Amtsgericht München
Geschäftszeichen:
1517 K 227/24

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und 2 Loggien im 1. OG sowie Kellerabteil im KG, gemäß Aufteilungsplan Nr. 187, ca. 75,2 m² Wohnfläche samt Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267

Stemplingeranger 7, 81737 München
Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach

Wertermittlungsstichtag 05.12.2024

Verkehrswert 448.000,00 €

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

signiert von:
Michael Bär
am: 03.04.2025
mit:
digiSeal® by secrypt

München, den 28.03.2025

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT 4
1. ALLGEMEINE ANGABEN 5
1.1. Gegenstand der Bewertung 5
1.2. Auftraggeber 5
1.3. Zweck der Bewertung 5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag 6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer 6
1.6. Grundbuchdaten 6
1.7. Baulastenverzeichnis 7
1.8. Unterlagen 7
1.9. Mieter 7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung 8
1.11. Verwalter 9
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen 9
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde 10
1.14. Marktsituation 10
2. LAGE 10
2.1. Standort und Umfeld 10
2.2. Verkehrsanbindung 11
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen 12
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze 12
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG 12
3.1. Zuschnitt / Form / Maße 12
3.2. Erschließung 13
3.3. Baurechtliche Situation 13
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart 14
3.5. Geschossflächenzahl 14
3.6. Denkmalschutz 15
3.7. Altlasten 15
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM 16
4.1. Gebäudebeschreibung 16
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum 19
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand 21

4.4. Außenanlagen 22
4.5. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 22
4.6. Befund 23
5. BEURTEILUNG 24
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS 25
7. WERTERMITTLUNG 26
7.1. Vergleichswertverfahren 26
7.2. Anteiliger Bodenwert 29
7.3. Ertragswertverfahren 31
8. VERKEHRSWERT 36

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.9
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Sondernutzungsrecht TG-Stellplatz	A6
Anlage 7:	Grundbuchauszug	A7.1 – A7.7
Anlage 8:	Literaturverzeichnis	A8

Das Gutachten hat 37 Seiten, 8 Anlagen mit 24 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und 2 Loggien im 1. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 187, samt Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267
Adresse:	Stemplingeranger 7, 81737 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach
Grundstücksfläche:	18.000 m²
Miteigentumsanteil:	49,36/10.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 10.09.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	05.12.2024
Qualitätsstichtag:	05.12.2024
Baujahr:	ca. 1972
Wohnfläche:	ca. 75,2 m²
Kfz-Stellplatz:	Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 (SNR)
Vergleichswert:	rd. 448.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 271.000,00 €
Ertragswert:	rd. 447.000,00 €
Verkehrswert:	**448.000,00 €**

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 49,36/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil, gemäß Aufteilungsplan Nr. 187. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 zugeordnet.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und 2 Loggien ist im 1. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Stemplingeranger 7, 81737 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 227/24, mit Beweisbeschluss vom 10.09.2024 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:
Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen, mit Ausnahme durch das Amtsgericht München im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 05.12.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.
Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie der Gebäude und der Außenanlagen erfolgte am 05.12.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin war weiter die Mieterin anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im 1. Obergeschoss, das Gemeinschaftseigentum, der Tiefgaragenstellplatz und die Außenanlagen besichtigt. Der Keller und das Kellerabteil wurden nicht zugänglich gemacht. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 16.08.2024 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Perlach, Blatt 19861 (Wohnungsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Perlach
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Die Wohnung ist, soweit dem Sachverständigen gemäß den Erkenntnissen des Ortstermines bekannt, vermietet.
Die Mieterin wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieterin wird dem Gericht mitgeteilt. Die Informationen hierzu beruhen auf den Angaben beim Ortstermin.

Der Mietvertrag war nicht einsehbar. Die Miete wird nach Angabe beim Ortstermin durch das Jobcenter bezahlt. Die Miete inkl. Nebenkosten beträgt nach Angabe 2.200,00 €. Eine Aufteilung nach Nettokaltmiete und Betriebskosten konnte nicht gemacht werden. Nach Angabe wurde die Wohnung ca. Oktober 2022 angemietet. Weitere Angaben zum Mietverhältnis liegen dem Sachverständigen nicht vor.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag wurden am Grundbuchamt eingesehen.
In der Teilungserklärung bzw. dem Nachtrag ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 49,36/10.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im 1. Obergeschoss rechts, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Diele, Flur, Bad, WC, Abstellkammer, zwei Loggien; Keller; Die Wohnung und der Keller erhalten im Aufteilungsplan die Nr. 187. Die Wohnnutzfläche beträgt ca. 75,19 qm.
- Gemäß Bewilligung vom 10.07.2014 wurde das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 der Wohnung Nr. 187 zugeordnet.

Die Lasten und Kosten für das auf dem Grundstück gelegene Tiefgaragengebäude (ohne Mülltonnenhäuser) hat der Verwalter gesondert zu ermitteln und denjenigen Miteigentümern aufzugeben, denen Sondernutzungsrechte eingeräumt sind - sowohl innerhalb des Gebäudes als auch auf dem Oberdeck -.
Für 133 Tiefgaragenstellplätze und die weiteren 77 auf dem Oberdeck befindlichen offenen Stellplätze ist also eine Kostenverteilung in 210 Kostenanteile vorzusehen, wobei hinsichtlich der 77 offenen Stellplätze, für die Sondernutzungsrechte eingeräumt sind, insgesamt lediglich 10% der gesamten Lasten und Kosten für das Garagengebäude zur Verteilung kommen dürfen.
Nach Maßgabe der Regelung, vorstehend 3a), ist die für das Garagengebäude anzusammelnde Instandhaltungsrücklage vom Verwalter auf gesondertem Konto zu verwahren.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2025 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab dem 01.01.2023 monatlich 327,80 €.

Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum Stand 14.01.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 3.234,00 €.

In Bezug auf den TG-Stellplatz wurde festgestellt, dass das Sondernutzungsrecht an dem TG-Stellplatz nicht berücksichtigt ist. Auf Grund des TG-Stellplatzes kann sich das Hausgeld somit erhöhen.

Die Erhaltungsrücklage allgemein beträgt gemäß Jahresabrechnung 01.01.2023-31.12.2023 zum 31.12.2023 rd. 1.111.541,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 5.487,00 €. Die Erhaltungsrücklage Stellplätze beträgt zum 31.12.2023 rd. 3.140,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt (auf Grund früherem Sondernutzungsrecht an Stellplatz) beträgt rd. 41,00 €. Die Erhaltungsrücklage Tiefgarage beträgt rd. 33.907,00 €. Für das Bewertungsobjekt wurde kein Anteil angegeben.

In der Eigentümerversammlung vom 12.06.2024 wurden beschlossen, die festgestellten Mängel der Spielplatzprüfung gemäß vorliegendem Angebot in Höhe von rd. 22.500,00 € zu beseitigen. Die Kosten werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.
Gemäß der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München ist in der Stadt München bei Wohnimmobilien im Vergleich zum Jahr 2023 ein Preisrückgang festzustellen, im Jahr 2024 ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Stemplingeranger im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 10 km entfernt.

Der Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach liegt im Südosten von München und ist von den Stadtbezirken Trudering-Riem, Berg am Laim, Au-Haidhausen und Obergiesing-Fasangarten begrenzt. Der Mittlere Ring und die Salzburger Autobahn durchziehen diesen Stadtbezirk mit zahlreichen Parks und Grünflächen.

