



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)
Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der **1 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 96** im 3. OG
Forstenrieder Allee 8, 81476 München (Forstenried)



für das Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1517 K 267/22**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem
Verfahren gestattet, das dem Gutachtauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2022-1-1178-0

Wertermittlungsstichtag: 30.03.2023

Datum des Gutachtens: 12.04.2023

Das Gutachten umfasst 49 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	
1.1 Auftraggeber	
1.2 Auftrag	
1.3 Objekt.....	
1.4 Stichtag	
1.5 Eigentümer.....	
1.6 verwendete Unterlagen.....	
1.7 Besichtigung	
1.8 Anmerkung.....	
2. Objektdaten	
2.1 Grundstück.....	
2.2 Eigentümergemeinschaft	
2.3 Haus Forstenrieder Allee 8	
2.4 Wohnung Nr. 96.....	
3. Grundbuch	
4. Lagebeschreibung.....	0
4.1 Stadtplanausschnitt	0
4.2 Stadtteil Forstenried	1
4.3 Grundstückslage	1
4.4 Wohnlage.....	2
4.5 Verkehrslage.....	3
4.6 Immissionsbelastung	4
4.7 Nachbarbebauung	5
5. Objektbeschreibungen	6
5.1 Grundstück.....	6
5.1.1 Digitale Flurkarte	6
5.1.2 Luftbild	7
5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung	8
5.1.4 Eigentümergemeinschaft.....	8
5.1.5 Bebauung	8
5.1.6 Außenanlagen	8
5.1.7 Rechte und Lasten	9
5.2 Haus Forstenrieder Allee 8	1
5.2.1 Konstruktion.....	1
5.2.2 Grundrisse	1
5.2.3 Ausstattung.....	2
5.2.4 Energieausweis	2
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 96	3
5.3.1 Art und Lage	3
5.3.2 Grundriss	3
5.3.3 Ausstattung.....	7
5.3.4 Unterhaltszustand.....	8
5.4 Fotos	9

6. Angaben zur Bewirtschaftung	3
6.1 Nutzer / Mieter	3
6.2 Bewirtschaftungskosten	3
6.3 Rücklagen	3
6.4 Beschlüsse	3
7. Beurteilung	4
7.1 Marktverhältnisse	4
7.1.1 Demographie	4
7.1.2 Immobilienmarkt München	5
7.2 Lagequalität	7
7.3 Objektmerkmale	7
7.4 Marktgängigkeit	8
8. Wertermittlung	9
8.1 Bewertungsverfahren	9
8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 96	0
8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht	0
8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	1
8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis	3
8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 96	3
8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale	4
8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 96	6
8.3 Ableitung des Verkehrswerts	6
9. Zusammenfassung Verkehrswert	7

Anlagen:

Flächenaufstellung Seite 1

Abkürzungsverzeichnis Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1517 K 267/22**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

im Zwangsversteigerungsverfahren

gem. Beschluss vom

05.12.2022

Zustellung der Unterlagen am

08.12.2022

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekt

1 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 96,

im 3. OG des Hauses

Forstenrieder Allee 8, 81476 München (Forstenried),

Baujahr ca. 1963,

Wohnfläche (mit Loggia zu ½) ca. 31 m²

(Wfl. beheizt ca. 30 m²), mit Kellerabteil Nr. 96

als

4,84/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Forstenried, Flst. 230, Forstenrieder Allee 6, 6a, 8, drei Wohnhäuser, Hofraum, 4.925 m², verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 96

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung:

30.03.2023

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 27.10.2022

von Gläubigerseite erhalten:

- keine Unterlagen

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung, Aufteilungspläne, Kaufvertrag (Amtsgericht München, Grundbuchamt)
- Kopie des Mietvertrags
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 30.03.2023, Teilnehmer:

[anonymisiert]
Herr Herbert Schlatt

Mieter
Sachverständiger

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 96 und das Kellerabteil Nr. 96 besichtigt werden, sowie das Treppenhaus und die Waschküche/Trockenraum im Keller.

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen größtenteils aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,
Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Forstenried
Flurstücks-Nr.	230
Grundstücksgröße	4.925 m ²
Bebauung	3 Mehrfamilienhäuser

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1963
Wohnungen	ca. 182 Stück
gewerbliche Einheiten	keine

2.3 Haus Forstenrieder Allee 8

Art	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1963
Geschosse	KG, EG, 1. - 5. OG
Einheiten im Haus	ca. 60 Wohnungen

2.4 Wohnung Nr. 96

Grundbuch Blatt	Forstenried, 4660
Miteigentumsanteil	4,84/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 96
Lage	3. OG, sechste Tür links
Art	1 -Zimmer-Wohnung
Wohnfläche (mit Loggia zu ½)	ca. 31 m ²
Wohnfläche beheizt	ca. 30 m ²
zugehöriges Kellerabteil	Keller Nr. 96
Größe	ca. 2 m ²

3. Grundbuch

Grundbuch von Forstenried, Blatt 4660,
Wohnung Nr. 96

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München		Grundbuch von Forstenried		Band 145 Blatt 4660	Bestandsverzeichnis	1
Lfd. Nr. der Eintragungen	Bisherige Lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung : Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe
		Gemarkung	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Lage und Wirtschaftsart	
1	2	a	b	c/d	e	ha a qm
1		4,84: /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Forstenried	230		Forstenrieder Allee 6, 6a, 8, drei Wohnhäuser, Hofraum	- 49 25
		verbunden mit dem Sondereigentum - Forstenrieder Allee 8 - an der Wohnung Nr. 96 laut Aufteilungsplan Nr. 80752 vom 4. Januar 1963; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen Band 142 - 148 Blätter 4365 bis 4746) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Der Wohnungseigentümer bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters zur Veräußerung. Dies gilt nicht im Falle der Veräußerung an den Ehegatten, an Verwandte in gerader Linie oder an Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie oder bei einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter. Im Urzissen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintr.Bew.vom 31.März 1963 Bezug genommen, eingetragen am 15.Juli 1955.				
2		Gehrecht an dem Grundstück Plan Nr.230/9				
zu 1						
3		Geh- und Fahrrecht an den Grundstücken Plan Nrn.230/4 und 230/5				
zu 1						
4		Duldung des Sammelrohrkanals zur Entwässerung, sowie Mitbenützungs- Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Plan Nr.230/8,230/9,230/11				
zu 1						
5		Duldung von Hofsinkkästen mit Versatzgruben, sowie Mitbenützungs- Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Plan Nr.230/2, 230/4,230/9,230/11				
zu 1						
6		Recht auf Belassung von Lichtöffnungen an dem Grundstück Plan Nr.230/9				
zu 1						

Abteilung I

lfd. Nr. 7:

Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II

Grundbuch von Forstenried		Band 145 Blatt 4660	Zweite Abteilung	eingegeben
Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		1
1	1	Duldung des Sammelrohrkanals zur Entwässerung, sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Plan Nr. 230/2, 230/3, 230/4, 230/5 gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
2	1	Duldung des Heizrohrkanals, sowie Betretungs- und Aufgrabungsrecht für die Landeshauptstadt München, gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
3	1	Duldung der Wasserleitung, sowie Betretungs- und Aufgrabungsrecht für die Landeshauptstadt München, gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
4	1	Duldung der Ringleitung zur Stromversorgung, sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht für die Landeshauptstadt München, gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
5	1	Duldung der Hofeinkkisten mit Versetzgruben, sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Plan Nr. 230/2, 230/4, 230/9, 230/11 gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
6	1	Benützung der Verkehrsflächen zum Gehen zur die Landeshauptstadt München, gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
7	1	Die Einstellplätze dürfen nur zur Einstellung von Kraftfahrzeugen nebst Zufahrt verwendet werden, für die Landeshauptstadt München, gem. Bew. vom 21. März 1962, eingetragen am 27. Juni 1962 und aus Band 54 Blatt 1940 übertragen am 15. Juli 1965.		
8	1	Mitbenützungsrecht der Mülltonnenhäuschen für die jeweiligen Eigentümer der Plan Nrn. 230/2 und 230/11 gem. Bew. vom 6. November 1964, 14. Januar 1965, eingetragen am 15. Juli 1965.		

lfd. Nrn. 9 - 11: - gelöscht -

lfd. Nr. 12: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

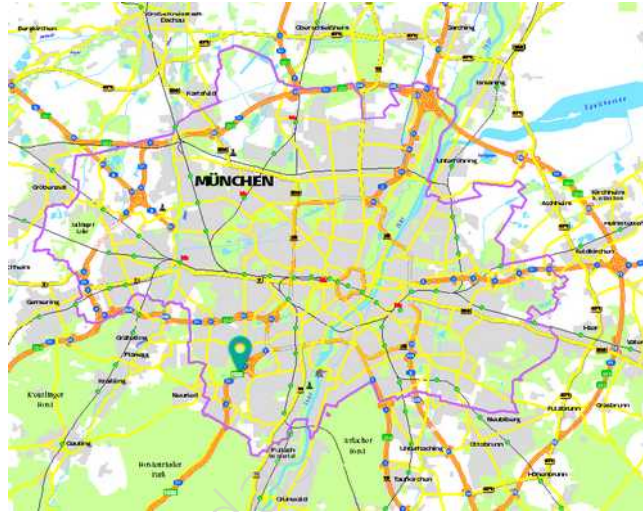
Anmerkung: Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Stadtplanausschnitt

