



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 76/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haidhausen

Flst. Nr. Sektion 8, 16361/9

St.- Cajetan-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14

Gebäude- und Freifläche

(darauf ein Teil des Wohnhauses von

Flst. 16361/10, genaue Fläche =

0,8 m² darauf ein Teil des Wohnhauses

Nr. 34 von FlNr. 16361/11)

zu 10.206 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 4.10



4-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil

Aktenzeichen 1517 K 224/22

**Stichtag der
Wertermittlung 03.05.2023**

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

Eigentümer anonymisiert

Verkehrswerte (Marktwerte)

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

Stichtag: 03.05.2023

Objekt: Wohnung mit Keller Nr. 4.10
St.-Cajetan-Straße 4 in 81669 München

Verkehrswert unbelastet: 980.000 €

Hinweis: Die Wohnung und der Kellerraum 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 Grundbuches (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 31.05.2023

3. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 49 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
o Makrolage	12
o Mikrolage	13-14
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 St.-Cajetan-Str. 4, Wohnung, Keller Nr. 4.10	21
Baujahr	21
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	22
▪ Planunterlagen	23-24
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	25
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	26
4.4 Außenanlagen	27
4.5 Energetische Eigenschaften	38
4.6 Baulicher Zustand	29
▪ Fotos	30-33
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	34
5.1 Wertermittlungsverfahrens	34
5.2 Ableitung des Verkehrswertes	35-36
5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	37
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	38-39

7.0	Vergleichswertverfahren	40
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	41-42
7.2	Indirekter Preisvergleich	43
7.3	Direkter Preisvergleich	44-47
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 4.10, St.-Cajetan-Str. 4 in 81669 München am Wertermittlungstichtag 03.05.2023	48
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 4.10, St.-Cajetan-Str. 4 in 81669 München am Wertermittlungstichtag 03.05.2023	49

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	anonymisiert
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.
Beschluss vom	05.12.2022
Nutzung	Die zu bewertende Einheit konnte innen nicht besichtigt werden. Mietvertrag wurde keiner vorgelegt.
Hausverwaltung	Im Gutachten anonymisiert. Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen Zahlungsrückstände. Monatliches Hausgeld für Wohnung Nr. 4.10 ab 01.01.2023: 458 €/monatlich.
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt München▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 14.12.2022▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung▪ Einschlägige Fachliteratur▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Teilungserklärung vom 31.01.1991
- 1. Nachtrag vom 02.05.1991
- 2. Nachtrag vom 28.05.1991

- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Energieausweis
- Angaben bzgl. Hausgeldforderungen
- Jahreseinzelnabrechnungen 2017-2021
- Wirtschaftspläne 2022 und 2023
- Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom November 2021
- Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom Februar 2022
- Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom Mai 2022
- Niederschrift über die Eigentümerversammlung vom Mai 2019
- Plan
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Haidhausen, Blatt 21210, Ausdruck vom 19.10.2022

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 03.05.2023

Qualitätstichtag 03.05.2023

Tag der Ortsbesichtigung 03.05.2023

Benachrichtigt wurden

zu beiden Terminen:

- Rechtlicher Vertreter der betreibenden Gläubigerin, per Einwurfeinschreiben
- Schuldner, per Einwurfeinschreiben

Zum 2. Termin, Amtsgericht München

-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-

Teilnehmer

- Margit Apitzsch als Sachverständige
Die Wohnung und der 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

Amtsgericht

München

Grundbuch

von

Haidhausen

Blatt 21210

(Wohnungsgrundbuch)

Dieses Blatt ist an die Stelle des geschlossenen
Blattes Giesing Blatt 40900 getreten; eingetragen
am 21.11.2019.

000001
Blatt 15 von 26

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

München Haidhausen 21210 · Geändert am 19.10.2022 · Amtlicher Ausdruck vom 19.10.2022 · Seite 2/24

Amtsgericht München Grundbuch von Haidhausen		Blatt 21210		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	76/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Sektion 8 16361/9	St.-Cajetan-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14, Gebäude- und Freifläche (darauf ein Teil des Wohnhauses von Flst. 16361/10, genaue Fläche = 0,8 qm darauf ein Teil des Wohnhauses Nr. 34 von FlNr. 16361/11) verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 4.10; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 21201 bis Blatt 21732); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, an Verwandte gerader Linie, durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsvollstreckung; Erstveräußerung; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 31.01.1991 URNr. 516 Notar [redacted] 02.05.1991 URNr. 1645 Notar [redacted] 28.05.1991 URNr. 2625 Notar [redacted] Bezug genommen; eingetragen am 26.06.1991; umgeschrieben aus Blatt 40900 am .21.11.2019	1	02	60	

000001
Blatt 16 von 26

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erkennbar ist.

Erste Abteilung:

Lfd. Nr. 1. anonymisiert

Zweite Abteilung:

Es sind Eintragungen vorhanden. Im Gutachten bleiben diese auftragsgemäß unberücksichtigt.

Auszug aus der Teilungserklärung

3. Miteigentumsanteil von 76/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im
Anwesen St.Cajetan-sTr. 4 im 3. Obergeschoß samt
Kellerraum und Balkone
- im Aufteilungsplan mit Nr. 4.10 bezeichnet -;

2.1.0**Vermessungsamt München**

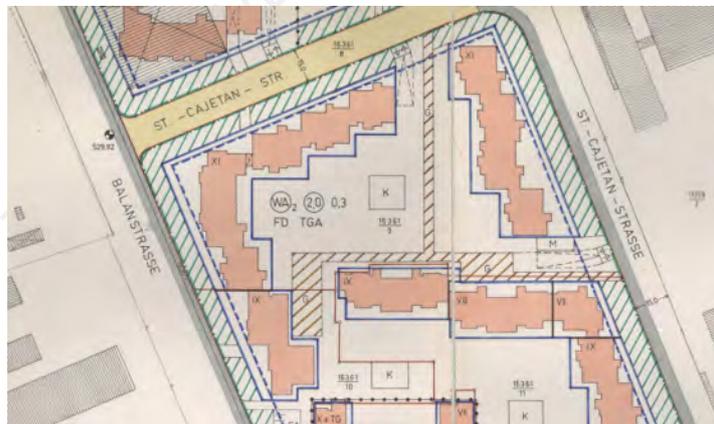
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung München S.8,
Ausdruck vom 14.12.2022
M 1:1000

