



Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: www.gutachten-buenger.de

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 09.03.2022

Az.: WGA 702-21

Az. des Gerichts: 1517 K 152/21

GUTACHTEN



über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der Versteigerungsobjekte der im Grundbuch des Amtsgerichts München von Untersending eingetragenen Miteigentumsanteile:

- 1. 1/2-Anteil am 195,6/10.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141**
- 2. 1/234-Anteil am 721,30/10.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 160**

je an dem Grundstück der Faberstraße 10,11, 13, 81373 München.

Die **Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte** wurden zum **Stichtag 01.03.2022** ermittelt zu

1. **847.000,00 €**

2. **9.500,00 €**

Hinweis: Die Wohnung Sondereigentum Nr. 141 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Dieses Gutachten besteht aus 22 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.....	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	7
3.2	Beschreibung Mehrfamilienhaus Faberstraße 11	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Nutzungseinheiten	9
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Beschreibung Tiefgarage	9
3.4	Sondernutzungsrechte	10
3.5	Außenanlagen	10
3.6	Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141	11
3.6.1	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche	11
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	11
3.7	Beschreibung Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 160.....	12
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	12
4	Ermittlung der Verkehrswerte.....	13
4.1	Grundstücksdaten.....	13
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	13
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	13
4.4	Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141.....	14
4.4.1	Vergleichswertberechnung.....	14
4.4.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	16
4.4.3	Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 141	16
4.4.4	Verkehrswert für den 1/2-Anteil an dem Wohnungseigentum Nr. 141	17
4.5	Vergleichswertermittlung für den 1/234-Anteil an der Tiefgarage	18
4.5.1	Vergleichswertberechnung.....	18
4.5.2	Verkehrswert für den 1/234-Anteil an der Tiefgarage	19
4.6	Zusammenstellung der Ergebnisse	20
4.6.1	Verkehrswert für den 1/2-Anteil an dem Wohnungseigentum Nr. 141	20
4.6.2	Verkehrswert für den 1/234-Anteil an der Tiefgarage	20
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	21
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	21
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	21
6	Verzeichnis der Anlagen	22

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	<ol style="list-style-type: none">1. Sondereigentum an einer Wohnung (1/2-Anteil)2. Sondereigentum an einem Tiefgaragen-Stellplatz (1/2-Anteil)
Objektadresse:	Faberstraße 11, 81373 München
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Untersending, <ol style="list-style-type: none">1. Band 505, Blatt 14696 ((Wohnungsgrundbuch)2. Blatt 52438 (Teileigentumsgrundbuch)
Katasterangaben:	<ol style="list-style-type: none">1. 195,6/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Untersending, FINr. 8595/4, An der Faberstraße, Hf (1 m²), Bauplatz (3.610 m²) zu insgesamt 3.611 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 141 bezeichneten Wohnung2. 721,30/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Untersending Sektion 5, FINr. 8595/4, Faberstraße 10, 11, 13, Gebäude- und Freifläche zu 3.611 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 160
Besonderheiten:	<i>Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 141 konnte nicht von innen besichtigt werden.</i>

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 29.11.2021 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung der Verkehrswerte der oben angegebenen Beschlagnahmeobjekte angeordnet
Wertermittlungstichtag:	01.03.2022 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	01.03.2022
Teilnehmer am Ortstermin:	der Hausmeister des Anwesens und der Sachverständige Helmut Bünger
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 20.01.2022• Grundbuchauszüge vom 08.07.2021 und 05.11.2021• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen vom 11.11.1971• Vergleichspreise vom Gutachterausschuss München• Straßenkarte und Stadtplan• Auskünfte bei der Lokalbaukommission und beim Gutachterausschuss der Stadt München• Auskünfte bei der Hausverwaltung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt München (ca. 1,6 Mio Einwohner), Stadtteil Untersending
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrten:</u> A 96 München – Lindau und A 95 München – Garmisch-Partenkirchen, jeweils Autobahnbeginn (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof München (ca. 3,5 km entfernt) <u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß (ca. 42 km entfernt)
innerörtliche Lage:	westlich der Innenstadt von München im Stadtbezirk Untersending gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 4,5 km; der Westpark liegt in unmittelbarer Nähe; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, U-/S-Bahnhaltestelle Harras ca. 900 m entfernt; gute Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich Wohnungen; offene, 4-6-geschossige Bauweise vorherrschend
Beeinträchtigungen:	geringe Verkehrsgeräusche von der HansasträÙe
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> FINr. 8595/4 = ca. 16 m am Wendehammer <u>mittlere Grundstücksbreite:</u> ca. 120 m <u>mittlere Grundstückstiefe:</u> ca. 30 m <u>Grundstücksgröße:</u> FINr. 8595/4, Größe: 3.611 m ² (lt. Grundbuch) <u>Bemerkungen:</u> nahezu rechteckige, nach Osten hin sich verjüngende Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße als Sackstraße ohne Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, auf der Westseite mit einem Baumgraben von der Straße getrennt; Parkbuchten beiderseitig vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	einseitige Grenzbebauung des Wohnhauses auf der Ostseite; das Grundstück ist teilweise eingefriedet mit Drahtzäunen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen 2 Grundbuchauszüge vom 08.07.2021 und 05.11.2021 vor; hiernach stehen in den Abteilungen II der Grundbücher von Unterschleißheim, Blätter 14696 und 52438 folgende Eintragungen: lfd. Nr. 1: Netztrafostationsrecht an dem ganzen Grundstück FINr. 8595/4 für die LH München; lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht an dem ganzen Grundstück FINr. 8595/4 für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr.8595/7; sowie jeweils der Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkungen:	Die vorstehenden Eintragungen sind bei Wohnanlagen der vorliegenden Größenordnung üblich; sie haben keinen Einfluss auf die Verkehrswerte; Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie; sie werden in diesem Gutachten deshalb nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten und Denkmalschutz: Baulasten sind nicht eingetragen, Denkmalschutz besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI) dargestellt.

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes besteht der Bebauungsplan Nr. 37a vom 18.12.1970 „Hochblassenstraße (nördlich) zwischen Hansa- und Zillertalstraße“; Vorhaben sind dementsprechend nach den Festsetzungen im Bebauungsplan zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabefrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit 3 Mehrfamilienhäusern mit insgesamt 80 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage bebaut. Die zu bewertenden Sondereigentume werden von einem der Eigentümer eigen genutzt und sind nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung des Gemeinschaftseigentums und insbesondere die Baubeschreibungen aus den 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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Das Gebäude Haus-Nr. 11 gehört zu einem Gebäudekomplex von insgesamt 3 Mehrfamilienhäusern mit zusammen 160 Wohnungen (Faberstraße 10,11,13) auf dem Grundstück FINr. 8595/4.

Anmerkung:

Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 141 konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.2 Beschreibung Mehrfamilienhaus Faberstraße 11

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	25 Parteien-Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; fünfgeschossig; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1973
Modernisierungen:	2021 wurden die Fassaden und Personenlifte in der gesamten Anlage saniert
Energieeffizienz:	es liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergiebedarf beträgt demnach für das Gebäude 163,7 kWh/(m ² ×a), der Primärenergiebedarf 180,1 kWh/(m ² ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt mit Faserplatten verkleidete Fassade

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte oder Streifenfundament
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk oder Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen, Setz- und Trittstufen mit Teppichboden belegt; einfacher Handlauf aus Holz
Hauseingang:	Eingangstür in Aluminiumrahmen mit großer Glasfüllung
Dach:	Flachdach mit Abdeckung aus Zinkblech und Kiesbelag; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Zinkblech
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; einfache Schlösser und Beschläge; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Wohnungseingangstüren:	einfache glatte Holztüren; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Innentüren:	<i>keine Aussage möglich</i>

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung aus dem Baujahr: durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Klingel- und Gegensprechanlage; Telefonanschluss; Satellitenempfangsanlage im Haus
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Gas)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Lüftung:	Lüftung über Fenster; innenliegende Räume mit elektrischer Zwangslüftung

3.2.4 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:	Kellerabteile der Wohnungen, Waschküche und Trockenraum im gemeinschaftlichen Eigentum, Installationsraum;
EG bis 3. OG:	jeweils 6 Wohnungen
4. OG:	nur die zu bewertende Wohnung Nr. 141

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone; Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	Personenaufzug; in den Untergeschossen der zur Wohnanlage gehörenden Mehrfamilienhäuser Faberstraße 10 und 13 befinden sich im gemeinschaftlichen Eigentum ein Party- und ein Hobbyraum; über dem 4. OG von Haus-Nr. 10 befindet sich ein Außenschwimmbad für die Bewohner der gesamten Anlage
Bauschäden und Baumängel:	es sind folgende Reparaturen/Sanierungen in der Anlage geplant: Fenster austausch, Dachsanierung und Heizungssanierung
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist normal bis gut; es besteht kein Unterhaltungsstau

3.3 Beschreibung Tiefgarage

Auf dem Grundstücken FINr. 8595/4 befindet sich unter dem Gebäude Haus-Nr. 10 eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 160 „normalen“ KFZ-Stellplätzen (kein Duplex); die Zu- und Abfahrt befindet sich am westlichen Ende des Wendehammers in der Faberstraße.

Ausstattung:	Betonboden; markierte Stellplätze; Lüftungsanlage; elektrisches Kipptor aus Metall mit Fernbedienung; Einhausung der Tiefgarageneinfahrt mit Flachdach mit Kiesabdeckung
Zustand:	sanierungsbedürftig

3.4 Sondernutzungsrechte

Es sind keine Sondernutzungsrechte vergeben

3.5 Außenanlagen

Es gibt nur Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum:
Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Mülltonnenhäuschen.

3.6 Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141

3.6.1 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum der Wohnung Nr. 141 umfasst das komplette 4. Obergeschoss außer dem Flur und dem Treppenhaus	
Wohnfläche:	die Raumgrößen wurden den vorliegenden Plänen entnommen	
Raumaufteilung:	Flur	7,3 m ²
	Flur	2,7 m ²
	Bad	3,3 m ²
	Zimmer	17,6 m ²
	Flur	7,8 m ²
	Essdiele	12,6 m ²
	Wohnen	37,1 m ²
	Südterrasse (1/4 der Fläche anrechenbar)	8,0 m ²
	WC	3,6 m ²
	Flur	2,4 m ²
	Küche	11,1 m ²
	Zimmer	16,6 m ²
	Bad	5,0 m ²
	Zimmer	11,9 m ²
	Nordterrasse (1/4 der Fläche anrechenbar)	5,0 m ²
	Summe Wohnfläche	152,0 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	
Besonnung und Belichtung:	gut	

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen:

Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 141 konnte nicht von innen besichtigt werden; über dessen aktuelle Ausstattung können daher keine Angaben gemacht werden. Nach Aussage des Hausmeisters soll es sich um eine durchschnittliche Ausstattung in allen Bereichen handeln.

Kellerabteil:	zu dem Sondereigentum Nr. 141 gehört ein separates Abteil im Kellergeschoss mit insgesamt rd. 10 m ² Nutzfläche; Abtrennung der Kellerräume durch Holzlattenverschläge; Betonestrichboden; Wände mit Putz und Farbanstrich; Decken verkleidet mit Hartfaserplatten
Bauschäden und Baumängel:	wegen der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen über Schäden und Mängel genannt werden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

3.7 Beschreibung Sondereigentum an Tiefgarage Nr. 160

Der Miteigentumsanteil an der Tiefgarage Nr. 160 umfasst den Kfz-Stellplatz mit der Nr. 5.

Lage im Gebäude:	der Kfz-Stellplatz befindet sich in der obersten Tiefgarageebene in der Nähe des Ausgangs zum Kellergang in Haus Nr. 10
Ausstattung:	vollwertiger Kfz-Stellplatz
Zustand:	der Zustand des Kfz-Stellplatzes Nr. 5 ist normal, die Tiefgarage insgesamt ist sanierungsbedürftig (vgl. Kap. 3.3)

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen guten und gepflegten Eindruck; es besteht außer den genannten Mängeln offensichtlich kein Unterhaltungsstau.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte ermittelt für den

1. **1/2-Anteil (Abt. I/4.1) am 195,6/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Untersending, FINr. 8595/4, An der Faberstraße, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141 im 4. Obergeschoss
2. **1/234-Anteil (Abt. I/1.6) am 721,30/10.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Untersending, FINr. 8595/4, Faberstraße 10, 11, 13, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. 160 (dies entspricht einem halben Kfz-Stellplatz)

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der Immobilie (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Für die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum werden Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, da für die zu bewertende Objektart Eigentumswohnung keine hinreichend gesicherten Liegenschaftszinssätze bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier nicht möglich, da für das zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentum keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Von den drei Verfahren kommt nach dem Vorgesagten nur das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

Eine Bodenwertermittlung ist für das Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

Der für das Bewertungsobjekt zutreffende Bodenrichtwert wird nur nachrichtlich angegeben. Er beträgt 3.200 €/m² zum Stichtag 31.12.2020 bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 und der Einstufung als Wohngebiet für die Art der baulichen Nutzung.

4.4 Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **1/2-Anteil am 195,6/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 81373 München, Faberstraße 11, FlNr. 8595/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141 zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 ermittelt.

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis von sieben Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss der Stadt München eingeholt wurden.

Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen mit Dachterrassen oder Penthouse-Wohnungen aus den Baujahren im Zeitraum 1959 – 1982; in dieser Zeitspanne ist auch das Bewertungsobjekt entstanden (1972). Die unterschiedlichen Baujahre haben erfahrungsgemäß keinen nachweislichen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert, so dass hinsichtlich dieses Merkmals keine Anpassungen erforderlich sind.

Die Vergleichsobjekte wurde alle im unvermieteten Zustand veräußert.

Sie beziehen sich – wie beim Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen ohne Garagen- oder Stellplatzanteil, der separat ermittelt wird.

Die Wohnflächen der Vergleichswohnungen liegen alle in derselben Größenklasse wie die zu bewertende Wohnung, so dass diesbezügliche keine Anpassungen anzubringen sind.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden.

Vergleichspreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	1.348.000	1.026.500	1.175.000	2.097.000
Wohnfläche [m ²]	152	99	90	120	133
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	13.616,16	11.405,56	9.791,67	15.766,92
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.03.2022					
Kaufdatum/Stichtag	01.03.2022	26.05.2021	10.05.2021	08.04.2021	19.01.2021
zeitliche Anpassung		× 1,05	× 1,06	× 1,06	× 1,08
Erläuterung		V1			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		14.296,97	12.089,89	10.379,17	17.028,27
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	gute Lage	Durchschnitt	beste Lage	beste Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 0,90	× 0,90	× 1,00
Erläuterung		V2			
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	gehoben	mittel	mittel	stark gehoben
Anpassungsfaktor		× 0,90	× 1,05	× 1,05	× 0,85
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		13.510,63	11.424,95	9.808,32	14.474,03

Vergleichspreis 5 - 7:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	-
Vergleichswert [€]	-----	1.560.000	1.244.000	970.000	
Wohnfläche [m ²]	152	155	143	104	
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	10.064,52	8.699,30	9.326,92	-
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 01.03.2022					
Kaufdatum/Stichtag	01.03.2022	07.01.2020	17.10.2019	18.07.2019	
zeitliche Anpassung		× 1,15	× 1,17	× 1,19	
Erläuterung		V1			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungsstichtag [€/m ²]		11.574,20	10.178,18	11.099,03	-
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	beste Lage	
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,90	
Erläuterung		V2			
Ausstattung insgesamt	mittel/gehoben	mittel	mittel	mittel	
Anpassungsfaktor		× 1,05	× 1,05	× 1,05	
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		12.152,91	10.687,09	10.488,59	-

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

V1 (zeitliche Anpassung)

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Wohnungen der vorliegenden Baujahrsgruppe sind nach Angaben des Gutachterausschusses der LH München in dem Beobachtungszeitraum um rd. 7 % pro Jahr gestiegen [4].

V2 (Lageanpassung)

Die Vergleichspreise stammen von Objekten aus verschiedenen Stadtbezirken von München mit zum Teil unterschiedlichen Qualitätsmerkmalen. Die Lageunterschiede werden unter Berücksichtigung der Einstufung im Mietspiegel der Stadt München und der individuellen Mikrolage an das Bewertungsobjekt angepasst.

V3 (Anpassung der Ausstattung)

Die Vergleichswohnungen weisen zum Teil abweichende Ausstattungsstandards gegenüber der zu bewertenden Wohnung aus. Vom Gutachterausschuss der LH München liege hierzu keine Umrechnungsfaktoren vor, deshalb wird auf andere Untersuchungen zurückgegriffen. Kleiber [1, S. 2269] hat Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Qualitäten in der Wohnungsausstattung ermittelt, die +/- 15 % um die mittlere Ausstattung schwanken, die hier zur Anwendung kommen.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 25,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 8.844 €/m² bis 14.740 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	82.546,52 €/m ²
Summe der Gewichte	: 7
gemittelter relativer Vergleichswert	= 11.792,36 €/m ² rd. 11.792,00 €/m²

4.4.3 Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 141

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	11.792,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 152,00 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 1.792.384,00 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 1.792.384,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 98.000,00 €	V4
Vergleichswert	= 1.694.384,00 € rd. <u>1.694.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert für die komplette Wohnung Nr. 141** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 mit rd. **1.694.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen:**V4 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)**

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtliche waren und von der Hausverwaltung und vom Hausmeister mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das <u>gemeinschaftliche</u> Eigentum betreffend		anteilige Wertbeeinflussung insges. gem. MEA
Unterhaltungsbesonderheiten	Kosten insgesamt:	rd. - 53.000,00 €
• Fensteraustausch erforderlich	1.872.000,00 €	
• Dachsanierung	425.000,00 €	
• Heizungssanierung	400.000,00 €	
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das <u>Sondereigentum</u> betreffend		Wertbeeinflussung insg.
Unterhaltungsbesonderheiten		- 45.000,00 €
• Unterhaltungsstau (geschätzt rd. 300 €/m ² Wfl.)	- 45.000,00 €	

4.4.4 Verkehrswert für den 1/2-Anteil an dem Wohnungseigentum Nr. 141

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/2-Anteil an dem 195,6/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 81373 München, Faberstraße 11, FlNr. 8595/4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141** (laut Aufteilungsplan)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Untersending</i>	14696	1
Gemarkung	Flurstück	
<i>Untersending</i>	475/8	

wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 aus dem Vergleichswert abgeleitet:

$$1.694.000,00 \text{ €} \times 0,5 = 847.000,00 \text{ €}$$

und mit rd.

847.000,00 €

(in Worten: achthundertsiebenundvierzigtausend Euro)

geschätzt.

4.5 Vergleichswertermittlung für den 1/234-Anteil an der Tiefgarage

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **1/234-Anteil** an dem **721,30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 81373 München, Faberstraße 10,11, 13, FINr. 8595/4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 160**, zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 ermittelt. Es handelt sich um einen vollwertigen Kfz-Stellplatz in der Tiefgarage (der 1/234-Anteil entspricht dem halben Anteil an dem Kfz-Stellplatz Nr. 5).

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Der Vergleichswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz wird auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für einen normalen, also vollwertigen Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex) ermittelt.

Die Vergleichsverkäufe wurden in den Jahren 2019 bis 2021 getätigt. Nach Aussage des Gutachterausschusses der Stadt München sind die Preise für entsprechende Stellplätze in München in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, so dass eine zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreise nicht angezeigt ist.

Die 6 Vergleichsobjekte stammen aus Verkäufen im Stadtgebiet von München mit vergleichbaren Rahmenbedingungen für Pkw-Abstellmöglichkeiten an der Oberfläche im öffentlichen Straßenraum. Alle Stellplätze waren unvermietet, wobei bei KFZ-Stellplätzen keine Preisunterschiede aufgrund unterschiedlichem Vermietungszustand festzustellen sind.

Eine Anpassung der Vergleichskaufpreise hinsichtlich Lage und Vermietungszustand ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Die Baujahre der Vergleichsobjekte lagen zwischen 1967 und 1979 und sind damit direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Es fließen alle 6 Preise in die Vergleichswertermittlung ein.

Vergleichswertermittlung für einen Tiefgaragen-Stellplatz:

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung							
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise					
		1	2	3	4	5	6
rel. Vergleichswert am Bewertungsstichtag		14.700	14.200	15.000	27.500	20.500	32.000

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	123.900 €
Summe der Gewichte	: 6
Vergleichswert für einen Tiefgaragenstellplatz	= 20.650 €

4.5.2 Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 141

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	20.650,00 €/m ²	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 1.800,00 €	Anteil an TG-Sanierung
Vergleichswert	= 18.850,00 € rd. <u>19.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert für den vollständigen Tiefgaragenstellplatz Nr. 5** wurde zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 mit rd. **19.000,00 €** ermittelt.

4.5.3 Verkehrswert für den 1/234-Anteil an der Tiefgarage

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/234-Anteil** an dem **721,30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 81373 München, Faberstraße 10,11, 13, FlNr. 8595/4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 160**,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Untersending</i>	52438	1
Gemarkung	Flurstück	
<i>Untersending</i>	8595/4	

entspricht einem halben KFZ-Stellplatz und wird zum Wertermittlungsstichtag 01.03.2022 aus dem Vergleichswert abgeleitet:

$$19.000,00 \text{ €} \times 0,5 = 9.500,00 \text{ €}$$

und mit rd.

9.500,00 €

(in Worten: neuntausendfünfhundert Euro)

geschätzt.

4.6 Zusammenstellung der Ergebnisse

4.6.1 Verkehrswert für den 1/2-Anteil an dem Wohnungseigentum Nr. 141

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/2-Anteil an dem 195,6/10.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 81373 München, Faberstraße 11, FINr. 8595/4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 141** (laut Aufteilungsplan) wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2022 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

847.000,00 €

geschätzt.

4.6.2 Verkehrswert für den 1/234-Anteil an der Tiefgarage

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/234-Anteil an dem 721,30/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 81373 München, Faberstraße 10,11, 13, FINr. 8595/4, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. 160**, entspricht einem halben KFZ-Stellplatz und wird zum Wertermittlungstichtag 01.03.2022 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

9.500,00 €

geschätzt.

Gräfelfing, den 09.03.2022

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Büniger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

BauGB:

Baugesetzbuch i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298)

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken – Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV vom 19. Mai 2010 (BGBl. I S. 639)

WertR:

Wertermittlungsrichtlinien – Richtlinien für die Ermittlung der Verkehrswerte (Marktwerte) von Grundstücken in der Fassung vom 1. März 2006 (BANz Nr. 3908a vom 10. Juni 2006) einschließlich der Benachrichtigung vom 1. Juli 2006 (BANz Nr. 3921 S. 4798)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 209), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

EnEV:

Energieeinsparverordnung – Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden i. d. F. der Bekanntmachung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 24. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1789)

VW-RL:

Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL) in der Fassung vom 20. März 2014 (BANz AT 11.04.2014)

WoFIV:

Wohnflächenverordnung – Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche vom 25. November 2003 (BGBl. I S. 2346)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 9. Auflage 2020
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2021
- [4] Gutachterausschuss der Stadt München: Grundstücksmarktbericht für München 2020 und Herbstanalyse 2021

6 Verzeichnis der Anlagen

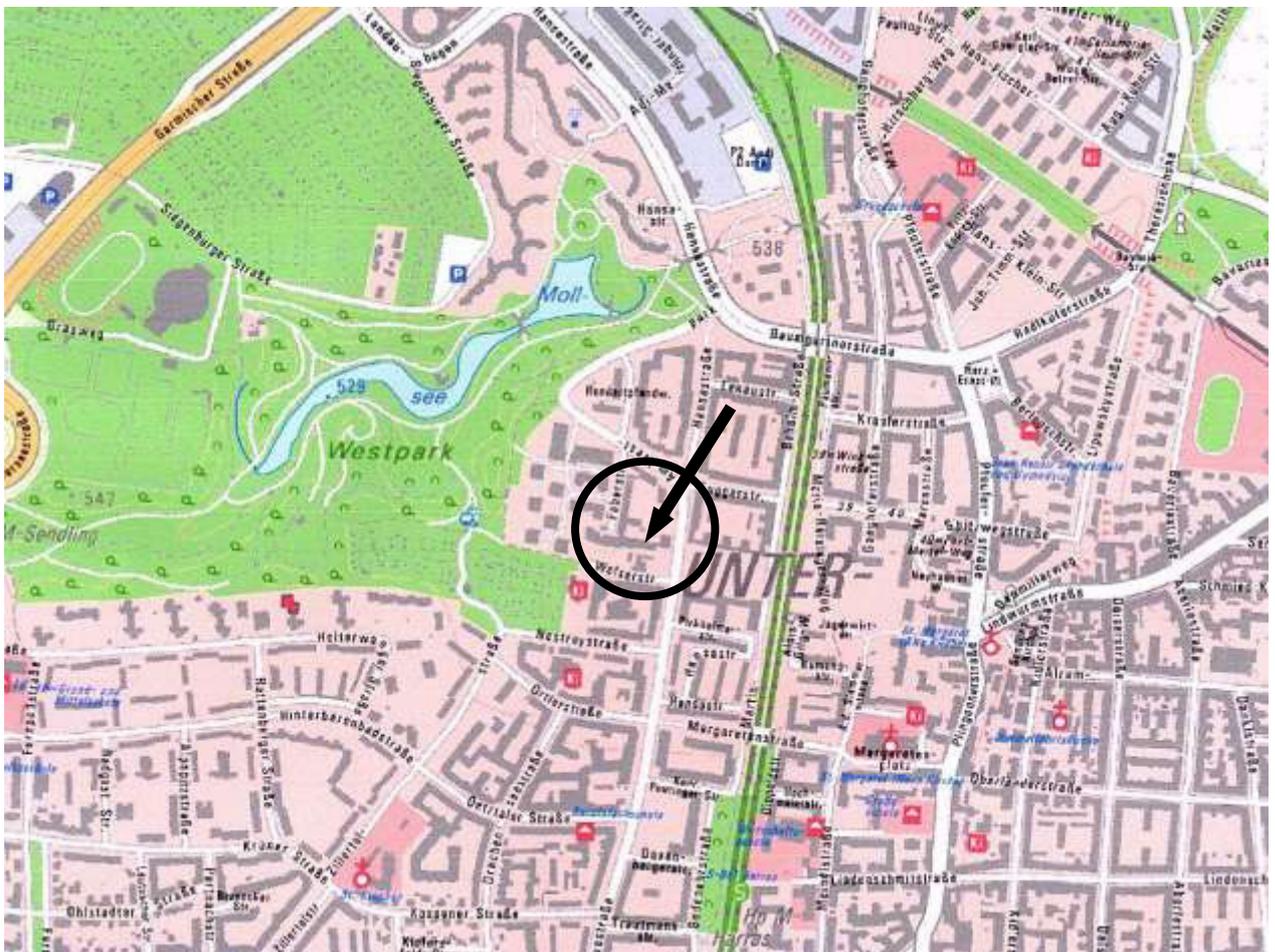
- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse 4. Obergeschoss und Kellergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Innenansichten 1
 - 4-4: Fotos Innenansichten Kellergeschoss
 - 4-5: Fotos Innenansichten Schwimmbad
 - 4-6: Fotos Garage

Hinweise zum Urheberschutz und zur Haftung

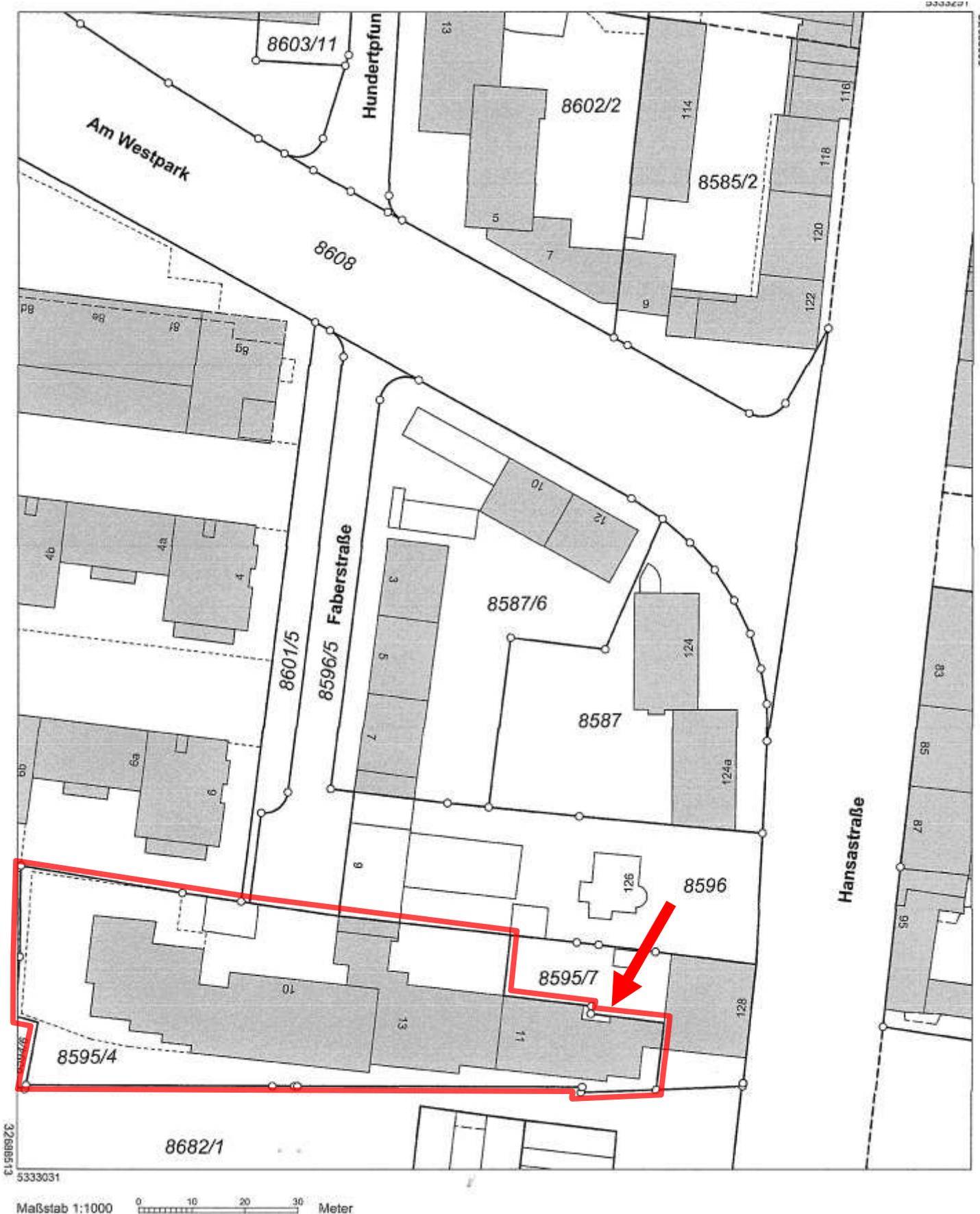
Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



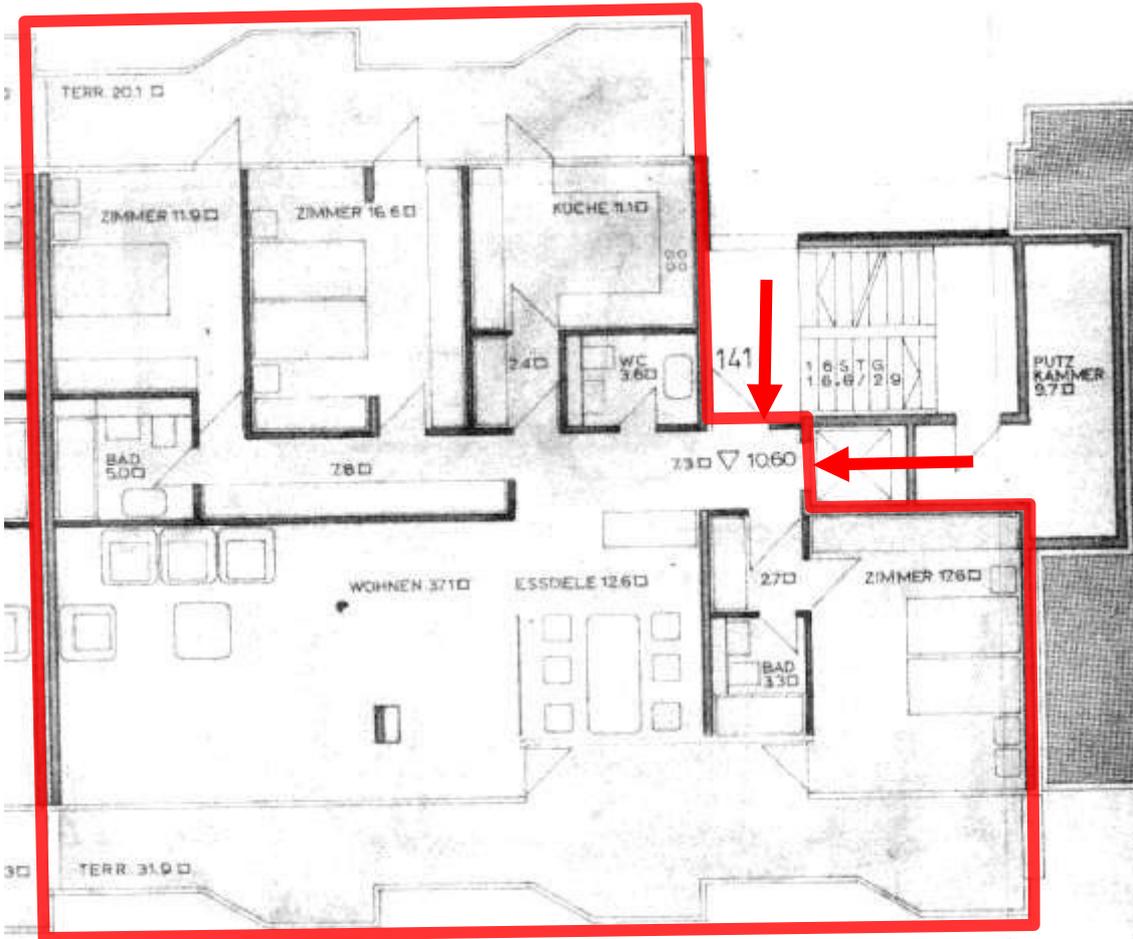
Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts



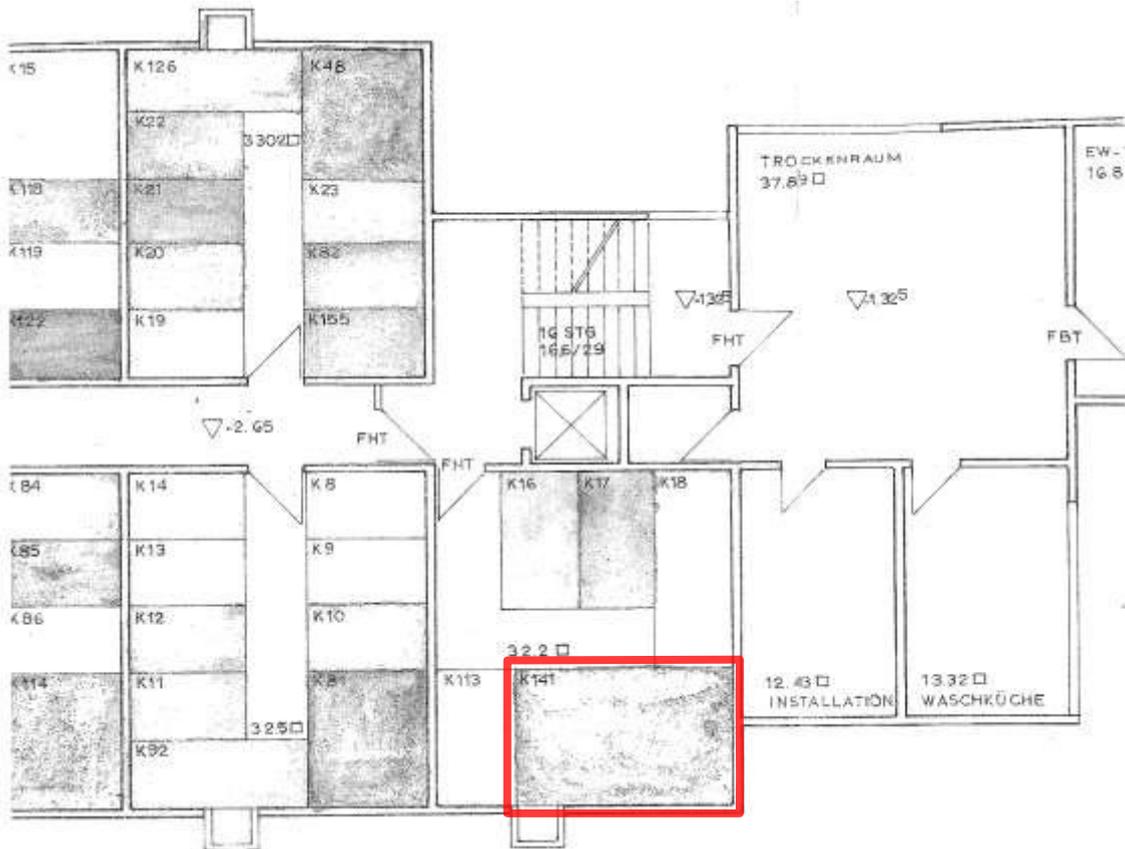
5333031
3268893

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 3: Grundrisse 4. Obergeschoss und Kellergeschoss



Grundriss von Wohnung Nr. 141 im 4. Obergeschoss



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung von Keller Nr. 141

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Faberstraße mit Blick
nach Süden auf Haus
Nr. 10



Zugang zu Haus Nr. 11
mit Blick nach Osten



Faberstraße 11
Nordseite



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Gebäuderückseite
(Südseite)
Faberstraße 10, 11, 13



Durchgang zu Haus
Nr. 11 mit
Blick nach Osten



Faberstraße 11
Mülltonnenhäuschen



Treppenhaus



Flur zum Lift



Kellerabteil Nr. 141



Anlage 4-4: Fotos Innenansichten Kellergeschoss

gemeinschaftlicher
Partyraum



gemeinschaftlicher
Hobbyraum



Waschraum



Anlage 4-5: Fotos Innenansichten Schwimmbad

gemeinschaftliches
Schwimmbad



gemeinschaftliche
Sauna



Zugang zur
Dachterrasse mit
Schwimmbad



Anlage 4-6: Fotos Garage

Garagen Zu- und Abfahrt



Garage



Stellplatz Nr. 5