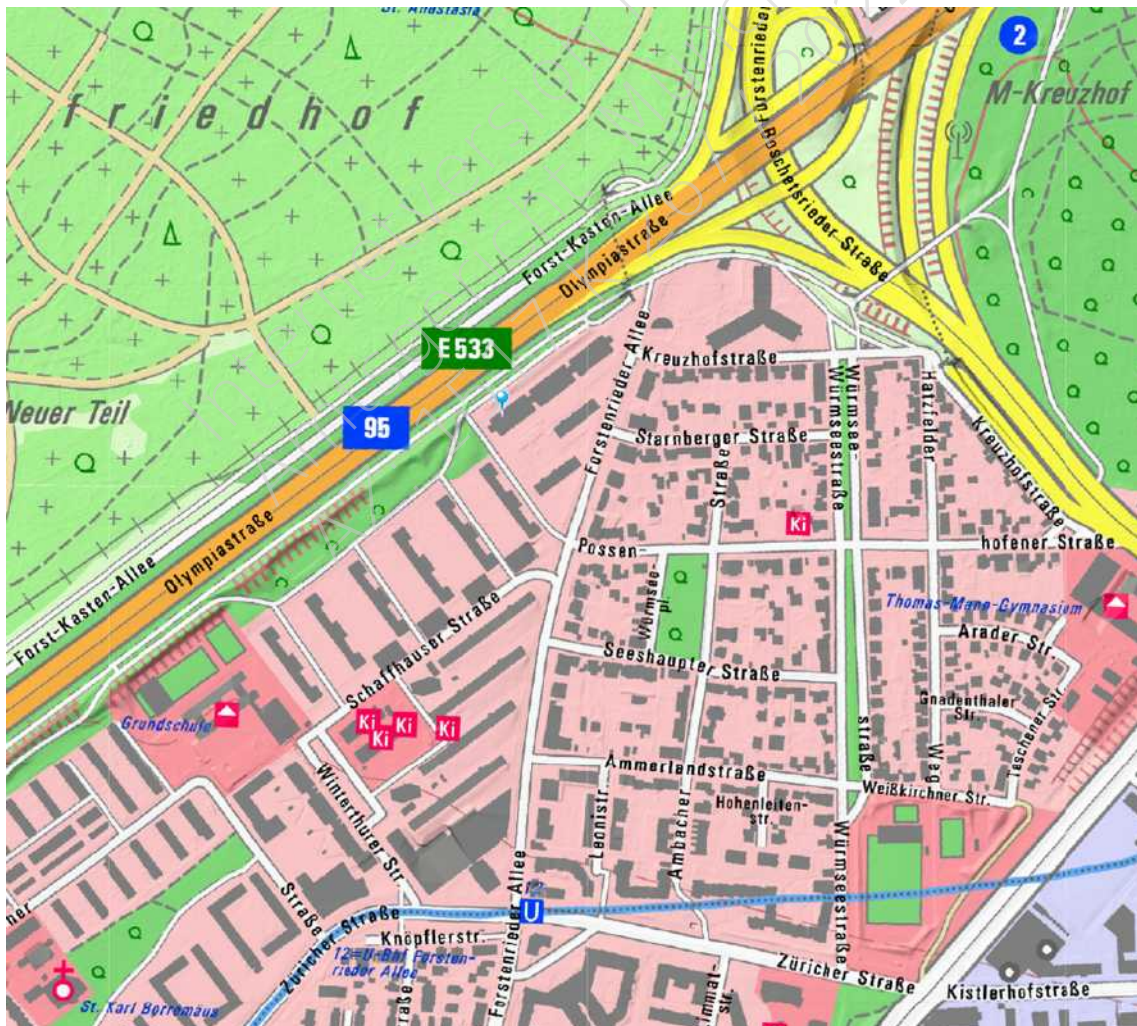
Übersichtsplan:

Lage im Stadtgebiet
(Markierung = Lage des
Bewertungsobjekts)



Detailausschnitt:

Grundstückslage
(Markierungspin = Lage des Bewertungsobjekts)



© Bayerische Vermessungsverwaltung

4.2 Stadtteil Forstenried

Forstenried ist Teil des 19. Stadtbezirks Thalkirchen-Obersendling-Fürstenried-Forstenried-Solln.

Forstenried liegt zwischen Fürstenried im Westen, Obersendling und Solln im Osten sowie der Stadtgrenze im Süden und gehört zu den südlichen Stadtteilen Münchens. Forstenried ist direkt über die U-3 Richtung Fürstenried an das städtische Verkehrsnetz angebunden.

„Prägend für das Bild des Stadtteils ist der historische Dorfkern.

Bäuerliche Anwesen, teilweise noch aus dem 18. und 19. Jahrhundert sind hier noch weit verbreitet. Der „Alte Wirt“ ist eines der Häuser, an denen man das ursprüngliche Erscheinungsbild des Dorfes Forstenried noch nachvollziehen kann. Insbesondere entlang der Forstenrieder Allee lassen sich noch viele Spuren der alten Gebäude finden. Die meisten sind natürlich inzwischen renoviert worden, doch gibt es noch einige, die zumindest in ihrer äußeren Fassade an die vergangenen Jahrhunderte erinnern.

Abseits des historischen Ortskerns dominieren vor allem die größeren Wohnanlagen das Bild Forstenrieds. In den 1960er Jahren, als der Wohnraum in München knapp wurde, zog man in Forstenried – ähnlich wie im benachbarten Fürstenried – große Wohnanlagen hoch, um die Wohnsituation in der bayerischen Landeshauptstadt zu entschärfen. Daneben gibt es aber auch moderne Ein- und Mehrfamilienhäuser, die vor allem bei Familien sehr begehrt sind. Denn obwohl man die Münchner Innenstadt bequem und schnell von Forstenried aus erreichen kann, lebt man dennoch in den meisten Ecken des Stadtteils relativ ruhig.“¹

4.3 Grundstückslage

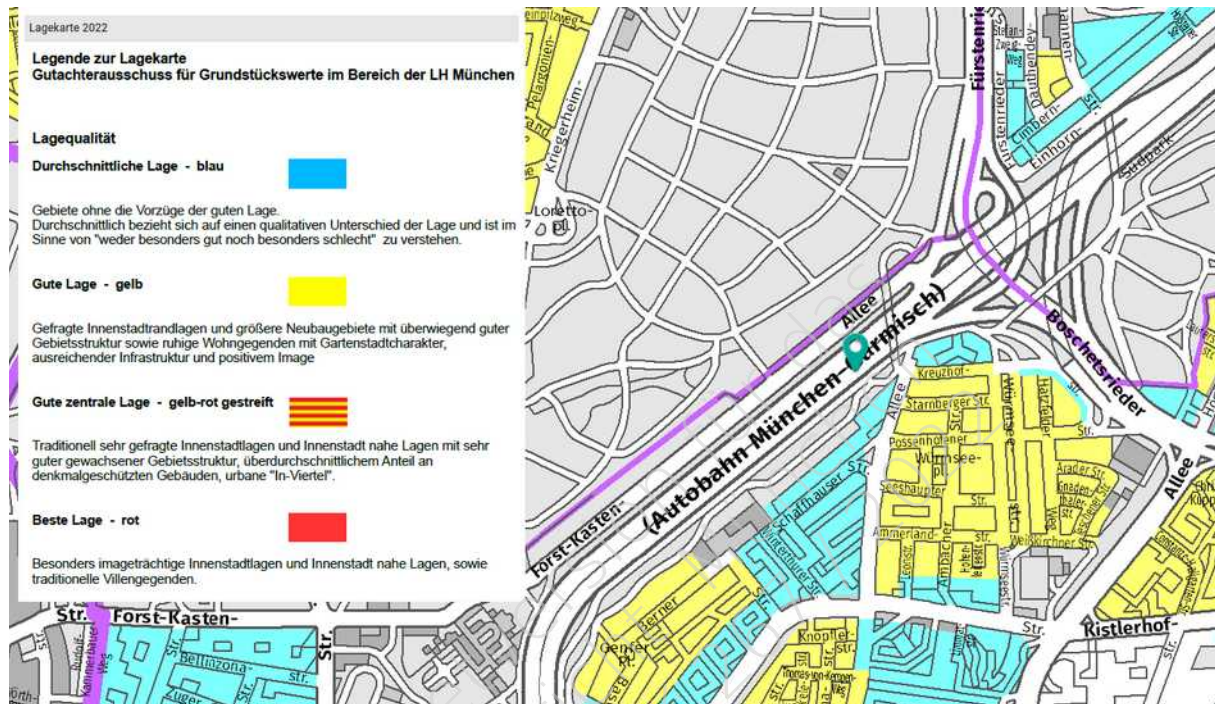
Die Forstenrieder Allee beginnt als Sackgasse nahe der Anschlussstelle Kreuzhof der A95 und führt von da aus nach Süden. Bis zur Kreuzung mit der Züricher Straße führt sie zwischen den Siedlungen Fürstenried Ost und Kreuzhof hindurch. An dieser Kreuzung liegt der Bahnhof Forstenrieder Allee der U-Bahn München.

¹ vgl. <https://www.muenchen.de/stadtteile/forstenried-wissenswertes-tipps-und-infos>

4.4 Wohnlage

Laut Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München „durchschnittliche Lage“:

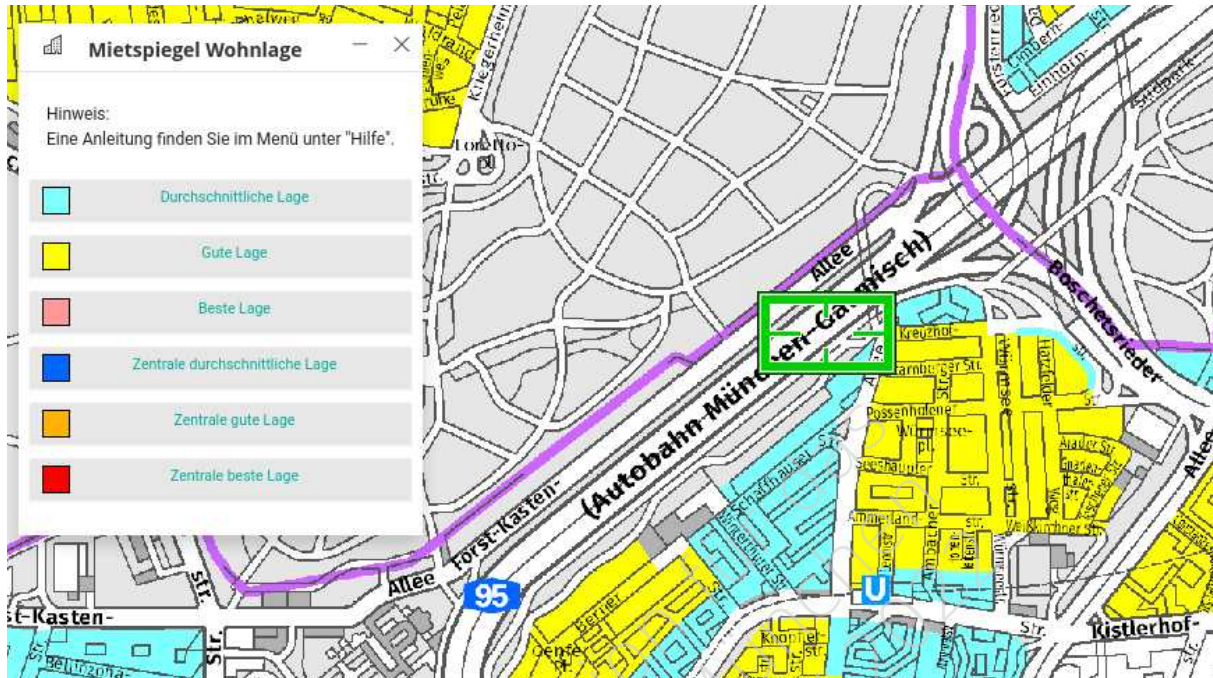
Ausschnitt aus der Lagekarte 2022 o.M.
(Markierung = ca.-Lage des Bewertungsobjekts)



Allgemein durchschnittliche Wohnlage, hier jedoch durch Verkehrsimmissionen der ca. 50 m vor dem Haus verlaufenden Autobahn A 95 erheblich beeinträchtigt (siehe unten), gute Verkehrsanbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen liegen in Fußwegentfernung, Freizeitmöglichkeiten im ca. 0,5 km nordöstlich gelegenen Südpark.

Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Lage des Bewertungsobjekts als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.

Ausschnitt aus der
Lagekarte zum Mietspiegel 2023
(Markierung = ca.-Lage des Bewertungsobjekts) o.M.



4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur A95 Autobahn München- Garmisch ca. 0,5 km
zum Mittleren Ring
(Luise-Kiesselbach-Platz) ca. 0,5 km
von da Zufahrt zu allen Autobahnen rund um
München A8, A9, A99, A92, A94, A95, A96
zur Stadtmitte München (Luftlinie) ca. 7,0 km

Anschluss an Öffentliche Verkehrsmittel:

Haltesstelle Forstenrieder Allee ca. 620 m
U3 (Fürstenried West - Moosach)

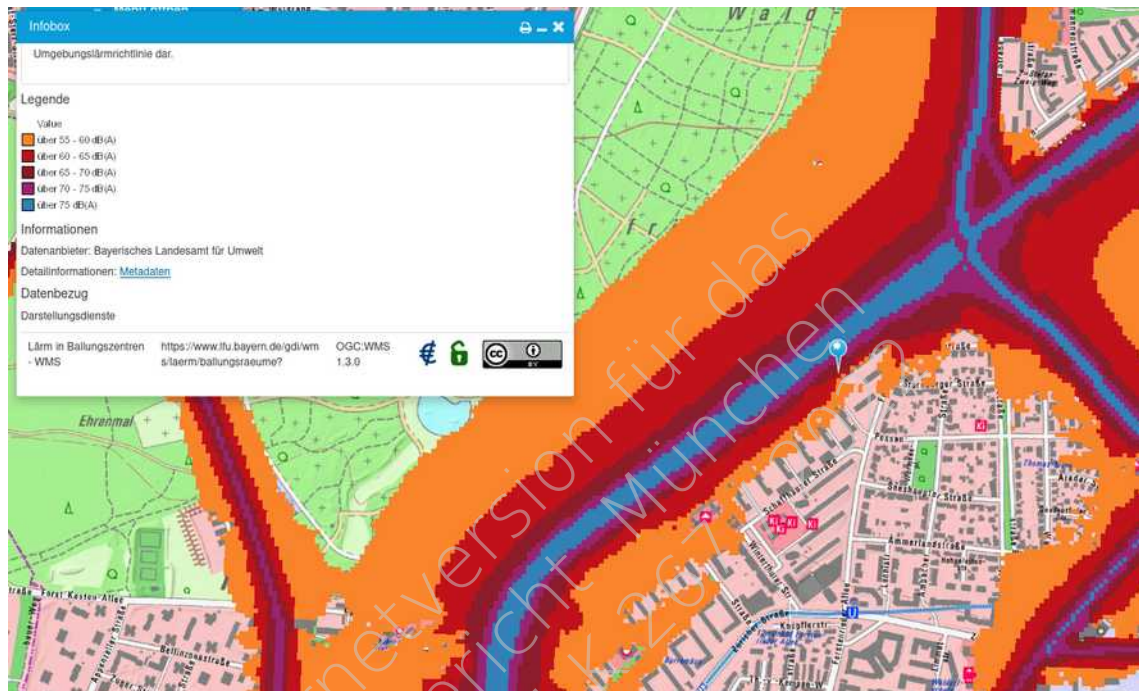
Bus 63 (Forstenrieder Allee - Rotkreuzplatz)
Bus 132 (Forstenrieder Park - Marienplatz)

4.6 Immissionsbelastung

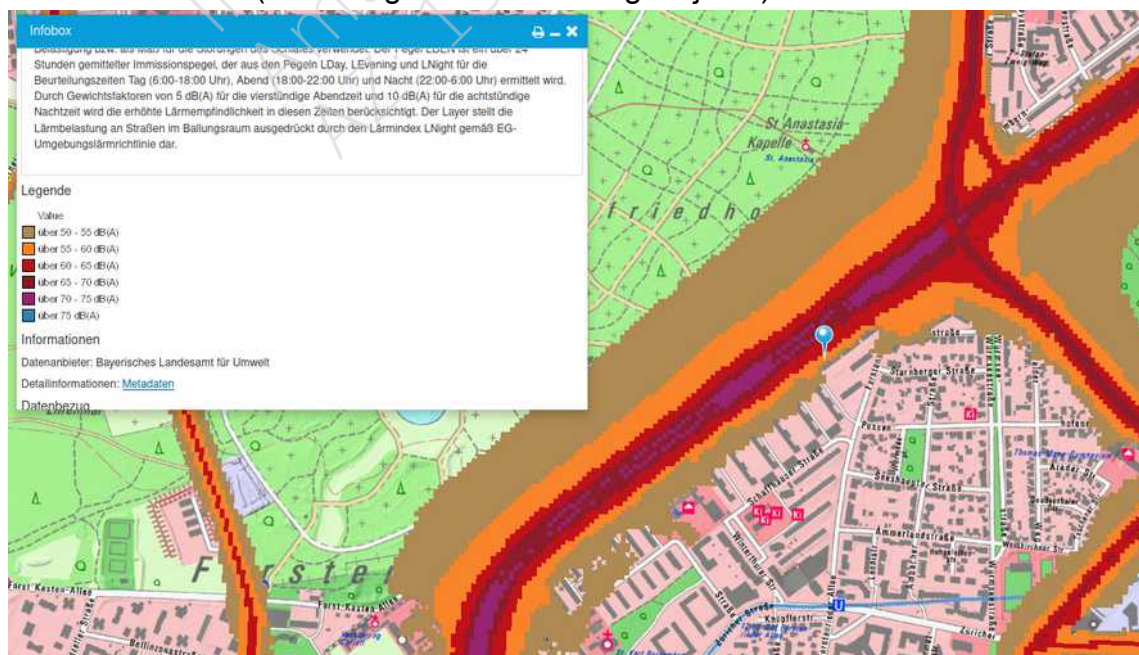
Die Lage ist durch Verkehrsimmissionen der ca. 50 m nordwestlich des Hauses verlaufenden Autobahn A 95 erheblich beeinträchtigt.

Ausschnitte aus dem BayernAtlas, Thema Umwelt, Karte „Lärm in Ballungsgebieten - Straßenverkehr“

Lärmkarte Tag (Pin = Lage des Bewertungsobjekts)



Lärmkarte Nacht (Pin = Lage des Bewertungsobjekts)



4.7 Nachbarbebauung

Die zu bewertende Wohnung liegt im südlichen Endhaus einer Zeile von sechs gleichartigen, verketteten bzw. aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit sechs Geschossen und Flachdach, die parallel zu der ca. 50 m nordwestlich verlaufenden Autobahn ausgerichtet sind.

Südöstlich liegen zwei kleinere Häuserzeilen, weiter südlich folgen mehrere Häuserzeilen, die quer zur Autobahn ausgerichtet sind.

Östlich der Forstenrieder Allee dominiert Einfamilienhausbebauung, teils mit kleineren Mehrfamilienhäusern, nordöstlich bzw. nördlich der Kreuzhofstraße liegt eine prägnante Wohnanlage in Y-Form mit Läden und Gewerbe im Erdgeschoss.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1517 K 267 / 2022

5. Objektbeschreibungen

5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte (roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 96)

M.: ca. 1 : 1.250



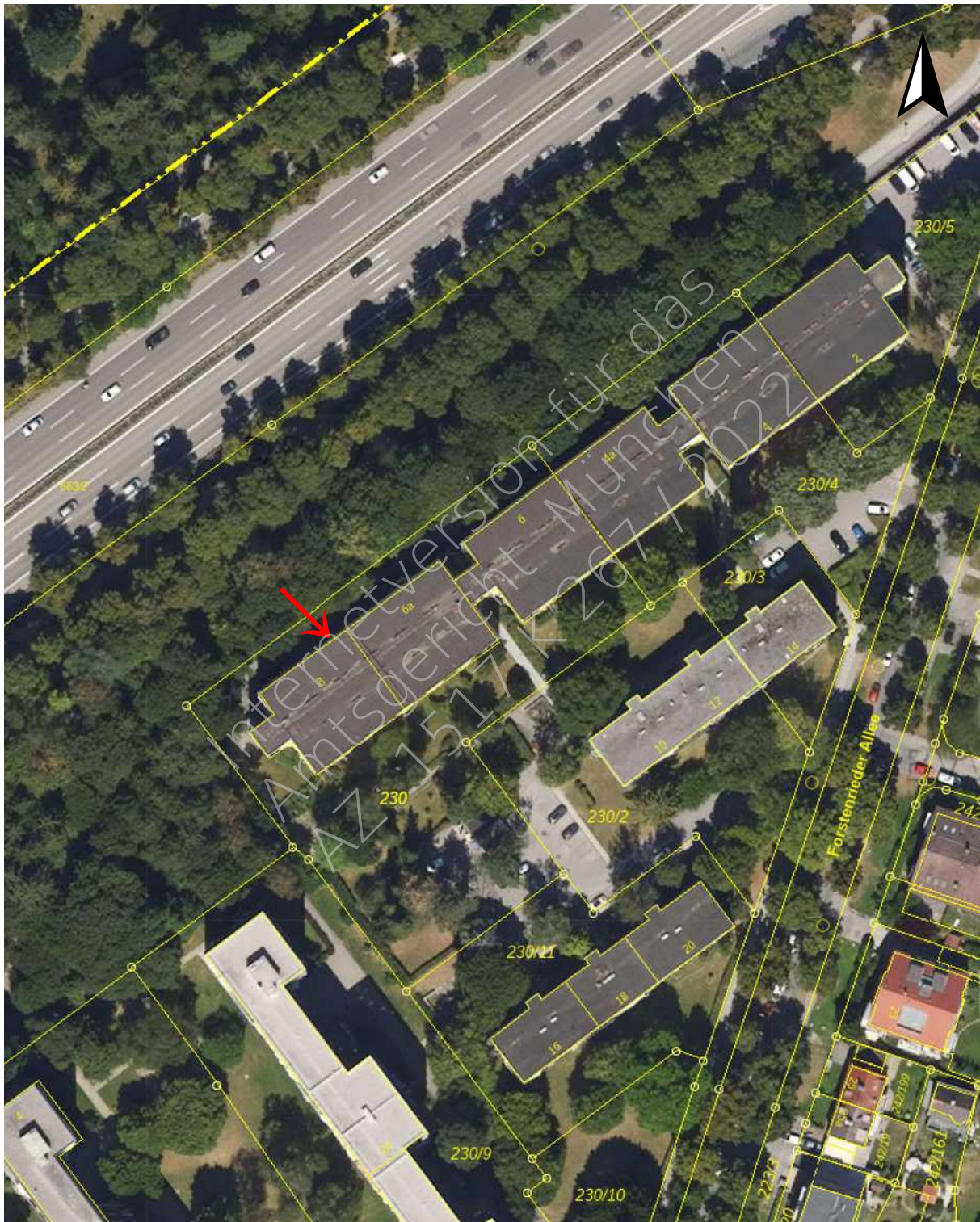
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.2 Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 96)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung

Das Grundstück Flurstück 230 ist annähernd L-förmig geschnitten, Größe laut Grundbuch 4.925 m², annähernd eben auf Gehsteigniveau.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen, es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die Bewertung erfolgt für den angenommenen altlastenfreien Zustand.

Das Grundstück ist erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Forstenrieder Allee ist fertig ausgebaut, Fahrbahn asphaltiert und beleuchtet, im Nordteil zweispurig mit Parken auf der Westseite und mit durch schmalen Grünstreifen abgetrenntem Gehweg.

5.1.4 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1963, die Eigentümergeinschaft umfasst laut Teilungserklärung 182 Wohnungen.

5.1.5 Bebauung

Baujahr ca. 1963, die Bebauung auf dem Grundstück besteht aus drei Gebäuden mit 6 Geschossen und Flachdach.

5.1.6 Außenanlagen

Das Grundstück ist nicht eingezäunt, die Grundstücksgrenzen sind in der Natur nicht erkennbar.

Auf der Nordwestseite führt ein breiter asphaltierter Erschließungsweg vom Nordende der Forstenrieder Allee vorbei an den Häusern Nr. 2, 4 und 4a auf dem Nachbargrundstück und weiter entlang der Häuser Nr. 6, 6a und 8 und zu den Hauseingängen.

Auf der Nordwestseite liegt vor den Häusern ein schmaler Grünstreifen, auf der Südostseite eine Rasenfläche mit einzelnen Bäumen und Verbindungswegen zu den Nachbaranlagen und weiter zur Forstenrieder Allee.

5.1.7 Rechte und Lasten

Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die eingetragenen Lasten und Beschränkungen bleiben hier unberücksichtigt.

Nur zur Information wird der wesentliche Inhalt der Eintragungen kurz dargestellt:

Im Grundbuch des Bewertungsobjekts (Blatt 4660) sind eingetragen:

Rechte im Bestandsverzeichnis:

- Gehrecht auf Flst. 230/9
- Geh- und Fahrrecht an den Grundstücken Flst. 230/4 und 230/5
- Duldung des Sammelrohrkanals zur Entwässerung sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Flst. 203/8, 230/9, 230/11
- Duldung von Hofsinkkästen mit Versitzgruben, sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht an den Grundstücken Flst. 203/2, 230/4, 230/9, 230/11
- Recht auf Belassung von Lichtöffnungen an dem Grundstück Flst. 230/9

Lasten in Abteilung II:

- Duldung des Sammelrohrkanals zur Entwässerung sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. 203/2, 230/3, 230/4, 230/5
- Duldung des Heizrohrkanals, sowie Betretungs- und Aufgrabungsrecht für die Landeshauptstadt München
- Duldung der Wasserleitung sowie Betretungs- und Aufgrabungsrecht für die Landeshauptstadt München
- Duldung der Ringleitung zur Stromversorgung, Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht für die Landeshauptstadt München
- Duldung der Hofsinkkästen mit Versitzgruben sowie Mitbenützungs-, Betretungs- und Aufgrabungsrecht für den jeweiligen Eigentümer der Flst. 203/2, 230/4, 230/9, 230/11

- Benützung der Verkehrsflächen zum Gehen für die Landeshauptstadt München
- Die Einstellplätze dürfen nur zur Einstellung von Kraftfahrzeugen nebst Zufahrt verwendet werden, für die Landeshauptstadt München
- Mitbenützungsrecht der Mülltonnenhäuschen für die jeweiligen Eigentümer der Flst. 230/2 und 230/11

Die eingetragenen Rechte und Lasten betreffen jeweils das gesamte Grundstück des Bewertungsobjekts,
sie sind überwiegend wechselseitig bestellt und sichern die Ver- und Entsorgungsmöglichkeiten der Gesamtanlage im Bestand.

Die eingetragenen Rechte und Lasten sind praktisch ohne Werteeinfluss auf die einzelnen Wohnungen.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1517 K 267 / 2022

5.2 Haus Forstenrieder Allee 8

Das Haus Forstenrieder Allee 8 ist das südliche Endhaus einer Zeile von sechs gleichartigen, verketteten bzw. aneinander gebauten Mehrfamilienhäusern mit sechs Geschossen und Flachdach, die parallel zu der ca. 50 m nordwestlich verlaufenden Autobahn ausgerichtet sind. Baujahr ca. 1963, Geschosse KG, EG, 1. - 5. OG, im Haus befinden sich ca. 60 Wohnungen.

Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2.1 Konstruktion

Bauzeitübliche Massivbauweise:

Kellerwände ca. 30 cm Stampfbeton,
ab EG Außenwände ca. 30 cm Mauerwerk,
Fassaden verputzt und gestrichen,
Wohnungstrennwände ca. 24 cm Mauerwerk,
nicht tragende Innenwände ca. 10 cm stark,

Decken betoniert, Treppen betoniert,
Flachdachkonstruktion

5.2.2 Grundrisse

Auf der Südwestseite angebautes Treppenhaus,
mit zweiläufiger Treppe und Aufzug im Treppen Kern,
zu den Geschossfluren Rauchabschlusstüren,

zentraler Erschließungsflur mit zweihüftiger
Wohnungsanordnung,

je Normalgeschoss acht Apartments und zwei 2-
Zimmer-Wohnungen.

5.2.3 Ausstattung

Hauseingang	Eingang am angebauten Treppenhaus, aufgeglaster Eingangsbereich, rechts mit einflügeliger Haustür, links daneben großes Klingel- und Sprechanlagen-Paneel, daneben zwei weitere große verglaste Elemente, flaches Vordach über der Eingangstür
Treppenhaus	Boden und Treppenläufe mit schwarz-gesprenkeltem Kunststeinbelag, Wände weiß und gelb gestrichen, Aufzug im Treppenkern
Aufzug	Baujahr 2021, Nennlast 300 kg oder 4 Personen, Haltestellen EG und 1. - 5. OG, Kabine teils mit Edelstahlverkleidung, Teleskoptüren
Erschließungsflure	je Normalgeschoss ein Mittelflur, zum Treppenhaus mit Rauchabschlusstür, Boden mit grau gesprenkeltem PVC-Belag, Wohnungstüren mit hellen Holzumfassungszargen und glatten hellen Türblättern mit Spion
Heizung	Fernwärmeversorgung, in den Wohnungen Heizkörper
Warmwasserversorgung	zentral
Waschküche	mit Münzwaschautomat und Trockenraum im Keller

5.2.4 Energieausweis

Energieausweis (Bedarfsausweis)	117 kWh/(m²a)
Effizienzklasse	D

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 96

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangaben im Aufteilungsplan werden als zutreffend unterstellt und wurden nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Forstenrieder Allee 8, im 3. OG, sechste Tür links.

1 -Zimmer-Wohnung mit einseitiger Ausrichtung zur Nordwestseite, mit kleiner Loggia.

Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung das Kellerabteil Nr. 96.

5.3.2 Grundriss

Nach der Eingangstür kurzer Gang,
rechts innenliegendes Bad ohne Fenster,
daneben innenliegende Küche ohne Fenster,
geradeaus Wohn-/Schlafzimmer mit kleiner Loggia
und Fenster zur Nordwestseite.

Wohnfläche

(laut Aufteilungsplan und Teilungserklärung)

- inkl. Loggia zu ½ ca. 31 m²

- beheizt ca. 30 m²

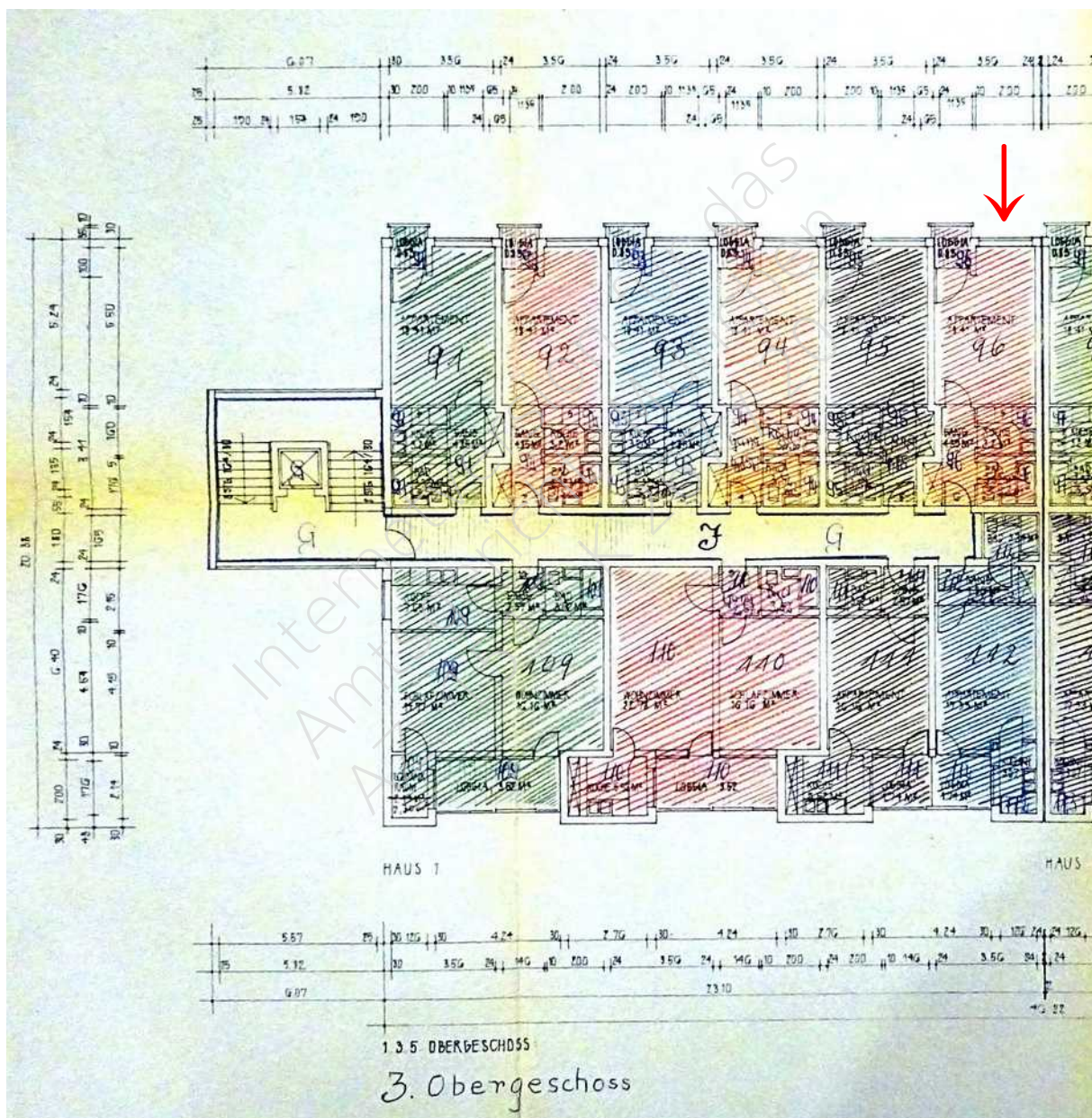
(Flächenaufstellung s. Anlage)

Haus Forstenrieder Allee 8
Übersichtsplan 3. Obergeschoss

verkleinert,
ohne Maßstab

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Pfeil = Lage Wohnung Nr. 96

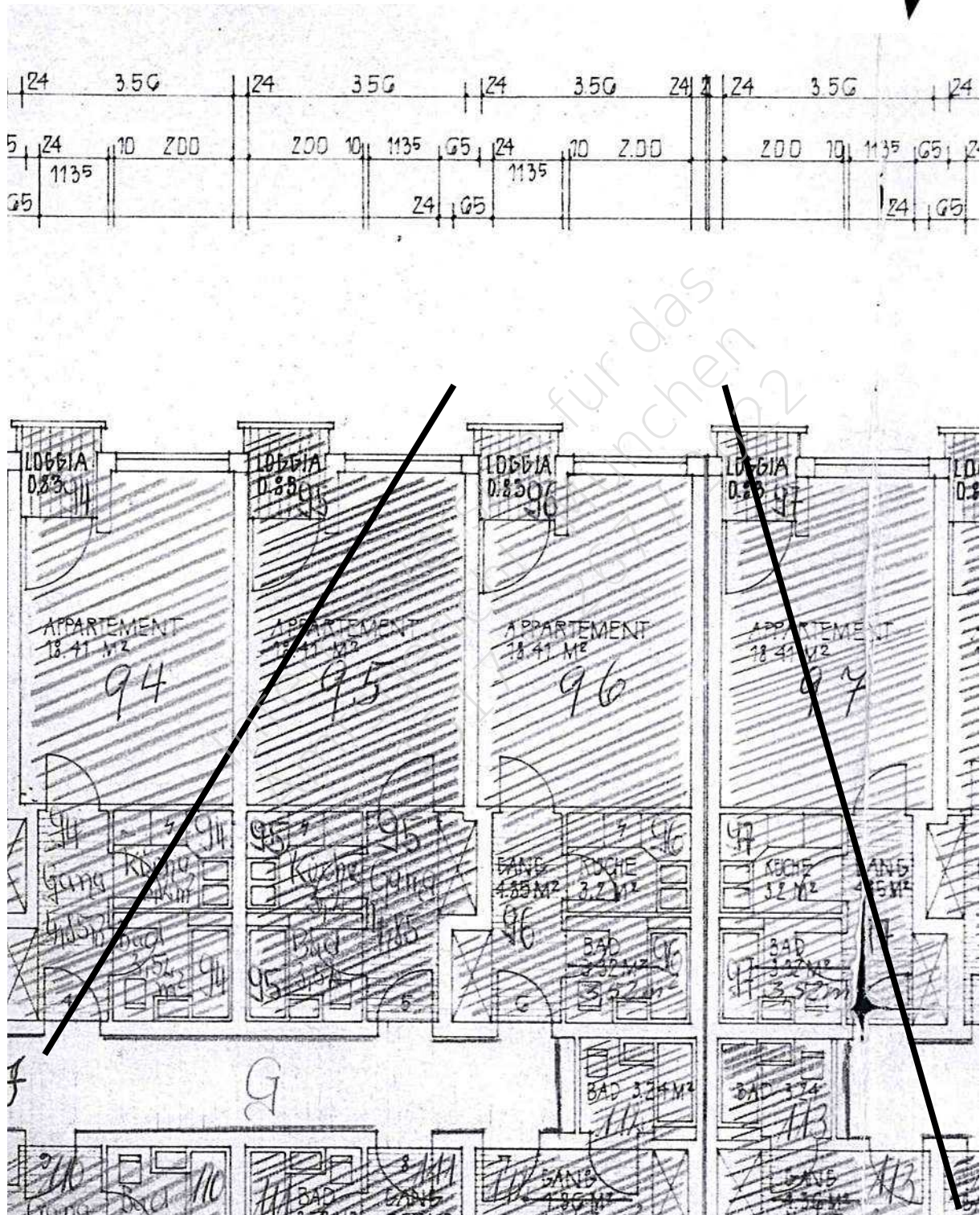


Grundriss Wohnung Nr. 96

Haus Forstenrieder Allee 8, 3. Obergeschoss

M.: ca. 1 : 100

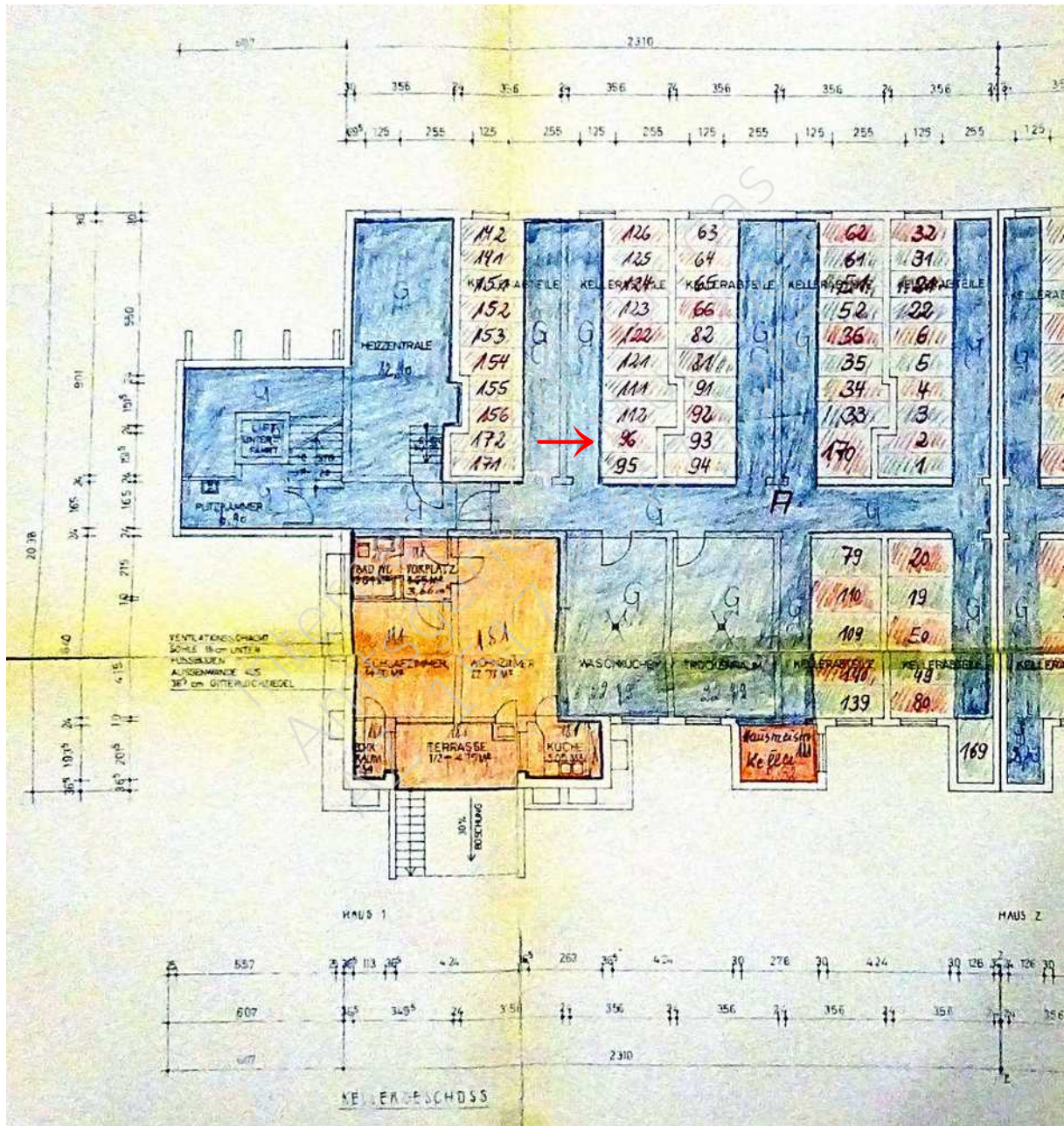
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan



Grundriss Keller

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
rote Pfeil = Keller Nr. 96

verkleinert, ohne Maßstab



5.3.3 Ausstattung

Wohnungstür	Wohnungstür mit heller Holzumfassungszarge und glattem hellen Türblatt mit Spion, Leichtmetallbeschlag
Innentüren	Holzumfassungszarge mit glattem Türblatt, hell lackiert, Wohnzimmertür mit Strukturglasfüllung, Leichtmetallbeschlag
Fenster/Balkontür	Kunststofffenster, weiß, Einbaujahr unbekannt, Zweischeiben-Schallschutzverglasung, keine Rollläden.
Bodenbeläge	Im Flur, in der Küche und im Wohn-/Schlafzimmer Laminatbelag mit Holzdekor, im Bad Fliesenboden
Bad	Boden großformatige schwarze Fliesen, Wände ca. 1,5 m hoch weiß gefliest, Wände darüber weiß gestrichen, Gitter zum Abluftschacht. Sanitärausstattung weiß: Waschbecken mit Unterbauschrank, Einbaubadewanne, verchromte Einhebelmischbatterien, Stand-WC mit Druckspüler
Küche	Die Kücheneinrichtung ist als Möblierung <u>nicht mit bewertet</u> . Kleine Zeile mit E-Herd, Spüle, Kühlschrank Gitter zum Abluftschacht
Heizung	Rippenheizkörper unter dem Fenster, mit Thermostatventil und Wärmemesseinrichtung
Elektro	Elektroinstallation noch aus der Bauzeit, sehr einfacher Standard, Sicherungsverteilung mit 2 Schraubsicherungen, kein FI-Schutzschalter, Klingel und Türsprechanlage
Loggia	mit Betonboden und Betonbrüstung
Kellerabteil	Abtrennung mit Holzlattenverschlag, kein eigenes Licht, keine Steckdose

5.3.4 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Orts-termin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Insgesamt altersentsprechender Zustand, mit nur kleinen Teilmodernisierungen bzw. Renovierungen, Instandhaltungsarbeiten stehen an.

Im Bad sind aufgrund der nicht wandhohen Verfliesung im Duschbereich über dem Fliesenrand Schimmelspuren sichtbar, die elektrotechnische Ausstattung genügt nicht mehr heutigen Ansprüchen bzw. Anforderungen.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

5.4 Fotos

Haus Forstenrieder Allee 8

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 96



Zugangsweg von der Forstenrieder Allee
entlang von Haus Nr. 2 - 8



Ansicht von Norden vom Weg an der
Autobahn



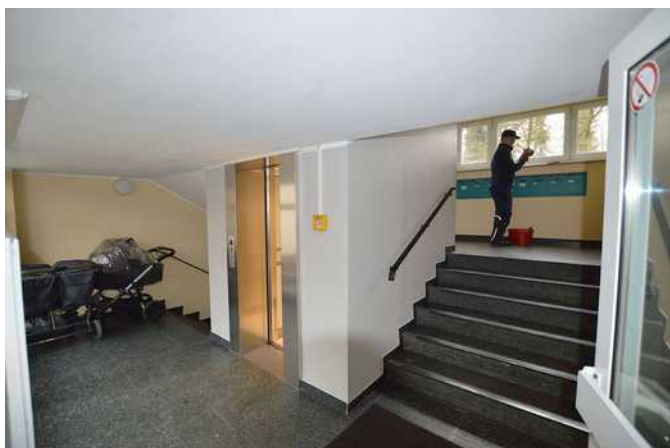
Ansicht von Westen



Eingangsbereich Forstenrieder Allee 8

Fotos

Haus Forstenrieder Allee 8



Hauseingang, Treppenhaus EG



Lift



Treppenhaus 3. OG



Erschließungsflur 3. OG

Fotos

Wohnung Nr. 96



Wohnungstür am Erschließungsflur



Gang, hinten: Wohnungstür



Bad



Küche

Fotos

Wohnung Nr. 96



Wohnzimmer, Tür zum Gang



Wohn-/Schlafzimmer



Loggia



Kellerabteil Nr. 96 im KG

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer / Mieter

Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet.

Das Mietverhältnis läuft seit 01.09.2018
auf unbestimmte Zeit.

Weitere Angaben zum Mietverhältnis, insbesondere zum Mieter und zur Miethöhe, dürfen aufgrund des Datenschutzes hier nicht veröffentlicht werden. Dem Gericht liegt der Mietvertrag vor.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Zu den Bewirtschaftungskosten (bzw. der Wohngeldabrechnung) wurden dem Sachverständigen weder von der Verwaltung der Wohnungseigentümergemeinschaft noch vom Verwalter des Sondereigentums Unterlagen zur Verfügung gestellt.

Dem Mieter liegen nach Angabe keine Betriebs- bzw. Nebenkostenabrechnungen vor.

6.3 Rücklagen

Zur Höhe der Instandhaltungsrücklage der Gemeinschaft wurden von der Hausverwaltung keine Angaben gemacht.

6.4 Beschlüsse

Protokolle der Eigentümerversammlungen oder eine Beschlussammlung wurden nicht vorgelegt.

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demografiety 7 zuzuordnen:

„Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

7.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses München: ³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2021 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz“

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im Jahr 2021 die Anzahl der beurkundeten Immobilien-geschäfte, nachdem diese in 2020 rückläufig waren, wieder gestiegen. Der Geldumsatz aller Trans-aktionen erreichte 2021, nach einem Rückgang in 2020, einen neuen Rekord. Insgesamt wurden rund 13.100 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobilien-geschäfte 10 % über dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke stieg die Anzahl um 6 %. Auf dem Wohnungs- und Teil-eigentumsmarkt ergab sich ein Anstieg von 11 %. Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 18,8 Milliarden Euro lag 35 % über dem Knick des Jahres 2020 und 11 % über dem bisherigen historischen Rekordergebnis von 2019. Der Blick auf die Geldumsätze der letzten 10 Jahre bestätigt, trotz Rückgang 2020, den Trend der langfristig steigenden Umsatzzahlen in der Landeshauptstadt.

Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg der Geldumsatz mit 22 % im Vergleich zum Vorjahr etwas stärker an als die Vertragszahl, die 11 % zulegte. Die Umsatzsteigerung ist im Wesentlichen auf den erneuten Anstieg der Wohnungspreise zurückzuführen.

Preisentwicklung

Die Preise von Wohnimmobilien sind bei un-vermindert hoher Nachfrage weiter gestiegen. Auf dem Eigentumswohnungsmarkt führte die anhaltend hohe Nachfrage ebenfalls zu Preis-steigerungen. Hier lag die durchschnittliche Steigerungsrate von Erstverkäufen bei 15 % und Wiederverkäufen bei 9 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.“

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2021, jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht

Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München: ⁴

„Markttrends und Preisentwicklungen

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1.-3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 31 % unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 9,1 Milliarden Euro. ...

Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurden im 1.-3. Quartal 2022 bei gesunkener Anzahl an Kaufverträgen wieder Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Die aktuellen Analysen zeigen vor allem beim Teilmarkt der wiederverkauften Eigentumswohnungen, dass die Preissteigerungen im Wesentlichen im ersten Quartal 2022 stattfanden, während im zweiten und dritten Quartal 2022 die Preise eher stagnieren....

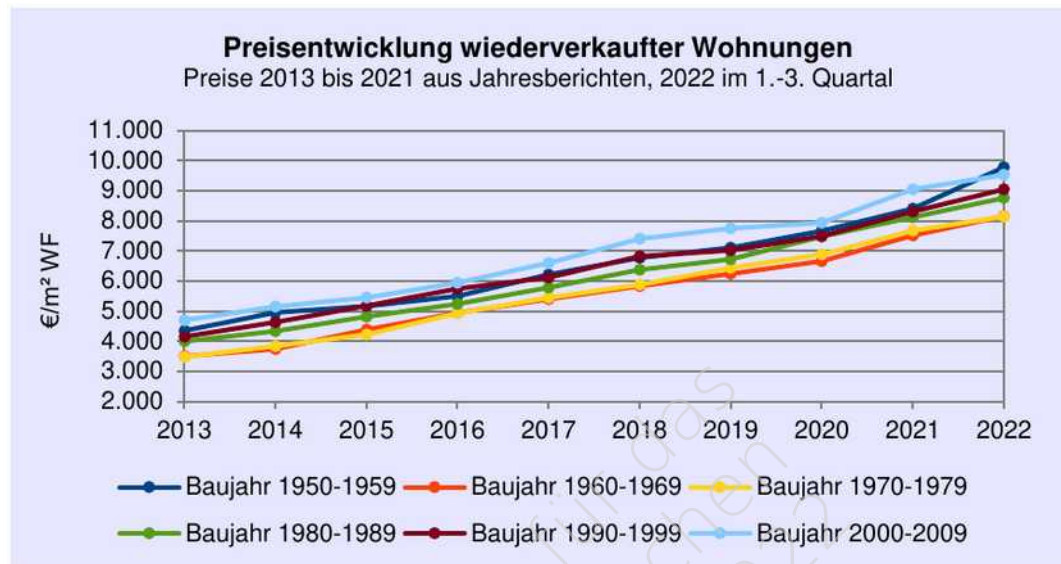
Wohnungs- und Teileigentum

Anzahl der Verkäufe

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z.B. Büros, Läden, Garagen etc.) ging die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24 % zurück. Unter den rund 6.240 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 1.190 Neubauobjekte.

4 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Herbstanalyse 2022

*Wiederverkaufte Wohnungen
Preisniveau von wiederverkauften Eigentums-
wohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen,
gegliedert nach Baujahresgruppen.*



Anmerkung:
Die Baujahrsgruppe des Bewertungsobjekts ist mit der roten Kurve dargestellt.

7.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und Mietspiegel 2023 „durchschnittliche“ Lagequalität, hier jedoch durch Verkehrsimmissionen der ca. 50 m vor dem Haus verlaufenden Autobahn A 95 erheblich beeinträchtigt.

Die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind gut.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1963, allgemein bauzeitgemäß mittlere Ausstattungsqualität.

Die Erschließung der Normalgeschosse mit dem dunklen Mittelflur und den zehn Wohnungen an einem Flur wirkt wenig einladend.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 96 mit der Ausrichtung nach Nordwesten zur Autobahn hin ist stark beeinträchtigt.

Der Grundriss der Wohnung Nr. 96 ist einfach und wirtschaftlich geschnitten, Bad und Küche sind innen liegend und ohne Fenster, das Wohn-/Schlafzimmer ist nach Nordwesten zur Autobahn ausgerichtet. Die Loggia ist aufgrund ihrer geringen Größe praktisch kaum nutzbar.

Die Ausstattung der Wohnung ist teilrenoviert (z.B. Badfliesen, Bodenbeläge), die haustechnische Ausstattung entspricht noch der Bauzeit, insbesondere die elektrotechnische Ausstattung genügt nicht mehr heutigen Ansprüchen. Der Unterhaltszustand der Wohnung ist altersentsprechend durchschnittlich.

Zur Wohnung gehört ein kleines Kellerabteil ohne zusätzliche Ausstattung.

7.4 Marktgängigkeit

Die Marktgängigkeit der Wohnung Nr. 96 wird zum Stichtag als durchschnittlich eingeschätzt.

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und der Verkehrswert der Wohnung wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Der Verkehrswert wird dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 96

8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2021⁵ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von

Apartments in durchschnittlicher Lage

(gem. Definition Wohnfläche < 45 m²),

Baujahrsgruppe 1960 bis 1969

ermittelt:

Mittelwert	8.300,- €/m ²
Preisspanne	+/- 20 %
das entspricht	rund 6.650,- bis 9.950,- €/m ²
bei einer Wohnfläche von im Mittel	33 m ²

Anmerkung:

Die genannten Werte entsprechen den Mittelwerten des Jahres 2021, zu Markttrend und Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag siehe 7.1.2.

5 = jüngster zum Stichtag verfügbarer Jahresbericht des GAA München

8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart: Wiederverkäufe von Apartments in vergleichbarer Lage, Baujahresgruppe 1960 - 1969

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohnfläche nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Zeit	Lage	indiv.	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	02.2023	31 m ²	1962	4	6.654 €	0%	0%	0%	in selber Anlage wie das BO Ausrichtung nach NW wie BO Verkauf zeitnah zum ST	0%	6.654 €
2	01.2023	31 m ²	1962	4	6.329 €	0%	0%	5%	selbe Anlage u. Ausricht. wie BO Verkauf zeitnah zum ST beim Verkauf vermietet	+ 5%	6.645 €
3	01.2022	31 m ²	1962	5	7.433 €	-5%	0%	0%	selbe Anlage u. Ausricht. wie BO Verkauf ca. 1 Jahr vor ST beim Verkauf vermiet. u. renov.	- 5%	7.061 €
4	12.2021	31 m ²	1963	5	7.562 €	-5%	0%	0%	Lage in Nachbaranlage Ausrichtung nach NW wie BO Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 5%	7.184 €
5	07.2021	31 m ²	1962	5	7.303 €	-5%	0%	0%	Lage im selben Haus wie BO Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST	- 5%	6.938 €
6	07.2021	31 m ²	1963	5	7.433 €	-5%	0%	-5%	in Nachbaranlage, teilw. saniert Ausrichtung nach NW wie BO Verkauf ca. 1 ½ Jahre vor ST	- 10%	6.690 €
7	06.2021	24 m ²	1962	1	7.134 €	0%	-10%	5%	Anlage wie BO, Ausricht. n. SO Verkauf ca. 1 ¾ vor ST beim Verkauf vermietet	- 5%	6.777 €
8	01.2021	31 m ²	1962	2	6.605 €	0%	0%	0%	Lage im selben Haus wie BO Ausrichtung nach NW wie BO Verkauf ca. 2 Jahre vor ST	0%	6.605 €
Mittelwert		30 m ²			7.057 €						6.819 €
Median		31 m ²			7.219 €						6.734 €
Standardabw.		2 m ²			463 €						216 €
Variationskoeff.		8%			7%						3%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale und geschätzter, daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss,
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgte in Anlehnung an die Preisentwicklung gemäß 7.1.2 für dieses Marktsegment bei den Verkäufen im zweiten Halbjahr 2021 und dem ersten Halbjahr 2022 mit einem Abschlag von rd. - 5 %, das entspricht dem angenommenen Preisrückgang seit dem 2. HJ 2022 bis zum ST.
3. Alle Objekte liegen in der selben bzw. der baugleichen Nachbaranlage wie das BO (alle Forstenrieder Allee 2, 6, 6a und 8). Fast alle sind wie das BO nach Nordwesten (zur Autobahn) ausgerichtet, nur Objekt Nr. 7 nach Südosten, zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts wurde hier ein Abschlag von rd. - 10 % vorgenommen.
4. Die Vergleichsobjekte Nr. 2, 3 und 7 waren beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesen Kauffällen für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 5 % angesetzt.
5. Die Objekte Nr. 3 und 6 wurden nach Angabe in saniertem/teilsaniertem Zustand verkauft, hierfür wurde zur Qualitätsanpassung an einen durchschnittlichen Zustand jeweils ein Abschlag in Höhe von - 5 % angesetzt.
6. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 6.819,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 3 %, der Medianwert liegt bei rund 6.734,- €/m².

7. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis

Alle Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.2 unter besonderer Berücksichtigung der jüngsten Verkäufe aus 2023 (Objekte 1 und 2) der marktangepasste Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet auf Höhe des Medianwerts der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen zu:

6.734,- €/m²

8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 96

Marktangepasster Vergleichspreis: 6.734,- €/m²

Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche (s. Anl.): 31 m²

Vorläufiger Vergleichswert:

31 m² x 6.734,- €/m² = 208.754,- €

gerundet: 209.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten.

8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wert-einfluss beimisst.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

a) Besondere Ertragsverhältnisse:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt für den fiktiv mietfreien Zustand, so dass Werteeinflüsse aufgrund des bestehenden Mietverhältnisses hier unberücksichtigt bleiben.

Der angesetzte Vergleichspreis bezieht sich auf den mietfreien Zustand.

b) Instandhaltungsrückstand:

Die Wohnung befindet sich im Wesentlichen in altersüblichem Zustand, es ist jedoch Instandhaltungsrückstand vorhanden (s. 5.3.4).

Dem beim Ortstermin vorgefundenen Zustand entsprechend wird als

Werteinfluss wegen Instandhaltungsrückstand
nach sachverständiger Einschätzung ein Erfahrungswert in Höhe von ca. - 250,- €/m²Wfl. angesetzt:

31 m²Wfl. x - 250,- €/m²Wfl. = - 7.750,- €
gerundet: - 8.000,- €

(Der Ansatz entspricht rd. -3,7 % des angesetzten Vergleichspreises und liegt damit in einem bei Gebrauchtkäufen marktüblichen Bereich.)

Anmerkung:

Dieser Ansatz für den Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands beinhaltet keine Modernisierungen bzw. wert erhöhenden Maßnahmen, sondern nur die Wiederherstellung des vorherigen Zustands. Er stellt nur eine grob überschlägige Beurteilung aufgrund des optischen Eindrucks und von allgemeinen Erfahrungssätzen dar, es handelt sich nicht um Kostenschätzungen oder kalkulierte Mängelbeseitigungskosten. Die tatsächlichen Kosten, die bei einer üblichen kombinierten Renovierung mit Modernisierung anfallen würden, können deutlich höher liegen.

8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 96

Ableitung

Vergleichswert Wohnung Nr. 96

Vorläufiger Vergleichswert

(s. 8.2.4): 209.000,- €

Werteinfluss

besondere objektspez. Merkmale

- Instandhaltungsrückstand - 8.000,- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 96

zum Stichtag 30.03.2023: 201.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Preis der Wohnung mit enthalten.

8.3 Ableitung des Verkehrswerts

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu

201.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 96 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und entsprechend der Genauigkeit der verwendeten Eingangsgrößen marktüblich auf volle fünftausend Euro gerundet:

Verkehrswert

des 4,84/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 230, Gemarkung Forstenried, verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung Nr. 96

im 3.OG des Hauses Forstenrieder Allee 8, zum Stichtag 30.03.2023:

200.000,- €

(i.W: zweihunderttausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Forstenried in allgemein durchschnittlicher Wohnlage, hier jedoch mit erheblicher Beeinträchtigung durch die Immissionen der ca. 50 m nordwestlich des Hauses verlaufenden Autobahn A 95. Die örtliche Infrastruktur und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind gut.

Die Eigentümergemeinschaft des **Grundstücks Flst. 230** Gmkg. Forstenried umfasst insgesamt 182 Wohnungen, gewerbliche Einheiten oder eine Tiefgarage sind nicht vorhanden.

Das **Haus Forstenrieder Allee 8** wurde ca. 1963 errichtet, mit KG, EG, 1. bis 5. Obergeschoss und Flachdach, ein Lift ist vorhanden.

Die **1 -Zimmer-Wohnung Nr. 96** liegt im 3. Obergeschoss, sechste Tür links, die Wohnfläche (mit Loggia zu ½) beträgt ca. 31 m².

Der Grundriss ist einfach und wirtschaftlich geschnitten, Bad und Küche sind innen liegend und ohne Fenster, das Wohn-/Schlafzimmer ist nach Nordwesten zur Autobahn ausgerichtet. Die Loggia ist aufgrund ihrer geringen Größe praktisch kaum nutzbar.

Die Ausstattung der Wohnung ist teilrenoviert (z.B. Badfliesen, Bodenbeläge), die haustechnische Ausstattung entspricht noch der Bauzeit, insbesondere die elektrotechnische Ausstattung genügt nicht mehr heutigen Ansprüchen. Der Unterhaltszustand der Wohnung ist altersentsprechend durchschnittlich.

Zur Wohnung gehört ein kleines Kellerabteil ohne zusätzliche Ausstattung.

Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet. Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis ist bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 4,84/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 230, Gmkg. Forstenried, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 96** im 3. OG des Hauses Forstenrieder Allee 8, im Bestand und fiktiv miet- und lastenfreien Zustand zum Stichtag 30.03.2023 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

200.000,- €

(i.W: zweihunderttausend EURO)

München, den 12.04.2023

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1963 sowie die Teilungserklärung. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Forstenrieder Allee 8

Wohnung Nr. 96:

Maße und Flächen sind grafisch aus dem Aufteilungsplan entnommen, ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Fertigmaße handelt, es erfolgt kein Putzabzug: 0,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 96:

3. OG, sechste Tür links lt. Eintrag im ATP

Gang		4,85 m ²	
Bad mit WC		3,52 m ²	
Küche		3,20 m ²	
Wohnen/Schlafen		18,41 m ²	
<hr/>			
Summe		29,98 m ²	
abzügl. Putz	0,0%	0,00 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		29,98 m ²	30,0 m ²
Loggia zu ½		0,83 m ²	
<hr/>			
Wohnfläche, gesamt		30,81 m ²	31,0 m ²
<hr/>			
Kellerabteil Nr. 96	überschlägig	1,80 m ²	

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	KW	Kaltwasser
AG	Amtsgericht	LBK	Lokalbaukommission
Anm.	Anmerkung	LG	Landgericht
Art.	Artikel	LL	Luftlinie
AR/AK	Abstellraum/-kammer	LZ	Liegenschaftszinssatz
BauGB	Baugesetzbuch	MD	Dorfgebiet
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MEA	Miteigentumsanteil
BayBO	Bayerische Bauordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BBauG	Bundesbaugesetz	MI	Mischgebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	MK	Kerngebiet
BBt	Besondere Bauteile	Nfl.	Nutzfläche
BBP	Bebauungsplan	NHK	Normalherstellungskosten
BEL	Bauerwartungsland	OG	Obergeschoss
BewG	Bewertungsgesetz	OLG	Oberlandesgericht
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RE	Jahresreinertrag
BGF	Brutto-Grundfläche	RH	Reihenhaus
BRI	Bruttorauminhalt	REH	Reiheneckhaus
II. BV	Zweite	RMH	Reihenmittelhaus
Berechnungsverordnung		RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresrohertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.		SNR	Sondernutzungsrecht
erschließungsbeitragspflichtig		SO	Sondergebiet
EFH	Einfamilienhaus	STABW	Standardabweichung
EG	Erdgeschoss	SV	Sachverständiger
ETW	Eigentumswohnung	SW	Sachwert
EW	Ertragswert	TE	Teilungserklärung
EZ	Erbbauzins	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	UG	Untergeschoss
GAA	Gutachterausschuss	VG	Vollgeschoss
GB	Grundbuch	VO	Verordnung
GBO	Grundbuchordnung	VP	Verkaufspreis
GE	Gewerbegebiet	VKW	Verkehrswert
GF	Geschossfläche	WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Geschossflächenzahl	WB	Besonderes Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WE	Wohnungseinheit
GI	Industriegebiet	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GRZ	Grundflächenzahl	WGFZ	wertrelevante GFZ
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WF/Wfl.	Wohnfläche
hG	höherwertiges Gewerbe	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.D.	im Durchschnitt	WR	Reines Wohngebiet
i.d.F.	in der Fassung	WS	Kleinsiedlungsgebiet
i.M.	im Mittel	WW	Warmwasser
ImmoWertV		WWV	Warmwasserversorgung
Immobilienwertermittlungsverordnung		ZFH	Zweifamilienhaus
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZH	Zentralheizung
KG	Kellergeschoss	ZV	Zwangsverwalter(in)
Koeff.	Koeffizient		
KP	Kaufpreis		