2.1.1**Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:
keine Eintragung bzgl. Einzeldenkmal oder Bodendenkmäler

2.1.2**Baurecht**

Bebauungsplan Nr. 1283 Balanstraße, Bahnlinie München-Rosenheim, Rosenheimer
Straße, St.-Martin-Straße



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 31.01.2023: 1.589.038 Einwohner

Gemarkung

München, S.8, Haidhausen

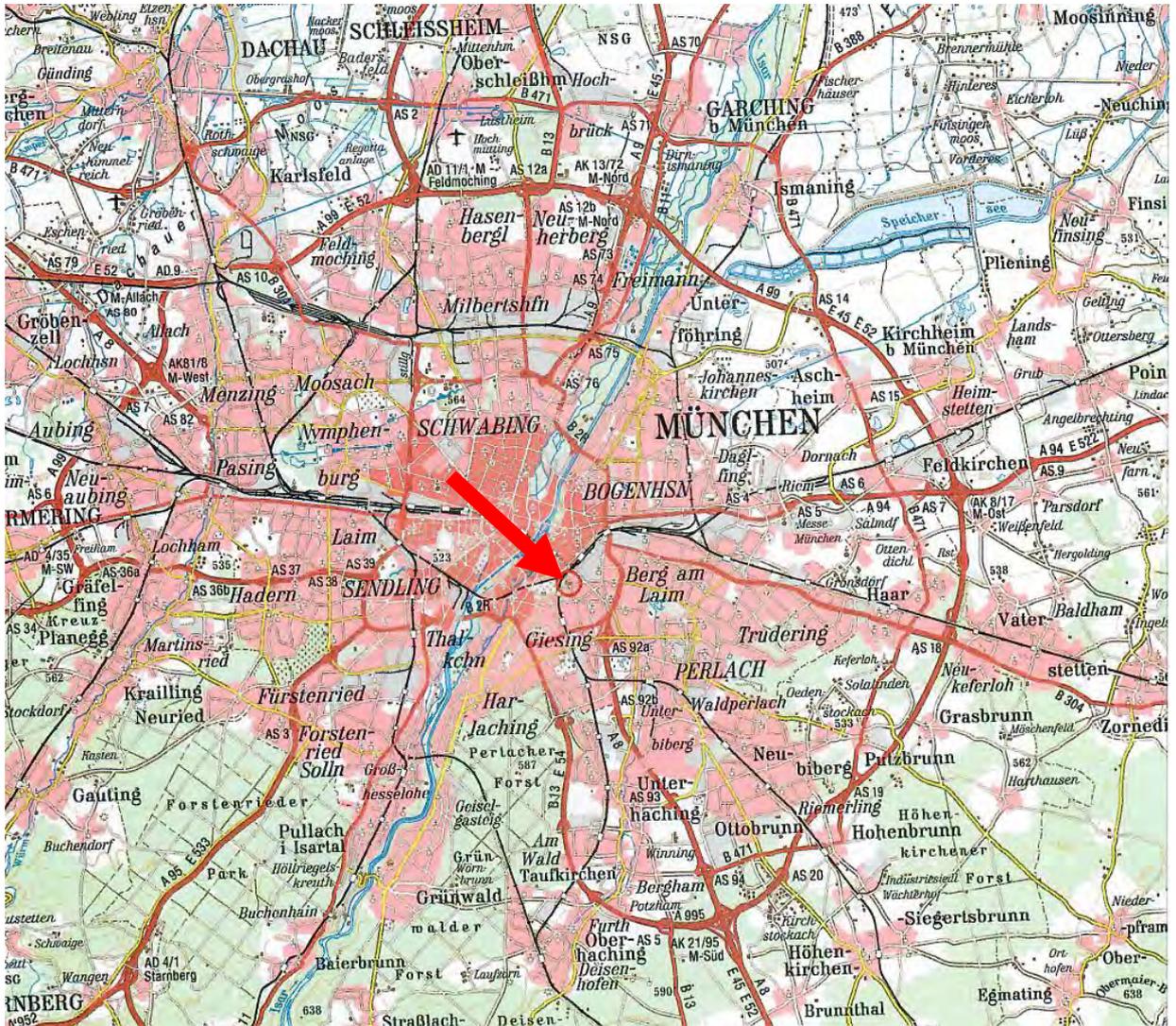
Makrolage

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 16 Ramersdorf-Perlach.

Makroplan



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

Mikrolage

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach

Der 16. Stadtbezirk liegt im Süd-Osten von München und erstreckt sich von der Stadtgrenze bis zum Innenstadtrandbereich, in Höhe des Ostbahnhofs. Mit über 108 000 Einwohnern hat er bereits Großstadtdimensionen erreicht und ist damit der bevölkerungsstärkste Stadtbezirk Münchens. Zu den Siedlungsbereichen des Stadtbezirks zählen neben Ramersdorf und Perlach noch die Entlastungsstadt Neuperlach und die Koloniesiedlung Waldperlach. Ramersdorf wurde bereits 1864 in die Stadtgemeinde integriert. Sein ehemaliger dörflicher Ortsmittelpunkt um die Wallfahrtskirche Maria Ramersdorf ist heute durch den Mittleren Ring und die Zufahrt zur Autobahn Salzburg von den umliegenden Wohngebieten abgetrennt. Die Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil von Ramersdorf geht nach Norden zu in dichtere Geschossbebauung über, mit zahlreichen genossenschaftlichen Wohnanlagen im Umfeld der Rosenheimer Straße.

Das Erscheinungsbild Perlachs (von „Peraloh“ – Bärenwald – „pera“ = Bär, „loh“ = lichter Wald), 1930 in den Burgfrieden eingemeindet, war bis in die 1960er Jahre hinein noch von seinem dörflichen Charakter geprägt. Die giebelständigen, ehemaligen Bauernhäuser des einstigen Straßendorfes rund um den Pfanzeltplatz zeugen heute noch davon. Während sich die Neubautätigkeit im Altdorf an der vorhandenen Bebauung orientierte, ermöglichten die umfangreichen Flächenreserven auf der Perlacher Flur, früher landwirtschaftliche Nutzflächen, die Errichtung der Entlastungsstadt Neuperlach. Nach dem ersten Spatenstich 1967 entstanden hier im Verlauf von 25 Jahren in sieben Bauabschnitten 22 700 Wohnungen (darunter 46 % öffentlich gefördert) für rund 55 000 Einwohner mit den erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen, mehreren kleineren Einkaufszentren und einem großen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (PEP - Perlacher Einkaufspassagen). Ein neu geschaffenes Straßensystem sowie Bahnhöfe der S- und U-Bahn verbinden Neuperlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Jüngste Planungen sehen rund um den Hanns-Seidel-Platz in Neuperlach ein belebtes und urbanes Stadtteilzentrum mit sozialen und kulturellen Einrichtungen, ca. 400 Wohnungen und Flächen für den Einzelhandel vor. Mit dem Ostpark und dem Perlach-Park sind insbesondere für die Bewohner der Entlastungsstadt Erholungs- und Freizeitflächen geschaffen worden. Entsprechend seiner Größe sind im Stadtbezirk ein hoher Arbeitsplatzbesatz und breite Sozialschichten anzutreffen. Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt sind Familienhaushalte mit Kindern überrepräsentiert. Der Ausländeranteil im Stadtbezirk liegt um 5%-Punkte über dem Prozentwert für die Gesamtstadt; die Zahl der Arbeitslosen ist die höchste im Vergleich der Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt befindet sich zwischen dem Ostfriedhof, dem Ostbahnhof und der Rosenheimer Straße.

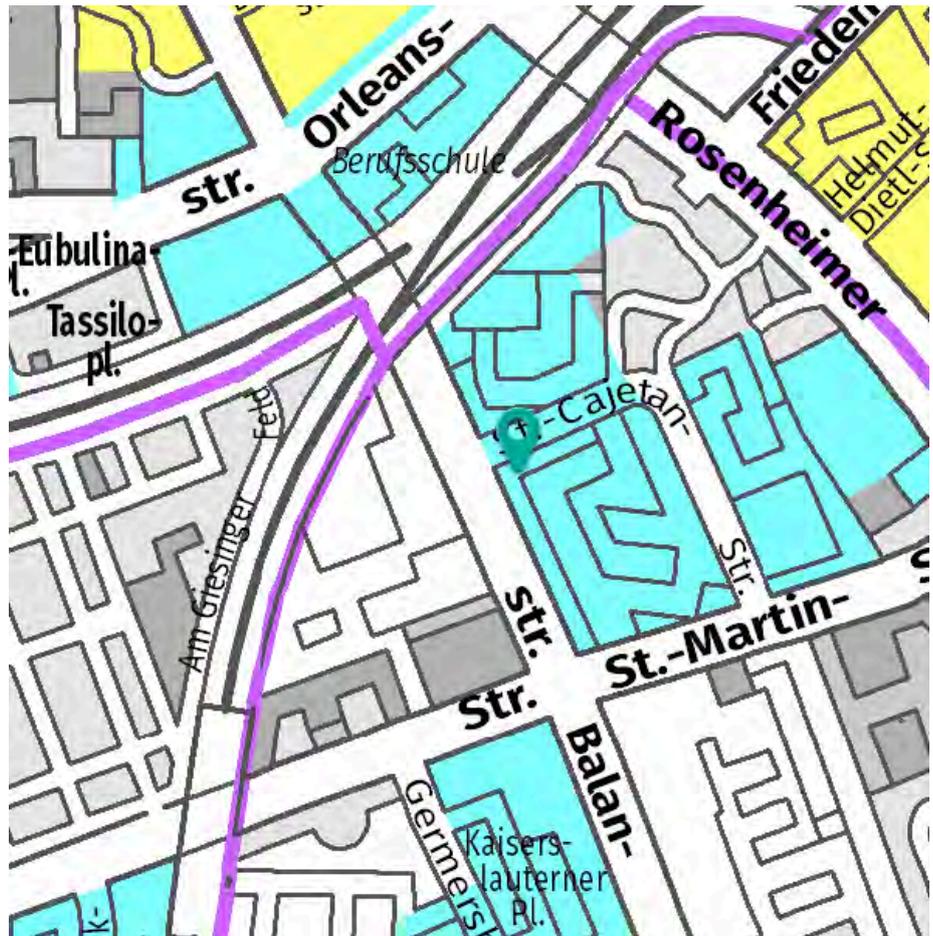


MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrslage	Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 20 Minuten entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Bushaltestelle direkt vor dem Bewertungsobjekt, Haltestelle St.-Cajetan Straße (Buslinien 54 Münchener Freiheit, 190 Ostbahnhof, 191 Ostbahnhof, N44 Ringlinie)
Sonstige Infrastruktur	<ul style="list-style-type: none">▪ Geschäfte des täglichen Bedarfs in naher Umgebung▪ Ämter in München▪ Kindergärten und Schulen in naher Umgebung▪ Fachhochschulen und Universitäten in München▪ Ärzte und Apotheken in naher Umgebung▪ Krankenhäuser und Kliniken in München▪ Breites Spektrum an Freizeitmöglichkeiten in München und Umgebung
Immissionen	<p>Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen. Am Tag der Ortsbesichtigung war aufgrund von Bauarbeiten die Balanstraße im Bereich des Bewertungsobjekts eine Einbahnstraße.</p> <p>Immissionen durch Verkehrslärm an der Balanstraße können nach Beendigung der Baustelle nicht ausgeschlossen werden.</p>
Art der Bebauung	verdichteter Wohnungsbau
Umgebende Bebauung	u.a. überwiegend verdichteter Wohnungsbau, Baumarkt Bayerische Bereitschaftspolizei, Montessorischule

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 16361/9 hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr.16361/9 grenzt im Nordwesten mit einer Länge von ca. 140 m an die St.-Cajetan-Straße und im Südwesten mit einer Länge von ca. 60 m an die Balanstraße an.
Grundstücksgröße	10.206 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**

Prinzregentenstraße 5
80538 München

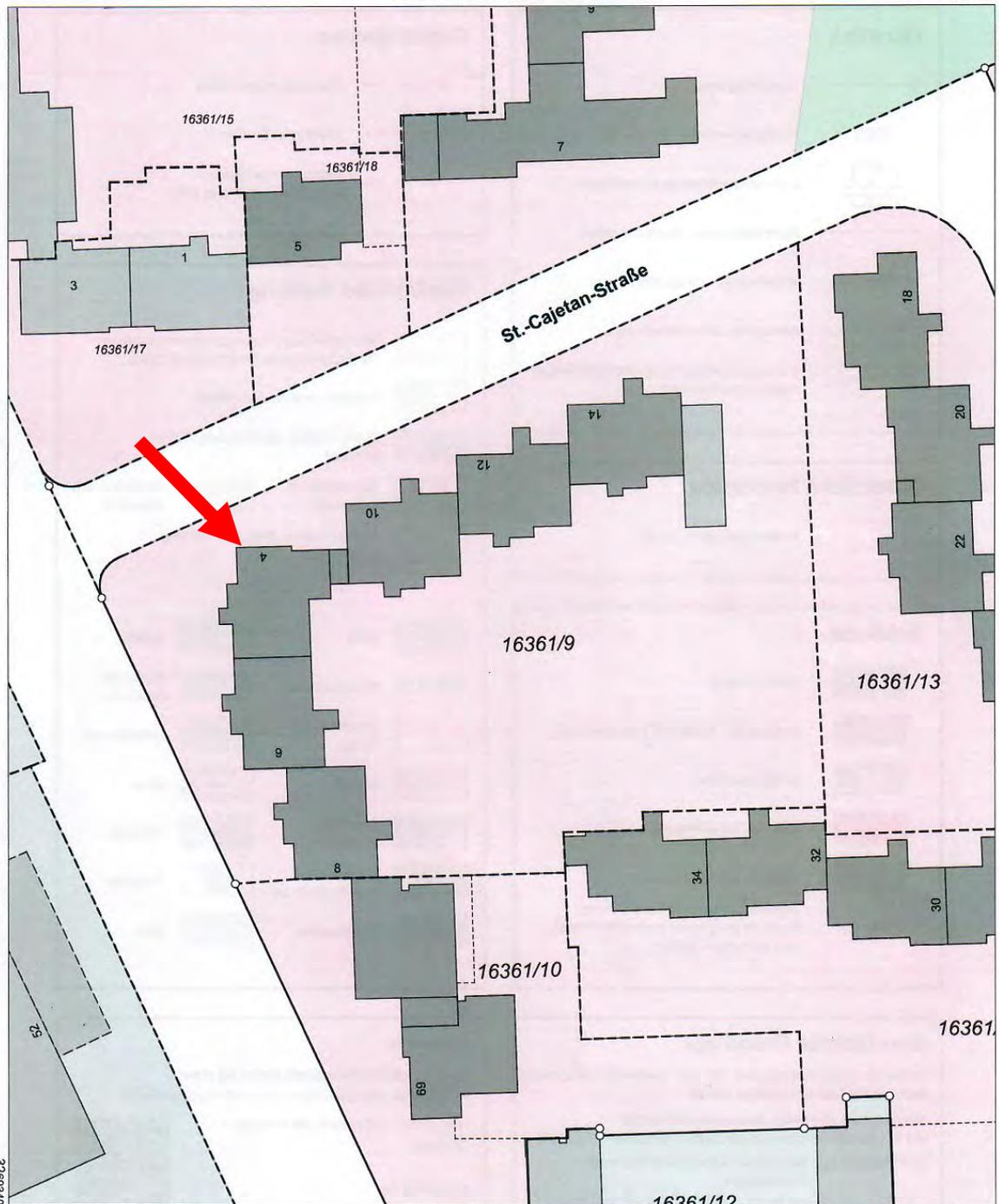
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 14.12.2022

Flurstück: 16361/9
Gemarkung: München, S.8

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Hinweis: es handelt sich um keinen amtlichen Lagenplan, sondern um einen Auszug aus der Digitalen Flurkarte. Zur Maßentnahme ist dieser Auszug nicht geeignet.

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

3.3 Erschließungszustand

Straßenart	Flurstück Nr. 16361/9 wird im Nordwesten über die St.-Cajetan-Straße (Anwohnerstraße) erschlossen.
Straßenzustand	Die St.-Cajetan-Straße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden; Straßenbeleuchtung ist vor Ort.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Fernwärme
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB bezahlt sind.
Altlasten	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus St.-Cajetan-Straße 4, Wohnung und Keller Nr. 4.10

Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden.

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Flurstück stehen 6 aneinandergebaute Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage.

Laut Teilungserklärung befinden sich im Mehrfamilienhaus St.-Cajetan-Straße 4 insgesamt 31 Wohneinheiten vom Erdgeschoss bis 10. Obergeschoss.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 4.10 im 3. Obergeschoss laut Aufteilungsplan mit Kellerraum und Balkonen.

Laut der Planunterlagen der Teilungserklärung ist Wohnung Nr. 4.10 eine 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen. Die Wohnung ist nach Westen und Norden hin orientiert. Die überwiegenden Flächen und zwei der drei Balkone sind nach Norden hin orientiert.

Zur Wohnung gehört Kellerraum Nr. 4.10.

In dem Bewertungsgebäude gibt es einen Aufzug.

Baujahr

Laut Angabe der Hausverwaltung ca. 1980

Nur überwiegende Hauptmerkmale aus den Eigentümerversammlungsprotokollen von 2018, 2021 und 2022 entnommen (laut Auskunft der Hausverwaltung gab es wegen Corona zeitweise keine Versammlungen:

Geplante ggf. schon ausgeführte Leistungen u.a.:
Reparaturen der Aufzüge und Blitzschutzanlage, Sanierung der Tiefgarage, Erneuerung der Fernwärmeübergabestation (Umstellung von Dampf auf Heißwasser), Anstrich der Treppenhäuser bis zum 3. OG.

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Die Raumgrößen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen ungeprüft übernommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Wohnfläche ungeprüft aus der Teilungserklärung entnommen und ergänzt (Balkonfläche ca. aus dem Plan gemessen):

Putzabzug: Es wird darauf hingewiesen, dass mangels Innenbesichtigung nicht festgestellt werden konnte, ob die Wände verputzt sind. Es wird wie bei verputzten Wänden üblich, ein pauschaler Abschlag von 3 % vorgenommen.

