

# **G U T A C H T E N**

## **über die Ermittlung des Verkehrswertes**

(im Sinne des § 194 BauGB)

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur mit Abstellraum,  
Garderobe und Loggia im EG sowie Kellerabteil im KG,  
gem. Aufteilungsplan Nr. 2, ca. 78,2 m<sup>2</sup> Wohnfläche**

**Gelbfhofstraße 1, 81735 München  
Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern**



**Wertermittlungstichtag 02.02.2023**

**Verkehrswert 540.000,00 €**

**Hinweis: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!**



**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 22.03.2023

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>ÜBERSICHTSBLATT</b> .....	<b>4</b>
<b>1. ALLGEMEINE ANGABEN</b> .....	<b>5</b>
1.1. <b>Gegenstand der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.2. <b>Auftraggeber</b> .....	<b>5</b>
1.3. <b>Zweck der Bewertung</b> .....	<b>5</b>
1.4. <b>Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag</b> .....	<b>6</b>
1.5. <b>Ortsbesichtigung / Teilnehmer</b> .....	<b>6</b>
1.6. <b>Grundbuchdaten</b> .....	<b>6</b>
1.7. <b>Baulastenverzeichnis</b> .....	<b>7</b>
1.8. <b>Unterlagen</b> .....	<b>7</b>
1.9. <b>Mieter</b> .....	<b>7</b>
1.10. <b>Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung</b> .....	<b>7</b>
1.11. <b>Verwalter</b> .....	<b>8</b>
1.12. <b>Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen</b> .....	<b>8</b>
1.13. <b>Zuständige Verwaltungsbehörde</b> .....	<b>9</b>
1.14. <b>Marktsituation</b> .....	<b>9</b>
<b>2. LAGE</b> .....	<b>10</b>
2.1. <b>Standort und Umfeld</b> .....	<b>10</b>
2.2. <b>Verkehrsanbindung</b> .....	<b>11</b>
2.3. <b>Immissionen / Beeinträchtigungen</b> .....	<b>12</b>
2.4. <b>Parkmöglichkeiten / Stellplätze</b> .....	<b>12</b>
<b>3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> .....	<b>13</b>
3.1. <b>Zuschnitt / Form / Maße</b> .....	<b>13</b>
3.2. <b>Erschließung</b> .....	<b>13</b>
3.3. <b>Baurechtliche Situation</b> .....	<b>14</b>
3.4. <b>Vorhandene Bebauung / Nutzungsart</b> .....	<b>14</b>
3.5. <b>Geschossflächenzahl</b> .....	<b>15</b>
3.6. <b>Denkmalschutz</b> .....	<b>16</b>
3.7. <b>Altlasten</b> .....	<b>16</b>
<b>4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM</b> .....	<b>17</b>
4.1. <b>Gebäudebeschreibung</b> .....	<b>17</b>
4.2. <b>Beschreibung Wohnungseigentum</b> .....	<b>20</b>
4.3. <b>Energieausweis / energetischer Zustand</b> .....	<b>22</b>
4.4. <b>Außenanlagen</b> .....	<b>22</b>

<b>4.5. Tiefgarage / Kfz-Stellplätze .....</b>	<b>23</b>
<b>4.6. Befund.....</b>	<b>24</b>
<b>5. BEURTEILUNG.....</b>	<b>25</b>
<b>6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS .....</b>	<b>26</b>
<b>7. WERTERMITTLUNG.....</b>	<b>27</b>
<b>7.1. Vergleichswertverfahren.....</b>	<b>27</b>
<b>7.2. Anteiliger Bodenwert .....</b>	<b>31</b>
<b>7.3. Ertragswertverfahren .....</b>	<b>33</b>

**Anlagen:**

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

Das Gutachten hat 39 Seiten, 7 Anlagen mit 17 Seiten.

## ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur mit Abstellraum, Garderobe und Loggia im EG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 2
Adresse:	Gelbhofstraße 1, 81735 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern
Grundstücksfläche:	6.033 m <sup>2</sup>
Miteigentumsanteil:	16,52/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 19.12.2022 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	02.02.2023
Qualitätstichtag:	02.02.2023
Baujahr:	ca. 1971
Wohnfläche:	ca. 78,2 m <sup>2</sup>
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 540.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 388.000,00 €
Ertragswert:	rd. 531.000,00 €
<b>Verkehrswert:</b>	<b>540.000,00 €</b>

**Achtung: Die Wohnung und das Kellerabteil konnten nicht von innen besichtigt werden!**

## **1. ALLGEMEINE ANGABEN**

### **1.1. Gegenstand der Bewertung**

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 16,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 2.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur mit Abstellraum, Garderobe und Loggia ist im Erdgeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Gelbhofstraße 1, 81735 München.

### **1.2. Auftraggeber**

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 280/22, mit Beweisbeschluss vom 19.12.2022 beauftragt.

### **1.3. Zweck der Bewertung**

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

#### Hinweis:

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

#### **1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag**

Wertermittlungsstichtag ist der 02.02.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

#### **1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer**

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 02.02.2023, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Der Termin wurde der Eigentümerin per Einschreiben mitgeteilt. Das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil) wurde beim Ortstermin nicht zugänglich gemacht. Da keine Innenbesichtigung der zu bewertenden Einheit Nr. 2 (Wohnung und Kellerabteil) möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 02.02.2023 konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus sowie die Außenanlagen besichtigt werden. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) im Zuge der Außenbesichtigung und nach den vorhandenen Unterlagen.

#### **1.6. Grundbuchdaten**

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 10.11.2022 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Großhadern, Blatt 7492  
(Wohnungsgrundbuch)

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

**Anmerkungen:**

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigegefügte 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 Großhadern
- 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 01.01.2022
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

**1.9. Mieter**

Dem Sachverständigen liegt der Nachname eines Nutzers der Wohnung vor. Der Name wird dem Gericht mitgeteilt. Dem Sachverständigen ist jedoch nicht bekannt, ob es sich hier um einen Mieter handelt.

**1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung**

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil von 16,52/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an einer Wohnung EG süd/ost bestehend aus: 3 Zimmern, 1 Küche, 1 Bad, 1 WC, 1 Abstellraum, 1 Abstellnische, 1 Flur, 1 Garderobe, 1 Loggia sowie dem dazugehörigen Kellerraum im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet.

Die Wohnfläche beträgt gem. Teilungserklärung 78,24 m<sup>2</sup>.

Gemäß § 3 Abs. 2 Gemeinschaftsordnung ist die Tiefgarage Gemeinschaftseigentum.

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**

Gemäß Wirtschaftsplan für das Wirtschaftsjahr 01.01.2022 – 31.12.2022 beträgt das Wohngeld für das Bewertungsobjekt monatlich 280,00 € (Hausgeld 236,52 € + Rücklagen-VZ 43,48 €).

Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt Hausgeldrückstände, die Hausgelder werden nach Angabe seit Jahren nicht bezahlt und immer wieder eingeklagt.

Die weiteren Hausgelder im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung pünktlich bezahlt.

Die Rücklage für die WEG Gelbfhofstraße 1+3 beträgt zum 31.12.2021 rd. 350.164,00 €



In der Eigentümerversammlung vom 19.07.2022 und gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung befinden sich in der Tiefgarage (Gemeinschaftseigentum) 43 Stellplätze, diese werden für 35,00 € monatlich vermietet. Die Einnahmen werden der Rücklage zugeführt.

#### **1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde**

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

#### **1.14. Marktsituation**

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch seit Mitte des Jahres 2022 Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und ein leicht fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich hierfür ist das steigende Zinsniveau und die Probleme durch die gestiegenen Energiekosten als Folge des Krieges in der Ukraine.

## **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 Gelbhofstraße im Stadtbezirk Hadern gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 9 km entfernt.

Der Stadtbezirk Hadern bildet den südwestlichen Stadtrand von München und grenzt an die Stadtbezirke Pasing-Obermenzing, Laim, Sendling-Westpark, Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln sowie die Gemeinden Neuried, Planegg und Gräfelfing an.

Mit Stand Januar 2023 waren in München rd. 38.820 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,4 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Januar 2023 ca. 5,7 %.

#### Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Gelbhofstraße gelegen. Die Gelbhofstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand bzw. auf Längsparkstreifen möglich.

Weiter grenzt das Grundstück an die Haderunstraße an. Die Haderunstraße ist eine Zone 30, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist ebenfalls am Straßenrand möglich. Sowohl in der Haderunstraße als auch in der Gelbhofstraße ist Straßenbegleitgrün in Form von Bäumen gegeben.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Mehrfamilienwohnhäusern mit ca. 7-9 Geschossen bzw. gegenüber der Haderunstraße sind Wohngebäude mit zwei Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen. Im Verlauf der Gelbhofstraße sind weiter ein Kindergarten und ein Lebensmittelmarkt gegeben.

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

## **2.2. Verkehrsanbindung**

Vom Bewertungsobjekt liegt das Zentrum von München in östlicher Richtung ca. 9 km entfernt und ist in ca. 20 Minuten erreichbar. Der Anschluss an die A96 Richtung Lindau liegt vom Bewertungsobjekt in nördlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 800 Meter. Die Autobahn A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 5 km gelegen. Der Anschluss an den Mittleren Ring liegt vom Bewertungsobjekt ca. 3,5 km entfernt und ist in ca. 5 Minuten in östlicher Richtung anfahrbar. Nach weiteren ca. 9 km auf dem Mittleren Ring ist der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Salzburg erreicht. In nördlicher Richtung ist der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Stuttgart in einer Entfernung von ca. 8 km gelegen. Die Autobahn A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung nach ca. 14 km anfahrbar.

Die Haltestelle Gelbhofstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 150 Meter gelegen. Hier verkehrt (Montag-Freitag, ca. 12 x täglich) die Buslinie 167, mit welcher beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 15 Minuten die Haltestelle Holzapfelkreuth anfahrbar ist. Hier besteht die Möglichkeit mit der U-Bahnlinie U6 in einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten das Zentrum von München (Sendlinger Tor) anzufahren bzw. von hier mit den U-Bahnlinien U1, U2, U7 und U8 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 1-2 Minuten den Münchener Hauptbahnhof zu erreichen. Weiter ist vom Bewertungsobjekt die Haltestelle Haderunstraße in einer Entfernung von ca. 300 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehrt zudem die Buslinie 56, mit welcher beispielsweise die Haltestelle Großhadern in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Großhadern in einer Entfernung von ca. 800 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier besteht ebenfalls die Möglichkeit mit der U-Bahnlinie U6 in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten das Zentrum von München (Sendlinger Tor) anzufahren bzw. von hier mit den U-Bahnlinien U1, U2, U7 und U8 in einer weiteren Fahrzeit von ca. 1-2 Minuten den Münchener Hauptbahnhof zu erreichen. 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 gut zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 45 km entfernt und in ca. 37 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 65-75 Minuten anzufahren.

### **2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen**

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

### **2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze**

Zum Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugehörig. Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

### **3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

#### **3.1. Zuschnitt / Form / Maße**

Das Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 6.033 m<sup>2</sup>. Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die maximale Breite beträgt ca. 99 Meter. Die maximale Tiefe beträgt ca. 99 Meter. Das Grundstücksniveau ist 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 Gelbhofstraße und die Haderunstraße 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 Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

### **3.3. Baurechtliche Situation**

Das Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 78c, rechtskräftig seit 12.08.1970. Dem Bebauungsplan ist für das Bewertungsobjekt eine Bebauung mit maximal 11 Vollgeschossen, GFZ 1,0, GRZ 0,4 sowie Flachdach zu entnehmen. Baugrenzen sind gegeben. Eine Fläche für Tiefgaragen ist ersichtlich. Es handelt sich um Allgemeines Wohngebiet. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung.

### **3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart**

Das Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, ist mit zwei Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-8. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über neun Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1971. 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. 6.500 m<sup>2</sup>.

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 6.033 m<sup>2</sup> ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,08.

#### **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**

Es besteht kein Denkmalschutz.

### **3.7. Altlasten**

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, nicht als Altlastverdachtsfläche 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 Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

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

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

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

**Hinweis:**

Das Bewertungsobjekt konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Angaben in diesem Gutachten und die Baubeschreibung beziehen sich ausschließlich auf eine Besichtigung des Bewertungsobjektes von außen.

Angaben zur Ausstattung beruhen auf Annahmen und werden unterstellt, konnten jedoch vom Sachverständigen nicht überprüft werden.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1971;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in  
Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 03.06.1971;

**Ausführung und Ausstattung:**

Fundamente/  
Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Die Außenfassade verfügt über einen gestrichenen Kratzputz, Sockel farbig abgesetzt; die vorhandenen Balkone verfügen über Betonbrüstungen;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;

Dachentwässerung: Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;

Geschossdecken: Massivdecken;

- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe und Podeste mit Kunststeinbelag; es ist ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf gegeben; die Treppenhauswände verfügen über einen farbig gestrichenen Reibputz; das Treppenhaus macht einen ordentlichen Eindruck;
- Fenster: Soweit ersichtlich Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
- Keller: Der Keller war nicht zugänglich; Betonboden, gestrichene bzw. dünn verputzte Betonwände, Elektroinstallation auf Putz, Kellerabteile abgeteilt mittels Holzlattenrost oder Vergleichbarem, werden unterstellt;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine mit Betonsteinverbundpflaster befestigte Wegefläche; zudem sind weitere Wegeflächen auf dem Grundstück mit Betonsteinverbundpflaster befestigt vorhanden; vor dem Hauseingangselement sind drei Stufen vorhanden; der Hauseingangsbereich ist überdacht; das Hauseingangselement ist ein Aluminiumelement mit Türe und feststehendem Element jeweils mit Isolierverglasung; die Hauseingangstüre selbst verfügt über eine Edelstahl-drückergarnitur mit Zylinderschloss; vor der Hauseingangstüre ist rechts das Klingeltableau mit 45 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; zudem ist ein Videoauge vorhanden;
- Aufzug: Es ist ein 8-Personenaufzug vom KG bis in die Obergeschosse gegeben; der Aufzug ist Baujahr 1970 und wurde im Jahr 2013 renoviert;

Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Videoauge, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausebeleuchtung, Außenbeleuchtung;

Heizung/Warmwasser: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwassererzeugung;

#### 4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur mit Abstellraum, Garderobe und Loggia. Das Schlafzimmer und das Kinderzimmer sind nach Osten ausgerichtet. Das Wohnzimmer, die Küche und die Loggia sind nach Süden gelegen. Die Loggia ist vom Wohnzimmer zu betreten. Das Bad und das WC sind innenliegend.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

##### Größe

Die Wohnfläche wurde in der Teilungserklärung mit 78,24 m<sup>2</sup> angegeben. Die Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen. Da keine Innenbesichtigung der Wohnung und des Kellerabteils ermöglicht wurde, war eine Erstellung eines Aufmaßes nicht möglich.

Wohnzimmer	ca. 21,21	m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca. 14,76	m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	ca. 11,15	m <sup>2</sup>
Küche	ca. 7,53	m <sup>2</sup>
Bad	ca. 3,90	m <sup>2</sup>
WC	ca. 2,18	m <sup>2</sup>
Flur/Abstellraum	ca. 12,15	m <sup>2</sup>
Garderobe	ca. 3,41	m <sup>2</sup>
Zwischensumme	ca. 76,29	m <sup>2</sup>
abzgl. 3% Putz	ca. -2,29	m <sup>2</sup>
Loggia ant. zu 1/2	ca. 4,23	m <sup>2</sup>
<b>Wohnfläche</b>	<b>ca. 78,23</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 4,2 m<sup>2</sup>.

### Ausstattung

Die im Folgenden beschriebene Ausstattung beruht auf Annahmen, da die Wohnung nicht besichtigt werden konnte. Die tatsächliche Ausstattung kann somit von der Baubeschreibung abweichen.

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; mechanisch bedienbare Kunststoffrollen;
Türen:	Kunststoffbeschichtete Türblätter mit gestrichenen Stahlzargen und einfachen Drückergarnituren;
Böden:	Laminatboden, Teppichbelag oder Vergleichbares; Bad gefliest;
Wände:	Massive Innenwände, verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Die Sanitärausstattung im Bad wird wie im vorliegenden Aufteilungsplan unterstellt mit Waschbecken, Badewanne, Aufstellmöglichkeit für die Waschmaschine; Boden gefliest; Wände gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft; es wird eine dem Baujahr entsprechende durchschnittliche Sanitärausstattung unterstellt;

Die Sanitärausstattung im WC wird wie im vorliegenden Aufteilungsplan unterstellt mit Handwaschbecken, Stand-WC mit Aufputzpülkasten; Boden gefliest; Wände gefliest; innenliegend mit mechanischer Abluft; es wird eine dem Baujahr entsprechende durchschnitt-

	liche Sanitärausstattung unterstellt;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung; abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares; Klingel-/Sprechanlage;
Heizung/Warmwasser:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung;
Balkon:	Der Balkon verfügt über eine Betonplatte, vermutlich gestrichen; weiter ist eine Betonbrüstung mit Pflanztrog sowie Metallhandlauf als Geländer vorhanden;
Kellerabteil:	Das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 2 war nicht zugänglich; es wird unterstellt, dass das Kellerabteil über massive Umfassungswände bzw. Holzlattenroste oder Vergleichbares verfügt; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;

#### **4.3. Energieausweis / energetischer Zustand**

Ein Energieausweis liegt vor. Dieser wurde auf Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 110,6 kWh/(m<sup>2</sup>a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 121,7 kWh/(m<sup>2</sup>a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse.

#### **4.4. Außenanlagen**

Das Grundstück ist nicht eingefriedet. Es sind Rasenflächen, Bäume, Sträucher und ein Kinderspielplatz vorhanden. Die vorhandenen Fußwege sind mit Betonsteinverbundpflaster befestigt. Die Außenanlagen machen einen ordentlichen Eindruck.

Es ist eine Kelleraußentreppe mit Betonstufen und einer Rampe gegeben. Auf dem Grundstück ist eine Einhausung aus Betonwänden mit einem doppelflügeligem Holztor und einem Metallschwingtor gegeben. Hier sind Mülltonnen abgestellt. Vermutlich wird das Gebäude weiter als Lagerfläche für den Hausmeister genutzt.

#### **4.5. Tiefgarage / Kfz-Stellplätze**

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung sind in der Tiefgarage 43 Kfz-Stellplätze vorhanden, die Tiefgarage ist Gemeinschaftseigentum. Die Einnahmen werden der Rücklage zugeführt.

Die Tiefgarage verfügt über eine Ein- und Ausfahrt, jeweils mit einem Metallschwingtor. Die Einfahrt erfolgt von der Haderunstraße. Die Rampe zur Tiefgarage ist innerhalb der Tiefgarage gelegen. Der Zugang zur Tiefgarage war nicht möglich. Es werden ebenerdige TG-Stellplätze unterstellt.

Zudem sind als Zugang zur Tiefgarage Außentreppe gegeben, welche mittels einer Einhausung überdacht sind.

#### 4.6. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit augenscheinlich feststellbar, in einem durchschnittlichen Zustand.

Sondereigentum:

- Die Wohnung und das Kellerabteil waren nicht zugänglich. Es werden dem Baujahr entsprechend ein durchschnittlicher Zustand und eine durchschnittliche Ausstattung unterstellt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

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



## 5. BEURTEILUNG

### Lage:

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

### Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

### Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Anwesen macht zusammenfassend einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

### Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird dem Baujahr entsprechend als durchschnittlich unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

### Grundrisslösung:

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

### Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich unterstellt.

### 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. Ein Vergleichswert weicht mehr als 20 % vom arithmetischen Mittel ab und wurde daher nicht berücksichtigt. Ein weiterer Vergleichswert wurde wegen einer zu großen zeitlichen Abweichung nicht berücksichtigt.

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

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2021 und 2022. Für das 2. und 3. Quartal gibt der Gutachterausschuss der Stadt München für wiederverkaufte Eigentumswohnungen ein stagnierendes Preisniveau an. Für die weitere Entwicklung bis zum Bewertungsstichtag liegen vom Gutachterausschuss keine Informationen vor.

Nach sachverständiger Beurteilung liegt zum Bewertungsstichtag ein fallendes Preisniveau vor, welches sich auf dem Niveau von ca. Mitte 2021 bewegt.

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen. Das Bewertungsobjekt konnte nicht besichtigt werden, es wird ein durchschnittlicher Zustand unterstellt.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um vier nicht vermietete Wohnungen, zwei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2021 durch einen Zuschlag von rd. 9 % angepasst.

Bezüglich der Wohnungsgröße wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2021 der Stadt München für Neubauobjekte keine weitere Anpassung vorgenommen. Für Bestandsobjekte werden keine Angaben geliefert.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst. Alle Wohnungen liegen in vergleichbaren Gebieten. Ein Vergleichswert liegt in einem Gebäude mit zwei Vollgeschossen, dies wurde mit einem Zuschlag berücksichtigt.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m <sup>2</sup>	€m <sup>2</sup>	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m <sup>2</sup>	Wfl. X rel. Preis
1	Durchschnitt	Aug. 22	1975	63	7.783,00	1,00	0,95	0,98	0,925	1,00	6.702,53	422.259,39 €
2	Durchschnitt	Jun. 22	1971	72	6.931,00	1,00	1,00	1,00	0,925	1,09	6.988,18	503.148,96 €
3	Durchschnitt	Jun. 22	1969	76	6.622,00	1,05	1,00	1,00	0,925	1,00	6.431,62	488.803,12 €
4	Durchschnitt	Mai. 22	1971	69	7.561,00	1,00	1,00	1,00	0,925	1,00	6.993,93	482.581,17 €
5	Durchschnitt	Feb. 22	1966	53	7.943,00	0,90	1,00	0,98	0,925	1,09	7.063,52	374.366,56 €
6	Durchschnitt	Aug. 21	1972	55	7.499,00	0,95	1,00	0,98	1,000	1,00	6.981,57	383.986,35 €
				388							41.161,35	2.655.145,55 €

Flächenbezogener Mittelwert:

2.655.000 € / 388 m<sup>2</sup> = rd. 6.843 €/m<sup>2</sup>

Arithmetisches Mittel:

41.161 €/m<sup>2</sup> / 6 = rd. 6.860 €/m<sup>2</sup>

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 6.843 €/m<sup>2</sup> und ein arithmetisches Mittel von rd. 6.860 €/m<sup>2</sup>. 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. 6.850,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Dieser ermittelte Vergleichswert wird zudem bestätigt durch den Immobilienmarktbericht 2021 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München, in welchem für wiederverkaufte Wohnungen mittlere Verkaufspreise ermittelt wurden mit:

Durchschnittliche Lage, Baujahresgruppe 1970 - 1979, durchschnittliche Wfl. 74 m<sup>2</sup>, 7.450,00 €/m<sup>2</sup> mit einer Spanne von +/- 15 %

#### Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Die Hausverwaltung hat hinsichtlich der Tiefgarage die Auskunft erteilt, dass die im Gemeinschaftseigentum stehende Tiefgarage über 43 TG-Stellplätze verfügt, welche monatlich zu je 35,00 € vermietet werden und gibt an, dass die Erträge der Instandhaltungsrücklage der Hauseigentümergeinschaft zugeführt werden.

Hieraus ergibt sich ein wertmäßiger Vorteil, welcher im Rahmen der objekt-spezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt wird. Für die Berechnung des Vorteils werden somit 35,00 € je TG-Stellplatz monatlich berücksichtigt. Zudem werden Instandhaltungskosten je TG-Stellplatz von 100,00 € p.a. und Verwaltungskosten von 45,00 € je TG-Stellplatz p.a. und ein Mietausfallwagnis analog der Bewertung des Wohnungseigentums von 2 % berücksichtigt. Der sich ergebende jährliche Reinertrag wird über die Laufzeit von 28 Jahren mit einem Liegenschaftszinssatzes von 1,5 %, analog der Ertragswertberechnung für das Wohnungseigentum, abgezinst.

**Ertrag Tiefgarage:**

43 TG-Stellplätze	43	x	35,00 €	=	1.510,00 €
					1.510,00 €

<b>Ertrag pro Monat:</b>					<b>1.510,00 €</b>
<b>Ertrag pro Jahr:</b>				<b>rd.</b>	<b>18.100,00 €</b>

**Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:**

Instandhaltungskosten:	43	x	100 €	= rd.	-4.300,00 €
Verwaltungskosten:	43	x	45 €	= rd.	-1.940,00 €
Mietausfallwagnis:	18.100 €	x	2,0%	= rd.	-360,00 €
<b>Bewirtschaftungskosten, gerundet:</b>					<b>-6.600,00 €</b>

<b>Jahresreinertrag:</b>					<b>11.500,00 €</b>
--------------------------	--	--	--	--	--------------------

**Kapitalisiert mit Liegenschaftszins 1,5 % über RND 28 Jahre:**

11.500,00 €	x	22,73			261.000,00 €
-------------	---	-------	--	--	--------------

**Mehrwert gem. Miteigentumsanteil von 16,52/1.000:**

261.000,00 €	x	16,520	/	1.000	= rd.	<b>4.000 €</b>
--------------	---	--------	---	-------	-------	----------------

**Somit beträgt der wertmäßige Vorteil bei einem Miteigentumsanteil von 16,52/1.000 rd. 4.000,00 €**

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

$$78,2 \text{ m}^2 \times 6.850 \text{ €/m}^2 + 4.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 540.000,00 \text{ €}$$

**Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 2 zum Bewertungsstichtag 02.02.2023 beträgt rd. 540.000,00 €**

## **7.2. Anteiliger Bodenwert**

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichsverfahren (§ 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 01.01.2022 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 3.600,00 €/m<sup>2</sup> bei einer WGFZ von 1,0 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 02.02.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als nahezu vergleichbar zu berücksichtigen. Es sind daher keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 387/1 mit einer etwas 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: 01.01.22 3.600,00 €/m<sup>2</sup>

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGFZ Bestand 1,08: 1,080

WGFZ Bodenrichtwert 1,00: 1,000

Angepasster Bodenwert:

3.600,00 €/m<sup>2</sup> x 1,080 / 1,000 = rd. 3.890,00 €/m<sup>2</sup>



Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 16,52/1.000 Miteigentumsanteil an  
Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern

$$3.890,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 6.033 \text{ m}^2 \quad \times \quad 16,520 \quad / \quad 1.000 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{388.000,00 \text{ €}}$$

**Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 2 zum Bewertungsstichtag 02.02.2023 beträgt rd. 388.000,00 €**

### **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. 78,2 m<sup>2</sup>. Über die derzeitige Nutzung, d.h. über mögliche Mietverhältnisse liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor.

Gemäß Mietenspiegel 2021 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 9,80 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 7,73 €/m<sup>2</sup> bis rd. 11,78 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes von rd. 20,50 €/m<sup>2</sup> bis rd. 23,00 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche für unmöblierte Wohnungen.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 14,50 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche in Ansatz gebracht.

#### **Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)**

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

#### **Verwaltungskosten**

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 411,00 € 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. 13,45 €/m<sup>2</sup> 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. 1971. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 28 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

#### **Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)**

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2020 und 2021 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen. Im Immobilienmarktbericht 2010 wurde letztmalig ein Liegenschaftszinssatz für Neubauwohnungen von im Mittel 3,4 % mit einer Spanne von 3,1 % bis 3,7 % veröffentlicht. Seit der letzten Veröffentlichung liegt ein stark gestiegenes Preisniveau vor.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2021 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,3 % und eine Spanne von 0,8 % bis 1,9 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,7 % und eine Spanne von 1,0 – 2,4 % angegeben.

In der Umgebung der Stadt München veröffentlicht der Gutachterausschuss des Landkreises Dachau einen Liegenschaftszinssatz im Immobilienmarktbericht 2018/2019 für wiederverkaufte, vermietete Eigentumswohnungen. Für den Zeitraum 2018-2019 wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,77 % und eine Spanne von 0,13 % - 4,14 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 1,0 % bis 2,5 %.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,50 % 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 zur Vergleichswertberechnung erfolgt ein Zuschlag von rd. 4.000,00 € für das Miteigentum am Gemeinschaftseigentum Tiefgarage.

**Ertragswertberechnung:**

**Jahresrohertrag:**

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

Mietbereich:	Wohnfläche		Marktüblicher Ertrag		monatlich rd.
Wohnung	78,2 m <sup>2</sup>	x	14,50 €/m <sup>2</sup>	=	1.130,00 €
					1.130,00 €
<b>Rohrertrag pro Monat:</b>					<b>1.130,00 €</b>
<b>Rohrertrag pro Jahr:</b>				<b>rd.</b>	<b>13.600,00 €</b>
<b>Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:</b>					
Instandhaltungskosten:	78,2 m <sup>2</sup>	x	13,45 €/m <sup>2</sup>	= rd.	-1.050,00 €
Verwaltungskosten:	1	x	411 €	= rd.	-410,00 €
Mietausfallwagnis:	13.600 €	x	2,0%	= rd.	-270,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:					<b>-1.700,00 €</b>
<b>Jahresreinertrag:</b>					<b>11.900,00 €</b>
abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag					
388.000 €		x	1,50%	= rd.	<b>-5.800,00 €</b>
Reinertrag der baulichen Anlagen					<b>6.100,00 €</b>

**Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen**

Baujahr:	1971
Jahr der Bewertung:	2023
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	28 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,50%
Rentenbarwertfaktor:	22,73

**Gebäudeertragswert:**

6.100,00 € x 22,73 = rd. **139.000,00 €**

**Zusammenfassung:**

Bauliche Anlagen: rd. 139.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 388.000,00 €

---

**Vorläufiger Ertragswert: rd. 527.000,00 €**

**Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:**

Zuschlag für Miteigentum am Gemeinschaftseigentum TG rd. 4.000,00 €

---

**Ertragswert: rd. 531.000,00 €**

**Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan  
Nr. 2 zum Bewertungsstichtag 02.02.2023 beträgt rd. 531.000,00 €**

## 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 02.02.2023 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert:	rd. 540.000,00 €
Ertragswert:	rd. 531.000,00 €

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 16,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 387/1, Gemarkung Großhadern, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet, Gelbfhofstr. 1, 81735 München, zum Wertermittlungsstichtag 02.02.2023 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von**

**540.000,00 €**

**(i.W.: fünfhundertvierzigtausend Euro)**

**bewertet.**

**Hinweis:**

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewertungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil Nr. 2) nicht von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wurden. Es wird darauf hingewiesen, dass die tatsächliche Beschaffenheit und der tatsächliche Zustand abweichen können. Auf das Risiko für einen Käufer wird ausdrücklich hingewiesen.

München, den 22.03.2023

---

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

**Anlage 1**

Fotos

A 1.1



Ansicht von Osten



Ansicht von Südost



**Anlage 1**

Fotos

A 1.2



Ansicht von Westen



Ansicht von Norden

**Anlage 1**

Fotos

A 1.3



Wohnung Nr. 2, EG; Ansicht von Südost



Hauseingang

**Anlage 1**

Fotos

A 1.4



Treppenhaus im EG



Treppenhaus im EG



**Anlage 1**

Fotos

A 1.5



Wohnungseingangstüre zur Whg. Nr. 2



Außenanlagen

**Anlage 1**

Fotos

A 1.6



Außenanlagen

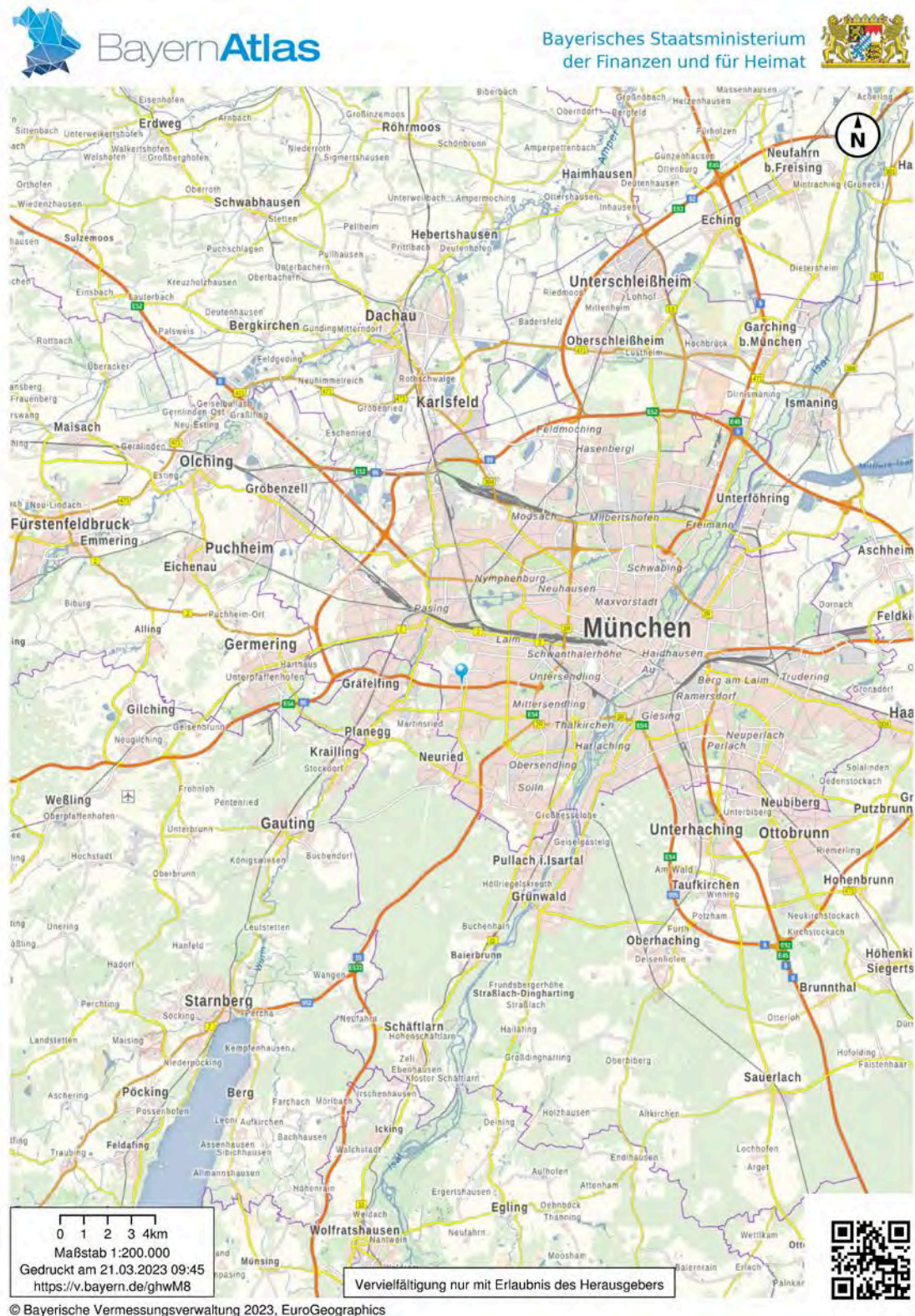


TG-Ein-/Ausfahrt von der Haderunstraße









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.





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

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

# Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3  
Lageplan  
A3

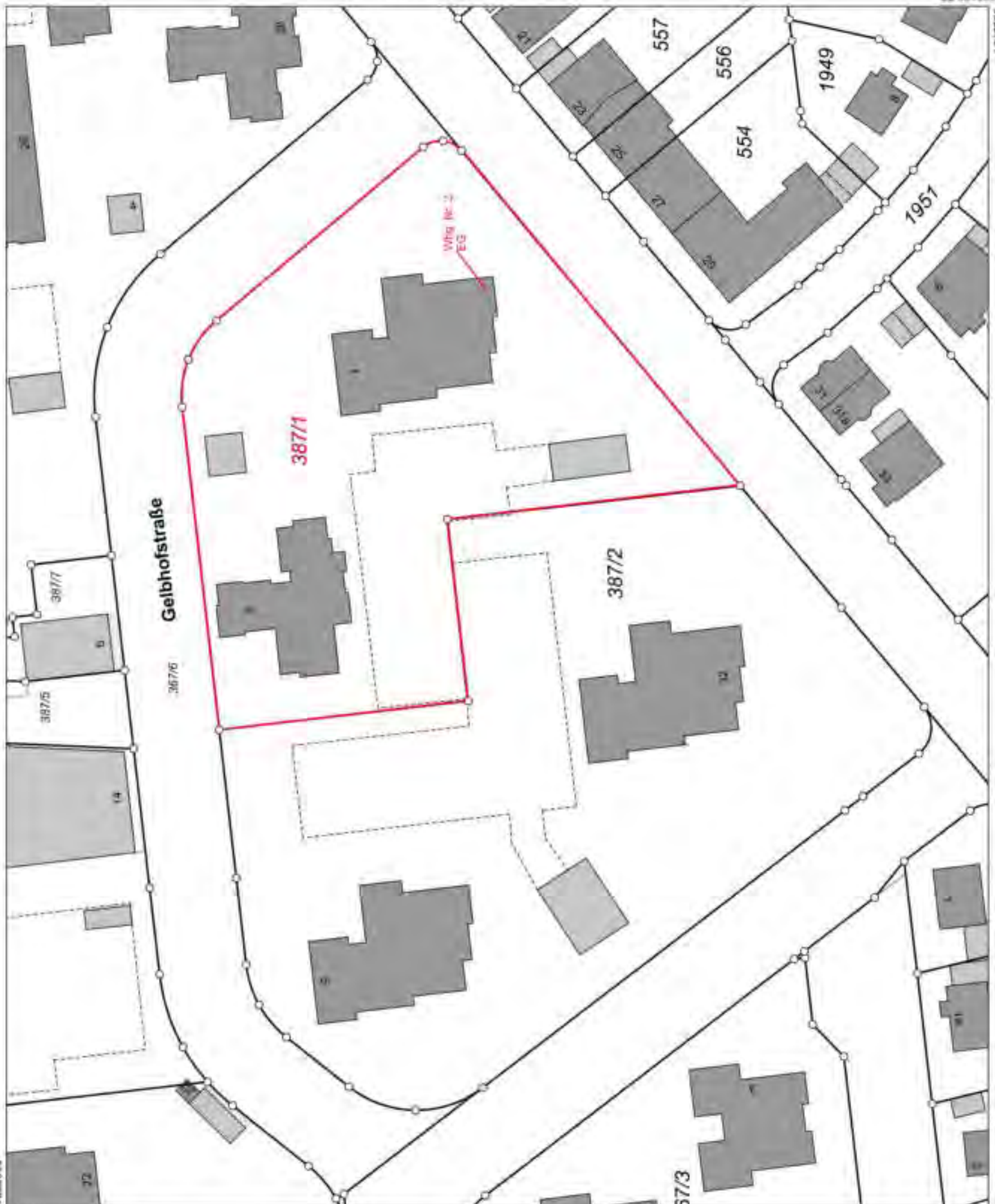
Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 11.01.2023

Flurstück: 387/1  
Gemarkung: Großhadern

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern

32 684369



5332709

32 684149

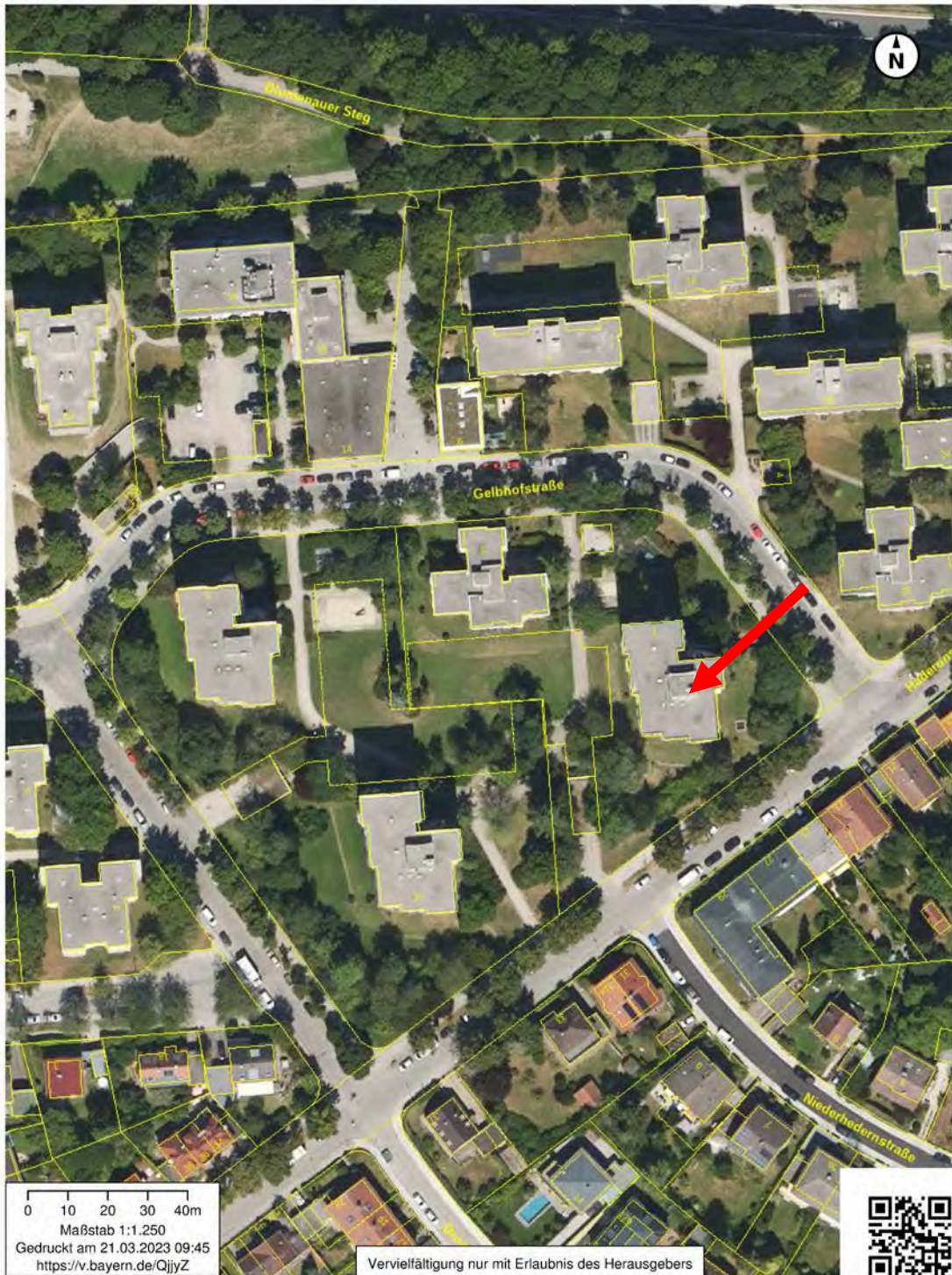
Maßstab 1:1000 Meter

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





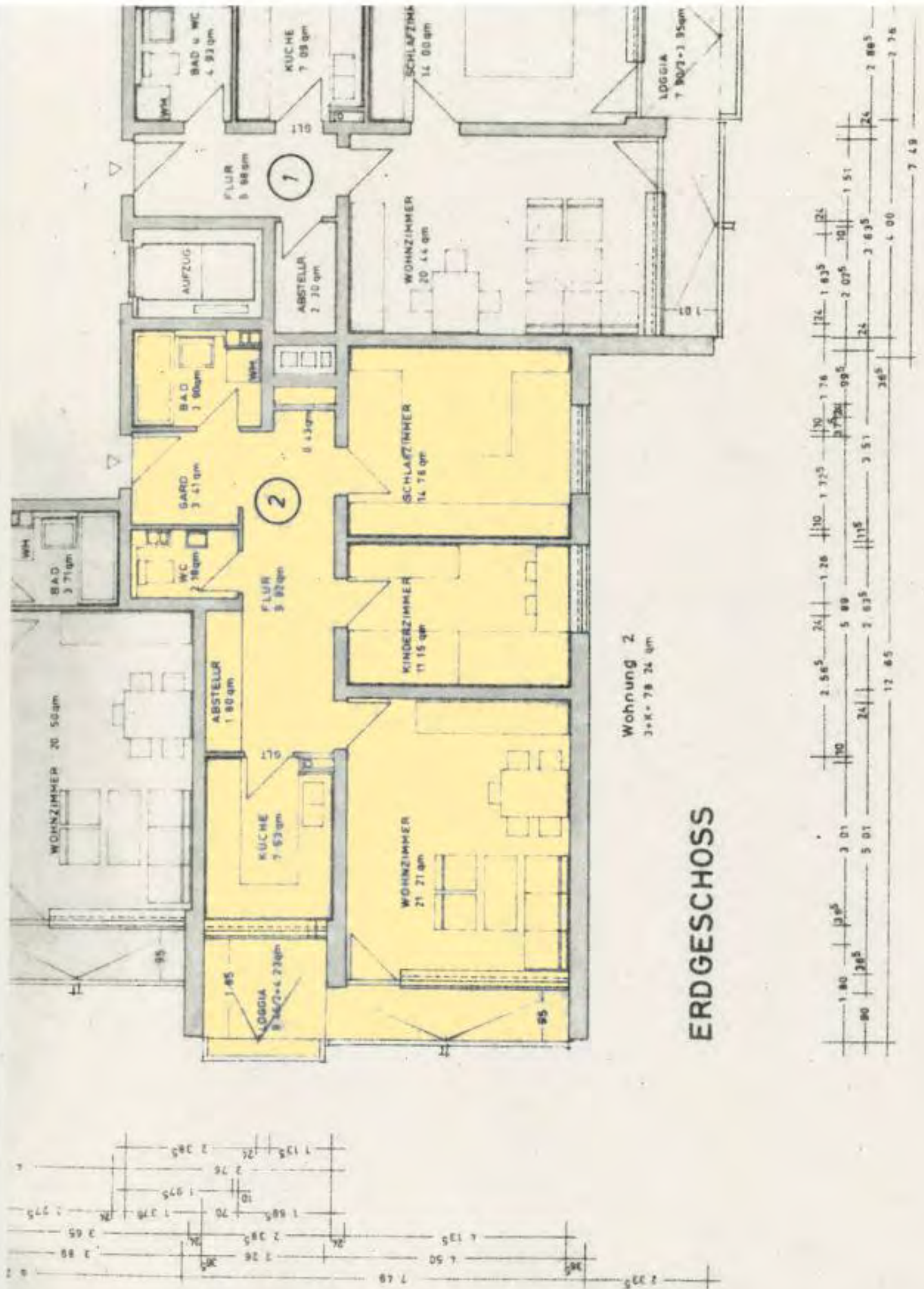
Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2023, 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.











Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Großhadern Blatt 7492 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 04.04.1995.

Grundbuch

von

Großhadern

Band 231 Blatt 7492

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

Table with columns: Lfd. Nr. der Grundstücke, S bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke, Bemerkung Flurstück, Besetzung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte, Wirtschaftart und Lage, Größe. Includes detailed text about property shares and legal notices.

000001 Blatt 37 von 40

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

000001 Blatt 36 von 40

München Amtgerichtlich Großhadern		Band 23 Blatt 7492		Einlegetagen Erste Abteilung 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1		3			
1	[REDACTED] in München	1	Das in Band 203 Blatt 6575 eingetragene Eigentum bei Begründung von Sondereigentum gemäß § 8 WEG hierher übertragen am 8. Oktober 1971 [REDACTED]		
2a	[REDACTED], kaufmännischer Angestellter,	1	Auflassung vom 8. Juli 1971 eingetragen am 6. Dezember 1971.		
b	Ehefrau [REDACTED] in München - je zur Hälfte -		[REDACTED]		
3	[REDACTED] geb. [REDACTED] München	1	Auflassung vom 27.12.1993; eingetragen am 18.02.1994. [REDACTED]		

000001  
Blatt 23 von 40

05 133 604 - 5. 07

München Großhadern 7492 - Geändert am 10.11.2022 - Amtlicher Ausruck vom 10.11.2022 - Seite 5/10

München Amtgerichtlich Großhadern		Band 23 Blatt 7492		Einlegetagen Bestandsverzeichnis 1 R	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Bestand und Zuschreibungen	Zur lfd. Nr. der Grundstücke	Abschreibungen		
5		6			
		7			
		8			

Fortsetzung auf Einlegetagen

München Großhadern 7492 - Geändert am 10.11.2022 - Amtlicher Ausruck vom 10.11.2022 - Seite 4/10

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

Fortsetzung auf Einlagebogen

Lfd. Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	1	Reglerschrankanlageaufstellungsrecht mit Nebenrechten zugunsten der [redacted] Gemäß Bewilligung vom 3. Juni 1971 - 3365/ [redacted] - eingetragen in Band 203 Blatt 6575 am 6. Oktober 1971 und hierher übertragen am 8. Oktober 1971.
2	1	Auflassungsvormerkung -Anspruch bedingt- für [redacted] und [redacted], München, geb. [redacted]; zu je 1/2; gemäß Bewilligung vom 27.12.1993 -URNr. 5232/Notar [redacted] Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 18.02.1994.
3	1	Nießbrauch für [redacted] als Gesamtberechtigte München, geb. [redacted] nach § 428 BGB; gemäß Bewilligung vom 27.12.1993 -URNr. 5232/Notar [redacted] Gleichrang mit Abt. II/2; eingetragen am 18.02.1994.
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 280/2022); eingetragen am 10.11.2022.

100001  
 Blatt 28 von 40

03 134 Bay. 5. 1969

Amtsgericht München Grundbuch von Großhadern		Band 23 Blatt 7592 Zweite Abteilung		Einlagebogen . / . R	
Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	Lfd. Nr. der Spalte 5	Lfd. Nr. der Spalte 6	Lfd. Nr. der Spalte 7		
4	5	4	Gelöscht am 07.10.2021. [Redacted]		

Fortsetzung auf Einlagebogen

**Literaturverzeichnis**

**Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) \***

**Bayerische Bauordnung (BayBO)\***

**Baugesetzbuch (BauGB)\***

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

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

**Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte**

**Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet**

**Abgekürzte Sterbetafeln 2018/2020 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