



## GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**1-Zimmer-Eigentumswohnung mit Keller Nr. 23 und  
Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien Nr. 8  
Forstenrieder Allee 12 in 81476 München**



**Aktenzeichen**                      **1517 K 155/24**

**Stichtag der  
Wertermittlung**                      **08.10.2024**

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

**Eigentümer** Wohnung Nr. 23 und Stellplatz Nr. 8  
lfd. Nr. 4.1, 4.2 und 4.3 in Erbengemeinschaft

### **Verkehrswert (Marktwert)**

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

#### **Ergebnis am Wertermittlungstichtag 08.10.2024:**

Wohnung Nr. 23 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 8, Forstenrieder Allee 12 in 81476 München

<b>Wohnung Nr. 23</b>	<b>161.000 €</b>
<b>Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 8</b>	<b>15.000 €</b>
-----	
<b>Unbelasteter Verkehrswert (miet- und lastenfrei):</b>	<b>176.000 €</b>

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

#### **Hinweis zum Verkehrswert:**

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

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

München, den 20.12.2024

#### **1. Ausfertigung**

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 53 Seiten.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

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

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
o Makrolage	11
o Mikrolage	12-14
o Sonstige Infrastrukturdaten	15
o Wohnlage	16
3.2 Gestalt und Form	17-18
3.3 Erschließungszustand	19
3.4 Entwicklungszustand	20
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	21
4.1 Mehrfamilienhaus Forstenrieder Allee 12, Wohnung Nr. 23 und Stellplatz im Freien Nr. 8	21
▪ Baujahr	21
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	22
▪ Planunterlagen	23-26
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	27
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	28
4.4 Außenanlagen	29
4.5 Energetische Eigenschaften	29-30
4.6 Baulicher Zustand	31
▪ Fotos	32-37
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	38
5.1 Wertermittlungsverfahren	38-39
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	40
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	41-42

7.0	Vergleichswertverfahren	43
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	44-45
7.2	Indirekter Preisvergleich	46
7.3	Direkter Preisvergleich	47-51
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 23, Stellplatz im Freien Nr. 8, Forstenrieder Allee 12 in 81476 München am Wertermittlungstichtag 08.10.2024	52
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 23, Stellplatz im Freien Nr. 8, Forstenrieder Allee 12 in 81476 München am Wertermittlungstichtag 08.10.2024	53

INTERNETVERSION

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
<b>Eigentümer</b>	Wohnung Nr. 23 und Stellplatz Nr. 8 lfd. Nr. 4.1, 4.2 und 4.3 in Erbengemeinschaft
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.  Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
<b>Beschluss vom</b>	18.07.2024
<b>Nutzung</b>	laut Auskunft des Antragstellers steht die Wohnung leer
<b>Hausverwaltung</b>	im Gutachten anonymisiert Laut Auskunft der Hausverwaltung: monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 23 176,00 € Rückstellung im Monat 11,55 € Laut Auskunft der Hausverwaltung verwaltet den Stellplatz eine andere Hausverwaltung. Die Hausverwaltung konnte nicht ausfindig gemacht werden.
<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Auskünfte der Stadt München</li><li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München</li><li>▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 02.10.2024</li><li>▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik</li><li>▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung</li><li>▪ Einschlägige Fachliteratur</li><li>▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen</li><li>▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen</li></ul>

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Bauakte Forstenrieder Allee
- Planunterlagen zum Bau einer Wohnanlage von 1960 und Tektur
- Bescheinigung aufgrund Wohnungseigentumsgesetz von 1968
- Aufteilungspläne von 1988
  
- Unterlagen Grundbuchamt:
- Teilungserklärung vom 11.11.1988
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 28.12.1988
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.12.1988
- Aufteilungspläne
- Urkunden der II. Abteilung vom 21.03.1962, 06.11.1964 und 14.01.1965
  
- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Energieausweis
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023 und 2024
- Vorschüsse vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
- Sonstige ergänzende Auskünfte
  
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Forstenried, Blatt 11584, Ausdruck vom 06.06.2024
  
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungstichtag** 08.10.2024

**Qualitätstichtag** 08.10.2024

**Tag der Ortsbesichtigung** 08.10.2024

**Benachrichtigt wurden** **Termin am 08.10.2024**

- Rechl. Vertreter des Antragstellers, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner 1 und 2, per Einwurfeinschreiben

**Teilnehmer** Margit Apitzsch als Sachverständige

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

## 2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

## 2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Forstenried, Blatt 11584, Ausdruck vom 06.08.2024 auszugsweise:

Landgericht München		Grundbuch von Forstenried		Band 353	Blatt 11584	Bestandsverzeichnis 1	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m²
1	2	a/b			c		
1		19,65 /1000	Miteigentumsanteil an Grundstück				
		230/2	Forstenrieder Allee 10, 12; Gebäude- und Freifläche		—	26	79
2		Duldung des Sammelrohrkanals zur Entwässerung sowie Mitbenützung-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Flst. 230, 230/8, 230/9, 230/11; eingetragen in Bd. 142-148 Bl. 4565 bis 4746 je Abt. II/1; Bd. 288-289 Bl. 9351 bis 9396 je in Abt. II/2; Bd. 101-104 Bl. 3346 bis 3448 je in Abt. II/4; Bd. 117-118 Bl. 3826 bis 3857 je in Abt. II/1; vermerkt am 27.06.1962.					
zu 1							
3		Duldung der Hofsinkkästen mit Versitzgruben sowie Mitbenützung-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Flst. 230, 230/3, 230/4, 230/11 eingetragen in Bd. 142-148 Bl. 4565 bis 4746 je Abt. II/5; Bd. 82 Bl. 2782 Abt. II/6, Bd. 135-141 Bl. 4355 bis 4536 je Abt. II/6; Bd. 117-118 Bl. 3826 bis 3857 je Abt. II/5; vermerkt am 27.06.1962,					
zu 1		verbunden mit Sondereigentum an <b>Wohnung und Keller</b> Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht an <b>Stellplatz im Freien</b> Nr. 8 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 353 Bl. 11562 bis Bl. 11593 ); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		<b>Sondernutzungsrechte sind vereinbart.</b>					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 11.11.1988, 28.12.1988 - URNr. 3464, 3906 /Notar Dr. Ritter ;					
		Übertragen aus Bd. 82 Bl. 2781 ; eingetragen am 30.01.1989 .					

000007  
Blatt 04 von 13



Original liegt nur vor, wenn der farbige Ausdruck (Wappent) erkennbar ist.

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

**Erste**

**Abteilung:**

**Eigentümer**

Wohnung Nr. 23 und Stellplatz Nr. 8  
lfd. Nr. 4.1, 4.2 und 4.3 in Erbengemeinschaft

**Zweite**

**Abteilung:**

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

**2.1.0**

**Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Forstenried,  
Ausdruck vom 02.10.2024  
M 1:1000

**2.1.1**

**Denkmalschutz**

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

**2.1.2**

**Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl** München  
Stand 31.08.2024: 1.594.983 Einwohner

**Gemarkung** Forstenried

**Makrolage** München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

**Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln.**

## Makroplan



Quelle: Geoportal München

## Mikrolage

### **Stadtbezirk 19 Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln**

Geographisch liegt der Bezirk am südlichen Stadtrand, westlich der Isar. In seinem Bereich befindet sich mit 579 m über NN

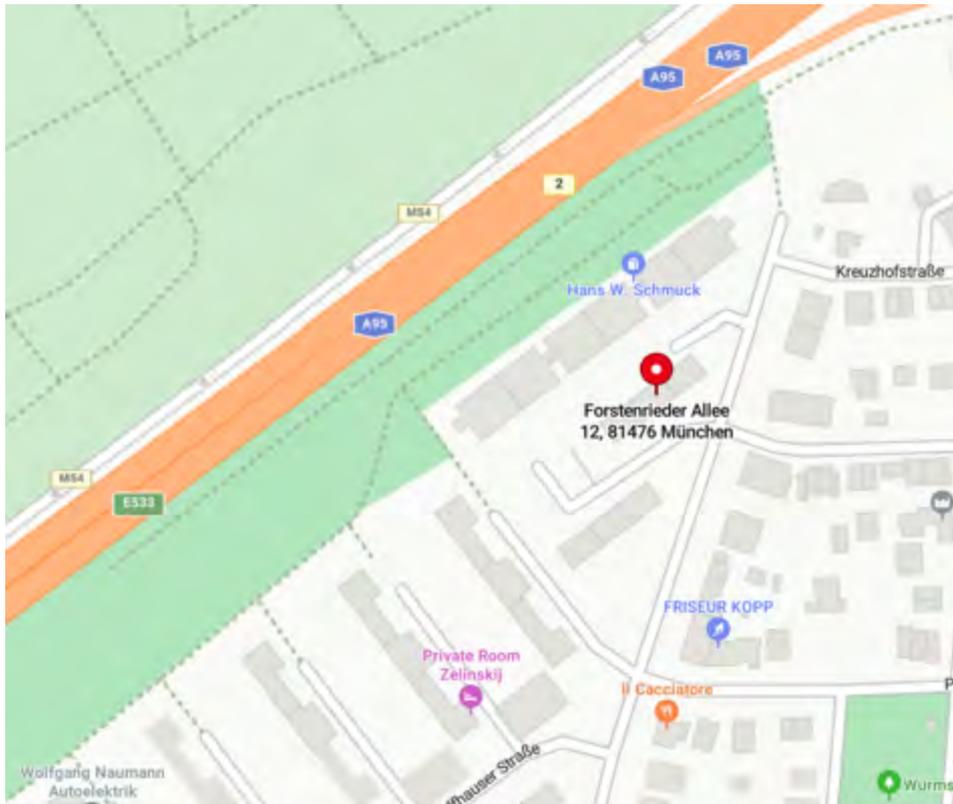
der höchste Punkt im Stadtgebiet (Balde-Höhe im Klostergut Warnberg). Der Stadtbezirk, mit rund 91 000 Einwohnern der Drittgrößte in München, setzt sich aus fünf sehr unterschiedlichen Stadtteilen zusammen: Thalkirchen, ehemaliges Bauerndorf, in der Isarniederung gelegen, zählt zu den ältesten Siedlungen im südlichen Münchner Raum und nimmt durch seine Lage an der renaturierten Isar, mit den Isarauen und dem Hinterbrühler See, eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die gesamte Stadtbevölkerung ein.

Überregional bekannt ist die Floßlande als Endpunkt für die Floßfahrten auf der Isar. Obersendling, ursprünglich zu Thalkirchen gehörig und am 1.1.1900 gemeinsam in die Stadt München eingemeindet, erlebte nach dem letzten Krieg, vor allem durch die Standortkonzentration der Firma Siemens, eine rapide wirtschaftliche Entwicklung, die in der Folge auch den Wohnungsbau vorantrieb. Erwähnenswert sind die beiden, 1954 entstandenen Siemens-Sternhochhäuser an der Boschetsriederstraße, die ersten Hochhäuser Münchens, die nach dem Krieg gebaut wurden. Seit einigen Jahren werden Teile des sogenannten „Gewerbeband Obersendling“ überplant und anderen Nutzungen zugeführt. So werden ca. 1000 Wohnungen auf dem ehemaligen EON-Gelände (Drygalski Alle/Boschetsrieder Straße) geplant. Im ehemaligen Kernstandort von Siemens zwischen Baierbrunner Straße und Hofmannstraße ist zudem ein weiteres Quartier mit über 1000 Wohnungen in Planung. Auch eine Reihe von Bildungseinrichtungen haben sich dort angesiedelt. Auf einer Teilfläche von fast 20 ha der ehemaligen Siemenswerke ist ein neues Quartier mit etwa 1 000 Wohnungen (davon 300 im geförderten Wohnungsbau) für ca. 2 000 Einwohner/innen entstanden, sowie ca. 1 000 Arbeitsplätze. Städtebaulich prägend sind fünf Hochhäuser mit einer Höhe von je 50 Meter, gruppiert um einen zentralen Park. Gegenüberliegend (westlich der Bahnlinie) wird die nötige Infrastruktur bereitgestellt, u.a. Nahversorgungs- und soziale und Bildungseinrichtungen. So wird eine neue Grundschule derzeit an der Baierbrunner Straße gebaut und eine weitere ist an der Gmunder Straße geplant. Die Wohnbebauung in Obersendling, die auch noch ältere Wohnquartiere aufweist, ist in Industrie- und Gewerbegebiete eingebettet. Fürstenried (überregional bekannt ist das gleichnamige Schloss), mit den Siedlungsbereichen Kreuzhof, Ost- und West-Fürstenried, Maxhof und Neufürstenried sowie Forstenried (eingemeindet 1912), mit seinem alten Dorfkern und der eher dörflichen Struktur, sind überwiegend als Wohngebiete einzuordnen. Hier sind, zusammen mit der Parkstadt Solln, zwischen 1959 und 1971 vier Großwohnanlagen mit über 12 500 Wohnungen für mehr als 25 000 Einwohner entstanden. Solln (eingemeindet 1938) zählt mit seinem

Gartenstadtcharakter und einer aufgelockerten, überwiegenden Einfamilienhaus- und Villenbebauung zu den bevorzugtesten Wohngegenden der Stadt, begünstigt durch die Nähe zum Forstenrieder Park und zum Isartal. Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen (z. B. Villenviertel Alt-Solln, Einfamilienhausgebiete in Forstenried und Maxhof, Großwohnanlagen in Fürstenried, ältere Wohnquartiere und Genossenschaftsbauten in Thalkirchen und Obersendling). Der Ausländeranteil liegt für den gesamten Bezirk deutlich unter dem städtischen Durchschnitt, variiert aber stark zwischen den einzelnen Bezirksteilen.

INTERNETVERSION

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemarkung Forstenried zwischen der Autobahn A 95 München-Garmisch, Boschetsrieder Straße und Drygalski Allee.



INTERNE

<b>Verkehrslage</b>	Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 20 -25 Minuten entfernt.
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	Die Haltestelle Forstenrieder Allee der U3 ist in ca. 700 m zu erreichen. Mit der U3 ist man in ca. 25 Minuten am Marienplatz.
<b>Sonstige Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Einkaufsmöglichkeiten in naher Umgebung</li><li>▪ Ämter in München und Umgebung</li><li>▪ Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden</li><li>▪ Fachhochschulen und Universitäten in München</li><li>▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung</li><li>▪ Krankenhäuser und Kliniken in München</li><li>▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.</li></ul>
<b>Immissionen</b>	Verkehrslärm durch die im Nordwesten verlaufende Autobahn A95 München-Garmisch sind nicht auszuschließen.
<b>Art der Bebauung</b>	Forstenrieder Allee Nr. 10 und 12: Mehrfamilienhaus
<b>Umgebende Bebauung</b>	überwiegend Mehrfamilienhäuser, Einfamilienhäuser, Reihenhäuser, Doppelhäuser



### 3.2 Gestalt und Form

<b>Art</b>	Flurstück Nr. 230/2 hat eine unregelmäßige Form.
<b>Straßenfront</b>	Flurstück Nr. 230/2 grenzt mit einer Länge von ca. 32 m an die Straße Forstenrieder Allee an.
<b>Grundstücksgröße</b>	Flurstück Nr. 230/2 2.679 m <sup>2</sup>
<b>Topographische Grundstückslage</b>	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION



### 3.3 Erschließungszustand

<b>Straßenlage</b>	Flurstück Nr. 230/2 wird im Südosten über die Straße Forstenrieder Allee erschlossen.
<b>Straßenzustand</b>	Die Straße Forstenrieder Allee ist eine Anwohnerstraße.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser, Fernwärme
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalanschluss
<b>Erschließungskosten</b>	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
<b>Altlasten</b>	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION



## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus Forstenrieder Allee 12, Wohnung mit Keller Nr. 23 und Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz im Freien Nr. 8

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

#### **Art des Gebäudes**

Auf Flurstück Nr. 230/2 befinden zwei aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser. Im Nordosten sind die zwei Baukörper noch mit dem Mehrfamilienhaus Forstenrieder Allee 14 baulich verbunden.

Laut Teilungserklärung befinden sich in den Gebäuden Forstenrieder Allee 10 und 12 insgesamt 32 Wohnungen und Kellerabteile. Im Gebäude Forstenrieder Allee 12 befinden sind insgesamt 16 Einheiten, 4 Einheiten pro Geschoss. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit Flachdach.

Im Südwesten des Bewertungsgrundstücks befinden sich oberirdische Stellplätze und ein Müllhaus.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 23 mit einem Kellerraum.

Wohnung Nr. 23 befindet sich im Mehrfamilienhaus Forstenrieder Allee 12 im 1. Obergeschoss und ist nach Südosten hin orientiert. Die Wohnung hat nur ein einziges Fenster. Die Belichtung ist aufgrund der Planunterlagen eher unterdurchschnittlich.

Laut Planunterlagen hat das Appartement keinen Balkon und hat eine innenliegende Küche sowie Bad.

Ob die Lage des oberirdischen Stellplatzes genau mit dem Plan der Teilungserklärung übereinstimmt, konnte nicht geklärt werden. Die Lage und Aufteilung der Stellplätze stimmt nicht mit einem Plan der Bewilligungsurkunde vom März 1962 überein.

#### **Baujahr**

Laut Planunterlagen Annahme: Ursprungsbaujahr 1960/62  
Aufteilung in Wohnungseigentum und teilweise Umbauten ca. 1988  
Wärmeerzeuger um 2005

**Wohnfläche****Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass es sich um Bestandspläne handelt und deshalb kein Putzabzug erforderlich ist.

Die Teilungserklärung und Eingabeplanung beinhalten keine detaillierte Wohnflächenberechnung. In der Teilungserklärung wird die Fläche mit 25,70 m<sup>2</sup> angegeben.

Wng. Nr.	Wohnfl. m <sup>2</sup>	Balkon/Loggia 1/2 gerechnet	Berechnungs- fläche	Summe Berechnungs- fläche	Miteigentums- anteil 1/1000	Summe Miteigen- tumsanteile
1,5,9,13	85,10 m <sup>2</sup>	3,80 m <sup>2</sup>	88,90 m <sup>2</sup>	355,60	67,96	271,84 ✓
2,3,6,7,10,11, 14,15,18,19,22, 23,26,27,30,31	25,70 m <sup>2</sup>	--	25,70 m <sup>2</sup>	411,20	19,65	314,40 ✓
4,8,12,16,17, 20,21,24,25,28, 29,32	42,15 m <sup>2</sup>	2,95 m <sup>2</sup>	45,10 m <sup>2</sup>	541,20	34,48	413,76 ✓
				1.308,00		1.000,00 ✓

Nachdem keine Bemaßungen vorliegen, wurden die Maße aus den Plänen der Teilungserklärung überschlägig gemessen. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

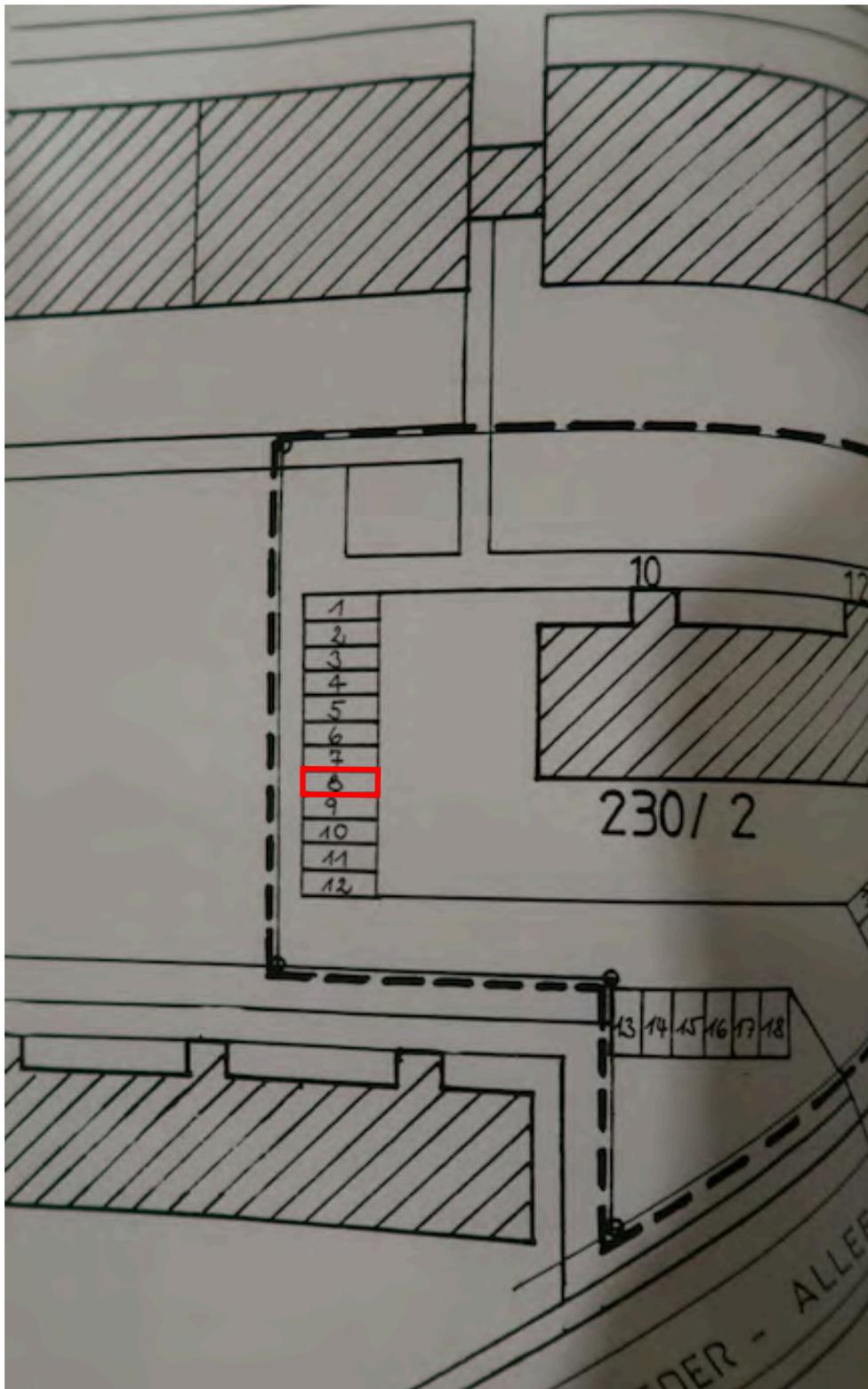
**Appartement Nr. 23**

Appartement	ca.	15,30 m <sup>2</sup>
Flur	ca.	3,47 m <sup>2</sup>
Bad	ca.	3,83 m <sup>2</sup>
Küche	ca.	2,82 m <sup>2</sup>
Abstr.	ca.	0,30 m <sup>2</sup>
<b>WFL</b>	<b>rd.</b>	<b>25,70 m<sup>2</sup></b>

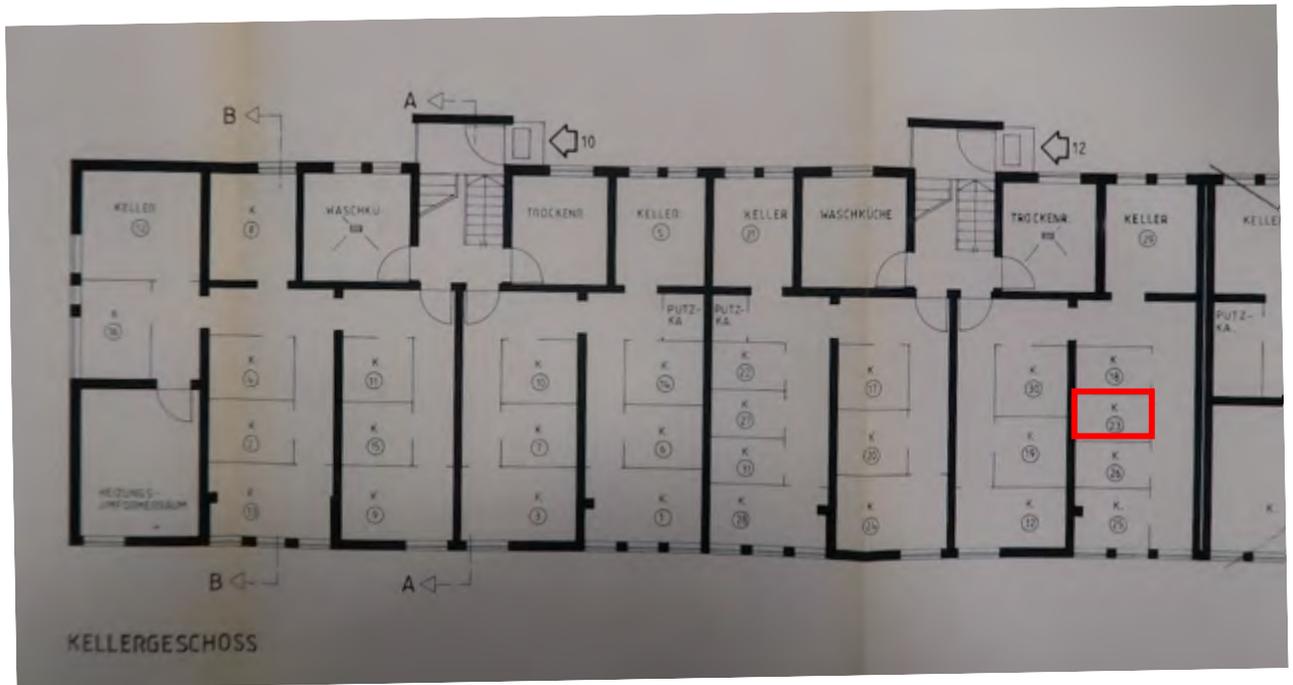
**Nutzungsfläche Keller Nr. 23 ca. 3,3 m<sup>2</sup>**

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt (Messung aus den Planunterlagen).  
Eine Messung vor Ort war nicht möglich.

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:

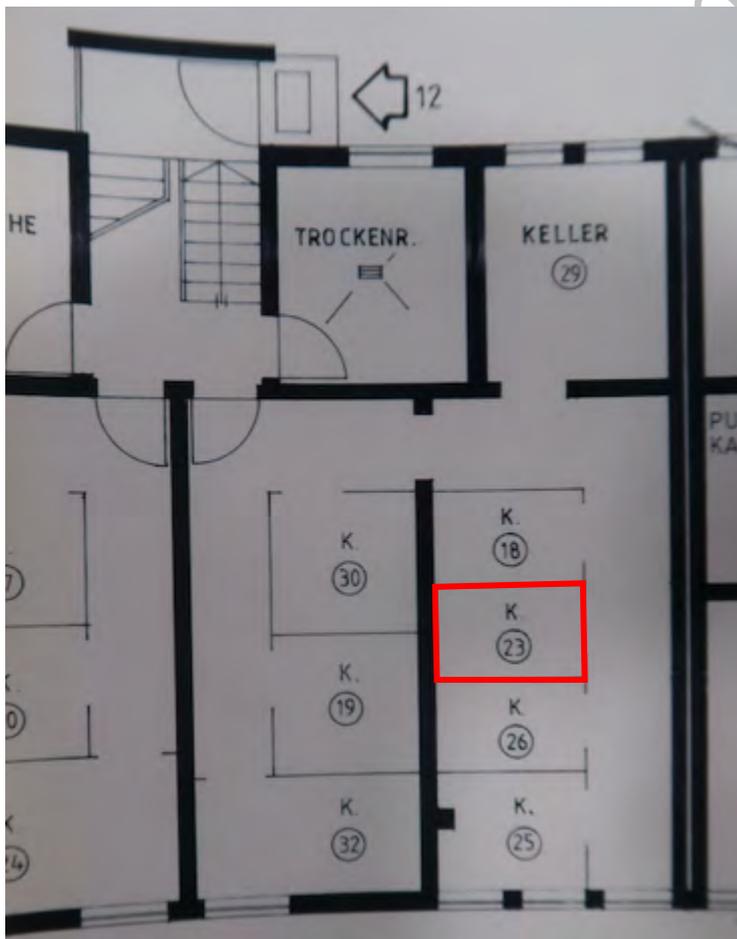


Vor Ort werden die Stellplätze von Südwesten aus befahren. Ob die Lage der Stellplätze mit der Örtlichkeit genau übereinstimmt, konnte nicht geklärt werden.



Kellergeschoss

Norden

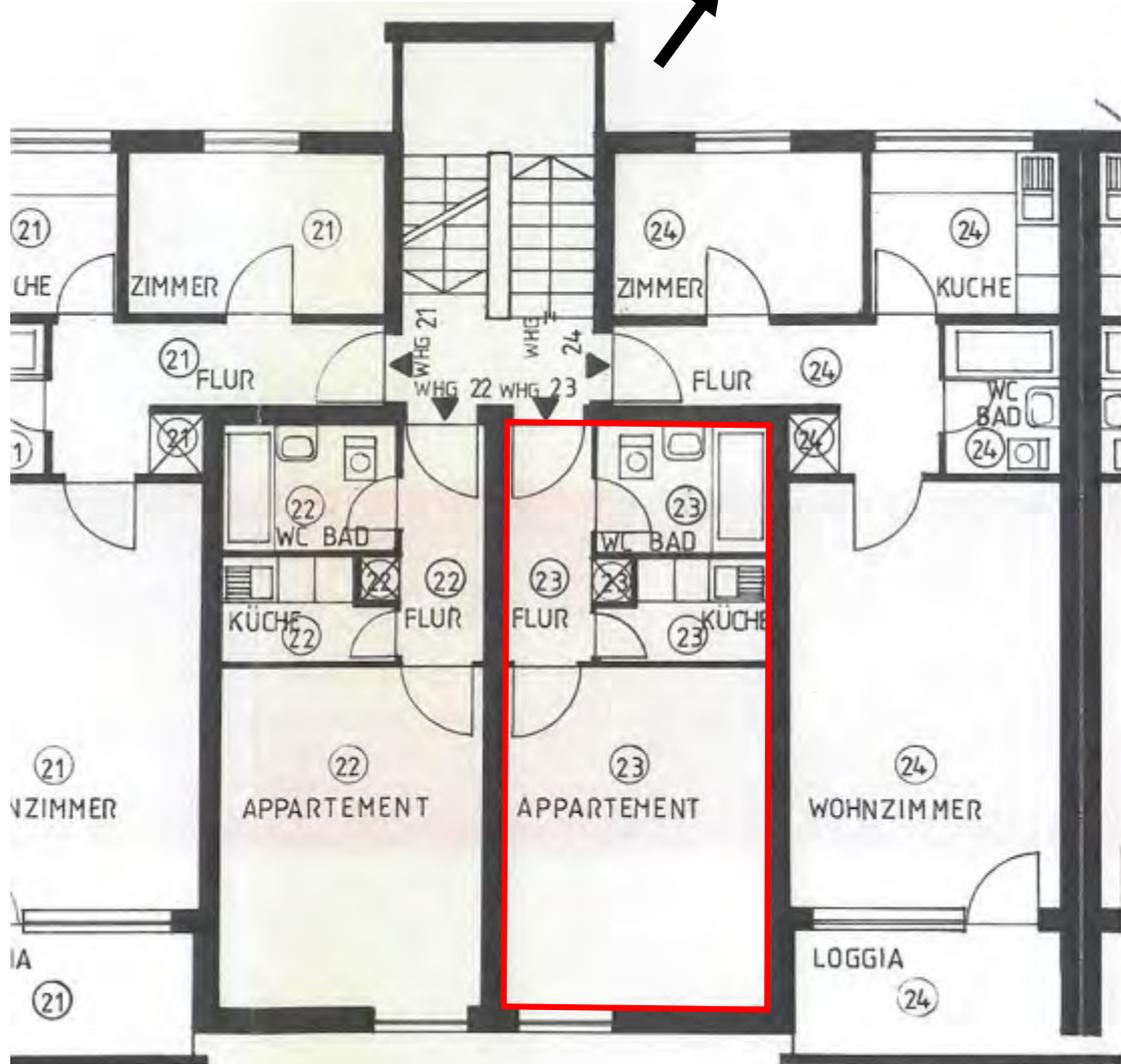


MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN  
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE  
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN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

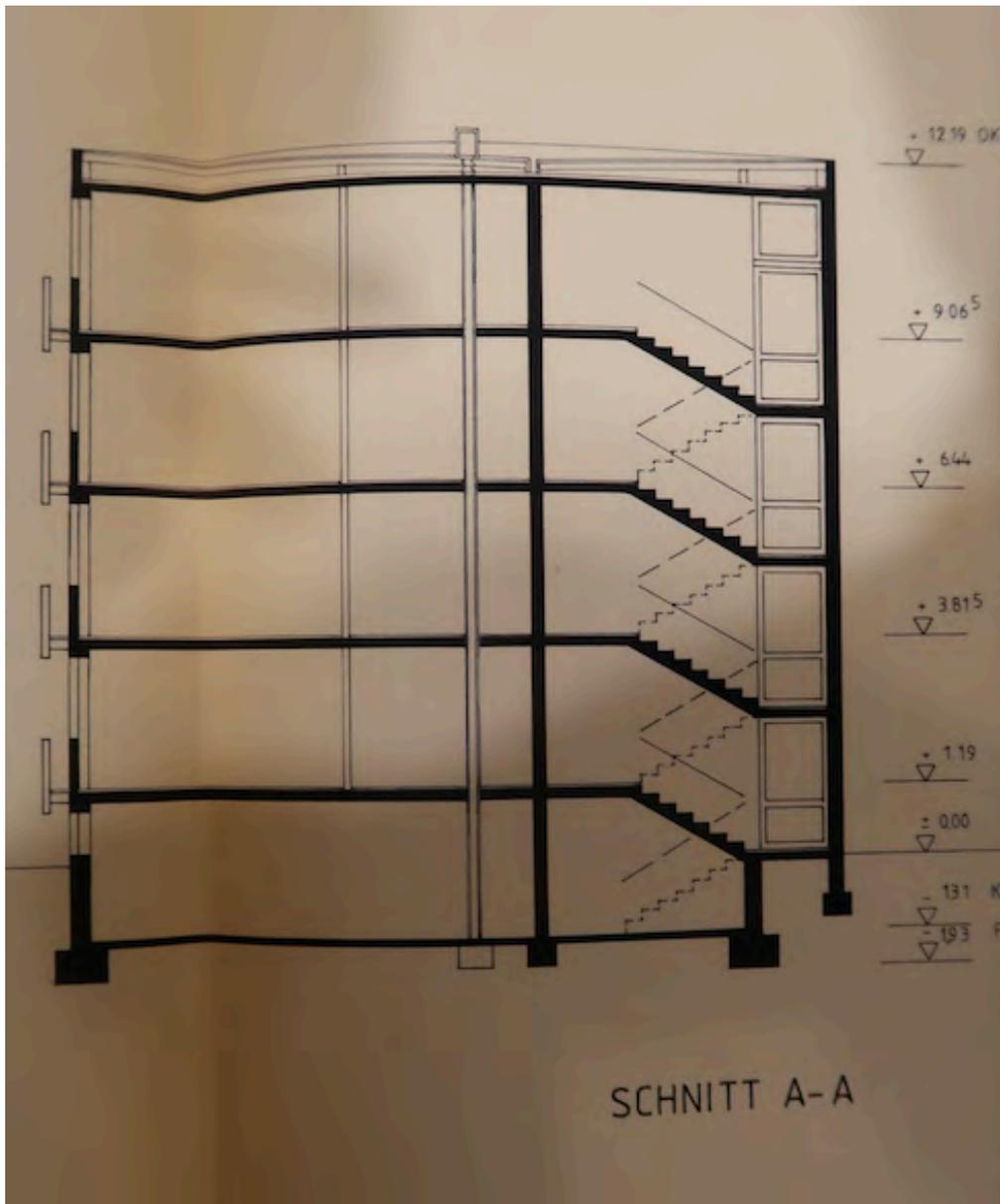


1. Obergeschoss Wohnung Nr. 23

Norden



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



## 4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

### Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

### Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!

<b>Konstruktionsart</b>	Annahme: Massivbau
<b>Fundamente/Bodenplatte</b>	Annahme: Beton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Annahme: Beton
<b>Umfassungswände</b>	Annahme: Mauerwerk und Beton Wärmedämmverbundsystem
<b>Innenwände</b>	Annahme: Mauerwerk, Gipskarton
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Stahlbeton mit Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Kunststoff überzogenem Handlauf
<b>Aufzug</b>	kein Aufzug vorhanden
<b>Fenster</b>	Annahme: Kunststoff, Treppenhaus: Holz
<b>Innentüren</b>	Kellertüren (soweit besichtigt) einfache Holztüren, beschichtete Wohnungseingangstüren
<b>Hauseingangselement</b>	Aluminium
<b>Dach</b>	Stahlbeton
<b>Dacheindeckung</b>	laut Eingabeplanung: Blech
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Strom, Wasser, Fernwärme
<b>Elektrische Installation</b>	Annahme: einfache bis mittlere Ausstattung
<b>Heizung</b>	laut Energieausweis: Fernwärme aus KWK, fossil
<b>Sanitäre Installation</b>	Annahme: einfache bis mittlere Ausstattung

### 4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

**Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

**Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich**

Lichte Höhe	1. OG ca. 2,40 m im Treppenhaus Keller Waschraum ca. 2,33 m
Erdgeschoss Allgemeiner Eingangsbereich	Boden Kunststein, Wände und Decke Anstrich, Briefkastenanlage
<u>Keller</u> Treppenhaus Waschraum	Boden Kunststein, Wände und Decke Anstrich Boden Annahme Betonglattstrich, Bodenablauf, Heizkörper, Münzwaschmaschine und Müntztrockner, Sicherungen
Trockenraum	Boden Annahme Betonglattstrich, Bodenablauf, Heizkörper

## 4.4 Außenanlagen

### Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Zuwege Betonsteine, Rasen, Bäume, Sträucher, asphaltierte Parkflächen, mit Betonsteinen und Waschbetonplatten befestigter Sitzplatz mit Holzbank (stark bemoost).

Massives Mülltonnenhaus mit zum Teil Welllichtplatten, Metalltüre, Metallgitterfenster ohne Verglasung, Flachdach

## 4.5 Energetische Eigenschaften

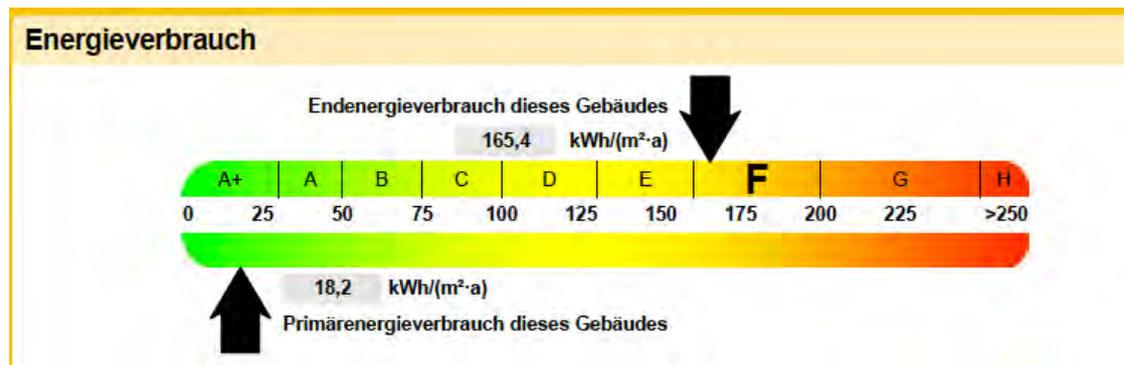
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

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

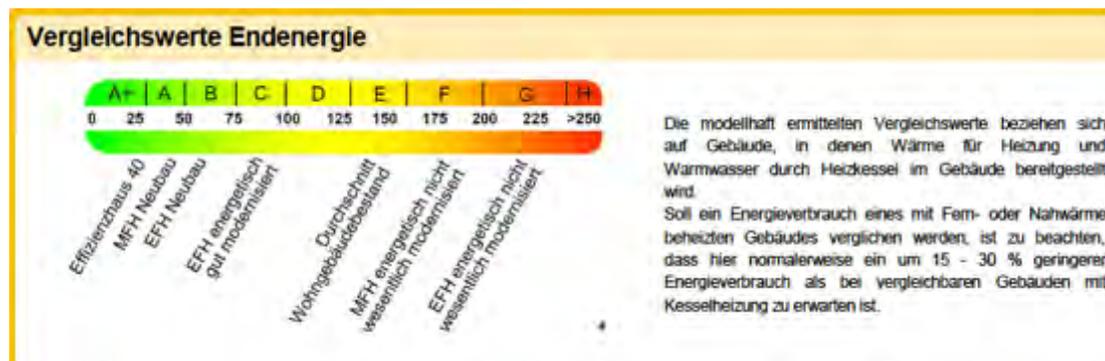
Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz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

Energieausweis vom 23.01.2020 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 22.01.2030



Energieausweis auszugsweise



INTERNETVEI

## 4.6 Baulicher Zustand

### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

### **Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Es liegen von außen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude in altersentsprechendem Zustand.

- Fassadenverschmutzungen und leichte Rissbildungen

INTERNETVERSION

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**



Nordwesten



Südosten



Südosten



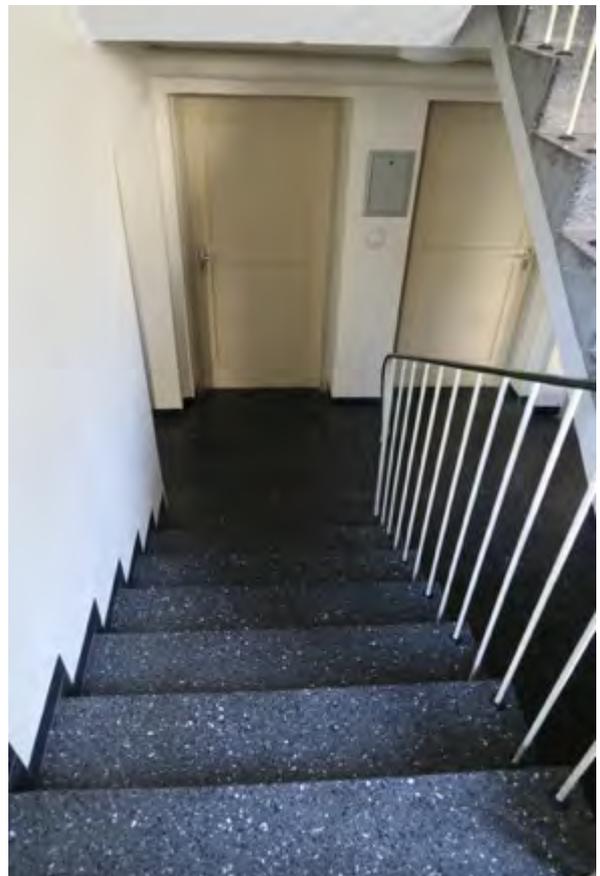
Südwesten, Stellplatz Nr. 8

Die Lage und Aufteilung der Stellplätze stimmt nicht mit einem Plan der Bewilligungsurkunde vom März 1962 überein.

Nordwesten,  
Hauseingang Nr. 12



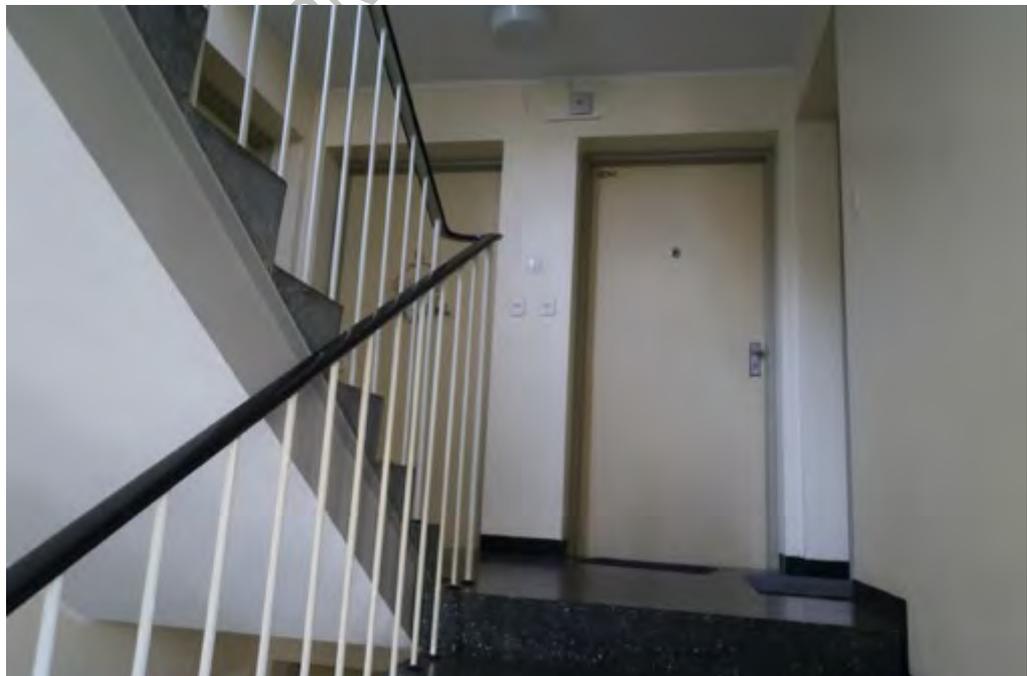
Treppenhaus zum Keller



Waschraum mit alten Sicherungen

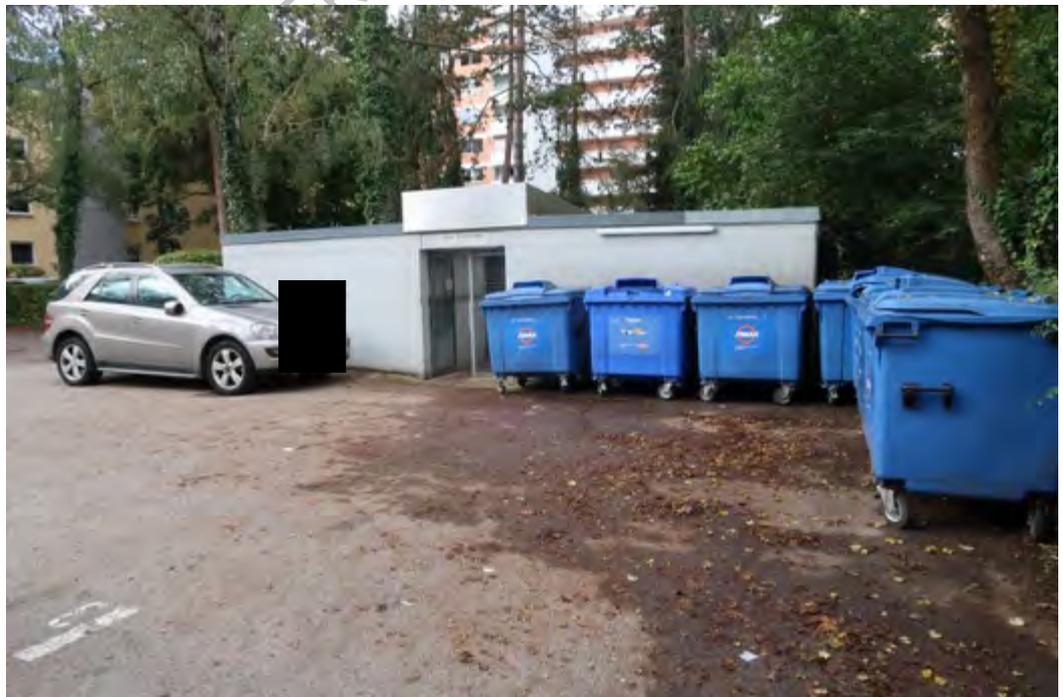
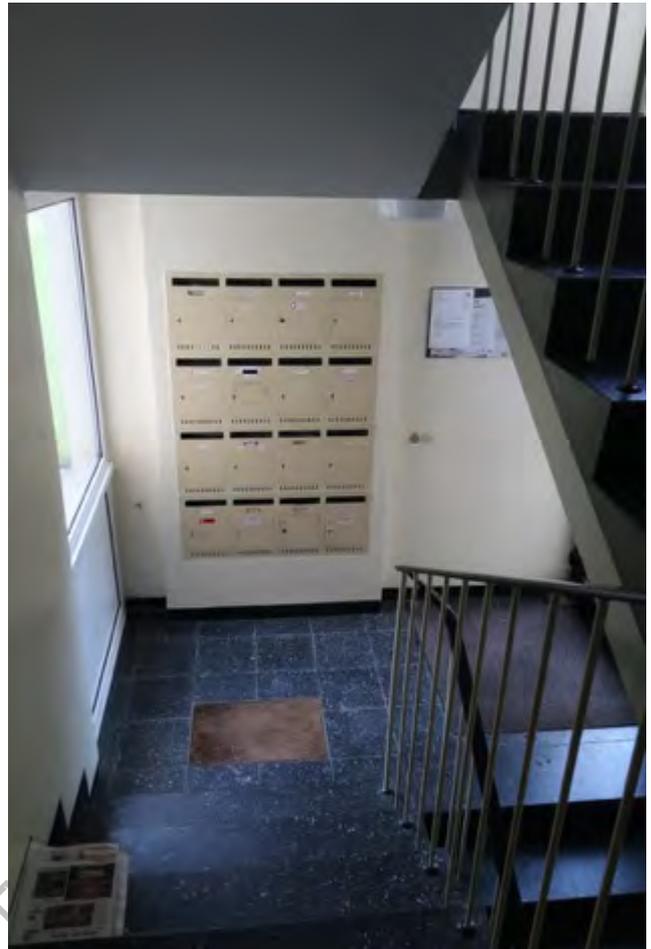