Wohnfläche Wohnung Nr. 4.10
3. Obergeschoss

Flur		8,51 m ²
Vorplatz		8,50 m ²
Abstellraum		1,20 m ²
Abstellfläche		1,12 m ²
Küche		10,20 m ²
Wohnen		32,06 m ²
Schlafen 3		10,92 m ²
Schlafen 1		16,80 m ²
Schlafen 2		20,62 m ²
Bad 1		5,00 m ²
Bad 2		5,00 m ²
		<hr/> 119,93 m ²
abzgl. Putz	3%	3,60 m ²
		<hr/> 116,33 m ²
Balkon 1/2		2,46 m ²
Balkon 2/2		3,14 m ²
Balkon 1/2		4,17 m ²
		<hr/> 126,10 m ²
Wohnung Nr. 4.10		

Nutzungsfläche Kellerraum Nr. 4.10 (aus dem Plan der Teilungserklärung überschlägig gemessen): ca. 7,4 m²

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 und Angaben aus den Plänen der Teilungserklärung.

Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Kellerumfassungswände	Annahme: Beton
Umfassungswände	Wände Annahme: Beton, Fassadenverkleidung laut Pläne der Teilungserklärung Asbestzementplatten
Innenwände	Annahme: Beton, Mauerwerk und leichte Trennwände aus Gipskarton
Geschossdecken	Annahme: Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Aufzug	Baujahr 1980, Nennlast 1.000 kg oder 13 Personen
Fenster	Annahme: Holz mit ggf. Rollläden
Innentüren	keine Angabe möglich
Hauszugangstüre	Metall
Dachstuhl	Beton
Dacheindeckung	laut Teilungserklärung: Warmdachkonstruktion mit Kiesschüttung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Fernwärme (laut Energieausweis)
Elektrische Installation	Annahme: einfache bis mittlere Ausstattung
Heizung	Annahme: Heizkörper
Sanitäre Installation	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 und Angaben aus den Plänen der Teilungserklärung.

Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden.

Lichte Höhe

Messung vor Ort überschlägig gemessen:

3. OG Flur Treppenhaus ca. 2,45 m

KG Flur 1 ca. 2,72 m

Durchfahrt zum Hauseingang, lichte Höhe 3,50 m, Schranke vor der Durchfahrt

Wohnung Nr. 4.10:

3. Obergeschoss, 4-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum

Raumaufteilung laut Plan:

Flur, Vorplatz, Abstellraum, Abstellnische, Schlafen 1, Schlafen 2, Schlafen 3, Bad 1, Bad 2, Küche, Wohnen, 3 Balkone

Treppenhaus 3. Obergeschoss
Treppenhaus Erdgeschoss

Boden Naturstein oder Kunststein, Wände und Decke Anstrich
Boden Naturstein oder Kunststein, Briefkastenanlage, Wände teilweise gefliest oder gestrichen, Decke gestrichen

Keller Vorplatz Treppe

Boden Estrich gestrichen, Wände Annahme: Kalksandstein gestrichen

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: asphaltierte Flächen, Pflaster, Innenhof mit Rasen, Bäume, Sträucher, Hecken, Spielplatz

4.5 Energetische Eigenschaften

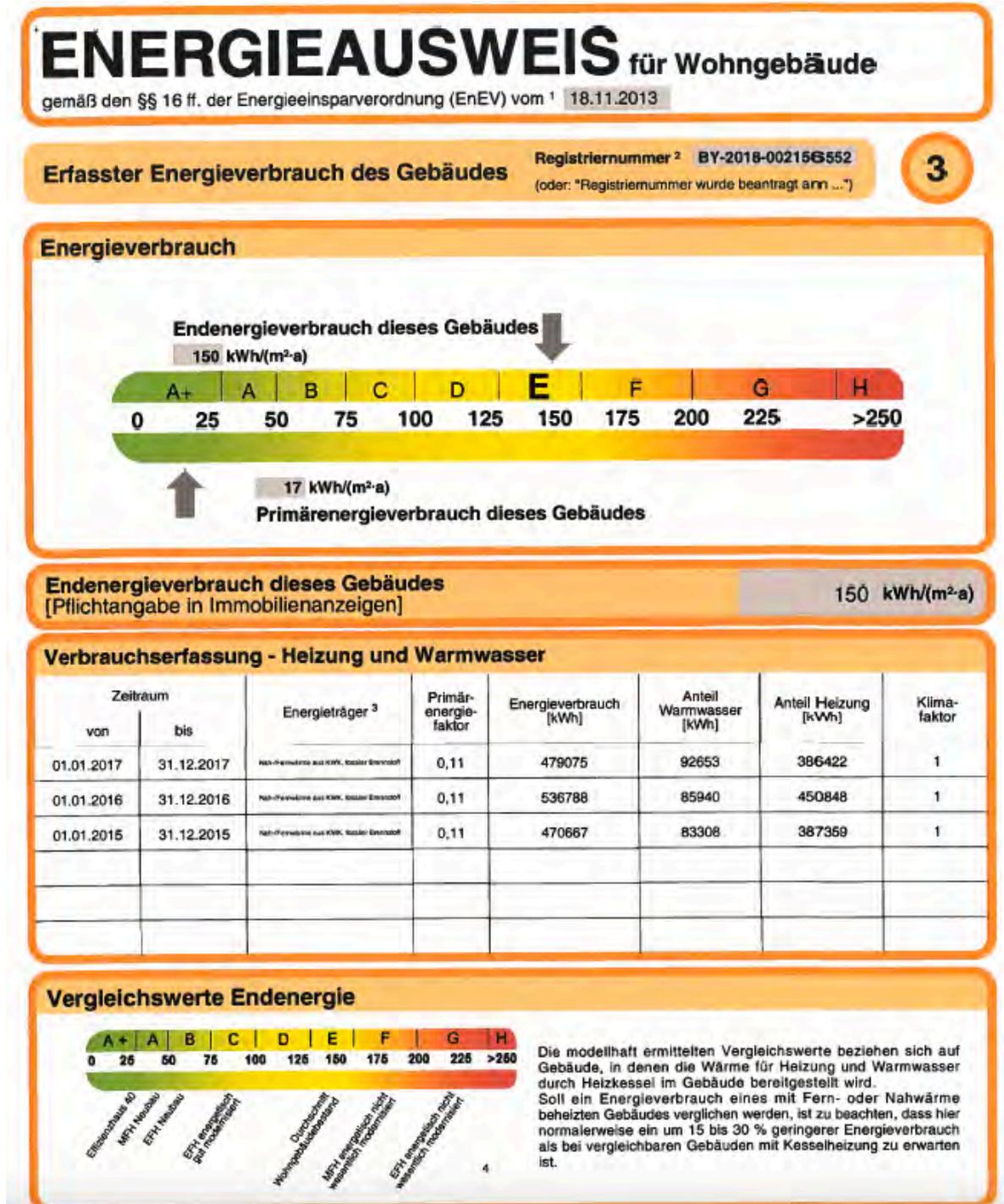
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

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 tritt am 1. November 2020 in Kraft. 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 gültig bis 27.08.2028:

Energieausweis auszugsweise:



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 und Angaben aus der Teilungserklärung

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Von außen erscheint das Objekt in altersentsprechendem Zustand.
- Aufgrund fehlender Innenbesichtigung kann der Wohnungszustand und der Zustand des Kellerraums nicht beurteilt werden. Sollte der Zustand abweichend der getroffenen Annahmen überwiegend mittel sein, so könnte sich auch der Verkehrswert entsprechend ändern.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

Norden



Norden



Osten/Süden (in Richtung Süden hat der Raum von Wohnung Nr. 4.10 kein Fenster)

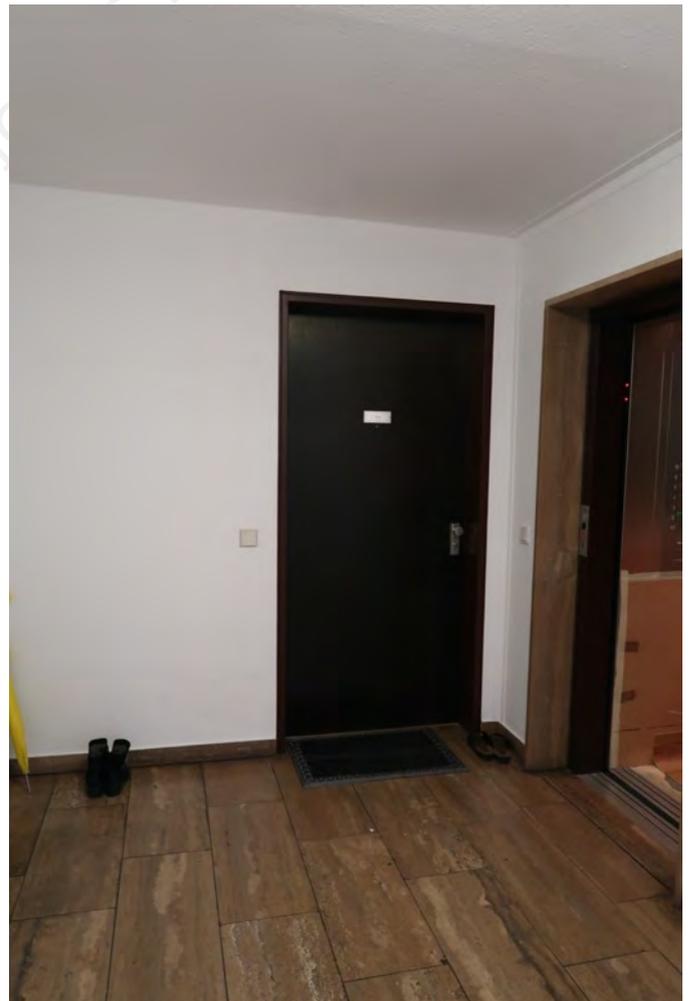
Hauseingang Osten





Westen

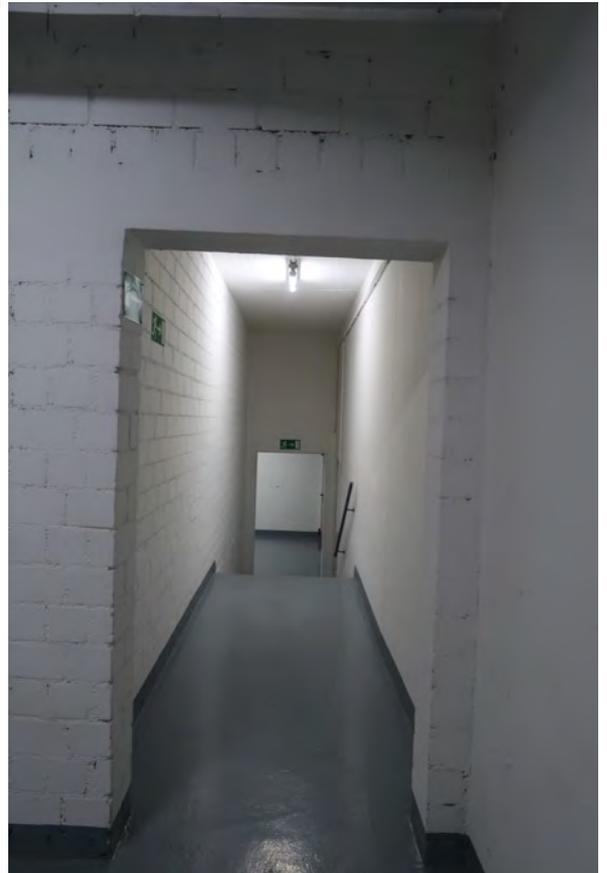
Wohnungseingang 3. OG



Aufzug



Kellerflur



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Unbebaute Grundstücke Bodenwertanteil bebauter Grundstücke	Vergleichswertverfahren §§ 24 und 26 ImmoWertV	→ Vergleichswert
Bebaute Grundstücke Eigentumswohnungen Preismessung nach Ertragsfähigkeit des Grundstücks - Mietwohnhäuser - gewerblich - industriell genutzte Grundstücke - gemischt genutzte Grundstücke - öffentlich genutzte Grundstücke - Sonderimmobilien z.B. Dienstleistungs- und Freizeitimmobilien	Ertragswertverfahren §§ 27 bis 34 ImmoWertV	→ Ertragswert
Preisbemessung nach verkörpertem Herstellungskosten - Ein- und Zweifamilienhäuser	Sachwertverfahren §§ 35 bis 39 ImmoWertV	→ Sachwert

5.2 Ableitung des Verkehrswertes

Vorläufiger Vergleichswert §§ 24 und 26 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Ertragswert §§ 27 bis 34 ImmoWertV ↓	Vorläufiger Sachwert §§ 35 bis 39 ImmoWertV ↓
Marktanpassung zur Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt durch objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz, Sachwert- und Vergleichsfaktor		
Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Ertragswert ↓	Marktangepasster vorläufiger Sachwert ↓
Subsidiäre Berücksichtigung objektspezifischer Grundstücksmerkmale, namentlich - Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand - von marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge usw. soweit weitere Besonderheiten des Bewertungsobjekts, die trotz Anwendung von objektspezifisch angepassten Vergleichsfaktoren bebauter Grundstücke, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren ergänzend zu berücksichtigen sind.		
Vergleichswert	Ertragswert	Sachwert
Bei Heranziehung mehrerer Verfahren Würdigung der Aussagefähigkeit der Ergebnisse der angewandten Verfahren (§ 6 Abs. 4 ImmoWertV)		
VERKEHRSWERT (Marktwert)		

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 scheidet 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.

5.3 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach dem Preis pro m²-Wohnfläche gehandelt.

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

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 Grundbuches (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 Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard wie in der Bewertungseinheit unterstellt. Die sanierten und modernisierten Wohnungen wurden in der Auswertungstabelle durch Abschläge angepasst.

INTERNETVERSION AG MÜNCHEN

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 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

Eigentumswohnungen

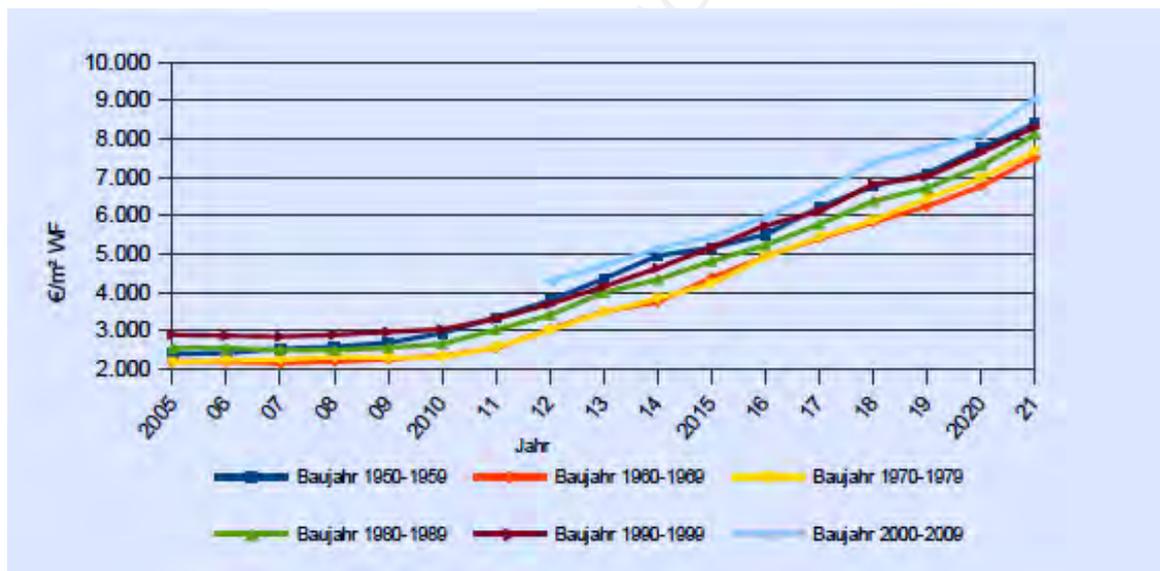
Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg der Geldumsatz mit 22 % im Vergleich zum Vorjahr etwas stärker an als die Vertragszahl, die 11 % zulegt.

Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf den erneuten Anstieg der Wohnungspreise zurückzuführen.

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt führte die anhaltend hohe Nachfrage erneut zu Preissteigerungen. Hier lag die durchschnittliche Steigerungsrate von Erstverkäufen bei 15 % und Wiederverkäufen bei 9 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2021):



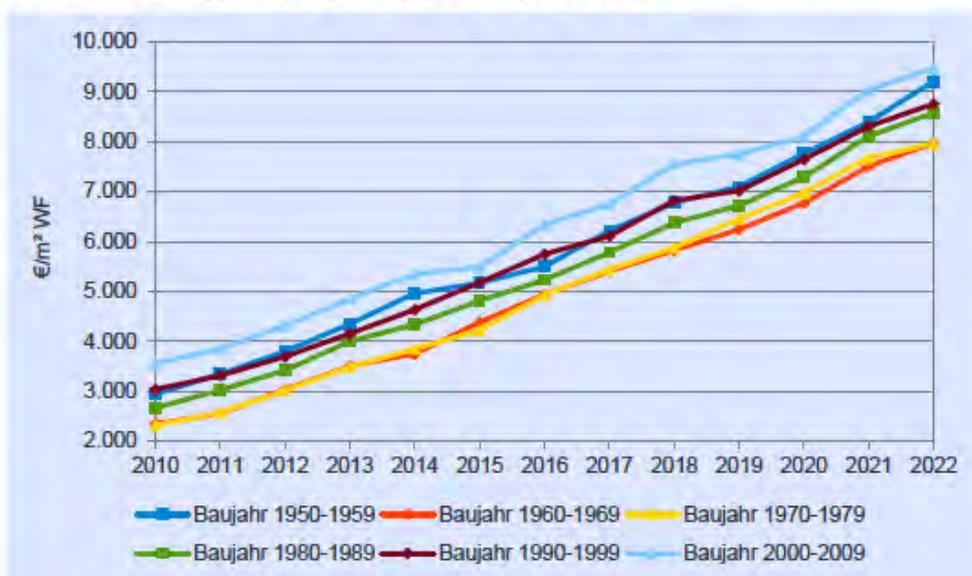
Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2021

Angaben aus dem Frühjahrsticker des Gutachterausschusses 2023:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist eine rückläufige Vertragszahl (minus 29%) und einem Geldumsatzrückgang von 31% zu verzeichnen.

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Steigerungsrate von plus 6%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010
Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



Markttrends und Preisentwicklungen:

Laut Herbstanalyse 2022: Bei den Wohnimmobilien (u.a. Eigentumswohnungen) wurden im 1.-3. Quartal 2022 bei gesunkener Anzahl an Kaufverträgen wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

Die aktuellen Analysen zeigen vor allem bei Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren.

Sonderinformation im Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses zu Eigentumswohnungen, auszugsweise:

Ein deutlicher Rückgang ist bei den eingegangenen Urkunden im zweiten Halbjahr auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zu verzeichnen. Bei wiederverkauften Wohnungen sind die Preise im zweiten Halbjahr eher rückläufig. Insgesamt konnte über alle Wohnlagen und Marktsegmente ein leichter Preisrückgang von 1,7 % bei den ausgewerteten Urkunden ermittelt werden. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marktsegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei plus 9,5% und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7%.

7.2 Indirekter Preisvergleich

Für das Jahr 2021 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Marktbericht 2021 auszugsweise:

Marktbereich 2021					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1980-1989	durchschnittlich	141	71	7.900	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.

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2021 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 9 % gehandelt.

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.

Wohnung Nr. 4.10:

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. Die Lagen sind sehr gut vergleichbar.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteeinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Nov 22	1981	101 m ²	1. OG	6.981 €	nein		0,0%	6.981 €
2	Nov 22	1982	98 m ²	4. OG	8.166 €	nein	saniert	-2,5%	7.962 €
3	Okt 22	1981	101 m ²	4. OG	7.934 €	nein		0,0%	7.934 €
4	Mai 22	1980	92 m ²	5. OG	9.287 €	nein	gut modernisiert	-5,0%	8.823 €
5	Mär 22	1982	103 m ²	5 OG	8.694 €	nein	gut modernisiert	-5,0%	8.259 €
6	Sep 21	1982	98 m ²	4. OG	6.891 €	nein	Zeit, saniert	2,5%	7.063 €
7	Sep 21	1981	123 m ²	6. OG	8.091 €	nein	Zeit, saniert	2,5%	8.293 €
8	Sep 21	1982	98 m ²	1. OG	6.932 €	nein	Zeit, saniert	0,0%	6.932 €
Mittelwert					7.872 €				7.781 €
Median					8.013 €				7.948 €
Standardabweichung					708 €				
Variationskoeffizient					9%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			6.365 €						
Oberer Wert			9.197 €						

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. 4.10 Wohnung Nr. 4.10 ist laut Teilungserklärung eine 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen im 3. Obergeschoss.

Zur Wohnung gehört ein Kellerraum. Die Wohnung und der Keller konnten innen nicht besichtigt werden.

Die Grundrissgestaltung ist weitestgehend funktionell.

Die Ausstattung der Wohnung wird überwiegend mittel angenommen.

Die Wohnung ist bis auf den Wohnraum samt Balkon nach Norden hin orientiert.

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

Anpassungen:

Die zeitliche Anpassung der Verkäufe erfolgt in Anlehnung an die ermittelten Daten des Gutachterausschusses München.

Laut Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München auszugsweise: „Die aktuellen Analysen zeigen vor allem bei Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren“.

Laut Frühjahrsticker 2023 des Gutachterausschusses auszugsweise: Im Marktsegment Eigentumswohnungen lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei plus 9,5% und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7%.

Wohnung Nr. 2, 4, 5, 6, 7 und 8 sind saniert bzw. gut modernisiert. Deshalb ist zum Bewertungsobjekt ein Abschlag angemessen. Es wird bei der zu bewertenden Wohnung ein überwiegend mittlerer Standard unterstellt.

Bzgl. der Wohnlage sind keine Anpassungen notwendig.

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „Immowelt“ auch in Süddeutschland spürbar.

Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preisrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen ein Wert von rd. 7.780 €/m² für angemessen erachtet.

Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Eintragungen in der II. Abteilung im Grundbuch haben keinen Werteeinfluss auf die Bewertungseinheit.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 126 m² Wohnfläche.

Wohnung Nr. 4.10 mit Kellerraum

Wertermittlungsstichtag 03.05.2023

126 m² * 7.780 €/m² = 980.280 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 4.10

rd. 980.000 €

10.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 4.10 mit Kellerraum, St.-Cajetan-Straße 4 in 81669 München am Wertermittlungstichtag 03.05.2023

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

Die zu bewertende Wohnung und der Kellerraum konnten innen nicht besichtigt werden!

Bewertungsgegenstand ist laut Plänen der Teilungserklärung eine 4-Zimmer-Wohnung mit 3 Balkonen und einem Kellerraum.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Mehrfamilienhauses St.-Cajetan-Str. 4 in 81669 München.

Die Ausstattung der Wohnung wird als überwiegend mittel angenommen.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell, die Belichtung ausreichend.

Die Wohnung ist bis auf den Wohnraum und einem Balkon komplett nach Norden hin orientiert.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 03.05.2023:

Wohnung Nr. 4.10 mit Kellerraum

Vergleichswert 980.290,- €

Unbelasteter Verkehrswert:

Wohnung Nr. 4.10:

980.000 €

11.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 4.10 mit Kellerraum, St.-Cajetan-Straße 4 in 81669 München am Wertermittlungstichtag 03.05.2023

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 76/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haidhausen

Flst. Nr. Sektion 8, 16361/9

St.- Cajetan-Straße 4, 6, 8, 10, 12, 14

Gebäude- und Freifläche

(darauf ein Teil des Wohnhauses von

Flst. 16361/10, genaue Fläche =

**0,8 m² darauf ein Teil des Wohnhauses
Nr. 34 von FlNr. 16361/11)**

zu 10.206 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 4.10

zum Wertermittlungstichtag 03.05.2023 mit

980.000,- €

in Worten: neunhundertachtzigtausend Euro

geschätzt.

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

München, den 31.05.2023

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch