

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Loggia
im 4. OG rechts sowie Kellerabteil im KG,
gem. Aufteilungsplan Nr. 15, ca. 56,8 m² Wohnfläche**

**Bonner Straße 18, 80804 München
Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing**



Wertermittlungstichtag 01.02.2024

Verkehrswert 556.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 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.

München, den 31.07.2024

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. Wertermittlungstichtag / 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	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen.....	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.14. Marktsituation.....	9
2. LAGE	9
2.1. Standort und Umfeld	9
2.2. Verkehrsanbindung.....	10
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	11
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	11
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	11
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	11
3.2. Erschließung	12
3.3. Baurechtliche Situation	12
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart.....	13
3.5. Geschossflächenzahl	13
3.6. Denkmalschutz	14
3.7. Altlasten	14
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	15
4.1. Gebäudebeschreibung.....	15
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	18
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	21
4.4. Außenanlagen.....	21

4.5. Befund.....	22
5. BEURTEILUNG.....	23
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	24
7. WERTERMITTLUNG	25
7.1. Vergleichswertverfahren.....	25
7.2. Anteiliger Bodenwert	28
7.3. Ertragswertverfahren	30
8. VERKEHRSWERT	35

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.10
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.4
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.5
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 36 Seiten, 7 Anlagen mit 24 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Loggia im 4. OG rechts sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 15
Adresse:	Bonner Straße 18, 80804 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing
Grundstücksfläche:	572 m ²
Miteigentumsanteil:	61,2/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 28.11.2023 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	01.02.2024
Qualitätsstichtag:	01.02.2024
Baujahr:	ca. 1957
Wohnfläche:	ca. 56,8 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 556.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 420.000,00 €
Ertragswert:	rd. 549.000,00 €
Verkehrswert:	556.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 61,2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung, der Loggia und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 15.

Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Loggia ist im 4. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Bonner Straße 18, 80804 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 230/23, mit Beweisbeschluss vom 28.11.2023 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. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 01.02.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 01.02.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter die Mieterin anwesend.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Ein Aufmaß wurde erstellt. 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 4. Obergeschoss, das Kellerabteil im Kellergeschoss, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 13.09.2023 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 20137

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigelegten 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 beigelegte 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 Schwabing
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- 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

Das Bewertungsobjekt ist zum Bewertungsstichtag vermietet.

Die Mieterin wird im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieterin wird dem Gericht mitgeteilt.

Der Mietvertrag wurde beim Ortstermin eingesehen.

Gemäß Mietvertrag 2-Zimmerwohnung im 4. Stock mit 2 Zimmer, Küche, Diele, Bad mit Toilette, Balkon, 1 Kelleranteil. Mietbeginn ist der 01.11.1979. Die aktuelle Miete beträgt 541,97 € inkl. Nebenkosten bzw. Nettokaltmiete 490,00 € zzgl. 51,97 € Nebenkostenvorauszahlung laut II. BV.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- 61,2/1.000 Anteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Loggia und Kellerabteil Nr. 15 lt. Aufteilungsplan.

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 31.12.2024 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Von der Hausverwaltung wurden keine Auskünfte zu Rückständen und kein Wirtschaftsplan übermittelt.

Gemäß Hausgeldabrechnung 2022 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt rd. 2.740,00 € jährlich.

Nach Auskunft der Hausverwaltung bestehen für vier Einheiten desselben Eigentümers im Haus Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 43.754,00 €. Die Hausgelder von den übrigen Eigentümern im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig bezahlt.

Die Erhaltungsrücklage für die WEG Bonner Straße 18 beträgt nach Auskunft der Hausverwaltung zum Stand 20.05.2024 rd. 5.500,00 €.

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 06.12.2023 und nach Auskunft der Hausverwaltung 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 durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,58 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Bonner Straße im Stadtbezirk Schwabing-West gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 5 km entfernt.

Der Stadtbezirk Schwabing-West liegt im Münchener Norden, westlich der Isar und nördlich der Maxvorstadt. Im Stadtbezirk befindet sich der Luitpoldpark und in naher Umgebung ist der Olympiapark gelegen.

Mit Stand Januar 2024 waren in München rd. 43.370 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,9 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Januar 2024 ca. 6,1 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Bonner Straße gelegen. Die Bonner Straße ist asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist auf Senkrechtparkstreifen beidseitig möglich. Es sind Bäume als Straßenbegleitgrün vorhanden.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit 2-3 bzw. 5 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschossen.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist das ca. 5 km entfernte Zentrum von München in südlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 17 Minuten erreichbar. Der Anschluss an den Mittleren Ring ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,5 km gelegen. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung nach ca. 2,5 km anfahrbar. Die Autobahn A8 Richtung Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in südöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 8 km gelegen. Die Autobahn A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist nach ca. 13 km anfahrbar, der Anschluss an die A96 Richtung Lindau ist nach ca. 11 km erreicht. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

Die Haltestellen Kölner Platz und Bonner Platz sind jeweils in einer Entfernung von ca. 300 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Kölner Platz verkehren die Buslinien 140 und 141, mit welchen jeweils in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten die Haltestelle Scheidplatz angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Scheidplatz in einer Entfernung von ca. 400 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U2, mit welcher in einer weiteren Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München anfahrbar ist. An der Haltestelle Bonner Platz verkehrt die U-Bahnlinie U3, mit welcher in einer Fahrzeit

von ca. 8 Minuten das Zentrum von München (Marienplatz) angefahren werden kann. Hier besteht die Möglichkeit, mit den S-Bahnlinien S1, S2, S3, S4, S6, S7 und S8 in einer Fahrzeit von ca. 2-3 Minuten den Hauptbahnhof von München anzufahren. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind für das Bewertungsobjekt als durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 31 km entfernt und ist in ca. 25 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 40-60 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurde auf der Bonner Straße reger Kfz-Verkehr festgestellt. Relevante Immissionen waren jedoch nicht gegeben.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig. In der Bonner Straße kann am Straßenrand auf Parkstreifen geparkt werden. 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. 736/13, Gemarkung Schwabing, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 572 m². Die Grundstücksform ist nahezu rechteckig. Die Straßenfront zur Bonner Straße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 20 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 28,5 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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 Bonner Straße gesichert.

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

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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. 736/13, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 736/9 und 736/17, je Gemarkung Schwabing, errichtet und grenzt an die sich dort befindlichen Baukörper an. 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 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Das Grundstück ist im Innenbereich gelegen, baurechtlich ist § 30 Abs. 3 BauGB i.V. mit § 34 BauGB maßgebend. Eine straßenseitige Baulinie mit 6,5 Meter Abstand zur Grundstücksgrenze ist gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

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

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1957. 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. 1.360 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 572 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 2,4.

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. 736/13, Gemarkung Schwabing, nicht als Altlastverdachts-

fläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München derzeit nicht vor.

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 Baualterskategorie, 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 zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1957;

Veränderungen: Diverse Instandhaltungsmaßnahmen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 20.10.1995;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Gestrichener Rauputz; Sockel verputzt und gestrichen;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung, soweit ersichtlich, mit Ziegeldachsteinen; es
sind Gauben vorhanden, welche mit Kupfer oder Vergleich-
barem verkleidet sind; Schneefanggitter sind gegeben; auf

dem Dach sind Tritte für den Kaminkehrer vorhanden;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre soweit ersichtlich aus Kupfer;

Geschossdecken: Massivdecken;

Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenpodeste mit Kunststeinbelag; die Treppenläufe bestehen aus Kunststeinstufen; das Treppengeländer ist ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; die Treppenhauswände sind verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Kunststofffenster mit Isolierverglasung in der Außenwand; im obersten Geschoss ist ein Dachflächenfenster vorhanden als Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), hier sind am Holz getrocknete Feuchtränder ersichtlich; an den Treppenhauswänden sind teils ausgebesserte Putzstellen gegeben; im EG des Treppenhauses sind 16 Briefkästen und ein weiterer größerer Briefkasten vorhanden; die Treppe zum Keller ist gefliest, ebenso der Treppenhausflur im KG;

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos;

Keller: Grundsätzlich verfügt der Keller über gestrichene, schalungsraue Betonwände bzw. grob verputzte Wände; Betonboden; Decke als schalungsraue, gestrichene Betondecke; in den Fluren sind Lampen vorhanden; der Treppenhausbereich im Keller ist gefliest; die sonstigen Flure im Keller verfügen über einen Betonboden bzw. Vergleichbares;

- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen mit Betonsteinplatten befestigten Weg und weiter über zwei Stufen zur Hauseingangstüre; die Eingangsstufen sind mit Naturstein belegt, dieser Belag ist teils gebrochen und provisorisch befestigt; die Hauseingangstüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung); seitlich der Eingangstüre ist ein Klingeltableau mit 18 Klingeltaster und Gegensprechanlage gegeben;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage; Türsprechanlage; elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung; Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Wird in den Wohnungen direkt erzeugt;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Abstellraum, Diele und Loggia im 4. Obergeschoss. Das Schlafzimmer ist nach Osten ausgerichtet. Das Wohnzimmer, die Küche, das Bad und die Loggia sind nach Westen, zur Bonner Straße gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Der Abstellraum ist innenliegend.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

Größe

Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt.

Wohnen	ca.	19,46	m ²
Schlafen	ca.	16,43	m ²
Küche	ca.	7,27	m ²
Bad	ca.	4,67	m ²
Abstellraum	ca.	0,78	m ²
Diele	ca.	5,95	m ²
Loggia	ca.	2,24	m ²
Wohnfläche	ca.	56,8	m²

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 5,1 m².

Ausstattung

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Wohnzimmer und Schlafzimmer, gemäß der Prägung in der Scheibe aus dem Jahr ca. 1999; in der Küche und im Bad sind ältere Holzfenster mit Isolierverglasung gegeben; mechanisch bedienbare Kunststoffrollos; nach Angabe der Mieterin sind die Rollos defekt;
Türen:	Ursprüngliche, gestrichene Holztüren und Holzzargen mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als Holztüre mit Stahlzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss (Einfachverriegelung);
Böden:	Wohnräume mit Teppichbelag; Küche, Bad und Flur gefliest;
Wände:	Die Wände sind mit Raufasertapete oder Vergleichbarem tapeziert; die Wände sind stark verschmutzt insbesondere durch Nikotin oder Vergleichbarem;
Decken:	Verputzt und gestrichen;

- Sanitär: Bad mit Stand-WC und Druckspüler, Waschbecken mit Einhebelmischer, emaillierte Stahlbadewanne (das Email ist stumpf und beschädigt) mit Aufputzeinhebelmischer sowie Brauseschlauch; Boden gefliest; Wände ca. 2,00 m hoch gefliest; Doppelheizplatte mit einfachem Ventil; der Heizkörper ist stark verrostet; Holzfenster mit Doppelverglasung; es ist eine Waschmaschine über das Eckventil des Waschbeckens angeschlossen, der Ablauf erfolgt über die Badewanne;
- Elektro: Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über Schaltautomaten; FI-Schalter ist nicht vorhanden; der Sicherungskasten ist auf Putz im Abstellraum; elektrischer Haustüröffner, Türsprechanlage, die Leitung hierzu ist auf Putz verlegt;
- Heizung/Warmwasser: Beheizung und Warmwassererzeugung mittels einer Gastherme Fabrikat Vaillant; die Therme ist wandseitig in der Küche angebracht; der Gaszähler befindet sich im Abstellraum; Heizplatten mit einfachen Ventilen sind in Bad, Wohnzimmer und Schlafzimmer gegeben; im Wohnzimmer ist zudem ein Kachelofen vorhanden, nach Angabe der Mieterin darf dieser jedoch nicht betrieben werden;
- Loggia: Vom Wohnzimmer ist die Loggia begehbar; die Loggia verfügt über eine gestrichene, massive Balkonplatte und ein gestrichenes Metallgeländer; innenseitig ist eine Verkleidung am Balkongeländer aus einer Kunststoffplane befestigt;
- Kellerabteil: Das Kellerabteil Nr. 15 ist, wie im Plan dargestellt, vorhanden; das Kellerabteil verfügt an drei Seiten über

massive Wände, zum Flur und zum benachbarten Kellerabteil ist es mittels Holzlattenrost abgeteilt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Berechnungen des Energiebedarfs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergiebedarf von 171,9 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergiebedarf von 193,2 kWh/(m²a) zu entnehmen.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Relevante Verbesserungen, mit Ausnahme der vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung, sind nicht ersichtlich.

4.4. Außenanlagen

Über das KG ist der rückwärtige Hofbereich erreichbar, dieser verfügt über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Fläche. Weiter sind Grünflächen mit Bäumen und Sträuchern gegeben. Das Grundstück ist rückwärtig eingefriedet mittels eines Maschendrahtzauns. Im Innenhof sind Mülltonnen sowie Fahrräder abgestellt. Weiter ist eine alte Wellblechgarage vorhanden. Die Kelleraußentreppe ist mit Naturstein belegt. Die Kelleraußentüre ist eine Holztüre mit Isolierverglasung, Drückergarnitur und Zylinderschloss (Mehrfachverriegelung).

Der Vorgarten verfügt ebenfalls über Grünflächen mit Sträuchern, Hecke und Bäumen sowie eine stark vermooste Rasenfläche. Eine weitere Einfriedung außer der Hecken ist im Vorgarten nicht gegeben.

4.5. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich soweit ersichtlich zusammenfassend in einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die vorhandenen Teppichböden wellen sich. Die Teppichböden sind alt.
- Die Türen sind auf Grund von Nikotin oder Vergleichbarem vergilbt.
- Der Badheizkörper ist stark verrostet.
- Die Wohnung verfügt über einen Reparatur-/Instandhaltungsstau.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage in München gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses der Stadt München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung ist in einem unterdurchschnittlichen Zustand. Ein Reparatur-/Instandhaltungsstau ist gegeben.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Eine Loggia ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als unterdurchschnittlich beurteilt. Es ist ein Reparatur-/Instandhaltungsstau gegeben.

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 dem Zeitraum 06/2023 bis 02/2024. Den vorliegenden Vergleichspreisen ist in diesem Zeitraum keine Abhängigkeit des Preisniveaus vom Verkaufszeitpunkt zu entnehmen.

Zuerst wird für die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt zusammenfassend von einem durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen. Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt dann eine Anpassung auf Grund des Zustandes.

Für fünf Wohnungen wird angegeben, dass ein Aufzug vorhanden ist, hierfür erfolgt ein Abschlag von rd. 5 % auf diese Vergleichswerte. Weiter wurde bei einem Vergleichswert angegeben, dass die Wohnung renoviert bzw. modernisiert wurde, hierfür wird ein Abschlag von rd. 10 % berücksichtigt, um die Abweichung bezogen auf einen durchschnittlichen Zustand anzupassen.

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

Aus den vorliegenden Vergleichswerten ist keine Abhängigkeit des Verkaufspreises von der Wohnfläche abzuleiten. Nach sachverständiger Beurteilung sind somit auf Grund der vorliegenden Erkenntnisse keine Zu-/Abschläge gegeben.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst. Alle Wohnungen liegen in vergleichbaren Gebieten.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m²	€/m²	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m²	Wfl. X rel. Preis
1	Gut-zentral	Feb. 24	1960	56	9.851,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,09	10.200,71	571.239,76 €
2	Gut-zentral	Feb. 24	1961	53	8.567,00	1,10	0,95	1,00	1,00	1,00	8.952,52	474.483,56 €
3	Gut-zentral	Jan. 24	1956	61	11.639,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,09	12.052,18	735.182,98 €
4	Gut	Nov. 23	1960	56	12.143,00	1,05	0,85	1,00	1,00	1,09	11.813,01	661.528,56 €
5	Gut-zentral	Sep. 23	1954	54	10.443,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	11.382,87	614.674,98 €
6	Gut-zentral	Aug. 23	1955	54	9.455,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.455,00	510.570,00 €
7	Gut-zentral	Aug. 23	1964	71	9.718,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	9.232,10	655.479,10 €
8	Gut-zentral	Jun. 23	1958	75	10.160,00	0,95	1,00	1,00	1,00	1,00	9.652,00	723.900,00 €
				480							82.740,39	4.947.058,94 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$4.947.059 \text{ €} \quad / \quad 480 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 10.306 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$82.740 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 8 \quad = \quad \text{rd. } 10.343 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 10.306 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 10.343 €/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. 10.300,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wie im Gutachten beschrieben, verfügt das Bewertungsobjekt über einen Reparatur- und Instandhaltungsstau. Für die Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wird ein Abschlag von pauschal rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Hinsichtlich des in Ansatz gebrachten Abschlages weist der Sachverständige ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier nicht zwingend um die vorhandenen Reparatur- bzw. Instandsetzungskosten handelt. Vielmehr handelt es sich um einen angemessenen Abschlag, welchen Marktteilnehmer auf Grund der Beschaffenheit und des Zustandes vornehmen. Die tatsächlich vorhandenen Reparatur- und Instandsetzungskosten können den in Ansatz gebrachten Betrag über- bzw. unterschreiten.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

$$56,8 \text{ m}^2 \times 10.300 \text{ €/m}^2 \times 0,95 = \text{rd. } 556.000,00 \text{ €}$$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 15 zum Bewertungsstichtag 01.02.2024 beträgt rd. 556.000,00 €.

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 10.000,00 €/m² bei einer WGFZ von 2,0 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 01.02.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau als vergleichbar zu beurteilen. Es sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 736/13 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

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

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 10.000,00 €/m²

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGfZ Bestand	2,4:	2,40
WGfZ Bodenrichtwert	2,0:	2,00

Angepasster Bodenwert:

10.000,00 €/m² x 2,40 / 2,00 = rd. 12.000,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 61,2/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing

12.000,00 €/m² x 572 m² x 61,2 / 1.000 = rd. **420.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 15 zum Bewertungsstichtag 01.02.2024 beträgt rd. 420.000,00 €.

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. 56,8 m². Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag 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. 16,30 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 13,26 €/m² bis rd. 19,53 €/m² Wohnfläche.

Eine Angebotsrecherche zeigt Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes für Wohnungen von 46 m² bis 83 m² ohne Neubauten und ohne möblierte Wohnungen von ca. 21,10 €/m² bis ca. 27,75 €/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. 23,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht. Hierbei ist die Beseitigung des Instandhaltungs-/Reparaturstaus vorausgesetzt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 423,00 € p. a. 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. 13,80 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

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. 1957. Der Modernisierungsgrad wird unter Beachtung der Kosten für Instandhaltungs- und Renovierungsmaßnahmen mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ beurteilt. Die sich rechnerisch ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 24 Jahre. Der Gutachterausschuss Stadt München gibt im Grundstücksmarktbericht 2023 an, dass für ältere Objekte (Altbauten) meist mit Restnutzungsdauern von 30 – 45 Jahren gerechnet wird. Somit ist auf Grund der Modellkonformität in Bezug auf das Bewertungsobjekt der Ansatz einer Restnutzungsdauer von rd. 30 Jahren angemessen.

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. 1,25 % bis rd. 2,5 % vor.

Der Liegenschaftzinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,75 % 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)

Analog zum Vergleichswertverfahren wird für den Instandhaltungsstau und die erforderlichen Reparaturen ein Abschlag von pauschal rd. 5 % berücksichtigt.

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	56,8 m ² x	23,00 €/m ² =	1.310,00 €
			1.310,00 €

Rohertrag pro Monat:	1.310,00 €
Rohertrag pro Jahr:	rd. 15.700,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	56,8 m ² x	13,80 €/m ² = rd.	-780,00 €
Verwaltungskosten:	1 x	423 € = rd.	-420,00 €
Mietausfallwagnis:	15.700 € x	2,0% = rd.	-310,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:			-1.500,00 €

Jahresreinertrag:	14.200,00 €
--------------------------	--------------------

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag	
420.000 € x	1,75% = rd. -7.400,00 €

Reinertrag der baulichen Anlagen	6.800,00 €
----------------------------------	-------------------

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1957
Jahr der Bewertung:	2024
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,75%
Rentenbarwertfaktor:	23,19

Gebäudeertragswert:	6.800,00 € x	23,19 = rd. 158.000,00 €
----------------------------	--------------	---------------------------------

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	158.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	420.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	578.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Abschlag Instandhaltungsschau	rd.	-29.000,00 €
Ertragswert	rd.	549.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan
Nr. 15 zum Bewertungsstichtag 01.02.2024 beträgt rd. 549.000,00 €.**

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 01.02.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert: rd. 556.000,00 €

Ertragswert: rd. 549.000,00 €

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 61,2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 736/13, Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 15 bezeichnet, Bonner Str. 18, 80804 München, zum Wertermittlungsstichtag 01.02.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

556.000,00 €

(i.W.: fünfhundertsechsfünzigtausend Euro)

bewertet.

München, den 31.07.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Westfassade



Ostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ostfassade



Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Treppenhaus



Wohnungseingangstüre

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Flur



Wohnzimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Schlafzimmer



Küche

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Küche



Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Bad



Loggia

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Kellerabteil



Kellerflur

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Kelleraußentreppe



Hofbereich

Anlage 1

Fotos

A 1.10

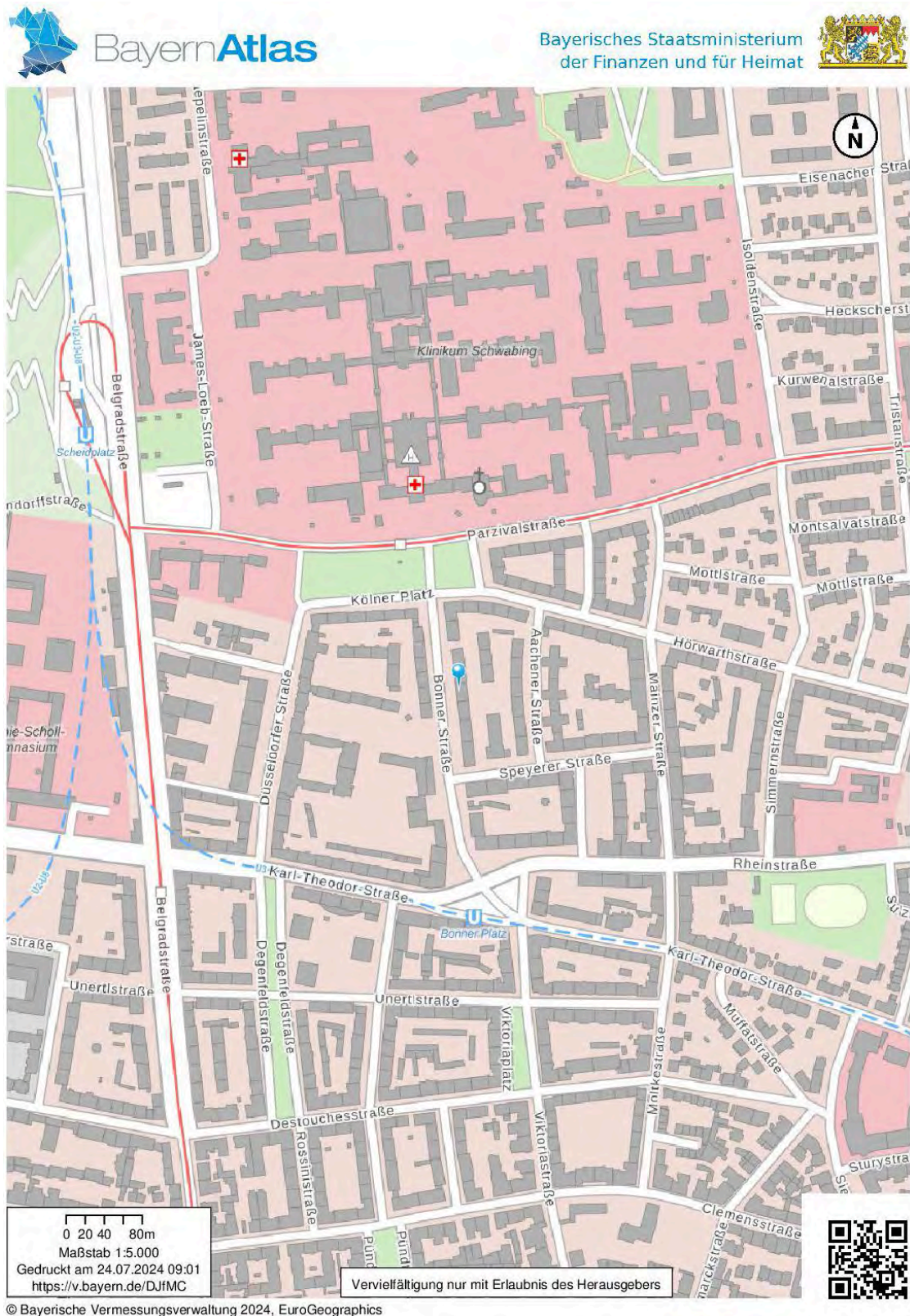


Hofbereich

Anlage 2

Stadtplan

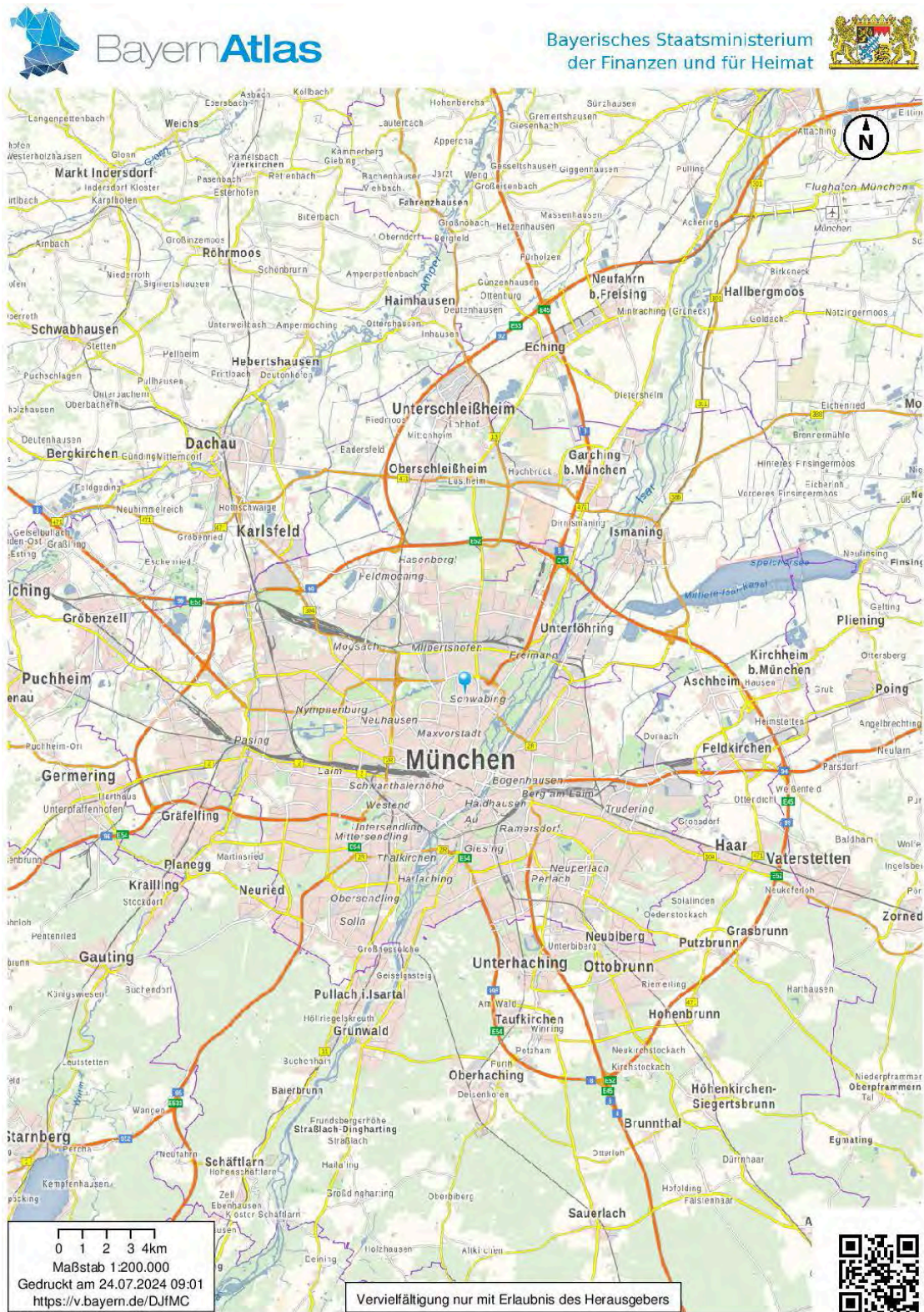
A 2.1



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

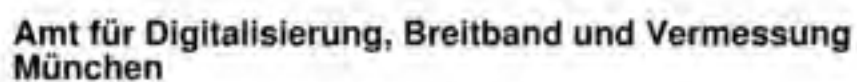
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem La
A3
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 06.10.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 736/13
Gemarkung: Schwabing

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



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

Anlage 4

Luftbild

A 4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



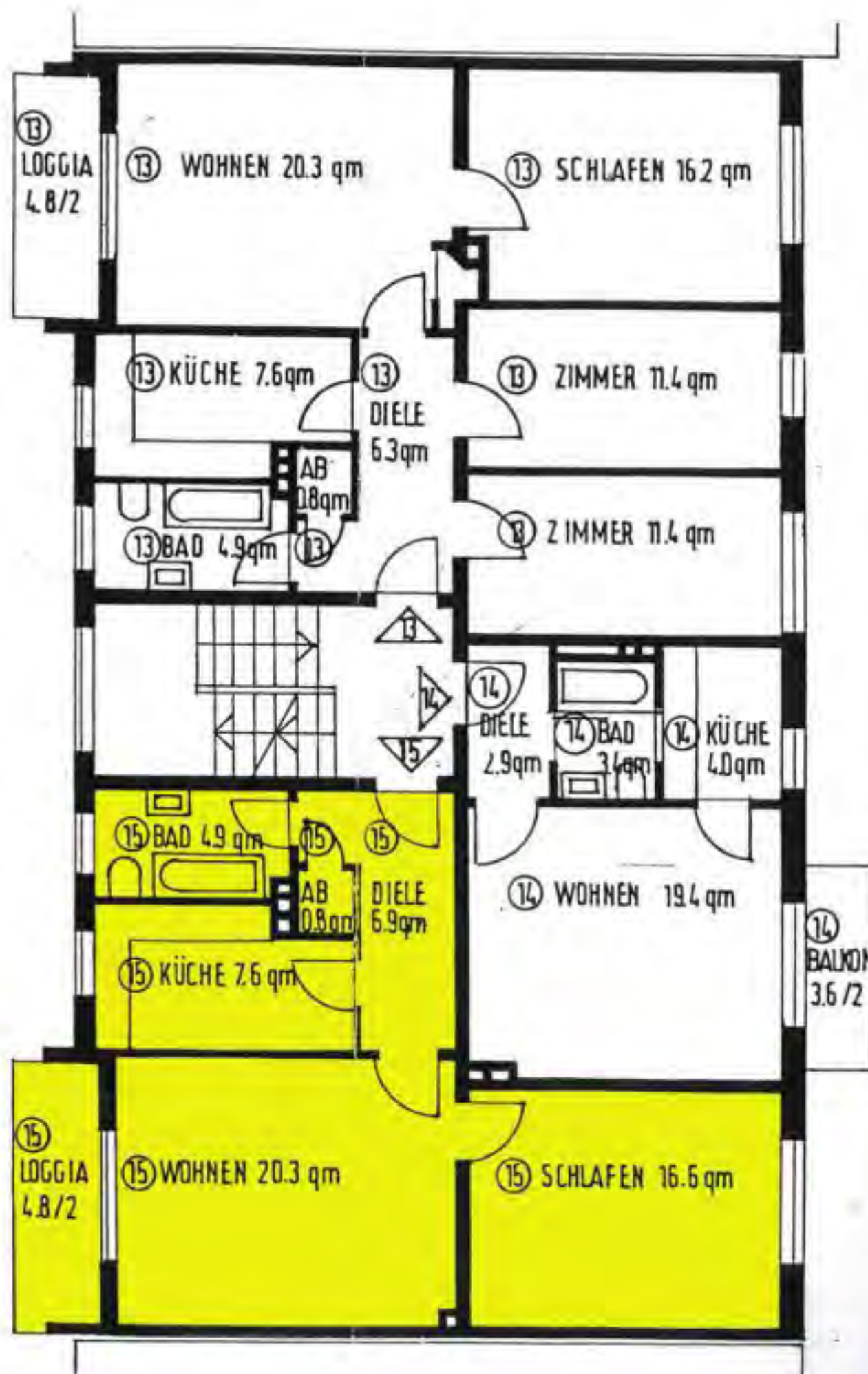
0 10 20 30 40m
Maßstab 1:1.250
Gedruckt am 24.07.2024 09:01
<https://v.bayern.de/HDft>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

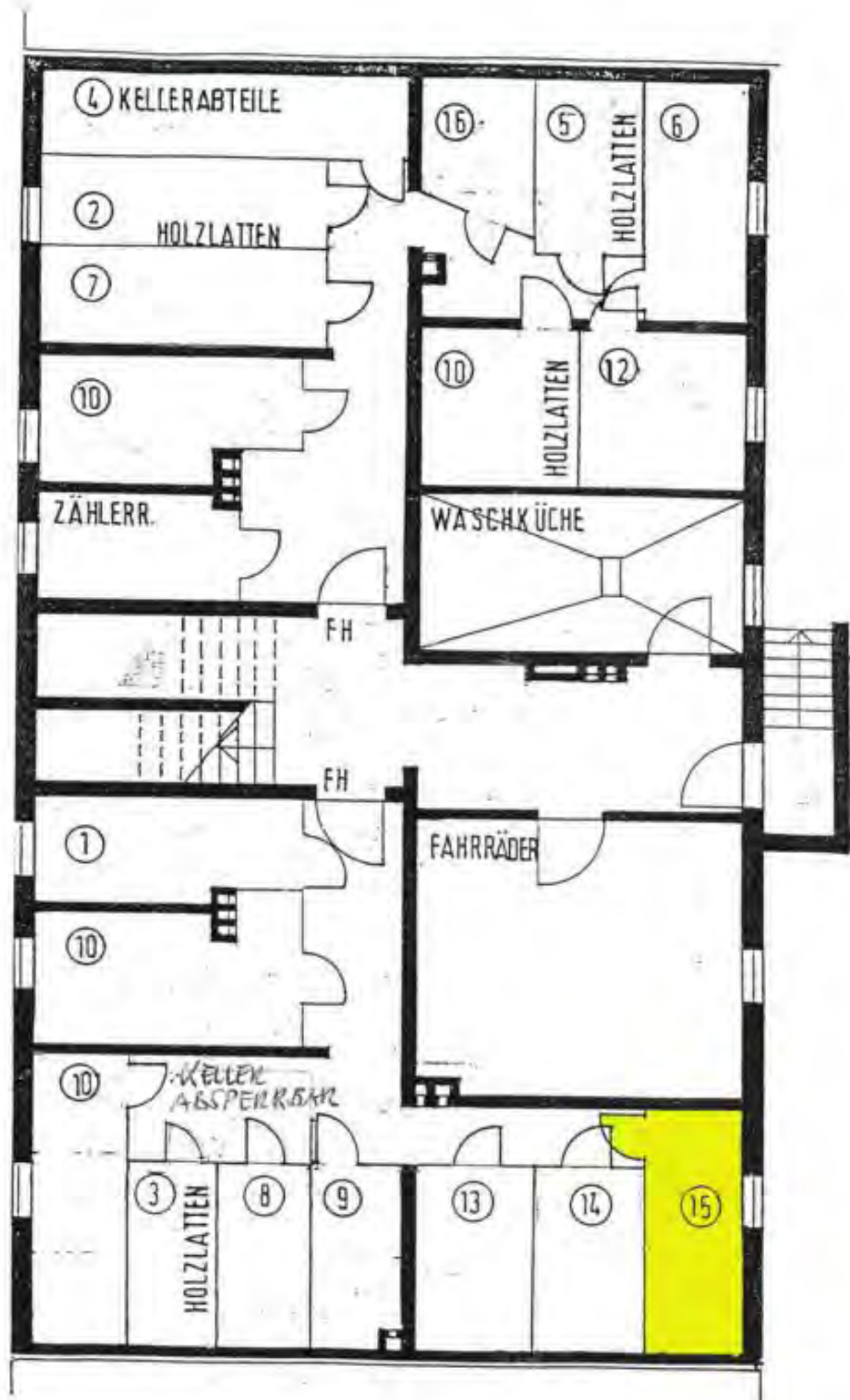


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

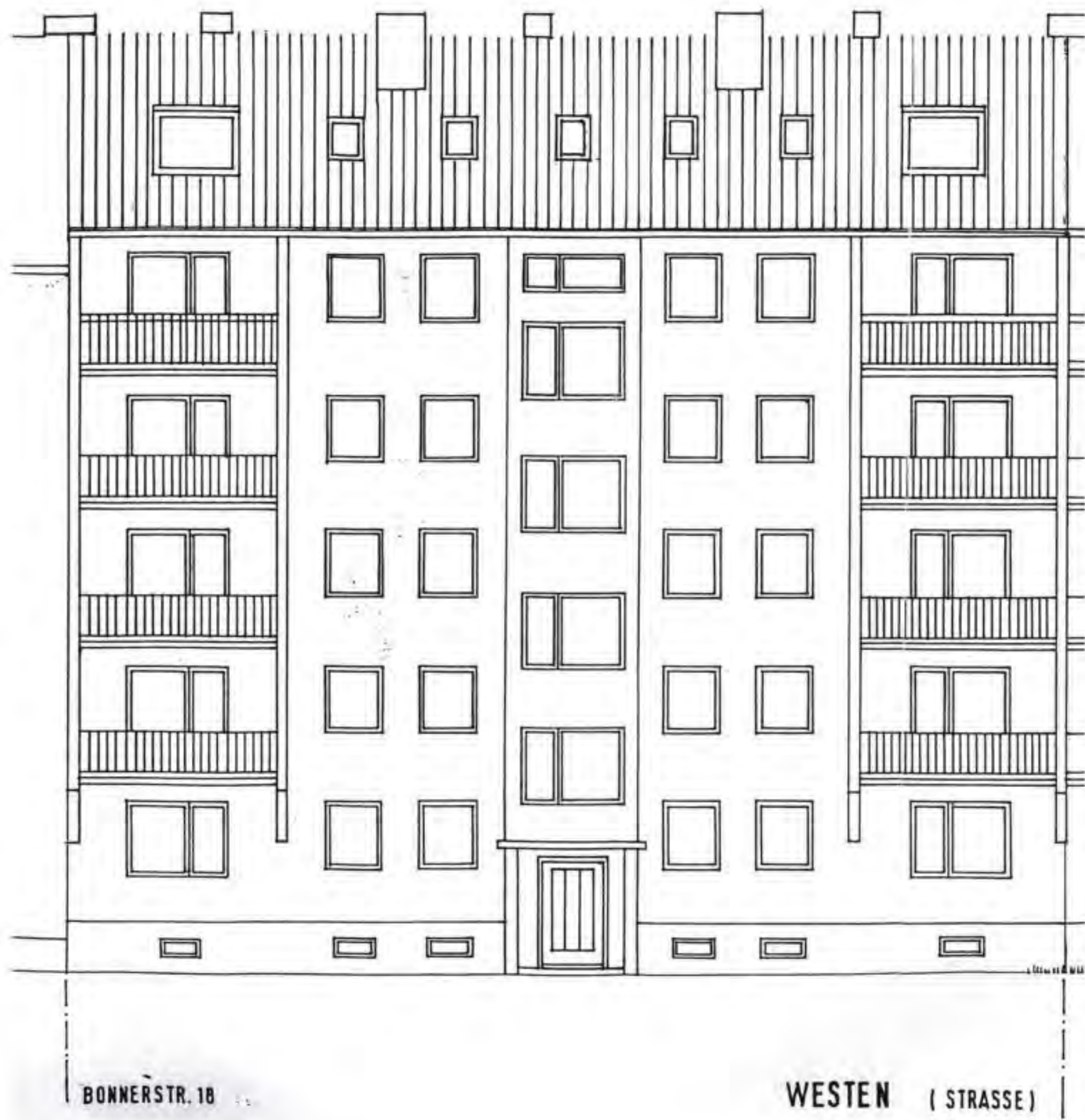
Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellt und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

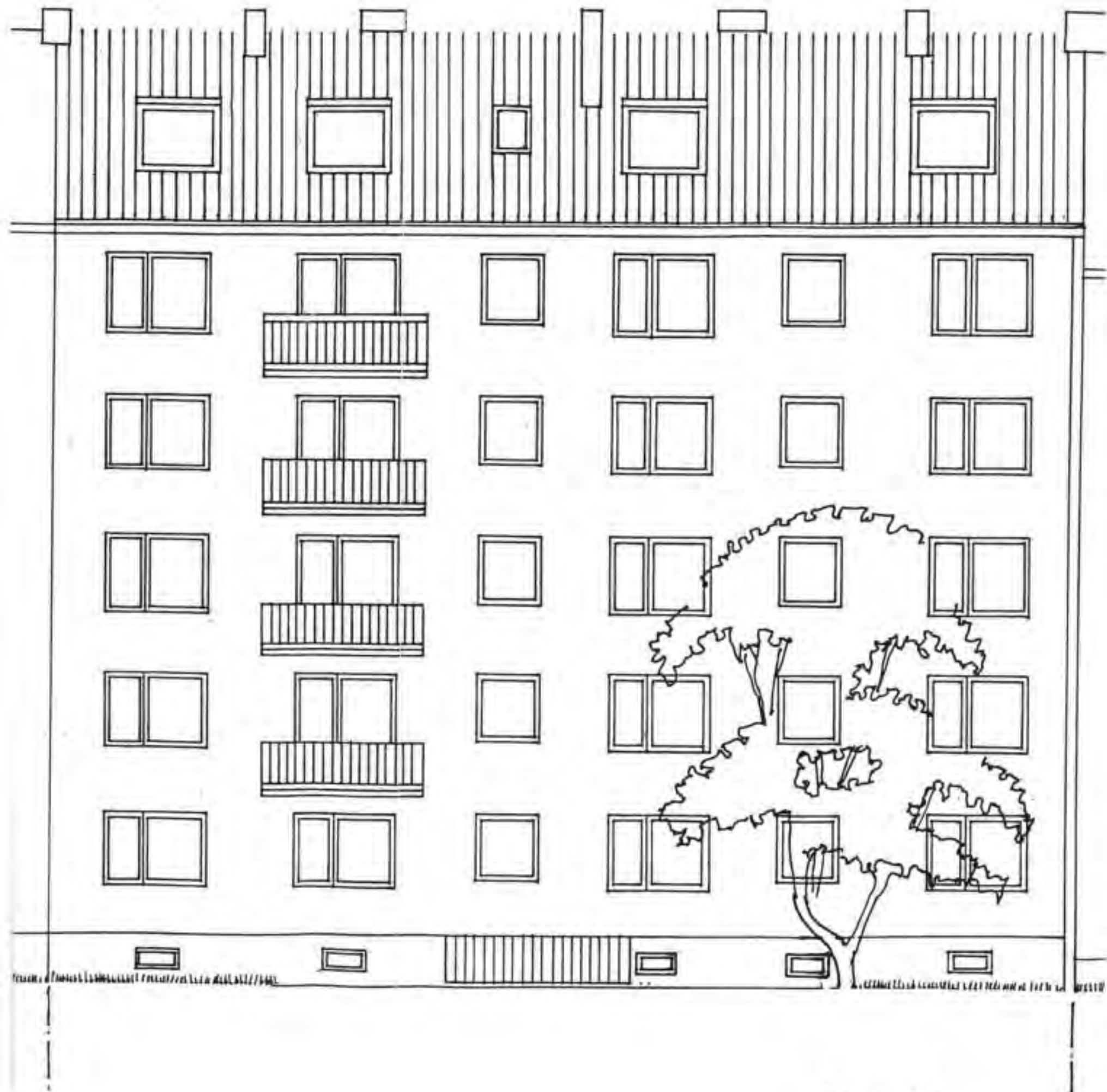


4. OBERGESCHOSS



KELLERGECHOSS





OSTEN

Lfd. Nr. der Grund- stücke	Blätterige Hd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und dar mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung bei der Abgrenzung des Grundbesitzes angegeben	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
1	-	51,2/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 736/13 verbunden mit Sonder Eigentum an Wohnung, Loggia und Keller Nr. 15 It. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (einget- ragen Bd. 703 Bl. 20124 mit 20138). Wegen Gegenstand und Inhalt des Sonder Eigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 20.10.1995 -UPNr. 2042/Notar [redacted] Übertragen aus Bd. 170 Bl. 3266; eingetragen am 28.12.1995. [redacted]	Bonner Str. 18, Gebäude- und Frei- fläche	5	72	

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Schwabing Blatt 20137 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 14.03.1996.

Grundbuch

von

Schwabing

Band 703 Blot 2M27

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

2.0437

Amtsgericht München
Grundbuch von Schwabing

Bestand und Zuschreibungen

Band 703 Blatt 20137

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

Zur lfd. Nr. der Grundstücke

5

Zur lfd. Nr. der Grundstücke

7

Abschreibungen

8

Fortsetzung auf Einlegebogen

Amtsgericht München
Grundbuch von Schwabing

Band 703 Blatt 20137

Einlegebogen

Erste Abteilung

1

Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1		1	Teilung gemäß § 8 WEG: eingetragen am 28.12.1995.
2		1	Auflassung vom 29.12.1995; eingetragen am 21.05.1996.

000072
Blatt 04 von 14

Original liegt nur vor, wenn der farbige

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.2

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

Lfd.Nr. der Eintra- gungen	Lfd.Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Lasten an Flst. 736/13: Bebaungs- und Benützungsbefreiung zu Gunsten der jeweiligen Eigentümer der FlNr. 736/20 nach der näheren Bezeichnung in der Bewilligung vom 27.10.1955, URNr. 4566 N eingetragen am 13.08.1956; hierher sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angeleg- ten Blätter übertragen am 28.12.1995.
2	1	Lasten an Flst. 736/13: Den jeweiligen Eigentümer des Flst. 736/18 in Bd. 170 Bl. 3269 BVNr. 1 und Flst. 736/19 in Bd. 170 Bl. 3272 BVNr. 1 ist das Recht eingeräumt über den Hofraum des Grundstücks BVNr. 1 zu gehen, um den Wäschetrockenplatz auf Flst. 736/21 zu erreichen; eingetragen am 05.05.1960; hierher so- wie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 28.12.1995.
3	1	Reallast (Geldrente); für Löschungsfähig mit Todesnachweis; gemäß Bewil- ligung vom 29.12.1995 -URNr. 2643/Notar [redacted]; eingetra- gen am 21.05.1996. Gesamthaft: Bl. 20124 bis 20126, 20129, 20135 bis 20137
4	1	Reallast (Wart und Pflege) für [redacted] als Gesamtberechnung nach § 428 BGB; Löschungsfähig mit Todesnachweis; gemäß Bewilli- gung vom 29.12.1995 -URNr. 2643/[redacted]; eingetragen am 21.05.1996. Gesamthaft: Bl. 20124 bis 20132, 20135 bis 30138
5	1	Rückkauflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 29.12.1995 -URNr. 2643/Notar [redacted] eingetragen am 21.05.1996.

91 APR 60 37410
EAL:RDR

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.3

Veränderungen		Löschungen	
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6
4	Infolge pfandfreigabe lasten die Rechte nicht mehr an Blatt 20127, 20130, 20131, 20132, 20138; eingetragen am 27.11.2020.	3,5	Je gelöscht am 27.11.2020.
		4	Hinsichtlich [redacted] gelöst am 27.11.2020.
		7	Gelöst am 20.06.2023.

Fortsetzung auf Einlegebogen

Journal of Management Inquiry 21(1) • Volume 21 Number 1 • March 2012

München Schwabing 20137 · Geändert am 13.09.2023 · Amtlicher Ausdruck vom 13.09.2023 · Seite 9/12

000072

Amtsgericht München
Grundbuch von Schwabing

Blatt 20137

Zweite Abteilung

Erstebogen
2 R

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

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

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
(WoFIV)

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

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