

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 111/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) der

chrome://settings/search



2-Zimmer -Wohnung Nr. 5 mit ca. 60 m² Wohnfläche, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 24 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche, im 1. Obergeschoss des Vorder-/Hofgebäudes im Anwesen

Müllerstraße 45 in 80469 München, Grundstück Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

06.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1086 vom 10. Juni 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	16
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	17
2.6 Bauliche Anlagen	18
2.7 Wohnung Nr. 5	21
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	23
2.9 Marktentwicklung	23
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	24
3.0 Bewertungskriterien	28
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	28
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	31
4.0 Vergleichswert	32
5.0 Verkehrswert	36

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
Bau-/Modernisierungsbeschreibung vom 15.12.2009
Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Keller Nr. 24
Aufteilungsplan, 1. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 5
Fotos in Kopie vom 06.05.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB der

2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 mit ca. 60 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche, Duschbad und Diele, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 24 mit ca. 5 m² Nutzungsfläche, laut Aufteilungsplan im 1. Obergeschoss des Vorder-/Hofgebäudes

im Anwesen Müllerstraße 45 in 80469 München, Grundstück Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1517 K 111/2023, gemäß Anordnungsbeschluss vom 16.01.2024.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist 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.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.05.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 16.01.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Grundbuch von Isar-Vorstadt (Wohnungsgrundbuch), Blatt 13514 vom 02.11.2023, beglaubigt
- Gutachten Nr. 21-1001 vom 07.02.2022 des Unterzeichners, auf Datenspeicher
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 2133 vom 24.08.2009, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 2009-019243A zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.11.2009 mit Grundriss Wohnung Nr. 5 und Keller Nr. 24, in Kopie
- Bau-/Modernisierungsbeschreibung URNr. 3195 vom 15.12.2009, als PDF-Datei
- Auszug aus der Berichtigung der Teilungserklärung vom 04.03.2010, in Kopie
- Auszug aus dem Mängelprotokoll P 13231 (Stand: 20.12.2013) der *. * Partnergesellschaft, öbuv Sachverständige für Schäden an Gebäuden, vom 14.02.2014, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Mängelprotokoll P 13231-1 (Stand: 23.10.2014) der *. * Partnergesellschaft, öbuv Sachverständige für Schäden an Gebäuden, vom 06.02.2015, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Protokoll 4 zur Begehung am 20. und 21.07.2015 der *. * Ingenieure für Brandschutz GmbH, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Mängelprotokoll P 13231-2 (Stand: 20.07.2015) der *. * Partnergesellschaft, öbuv Sachverständige für Schäden an Gebäuden, vom 18.09.2015, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Sachverständigengutachten P 17046 (Stand: 18.09.2015) der *. * Partnergesellschaft, öbuv Sachverständige für Schäden an Gebäuden, vom 05.04.2017, als PDF-Datei
- Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 16.11.2010 bis 24.09.2021, als PDF-Datei
- Auszug aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 24.09.2021, 20.05.2022 und 29.03.2023, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 06.08.2020, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Einzel-Wirtschaftsplan 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 5 vom 22.04.2022, als PDF-Datei
- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 5 vom 28.02.2024, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 16.05.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 26.2.2024
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277

- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 06.05.2024 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito nicht möglich.

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung daher ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Von der zuständigen Hausverwaltung wurden auszugsweise

- o der Einzel-Wirtschaftsplan 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 5 vom 22.04.2022 sowie
- o die Einzel-Jahresabrechnung 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 5 vom 28.02.2024

beschafft sowie der Sachstand bezüglich der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel zum Stichtag erfragt.

Hinsichtlich der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel wurde bei der Landeshauptstadt München, Lokalbaukommission (LBK), der Sachstand zum Stichtag erfragt.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

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

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. 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 Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von innen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde. Zudem lagen dem Unterzeichner keine Informationen über die Höhe der voraussichtlichen Gesamtkosten für die Behebung der am Gemeinschafts- und Sondereigentum vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel vor. Insofern obliegt die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung somit alleinig der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich versteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Vordergebäude des Anwesens Müllerstraße 45 in 80469 München, im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, der die südliche Hälfte der Altstadt umschließt.

Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt mit einer Fläche von rd. 4,4 km² und ca. 50.000 Bewohnern (Stand 31.12.2023) setzt sich zusammen aus den sehr unterschiedlich ausgeprägten Bezirksteilen Bahnhofsviertel, Gärtnerplatzviertel, Glockenbachviertel, Klinikviertel, Schlachthofviertel und Wies'nviertel. Mit der innerstädtischen Isar-Renaturierung hat der Stadtbezirk an seiner östlichen Grenze ein attraktives, grundlegend neu gestaltetes, quatiernahes Naherholungsgebiet erhalten.

Das Bahnhofsviertel, im Zweiten Weltkrieg weitgehend zerstört, wurde mit Wohn- und Geschäftshäusern wiederaufgebaut. Neben Groß- und Einzelhandelskonzentrationen ist in diesem Viertel das Hotel- und Gaststättengewerbe zahlreich vertreten. Auf einem Areal östlich der Hackerbrücke befindet sich der 2009 eröffnete Zentrale Omnibusbahnhof für den überregionalen Busverkehr.

Gärtnerplatz-, Glockenbach- und Schlachthofviertel sind aus gründerzeitlichen Stadterweiterungen hervorgegangene Mietshaus- und Gewerbeviertel. Sie verfügen auch heute noch über einen sehr hohen, größtenteils gepflegten Altbaubestand. Aber auch kulturelle Einrichtungen wie das Deutsche Theater und Gärtnerplatztheater bereichern das Quartier. Durch Ausweitung von Cityfunktionen und Umnutzungen aufgebener Industrie- und Gewerbeflächen hat sich die traditionelle Gewerbestruktur gewandelt und der tertiäre Bereich als maßgeblicher Arbeitsplatzanbieter in diesen Vierteln etabliert.

Das Klinikviertel schließt sich östlich an das Wies'nviertel an und beherbergt die Innenstadtkliniken der Universität und zahlreiche angegliederte Institute.

Das Wies'nviertel (dessen Name sich von der Theresienwiese als Veranstaltungsort für das weltbekannte Oktoberfest ableitet) wurde Mitte des 19. Jahrhunderts als repräsentatives Villen- und Mietshausviertel konzipiert. Heute dominieren dort Bürofunktionen.

Durch die Modernisierung/Sanierung alter Wohngebäude und der daraus resultierenden Anhebung des Mietniveaus sowie durch die Errichtung von Eigentumswohnungen auf früheren Gewerbeflächen ist die Sozialstruktur in einzelnen Bezirksteilen in Veränderung begriffen: Der Altersaufbau der Bezirksbevölkerung verjüngt sich und die Zahl der Ein- und Zweipersonenhaushalte rangiert an zweithöchster Stelle. Am deutlichsten wird dieser Prozess in den früheren Wohnquartieren der „einfachen Leute“ im Glockenbach und Schlachthofviertel sichtbar. Die Zahl der Ausländer/innen liegt deutlich über dem städtischen Durchschnitt.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den guten, stark nachgefragten Wohnlagen in München. Vor allem das Gärtnerplatz- und Glockenbachviertel gehören zu den attraktivsten Wohnquartieren der Stadt.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist im Nordosten des nachgefragten Bezirksteils Glockenbach, unmittelbar an der Grenze zum nördlich anschließenden 1. Stadtbezirk Altstadt – Lehel mit dem Bezirksteil Angerviertel, in einem allgemeinen Wohngebiet, im Geviert Müllerstraße im Norden, Hans-Sachs-Straße im Osten, Westermühl-/Holzstraße im Süden sowie Pestalozzistraße im Westen, im Straßenumgriff Müllerstraße im Norden, Holzstraße im Südosten sowie Pestalozzistraße im Westen, unmittelbar südlich der Müllerstraße gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Müllerstraße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine voll ausgebaut, tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Nebenstraße mit in der Fahrbahnmitte verlaufenden Straßenbahnschienen in einer Tempo-30-Zone, die die Blumenstraße (Altstadtring) im Nordwesten mit der Corneliusstraße im Nordosten verbindet und in ihrer Verlängerung bis zur Maximilianstraße, ebenfalls im Nordosten, reicht (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „zentrale gute“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Nordosten beträgt (Luftlinie) rd. 0,9 km, zum Altstadtring (Blumenstraße) im Norden rd. 0,2 km, zum Mittleren Ring (B 2R) im Osten rd. 3,5 km, zur Wittelsbacherstraße (Isarring) im Südosten 0,7 km, zur Lindwurmstraße bzw. zum Sendlinger-Tor-Platz, beide im Nordwesten rd. 0,2 km, zum Mittleren Ring (B 2R) im Westen rd. 2,6 km, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Schwabing im Nordosten rd. 5,2 km, A 94 (München – Passau) mit Anschlussstelle Töginger Straße im Osten rd. 4,3 km, A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Ramersdorf im Südosten rd. 4,1 km, A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle München-Sendling-Süd im Südwesten rd. 4,3 km und zur A 96 (München – Lindau) mit Anschlussstelle München-Sendling im Westen rd. 3,6 km sowie zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Sendlinger Tor, im Nordwesten rd. 0,2 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch geschlossene Geschossbebauung mit Wohn- bzw. Wohn- und Geschäftshäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu fünf Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss unter verschiedenen Dachformen unterschiedlicher Baualterskategorie.

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in einem Umkreis von (Luftlinie) rd. 0,2 km entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich sowohl auf den Altstadtring (Blumenstraße) im Norden als auch auf die Lindwurmstraße im Nordwesten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 52 (Sendlinger Tor – Tierpark) und 62 (Rotkreuzplatz – Ostbahnhof) sowie die Straßenbahnlinien 16 (Romanplatz – Effnerplatz), 17 (Amalienburgstraße – Sendlinger Tor), 18 (Gondrellplatz – Schwanseestraße), 27 (Petuelring – Sendlinger Tor) und 28 (Sendlinger Tor – Scheidplatz), alle mit gemeinsamer Haltestelle Sendlinger Tor, (Luftlinie) ca. 0,2 km nordwestlich bzw. ca. sechs Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnen U1 (Olympia-Einkaufszentrum – Mangfallplatz), U2 (Feldmoching – Messestadt Ost), U3 (Moosach – Fürstenried West) und U6 (Klinikum Großhadern – Garching Forschungszentrum) sowie die Zusatzlinien U7 (Olympia-Einkaufszentrum – Neuperlach Zentrum) und U8 (Olympiazentrum – Neuperlach Zentrum), alle mit gemeinsamer Haltestelle Sendlinger Tor, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. Hauptbahnhof ca. eine bzw. zwei min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich direkt im gegenständlichen Anwesen sowie in unmittelbarer Umgebung in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den (Luftlinie) rd. 1,9 km entfernten Englischen Garten, die rd. 0,7 km südöstlich gelegene Isar sowie auf die Theresienwiese, auf der das Münchener Oktoberfest stattfindet, rd. 1,1 km westlich, hinzuweisen.

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 02.11.2023 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München		Grundbuch von Isar-Vorstadt		Blatt 13514	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	m²
		a/b	c			
1	2	3			4	
1	-	15,19/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sektion 6 11186 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 5 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 13511 bis Blatt 13545); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 5 zugeordnet. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 24.08.2009 URNr. 2133 Notar [REDACTED], München und vom 14.12.2009 URNr. 3169 Notar [REDACTED], München Bezug genommen; Übertragen aus Blatt 2529; eingetragen am 09.03.2010.	Müllerstr. 45, Gebäude- und Freifläche	15	80	

Amtsgericht München		Grundbuch von Isar-Vorstadt		Blatt 13514	Bestandsverzeichnis	Einlegebogen +1 R
Bestand und Zuschreibungen			Abstreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke			Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5	6		7	8		
1	Die Teilungserklärung ist geändert: Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nun auch beschränkt durch die Eintragung von Miteigentumsanteilen verbunden mit Sondereigentum in Blatt 13612 bis 13616; maßgebend für die Aufteilung sind nun auch die Aufteilungspläne Nr. 2010-069836 und Nr. 2010-082354; gemäß Bewilligungen vom 28.07.2010 URNr. 1606 und vom 02.09.2010 URNr. 1834 je Notar [REDACTED], München; eingetragen am 13.09.2010. [REDACTED]		1	Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 5 übertragen nach Blatt 13533 am 14.09.2010. [REDACTED]		
1	Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 24 der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; übertragen aus Blatt 13533; gemäß Bewilligung vom 22.12.2009 URNr. 3255 Notar [REDACTED], München; eingetragen am 14.09.2010.					

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1 gelöscht

Lfd. Nr. 2 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München Grundbuch von Isar-Vorstadt		Blatt 13514	Zweite Abteilung	Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Lastend am ganzen Grundstück: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Netz-Transformatorstation- und Stromversorgungsleitungsrecht) für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 20.08.1984 URNr. 2297 Notar Dr. Lichtenberger; eingetragen am 04.10.1984 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 09.03.2010. [REDACTED]		
2	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. am [REDACTED] gemäß Bewilligung vom 18.10.2011 URNr. 2330 Notar [REDACTED], München; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 03.02.2012. [REDACTED]		
3	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 111/2023); eingetragen am 02.11.2023.		

Anmerkung:

Die Eintragung lfd. Nr. 1 in der Abteilung II des Grundbuchs ist bei Objekten der vorliegenden Art üblich. Sämtliche Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt, mit einem Ausmaß von 1.580 m² hat unregelmäßige Polygonform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 69 m x 23 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront beträgt an der Müllerstraße im Norden rd. 20 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über ein einflügliges Metalltor. Die übrigen Grundstücksgrenzen sind von der aufstehenden Bebauung bzw. Mauern umgeben.

Die Wege sind mit Betonformsteinen gepflastert. Bodenentwässerung sowie Außenbeleuchtung sind vorhanden. Fahrradabstellmöglichkeiten sind gegeben (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen einen der Jahreszeit entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Das Grundstück Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt, ist über die Müllerstraße von Norden erschlossen (s. Lageplan i. d. Anlage).

Bei der Müllerstraße mit einer Breite von rd. 16 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine zweispurig asphaltierte, zudem mit Straßenbahnschienen versehene, tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Nebenstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die die Blumenstraße (Altstadtring) im Nordwesten mit der Corneliusstraße im Nordosten verbindet und die in ihrer Verlängerung bis zur Maximilianstraße, ebenfalls im Nordosten, reicht. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind beidseits gegeben.

Die vorhandenen Parkmöglichkeiten, die sich in einem Parklizenzengebiet befinden, reichen jedoch kaum aus (s. Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Gas, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das Anwesen Müllerstraße 45 gehört, ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als allgemeines Wohngebiet (WA) mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

§ 34 (1) BauGB

Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:

„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem Vorder-, Hof-, Mittel- und einem Rückgebäude mit Erdgeschoss und bis zu vier Obergeschossen sowie ausgebautem Dachgeschoss bebaut.

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt, ca. 1920 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einem Wohn- und Geschäftshaus bebaut und durch Kriegseinwirkung beschädigt/zerstört. Ca.1947 wurde die ursprüngliche Bebauung wiederaufgebaut. Soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, erfolgte ca. 2009 eine umfassende Modernisierung und Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Die aufstehende Bebauung lässt sich wie folgt in vier Gebäudeabschnitte einteilen (s. Lageplan i. d. Anlage):

- o ursprüngliches Vordergebäude mit Erd-, vier Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. der Müllerstraße,
- o Hofgebäude mit Erd- und Obergeschoss unter Flachdach, südlich an das Vordergebäude bzw. nördlich an das Mittelgebäude anschließend,
- o Mittelgebäude mit Erd-, drei Ober- und ausgebautem Dachgeschoss sowie Tiefgaragenein-/Ausfahrt, relativ mittig im Grundstück,
- o Rückgebäude mit Erd-, drei Ober- und ausgebautem Dachgeschoss, südlich im Grundstück mit Hinterhof.

Laut Unterlagen befinden sich in dem Anwesen drei Gewerbeeinheiten (Lebensmittelhandel, Massagepraxis), 37 Wohneinheiten sowie mehrere Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage.

Hinweis:

An der Südwestecke des Vordergebäudes befindet sich ein Anbau, vermutlich mit Kühlaggregaten. Außerdem ist im Hof, westlich des Hauseingangs in das Mittelgebäude, die Lüftungsanlage der Tiefgarage situiert. Zudem schließt laut Aufteilungsplan unmittelbar südlich an der darüber liegenden Dachterrasse der „Verflüssiger“ des Lebensmittelgeschäfts an. Insofern ist tagsüber, aber auch nachts mit weiteren Immissionen durch den Betrieb der technischen Anlagen zu rechnen.

Bauweise:

Bezüglich der Bauweise wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung und die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Laut Aufteilungsplan stehen im Kellergeschoss des Mittelgebäudes ein Fahrrad- und ein Kinderwagenabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage). Ob im Vordergebäude ebenfalls Räume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 06.08.2020 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „C“ zuzuordnen; der erfasste Endenergieverbrauch für das Anwesen beträgt rd. 81 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind ☒ möglich ☐ nicht möglich						
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Dach	Die Dachdämmung entspricht dem Stand der Sanierung von 2009	☒	☐		
2	Außenwand gg. Außenluft	die Außenwand ist ungedämmt, hier wären größere Einsparungen im Rahmen einer Sanierung möglich	☒	☐		
3	Fenster	Die Fenster entsprechen dem Stand der Sanierung von 2009	☒	☐		
4	Heizung	Eine Zentralisierung der Einzelheizungen in den Wohnungen ließe größere Einsparungen zu	☒	☐		
5	Lüftung	Der Einbau wohnungszentraler Lüftungsgeräte ermöglicht Komfortgewinn und Energieeinsparungen	☐	☒		
☐ weitere Empfehlungen auf gesondertem Blatt						
Hinweis: Modernisierungsempfehlungen für das Gebäude dienen lediglich der Information. Sie sind nur kurz gefasste Hinweise und kein Ersatz für eine Energieberatung.						
Genauere Angaben zu den Empfehlungen sind erhältlich bei/unter:			Weitere Informationen erhalten Sie auf der EnEV-Infoseite des BBSR			

Bau- und Unterhaltungszustand:

Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Entsprechend der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Im Rahmen der Gutachtenerstattung im Dezember 2021 wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass das Anwesen mit gravierenden Bau- und Brandschutzmängeln behaftet ist und der Brandschutznachweis II (Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes) gemäß Art. 78 (2) 2 Nr. 2 BayBO wegen dem Fehlen eines zweiten Rettungswegs für die rückseitigen Wohnungen im Mittelgebäude nicht erbracht wurde. Deshalb wurde seitens der zuständigen Behörde eine Nutzungsuntersagung über zwei Wohnungen verfügt.

In der Eigentümerversammlung vom 24.09.2021 wurde die Beauftragung einer Rechtsanwaltskanzlei mit der Prüfung und Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber den damaligen Planern sowie dem Projektbauträger, für den zwischenzeitlich ein Liquidator bestellt und die Liquidation eingeleitet wurde, bezüglich der nicht ordnungsgemäßen Planung der Baumaßnahme und Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums beschlossen. Angaben hinsichtlich des Sachstandes der

juristischen Prüfung waren weder den Protokollen der nachfolgenden Eigentümerversammlungen vom 20.05.2022 und 29.03.2023 zu entnehmen, noch wurden hierzu seitens der zuständigen Hausverwaltung Angaben gemacht.

Außerdem wurde in den Versammlungen vom 24.09.2021 und 20.05.2022 beschlossen, die „Sanierungsmaßnahmen im Zuge der Ersatzvornahme zur erforderlichen Errichtung und Herstellung des zweiten Rettungsweges für die Wohnungen an der Rückseite des Mittelgebäudes“ gemäß Bauantrag vom 12.10.2021 bzw. Baugenehmigung vom 20.01.2022 durchzuführen. Die hierfür aufzuwendenden Kosten werden durch eine Entnahme aus der vorhandenen zweckgebundenen Erhaltungsrücklage finanziert. Trotz Nachfrage wurden von der zuständigen Hausverwaltung keinerlei Angaben zum Sachstand zur Beseitigung der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel zum Stichtag gemacht. Nach fernmündlicher Auskunft der LBK wurde im November 2023 der Baubeginn der oben genannten Maßnahme angezeigt; zum Stichtag war der fehlende Brandschutznachweis II jedoch noch nicht ausgestellt.

Anmerkung:

Die im Rahmen der Gutachtenerstattung im Dezember 2021 von der Hausverwaltung in Vorlage gebrachten Mängelprotokolle wurden vom Unterzeichner an das Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht, weitergeleitet. Im damaligen Verfahren wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass neben diesen Protokollen noch „weitere unzählige Unterlagen zu Mängeln am Gebäude“ vorhanden sind, die dem Unterzeichner jedoch nicht vorlagen. Angaben, ob bzw. inwieweit diese Mängel zwischenzeitlich beseitigt wurden, wurden nicht gemacht.

2.7 Wohnung Nr. 5

Mikrolage:

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 befindet sich im 1. Obergeschoss des unmittelbar zwischen dem Vorder- und Mittelgebäude situierten Hofgebäudes und ist nach Nordwesten zum rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Der Zugang in das Hofgebäude erfolgt von Nordwesten über einen barrierefreien Hauseingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug (s. Fotodokumentation bzw. Aufteilungsplan i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 2009-019243A zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.11.2009 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit ca. 60 m² wie folgt:

Diele	ca.	3,57 m ²
Kochen	ca.	8,32 m ²
Duschbad	ca.	4,46 m ²
Wohnen	ca.	22,95 m ²
Schlafen	ca.	22,34 m ²
	ca.	61,64 m ²
Putzabzug	ca.	-3% -1,85 m ²
	ca.	59,79 m ²
		rd. <u>60,00 m²</u>

Anmerkung:

Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes war nicht möglich. Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 2009-019243A zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 19.11.2009 beschreibt sich der Grundriss der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine Diele mit nach Südosten anschließender, zwei Stufen höher gelegener Küche (ohne Fenster). Von der Küche nach Südwesten gelangt man in das Wohnzimmer; vom Wohnzimmer nach Nordosten ist ein Duschbad (ohne Fenster) sowie nach Südwesten das vier Stufen tiefer gelegene Schlafzimmer abgängig (s. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Bau-/Modernisierungsbeschreibung URNr. 3195 vom 15.12.2009 beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsschaden unterstellt (s. Bau-/Modernisierungsbeschreibung i. d. Anlage).

Sondernutzungsrechte

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 2133 vom 24.08.2009 ist mit dem Sondereigentum an der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 das alleinige und ausschließliche Nutzungsrecht am Keller Nr. 24 mit ca. 5 m² im Kellergeschoss des Rückgebäudes verbunden. (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

Der Keller Nr. 24 konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Es wird ebenfalls ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Angaben, ob bzw. an wen das Bewertungsobjekt zum Stichtag eventuell fremdvermietet war, wurden nicht gemacht; dies konnte auch nicht Erfahrung gebracht werden.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Einzel-Wirtschaftsplan 2022 vom 22.04.2022 zum Stichtag **287 €**
(dies entspricht (287 € / ca. 60 m² Wohnfläche) rd. 4,78 €/m²)

Rücklagen:

Gemäß Einzel-Jahresabrechnung 2023 vom 28.02.2024 ergab sich zum 31.12.2023 folgende Bestandsentwicklung:

Erhaltungsrücklage, rd.	123.000 €
Rücklage 2. Rettungsweg, rd.	152.000 €

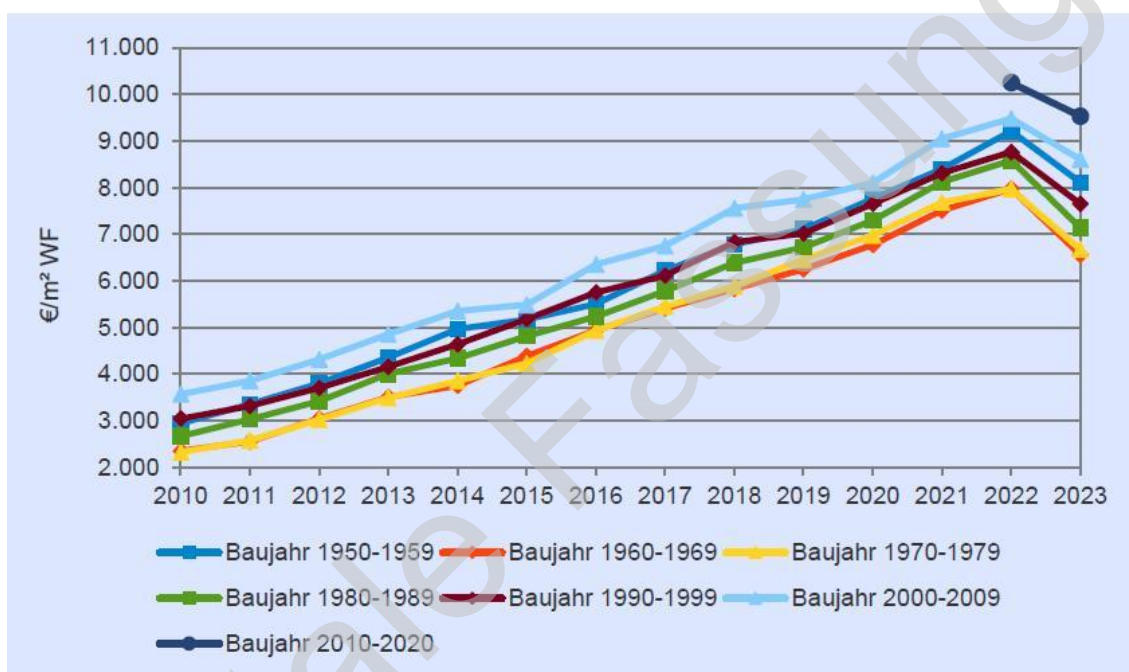
2.9 Marktentwicklung

Kurz zusammengefasst wurde auf dem Münchner Immobilienmarkt im Betrachtungszeitraum [2023] im Vergleich zum Vorjahr [2022] folgende Marktentwicklung festgestellt:

- o Vertragsanzahl minus 12%
- o Geldumsatz 7,5 Milliarden Euro, minus 37%
- o Preisrückgang bei Wohnimmobilien

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) waren sowohl die Vertragsanzahl (-11%) als auch der Geldumsatz (-22%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig. Die Preisrückgangsrates für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen betrug durchschnittlich rd. -12%.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2010 bis zum 4. Quartal 2023.



Quelle: Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Für die ersten zwei Monate 2024 ist eine Steigerung der Vertragsanzahl von 38% und des Geldumsatzes von 30% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen im 1. Quartal 2024 liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine sehr zentrale, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im stark nachgefragten Glockenbachviertel mit sehr günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr handelt. Die Immissionen ergeben sich durch

den Individual- und Straßenbahnverkehr auf der unmittelbar nördlich des Anwesens vorbeiführenden, tageszeitlich unterschiedlich frequentierten Müllerstraße einerseits sowie durch den Betrieb haustechnischer Anlagen im Anwesen selbst andererseits. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das zum Stichtag rd. 104 Jahre alte Vordergebäude wurde durch Kriegseinwirkung beschädigt/zerstört und ca. 1947 wiederaufgebaut. Soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, erfolgte ca. 2009 eine umfassende Modernisierung und Neubebauung des rückwärtigen Grundstücksbereichs. Laut Energieausweis ist das Anwesen der Energieeffizienzklasse „C“ zuzuordnen. Das Anwesen hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Entsprechend der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Im Rahmen der Gutachtenerstattung im Dezember 2021 wurde von der Hausverwaltung mitgeteilt, dass das Anwesen mit gravierenden Bau- und Brandschutzmängel behaftet ist und der Brandschutznachweis II (Bescheinigung über die ordnungsgemäße Bauausführung hinsichtlich des Brandschutzes) gemäß Art. 78 (2) 2 Nr. 2 BayBO wegen dem Fehlen eines zweiten Rettungswegs der rückseitigen Wohnungen im Mittelgebäude nicht erbracht wurde. Seitens der Eigentümergemeinschaft wurde im Zuge der Ersatzvornahme die Errichtung und Herstellung des erforderlichen zweiten Rettungsweges für die Wohnungen an der Rückseite des Mittelgebäudes beschlossen. Dier hierfür aufzuwendenden Kosten werden durch eine Entnahme aus der vorhandenen zweckgebundenen Erhaltungsrücklage finanziert. Zudem wurde die juristische Prüfung und Geltendmachung von Schadensersatzansprüchen gegenüber den damaligen Planern sowie dem Projektbauträger bezüglich der nicht ordnungsgemäßen Planung der Baumaßnahme und Fertigstellung des Gemeinschaftseigentums beschlossen. Angaben zum Sachstand hierzu sowie zur Beseitigung der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel zum Stichtag wurden nicht gemacht. Gegebenenfalls muss für die Beseitigung der vorhandenen Bau- und Brandschutzmängel mit Sonderumlagen in unbekannter Höhe gerechnet werden. Mangels fehlender Angaben wird bei der nachfolgenden Bewertung abweichend hiervon der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen unterstellt. Die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung obliegt somit alleinig der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten.

Die Besichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 1. Obergeschoss des Hofgebäudes und ist nach Nordwesten zum rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet und verfügt laut Aufteilungsplan über einen funktional geschnittenen Grundriss. Generell nachteilig ist die Orientierung nach Nordwesten, dass sich der Keller Nr. 24 im Rückgebäude befindet sowie dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Zudem muss mit Immissionen durch den Betrieb haustechnischer Anlagen gerechnet werden. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Bau-/Modernisierungsbeschreibung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung

über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegesischer Auseinandersetzungen. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich wesentlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, sowie der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als eingeschränkt und von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbestandstücken einschließlich Handelsunternehmen.

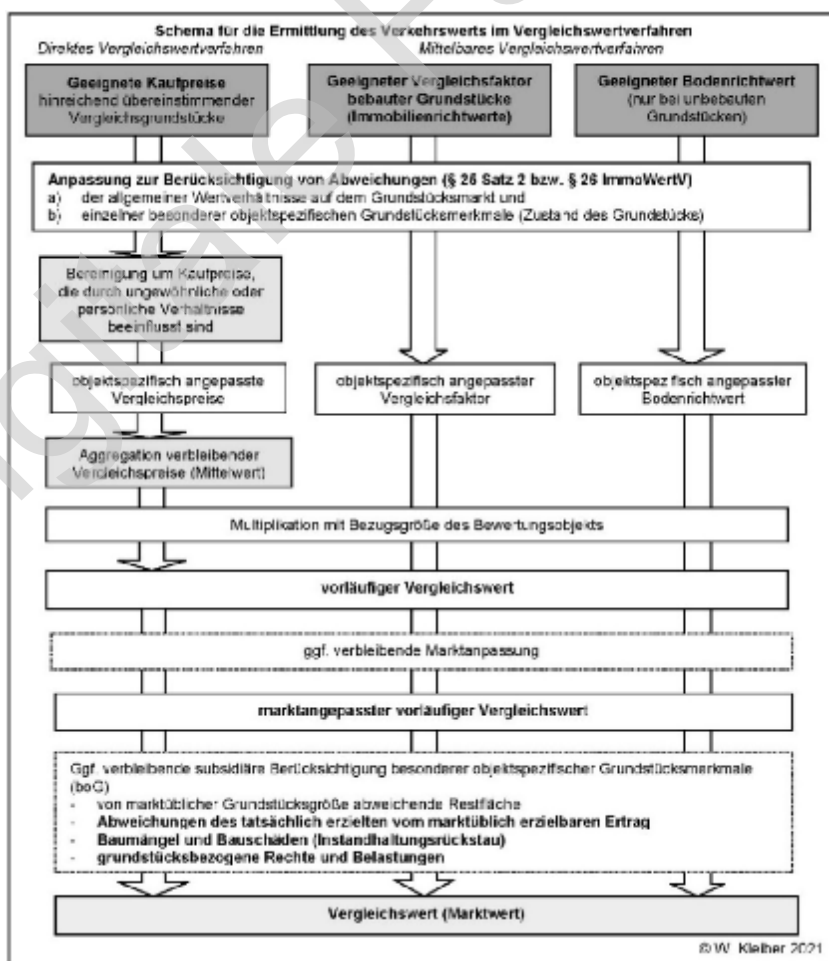
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Wie vorne bereits ausführlich beschrieben ist das Gemeinschafts- und Sondereigentum nach Angabe mit gravierenden Bau- und Brandschutzmängeln behaftet. Die Höhe der voraussichtlichen Kosten für deren Behebung lag dem Unterzeichner zum Zeitpunkt der Gutachtenerstattung nicht vor. Eine solche Einschätzung kann ohne Hinzuziehung entsprechend qualifizierter Sachverständiger für Schäden an Gebäuden vom Unterzeichner auch nicht vorgenommen werden. Der Sachverständige wurde hierzu ausdrücklich nicht beauftragt; auch würde dies den Rahmen einer üblichen Wertermittlung deutlich übersteigen. Bei dieser Wertermittlung wird, abweichend von den tatsächlichen Gegebenheiten, der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgarage und Außenanlagen unterstellt.

Die Besichtigung der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5 war nicht möglich, Aussagen hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes können nicht getroffen werden. Insofern werden bei dieser Wertermittlung Mangelfreiheit des Sondereigentums, die Ausstattung wie in der Bau-/Modernisierungsbeschreibung beschrieben sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das gegenständliche Bewertungsobjekt ersteigert wird, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 06.05.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt: 1.580 m²

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca.	1920
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1920	ca.	104 Jahre
Wiederaufbau:		ca.	1947
Sanierung:			2009
Fiktives Ø Baujahr:	(1920 + 1947 + 2009) / 3	rd.	1959
Fiktives Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1959	ca.	65 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Geschätzte wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) aufgrund des <u>optischen</u> Gesamteindrucks:		rd.	35 Jahre

2-Zimmer-Wohnung Nr. 5:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 02.11.2023: (1.580 m ² / 1.000 x 15,190)	15,19/1.000	24,00 m ²
Stockwerkslage:		1. OG
Ausrichtung:		Nordwest
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	60,00 m ²
Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 24:	ca.	5,00 m ²

4.0 Vergleichswert

Mittelbarer Preisvergleich:

Für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Wohnungen, die bis 1929 bzw. in den Zeiträumen 1950 bis 1959 und 2000 bis 2009 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Baujahr	Wohnlage	Anzahl	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Preisspanne €/m ²	Spanne +/- %
bis 1929	gut/zentr.	32	79 m ²	13.050 €/m ²	11.090 €/m ² - 15.010 €/m ²	15%
1950 - 1959	gut/zentr.	28	70 m ²	11.600 €/m ²	10.440 €/m ² - 12.760 €/m ²	10%
2000 - 2009	gut/zentr.	12	85 m ²	12.500 €/m ²	11.250 €/m ² - 13.750 €/m ²	10%

Quelle: Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

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

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2022“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird

durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

									*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Denk- mal	Kaufpreis		
1	Feb 22	74 m²	1894	gut	3. OG	ja	ja	13.446 €/m²	-24%	10.219 €/m²
2	Nov 22	73 m²	1920	gut/zentr.	2. OG	ja	nein	10.368 €/m²	-12%	9.124 €/m²
3	Jan 23	61 m²	1898	gut/zentr.	4. OG	nein	nein	10.707 €/m²	-22%	8.351 €/m²
4	Mrz 23	92 m²	1898	gut	1. OG	nein	nein	9.891 €/m²	-16%	8.308 €/m²
5	Jun 23	69 m²	1886	gut/zentr.	3. OG	nein	nein	13.816 €/m²	-20%	11.053 €/m²
6	Okt 23	64 m²	1870	gut	1. OG	nein	nein	12.167 €/m²	-18%	9.977 €/m²
7	Okt 23	60 m²	1899	gut/zentr.	3. OG	nein	ja	13.375 €/m²	-25%	10.031 €/m²
8	Feb 24	86 m²	1876	gut/zentr.	2. OG	nein	ja	13.081 €/m²	-24%	9.942 €/m²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.								12.110 €/m²		9.630 €/m²

Kaufpreisspanne:	min. rd.	9.890 €/m ²	8.310 €/m ²
	max. rd.	13.820 €/m ²	11.050 €/m ²
Median:	rd.	12.620 €/m ²	9.960 €/m ²
Standardabweichung:	rd.	1.570 €/m ²	960 €/m ²
	rd.	12,96%	9,97%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		-20,48%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	72 m ²	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1893	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Isar-Vorstadt, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit guter Wohnadresse; größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie

- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute/zentrale, ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute/zentrale, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute/zentrale, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwas größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 6) Gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 7) Gut vergleichbare gute/zentrale, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie
- zu 8) Gut vergleichbare gute/zentrale, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baujahrskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 8.310 € bis 11.050 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 9.630 €/m² mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 10%, der Median liegt bei rd. 9.960 €/m².

Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht Keller Nr. 24, ohne Berücksichtigung tatsächlich vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **9.960 €/m²** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige objektspezifische Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

2-Zimmer-Wohnung Nr. 5, rd.:

$60 \text{ m}^2 \times 9.960 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 597.600 \text{ €}$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung wegen Bau- und Brandschutzmängel kann vom Unterzeichner nicht vorgenommen werden und bleibt letztendlich jedem Bietinteressenten selbst überlassen:

$0\% \times 597.600 \text{ €} = \text{rd. } 0 \text{ €}$

(dies entspricht je m^2 Wohnfläche, ca. 0 €/m^2)

597.600 €

Vorläufiger Vergleichswert:

gerundet **598.000 €**

Dies entspricht je m^2 -Wohnfläche

rd. 9.967 €/m^2

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 5, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 24 im Anwesen Müllerstraße 45 in 80469 München, wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Vergleichswert 598.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, abweichend von den tatsächlichen Gegebenheiten ohne Berücksichtigung der vorhandenen Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjektes im Anwesen Müllerstraße 45 in 80469 München, Grundstück Fl.Nr. 11186, Gemarkung Isar-Vorstadt, zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag 06.05.2024 auf (gerundet)

600.000 €

(m. W. sechshunderttausend Euro)

(dies entspricht (600.000 € / ca. 60 m² Wohnfläche) rd. 10.000 €/m²)

begutachtet.

München, den 10. Juni 2024

Antonio D. Margherito



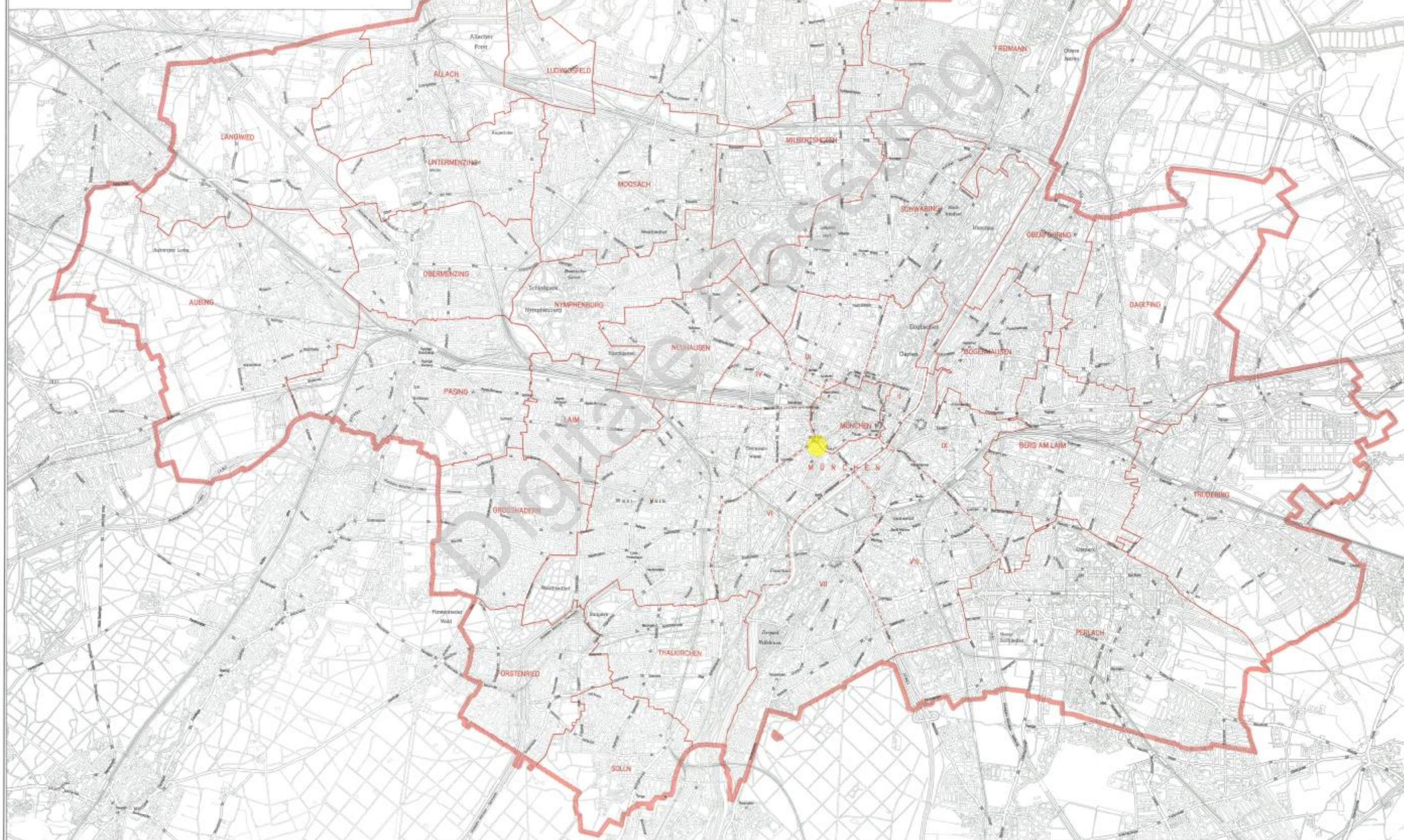
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
Vermessungsamt

Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt



Stadtplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

80469 München, Müllerstraße 45



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 26.02.2024 16:31
<https://v.bayern.de/Dgs54>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

(Maßstab ca. 1:5.000)



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

80469 München, Müllerstraße 45



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



BAUBESCHREIBUNG

Sanierung – München Müllerstraße 45

Das Objekt wird schlüsselfertig, entsprechend der nachfolgenden Baubeschreibung saniert.

Die einschlägigen DIN-Vorschriften werden für die zur Ausführung kommenden Gewerke, soweit es der Gebäudezustand zulässt, berücksichtigt.

Grundlagen der Bauausführung sind diese Baubeschreibung sowie die Bayerische Bauordnung und Ihre Durchführungsverordnung in der letzten Fassung, die Verkehrs-, Feuer- und polizeilichen Vorschriften, die Vorschriften und Auflagen der zuständigen Berufsgenossenschaft und des Gewerbeaufsichtsamts. Änderungen der Bauausführung, der Material- bzw. Baustoffauswahl, soweit sie gleichwertig sind, bleiben vorbehalten. Maßliche Differenzen incl. statischer Maßnahmen, die sich aus architektonischen bzw. bautechnischen Gründen ergeben, jedoch keinen Einfluss auf die Qualität und Nutzung des Gebäudes haben, bleiben ausdrücklich vorbehalten. Die in den Plänen eingezeichneten Einrichtungsgegenstände dienen lediglich zum Nachweis der Stellmöglichkeit. Die angeführten Fabrikate für den Innenausbau sind Qualitätsbeispiele. Bei Verwendung von Ausstattungsmustern anderer Hersteller sind diese mindestens gleichwertig.

Die nachfolgende Bau- und Lieferungsbeschreibung beinhaltet alle Leistungen, die durch den vereinbarten Festpreis abgegolten sind. Darüber hinausgehende Leistungen sind Zusatz- und Mehrleistungen, die durch Sonderwünsche entstehen können. Über derartige Leistungen wird eine gesonderte Leistungs- und Kostenzusammenstellung gefertigt. Die sich hieraus neu ergebende Vergütung muss vor Beginn der geänderten Ausführung vereinbart werden.

Die Herstellung bzw. Sanierung unterliegt den Vorschriften für den Bau von Wohngebäuden, wie Bundesbaugesetz, Landesbauordnung, DIN- Vorschriften, Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB und VO), der Verordnung für erhöhten Wärmeschutz, in Verbindung mit der neuen DIN 4108 und weiterer damit in Zusammenhang stehenden Verordnungen und Richtlinien, soweit dies im Sanierungsbereich technisch mit angemessenen Mitteln zu erreichen ist.

In der Ausstattung (Heizung, Sanitär, Fliesen u.s.w.) kommen ausschließlich Markenfabrikate zum Einsatz.

Alle Angaben, Maße, Raumgrößen, Möblierplan usw. entsprechend den Entwurfszeichnungen. Abweichungen, technische Verbesserungen und Weiterentwicklungen im Rahmen der Genehmigungs-, Ausführungsplanung und Bauausführung auf der Grundlage amtlicher Bauauflagen, konkreter Angaben durch den Statiker, sowie der HLS und Elektroplanung gegenüber der Entwurfsplanung bleiben vorbehalten.

1. Allgemeines

1.1 Erschließung

Das Gebäude ist voll erschlossen. Es liegt im Objekt Wasser, Strom, Gas und Telekom an. Die Abschwemmung (Brauchwasser) erfolgt über das Abwassersystem der Stadt. Der Zugang zu den Wohnungen erfolgt über die Treppenhäuser der einzelnen Gebäude.

1.2 Versorgungsanschlüsse

Das Gebäude wird mit einer Gaszentralheizung versorgt. Die Kalt- und Warmwasserzähler werden in den jeweiligen Wohnungen installiert. Die Revisionsschächte sind nicht unmittelbar im Sichtbereich einzubauen. Eine neue Elektrohauptverteilung wird im Keller montiert. Die Elektroversorgung mit Unterverteilung ist für die Wohnungen getrennt. Alle neuen haustechnischen Leitungen werden unter Putz oder in Kanälen verlegt, soweit es die technischen Bestimmungen zulassen. Alle Wohneinheiten erhalten Anschlüsse sowohl an das öffentliche Kabelnetz als auch zu den Telekommunikation- und Fernmeldenetzen.

2. Rohbau / Ausbau

2.1 Fundamente und Keller

Das Mauerwerk wird gereinigt. Altanstriche und lose Putze werden entfernt. Der Keller ist ein alter Gewölbekeller, in der Ausführung ursprünglich Baujahr um 1920 nach damaligem technischen Standard; dieser wird nicht saniert. Es wird darauf hingewiesen, dass ein Austrocknungsprozess erfahrungsgemäß einige Jahre andauern kann. Rest- bzw. natürliche Feuchte ist nicht ausgeschlossen. Die Kellerräume verbleiben entsprechend ihrer niederen Nutzung. Die Kellerabteile erhalten Türen aus Zinkblech- oder Aluminiumprofilen mit Vorhängeschloss. Elektro- und sonstige Installationen werden auf Putz verlegt. Die gemeinschaftlichen Flure erhalten ausreichende Deckenbeleuchtungen mit Ausschaltung. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Keller nicht komplett Trocken geschuldet wird, da hier eine Trockenlegung nur bedingt jedoch ausreichend möglich ist.

2.2 Entkernung und Mauerwerksarbeiten

Sämtliche nicht mehr verwertbaren Bauteile und Materialien werden komplett entfernt und der anfallende Bauschutt wird abtransportiert.

Alle alten, nicht mehr verwertbaren Elemente wie Bodenbeläge, Fliesen, Tapeten etc. werden entfernt. Lose Putzflächen werden abgeschlagen. Altes, nicht mehr verwertbares Holzwerk wie Fußbodenleisten, Türen, Wandverkleidungen etc. werden entfernt.

2.3 Außenwände/ Fassade

Die Fassade wird sorgfältig vollumfänglich überprüft, Schadstellen werden repariert. Anschließend wird die gesamte Fassade fachgerecht gereinigt. Die alten Putzmuster und Verzierungen werden teilweise wiederhergestellt und ein neuer Farbanstrich wird aufgetragen. Die Gesimse werden teilweise erneuert. Vorstehende Fassadenelemente werden mit Aluminiumblech abgedeckt. Die Fassade wird neu gestrichen.

2.4 Balkone am Vordergebäude (Bestand)

Die Bodenflächen der bestehenden Balkone wurden gereinigt und anschließend neu gefliest. Die Brüstungsmauern der Balkone wurden gereinigt, grobe Fehlstellen wurden mit geeigneten Spachtelmassen ausgebessert bzw. wiederhergestellt und erhielten einen Schutzanstrich. Die stählernen Geländer wurden gereinigt und gemäß Farbkonzept neu lackiert.

Balkone (Neu)

Es werden Balkone gem. Planung neu montiert.

Ausführung erfolgt in verzinkter Stahlkonstruktion mit Flächenfüllungen und Handlauf.

Ausführung des Bodenbelags erfolgt durch geeignete Holzbohlen bzw. Gitterroste.

Rettungsbalkone

Zur Erstellung des 2. Rettungswegs werden Rettungsbalkone (passend zu den neuen Balkonen) und Notleitern mit Absturzschutz in verzinkter Stahlkonstruktion montiert.

2.5 Wände und Decken

Sämtliche neu eingezogenen wohnungsinternen Wände werden in Trockenbauweise als Metallständerwände mit erforderlicher Dämmung und entsprechender Beplankung aus Gipskartonplatten errichtet. Die Wohnungstrennwände werden entsprechend den geltenden DIN-Vorschriften hergestellt. Der Deckenputz wird ausgebessert; alternativ werden Decken abgehängt und mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen. Die Dachschrägen im Wohnbereich werden wärmegeklämmt (Im Vordergebäude mit Mineralwolle; Im Mittel- und Rückgebäude mit zellulöser Dämmwolle Fabrikat „Thermofloc“), danach mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen. Es wird darauf hingewiesen, dass Deckenhöhen (Raumhöhen) der einzelnen Etagen und Wohnungen voneinander abweichen können. Der Putz wird glatt gespachtelt, geschliffen und mit weißer, hochwertiger, diffusionsoffener Dispersionsfarbe zweifach wischfest gestrichen. Wände, welche im Bestand verbleiben bestehen aus massiv gemauertem Ziegelmauerwerk. Durchnässte, versalzene oder lose Putze werden abgeschlagen und durch neuen Kalk-Gips-Putz ersetzt. Die tragenden

Außen- und Innenwände des Gebäudes bestehen aus massivem Mauerwerk in unterschiedlichen Stärken.

Die Geschossdecken im Mittel- und Rückgebäude sind als Holzbalkendecken ausgeführt. Die Geschossdecken im Vordergebäude sind als Stahlbetondecken ausgeführt.

2.6 Speicherausbau

Das Dachgeschoss wird nach Planung ausgebaut. Die Wohnungen im DG werden durch Ausbau des Spitzbodenbereiches gemäß Planung hergestellt.

Die Dachschrägen des Spitzbodens werden nach den neuesten Vorschriften (Energieeinsparungsverordnung, neueste Fassung) gedämmt (Im Vordergebäude mit Mineralwolle; Im Mittel- und Rückgebäude mit zellulöser Dämmwolle Fabrikat „Thermofloc“). Die Flächen werden dann mit Gipskartonplatten verkleidet, verspachtelt und mit weißer Dispersionsfarbe (zweifach, wischfest) gestrichen. Die Belichtung der oberen Räume erfolgt über neu einzubauende Dachflächenfenster bzw. über Gauben mit Fenster gem. Planung in thermisch getrennter Ausführung mit Isolierverglasung.

2.7 Dach- und Spenglerarbeiten

Das Dach wird mit einer neuen Ziegeleindeckung versehen. Regenrinnen, Fallrohre sowie Anschluss- und Gesimsverblechungen sowie Verblechungen in der Fassade und im Gaubenbereich werden aus Aluminiumblech/ verzinktem Blech erstellt. Es wird eine neue Dachentwässerung angebracht und angeschlossen. Ebenso werden alle geneigten Flachdächer mit einer Bekleidung aus Aluminiumblech versehen und entsprechend eingedichtet.

2.8 Dachterrassen

Dachterrassen werden gemäß Planung in die Dachflächen eingebaut und entsprechend abgedichtet. Alle Ortgangs- und Anschlusskanten werden mit Aluminiumblechen verkleidet. Bodenbeläge werden mit Betonpflastersteinen auf Splittbettung und entsprechenden Regenwasserabläufen verlegt und eingebettet. Falls notwendig werden Geländer aus Edelstahl angebracht.

2.9 Kamine

Die vorhandenen Schornsteine werden genutzt zur Verlegung von Steigsträngen im Sanitär- /Elektroberich bzw. abgetragen. Der für die Heizungsanlage notwendige Kamin wird in Absprache mit dem zuständigen Kaminkehrermeister geprüft und ggf. saniert. Alternativ kommt ein, an der Fassade aufsteigender und über First geführter zweischaliger Edelstahlkamin zur Ausführung. Wenn möglich werden freie Kamine zur Nutzung von Holzöfen/ Kaminen bereitgestellt. Dies ist im Einzelfall mit dem Kaminkehrermeister zu klären

2.10 Treppenhäuser

Wände und Decken werden gespachtelt. Sie erhalten einen Anstrich mit wischfesten Dispersionsfarben. Alle Elektroinstallationen werden unter Putz verlegt.

Das Treppenhaus erhält teilweise einen neuen Bodenbelag aus Kalkstein- Platten oder vergleichbarer Bodenbelag. Die Treppenstufen im Mittelgebäude bleiben im Bestand, und werden neu überarbeitet. Die gesamte Treppenanlage, vom EG bis zum DG wird, wo erforderlich, fachgerecht ausgebessert und gereinigt. Die Treppengeländer werden überarbeitet bzw. neu erstellt. Das Treppenhaus wird ausreichend beleuchtet und mit Schaltmöglichkeiten pro Etage versehen. Es wird ein neues Klingeltableau mit Gegensprechanlage angebracht. In alle Treppenhäuser wird eine neu eingebrachte Personenaufzugsanlage des Herstellers Thyssen-Krupp oder gleichwertig eingebracht.

2.11 Fenster / Türen:

Das Gebäude verfügt im Bestand bereits über Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Aluminiumbeschlägen. Diese werden nicht saniert und verbleiben im Bestand. Passend hierzu werden im Dachbereich neue Dachflächenfenster gemäß EnEV eingebaut.

Balkontüren als Dreh-Klapp-Türe mit Sprossen im Glas. Neue weiße Wohnungszimmertüren mit Gummillpendichtung und Aluminium /Edelstahlbeschlägen

werden eingebracht. Neue Wohnungseingangstüren aus Vollspan mit rauchdichtem Abschluss werden mit einbruchssicheren Sicherheitsbeschlägen und Zylindereinsteckschloss versehen. Alle Häuser erhalten eine neu Haupteingangstüre inkl. elektrischen Türöffner, Zylindereinsteckschloss, Türschließer und Gegensprechanlage passend zum Gesamtkonzept.

3. Malerarbeiten

Die Innenwände in den Wohnungen werden überarbeitet, ausgebessert und mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen. Die Decken in den Wohnräumen und Bädern werden mit weißer Dispersionsfarbe wischfest gestrichen.

4. Bodenaufbau

In allen Wohngeschossen werden vorhandene Estriche entfernt und neue schwimmende Estriche oder Trockenestrich auf einer tragfähigen Ausgleichsschicht gemäß den gültigen DIN- Normen und Herstellerrichtlinien eingebracht.

5. Fliesen

Alle Bäder/ Toiletten werden ca. 2m hoch mit Feinsteinzeugfliesen/ Keramischen Fliesen gefliest. In der Küche wird ein Fliesenspiegel gemäß den Wünschen der Käufer entlang der Arbeitsflächen angebracht.

6. Bodenbeläge

Alle anderen Räume, Wohnräume, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten einen massiven Stabparkettboden, vollflächig verklebt, Ausführung Eiche. Passende Sockelleisten aus Holz werden angebracht.

7. Haustechnik

7.1 Elektroinstallationen

Alle Elektroinstallationen werden nach den gültigen VDE-Richtlinien ausgeführt. Installationen in den Wohnungen werden mit Mantel- und Stegleitungen unter Putz verlegt und eine erforderliche Elektro-Unterverteilung mit automatischen Sicherungselementen wird angebracht. Jede Wohnung erhält eine Gegensprechanlage zur Haustür mit elektrischem Türöffner, optional kann hier auch eine Türkamera mit LCD Display eingebaut werden. Weiterhin wird eine Glocke für die Wohnungstüren installiert. Der E-Anschluss wird in den Keller verlegt. Gemäß VDE-Vorschrift werden Sanitäröbekte, soweit erforderlich, geerdet. Als Steckdosen, Schalter etc. kommen Markenfabrikate der Firma Busch Jaeger, Flächenschalterprogramm, Farbe Reinweiß zur Ausführung. Die Beleuchtung der Gemeinschaftsräume, wie Kellergang, Treppenhaus, Kellerräume wird mit Wechselschaltern oder Tastern ausgestattet und mit einer Abschaltautomatik versehen. Am Hauseingang zum Hof wird eine ausreichende Außenbeleuchtung mit Bewegungsmelder installiert. Die Elektrounterverteilungen werden in den Fluren der Wohnungen installiert.

7.2 Sanitärinstallation und Einrichtungen

Es werden, neue Abwasserleitungen in den erforderlichen Dimensionen eingebaut und an das vorhandene Leitungsnetz angeschlossen. Der Wasseranschluss vom städtischen Wassernetz ist vorhanden.

Die neuen Leitungen im Warm- und Kaltwasserbereich werden in Kunststoff/ Edelstahl neu herstellt. Kalt- und Warmwasserversorgungsstränge in den Wohnungen werden mit Verbrauchszählern (Unterputz, verchromt) ausgestattet. An der Außenwand zum Innenhof wird ein Wasserhahn mit Frostschutzeinrichtung eingebaut.

Alle Einrichtungsgegenstände, wie Bade-/Duschwannen, Waschtische sowie Toiletten und Handwaschbecken, sind ausschließlich Markenfabrikate und werden in Standard-Weiß vorgesehen. Die Anordnung der Einrichtungsgegenstände erfolgt gemäß den Planungsunterlagen und Einbaumöglichkeiten.

Badewanne:

Acryl-Badewanne, 170 x 70 cm bzw. 160 x 70 cm (bzw. nach technischen Möglichkeiten), mit Einhebel- Wannenfüll- und Brausebatterie, Ablaufgarnitur, Brauseschlauch mit Brausekopf und Wandstange mit verstellbarer Brausekopfhalterung, falls keine separate Dusche vorgesehen, Haltestange für Wanne, verchromt

Duschwanne:

Falls vorgesehen, Stahl- oder Acryl-Brausewanne, mit Echtglas-Duschabtrennung, sonst wie vor

Toiletten:

Tiefspültoilette wandgehängt mit weißem stabilen Kunststoffstuhlsitz und Deckel sowie stabilem Toilettenpapierhalter, verchromt

Waschtisch:

Keramik-Waschtisch oder wo geplant als Doppelwaschbecken mit Einhebelmischbatterie, Ablaufgarnitur verchromt.

Waschmaschinenanschluß:

Kaltwasserversorgung mit Eckventil und Ablaufleitung im Bad bzw. Küche oder Abstellraum.

Küchen:

Anschlußmöglichkeit für Küchenspüle mit Warm- und Kaltwasserversorgung einschl. Eckventil für Spülmaschinenanschluss. Innenliegende Bäder erhalten eine Entlüftung. Die Wasserzähler werden als Unterputzausführung mit verchromter Abdeckung ausgeführt.

7.3 Heizungsinstallationen

In den Wohnungen erhält jeder Raum (Flur nur falls erforderlich) mindestens einen Flachheizkörper mit Abdeckung. Jeder Heizkörper der einzelnen Wohnungen wird mit einem Thermostat ausgestattet. Bäder erhalten je einen Handtuchheizkörper. Die Heizkosten und der Warmwasserverbrauch aus zentraler Versorgung (neue Gasfeuerungsanlage im Kellergeschoß) werden für jede Wohnung separat ermittelt. Die Heizungsrohre werden generell, soweit statisch und konstruktiv möglich, in den Haupträumen unter Putz oder im Fußboden verlegt.

8. Innentreppen

Die neuen Innentreppen werden als Holzwangentreppen mit eingesetzten Trittstufen in Buche ausgeführt. Die Holzgeländer werden mit Edelstahlstäben und Holzhandlauf versehen.

9 Außenanlagen

Die Außenanlage wird gemäß Planung neu gestaltet. Der Innenhofbereich wird mit Granitpflaster neu Instand gesetzt.

10. Sonstiges**10.1 Grundreinigung**

Nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Übergabe der Wohneinheiten wird eine umfassende Grundreinigung durchgeführt.

10.2 Änderungen

Änderungen bleiben vorbehalten, soweit diese erst im Ausbau als erforderlich erkannt werden und durch Veränderungen keine Wertminderungen entstehen. Änderungen dürfen die Wohnqualität sowie Raumgrößen nicht verändern. Es sei denn, sie sind aus objektiven Gründen unabdingbar.

10.3 Schlussbestimmungen

Sämtliche neuen Bauleistungen werden nach den einschlägigen DIN-Vorschriften durchgeführt soweit es der Gebäudezustand zulässt. Es wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Schall- und Wärmeschutzes aufgrund der vorhandenen Altbausubstanz die heute geforderten DIN-Werte teilweise nicht erreicht sind und nicht erreicht werden

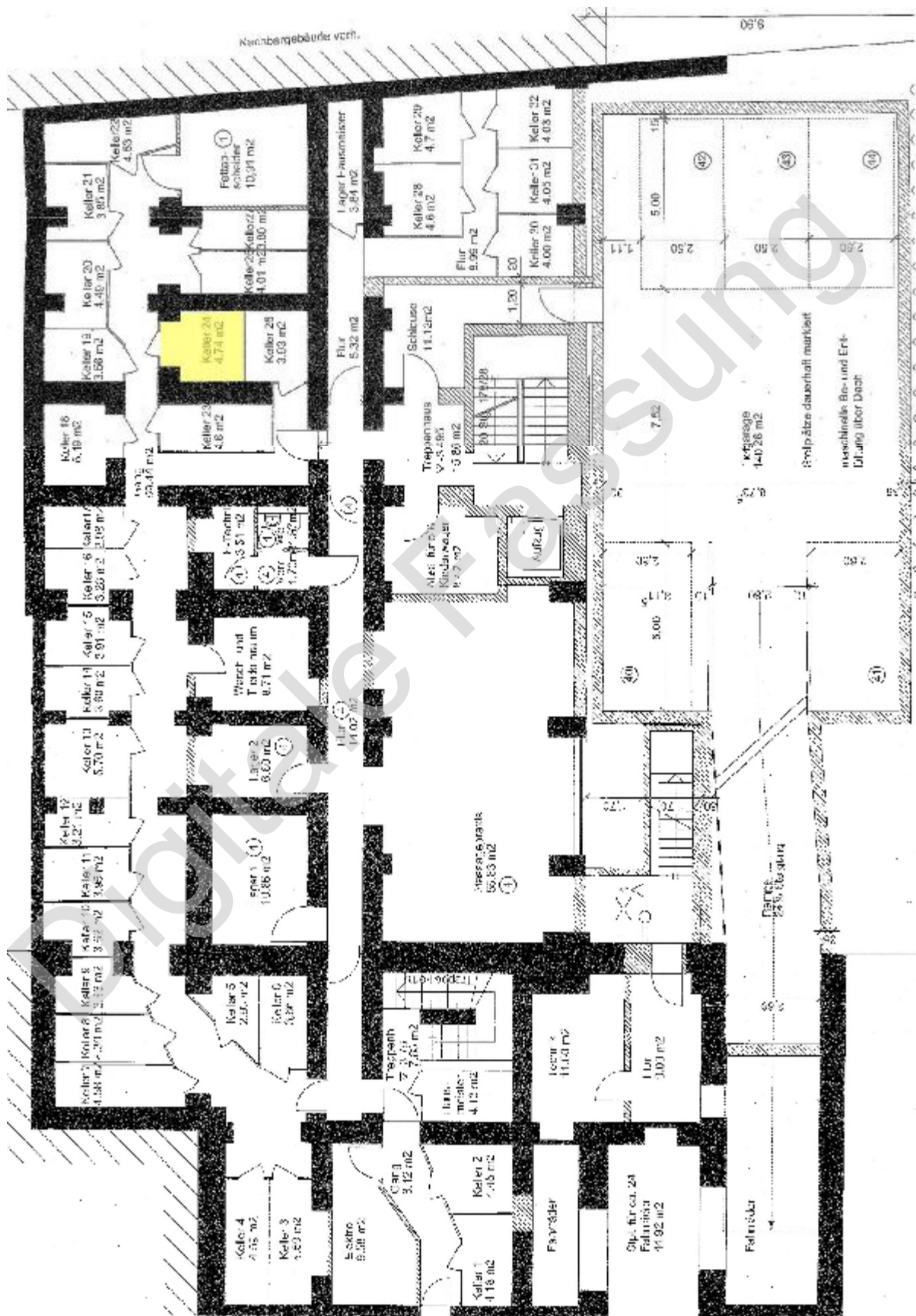
können. Für die eingebauten Geräte, Schalt- und Sicherungsorgane sowie die Verschleißteile gelten die Gewährleistungsbedingungen der Hersteller. Verbrauchszähler werden ggf. in Abstimmung mit den Versorgungsträgern auf Mietbasis geliefert und montiert. Leitungsinstallationen (Kabelnetze) für Kabel-TV und/oder -Radio werden ggf. je nach Vertragsbedingungen des jeweiligen Anbieters bzw. Betreibers an selbigen übereignet und sodann ebenso auf Mietbasis betrieben. Die Angaben in dieser Baubeschreibung erfolgen unter dem Vorbehalt, dass keine Umplanungen aus baurechtlichen oder anderen Gründen erforderlich sind. Diese können beispielsweise Auswirkungen auf die Raumaufteilung und Raumgröße haben. Insofern werden diesbezüglich keine Zusicherungen abgegeben. Maßgeblich sind die Angaben im Kaufvertrag.

Digitale Fassung

Aufteilungsplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)

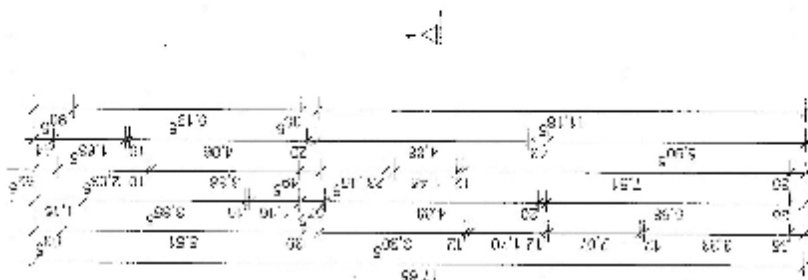
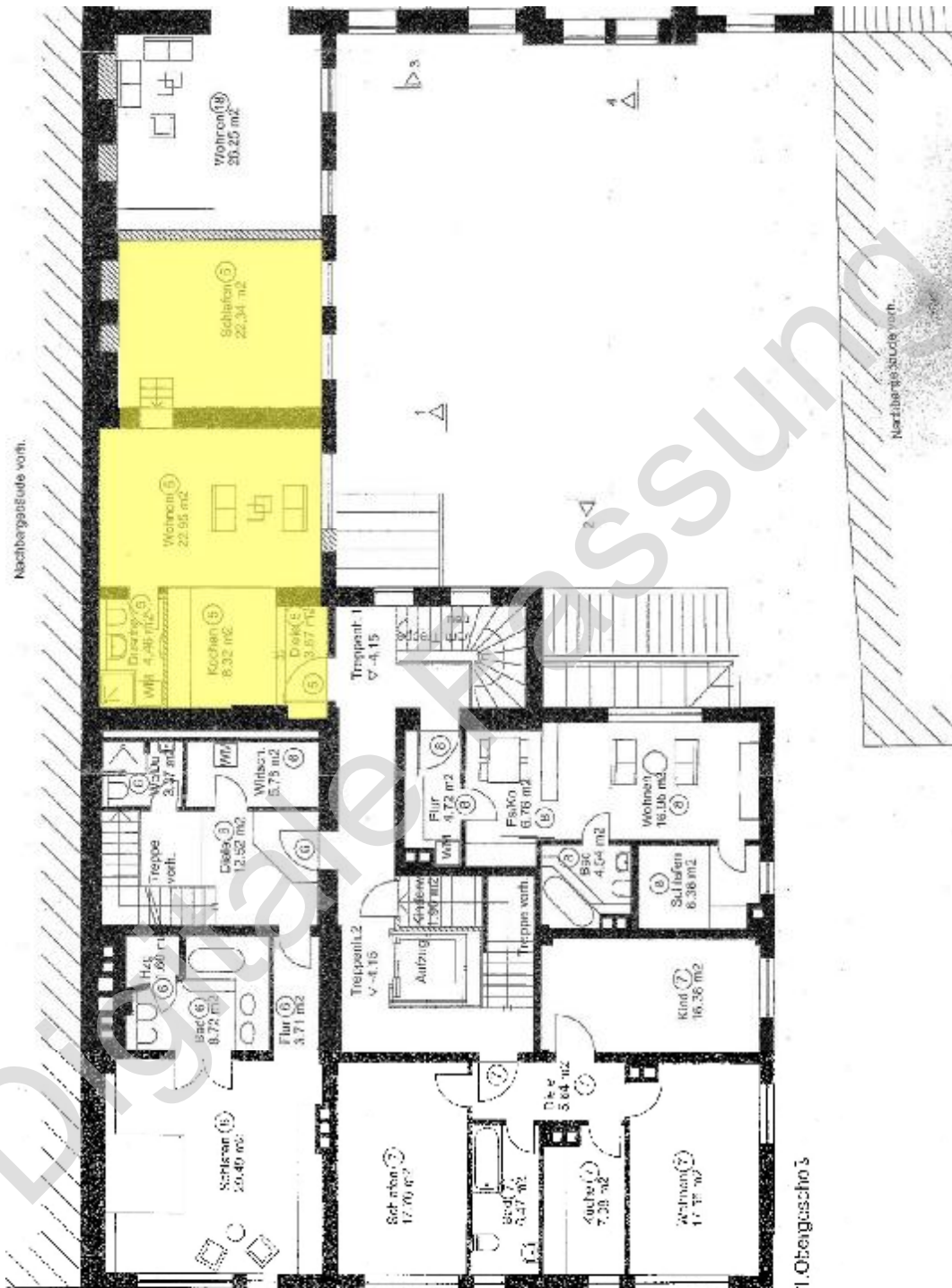
Mittel-/Rückgebäude, Kellergeschoss



Aufteilungsplan, Grundriss

(unmaßstäbliche Darstellung)

Vorder-/Hofgebäude, 1. Obergeschoss





Müllerstraße n. Südosten



Müllerstraße n. Nordwesten



Vordergebäude, Ansicht v. Nordosten



Hofeinfahrt v. Nordosten



Hof v. Norden



Hof v. Süden



Vorder-/Hofgebäude v. Westen



Vorder-/Hofgebäude, Hauseingang v. Nordwesten

Vorder-/Hofgebäude, Gebäudeinnenaufnahmen



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG



Aufzug



Treppenhaus 1. OG



Eingangstüre (exemplarisch)