Mit Stand November 2024 waren in München rd. 44.000 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,8 %. Im Vergleich zum

Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im November 2024 ca. 5,9 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Straße Stemplingeranger gelegen. Die Straße Stemplingeranger ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Wohngebäuden mit ca. 12 Vollgeschossen bzw. ca. 3 Vollgeschossen, jeweils mit Flachdächern. In den Erdgeschossen sind teils Ladeneinheiten vorhanden.

Im Stadtbezirk sowie im Stadtgebiet von München sind Ärzte, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 10 km entfernte Zentrum von München in nordwestlicher Richtung in ca. 25 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an den Mittleren Ring ist in nordwestlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4,5 km gelegen. Der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg ist in westlicher Richtung ca. 4 km entfernt gelegen. In westlicher Richtung ist der Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen nach ca. 13 km anfahrbar. Die Anschlussstelle München-Sendling an die A96 Richtung Lindau ist nach ca. 15 km bzw. ca. 23 Minuten in westlicher Richtung erreicht. In nördlicher Richtung liegt der Anschluss an die A9 Richtung Berlin ca. 12 km entfernt. Die Anbindung des Objektes an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Oskar-Maria-Graf-Ring ist in einer Entfernung von ca. 250 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 195 und 197. Mit der Buslinie 197 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten die Haltestelle Neuperlach Zentrum anfahrbar. Fußläufig ist die Haltestelle Neuperlach Zentrum in

einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U5, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 15 Minuten der Hauptbahnhof von München erreicht werden kann. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an das Netz der Deutschen Bundesbahn sowie an weitere öffentliche Verkehrsmittel. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist durchschnittlich.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 41 km entfernt und ist in ca. 40 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 60-70 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 18.000 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigefügt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden

sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Straße Stemplingeranger gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Fernwärme. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, ist mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 57 o, rechtskräftig seit dem 09.11.1971. Dem Bebauungsplan ist für das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32 eine Bebauung mit maximal 9 bzw. 13 Vollgeschossen, GFZ 1,2. GRZ 0,4, Flachdach zu entnehmen. Es gilt die geschlossene Bauweise. Baugrenzen sowie eine Fläche für Tiefgarage und Stellplätze sind gegeben. Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32 liegt im Sanierungsgebiet Neuperlach. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Es handelt sich um Reines Wohngebiet.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, ist mit sechs Mehrfamilienwohnhäusern bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-8. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über neun Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1972. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:
Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 22.000 m².
Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 18.000 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,2.

Hinweis:
Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass

die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, nicht als Altlastverdachtsfläche eingetragen.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise:	Massivbau;
Baujahr:	ca. 1972;
Veränderungen:	Keine weiteren wesentlichen Veränderungen;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 17.05.1983;

<u>Ausführung und Ausstattung:</u>

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibeputz bzw. in Brüstungsbereichen glatt verputzt und gestrichen; zudem sind Balkonbrüstungen aus Beton vorhanden;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Soweit ersichtlich Flachdach, entsprechende Flachdach-abdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;
Dachentwässerung:	Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;
Geschossdecken:	Massivdecken;

Treppen/-haus:	Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag, Treppenhauswände gefliest bzw. mit Rauputz und gestrichen bzw. verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenwand (Holzfenster mit Einfachverglasung);
Fenster:	Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung; im Bereich des Erdgeschosses sind Kunststoffrollos vorhanden;
Keller:	Für den Keller wird grundsätzlich unterstellt Betonboden, verputzte, gestrichene Wände bzw. gestrichene Betonwände; Türen als gestrichene Stahltüren; Kellerabteile abgeteilt mittels Holzlattenrost oder Vergleichbarem; herkömmliche Elektroausstattung für Kellerflächen;
Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt ebenerdig von der öffentlichen Verkehrsfläche über mit Betonsteinplatten befestigte Wegeflächen; das Hauseingangselement ist ein pulverbeschichtetes Metallelement mit feststehenden Elementen mit Isolierverglasung sowie einer Tür mit Isolierverglasung, Drückergarnitur mit Zylinderschloss und außen Edelstahlgriff; im feststehenden Element ist die Briefkastenanlage vorhanden, weiter das Klingeltableau mit 27 Klingeltastern, Gegensprechanlage und Videoauge (nicht jede Wohneinheit verfügt über ein Videoauge); der Hauseingang ist durch einen darüberliegenden Balkon überdacht;
Aufzug:	Personenaufzug für 11 Personen; Fabrikat Aufzugsdienst München; Baujahr 2014; vom KG in die Obergeschosse; der Aufzug hält jeweils an den Treppenpodesten zwischen den Geschossen;

Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung; Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt und zentrale Warmwasserversorgung mittels Fernwärmeanschluss;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Diele, Flur und 2 Loggien. Das Schlafzimmer, das Kinderzimmer, die Küche und eine Loggia sind nach Osten, zur Straße Stemplingeranger ausgerichtet. Die Loggia ist vom Schlafzimmer zu betreten. Das Wohnzimmer und die zweite Loggia sind nach Westen gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigefügt.

<u>Größe</u>

Die Wohnfläche beträgt gemäß Teilungserklärung ca. 75,2 m². Die angegebene Wohnfläche wurde überschlägig überprüft.

Die Nutzfläche des Kellerabteils beträgt ca. 3 m².

<u>Ausstattung</u>

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) aus dem Jahr ca. 2001 gemäß der Prägung in der Scheibe; Fensterbänke innen aus Naturstein; keine Rollos;
Türen:	Wohnungseingangstüre als gestrichene Holztüre und Holzzarge mit Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie

	Spion; innen wurde zudem ein Sicherheitsschloss angebracht; Innentüren als holzfurnierte Türblätter mit Umfassungszargen; die Wohnzimmertüre und die Küchentüre verfügen über einen Glaseinsatz; teilweise sind die Türen und Zargen verkratzt bzw. auch an den Glaseinsätzen teilweise die Leisten schadhaft;
Böden:	Teppichbelag; Sanitärräume gefliest;
Wände:	Massive Innenwände, tapeziert und gestrichen;
Decken:	Die Decken sind verputzt und gestrichen bzw. teilweise mit Gipskarton abgehängt, gespachtelt und gestrichen; in den abgehängten Decken sind teils Leuchten integriert;
Sanitär:	Bad mit Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf) mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschmaschinenanschluss über Zu- und Ablauf des Waschbeckens; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; im Bereich der Badewanne sind diverse Fugen ausgebrochen bzw. auch schwarz verfärbt; das Bad ist innenliegend und verfügt über einen Ablüfter; nach Angabe wurde das Waschbecken durch die Mieter eingebracht, da nach Angabe beim Ortstermin keines vorhanden war; in die Decke sind Leuchten integriert, hier sind diverse Leuchten schadhaft; WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischer; Boden gefliest, hierauf ist weitestgehend ein Teppich der Mieter verlegt; Wände raumhoch gefliest; das WC ist innenliegend, es ist ein elektrischer Ablüfter vorhanden;

Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist nicht vorhanden; elektrischer Haustüröffner; Türsprechanlage; in den Schlafräumen sowie im Flur sind Rauchmelder montiert;
Heizung/Warmwasser:	Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; das WC ist unbeheizt;
Loggia:	Es sind zwei Loggien vorhanden, diese verfügen über eine massive Balkonplatte mit einer Beschichtung; Geländer bestehend aus einer Betonbrüstung mit einem zusätzlichen pulverbeschichteten Metallgeländer; bei der gartenseitigen Loggia ist eine Markise vorhanden;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil war nicht zugänglich; es wird unterstellt, dass das Kellerabteil Nr. 187 gem. Aufteilungsplan, wie im Plan dargestellt, vorhanden ist; abgeteilt mittels Holzlattenrost oder Vergleichbarem, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis vom 09.02.2018 liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 101,5 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 131,9 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Heizwerk, fossil. Der Anteil für Warmwasser ist enthalten.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse. Als verbessernde Maßnahmen sind die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung gegeben.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über Rasenflächen, Sträucher und Bäume. Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Im Bereich des Hauszugangs ist ein Fahrradständer vorhanden. Es sind ein eingefriedetes Müllabstellgebäude mit Flachdach und ein Kinderspielplatz vorhanden. Weiter sind im Bereich der Außenanlagen befestigte Kfz-Stellplätze gegeben, diese sind als Sondernutzungsrechte anderen Wohnungen zugewiesen.

4.5. Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267

Dem Bewertungsobjekt ist ein Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 zugeordnet.
Der TG-Stellplatz gem. Aufteilungsplan Nr. T 267 ist ein ebenerdiger TG-Stellplatz, welcher durchschnittlich gut anfahrbar ist. Die Tiefgarage verfügt über einen Betonboden, Betonstützen, Betonträger und eine Betondecke. Die Ein-/Ausfahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine Rampe, welche mit Betonsteinverbundpflaster befestigt ist. Bei der Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage sind zwei elektrisch betriebene Schwingtore vorhanden.

4.6. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand. Relevante Schäden wurden nicht festgestellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage in München, gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses der Stadt München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend macht das Bewertungsobjekt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Zwei Loggien sind vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:
Der Gutachterausschuss der Stadt München führt eine Kaufpreissammlung.
Vom Gutachterausschuss der Stadt München wurden 8 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/ Zustand, Verkaufszeitpunkt, Wohnungsgröße und Vermietungszustand modifiziert.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt München bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Angleichung der Vergleichspreise:
Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2023 und 2024. Dem Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München und der Herbstanalyse 2024 ist für Wohnungen Baujahresklasse 1970 – 1979 ein nahezu unverändertes Preisniveau zwischen 2023 und 2024

zu entnehmen. Daher ist diesbezüglich keine Anpassung mittels Zu-/ Abschlägen erforderlich.

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um sechs nicht vermietete Wohnungen, zwei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2023 durch einen Zuschlag von rd. 9 % angepasst.

Auf Grund der vorliegenden Wohnungsgrößen der Vergleichswerte ist keine Anpassung erforderlich.

Unter dem Punkt Lagefaktor wird die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.
Alle Vergleichswerte stammen von Wohnungen in Gebäuden im Stemplingeranger oder Annette-Kolb-Anger, weiter liegen die Objekte im 1. OG bis 8. OG und die Gebäude verfügen alle über einen Aufzug. Aus diesem Grund ist keine weitere Anpassung erforderlich.

Nr.	Lage	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Wfl. in m²	€/m²	Lage-faktor	Ausstat-tung/ Zustand	Wfl.-faktor	Preis-index	Ver-mietung	relativer Preis €/m²	Wfl. X rel. Preis
1	Durchschnitt	Jul. 24	1973	72	4.801,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	5.233,09	376.782,48 €
2	Durchschnitt	Jul. 24	1973	72	5.321,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.321,00	383.112,00 €
3	Durchschnitt	Feb. 24	1973	75	5.839,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.839,00	437.925,00 €
4	Durchschnitt	Feb. 24	1973	80	4.816,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	4.816,00	385.280,00 €
5	Durchschnitt	Dez. 23	1972	73	6.067,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.067,00	442.891,00 €
6	Durchschnitt	Okt. 23	1973	79	6.019,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.019,00	475.501,00 €
7	Durchschnitt	Apr. 23	1974	80	5.251,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	5.723,59	457.887,20 €
8	Durchschnitt	Feb. 23	1973	79	6.019,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.019,00	475.501,00 €
				610							45.037,68	3.434.879,68 €

Flächenbezogener Mittelwert:

3.435.000 € / 610 m² = rd. 5.631 €/m²

Arithmetisches Mittel:

45.038 €/m² / 8 = rd. 5.630 €/m²

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 5.631 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 5.630 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung, Wohnungsgröße und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 5.630,00 €/m² Wohnfläche.

Wert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. T 267

Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an dem Stellplatz in der Tiefgarage Nr. T 267. Es handelt sich um einen ebenerdigen Stellplatz, welcher durchschnittlich gut anfahrbar ist.

Für Tiefgarageneinzelstellplätze mit dem Baujahr 1970 – 1999 wird im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt München ein durchschnittlicher Kaufpreis von 23.500,00 € pro Stellplatz angegeben. Die Preisspanne liegt zwischen 8.500,00 € bis 40.000,00 € pro Stellplatz.
Weiter wurden vom Gutachterausschuss der Stadt München drei Vergleichspreise für Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen in durchschnittlicher Lage aus den Jahren 2022 und 2024 übermittelt.

Nr.	Lage	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Vergleichs-preis
1	Durchschnitt	Nov 24	1974	25.000,00 €
2	Durchschnitt	Apr 24	1972	26.000,00 €
3	Durchschnitt	Jan 22	1972	25.000,00 €

Auf Grund der vorliegenden Vergleichswerte, der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichsdaten wird für den Tiefgaragenstellplatz ein Vergleichswert von rd. 25.000,00 € in Ansatz gebracht.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:
Es sind keine weiteren objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 von

75,2 m² x 5.630 €/m² + 25.000,00 € = rd. 448.000,00 €

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 187 samt Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 448.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der ImmoWertV § 40 - 45 zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 3.300,00 €/m² bei einer WGFZ von 1,2 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 05.12.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau für Wohnbaugrundstücke fallend.
Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Herbstreport 2024 an, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (ein-/zweigeschossige Bebauung) im Mittel rd. 8 % unter den Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen, für Geschosswohnungsbau wird keine Angabe gemacht. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird ein Abschlag von rd. 5 % bis 10 % i.M. rd. 7,5 % berücksichtigt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 1910/32 ist mit einer WGFZ von rd. 1,2 bebaut, der Bodenrichtwert bezieht sich ebenfalls auf eine WGFZ von 1,2. Eine Anpassung mittels Zu-/Abschlägen ist daher nicht erforderlich.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	01.01.24	3.300,00 €/m²
Anpassung Preisniveau:	-7,5%	

Angepasster Bodenwert:

3.300,00 €/m² x 0,925 = rd. 3.050,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 49,36/10.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr.1910/32, Gemarkung Perlach

3.050,00 €/m² x 18.000 m² x 49,36 / 10.000 = rd. **271.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 187 samt Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 271.000,00 €.

7.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 75,2 m². Gemäß dem Sachverständigen vorliegenden Erkenntnissen ist die Wohnung vermietet, wird aber im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet.

Gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 11,29 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 9,10 €/m² bis rd. 13,75 €/m² Wohnfläche.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Herbst 2024 des IVD gibt für München für Mietwohnungen/Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 17,60 €/m² an.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes für unmöblierte Wohnungen mit ca. 60 m² bis ca. 103 m² Wohnfläche von rd. 17,30 €/m² bis rd. 25,00 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 18,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Für den Tiefgaragenstellplatz werden rd. 80,00 € monatlich berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 430,00 € p. a. für die Wohnung und rd. 47,00 € p.a. für den Tiefgaragenstellplatz berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,00 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht. Für den Tiefgaragenstellplatz werden rd. 106,00 € p.a. berücksichtigt.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1972. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 28 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.
Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 und 2023 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.
Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2023 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,7 % und eine Spanne von 0,9 % bis 2,8 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,3 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,1 – 3,5 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von
rd. 1,5 % bis 2,75 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 2,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:
Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag			monatlich rd.
Wohnung	75,2 m²	x	18,50 €/m²	=	rd.	1.390,00 €
TG-Stellplatz	1	x	80,00 €	=	rd.	80,00 €
						1.470,00 €
Rohertrag pro Monat:						**1.470,00 €**
Rohertrag pro Jahr:					**rd.**	**17.600,00 €**
Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:						
Instandhaltungskosten:	75,2 m²	x	14,00 €/m²	=	rd.	-1.050,00 €
	1	x	106 €	=	rd.	-110,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	430 €	=	rd.	-430,00 €
	1	x	47 €	=	rd.	-50,00 €
Mietausfallwagnis:	17.600 €	x	2,0%	=	rd.	-350,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:						**-2.000,00 €**
Jahresreinertrag:						**15.600,00 €**
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag						
271.000 €		x	2,50%	=	rd.	**-6.800,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen	**8.800,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1972
Jahr der Bewertung:	2024
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	2,50%
Rentenbarwertfaktor:	19,97

Gebäudeertragswert:

8.800,00 € x 19,97 = rd. **176.000,00 €**

<u>Zusammenfassung:</u>

Bauliche Anlagen:	rd.	176.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	271.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	**rd.**	**447.000,00 €**

<u>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:</u>

keine weiteren Zu-/Abschläge

Ertragswert	**rd.**	**447.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 187 samt Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 zum Bewertungsstichtag 05.12.2024 beträgt rd. 447.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach **§ 194 BauGB** wird der Verkehrswert 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 05.10.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert:	rd. 448.000,00 €
Ertragswert:	rd. 447.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag und wurde bei dieser Wertermittlung unterstützend zum Vergleichswert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 49,36/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1910/32, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 187 bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267, Stemplingeranger 7, 81737 München, zum Wertermittlungsstichtag 05.12.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

448.000,00 €

(i.W.: vierhundertachtundvierzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 28.03.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1

Ansicht von Osten

Ansicht von Westen

Anlage 1

Fotos

A 1.2

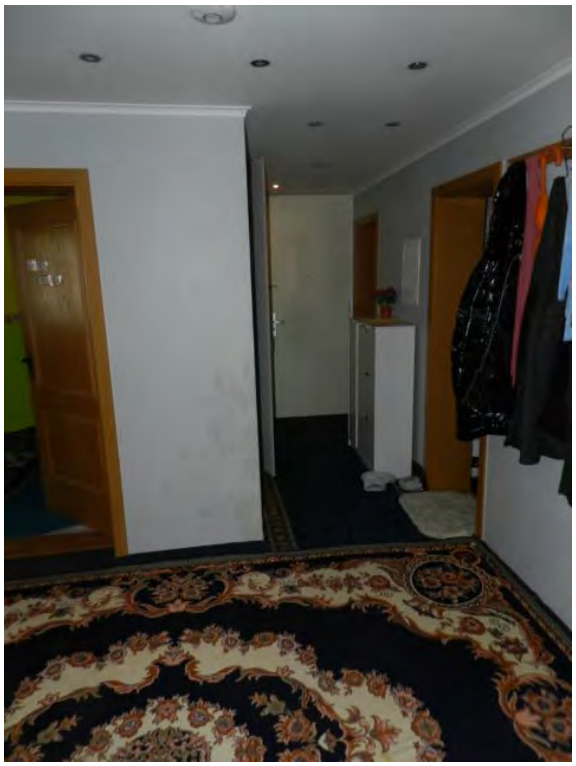
Hauseingang

Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Diele/ Flur

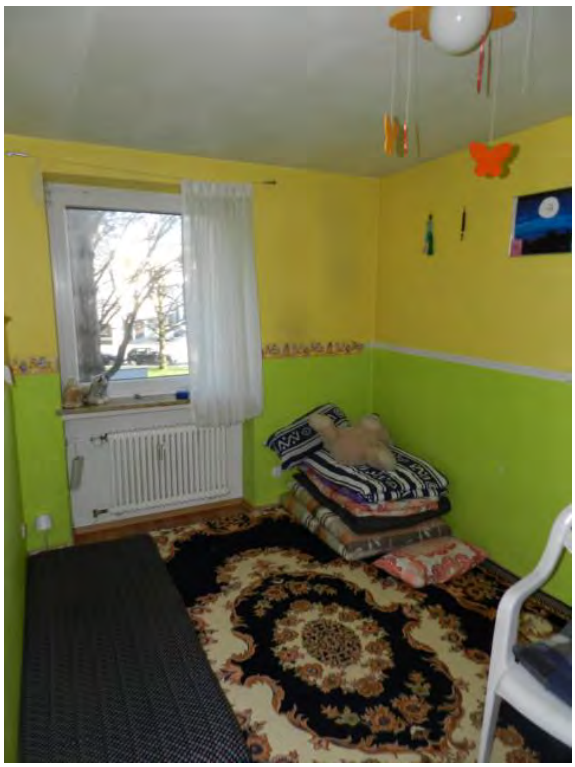
Wohnzimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.4

Zimmer



Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.5

Küche

Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.6

Bad

WC

Anlage 1

Fotos

A 1.7

Loggia nach Westen

Loggia nach Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.8

TG-Ein-/Ausfahrt

Tiefgarage

Anlage 1

Fotos

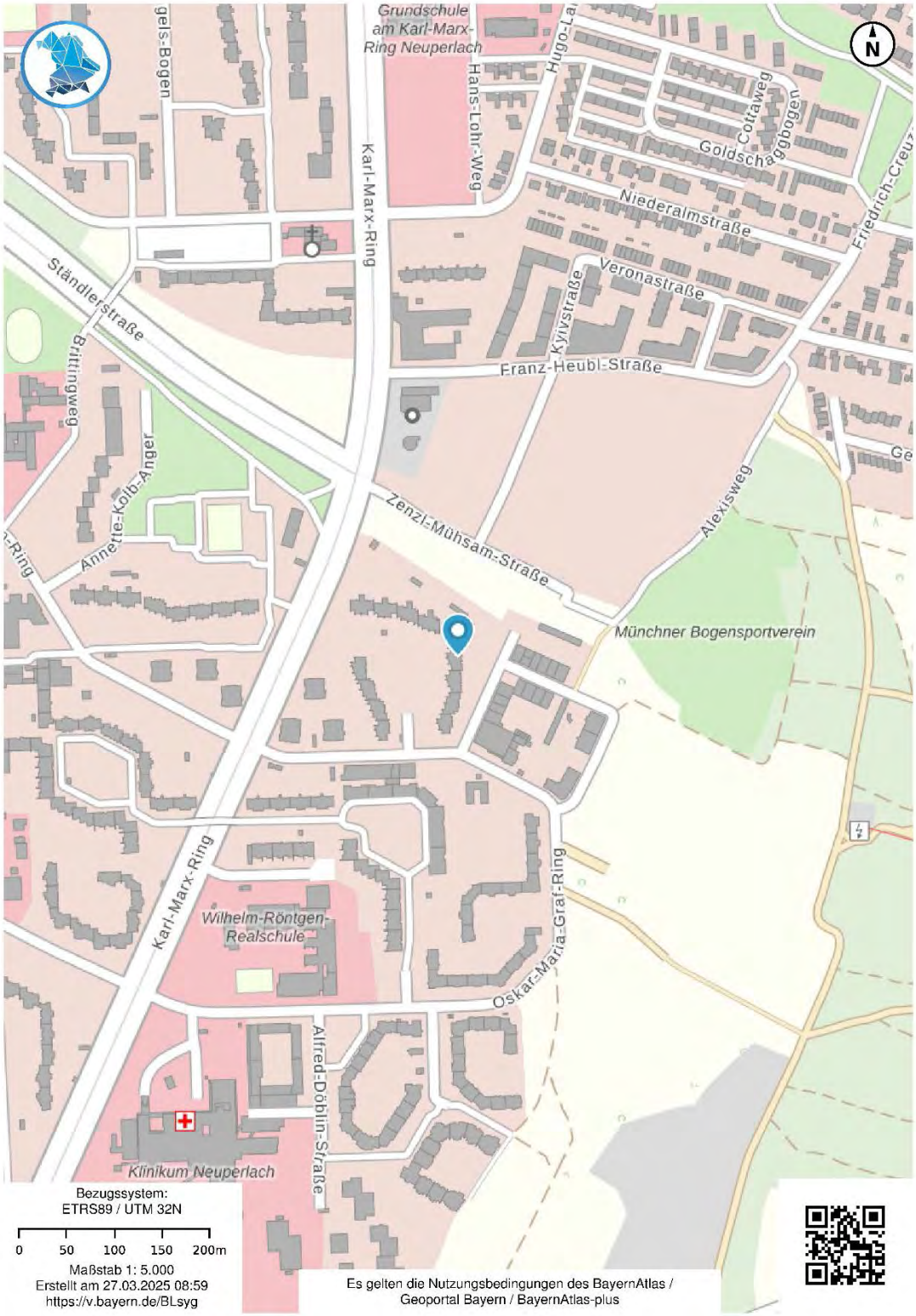
A 1.9

TG-Stellplatz

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1

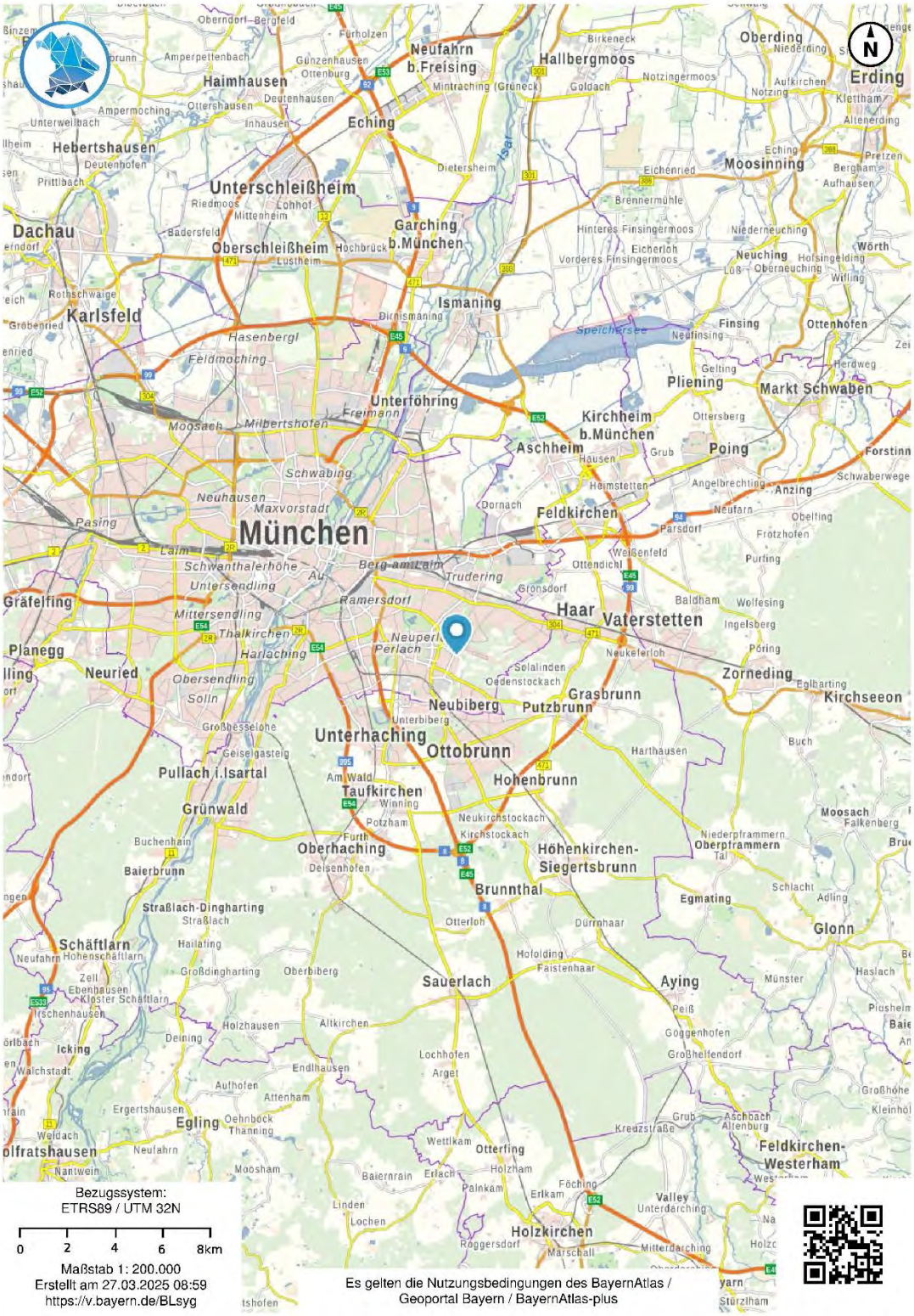


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 3
Lageplan
A3

Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

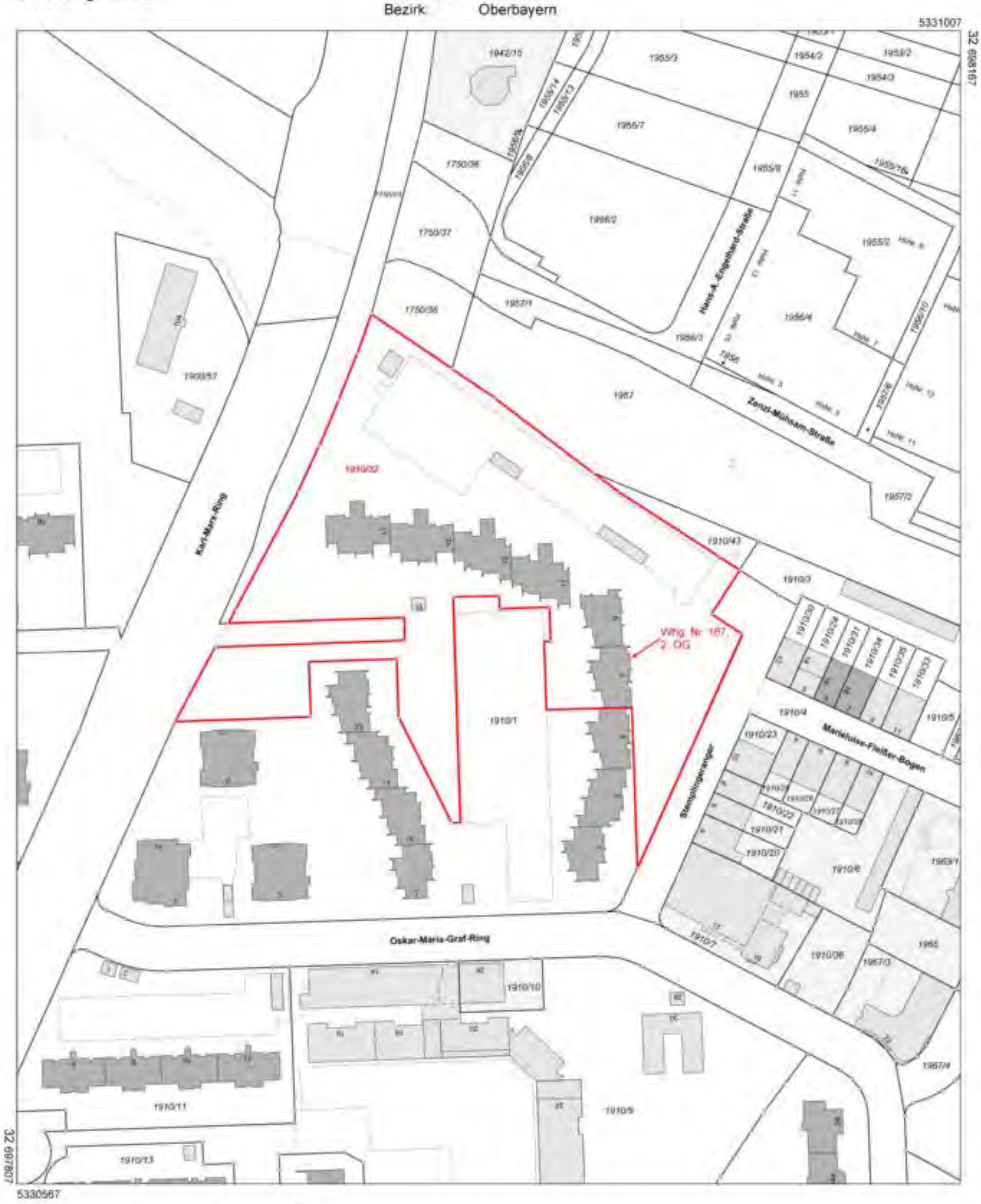
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:2000

Erstellt am 10.10.2024

Flurstück: 1910/32
Gemarkung: Perlach

Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:2000 0 10 30 60 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A 4

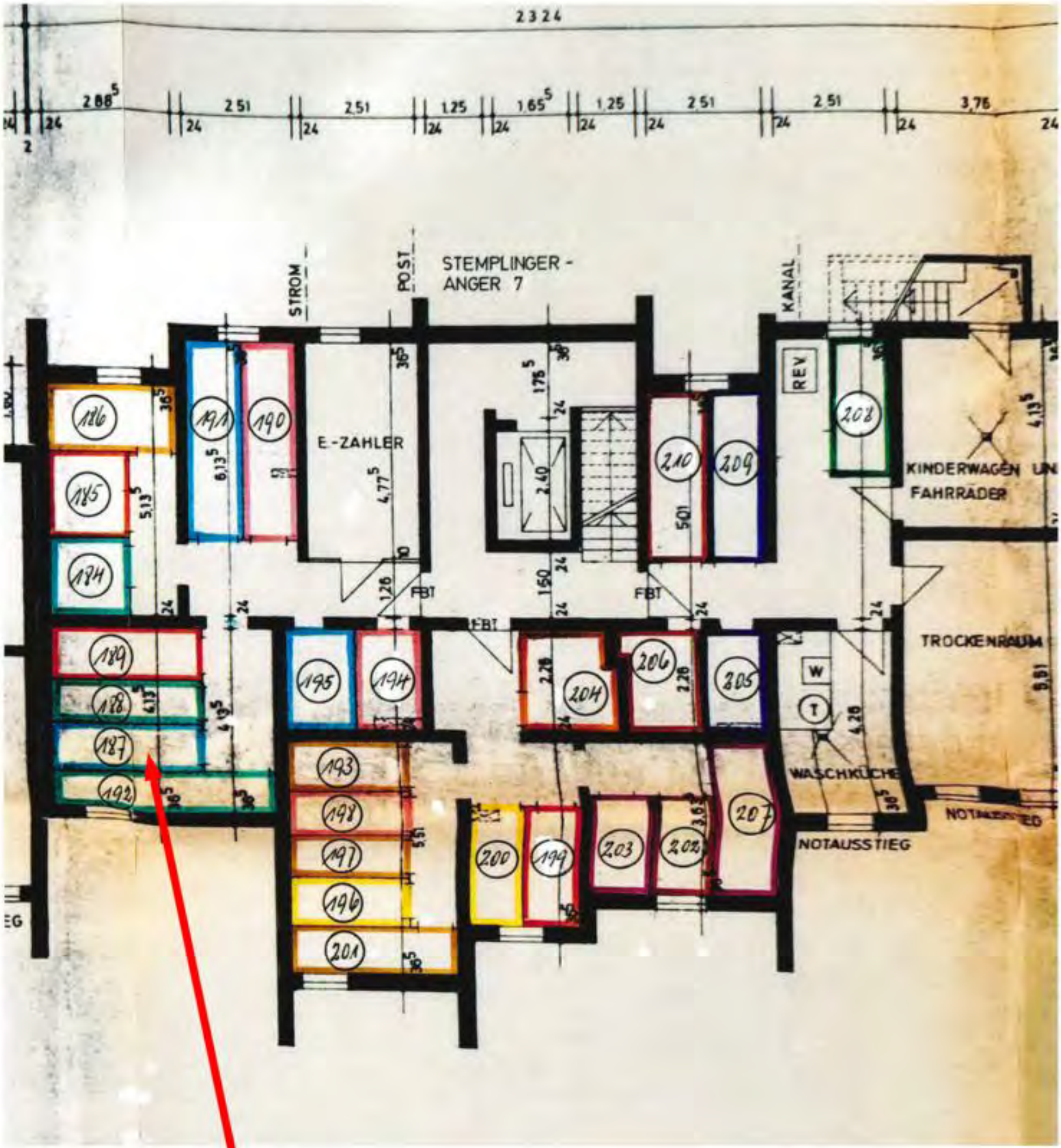
© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.1

Wohnung Nr. 187

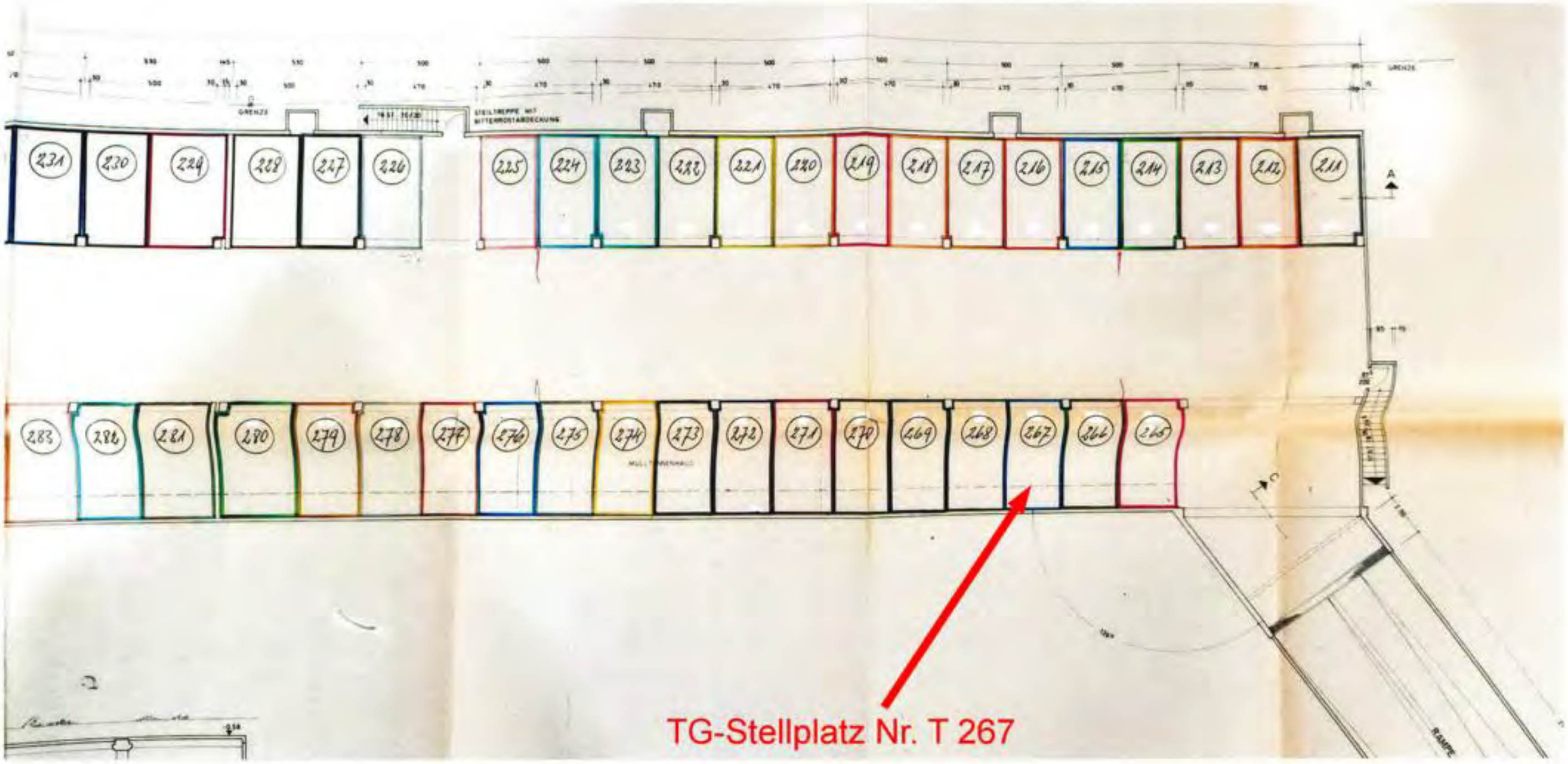
1. OBERGESCHOSS

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.2



Kellerabteil Nr. 187

KELLERGESCHOSS



TIEFGARAGE

Anlage 6
Sondernutzungs-
recht TG-Stellplatz
A6

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Perlach Blatt 19861 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 07.10.1995. [redacted]

Grundbuch

von

Perlach

Band 580 Blatt 19861

Wohnungsgrundbuch

Chiaroli lichi nel vorliegenden Auszug (Wappen) entnommen ist

000007 Blatt 13 von 21

GS 121 Bay. 2. 1971

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach Band 580 Blatt 19861 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchamt eingetragen) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	–	49,36 /10000 Miteigentumsanteil an Grundstück				
		1910/32	Stemplingeranger 7,9,11,13,15,17, Wohngebäude, Tiefgarage, Trafostation, Pumpenhaus, Hofraum	01	80	00
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Keller Nr. 187 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 575 Bl. 19675 bis Bd. 580 Bl. 19884); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		~~Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten, Kinder, Enkelkinder und Eltern; durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; nach Erwerb in der Zwangsversteigerung;~~				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung von 17.5.1983 - URNr.302/Notar [redacted];				
		Übertragen aus Bd. 343 Bl. 11987; eingetragen am 25.1.1984.	[redacted]			
		~~1910/32~~	~~Stemplingeranger 7,9,11,13,15,17 Wohngebäude, Tiefgarage, Trafostation, Nebengebäude, Pumpenhaus, Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen~~			
		~~Beschriebsänderung lt. VW 3[illegible] eingetragen am 04.03.198[illegible]~~	[redacted]			
		Laut VWNr. 4584	beschreibt sich Flst. 1910/32 nun:			
		1910/32	Oskar-Maria-Graf-Ring 15 Stemplingeranger 7,9,11,13,15,17 Gebäude- und Freifläche	1	80	00
		eingetragen am	09.10.1996			
			[redacted]			

000007 Blatt 14 von 21

GS 122 Bay. 2. 1969

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

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.1

Amtsgericht
Grundbuch von | Band | Blatt | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen 1 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Die Veräußerungsbeschränkung wurde durch Mehrheitsbeschluss der Eigentümerversammlung vom 08.06.2010 aufgehoben;; eingetragen am 10.11.2010. [redacted]	1	Sondernutzungsrecht am KFZ-Stellplatz Nr. E 187 übertragen nach Blatt 19873 am 10.12.2014. [redacted]
1	Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. T 267 übertragen von Blatt 19873 und nun der hier vorgetragenen Einheit zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 10.07.2014 URNr. 1231 Notarin [redacted]; eingetragen am 10.12.2014. [redacted]		

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach | Blatt 19861 | Bestandsverzeichnis | Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe ha	a	m²
		a/b	c			
1	2	3		4		

000007 Blatt 15 von 21

Original liegt nur vor, wenn der farbige A

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.2

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach

Blatt 19861 Bestandsverzeichnis Einlegebogen 2 R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach

Band 580 Blatt 19861 Erste Abteilung Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	[redacted] Dortmund	1	Teilung gemäß § 8 WEG; eingetragen am 25.1.1983. [redacted]
2 a b	[redacted] Ehefrau [redacted] geb. [redacted] geb. [redacted] je zu 1/2	1	Auflassung vom 15.9.1983; eingetragen am [redacted]. [redacted]
3	[redacted], geb.	1	Auflassung vom 27.06.1996; eingetragen am 04.10.1996. [redacted]
4	[redacted] geb. [redacted], geb. am [redacted]	1	Auflassung vom 27.04.2007; eingetragen am 30.11.2007. [redacted]
5	[redacted], geb. am [redacted]	1	Auflassung vom 07.07.2021; eingetragen am 08.03.2022. [redacted]

Original liegt nur vor, wenn der farbige Aufdr.