Trockenraum



Treppenhaus mit Wohnungszugängen

Hauseingang

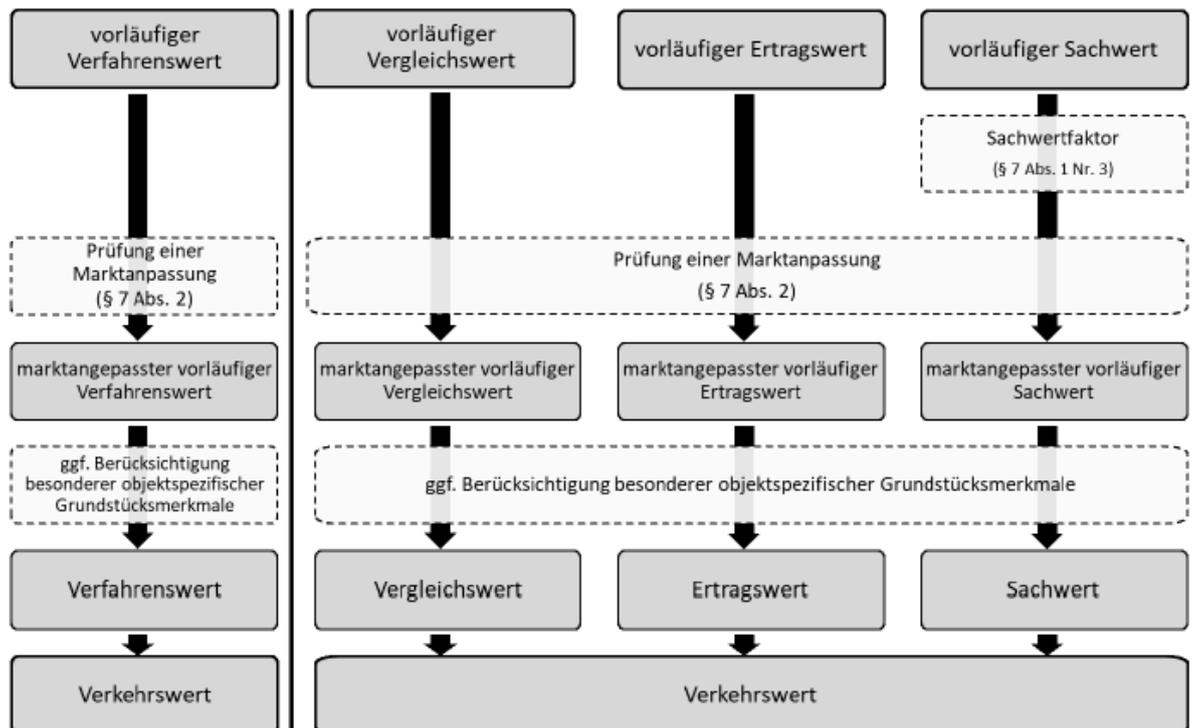


Mülltonnenhaus

## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



## Verfahren - Allgemein

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

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

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

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

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

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

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

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

### § 194 BauGB:

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

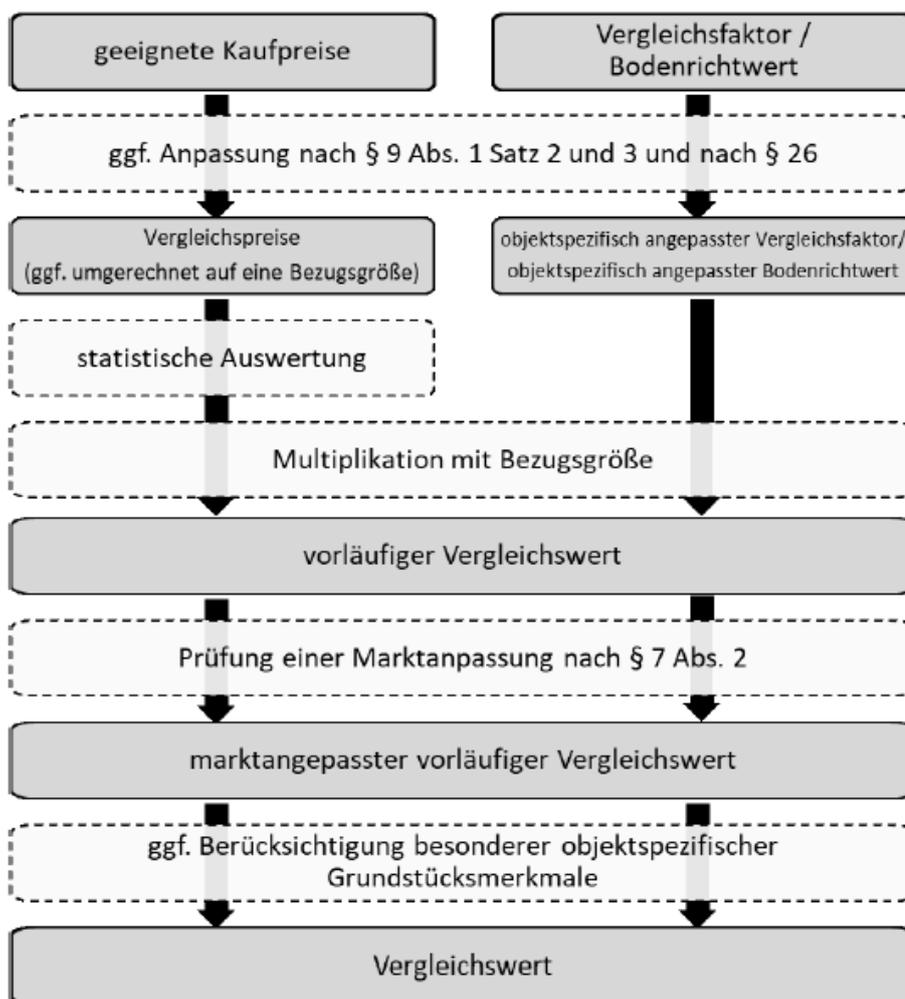
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

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

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

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



### Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

## 6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Hinweis:** Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard und Zustand wie in der Bewertungseinheit unterstellt. Bei den vorgefundenen Baumängeln, Bauschäden und der Instandhaltungsrückstau wird im Weiteren davon ausgegangen, dass diese durch Rücklagen beglichen werden.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

INTERNETVERSION

## 7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

## 7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

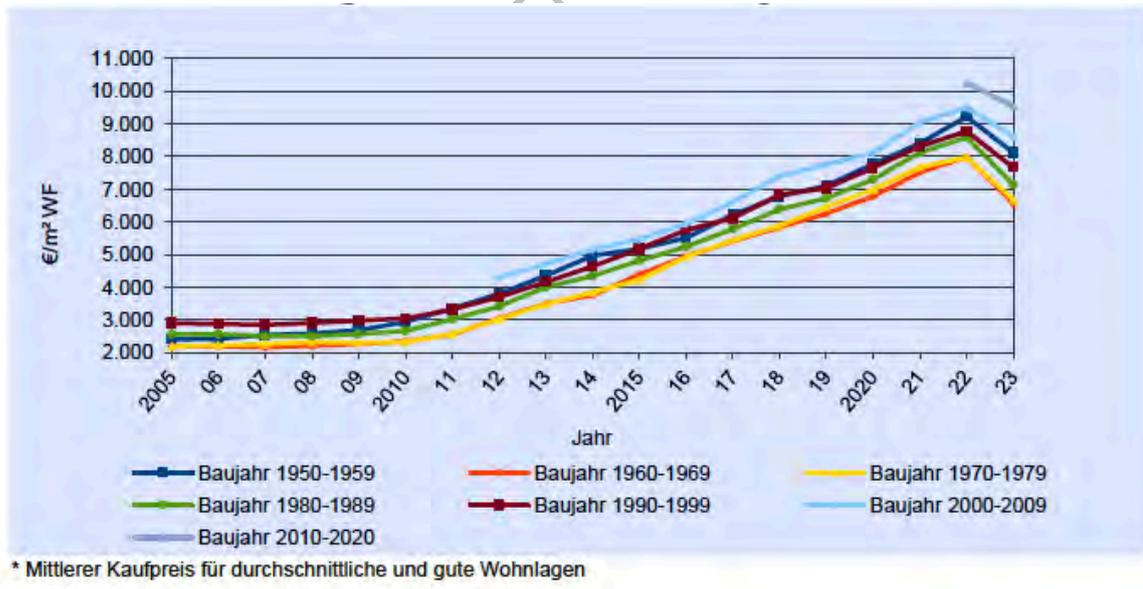
### Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Rückgang der Vertragsanzahl (minus 11%) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 22% wider.

### Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2% und von Wiederverkäufen 13% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2023 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen 3,5% unter dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen.

### Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):

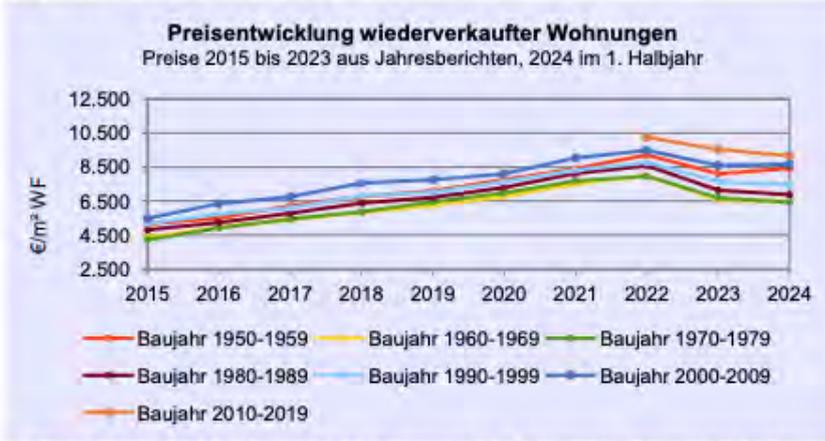


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

Angaben aus dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29%. Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2024 ist ebenfalls um 24% gestiegen.

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



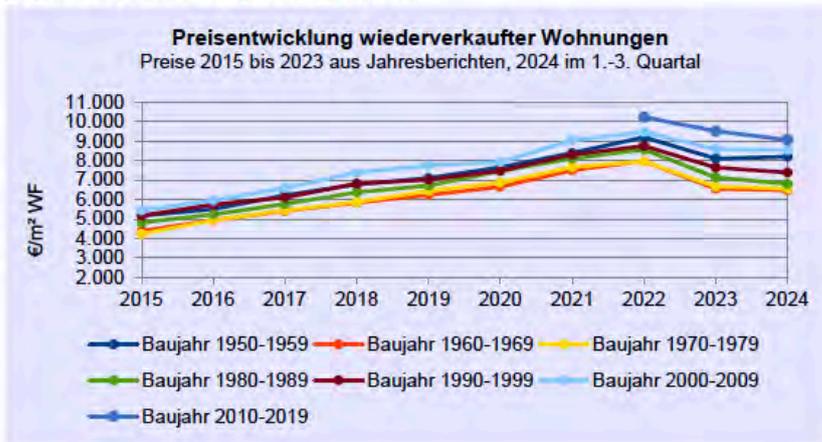
\*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Angaben aus der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses:

Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

### Wiederverkaufte Wohnungen

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



## 7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2023  
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Jahresbericht 2023 auszugsweise, Apartments unter 45 m<sup>2</sup>:

Jahresbericht 2023					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittelwert	Preisspanne
1960-1969	durchschnittlich	96	31	7.100	15%

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

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

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

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

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2023 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 9 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

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

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

Preisspiegel Bayern IVD 2024:

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

Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
6.200 €/m <sup>2</sup>	7.600 €/m <sup>2</sup>	12.300 €/m <sup>2</sup>

Aktuelle Internetangebote von Appartements im Bereich Forstenried liegen zwischen ca. 8.170 €/m<sup>2</sup> bis ca. 6.470 €/m<sup>2</sup>

## 7.3 Direkter Preisvergleich

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

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

### **Direkter Preisvergleich:**

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

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

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

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

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

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

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

Laut IVD Süd e.V. verlangsamt sich der Preisrutsch in den Großstädten. Die höchsten Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand gab es in Landshut, Rosenheim und München. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 setzt sich laut Marktforschungsinstitut des IVC Süd e.V der Trend fallender Kaufpreise fort. Im Herbst 2023 in laut Untersuchungen in den Bayerischen Groß- und Mittelstädten die Trendwende angekommen. Der Preisrückgang setzt sich verhaltener in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 fort. Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte im erforderlichen Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Bayern: laut IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2024 Abschläge beim Kaufpreisniveau.

Laut ifW (Institut für Weltwirtschaft) ziehen die Preise am deutschen Immobilienmarkt wieder an.

Laut McMakler sind die Preise u.a. in München wieder um ca. 1% gestiegen. Im vergangenen Jahr fielen die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 8,4%.

Das Ergebnis des jüngsten Updates des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die deutschen Immobilienpreise im 2. Quartal 2024 erstmals nach rund zwei Jahren wieder im Plus liegen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

INTERNETVERSION

**Wohnung Nr. 23:**

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Sep 24	1963	31 m <sup>2</sup>	4. OG	5.880 €	nein	Balkon	-2,5%	5.733 €
2	Jul 24	1963	31 m <sup>2</sup>	2 m <sup>2</sup>	6.816 €	ja	vermietet	9,0%	7.429 €
3	Jul 24	1963	32 m <sup>2</sup>	1.OG	5.625 €	ja	vermietet	9,0%	6.131 €
4	Okt 23	1963	31 m <sup>2</sup>	1.OG	5.746 €	nein	Balkon	-3,5%	5.545 €
5	Jul 23	1963	31 m <sup>2</sup>	4. OG	6.199 €	nein	Balkon	-5,0%	5.889 €
6	Mai 23	1963	28 m <sup>2</sup>	2.OG	6.539 €	nein	Balkon	-5,0%	6.212 €
7	Mai 23	1962	31 m <sup>2</sup>	4. OG	6.654 €	nein		-2,5%	6.488 €
8	Jan 23	1963	27 m <sup>2</sup>	4. OG	6.744 €	ja	vermietet, Balkon	1,5%	6.845 €
Mittelwert			30 m <sup>2</sup>		6.275 €				6.284 €
Median					6.369 €				6.172 €
Standardabweichung					621 €				
Variationskoeffizient					10%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			5.041 €						
Oberer Wert			7.527 €						

**Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:**

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

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

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

Beurteilung Wohnung Nr. 23

Wohnung Nr. 23 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Südosten hin orientiert und hat keinen Balkon.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Bad und die Küche sind laut Plan innenliegend. Die Belichtung könnte aufgrund nur eines Fensters eher unterbelichtet sein.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Aufgrund des äußeren Augenscheins wird ein einfacher bis mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

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

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe wurden in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses angepasst.

Lage: Alle Verkäufe sind sehr gut vergleichbar.

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

Ausstattung: Verkauf Nr. 1, 4, 5, 6 und 8 haben Balkone.

Ausgangswert Mittelwert rd. 6.280 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 1-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 6.280 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung rd. 25,70 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

<b>Wohnung Nr. 23</b>				
<b>Wertermittlungsstichtag 08.10.2024</b>				
25,7 m <sup>2</sup>	*	6.280 €/m <sup>2</sup>	=	161.396 €
<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 23</b>			<b>rd.</b>	<b>161.000 €</b>

**Weiterer Bewertungsgegenstand ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 8.**

Der Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses weist keine Daten für oberirdische Stellplätze aus.

Der Gutachterausschuss konnte 3 Verkäufe von oberirdischen Stellplätzen in der Umgebung zur Verfügung stellen. Diese lagen alle bei 15.000 €.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass 15.000 € angemessen sind.

**Sondernutzungsrecht an Stellplatz Nr. 8**  
**Wertermittlungsstichtag: 08.10.2024: 15.000 €**

## 8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 23 und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 8, Forstenrieder Allee 12 in 81476 München am Wertermittlungsstichtag 08.10.2024

### **Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

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

Laut Teilungserklärung befinden sich den Gebäuden Forstenrieder Allee 10 und 12 insgesamt 32 Wohnungen und Kellerabteile. Im Gebäude Forstenrieder Allee 14 befinden sind insgesamt 16 Einheiten, 4 Einheiten pro Geschoss. Das Wohngebäude hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3 Obergeschosse mit Flachdach.

Im Südwesten des Bewertungsgrundstücks befinden sich oberirdische Stellplätze und ein Müllhaus.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 23 mit einem Kellerraum.

Wohnung Nr. 23 befindet sich im Mehrfamilienhaus Forstenrieder Allee 12 im 1. Obergeschoss und ist nach Südosten hin orientiert. Die Wohnung hat nur ein einziges Fenster. Die Belichtung ist aufgrund der Planunterlagen eher unterdurchschnittlich.

Laut Planunterlagen hat das Appartement keinen Balkon und hat eine innenliegende Küche und Bad.

Ob die Lage des oberirdischen Stellplatzes genau mit dem Plan der Teilungserklärung übereinstimmt, konnte nicht geklärt werden.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation sowie der Lagemerkmale im Objekt könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

### **Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 08.10.2024:**

Wohnung Nr. 23 mit Kellerraum und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 8,  
Forstenrieder Allee 12 in 81476 München

<b>Wohnung Nr.23</b>	<b>161.000 €</b>
<b>Stellplatz Nr. 8</b>	<b>15.000 €</b>

---

**Unbelasteter Verkehrswert (miet- und lastenfrei):**  
**176.000 €**

**9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 23 und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. 8, Forstenrieder Allee 12 in 81476 München am Wertermittlungsstichtag 08.10.2024**

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

**für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 19,65/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Forstenried**

**Flst. Nr. 230/2 Forstenrieder Allee 10 und 12  
Gebäude- und Freifläche zu 2.679 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 23 sowie Sondernutzungsrecht an Stellplatz im Freien Nr. 8 laut Aufteilungsplan**

zum Wertermittlungsstichtag 08.10.2024 mit

**176.000,- €**

in Worten: einhundertsechundsiebzigtausend Euro

geschätzt.

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

München, den 20.12.2024

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