74 errichteten) Baulichkeiten nicht in der Bay. Denkmalliste eingetragen.⁴⁴

³⁸ Vgl. <https://geoportal.muenchen.de/portal/plan>.

³⁹ Vgl. Verordnungen/Satzungen unter <https://www.muenchen.de/rathaus/Stadtrecht.html>.

⁴⁰ Soweit vom Unterzeichner anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben bzw. tlw. vor Ort (vgl. 1.4 ff.) unverbindlich nachvollzogen bzw. recherchiert werden konnte.

⁴¹ Lt. Teilungserklärung (TE) bzw. Hausverwaltung (HV).

⁴² Nachrichtlich: Hier von sind gem. TE 17 Abstellplätze zu einem Sondereigentum (mit der Nr. 68) „zusammengefasst“.

⁴³ Anmerkung: Im Bereich der in den Aufteilungsplänen eingezeichneten beiden Wasch-/Trockenräume wurden zwischenzeitlich „Holzlattenverschläge“ erstellt. Der im Aufteilungsplan mit „Kinderwagen“ bezeichnete Raum war zum Besichtigungszeitpunkt abgesperrt, d.h. dessen aktuelle Nutzung konnte vor Ort nicht geklärt werden.

⁴⁴ S.a. Bayerischer Denkmal-Atlas unter <https://www.blfd.bayern.de> sowie die hier veröffentlichten Benutzerhinweise.

Zu-/Eingangssituation und
innere Erschließung:

Südseitig verlaufender Hauszuweg von der Hamburger Straße aus; etwa mittig angeordneter Hauszugang (mit 1-stufigem Podest) zum natürlich belichteten Treppenhaus mit Personenaufzug sowie Zu-/Durchgang zu den nordseitigen Laubengängen.

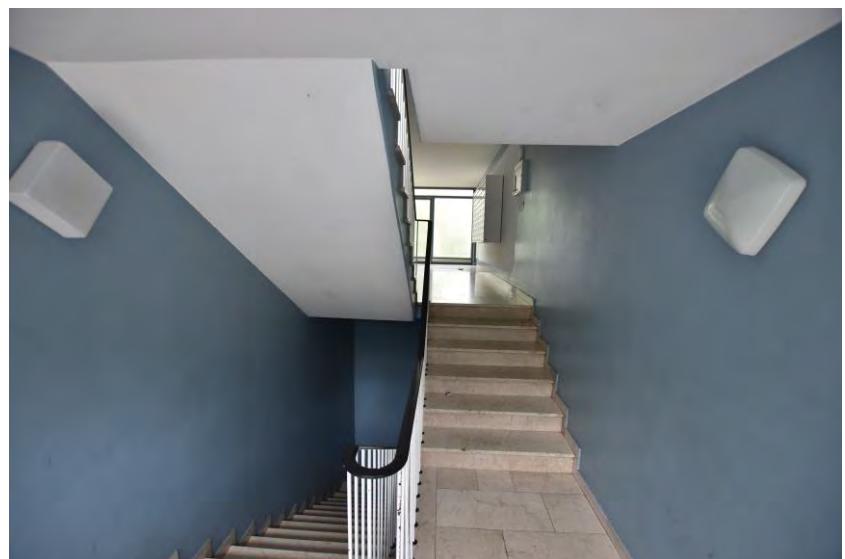
Der Gebäudezugang erfolgt auf Höhe des Treppenzwischenpodests. Zum Hochparterre gelangt man über eine 6-stufige Treppe.

Das Klingelschild ist im feststehenden Seitenteil des Haustürelements integriert. Die Briefkastenanlage befindet sich im Treppenhausbereich.

Die geschossweise Erschließung der Wohnungen erfolgt jeweils über die nordseitig angeordneten Laubengänge.



Hauszugangsbereich sowie Südansicht der zu bewertenden Wohnung Nr. 27 (Pfeil).



Hauseingangsbereich; Treppenaufgang zum Aufzugsvorplatz (mit Briefkastenanlage); Durchgang zum Laubengang.



Nordseitige Laubengänge mit Zugang zur Wohnung Nr. 27 (Pfeil).

Aufteilung nach WEG: 1973.

Baujahr (ca.): 1973/74.

Evtl. erfolgte Instandsetzungs-/Sanierungs-/Modernisierungsmaßnahmen, etc. (im Bereich der Gebäude und Außenanlagen) (u.a.):⁴⁵

Ca. 2009 bis 2011:

- Erneuerung der Briefkastenanlage.
- Sanierungs-/Malerarbeiten im Bereich der Fassaden, Balkone und Laubengänge.

Ca. 2013 bis 2019:

- Dachsanierung.
- Erneuerung des Heizkessels.
- Modernisierung der Aufzugsanlage.
- Umstellung der Tiefgaragenbeleuchtung auf LED-Technik.
- Betonsanierungsmaßnahmen (Stützen) im TG-Bereich.
- Austausch der Klingel-/Sprechanlage sowie der Warm- und Kaltwasserzähler.

⁴⁵ Bzgl. des genauen Zeitpunkts der jeweiligen Ausführung sowie der diversen sonstigen durchgeföhrten Maßnahmen wird auf die Beschlussammlung bzw. Eigentümersammlungsprotokolle verwiesen.

- Austausch der brennbaren Wärmedämmung im TG-Bereich durch schwer entflammbare Dämmstoffe.

Seit 2021:

- Durchführung diverser Maßnahmen um die „Forderungen der TrinkwVO und des DVGW Arbeitsblattes W551“ zu erfüllen.⁴⁶
- Umrüstung des Mülltonnenaufzugs.

Evtl. anstehende Maßnahmen/Sonderumlage(n);

Sonstiges; etc.:

Seitens der HV und den Verfahrensbeteiligten wurden keine (aktuellen) am Gemeinschaftseigentum (evtl.) anstehenden größeren Baumängel/-schäden bzw. erforderliche Instandhaltungs-/Sanierungsmaßnahmen, etc. – die nicht durch entsprechende Rücklagen gedeckt sind – mitgeteilt.

Im Rahmen dieser Wertermittlung wird unter dem grundsätzlichen Vorbehalt entsprechender (weiterer/vertiefender) Recherchen - unterstellt, dass zum Stichtag keine derartigen Maßnahmen (bzw. „wesentlich wert-relevante“ Sonderumlagen) anstehen.

Instandhaltungsrücklage
zum 31.12.2022:

374.292 € für die Gesamtanlage.

Anmerkung (nachrichtlich/unverbindlich): Nach Einschätzung des Unterzeichners bewegt sich die Instandhaltungsrücklage im Vergleich zu anderen Eigentumsanlagen ähnlichen(r) Alters/Größe, etc. im „üblichen Rahmen“.

⁴⁶ Vgl. u.a. Antrag 100 der Eigentümerversammlung vom 27.07.2021.

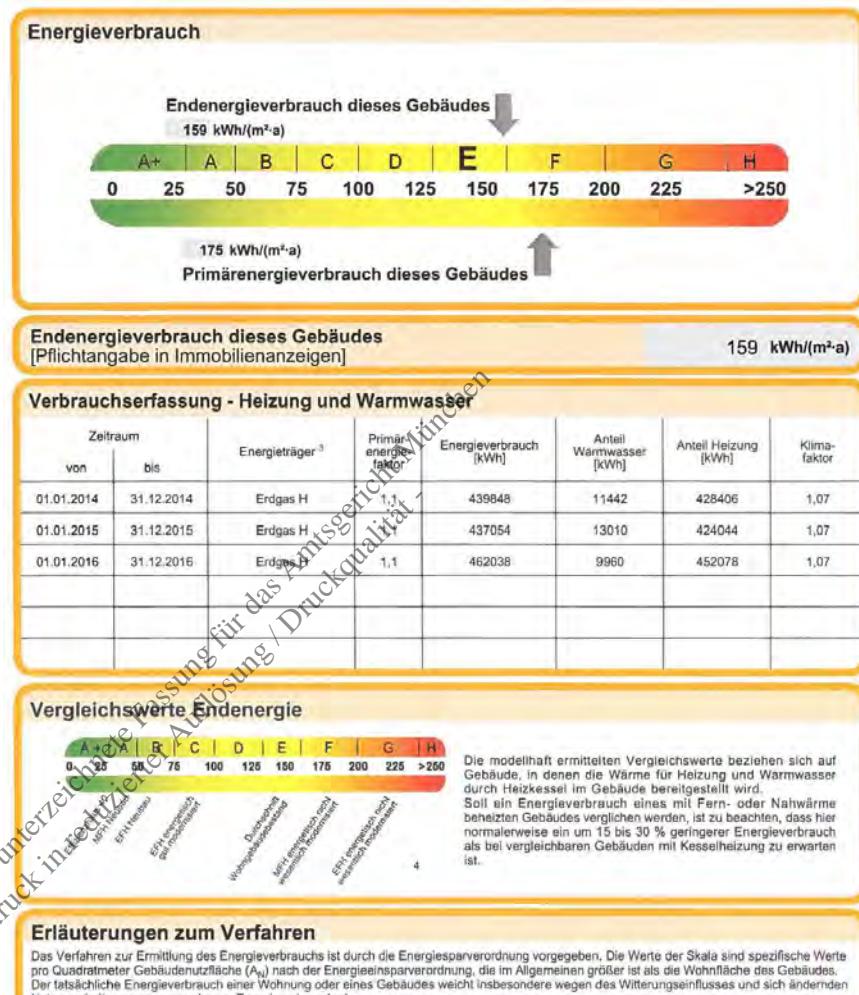
Nachrichtlich: Gemäß Punkt 2 des Protokolls der Eigentümerversammlung vom 07.07.2023 lagen bei der letzten „Legionellenbeprobung“ im September 2022 „die Messwerte aller Proben [...] im zulässigen Bereich“. Lt. Angabe findet die nächste Trinkwasserbeprobung im September 2025 statt.

Energieausweis:⁴⁷

Es liegt ein energieverbrauchsorientierter Energieausweis vom 04.06.2018 vor. Der Endenergieverbrauch wird hier mit 159 kWh/(m² a) angegeben.

Auszug aus o.a.

Energieausweis:⁴⁸



⁴⁷ Hier nur nachrichtlich zitiert (inhaltlich ohne Gewähr).

⁴⁸ Evtl. Namen sind aus datenschutzrechtlichen Gründen „geschwärzt“ (schwarzer Balken).

2.3.2 SE Nr. 27 (Grundrisskonzeption, Wfl./Nfl., Hausgeld, evtl. Sondernutzungsrechte (SNR), etc.)

Anmerkungen: Nachfolgende Beschreibungen basieren grundsätzlich auf den vorliegenden Unterlagen (vgl. 1.4). Von den Verfahrensbeteiligten wurde keine Flächenberechnung zur Verfügung gestellt. Die vorhandenen Pläne wurden im Rahmen der Objektbesichtigung (vgl. 1.5) lediglich stichpunktartig auf die Übereinstimmung mit dem Bestand überprüft und anschließend anhand der ggf. nachrichtlich aktualisierten Pläne (vgl. 4.4 ff.) nachfolgende ca.-Flächen (tlw. grafisch) „in Anlehnung“ an die Wohnflächenverordnung ermittelt.⁴⁹ Tlw. wurden die Flächen (überschlägig) aufgemessen und tlw. auch lediglich die in den vorliegenden Unterlagen angegebenen (überschlägig auf Plausibilität überprüften) Flächen übernommen. Falls (aus Sicht des Unterzeichners) aufgrund der konkreten (ggf. unterstellten) Bauweise bzw. Flächenermittlungsmethodik noch erforderlich (und auch von wesentlichem Einfluss auf das Endergebnis), wurde in nachfolgenden Flächeneinzelansätzen ein (geschätzter) Putzabzug bereits berücksichtigt. Die aufgeführten, als wertermittlungsrelevant erachteten ca.-Flächen sind ausschließlich als Grundlage dieser Wertermittlung verwendbar. Für verbindliche/exakte Flächenangaben wäre ggf. ein entsprechendes (detailliertes) Aufmaß sämtlicher Räumlichkeiten zwingend erforderlich (dies gilt inhaltlich auch für die evtl. nachfolgend nachrichtlich/unverbindlich angegebenen ca.-Raumhöhen). Sollte das Ergebnis eines derartigen Aufmaßes wesentlich von den im GA angesetzten ca.-Flächen - insbesondere hinsichtlich der Gesamtfläche - abweichen, wäre eine entsprechende Überprüfung und evtl. Modifizierung der Wertermittlung erforderlich!

Beschreibung in der TE:⁵⁰

Nr. des Auftei- lungs- planes	gele- gen im cm	Wohnfläche bestehend aus den Räumlichkeiten	Tausendstei
		Zimmer, Küche, Bad/WC, Flur, Abstellkammer, Loggia, Kellerabteil	
27	1. OG	desgleichen desgleichen	12,75

Wohnungstyp: 1-Zimmer-Wohnung (vgl. auch 4.4).

Geschosslage:

1. OG

Aktuelle Grundriss-
konzeption:

Wohn-/Schlafraum (zur Straße)

18,31 m²

Kochküche (zum Innenhof)

3,02 m²

Bad/WC (innenliegend)

3,28 m²

Flur nebst Abstellfläche

6,31 m²

Zwischensumme:

30,92 m²

Zzgl. Süd-Loggia 4,58 m² zu ½⁵¹ =

2,29 m²

Somit insgesamt (ca.):

33,21 m²

Wohnfläche (insg.):

Ca. 33 m²⁵²

Lichte Raumhöhen (l.H.):⁵³ Ca. 2,45 m.

Lichte Durchgangshöhen im Türbereich ca. 1,9 – 1,95 m.

⁴⁹ U.a. auch in Anlehnung an die Vorgehensweise des GAA bei der LH München (vgl. auch „Der Immobilienmarkt in München - Jahresbericht für 2022“, S. 31; Hrsg. Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München).

⁵⁰ Auszugsweise; aus datenschutzrechtlichen Gründen tlw. „geschwärzt“.

⁵¹ Für den Balkon wird u.a. unter Berücksichtigung dessen Größe/Ausrichtung (hier Süden) sowie insbesondere der Vorgehensweise des GAA (im Rahmen dessen Auswertungen) - welcher die Grundflächen von Balkonen, Loggien und überdachten Terrassen zur Hälfte berücksichtigt - der in der Wohnflächenverordnung angegebene Maximalansatz (= ½) als angemessen erachtet.

⁵² Nachrichtlich: Die Abweichung der angesetzten Wohnfläche (ca. 33 m²) zu den o.a. Angaben in der TE (hier 35,50 m²) ist voraussichtlich darin begründet, dass in der TE die Loggiafläche nicht zu 1/2, sondern voll angesetzt wurde.

⁵³ Rundung i.d.R. auf ca. 0,05 m.

Ausrichtung der Räume:⁵⁴ Süden und Norden.

Belichtung/Besonnung: Mittel.

Evtl. erfolgte (wesentliche)

Umbau-/Modernisierungs-/

Renovierungs-/Sanierungs-

maßnahmen, etc.:

Angabegemäß⁵⁵ wurde ca. Mitte der 1990er-Jahre das Parkett verlegt und um ca. 2008 bzw. 2011 das (kleine) Küchenfenster sowie die Türe zur Loggia ausgetauscht. Ansonsten wurden von den Verfahrensbeteiligten keine weiteren (wesentlichen) Maßnahmen mitgeteilt.

Kellerabteil:

Das im Aufteilungsplan mit der Nr. 27 bezeichnete Kellerabteil befindet sich im westlichen Kellerbereich. Es grenzt beidseitig an weitere Kellerabteile und rückwärtig an eine Betonwand.

Es hat lt. Plan (vgl. 4.6) eine Nfl. von ca. 2 m².

Hausgeld-

vorauszahlung:⁵⁶

153,00 € monatlich (Stand 2023) bzw. 186,00 € ab 2024.

Anmerkungen (nachrichtlich/unverbindlich):

- Betreffende Bewertung erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich (noch) ohne Berücksichtigung evtl. noch ausstehender Hausgeldnachzahlungen (Rückstände).
- Bezogen auf ca. 33 m² Wfl. beträgt das o.a. derzeitige mtl. Hausgeld rd. 4,64 €/m².

Mieter/Nutzer:

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß im mietfreien Zustand (s.a. 1.1).

Anmerkungen (nachrichtlich/unverbindlich): Das betreffende SE war zum Stichtag vermietet.⁵⁷

2.3.3 Evtl. festgestellte Planabweichungen; Annahmen im Rahmen dieser Wertermittlung (ggf.)

Im Rahmen dieser Wertermittlung (vgl. auch 1.6) wird grundsätzlich vom (angetroffenen) „Istzustand“ ausgegangen. Anlässlich der Besichtigung konnten vom Unterzeichner im Bereich der Wohnung keine (als wesentlich wertrelevant erachteten) Abweichungen zwischen Bestand und Aufteilungsplänen festgestellt werden. Auch seitens der Verfahrensbeteiligten wurden keine (wesentlichen) Planabweichungen mitgeteilt.

Lt. (unverbindlicher) Auskunft der Hausverwaltung sind dieser keine (aktuellen) baubehördlichen Beschränkungen/Beanstandungen am betreffenden Versteigerungsobjekt bzw. dem Gemeinschaftseigentum bekannt.

⁵⁴ Bzgl. der konkreten Ausrichtung der einzelnen Räume vgl. Grundrissplan unter 4.4.

⁵⁵ Mündliche Auskunft der Teilnehmer an der Objektbesichtigung.

⁵⁶ Lt. vorliegender Unterlagen/HV (vgl. 1.4).

⁵⁷ Nachrichtlich: Die vorgelegten Mietunterlagen wurden dem Amtsgericht mit diesem Gutachten zur Verfügung übersandt.

2.4 Bauausführung und Ausstattung; Außenanlagen

Anmerkung (allgemein): Die nachfolgenden Angaben beziehen sich i.d.R. auf das/den betreffende(n) Gebäude(-bereich) in dem sich das/die Bewertungsobjekt(e) befindet(n). Sie sollen lediglich einen generellen Überblick über die Bauweise/Ausstattung vermitteln, ohne sich in einer detaillierten Bau-/Raumbeschreibung zu verlieren. Sie basieren tlw. auf der durchgeführten Besichtigung (vgl. 1.5) und tlw. - insbesondere bei den nicht zugänglichen bzw. einsehbaren Bauteilen/Bereichen sowie den Materialien/Baustoffen und Wandarten/-stärken⁵⁸ - auf den vorliegenden Unterlagen/Angaben (s.a. 1.4) und tlw. auch auf Annahmen. Ergänzend wird auf die unter 4.4 ff. beigelegten Objektunterlagen/Fotos verwiesen. Die lediglich *auf Unterlagen/Angaben bzw. Annahmen basierenden* - nachfolgend nur nachrichtlich/unverbindlich aufgeföhrten - *Beschreibungen* werden im Folgenden i.d.R. *kursiv* dargestellt.

2.4.1 Allgemein

Wände:	KG: Außen- und Innenwände in Massivbauweise (<i>Stampf- bzw. Stahlbeton</i>); Kellerabteile i.d.R. als Holzlattenverschläge. Ab EG: Geschossumfassungs-, Wohnungstrenn- und tragende Innenwände in Massivbauweise (<i>Stampf- bzw. Stahlbeton; „Sichtbeton“</i>); Zwischenwände als „ <i>Leichtsteinwände</i> “ (8 cm).
Decken:	Massivdecken (<i>Stahlbeton</i>).
Dach:	Satteldach in Holzkonstruktion mit <i>Pfanneneindeckung</i> . Spenglerarbeiten in Kupferblech.
Hauseingangstüre:	1-flügelige, isolierverglaste, beschichtete Metallrahmentüre nebst feststehendem Seitenflügel (gleicher Ausführung) mit integrierter Klingel-/Gegensprechanlage.
Treppen/-haus:	Zweiläufige gegenläufige Stahlbetontreppen mit Zwischenpodesten, Natursteinbelag und weiß gestrichenem Metallstabgeländer mit aufgesetztem Kunststoffhandlauf.
Aufzugsanlage(n):	5 Personen-Aufzug (Baujahr 2016) mit 450 kg Tragkraft (vom KG bis 3. OG) mit Natursteinbelag; Wände mit Edelstahlbekleidung bzw. Spiegel und Decke mit Einbauleuchten.
Türen/Fenster im KG: ⁵⁹	Gestrichene Stahltürnen in Stahl(eck)zargen bzw. Holzlattentüren; einfache verglaste Metallfenster; Mäusegitter.
Fenster/-türen ab EG: ⁶⁰	Wohnungen mit <i>Holz- bzw. Kunststofffenstern/-türen</i> ; im Treppenhausbereich tlw. Kunststoff- und tlw. Holzfensterelemente; im EG zum Innenhof 1-flügelige, drahtverglaste Metallrahmentüre mit feststehendem Seitenflügel/Oberlicht; 1-flügelige, drahtverglaste Metallrahmentüren zu den Laubengängen.
Fußböden:	Im KG i.d.R. Betonboden; Treppenhausbereich ab KG mit Natursteinbelag und Laubengänge mit Betonboden.

⁵⁸ Der in den Plänen (evtl.) angegebene Wandaufbau sowie die Wandstärken wurden vom Unterzeichner vor Ort nicht aufgemessen/kontrolliert.

⁵⁹ Soweit (tlw.) ersichtlich.

⁶⁰ Soweit vom Außenbereich (tlw.) erkennbar.

Heizung/Warmwasser: *Zentralheizung (Heizkessel Bj. 2013); zentrale Warmwasserversorgung.*

Außenanlagen: Freiflächen funktional gestaltet. Gebäudezugangsweg sowie nordseitiger Gebäudevorplatzbereich mit Betonverbundsteinen befestigt. Begrenzung des Grundstücks innenhofseitig durch Betonstützwände mit aufgesetztem Metallgeländer. Vorgartenstreifen mit Rasen, vereinzelten Zier-/Blütensträuchern, Büschen, usw. Im Innenhofbereich Rasen, Ziersträucher, ver einzelte Laubbäume, etc.

2.4.2 SE Nr. 27

Wohnung Nr. 27:

Wohnungszugangstüre: Aufgedoppelte, einfach verriegelte Holztüre in Holztürstock (gestrichen).

Zimmertüren: Einfache, glatte Holztüren (zum Wohn-/Schlafraum mit Strukturglasauschnitt) in Holzrahmen (gestrichen).

Fenster/-türen: Wohn-/Schlafraum mit raumhohem/-breitem, isolierverglastem Holzfens terelement (Festverglasung) mit integrierter Loggia-Kunststofftüre; Kü che mit Kunststofffenster und Natursteinfensterbank; jeweils 2-fach-Iso lierverglasungen.

Wand-/Deckenbe handlungen: „Alsecco-Spritzputz“, i.d.R. gestrichen bzw. Wände stellenweise gefliest.

Fußböden: Sanitärbereich mit Kleinmosaikfliesen und ansonsten Parkettbelag.

Sanitärbereich(e): Bad/WC: Standklosettkörper/Tiefspülkasten, Waschbecken, Einbauwanne mit zusätzlicher Handbrause; jeweils Einhebelmischbatterien; Wände umlaufend türhoch gefliest.

Foto (vgl. auch 4.7):



Küche: Wasseranschluss/-ablauf und Fliesenpiegel.

Anmerkung (nachrichtlich): Die vorhandene (einfache/alte) Kücheneinrichtung bleibt in nachfolgender Wertermittlung (auftragsgemäß) unberücksichtigt.

Foto:



Heizung/Warmwasser: Fußbodenheizung; zentrale Brauchwasserbereitung.

Elektroinstallation: Augenscheinlich baujahrstypische, aus heutiger Sicht eher einfache Ausstattung mit Brennstellen/Steckdosen (Schraubsicherungen); elektrischer Türöffner/Gegensprechanlage.

Sonstiges: Loggia mit Betonbodenplatte (beschichtet); Stirnplatte in Sichtbeton (gestrichen); seitlich Metallstabgeländer (gestrichen).

Kellerabteil Nr. 27: Holzlattenverschlag mit Betonboden.

2.5 Beurteilung

2.5.1 Zusammenfassung der Objektangaben /-beschreibungen, etc.

Die betreffende Eigentumsanlage liegt im Münchner Stadtbezirk Milbertshofen – Am Hart (Bezirksviertel Am Riesenfeld), ca. 5,8 km (LL) nördlich des Stadtzentrums, ca. 200 m (LL) nördlich der Moosacher Straße, an der Nordseite der Hamburger Straße.

Die zu beurteilende Wohnung befindet sich im östlichen Gebäudeabschnitt, ca. 50 m (LL) westlich der stark befahrenen Schleißheimer Straße. Deren Wohnlagequalität wird als „durchschnittlich“ beurteilt (vgl. auch 2.1.1 bis 2.1.8).

Das betreffende, lt. Grundbuch insgesamt 1.600 m² große Grundstück (s.a. 1.7 und 2.2.2) wurde lt. Angabe ca. 1973/74 in zweiseitig kommuner Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus („Apartmenthaus“) nebst Tiefgarage bebaut und 1973 nach WEG aufgeteilt.

Die Bauweise/-ausführung (vgl. 2.4) des zum Stichtag knapp 50 Jahre alten Mehrfamilienhauses beschreiben sich (soweit recherchiert werden konnte; s.a. 1.5 und 1.6), bezogen auf die Baujahrsklasse und damalige Wohnanlagen, im Großen und Ganzen als mittel. Die Ausstattung wurde im Laufe der Zeit in Teilbereichen angepasst/erneuert (z.B. Dach, tlw. Fenster, Aufzugsanlage, etc.; vgl. 2.3.1). Bezogen auf heutige Neubauten nicht mehr zeitgemäß ist u.a. der Wärmeschutz.⁶¹

Die zu bewertende 1-Zimmer-Wohnung Nr. 27 befindet sich im 1. OG. Sie hat (lt. Plan; vgl. 4.4) eine Wohnfläche von ca. 33 m² (inkl. Süd-Loggia zu $\frac{1}{2}$).⁶² Die Grundrisskonzeption wird als mittel/funktional beurteilt (s.a. 2.3.2 und 4.4). Zur Wohnung gehört auch ein Kellerabteil (Holzlattenverschlag) mit ca. 2 m² (vgl. 2.3.2 und 4.6).

Ausbau/Ausstattung der Wohnung würden (augenscheinlich) stellenweise im Laufe der Jahre erneuert/den jeweiligen Ansprüchen angepasst (vgl. auch 2.4.2 und 4.7) bzw. sind tlw. noch älteren Datums (z.B. Elektroinstallation, Türen und Sanitärausstattung). Zusammenfassend werden sie noch mittleren Wohnansprüchen gerecht.

Der bauliche Zustand der Wohnung Nr. 27 beschreibt sich (soweit ersichtlich; vgl. auch 1.5, 1.6 und 4.7) nach Einschätzung des Unterzeichners als „teilweise abgewohnt“ und bezogen auf die Baujahrsklasse als eher unterdurchschnittlich. Anlässlich der Besichtigung konnte u.a. das Folgende festgestellt werden:

- Parkettbelag tlw. abgenutzt/fleckig und aufgequollen; Wandanschlussleisten tlw. fehlend.
- Fliesen Spiegel im Bereich der Küche schadhaft, Wandfliesen im Sanitärbereich tlw. mit Bohrlöchern, Verfugungen tlw. verfärbt, etc.
- Insbesondere im Rahmen eines Neubezugs tlw. anstehende Schönheitsreparaturen (tlw. Malerarbeiten im Bereich der Wände/Decken, Türen, etc.), usw.

Der bauliche Zustand betreffender Gesamtanlage beschreibt sich⁶³ im Großen und Ganzen (unter Berücksichtigung der Baujahrsklasse) als durchschnittlich/normal (vgl. auch 2.3.1 und 4.7).

⁶¹ Nachrichtlich: Vgl. auch den angegebenen Energieverbrauch des Gebäudes in dem unter 2.3.1 beigefügten Energieausweis.

⁶² Bzgl. der Ermittlung der „Wohnfläche“ vgl. einleitende Anmerkung unter 2.3.2!

⁶³ Soweit anlässlich der kurzen Eindrucksbesichtigung augenscheinlich festgestellt bzw. anhand der vorliegenden Unterlagen/Angaben (unverbindlich) recherchiert werden konnte (s.a. 1.5 und 1.6).

2.5.2 Immobilienmarkt / Verwertbarkeit, etc.

Immobilienmarkt

In seinem letzten **Jahresbericht für 2022⁶⁴** beschreibt der **Gutachterausschuss (GAA)** den Münchner Immobilienmarkt bzw. speziell den Eigentumswohnungsmarkt (auszugsweise) wie folgt:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz“

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2022 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz stark zurückgegangen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang der Vertragsanzahlen zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. [...] Insgesamt wurden rund 9.300 Immobilientransaktionen [...] registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. [...]

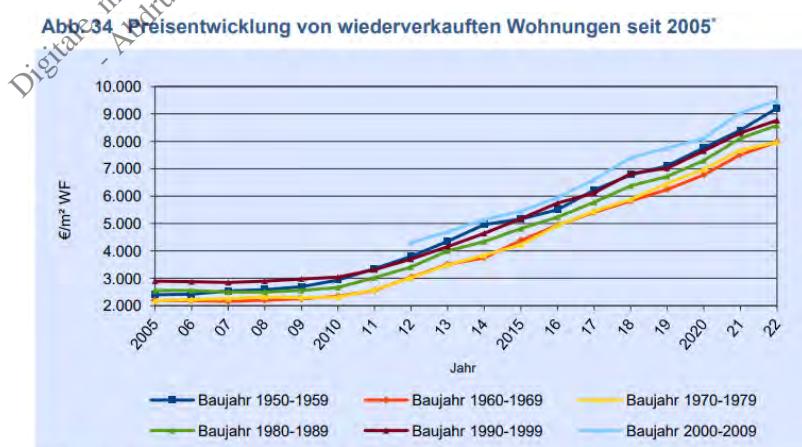
Wohnungs- und Teileigentum

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 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2022 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen.“

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen:



* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München

Anmerkung zu obiger Grafik: Entsprechend der „Lagekarte 2022“ des GAA⁶⁵ befindet sich die betreffende Einheit in durchschnittlicher Wohnlage. Die Baujahresgruppe des Bewertungsobjekts (ca. 1973/74) ist in obiger Grafik „gelb“ dargestellt, wobei sich die Grafik auf Objekte mit Wohnflächen von 45 bis 135 m² bezieht. Apartments (bzw. Wohnungen < 45 m²) haben zwar überwiegend ein etwas anderes Preisniveau, deren Preisentwicklung verlief aber in den letzten Jahren im Großen und Ganzen ähnlich rapide wie hier dargestellt (vgl. 3.1.2).

⁶⁴ S.a. „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“, veröffentlicht im Juni 2023; Hrsg. Geschäftsstelle des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München.

⁶⁵ S.a. 4.3 sowie „Der Immobilienmarkt in München - Jahresbericht für 2022, Tab. 30“; a.a.O.

Gemäß den **Angaben sonstiger „Marktteilnehmer“** (u.a. Makler/-verbände,⁶⁶ Kreditinstitute, etc.) hat sich der Wohnimmobilienmarkt im Laufe des vergangenen Jahres gravierend – vom bisher vorherrschenden „Verkäufermarkt“ hin zu einem „Käufermarkt“ – verändert. Die Nachfrage ist deutlich zurück gegangen, der Vermarktungszeitraum der angebotenen Kaufobjekte hat sich dementsprechend deutlich verlängert und der Spielraum für Preisverhandlungen vergrößert. Maklerseits wird für die LH München bei Eigentumswohnungen aus dem Bestand im Halbjahresvergleich Herbst 2022 bis Frühjahr 2023 von einem durchschnittlichen Preisrückgang in einer Größenordnung um ca. 10 % ausgegangen. Angabe-gemäß werden insbesondere modernisierungs-/sanierungsbedürftige Immobilien bzw. Objekte mit schlechter Energiebilanz Käuferseits derzeit eher skeptisch betrachtet.

Als Ursache für obige Entwicklung werden u.a. die erheblich gestiegenen Kreditzinsen, aber auch der deutliche Anstieg der allgemeinen Lebenshaltungs- und auch der Baukosten sowie die Unsicherheiten infolge des Ukraine-Krieges genannt.

Verwertbarkeit

Vor obigem Hintergrund sowie u.a. unter Beachtung der zum Stichtag (21.07.2023) vorherrschenden Situation am Immobilienmarkt („Käufermarkt“) wird die Verkäuflichkeit der in durchschnittlicher Wohnlage befindlichen Wohnung – im auftragsgemäß angenommenen miet-/lastenfreien Zustand (s.a. 1.1) – zum Stichtag noch als eher mittel eingeschätzt.

Digitale, nicht unterzeichnete Fassung für das Amtsgericht München
- Abdruck in reduzierter Auflösung / Druckqualität -

⁶⁶ Vgl. u.a. Pressemeldungen des Immobilienverbands Deutschland [...] (IVD Süd / IVD Institut) vom 10.03. und 20.06.2023.

3 WERTERMITTlung

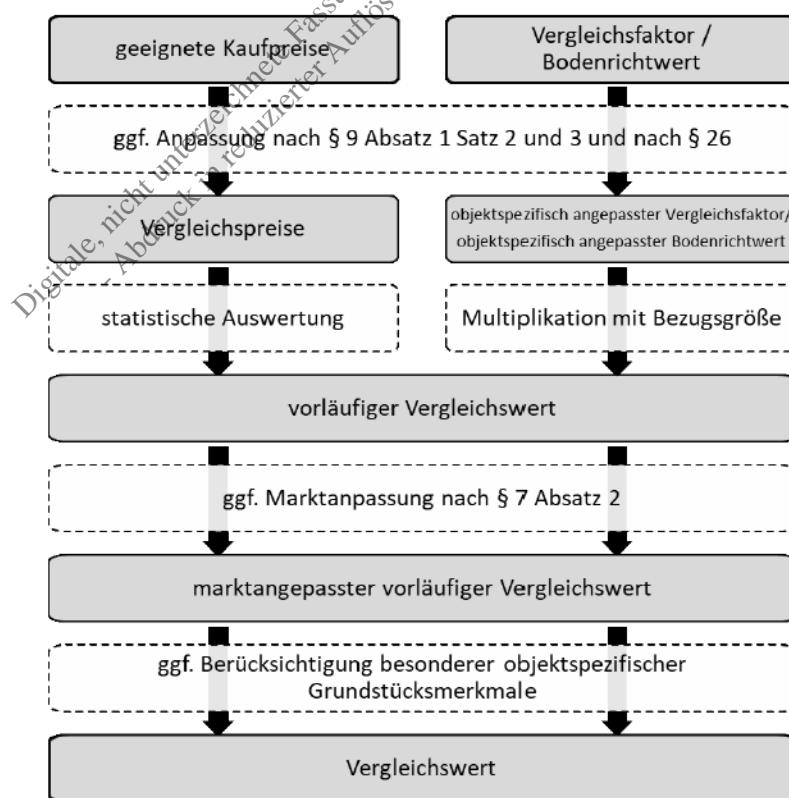
3.1 Ermittlung im Vergleichswertverfahren

Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.⁶⁷

Obwohl die ImmoWertV das Vergleichswertverfahren gleichrangig mit den übrigen Wertermittlungsverfahren aufführt, wird dem Verfahren bei Vorhandensein geeigneter Vergleichspreise besondere Überzeugungskraft beigemessen, denn Vergleichspreise für im Wesentlichen gleichartige Objekte bieten den sichersten Anhalt für die Verkehrswertermittlung.

Der Verkehrswert von Wohnungen wird in der Regel im Vergleichswertverfahren ermittelt, da sich dieser Teilbereich auf dem Grundstücksmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohnfläche) orientiert. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens können seitens des betreffenden Gutachterausschusses entsprechende Kaufpreise/-daten zur Verfügung gestellt werden. Vor diesem Hintergrund erfolgt nachfolgende Wertermittlung im Vergleichswertverfahren.

Allgemeines Schema⁶⁸ für das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertA (nachrichtlich):



© Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

⁶⁷ Vgl. auch § 6 ImmoWertV.

⁶⁸ Vgl. ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf zum Stand 03.05.2023), 24.2.

Anmerkung zu o.a. Schema:⁶⁹

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Anzahl von geeigneten Kaufpreisen ermittelt. Er ergibt sich aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert und (ggf.) der Berücksichtigung vorhandener besonderer objektspezifischer Merkmale des Wertermittlungsobjekts.

Der marktangepasste vorläufige Vergleichswert entspricht im konkreten Fall dem vorläufigen Vergleichswert, bei dem nachfolgend evtl. Abweichungen bzgl. der Wertverhältnisse der Kaufpreise (von den Wertverhältnissen am Wertermittlungsstichtag) bereits marktüblich berücksichtigt werden.

Der vorläufige Vergleichswert wird auf Grundlage einer statistischen Auswertung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen ermittelt.

Zur Ermittlung der Vergleichspreise werden Kaufpreise solcher Vergleichsobjekte herangezogen, die mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmende Merkmale aufweisen und die zu Zeitpunkten verkauft worden sind (Vertragszeitpunkte), die in noch hinreichender zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag stehen.

3.1.1 Vergleichsdaten (Einzelverkäufe) für Wohnungen

Für die Verkehrswertfindung sind Kaufpreise vergleichbarer Objekte (i.d.R. aus der Sammlung des zuständigen Gutachterausschusses) heranzuziehen, welche in Bezug auf Lage, Baujahr, Größe der Eigentumsanlage, etc. dem gegenständlichen Bewertungsobjekt möglichst nahekommen.

Für den betreffenden Bewertungsfall sind unter Berücksichtigung vorgenannter Kriterien grundsätzlich Kaufpreise zu vergleichen, welche für Miteigentum im Erwerb von 2. Hand (sogenannte „Wiederverkäufe“) bezahlt wurden.

Aus der Kaufpreissammlung des o.a. GAA liegen dem Unterzeichner nachfolgende Kaufvorgänge/-preise (KP) von Wohnungen vor, die folgende Kriterien erfüllen:

- Durchschnittliche Wohnlagen der Gemarkung Milbertshofen.
- Verkaufszeitraum ab 2022 bis zum Stichtag (21.07.2023).
- 1970er-Baujahre.
- Wohnfläche < 50 m².

Anmerkung: Aus Datenschutzgründen ist im Gutachten die genaue Lageangabe der Vergleichsobjekte unzulässig (vgl. auch § 11 (3) GutachterausschussV).

⁶⁹ Vgl. auch §§ 7, 8, 9, 24 und 25 ImmoWertV.

Lfd. Nr.	Kaufpreis- datum (Monat/ Jahr)	Wfl. (ca.)	Baujahr/ Etage der Whg.	Kaufpreis (KP) je m ² Wfl. (rd.)	Wohnlagequalität; Angaben zum Vergleichsobjekt (Gesamtanlage/Wohnung)	Zu-/Abschläge wegen evtl. die <i>allgemeine Wohnlagequalität sowie die Gesamtanlage</i> betroffender, wert- relevanter Faktoren; geschätzter Wert- einfluss (insg. ca.)	Zu-/Abschläge wegen evtl. sonstiger wert- relevanter Ab- weichungen (u.a. Preisent- wicklung); geschätzter Werteinfluss (insg. ca.)	Zu-/Ab- schläge - geschätzter Werteinfluss insgesamt (ca.)	Vergleichs- preis (VP) je m ² Wfl. (rd.)
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
1	Nov 22	32	1972/ 3. OG	7.938 €	<i>Wohnlagequalität (der Vergleichsgesamtanlage) besser (u.a. zentralere Lage), Gesamteindruck aber ("im Gegenzug") etwas schlechter; bessere Geschosslage, Preise gefallen.</i>	-3%	-6%	-9%	7.224 €
2	Okt 22	39	1972/ 4. OG	8.363 €	<i>Wohnlagequalität und Gesamteindruck ähnlich; bessere Geschosslage, Preise gefallen.</i>	0%	-9%	-9%	7.610 €
3	Sep 22	27	1972/ 4. OG	10.148 €	<i>Wohnlagequalität besser (u.a. zentralere Lage), Gesamteindruck aber etwas schlechter; bessere Geschosslage, ruhigere Lage, Preise gefallen.</i>	-3%	-17%	-20%	8.118 €
4	Jul 22	33	1974/ Hoch- parterre	10.480 €	<i>Wohnlagequalität und Gesamteindruck ähnlich; schlechtere Geschosslage und vermiert, jedoch etwas ruhigere Lage und Preise gefallen.</i>	0%	-2%	-2%	10.270 €
5	Jun 22	33	1974/ Hoch- parterre	7.510 €	<i>Wohnlagequalität und Gesamteindruck ähnlich; schlechtere Geschosslage und vermiert, jedoch etwas ruhigere Lage und Preise gefallen.</i>	0%	-3%	-3%	7.285 €
6	Jun 22	48	1970/ 3. OG	9.625 €	<i>Wohnlagequalität und Gesamteindruck besser (u.a. zentralere Lage); Whg. deutlich größer, aber in besserer Geschosslage, ruhigerer Lage und Preise gefallen.</i>	-10%	-10%	-20%	7.700 €
7	Mai 22	29	1973/ 4. OG	9.504 €	<i>Wohnlagequalität besser (u.a. zentralere Lage), Gesamteindruck ähnlich; bessere Geschosslage und Preise gefallen.</i>	-5%	-20%	-25%	7.128 €
8	Feb 23	33	1974/ 1. OG	10.544 €	<i>Wohnlagequalität und Gesamteindruck ähnlich; etwas ruhigere Lage und Preise gefallen.</i>	0%	-15%	-15%	8.962 €
(Wfl. i.M.: 34 m ²) Arithmetisches Mittel aller VP rd. 8.037 € Minimalwert: rd. 7.128 € Maximalwert: rd. 10.270 € Standardabweichung (+/-): rd. 1.082 € Variationskoeffizient (+/-): rd. 13% Wertebereich gemäß "2-Sigma-Regel": rd. 5.873 € bis rd. 10.201 € Median aller VP: rd. 7.655 € Arithmetisches Mittel ohne VP lfd. Nr. 4 rd. 7.718 € Standardabweichung (+/-): rd. 645 € Variationskoeffizient (+/-): rd. 8%									

Allgemeine Anmerkungen/Quellennachweise zur Auswertungstabelle auf vorhergehender Seite:

- Spalten (2) bis (5): Angaben des GAA (aus dessen Kaufpreissammlung; vgl. auch § 195 BauGB). Die Vergleichspreise (VP) beinhalten i.d.R. ein Keller- bzw. Speicherabteil sowie die Mitbenutzung „üblicher“ Gemeinschaftseinrichtungen (z.B. Wasch-/Trockenraum, Fahrradkeller/-abstellbereiche, Technikräume, Verkehrsflächen, etc.).
- Spalte (6): Soweit vom Unterzeichner (unverbindlich) recherchiert wurde („äußere Eindrucksbesichtigung“, Internetrecherchen, etc.) bzw. tlw. auch entsprechend den Angaben aus der Kaufpreissammlung (z.B. bzgl. Geschosslage, evtl. Vermietung, etc.). Dem betreffenden GAA liegen i.d.R. keine genauen/verbindlichen Informationen über den Zustand/Ausstattungsstandard (insbesondere im Innenbereich) der Vergleichsobjekte vor (weshalb ggf. tlw. Annahmen getroffen werden).
- Spalte (7): Evtl. (dem Unterzeichner bekannte, und als wertrelevant erachtete) Abweichungen, z.B. bzgl. allgemeiner Wohnlagequalität sowie Baujahr, Größe, Architektur, Bauweise, Zustand, etc. der Gesamtanlage im Vergleich zur betreffenden Gesamtanlage (sowie daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss).
- Spalte (8): Evtl. Abweichungen aufgrund zwischenzeitlich eingetretener Preisentwicklung (zwischen dem Verkaufsdatum des Vergleichsobjekts und dem Wertermittlungsstichtag, hier 21.07.2023)⁷⁰ sowie z.B. hinsichtlich Wfl., Geschoss/Mikrolage innerhalb der betreffenden Gesamtanlage, Vermietungssituation⁷¹, etc. zwischen Vergleichs- und Bewertungsobjekt.
- Spalte (9): Vor obigem Hintergrund (zusammenfassend) geschätzter Gesamtwerteinfluss aufgrund bestehender/bekannter Abweichungen.
- Spalte (10): Um o.a. Gesamtwerteinfluss (Spalte 9) angepasster Kaufpreis (vgl. Spalte (5)).

Ergänzende Anmerkungen zu den Auswertungsergebnissen:

- Die hier (jeweils) angegebene Standardabweichung beruht auf einer Schätzung ausgehend von einer Stichprobe. Sie ist ein Maß dafür, wie weit die jeweiligen Werte um den Mittelwert streuen.
- Der Variationskoeffizient („Streuung“) ergibt sich aus dem Verhältnis der Standardabweichung zum Mittelwert.
- Der Median (oder Zentralwert) halbiert eine Verteilung oder eine Anzahl von Werten in zwei Hälften, so dass die Werte in der einen Hälfte kleiner als der Medianwert sind, in der anderen größer. Gegenüber dem arithmetischen Mittel hat er grundsätzlich den Vorteil, „robuster“ gegenüber sogenannten „Ausreißern“ (extrem abweichenden Werten) zu sein.
- Nach Einschätzung des Unterzeichners weicht der VP lfd. Nr. 4 „erheblich“ („Ausreißer“; vgl. auch § 9 ImmoWertV) von den übrigen VP ab.⁷²

⁷⁰ U.a. vor dem Hintergrund, dass diesbezügliche exakte empirische Untersuchungen des konkreten Teilmarktes seitens des GAA (i.d.R.) nicht vorliegen, werden erforderliche Preisanpassungen i.d.R. – u.a. unter Beachtung der unter 2.5.2 zitierten Veröffentlichungen – nach sachverständigem Ermessen geschätzt.

⁷¹ Nachrichtlich: Entsprechend den Auswertungen des GAA bei der LH München erzielten in den vergangenen Jahren z.B. Apartments i.d.R. etwas höhere Preise als z.B. Wohnungen mit einer Wfl. zwischen ca. 45 bis 90 m² und wurden vermietete Wohnungen i.d.R. mit Abschlägen gehandelt (vgl. u.a. „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“; Tab. 29, 30 und 34 auf S. 32 ff. sowie Hinweis auf S. 32 oben, a.a.O.).

⁷² Nachrichtlich: In der Wertermittlungspraxis gelten VP i.d.R. als Ausreißer, wenn sie z.B. außerhalb des Bereichs der doppelten Standardabweichung (sog. „2-Sigma-Regel“) liegen (vgl. auch Kleiber - Marktwertermittlung nach ImmoWertV, Praxiskommentar [...], 9. Auflage, S. 796, Rd. Nr. 27 ff. bzw. S. 1060, Rd. Nr. 103 ff.; Hrsg. Bundesanzeiger-Verlag).

Die ImmoWertA (hier noch 4. Entwurf zum Stand 03.05.2023) führt hierzu unter 9.(2).1 ff. u.a. Folgendes aus: „[...] Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse liegen vor, wenn z. B. ein Kaufpreis nicht unter den im gewöhnlichen

- Der arithmetische Mittelwert ohne den o.a. VP lfd. Nr. 4 liegt bei rd. 7.718 €/m² Wfl.
- Die Streuung des arithmetischen Mittels (ohne VP lfd. Nr. 4) von rd. 8 % bewegt sich im „marktüblichen Rahmen“, bzw. ist vergleichsweise gering.
- Der Median aller VP beträgt rd. 7.655 €/m² Wfl. und liegt damit nur unwesentlich unter o.a. arithmetischen Mittelwert.

3.1.2 Immobilienmarktbericht(e) – Apartments und Wohnungen < 45 m²

Die von der Geschäftsstelle des GAA im Bereich der LH München veröffentlichten Jahresberichte⁷³ (hier Tabelle 29) weisen für durchschnittliche Wohnlagen⁷⁴ des Stadtgebiets jeweils nachfolgende Preise für nicht vermietete Apartments und Wohnungen (< 45 m²) im Wiederverkauf aus:

Berichtsjahr	Anzahl ⁷⁵	m ² Wfl. i.D.	Baujahrsgruppe	Arithmetischer Mittelwert Kaufpreis rd. €/m ² Wfl.	Preisspanne (Standardabweichung) ⁷⁶ +/- % bzw. ca. €/m ² Wfl. ⁷⁷
2022	135	33	1970 - 1979	8.500	+/- 20 % bzw. 6.800 bis 10.200
2021	131	33	1970 - 1979	8.000	+/- 15 % bzw. 6.800 bis 9.200
2020	100	33	1970 - 1979	7.850	+/- 15 % 6.700 bis 9.000

© Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München

Anmerkungen zu o.a. Daten:

Die angegebenen Preise (bezogen auf den Wertermittlungsstichtag) des „letzten“ Jahresberichts sind Mittelwerte des Jahres 2022. Soweit recherchiert werden konnte (vgl. auch 2.5.2) sowie nach Einschätzung des Unterzeichners sind die Preise vergleichbarer Wohnungen seitdem gefallen, so dass sich zum Wertermittlungsstichtag (21.07.2023) ein entsprechend geringeres Preisniveau ergibt. U.a. vor diesem Hintergrund erscheinen die für das Wertermittlungsobjekt aus konkreten Einzelverkäufen ermittelten „Auswertungsergebnisse“ unter 3.1.1 - die unterhalb o.a. Mittelwertes liegen - zum Wertermittlungsstichtag im Großen und Ganzen als plausibel.

Geschäftsverkehr üblichen Verhältnissen zustande kommt, beispielsweise, weil die Vertragsparteien unter Zwang, aus Not oder unter besonderer Rücksichtnahme handeln. Bei Vorliegen einer erheblichen Abweichung ist es jedoch nicht unbedingt erforderlich, die ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnisse zu kennen, auf denen die Abweichung beruht. [...] Eine erhebliche Abweichung von Kaufpreisen und anderen Daten liegt dann vor, wenn sie nicht mehr mit der üblichen Streuung erklärt werden kann. Dies ist nicht fest definierbar, sondern abhängig von der Homogenität bzw. Heterogenität des jeweiligen Grundstücksmarkts. Ausreißer können z. B. mittels statistischer Verfahren erkannt werden [...]“

⁷³ Vgl. „Der Immobilienmarkt in München – Jahresbericht für 2022“ (bzw. 2020/2021); a.a.O.

⁷⁴ Die Beurteilung der Wohnlagequalität erfolgt hier i.d.R. gemäß der Lagekarte des GAA (vgl. auch 4.3).

⁷⁵ Anzahl der vom GAA ausgewerteten Kauffälle.

⁷⁶ Auf S. 7 des aktuellen Jahresberichts wird auf Folgendes hingewiesen: „Sind für die ermittelten Werte Streuungsmaße angegeben (Standardabweichung), ist darunter der Wertbereich zu verstehen, in dem ca. 68 % der für die jeweils genannten Bedingungen zu erwartenden Preise bzw. Werte liegen – und nicht die Spanne zwischen dem höchsten und niedrigsten Preis bzw. Wert. Von den zu erwartenden Preisen bzw. Werten liegen etwa 95 % innerhalb der doppelten Spanne. Diese Definition geht von einer annähernden Normalverteilung aus.“

⁷⁷ Rundung hier seitens des Unterzeichners (ggf.) auf 100 €.

3.1.3 Vergleichswert des SE Nr. 27

Bei eingehender Betrachtung aller bekannten Faktoren (vgl. auch 2.1 bis 2.5), wie z.B.

- allgemeine Wohnlagequalität,
- Gesamtkonzeption, Bauweise/Ausstattung/Bauausführung, (angetroffener bzw. angenommener) Zustand, Instandhaltungsrücklage, etc. der Gesamtanlage,
- Mikrolage, Grundrisskonzeption/Ausrichtung, Ausstattung, zu entrichtendes Hausgeld, etc. des betreffenden Sondereigentums sowie insbesondere
- unter Berücksichtigung des zum Stichtag (21.07.2023) vorherrschenden Marktumfelds („Käufermarkt“; vgl. 2.5.2)

werden unter Beachtung der Auswertung vorliegender Kaufpreise und sonstiger Daten (vgl. 3.1.1 ff.) nachfolgende (sachgemäß gerundete) Wertansätze als angemessen erachtet:

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert der 1-Zimmer-Wohnung Nr. 27:

Ca. 33 m² Wfl. im 1. OG à rd. 7.700 €*/m² Wfl. = 254.100 €

(*Zugehöriger Abstellkeller mit ca. 2 m² (vgl. 2.3.2 und 2.4.2) sowie anteilige Gemeinschaftseinrichtungen im m²-Ansatz berücksichtigt.)

Evtl. Zu-/Abschläge aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale:⁷⁸

Abschlag wegen tlw. Instandhaltungsrückstau, etc. im Bereich betreffenden Sondereigentums: Wie unter 2.5.1 ausgeführt, beschreibt sich der bauliche Zustand der betreffenden Einheit als „teilweise abgewohnt“ und bezogen auf die betreffende Baujahrsklasse als eher unterdurchschnittlich.

Vor obigem Hintergrund wird - ohne Auflistung von Einzelwerten - ein pauschaler Abschlag in Höhe von ca. 3 bis 4 % (überschlägig geschätzter Wertefluss⁷⁹) als angemessen erachtet. Angesetzter Abschlag somit:

(-) ca. 9.000 €

(Nachrichtlich: Bezogen auf insg. ca. 33 m² Wfl. entspricht dies rd. 273 €/m² und bezogen auf den ermittelten (marktangepassten vorläufigen) Vergleichswert des betreffenden SE rd. 3,5 %.)

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß (s.a. 1.1) grundsätzlich für den miet-/lastenfreien (u.a. ggf. „geräumten“) Zustand. Evtl. sonstige Zu-/Abschläge aufgrund (weiterer) besonderer objektspezifischer (in den vorgenommenen Wertansätzen evtl. noch nicht berücksichtigter) Merkmale sind, nach Einschätzung des Unterzeichners (soweit von diesem recherchiert wurde) im konkreten Fall nicht erforderlich.

Somit insgesamt: 245.100 €

Vergleichswert des SE Nr. 27 somit: **rd. 245.000 €**

⁷⁸ Vgl. auch § 8 (3) ImmoWertV. „Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. [...] können insbesondere vorliegen bei 1. besonderen Ertragsverhältnissen, 2. Baumängeln und Bauschäden, 3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind [...] und zur alsbaldigen Freilegung anstehen, 4. Bodenverunreinigungen, [...] Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt. [...].“

⁷⁹ Der getroffene Ansatz entspricht - wie ausgeführt - dem geschätzten „Wertefluss“ (u.a. auch unter Berücksichtigung des zum Stichtag vorherrschenden „Marktumfeldes“; vgl. 2.5.2). Er ist grundsätzlich nicht gleichzusetzen mit den i.d.R. deutlich höheren Kosten einer grundlegenden Komplettsanierung/Vollmodernisierung betreffender Einheit! Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende, spezialisierte Sachverständige für Baumängel/-schäden erforderlich, die ggf. auch empfohlen werden (vgl. auch 1.6).

3.2 Verkehrswert(e)

Der Verkehrswert (Marktwert) wird gemäß § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nach bestehender Bewertungspraxis wurde hier das Vergleichswertverfahren angewandt (s.a. 3.1).

Abweichend zur einleitenden Verkehrswertdefinition und den Bestimmungen der ImmoWertV (vgl. u.a. § 46) erfolgte gegenständliche Verkehrswertermittlung auftragsgemäß im unterstellten „miet-/lastenfreien Zustand“ (s.a. 1.1, 1.6 und 1.7).

Der nachfolgende Verkehrswert bezieht sich also grundsätzlich - wenn nicht gesondert vermerkt (vgl. 2.2, 2.3 und 3.1.3) - auf das unbelastete/unbeeinflusste (leerstehende) Objekt, u.a. auch frei von evtl. wertbeeinflussenden, ggf. noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in Abt. II und III des Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, evtl. Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken, evtl. noch ausstehenden Sonderumlagen/Hausgeldnachzahlungen, evtl. noch anfallenden Erschließungs- bzw. KAG-Beiträgen, evtl. Räumungskosten, etc. sowie u.a. unter Beachtung der Vorbehalte/Anmerkungen unter 1.1, 1.6 und 2.2 bis 2.4. Dem Auftrag entsprechend wurden vom Unterzeichner diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen und Untersuchungen ange stellt.

Unter Berücksichtigung wertrelevanter Merkmale und der vorbeschriebenen Kriterien wird der sach gemäß gerundete Verkehrswert des im Anwesen Hamburger Straße 27 in 80809 München, Flst. Nr. 135/14 der Gemarkung Milbertshofen, befindlichen Wertermittlungsobjekts per 21.07.2023 (s.a. 1.3) wie folgt begutachtet:

12,75 / 1.000 MEA verbunden mit dem SE an

Wohnung Nr. 27

(1-Zimmer-Wohnung im 1. OG

nebst Kellerabteil)

245.000 €

(i.W.: zweihundertfünfundvierzigtausend Euro)

Weßling, den 08.08.2023

Dipl.-Ing. (FH) Günter Rinner

Rundstempel

4 ANLAGEN

4.1 Abkürzungsverzeichnis

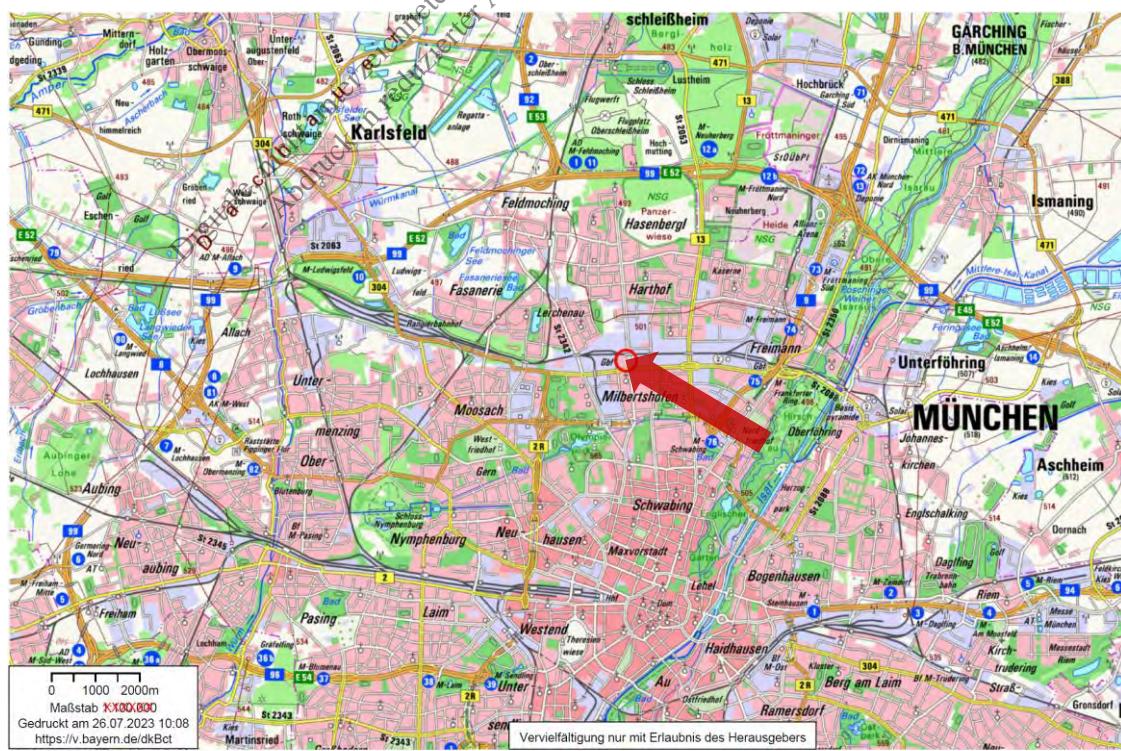
Abt.	Abteilung	Koeff.	Koeffizient
AG	Amtsgericht	KP	Kaufpreis
Anm.	Anmerkung	KW	Kaltwasser
Art.	Artikel	LBK	Lokalbaukommission
AR/AK	Abstellraum/-kammer	LG	Landgericht
AWMF	Alterswertminderungsfaktor	LL	Luftlinie
BauGB	Baugesetzbuch	LZ	Liegenschaftszinssatz
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MD	Dorfgebiet
BayBO	Bayerische Bauordnung	MEA	Miteigentumsanteil
BBauG	Bundesbaugesetz	MFH	Mehrfamilienhaus
BBE	Besondere Betriebseinrichtungen	MI	Mischgebiet
BBt	Besondere Bauteile	MK	Kerngebiet
BBP	Bebauungsplan	Nfl.	Nutzfläche
BEL	Bauerwartungsland	NHK	Normalherstellungskosten
BewG	Bewertungsgesetz	OG	Obergeschoss
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	OLG	Oberlandesgericht
BGF _{red}	reduzierte Brutto-Grundfläche	OT	Ortsteil
BNK	Baunebenkosten	RE	Jahresreinertrag
BRI	Bruttorauminhalt	RH	Reihenhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	REH	Reiheneckhaus
DG	Dachgeschoß	RMH	Reihenmittelhaus
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	RND	Restnutzungsdauer
DIN	Deutsche Industrie Norm	RoE	Jahresrohertrag
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	Rspr.	Rechtsprechung
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	RW	(Boden-) Richtwert(e)
EFH	Einfamilienhaus	SE	Sondereigentum
EG	Erdgeschoss	SNR	Sondernutzungsrecht
ETW	Eigentumswohnung	SO	Sondergebiet
EW	Ertragswert	SV	Sachverständiger
EW-RL	Ertragswertrichtlinie	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	SW-RL	Sachwertrichtlinie
FNP	Flächennutzungsplan	TE	Teilungserklärung
GA	Gutachten	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GE	Gewerbegebiet	VO	Verordnung
GF	Geschossfläche	VP	Verkaufs-/Vergleichspreis
GFZ	Geschossflächenzahl	VKW	Verkehrswert
GG	Grundgesetz	VW-RL	Vergleichswertrichtlinie
GI	Industriegebiet	WA	Allgemeines Wohngebiet
GND	Gesamtnutzungsdauer	WB	Besonderes Wohngebiet
GRZ	Grundflächenzahl	WE	Wohnungseinheit
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
HV	Hausverwaltung	WGFZ	Wertrelevante
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Geschossflächenzahl
i.d.F.	in der Fassung	WR	Wohnflächenverordnung
i.M.	im Mittel	WS	Reines Wohngebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WW	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertA	ImmoWertV-Anwendungshinweise	WWV	Warmwasser
KAG	Kommunalabgabegesetz	ZFH	Warmwasserversorgung
KG	Kellergeschoss	ZH	Zweifamilienhaus
		ZV	Zentralheizung
			Zwangsverwalter(in)

4.2 Umgebungs-/Ortsplanausschnitte

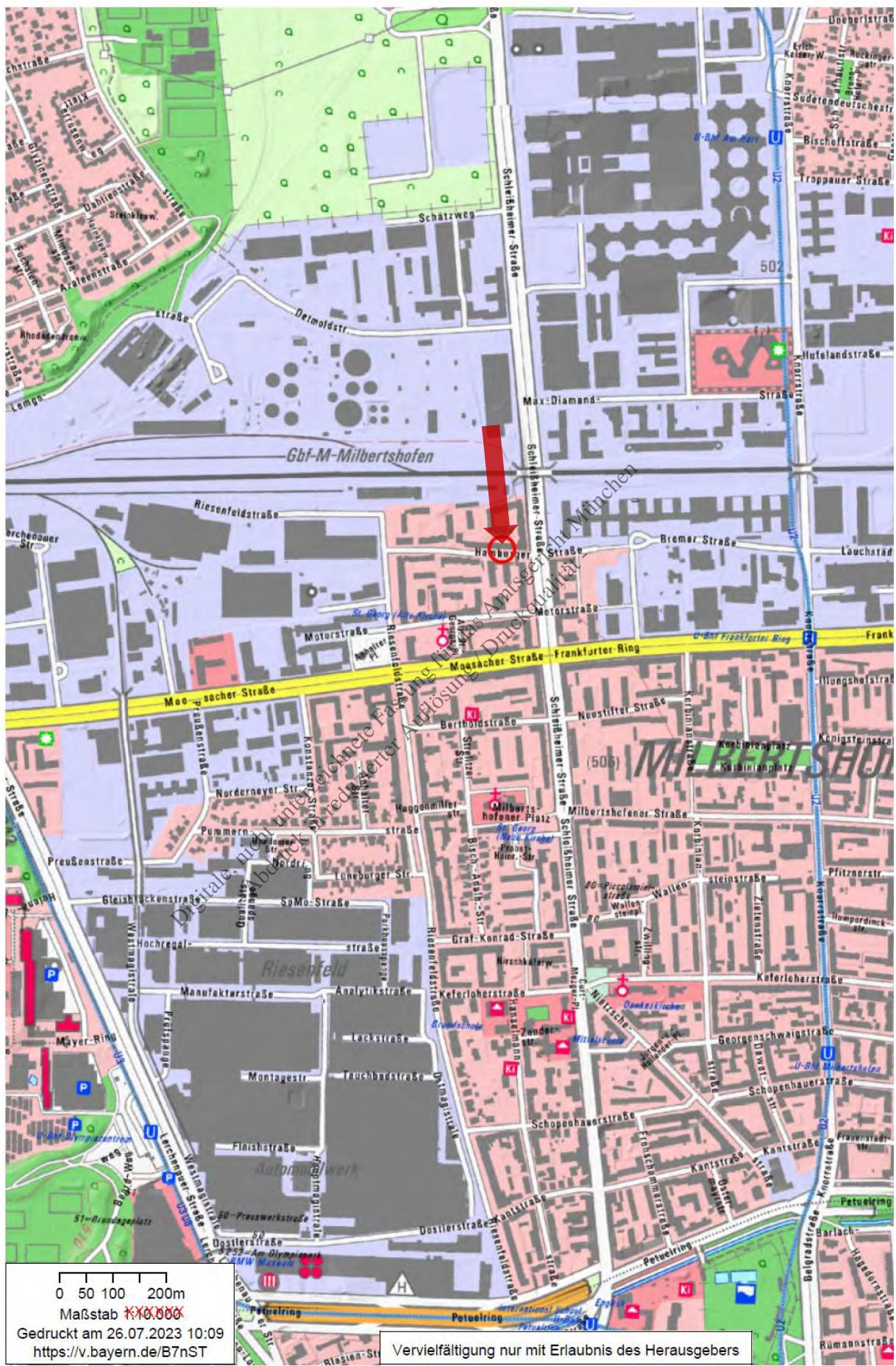


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, GeoBasis-DE / BKG 2013 (Daten verändert), EuroGeographics

Quelle: Bayern Atlas Plus; © Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung; 3053/07; www.geoportal.bayern.de

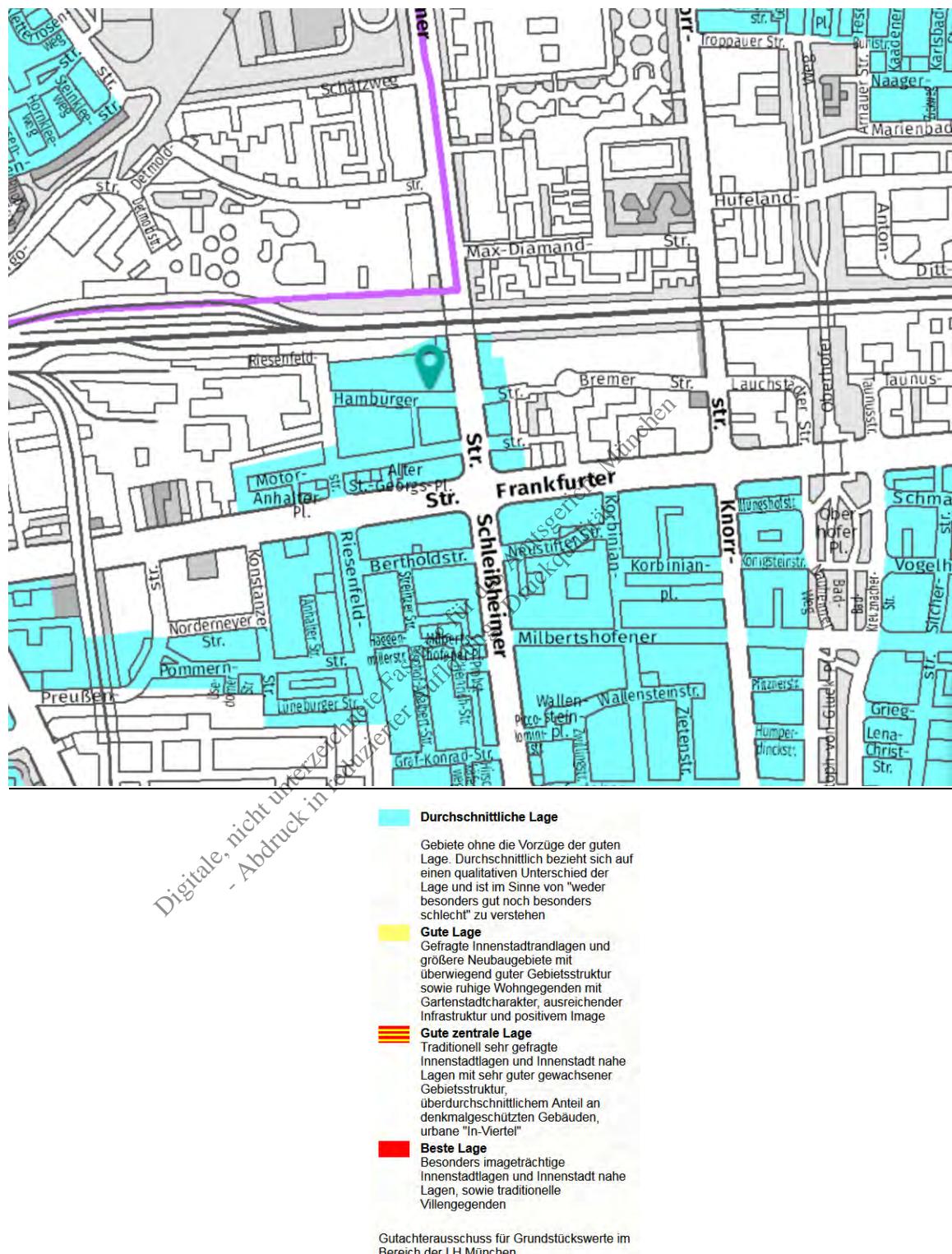


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, geoportal.bayern.de, EuroGeographics



4.3 Lagekarte 2022 des GAA für Grundstückswerte im Bereich der LH München

(auszugsweise⁸⁰)



© LH München- Kommunalreferat; geodatenservice.kom@muenchen.de.

⁸⁰ <https://stadt.muenchen.de/infos/lagekarten.html>.