000007
Blatt 16 von 21

GS 123 Bay. 5. 69

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.3

Amtsgericht
Grundbuch von Band Blatt Erste Abteilung Einlegeblatt

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4

Fortsetzung auf Einlegeblatt

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach Band 580 Blatt 19861 Zweite Abteilung Einlegeblatt 1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1 -	1	Verpflichtung zur Duldung der Einlegung von Tiefbauobjekten aller Art (Gas-, Wasser- und Fernheizungsleitungen, sowie Stromkabel), Betretungs- und Fahrrecht, Überbauungs-, Pflanzungs- und Bodenbearbeitungsbeschränkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 18.8.1971 - URNr.151/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/2 und 3; eingetragen am 20.4.1972;
2	1	Recht zum Errichten, Belassen und Unterhalten einer Pumpstation samt Betretungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 18.8.1971 - URNr.154/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/1 und 3; eingetragen am 20.4.1972;
3	1	Verpflichtung zur Duldung des öffentlichen Fußgängerverkehrs und der Einlegung von Tiefbauobjekten und Versorgungsleitungen aller Art, Betretungs- und Fahrrecht, Überbauungs-, Pflanzungs- und Bodenbearbeitungsbeschränkung für [redacted], gemäß Bewilligung vom 18.8.1971 - URNr.153/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/1 und 2; eingetragen am 20.4.1972;
4	1	~~Wohnungsbelegungsrecht -bedingt und befristet-; für [redacted] gemäß Bewilligung vom 16.6.1972 - URNr.1156/Notar [redacted]; eingetragen am 22.8.1978;~~
5	1	~~Wohnungsbelegungsrecht -bedingt und befristet-; für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 16.6.1972 - URNr.1157/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/6,7; eingetragen am 22.8.1978;~~
6	1	~~Wohnungsbelegungsrecht -bedingt und befristet-; für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 16.6.1972 - URNr.1158/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/5,7; eingetragen am 22.8.1978;~~
7	1	~~Wohnungsbelegungsrecht -bedingt und befristet-; für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 16.6.1972 - URNr.1159/Notar [redacted] Gleichrang mit Abt.II/5,6; eingetragen am 22.8.1978;~~
8	1	Wasserleitungs- und Betretungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung;
9	1	Benützungsrecht als öffentlicher Fußweg und zur Tiefbauobjekteinlegung Überbauungs- und Einfriedungsbeschränkung;
10	1	Netztrafostations-, Elektrokabel-, Betretungs- und Fahrrecht;
11	1	Stromkabeleinlegungs- und Belassungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung;
12	1	Entwässerungskanalrecht, Betretungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung;
13	1	Versorgungsleitungsrecht, Überbauungs- und Einfriedungsbeschränkung; zu Nrn. 8 bis 13: Je für [redacted]; gemäß Bewilligungen vom 31.5.1972 - URNr.1003 bis 1008/je Notar [redacted]; Gleichrang untereinander-; eingetragen am 22.8.1978;
14	1	Pkw-Abstellrecht für jeweilige Eigentümer von Flst.191c/1; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 - URNr.7668/Notar [redacted]; Gleichrang rang mit Abt.II/15 mit 22; eingetragen am 2.5.1979;
15	1	Pkw-Abstellrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 -URNr.7668/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14, 16 mit 22; eingetragen am 2.5.1979;
16	1	Kinderspielplatzmitbenützungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 191c/1; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 - URNr.7668/Notar [redacted], Gleichrang mit Abt.II/14,15,17 mit 22; eingetragen am 2.5.1979;
17	1	Kinderspielplatzmitbenützungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 - URNr.7668/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14,15,16,18 mit 22; eingetragen am 2.5.1979;

000007 Blatt 17 von 21

Original liegt vor, wenn der farbige Aufdruck (Wappen) erscheint

Anlage 7
A7.4

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach
Band 580 Blatt 19861
Zweite Abteilung
Einlegebogen 1 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7
26	~~Abt. II/26 hat Rang nach Abt. III/7; eingetragen am 09.06.2021.~~ [redacted]	23	Gelöscht am 27.4.1984. [redacted]
		24	Gelöscht am 04.10.1996. [redacted]
		4,6,7	Je gelöscht am 29.05.2007. [redacted]
		5	Gelöscht am 04.09.2007. [redacted]
		25	Gelöscht am 10.12.2014. [redacted]
		26	Gelöscht am 08.03.2022. [redacted]

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach
Band 580 Blatt 19861
Zweite Abteilung
Einlegebogen 2

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
18	1	Mülltonnenabstellplatzmitbenützungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst.1910/1; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 -URNr.7668/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14 mit 17, 19 mit 22; eingetragen am 2.5.1979;
19	1	Mülltonnenabstellplatzmitbenützungsrecht für [redacted], gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 -URNr.7668/Not [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14 mit 18, 20 mit 22; eingetragen am 2.5.1979;
20	1	Entlüftungsschachtbelassungsverpflichtung für jeweilige Eigentümer von Flst.1910/1; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 -URNr.7668/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14 mit 19,21,22; eingetragen am 2.5.1979;
21	1	Wegerecht für jeweilige Eigentümer von Flst.1910/1; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 -URNr.7668/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14 mit 20,22; eingetragen am 2.5.1979;
22	1	Schaltgerät und Leitungsanschluß- und -mitbenutzungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 1910/1; gemäß Bewilligung vom 23.11.1978 -URNr. 7668/Notar [redacted]; Gleichrang mit Abt.II/14 mit 21; eingetragen am 2.5.1979; hierher und auf die übrigen Miteigentumsblätter übertragen am 25.1.1984. [redacted]
23	1	~~Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. [redacted], München, dessen Ehefrau [redacted], geb. [redacted], geb. [redacted], je zu 1/2; gemäß Bewilligung vom 15.9.1983 - URNr.4107/Notar [redacted]; eingetragen am 8.2.1984. (731) [redacted]~~
24	1	~~Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. [redacted] gemäß Bewilligung vom 27.06.1996 -URNr. 1518/Notar [redacted] Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 05.07.1996. [redacted]~~
25	1	~~Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Einräumung des Sondernutzungsrechtes an Pkw-Stellplatz R 187 für [redacted], geb. am [redacted]; gemäß Bewilligung vom 10.07.2014 URNr. 1231 K/14 Notarin [redacted], München; eingetragen am 21.07.2014. [redacted]~~
26	1	~~Auflassungsvormerkung für [redacted], geb. am [redacted] gemäß Bewilligung vom 07.07.2021 URNr. 1279 Notarin [redacted], München; eingetragen am 12.07.2021. [redacted]~~

Original liegt auf vor-weg aus Aufbruch/Wasserschaden

Anlage 7
Grundbuch-auszug
A7.5

000007
Blatt 18 von 21

GS 124 Rev. 3, 1991

Amtsgericht
Grundbuch von Band Blatt Zweite Abteilung Einlegebogen R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach Blatt 19861 Zweite Abteilung Einlegebogen 3

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
27	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 227/24); eingetragen am 16.08.2024. [redacted]

000007
Blatt 19 von 21

Original liegt nur vor, wenn der farbige Au

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.6

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.7

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach **Blatt** 19861 **Zweite Abteilung** Eintragsbogen 3 R

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1	
4	5	6	7

Fortsetzung auf Eintragsbogen

Anlage 8

Literaturverzeichnis

A 8

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung