

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG
sowie Kellerabteil im KG,
gem. Aufteilungsplan Nr. 16, ca. 42,9 m² Wohnfläche**

**Leopoldstraße 191, 80804 München
Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing**



Wertermittlungstichtag 06.06.2024

Verkehrswert 344.000,00 €

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 26.09.2024

Exemplar 4 von 4

(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

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

4.5. Befund.....	22
5. BEURTEILUNG.....	23
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	24
7. WERTERMITTLUNG.....	25
7.1. Vergleichswertverfahren.....	25
7.2. Anteiliger Bodenwert	28
7.3. Ertragswertverfahren	30
8. VERKEHRSWERT	36

Anlagen:

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

Das Gutachten hat 37 Seiten, 7 Anlagen mit 22 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon im 1. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 16
Adresse:	Leopoldstraße 191, 80804 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing
Grundstücksfläche:	2.289 m ²
Miteigentumsanteil:	12,0/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 29.02.2024 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	06.06.2024
Qualitätsstichtag:	06.06.2024
Baujahr:	ca. 1961/62
Wohnfläche:	ca. 42,9 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 344.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 198.000,00 €
Ertragswert:	rd. 337.000,00 €
Verkehrswert:	344.000,00 €

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 12,0/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 16.

Die 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon ist im 1. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Leopoldstraße 191, 80804 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1517 K 342/23, mit Beweisbeschluss vom 29.02.2024 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 06.06.2024, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 06.06.2024, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung war weiter ein Mitglied des Verwaltungsbeirats anwesend.

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. 16 (Wohnung und Kellerabteil) möglich war, wird das Bewertungsobjekt gemäß den Erkenntnissen der Außenbesichtigung bewertet. Bei der Ortsbegehung am 06.06.2024 konnten das Gebäude von außen, das Treppenhaus, das Kellerabteil von außen sowie eingeschränkt das Gemeinschaftseigentum und 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 23.01.2024 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 26620

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

Anmerkungen:

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

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

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

1.9. Mieter

Die Wohnung wird durch die Eigentümerin eigengenutzt. Nach Angabe beim Ortstermin ist die Wohnung jedoch seit mehreren Jahren nicht bewohnt. Weiter sei der Strom abgestellt.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachtrag wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung bzw. dem Nachtrag ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Wohnung, Aufteilungsplan Nr.: 16, Stockwerk: 1. OG, Art/Zimmer:
2 Zi./Kü./Bad/Balkon; Miteigentumsanteil zu -/1000stel: 12,0.
Zu jeder Wohnung gehört der mit der gleichen Nummer im Aufteilungsplan bezeichnete Keller im Kellergeschoss.

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 bis 31.12.2028 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 (01.01.2024-31.12.2024) betrug das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab 01.01.2024 monatlich 328,17 €

Gemäß Wirtschaftsplan 2025 (01.01.2025-31.12.2025) beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab 01.01.2025 monatlich 313,84 €, zudem wurde das Hausgeld für das restliche Jahr 2024 auf 335,55 € monatlich geändert.

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum 15.05.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 4.605,00 €, zzgl. Rechtsanwaltskosten von rd. 1.796,00 €. Die weiteren Hausgelder im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung regelmäßig bezahlt.

Für die WEG Leopoldstr. 191 beträgt zum 31.12.2023 die Instandhaltungsrücklage rd. 120.918,00 €, der Anteil für das Bewertungsobjekt beträgt rd. 1.451,00 €

Gemäß dem Protokoll der Eigentümerversammlung vom 08.07.2024 wurde die Erneuerung der Dachhaut inkl. tragender Unterkonstruktion beschlossen. Die Kosten in Höhe von rd. 361.000,00 € brutto (entsprechende Ausschreibung wird noch erstellt) werden durch eine Sonderumlage finanziert.

Weiter wurde beschlossen, dass ein Ingenieurbüro mit den baubegleitenden Maßnahmen (Überwachung, Rechnungskontrolle, Teil- und Schlussabnahme) beauftragt wird. Des Weiteren sollen die Kosten für eine Erweiterung der Dachkonstruktion (Statik) hinsichtlich der eventuellen Errichtung einer Solar- oder Photovoltaikanlage ermittelt werden. Die Kosten in Höhe von ca. 19.500,00 € inkl. MwSt. werden durch die Erhaltungsrücklage finanziert.

Zudem wurde beschlossen, dass ein Ingenieurbüro für die Erstellung eines Instandsetzungskonzeptes, einer Ausschreibung, Angebotseinholung sowie Auswertung der erforderlichen Mindest-Instandsetzungsmaßnahmen in der Tiefgarage gemäß Prüfbericht vom 02.12.2023 beauftragt wird. Die Kosten zur Erstellung des Instandsetzungskonzeptes belaufen sich auf 1.130,50 € inkl. MwSt. inkl. Ausschreibung, pauschal 8.181,25 € inkl. MwSt., Angebotseinholung und Auswertung pauschal 624,75 € inkl. MwSt. und werden der Erhaltungsrücklage entnommen.

Weitere Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen wurden nicht gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen. Aktuell ist hinsichtlich des Preisniveaus eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Leopoldstraße im Stadtbezirk Schwabing-Freimann gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 5 km entfernt.

Der Stadtbezirk Schwabing-Freimann ist im Norden von München, links der Isar gelegen. Westlich grenzen die Stadtbezirke Milbertshofen-Am Hart und Schwabing-West an, im Süden grenzen die Stadtbezirke Maxvorstadt und Altstadt-Lehel und im Osten der Stadtbezirk Bogenhausen an. Weiter sind die Gemeinden Unterföhring, Ismaning, Oberschleißheim sowie die Stadt Garching angrenzend.

Mit Stand April 2024 waren in München rd. 42.070 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,7 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,5 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im April 2024 ca. 6,0 %.

Mikrolage

Das Grundstück Fl.-Nr. 811 ist von der Leopoldstraße und Rümmanstraße zugänglich. Die Rümmanstraße ist eine Sackgasse, asphaltiert, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich. Die Leopoldstraße ist eine Hauptverkehrsstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen mit jeweils zwei bzw. drei Fahrspuren befahrbar. Straßenbegleitgrün in der Mitte der Fahrbahn ist gegeben. Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung sowie beidseitige Geh- und Fahrradwege sind vorhanden. Das Parken ist auf Längsparkstreifen möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden sowie angrenzend ein Ärztehaus. Weiter sind direkt im Bereich des Bewertungsobjektes Grünflächen zwischen dem Wohnhaus und der Leopoldstraße gegeben.

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

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist das ca. 5 km entfernte Zentrum von München in südlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 17 Minuten erreichbar. Der Mittlere Ring ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 300 Meter gelegen. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin ist nach ca. 1,2 km anfahrbar. Die Autobahn A8 Richtung Stuttgart kann in westlicher Richtung nach ca. 11 km angefahren werden. Die Autobahn A8 Richtung Salzburg ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 9 km gelegen. Die Autobahn A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist nach ca. 12 km anfahrbar, der Anschluss an die A96 Richtung Lindau ist nach ca. 10 km erreicht. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als durchschnittlich bis gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Wilhelm-Hertz-Straße ist in unmittelbarer Nähe zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Buslinien 140 und 141, mit welchen beispielsweise die Haltestelle Scheidplatz in einer Fahrzeit von ca. 5 Minuten anfahrbar ist. Fußläufig ist die Haltestelle Scheidplatz in einer Entfernung von ca. 1,3 km zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die U-Bahnlinien U2, U3 und U8 sowie die Buslinien 140, 141, 142 und 144. Mit den U-Bahnlinien U2 und U8 ist beispielsweise in einer Fahrzeit von ca. 7 Minuten der Hauptbahnhof von München 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 durchschnittlich zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 31 km entfernt und in ca. 20 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in einer Fahrzeit von ca. 45-65 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Im Außenbereich sind Lärmimmissionen durch Kfz-Verkehr von der Leopoldstraße wahrnehmbar.

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. 811, Gemarkung Schwabing, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 2.289 m². Die Grundstücksform ist geometrisch nicht zuordnungsfähig. Die minimale Tiefe beträgt ca. 37 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 68 Meter. Die maximale Breite beträgt ca. 58 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus ist als Grenzbau zur Fl.-Nr. 811/4 errichtet und grenzt an einen sich dort befindlichen Baukörper an. Die Tiefgarage ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 811/4, 817/4 und 815/1 errichtet und grenzt an einen sich auf Fl.-Nr. 817/4 befindlichen Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 305, rechtskräftig seit dem 19.01.1967. Dem Bebauungsplan ist eine Bebauung mit zwingend neun Vollgeschossen, Flachdach, 510 m² Grundfläche der baulichen Anlagen sowie einer GFZ von 2,5 zu entnehmen. Eine Fläche für Garagen sowie 100 m² Mindestgröße für einen Kinderspielplatz sind gegeben. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet (WR). Baulinien und Baugrenzen sind ersichtlich. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus und einer Tiefgarage bebaut. Das Wohnhaus verfügt in dem Gebäudeteil, in welchem sich das Bewertungsobjekt befindet, über ein Erdgeschoss, ein 1.-7. Obergeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über acht Vollgeschosse. Der nördliche Gebäudeteil verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-4. Ober-

geschoss und ist ebenfalls unterkellert. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1961/62. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken. Im Erdgeschoss ist eine Ladeneinheit gegeben.

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. 4.400 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 2.289 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 1,9.

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 Baunutzungs-

verordnung (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. Hin- gegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

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

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München liegen derzeit keine Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen 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 des Gebäudes 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 Maßprüfungen, 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. 1961/62;
Veränderungen:	Keine wesentlichen Veränderungen; Instandhaltungsmaßnahmen;
Aufteilung in Wohnungseigentum:	Gemäß Teilungserklärung vom 22.11.1988;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/ Gründung:	Beton; das Gebäude ist unterkellert;
Außenfassade:	Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; Balkone mit Metallgeländern;
Außenwände:	Mauerwerk oder Vergleichbares;
Dachkonstruktion:	Soweit ersichtlich Flachdach; entsprechende Flachdachabdichtung und Wärmedämmung werden unterstellt;
Dachentwässerung:	Vermutlich Flachdacheinläufe und innenliegende Dachschläuche;

- Geschossdecken: Massivdecken;
- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Natursteinbelag, Podeste ebenfalls mit Naturstein belegt; die Treppenhausflure verfügen über einen Teppichbelag; die Treppenhauswände verfügen über einen Reibputz; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade bzw. die verglasten Türen zu den vorhandenen Laubengängen;
Die Laubengänge verfügen am Boden über Betonsteinplatten, weiter ist ein Metallgeländer vorhanden;
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Fensterbänke aus Metall; keine Rollos;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche bzw. über den mit Betonsteinpflaster befestigten Bereich vor dem Hauseingang; der Hauseingang ist ebenerdig möglich; es ist ein Hauseingangelement vorhanden mit Festverglasung sowie einer Hauseingangstüre; in das Metallelement ist zudem eine Sprechanlage integriert; die Hauseingangstüre verfügt über eine Drückergarnitur und Zylinderschloss sowie eine Isolierverglasung; die feststehenden Elemente verfügen ebenfalls über eine Isolierverglasung;
Im erdgeschossigen Eingangsbereich sind Aufputzbriefkästen vorhanden;
- Aufzug: Es ist ein Personenaufzug vorhanden vom KG in die Obergeschosse; der Aufzug ist Fabrikat Schindler, für 7 Personen, Baujahr 2024;

- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Fernwärmeanschluss; Warmwasser wird zentral erzeugt;
- Gemeinschaftsräume: Im Waschraum im KG sind zwei Waschmaschinen und ein Trockner vorhanden, diese werden über Münzen bedient;
Zudem ist ein Trockenraum vorhanden;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 2-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Flur und Balkon. Beide Wohnräume und der Balkon sind nach Osten ausgerichtet. Der Balkon ist vom Wohnzimmer und Schlafzimmer zu betreten. Die Küche ist nach Norden ausgerichtet. Das Bad ist innenliegend.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

Größe

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Wohnung nicht zugänglich gemacht wurde und somit nicht von innen besichtigt werden konnte.

Die Wohnfläche wurde dem vorliegenden Aufteilungsplan wie folgt entnommen.

Wohnen	ca.	20,40	m ²
Zimmer	ca.	9,63	m ²
Küche	ca.	6,11	m ²
Bad	ca.	3,04	m ²
Flur	ca.	4,10	m ²
<hr/>			
Zwischensumme	ca.	43,28	m ²
abzgl. 3% Putz	ca.	-1,30	m ²
zzgl. Balkon zu 1/4	ca.	0,95	m ²
<hr/>			
Wohnfläche	ca.	42,9	m²

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 1,8 m².

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 vermutlich aus Naturstein; Fensterbänke außen aus Metall; keine Rollos;
Türen:	Gestrichene Holztüren mit gestrichenen Holzzargen und durchschnittlichen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre ebenfalls als gestrichene Holztüre mit gestrichener Holzzarge und Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Spion;
Böden:	Teppichbelag, Laminatboden oder Vergleichbares; Bad gefliest;
Wände:	Massive Innenwände verputzt und gestrichen bzw. tapeziert;
Decken:	Glatt verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Badewanne, WC und Waschbecken; Boden gefliest; Wände gefliest; Rippenheizkörper mit Thermostatventil; das Bad ist innenliegend und verfügt vermutlich über eine mechanische Abluft;
Elektro:	Dem Baujahr entsprechend durchschnittliche Elektroausstattung abgesichert über Schraubsicherungen oder Vergleichbares; FI-Schalter ist nicht gegeben;

Heizung/Warmwasser:	Rippenheizkörper mit Thermostatventilen; nach Angabe zentrale Warmwasserversorgung;
Balkon:	Balkon mit massiver Balkonplatte ohne weiteren Oberbelag, Stahlgeländer;
Kellerabteil:	Anhand der Beschriftung der Kellerabteile konnte das Kellerabteil nicht eindeutig gefunden werden; es wird unterstellt, dass ein Kellerabteil für die Wohnung vorhanden ist; die Kellerabteile sind zum Flur und zu den Nachbarabteilen überwiegend mit Holzlattenrost abgeteilt, Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis, gültig bis 10.08.2028, liegt vor.

Der vorliegende Energieausweis wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 102,5 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 11,3 kWh/(m²a) zu entnehmen. Der Energieverbrauch für Warmwasser ist darin enthalten. Energieträger ist Fernwärme.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, als verbessernd sind das vorhandene Wärmedämmverbundsystem sowie die vorhandenen Kunststofffenster mit Isolierverglasung gegeben.

4.4. Außenanlagen

Die vorhandenen Gartenflächen sind teilweise den Mietern der Erdgeschosswohnungen als Sondernutzungsrecht zugewiesen. Es sind Rasenflächen, Bäume und Sträucher vorhanden. Es ist eine Einfriedung aus Maschendrahtzaun bzw. einem Metallzaun gegeben.

4.5. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum befindet sich, soweit ersichtlich, in einem ordentlichen Zustand.
- Nach Auskunft beim Ortstermin ist eine Dachsanierung beschlossen bzw. steht an.

Sondereigentum:

- Gemäß der Erkenntnisse des Ortstermins und dem Eindruck, welche die Fenster gemäß der Außenbesichtigung vermitteln, unterstellt der Sachverständige einen unterdurchschnittlichen bzw. mäßigen Zustand.
- Es wird unterstellt, dass die wesentliche Ausstattung aus dem Baujahr stammt.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute 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. Der Zustand wird als unterdurchschnittlich bzw. mäßig unterstellt. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als unterdurchschnittlich 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. Abschlüsse 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 wurde wegen zu großer Abweichung, über 20 %, vom arithmetischen Mittel 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 2022 bis 2024. Den Immobilienmarktberichten 2022 und 2023 des

Gutachterausschusses der Stadt München ist für Wohnungen mit unter 45 m² Wohnfläche, Baujahresklasse 1960 – 1969 in guter Lage, für die Jahre 2022 und 2023 ein nahezu unveränderter Mittelwert zu entnehmen. Im Halbjahresreport 2024 wird für Wohnungen mit unter 45 m² Wohnfläche keine Angabe zur Preisentwicklung gemacht. Der Preisentwicklung von wiederverkauften Eigentumswohnungen ist in der Baujahresklasse 1960 – 1969 ein nahezu unverändertes Preisniveau zwischen 2023 und 2024 zu entnehmen. Daher ist keine Anpassung mittels Zu-/Abschlägen erforderlich.

Zuerst wird für die Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt zusammenfassend von einem durchschnittlichen Zustand und durchschnittlicher Ausstattung ausgegangen. Sämtliche Gebäude, in welchen sich die Vergleichswerte befinden, verfügen alle über einen Aufzug.

Bei einem Vergleichswert wurde ein einfacher Zustand und bei einem Vergleichswert ein guter Zustand angegeben. Dies wurde unter dem Punkt Ausstattung-/Zustand mit Zu-/Abschlägen berücksichtigt.

Im Rahmen der objektspezifischen Grundstücksmerkmale erfolgt dann eine Anpassung auf Grund des objektspezifischen Zustandes des Bewertungsobjektes.

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

Sämtliche in Ansatz gebrachte Vergleichswerte verfügen über eine Wohnfläche von unter 45 m², daher ist keine Anpassung mittels Zu-/Abschlägen hinsichtlich der Wohnungsgröße erforderlich.

Unter dem Punkt Lagefaktor wurde die örtliche Lage des Gebäudes angepasst.

Ein Vergleichswert verfügt über eine durchschnittliche Lagequalität, dies wurde durch einen Zuschlag berücksichtigt.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Wfl. in m ²	€/m ²	Lagefaktor	Ausstattung/Zustand	Wfl.-faktor	Preisindex	Vermietung	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Gut	Jun. 24	1964	36	7.799,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.799,00	280.764,00 €
2	Gut	Mrz. 24	1972	32	8.920,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	9.722,80	311.129,60 €
3	Durchschnitt	Mrz. 24	1968	32	7.233,00	1,05	1,05	1,00	1,00	1,00	7.974,38	255.180,16 €
4	Gut	Nov. 23	1956	44	8.542,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	8.114,90	357.055,60 €
5	Gut	Jun. 23	1962	31	6.645,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	7.243,05	224.534,55 €
6	Gut	Okt. 22	1962	31	7.526,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,09	8.203,34	254.303,54 €
7	Gut	Aug. 22	1962	28	9.296,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	9.296,00	260.288,00 €
				234							58.353,47	1.943.255,45 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$1.943.000 \text{ €} \quad / \quad 234 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 8.303 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$58.353 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{rd. } 8.336 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 8.303 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 8.336 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung, Wohnungsgröße und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 8.325,00 €/m² Wohnfläche.

Dieser ermittelte Vergleichswert wird zudem bestätigt durch den Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München, in welchem für wiederverkaufte Wohnungen mit unter 45 m² Wohnfläche, mittlere Verkaufspreise ermittelt wurden mit:

Gute Lage, Baujahresgruppe 1960 - 1969, durchschnittliche Wfl. 31 m²,
 9.300,00 €/m² mit einer Spanne von +/- 20 % (7.440,00 €/m² - 11.160,00 €/m²)

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Wie im Gutachten beschrieben, konnte das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden. Auf Grund der Erkenntnisse des Ortstermins wird ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt. Für Instandhaltungsmaßnahmen wird ein Abschlag von pauschal rd. 5 % in Ansatz gebracht.

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

Für die bevorstehende Dachsanierung betragen die anteiligen Kosten gemäß Eigentümerversammlungsprotokoll ca. 4.300,00 €. Da mit der Sanierungsmaßnahme auch eine Modernisierung einhergeht, wird der Abschlag auf 3.000,00 € gemindert.

Wie im Immobilienmarktbericht 2023 der Stadt München beschrieben, berücksichtigt der Gutachterausschuss bei der Auswertung der Vergleichspreise die Balkonflächen jeweils mit 50 % der tatsächlichen Grundfläche. Aus diesem Grund ist es erforderlich, bei Ansatz der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung einen Zuschlag bezogen auf 25 % der Balkonfläche vorzunehmen, somit rd. 7.900,00 € ($0,95 \text{ m}^2 \times 8.325 \text{ €/m}^2$).

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

$(42,9 \text{ m}^2 \times 8.325 \text{ €/m}^2 + 7.900,00 \text{ €}) \times 0,95 - 3.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 344.000,00 \text{ €}$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 16 zum Bewertungsstichtag 06.06.2024 beträgt rd. 344.000,00 €

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 ange-

gebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 7.600,00 €/m² bei einer WGFZ von 1,9 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 06.06.2024 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau leicht gesunken. Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2023 an, dass die Preise für individuelle Wohnbaudrundstücke (ein-/zweigeschossige Bebauung) im Mittel rd. 6 % unter

den Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen. In Anlehnung an die Angaben des Gutachterausschusses wird ein Abschlag von rd. 5 % berücksichtigt.

Das Grundstück Fl.-Nr. 811 ist mit einer WGFZ von rd. 1,9 bebaut, der Bodenrichtwert bezieht sich ebenfalls auf eine WGFZ von 1,9. Eine Anpassung mittels Zu-/Abschlägen ist daher nicht erforderlich.

Bzgl. der Lage sind keine Zu-/Abschläge in Ansatz zu bringen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 7.600,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -5%

Angepasster Bodenwert:

7.600,00 €/m² x 0,95 = rd. 7.220,00 €/m²

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 12,0/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing

7.220,00 €/m² x 2.289 m² x 12,0 / 1.000 = rd. **198.000,00 €**

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 16 zum Bewertungsstichtag 06.06.2024 beträgt rd. 198.000,00 €

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. 42,9 m². Das Bewertungsobjekt ist soweit bekannt nicht vermietet.

Gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 14,97 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 11,79 €/m² bis rd. 18,30 €/m² Wohnfläche.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes für unmöblierte Wohnungen mit 31 m² bis 64 m² Wohnfläche von rd. 20,25 €/m² bis rd. 31,50 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 25,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bei dem in Ansatz gebrachten Ertrag ist die Durchführung von erforderlichen Reparatur-/Instandhaltungsmaßnahmen berücksichtigt.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 425,00 € 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. 13,90 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

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

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1961/1962. Der Modernisierungsgrad wird mit „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 22 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

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

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

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2022 und 2023 keine Liegenschaftszinssätze für Eigentumswohnungen.

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

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

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Wie im Gutachten beschrieben, konnte das Bewertungsobjekt nicht von innen besichtigt werden, es wird ein unterdurchschnittlicher Zustand unterstellt. Für die Instandhaltungs- und Reparaturmaßnahmen wird ein Abschlag von pauschal rd. 5 % in Ansatz gebracht.

Zudem wird, wie im Kapitel Vergleichswertverfahren ausgeführt, hinsichtlich der anstehenden Dachsanierung ein Abschlag von rd. 3.000,00 € in Abzug gebracht.

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

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	42,90m ² x	25,00 €/m ² =	1.073,00 €
			1.073,00 €

Rohrertrag pro Monat:

1.073,00 €

Rohrertrag pro Jahr:

rd. 12.900,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	42,9 m ² x	13,90 €/m ² = rd.	-600,00 €
Verwaltungskosten:	1 x	425 € = rd.	-430,00 €
Mietausfallwagnis:	12.900 € x	2,0% = rd.	-260,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:			-1.300,00 €

Jahresreinertrag:

11.600,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

198.000 €	x	1,50% = rd.	-3.000,00 €
-----------	---	-------------	--------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

8.600,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1961
Jahr der Bewertung:	2024
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	22 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,50%
Rentenbarwertfaktor:	18,62

Gebäudeertragswert:

8.600,00 € x 18,62 = rd. **160.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen:	rd.	160.000,00 €
zzgl. Bodenwert:	rd.	198.000,00 €
Vorläufiger Ertragswert:	rd.	358.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

abzgl. Dachsanierung	rd.	-3.000,00 €
abzgl. Reparatur-/Instandhaltungsstau rd. 5 %	rd.	-18.000,00 €
Ertragswert	rd.	337.000,00 €

**Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan
Nr. 16 zum Bewertungsstichtag 06.06.2024 beträgt rd. 337.000,00 €**

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 06.06.2024 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert:	rd. 344.000,00 €
Ertragswert:	rd. 337.000,00 €

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 12,0/1.000 Miteigen-
tumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 811, Gemarkung Schwabing, verbunden
mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Keller laut Aufteilungsplan
Nr. 16, Leopoldstr. 191, 80804 München, zum Wertermittlungsstichtag
06.06.2024 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück
von**

344.000,00 €

(i.W.: dreihundertvierundvierzigtausend Euro)

bewertet.

Hinweis:

- Im Gutachten wurde bereits mehrfach darauf hingewiesen, dass das Bewer-
tungsobjekt (Wohnung und Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 16) nicht
von innen besichtigt werden konnte und somit hinsichtlich der Beschaffenheit
und des Zustandes die im Gutachten angegebenen Annahmen getroffen wur-
den. 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 26.09.2024

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Nordost



Ostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Zugang zum Hauseingang von Norden

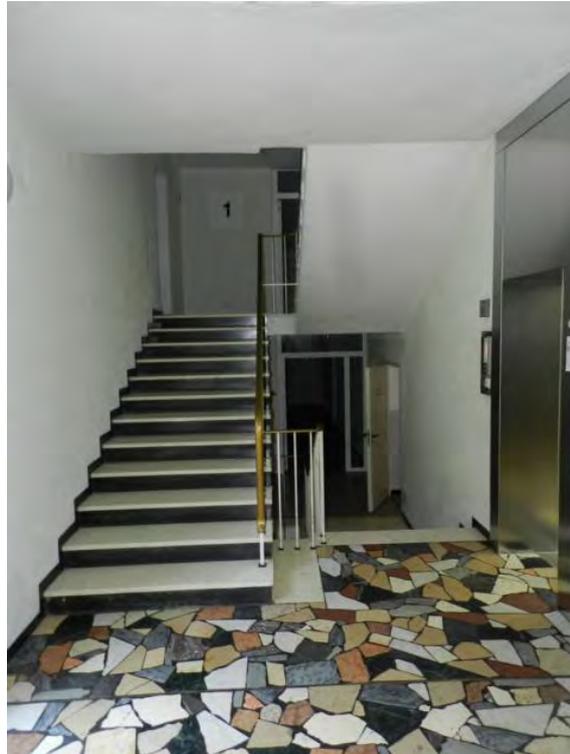


Hauseingang

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Treppenhaus



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Wohnungseingangstüre



Kellerflur

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Gemeinschaftskeller



Gemeinschaftskeller



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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

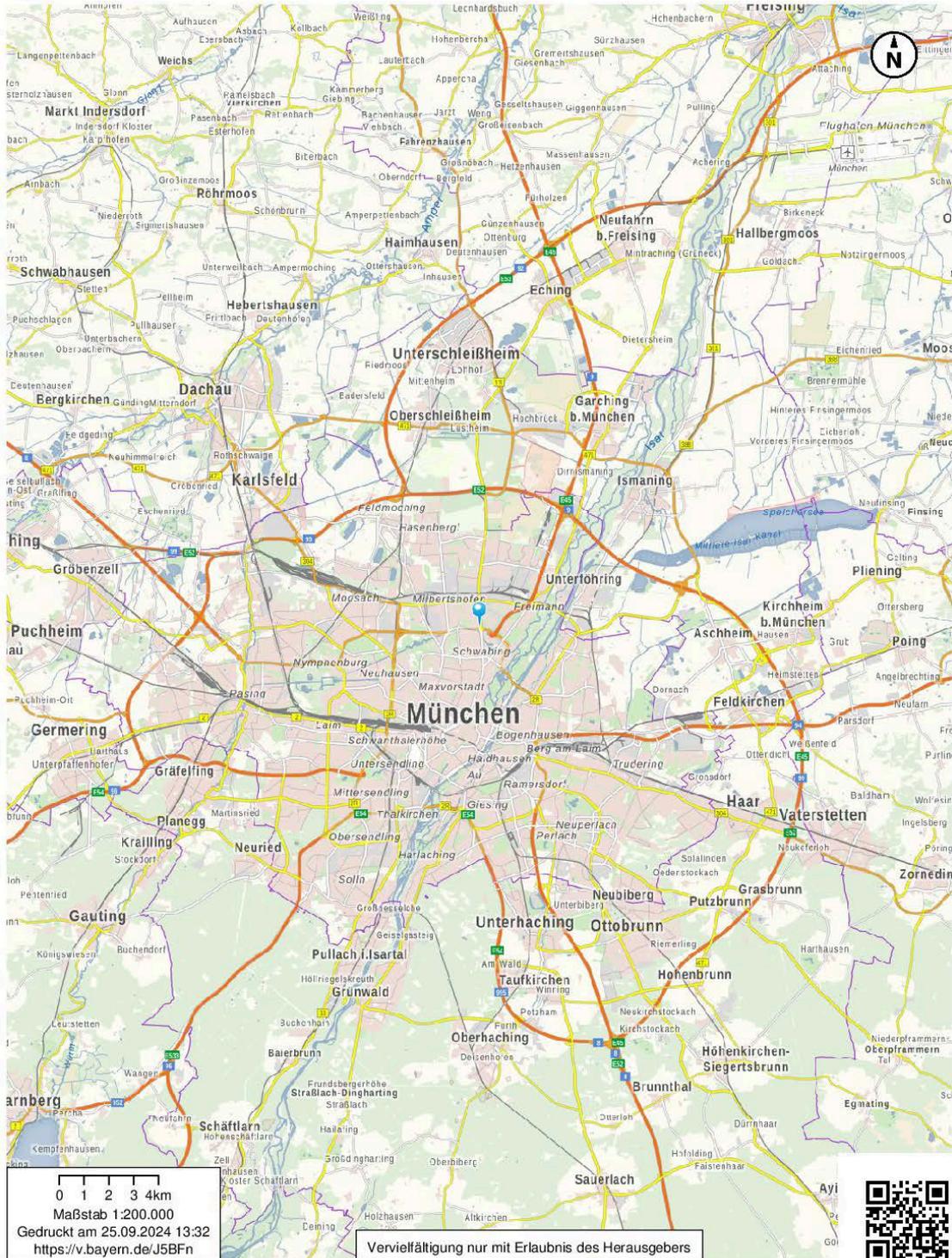
80636 München – Nymphenburger Str. 75 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

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



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 1 2 3 4 km
Maßstab 1:200.000
Gedruckt am 25.09.2024 13:32
<https://v.bayern.de/J5BFn>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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

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

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



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

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

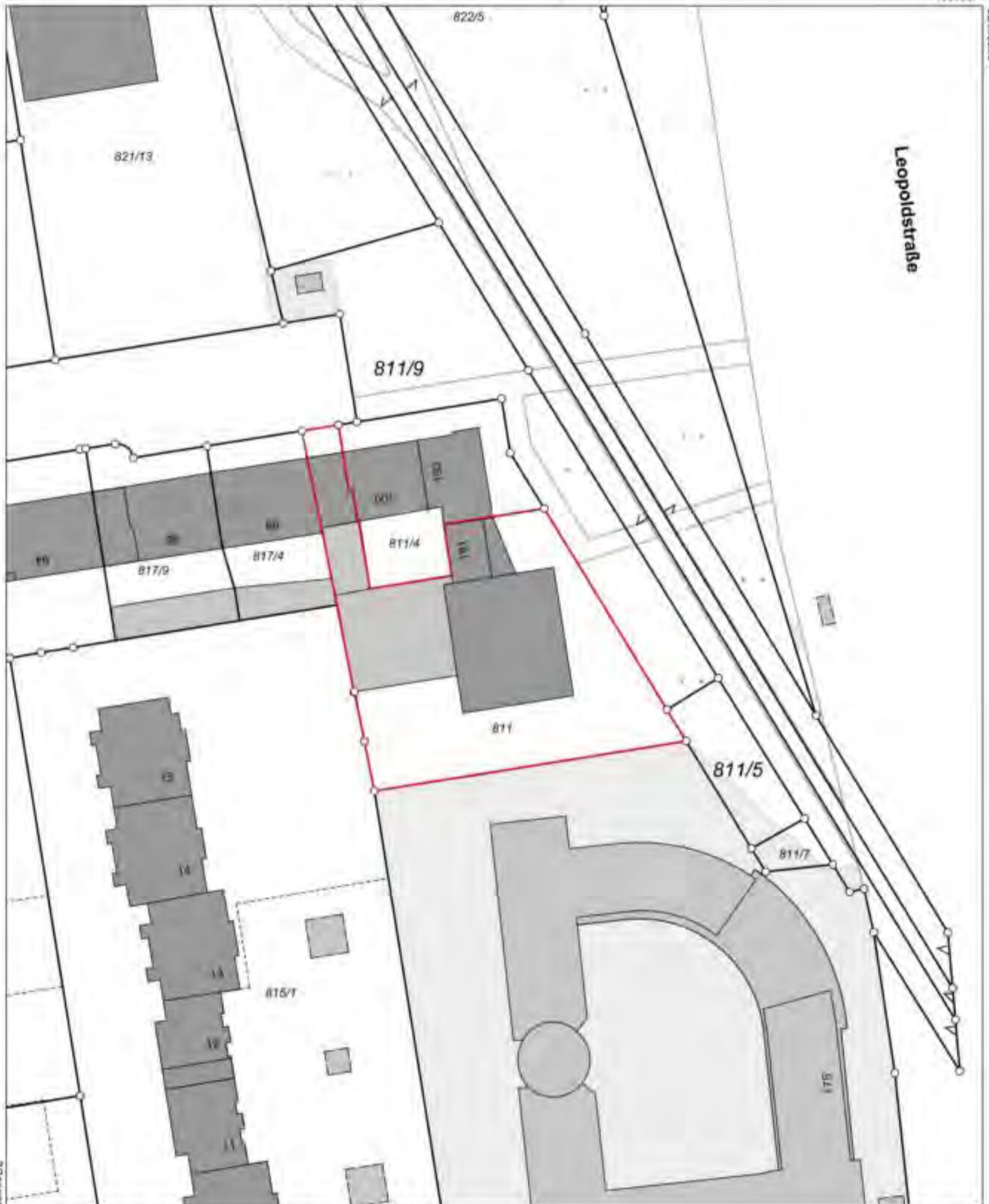
Erstellt am 12.03.2024

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 811
Gemarkung: Schwabing

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

5339207



32692205

5338987

Maßstab 1:1000



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

Anlage 4

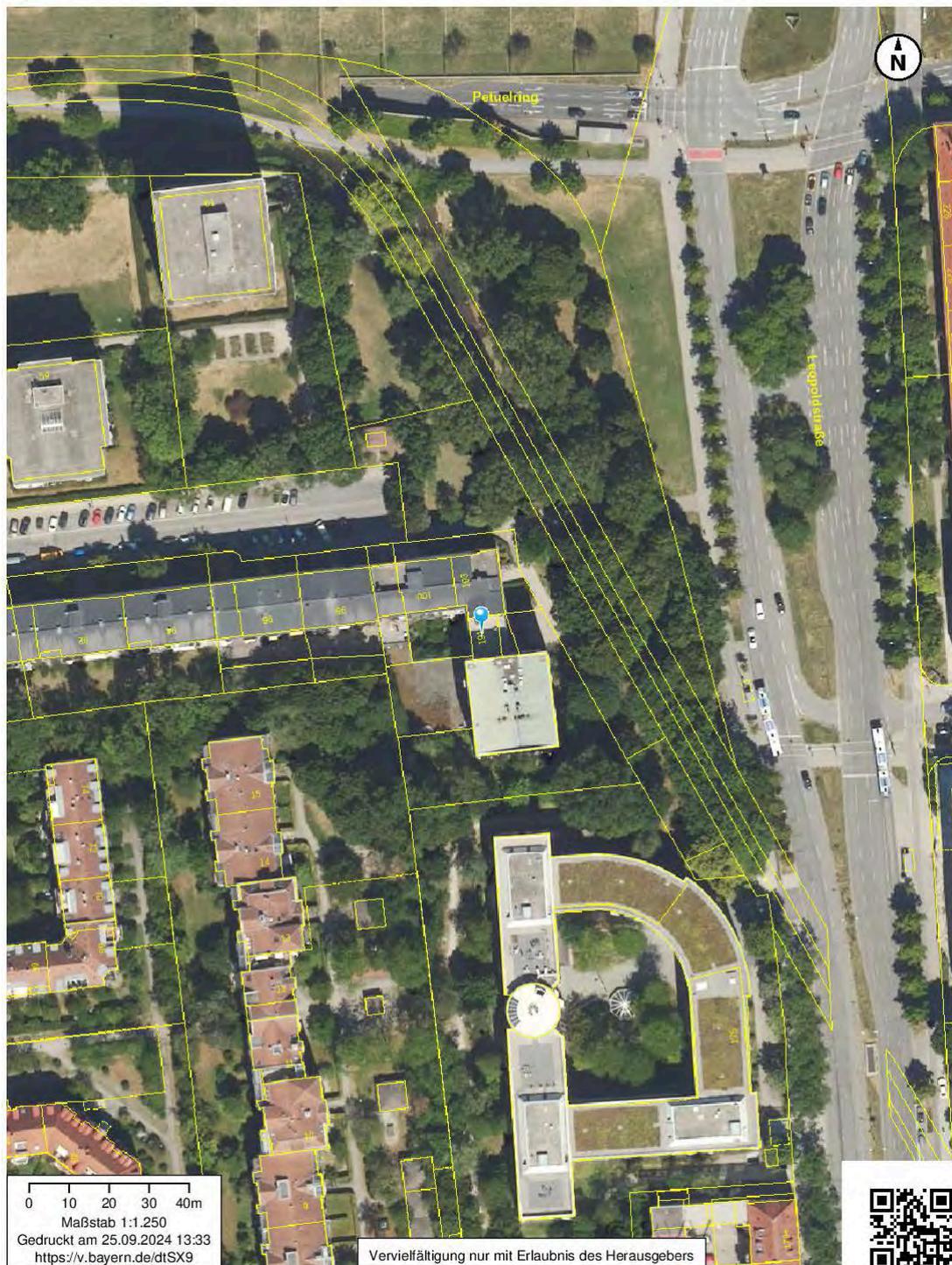
Luftbild

A 4



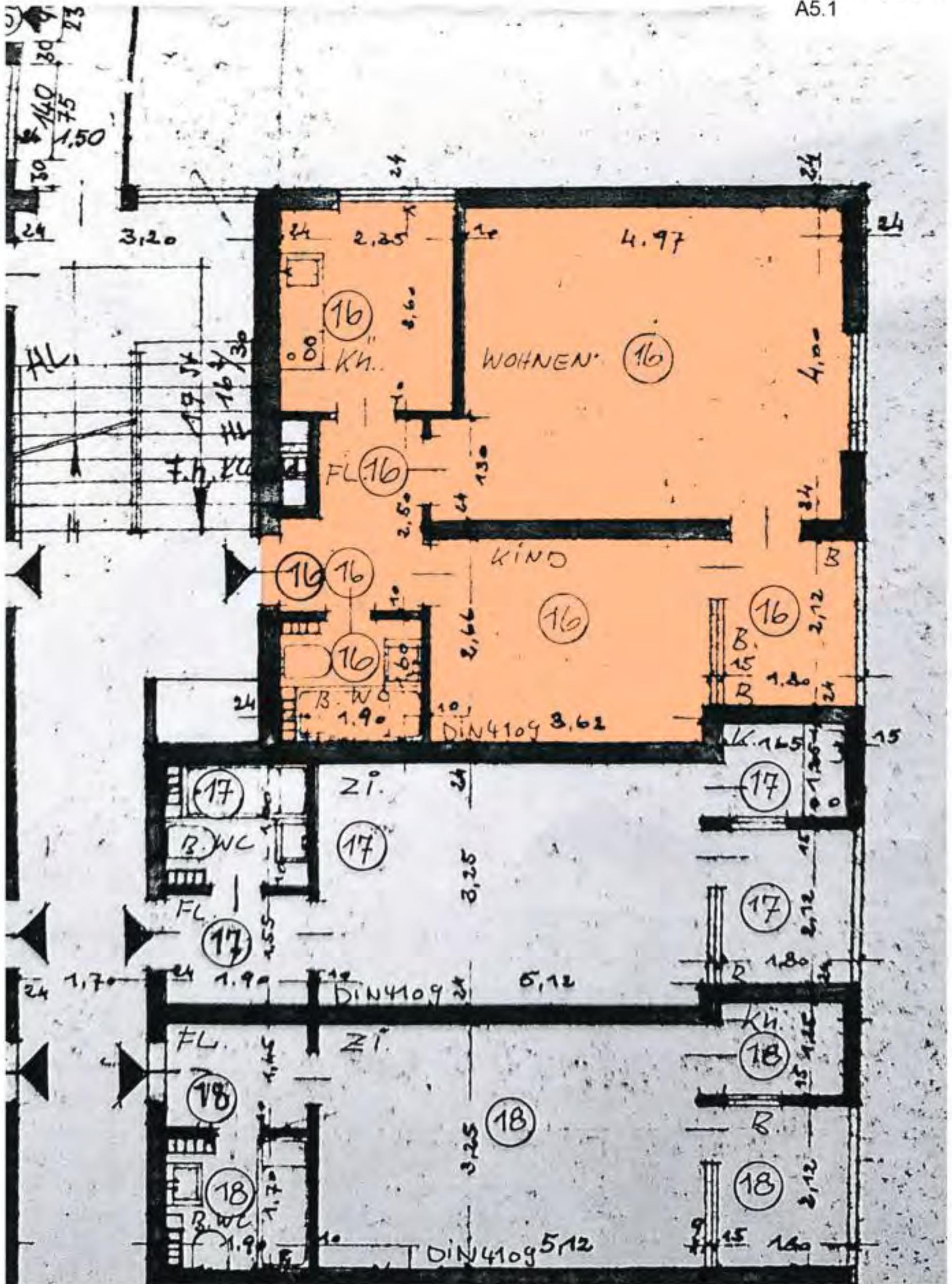
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

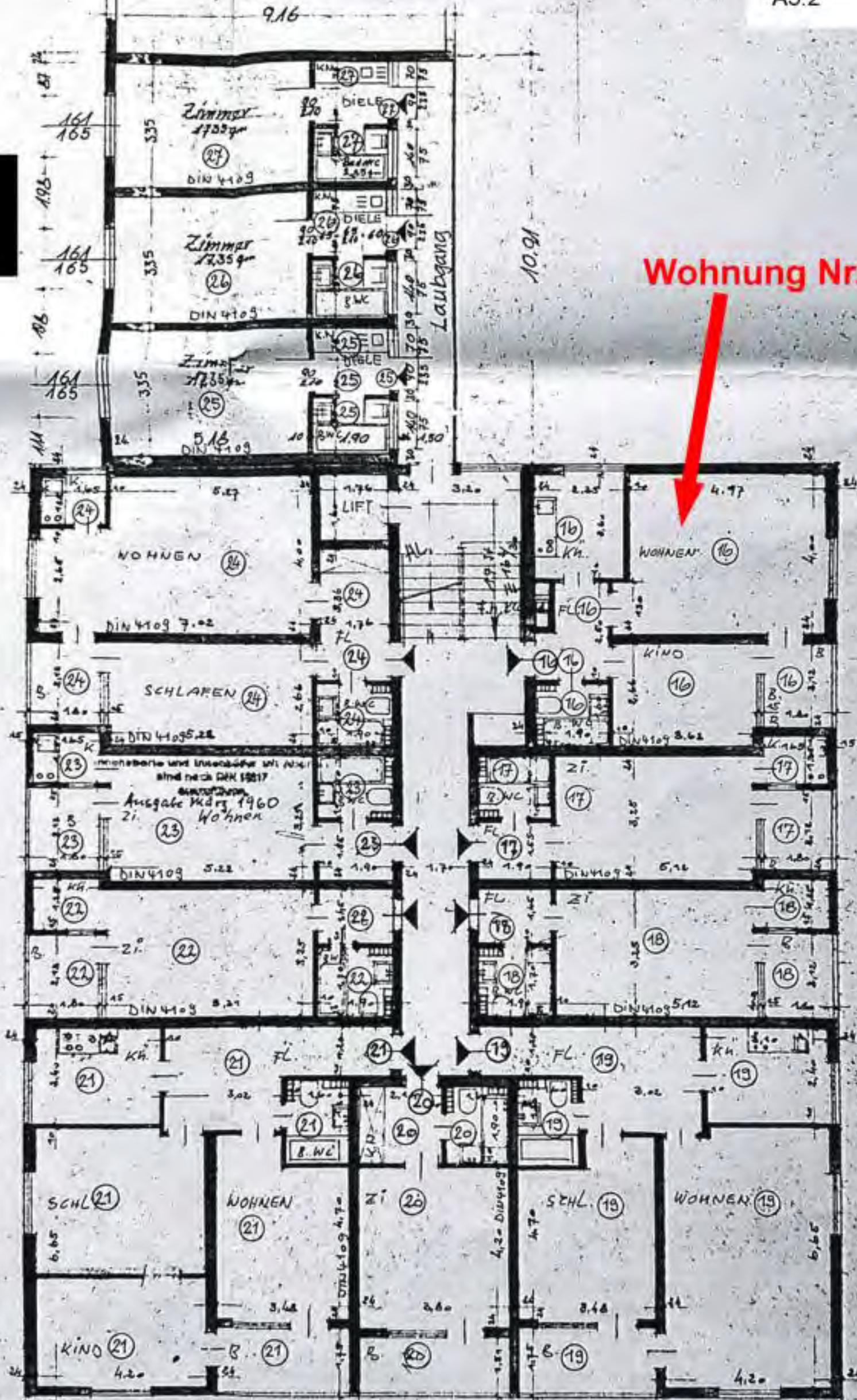


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2024, EuroGeographics

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



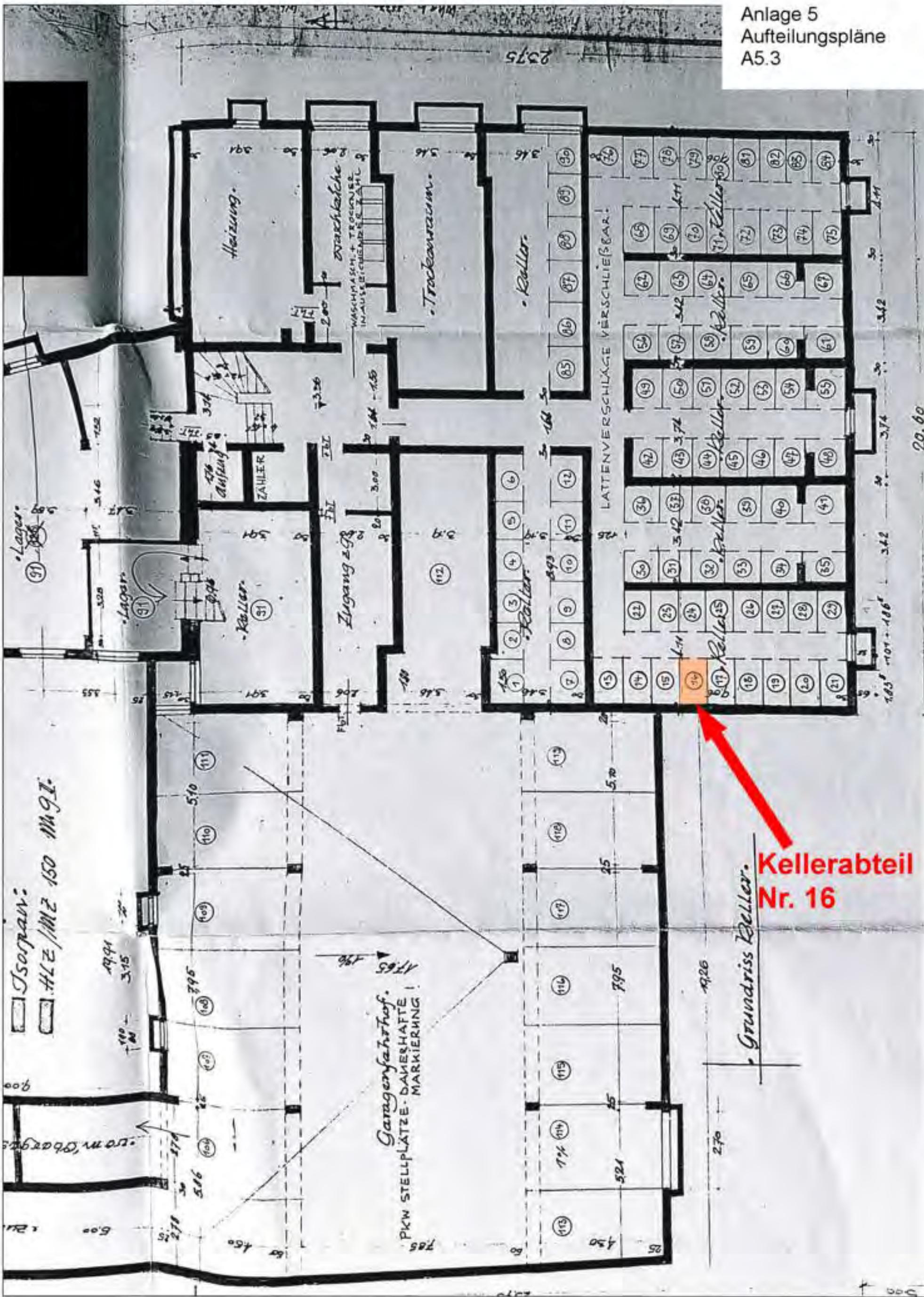
324058



Wohnung Nr.16

GRUNDRISS - 1. O.G.

20,60



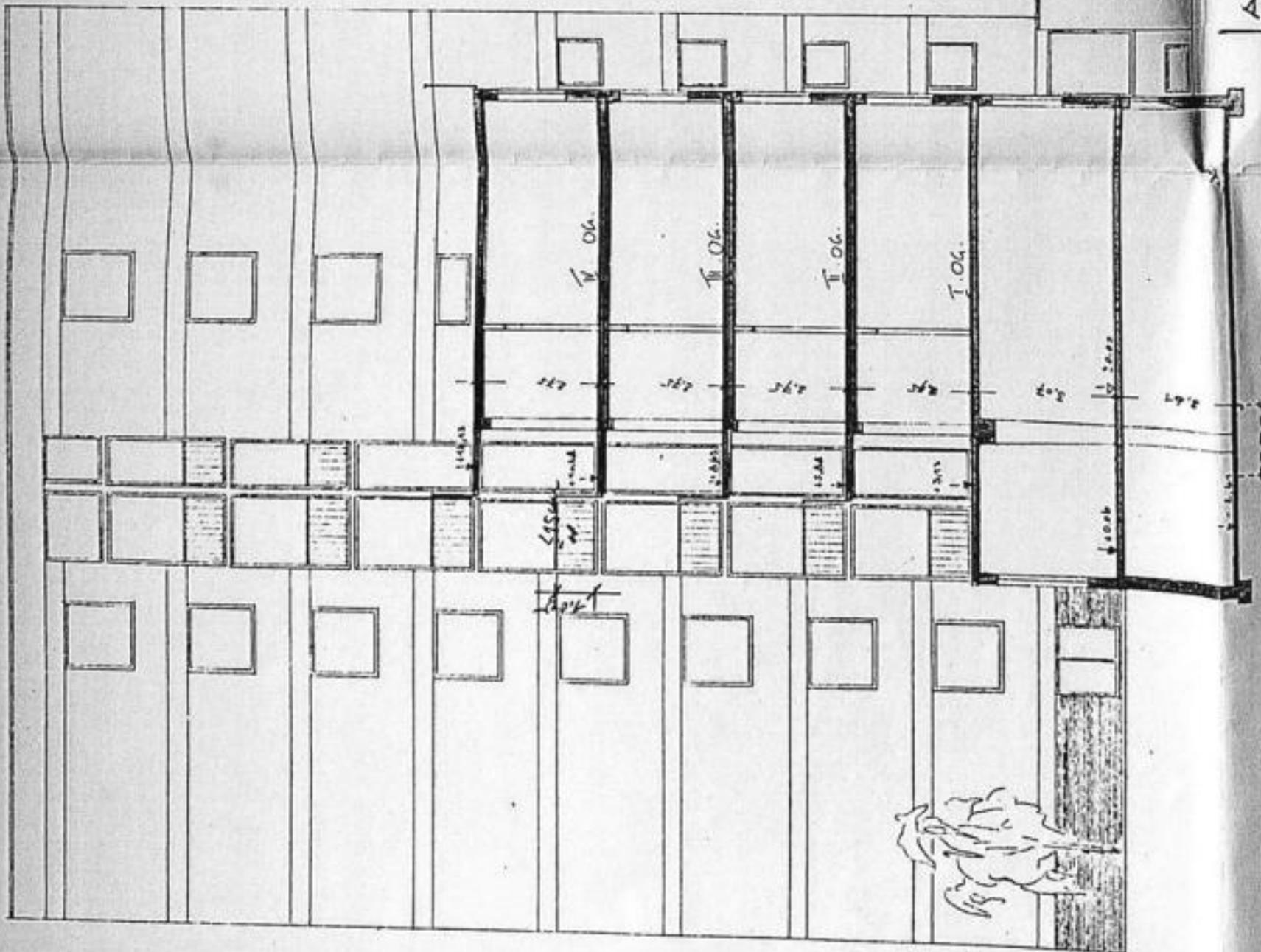
Isorpan:
HLZ/MZ 150 MM ZI.

Garagenfahrfhof.
PKW STELLPLATZE - DAUERHAFT
MARKIERUNG!

Kellerabteil
Nr. 16

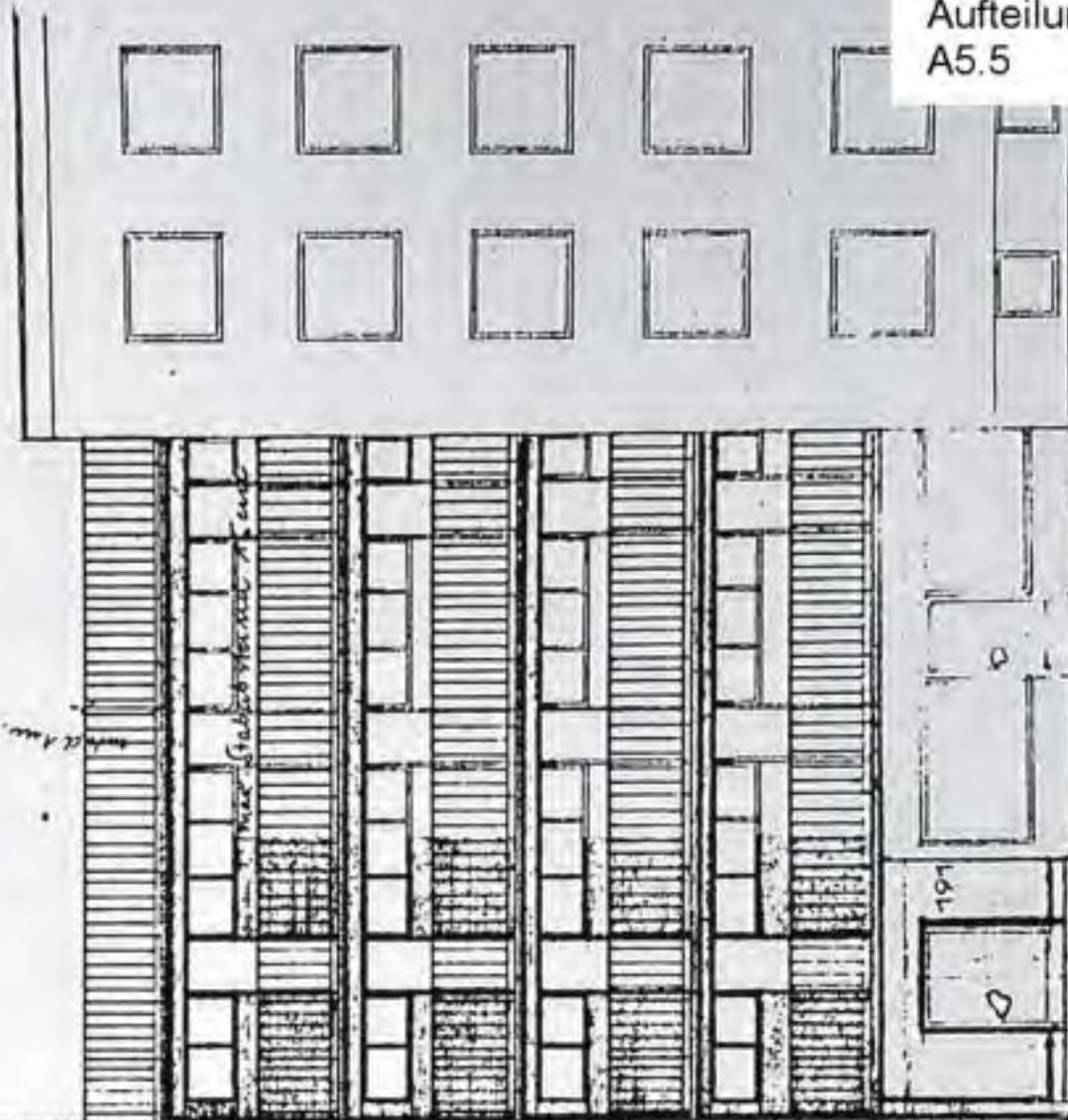
Grundriss Keller.

Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.4



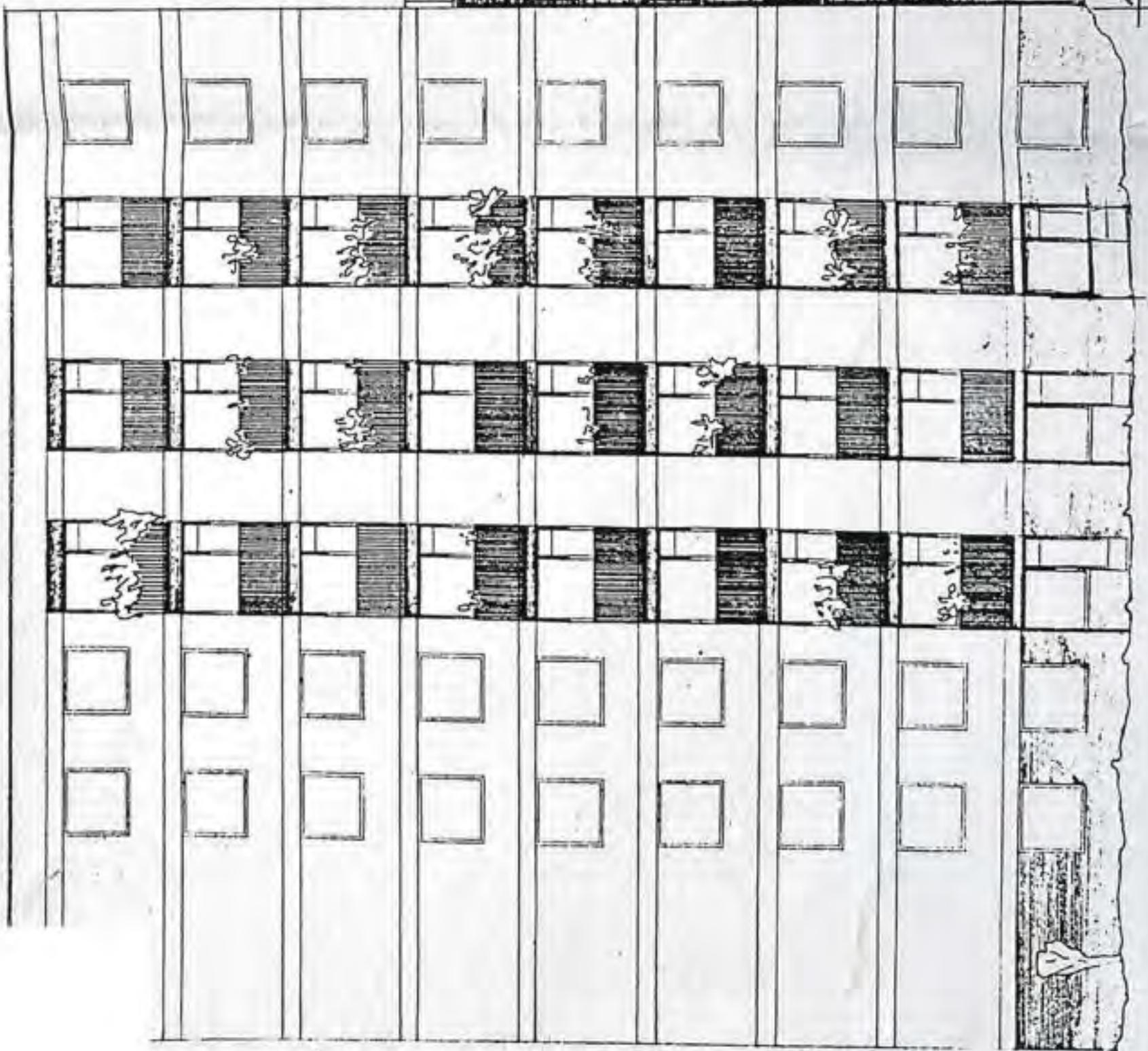
Z
W
A
N
D
0
2
Z
O
Y
U
A
S
S
I
C
I
T
I
T
Z
U
S
S
I
T
I
T

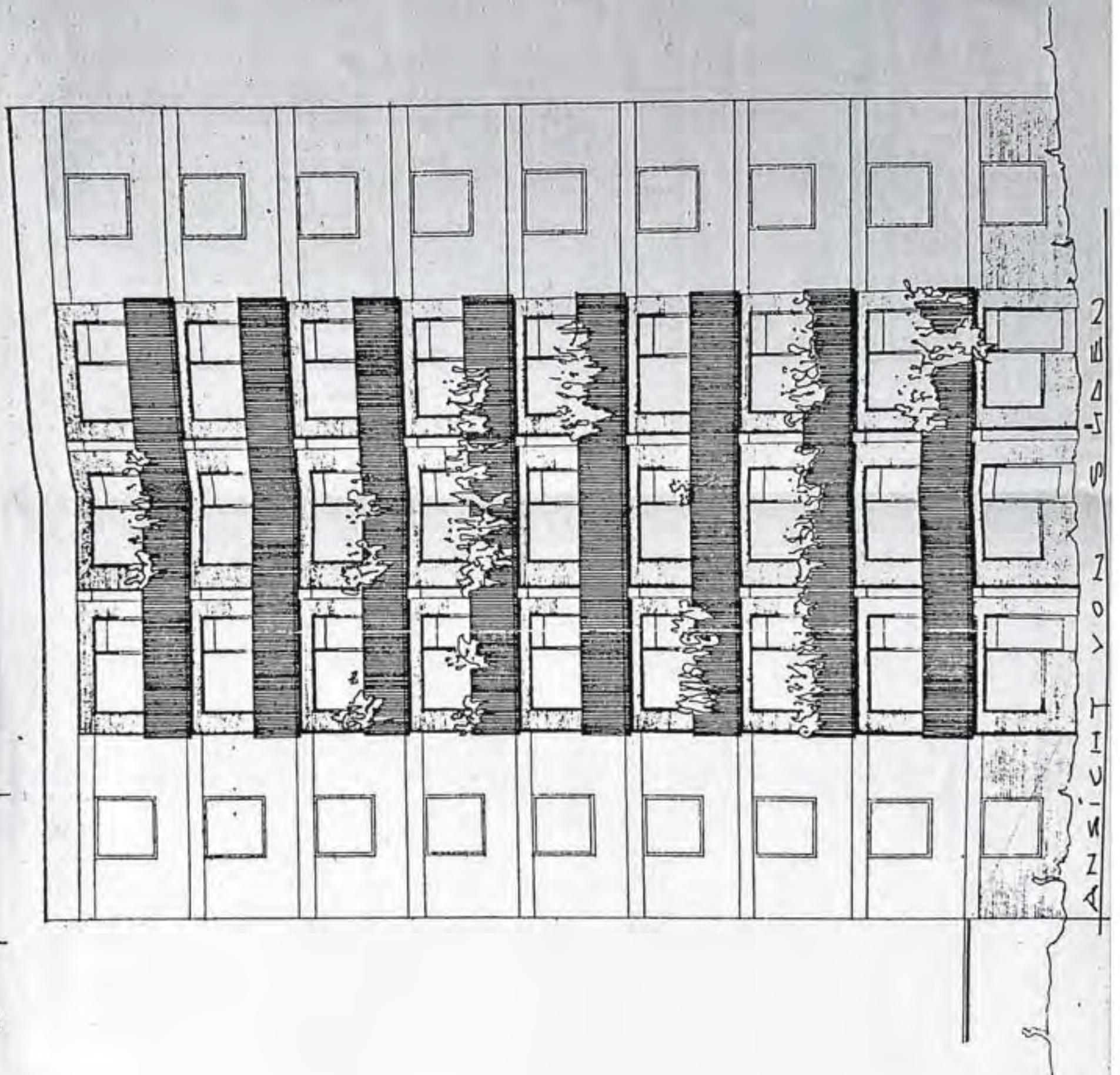
Anlage 5
Aufteilungspläne
A5.5



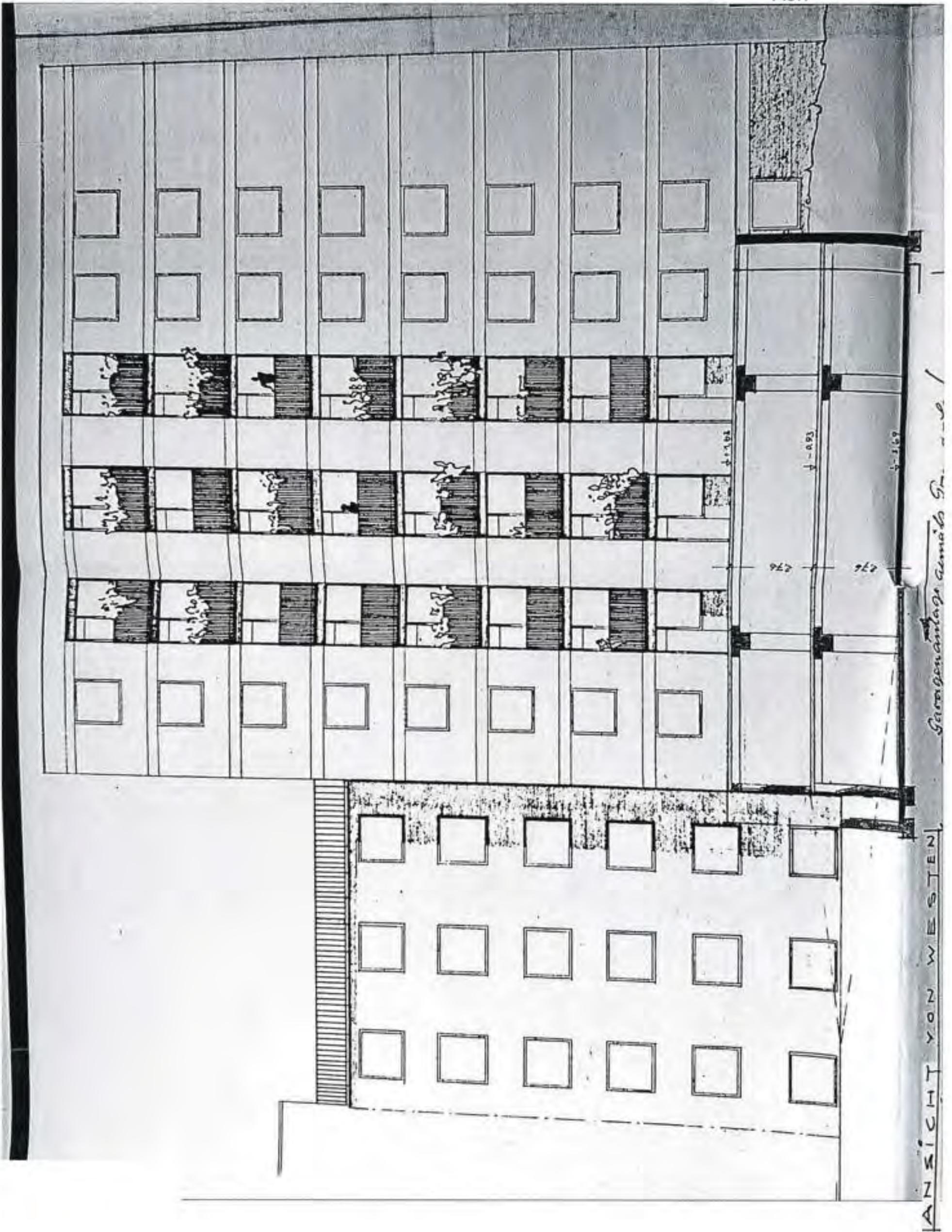
H
U
A
Z

Z
E
I
S
O
Z
O
Y
T
I
U
S
Z
D





Z
E
D
J
S
I
O
Y
T
I
V
W
Z
A



Sargenstraße am 10. 11. 1901

ANSICHT VON WESTEN

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Schwabing Blatt 26620 getreten. Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar. Freigegeben zum 19.03.1996.

Grundbuch

von
SCHWABING

Band 890 Blatt Nr. 26620

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		a/b	c	ha	o m²	
1	-	811	12,0/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Leopoldstr. 191 Gebäude und Freifläche (darauf ein Teil des Wohnhauses Nr. 100 von FINr. 811/4)	--	22 89	
2	zu 1	verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 16 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 890 - 893 Bl. 26605 bis Bl. 26723); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte bezüglich der Terrassen- und Gartenflächen sowie bezüglich der Dachterrassen sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung von 22.11.1988 - URNr. 675 /Notar [redacted] sowie Nachtrag vom 25.01.1989 - URNr. 150/Notar [redacted]; Recht zur Errichtung und Benützung eines Entwässerungskanals, Recht zur Errichtung von Licht- und Isolierschächten, Fensterrechte und Bebauungsbeschränkung an FINr. 811/4; eingetragen in Schwabing Bd. 192 Bl. 3919 Abt. II/2; Übertragen aus Bd.802 Bl. 23523 ; eingetragen am 03.02.1989 . [redacted]				

000051
Blatt 03 von 25

000051
Blatt 02 von 25

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

Lfd. Nr. der Eintragungen	1	Eigentümer	2	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	3	Grundlage der Eintragung	4
1 a		[Redacted]	[Redacted]	1		Infolge Teilung nach § 8 WEG hierher übertragen am 03.02.1989.	[Redacted]
b		[Redacted]	[Redacted]				[Redacted]
c		[Redacted]	- als Gesellschafter bürgerlichen Rechts -				[Redacted]
2		[Redacted]	[Redacted]	1,2		Auflassung vom 28.09.1989; 01 am 25.10.1989.	[Redacted]
3		[Redacted]	[Redacted]	1		Auflassung vom 15.11.1999; eingetragen am 06.04.2000.	[Redacted]

000051
Blatt 04 von 25

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

Lfd. Nr. der Eintragungen	1	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	2	Lasten und Beschränkungen	3
1		1			Überbaurecht sowie Recht zur Einstellung von Kraftfahrzeugen für jeweilige Eigentümer von Flst. 811/4; gemäß Bewilligung vom 29.05.1961; vermerkt gemäß § 9 GBO; eingetragen am 02.10.1961 und hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen am 03.02.1989.
2	1-2	zul			Auflassungsvormerkung für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 07.07.1989 - URNT. 1502 / NOTA [redacted] eingetragen am 18.07.1989.
3	1				Auflassungsvormerkung für [redacted] gemäß Bewilligung vom 15.11.1999 - URNr. 1025/NOTAR [redacted] am 03.12.1999.
4	1				Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1512-K-284/2011); eingetragen am 20.06.2011.
5	1				Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540-K-298/2015); eingetragen am 08.09.2015.
6	1				Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517-K-393/2018); eingetragen am 04.01.2019.
7	1				Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517-K-342/2023); eingetragen am 23.01.2024.

000051
Blatt 05 von 25

Amtsgericht München Grundbuch von Schwabing		Band 890 Blatt Nr. 26620 Zweite Abteilung		Einlegebogen 1 R	
Veränderungen			Löschungen		
Lfd. Nr. der Spalte 1	5	Lfd. Nr. der Spalte 1	6	7	
		2			am 25.10.1989.
		3			Gelöscht am 06.04.2000.
		4			Gelöscht am 27.11.2012.
		5			Gelöscht am 13.09.2016.
		6			Gelöscht am 20.10.2020.

Fortsetzung auf Einlegebogen

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

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

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

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

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFIV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Abgekürzte Sterbetafeln 2020/2022 Deutschland

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung