

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 und Balkon im 3. OG
sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 53,
ca. 67,12 m² Wohnfläche
samt Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14**

**Linkstraße 86, 80933 München
Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching**



Wertermittlungstichtag 11.05.2023

Verkehrswert 443.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Nymphenburger Str. 75, 80636 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 24.07.2023

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung	5
1.2. Auftraggeber	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	6
1.7. Baulastenverzeichnis	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	8
1.11. Verwalter	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.14. Marktsituation	9
2. LAGE	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	22
4.4. Außenanlagen	22

4.5. Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14	22
4.6. Befund.....	23
5. BEURTEILUNG.....	24
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	25
7. WERTERMITTLUNG	26
7.1. Vergleichswertverfahren.....	26
7.2. Anteiliger Bodenwert	29
7.3. Ertragswertverfahren	31
8. VERKEHRSWERT	36

Anlagen:

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

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

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC und Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 53 samt Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14
Adresse:	Linkstraße 86, 80933 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching
Grundstücksfläche:	5.231 m ²
Miteigentumsanteil:	20,408/1.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 06.03.2023 im Zwangs- versteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	11.05.2023
Qualitätsstichtag:	11.05.2023
Baujahr:	ca. 1960
Wohnfläche:	ca. 67,12 m ²
Kfz-Stellplatz:	Kfz-Stellplatz Nr. 14 (SNR)
Vergleichswert:	rd. 443.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 276.000,00 €
Ertragswert:	rd. 434.000,00 €
Verkehrswert:	443.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 20,408/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 53.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur und Balkon ist im 3. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 14 zugeordnet.

Die Anschrift lautet Linkstraße 86, 80933 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1540 K 27/23, mit Beweisbeschluss vom 06.03.2023 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 11.05.2023, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 11.05.2023, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Wohnungsbesichtigung nahm ein Antragsteller teil. Der weitere Antragsteller war zu Beginn anwesend, hat jedoch an der Besichtigung der Wohnung nicht teilgenommen.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden geringe, jedoch keine wertrelevanten Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im 3. Obergeschoss, das Kellerabteil im Kellergeschoss, das Gemeinschaftseigentum, der Kfz-Stellplatz und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 16.02.2023 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Feldmoching, Blatt 13250
(Wohnungsgrundbuch)

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

Anmerkungen:

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

1.7. Baulastenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Feldmoching
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge
- 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

Die Wohnung ist leerstehend. Nach Angabe ist die Wohnung nicht vermietet und steht seit ca. drei Jahren leer.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung einschließlich Nachträge wurden am Grundbuchamt eingesehen.

In der Teilungserklärung bzw. den Nachträgen ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Miteigentumsanteil zu 20,408/1.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im 3. Obergeschoss links gelegenen, im Aufteilungsplan der Linkstr. 86 mit der Nr. 53 bezeichneten Wohnung, mit einer Wohnfläche von 68,14 qm sowie dem Kellerabteil Nr. 53.
- Gemäß Bewilligung vom 22.02.1983 wurde das Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 14 dem Bewertungsobjekt zugeordnet.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

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

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab dem 01.08.2023 monatlich 333,00 €. Nach Auskunft der Hausverwaltung beträgt das Hausgeld bis zu der noch ausstehenden Beschlussfassung über den Wirtschaftsplan 2023 monatlich 285,00 €. Sofern der Wirtschaftsplan in der vorliegenden Form genehmigt wird, beträgt das Hausgeld rückwirkend ab dem 01.01.2023 monatlich 333,00 €.

Nach Angabe der Hausverwaltung wurden für das Bewertungsobjekt die laufenden Hausgeldzahlungen geleistet.

Die weiteren Hausgelder im Objekt werden nach Auskunft der Hausverwaltung pünktlich bezahlt, es bestehen derzeit keine Zahlungsrückstände.

Die Erhaltungsrücklage für die WEG Schleißheimer Str. 515, Linkstr. 86-92 beträgt zum 31.12.2022 rd. 212.536,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 30.03.2022 und gemäß Auskunft der Hausverwaltung wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen bzw. Instandsetzungsarbeiten gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch gut zu beurteilen, es sind jedoch seit Mitte des Jahres 2022 Anzeichen für einen stagnierenden Immobilienmarkt und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen 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 Linkstraße im Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl gelegen. Das Zentrum von München liegt ca. 11 km entfernt.

Der Stadtbezirk Feldmoching-Hasenbergl ist im Norden der Stadt München gelegen und erstreckt sich von der Dachauer Straße im Westen bis zur Schleißheimer Straße im Osten. Im Nordwesten grenzt der Bezirk an die Gemeinde Karlsfeld, im Norden an die Gemeinde Oberschleißheim an.

Mit Stand April 2023 waren in München rd. 38.360 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,5 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,0 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im April 2023 ca. 5,7 %.

Mikrolage

Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52 grenzt an die Linkstraße und Schleißheimer Straße an. Die Schleißheimer Straße ist asphaltiert, in beide Richtungen befahrbar, verfügt über Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Im Bereich der Schleißheimer Straße ist ein Grünstreifen vorhanden. Das Parken ist teilweise am Straßenrand möglich. Zudem grenzt das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52 an die Linkstraße an. Die Linkstraße ist eine Anliegerstraße, asphaltiert, in beide Fahrtrichtungen befahrbar, mit einseitigem Gehweg, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist beidseitig am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht aus Mehrfamilienwohnhäusern mit in der Regel vier bzw. fünf Vollgeschossen. Gegenüber der Schleißheimer Straße sind landwirtschaftliche Flächen gegeben.

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

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt ist das ca. 11 km entfernte Zentrum von München in südlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 30 Minuten erreichbar. Der Anschluss an den Mittleren Ring ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 5 km gelegen. Die Anschlussstelle München-Neuherberg an die A99, Ortsumfahrung München, ist vom Bewertungsobjekt in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4 km gelegen. Von hier aus ist das Autobahnkreuz München-Nord in weiteren ca. 3,5 km anfahrbar. Am Autobahnkreuz München-Nord besteht Anschluss an die A9 Richtung Berlin. Vom Bewertungsobjekt ist in westlicher Richtung nach ca. 15 km der Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart gegeben. Die Autobahnen A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen, die A96 Richtung Lindau und die A8 Richtung Salzburg sind über den Mittleren Ring erreichbar. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Aschenbrennerstraße ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 250 Meter gelegen. Hier verkehrt die Buslinie 60, mit welcher beispielsweise die Haltestelle Dülferstraße in einer Fahrzeit von ca. 2 Minuten angefahren werden kann. Fußläufig ist die Haltestelle Dülferstraße in einer Entfernung von ca. 700 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. An der Haltestelle Dülferstraße besteht Anschluss an die U-Bahnlinie U2, mit welcher in einer Fahrzeit von ca. 14 Minuten der Hauptbahnhof von München zu erreichen ist. Am Münchener Hauptbahnhof besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung des Bewertungsobjektes an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 30 km entfernt und in ca. 28 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in einer Fahrzeit von ca. 45-55 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine relevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist der Kfz-Stellplatz Nr. 14 als Sondernutzungsrecht zugeordnet. Weiter ist das Parken in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 5.231 m². Die Grundstücksform annähernd rechteckig. Die Straßenfront zur Linkstraße und zur Schleißheimer Straße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 45,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 114,5 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 Linkstraße und die Schleißheimer Straße gesichert.

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

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, ist mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern und einem Garagengebäude 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. 536, rechtskräftig seit 13.11.1969. Dem Bebauungsplan ist für den Baukörper, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, eine Bebauung mit zwingend fünf Vollgeschossen, GFZ 0,8 sowie 610 m² Grundfläche der baulichen Anlagen zu entnehmen. Baugrenzen entlang der Gebäudekanten sind gegeben. Eine Fläche für Garagen ist ersichtlich. Es gilt die geschlossene Bauweise. Es handelt sich um Reines Wohngebiet. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Weiter liegt das Grundstück im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Aufstellung A1763 (vom 20.10.1993), welcher nach Auskunft jedoch ruht.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, ist mit fünf Mehrfamilienwohnhäusern und einem Garagengebäude bebaut. Das Gebäude, in welchem sich die zu bewertende Wohneinheit befindet, verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-4. Obergeschoss, ein Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über fünf Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1960. 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. 4.500 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 5.231 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 0,86.

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. 1348/52, Gemarkung Feldmoching, 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.

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

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1960;

Veränderungen: Keine wesentlichen Veränderungen;

Aufteilung in

Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 26.03.1981;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/

Gründung: Beton; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Ab Kellerdecke im EG und in den Obergeschossen Wärmedämmverbundsystem mit Reibputz; giebelseitig ist eine Eternitplattenverkleidung vorhanden; es sind Balkone vorhanden, diese verfügen über massive Brüstungen;

Außenwände: Mauerwerk;

Dachkonstruktion: Satteldach, zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dach-
eindeckung mit Betondachsteinen oder Vergleichbarem;

Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;

Geschossdecken: Massivdecken;

- Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über massive Treppenläufe mit Kunststeinbelag, Podeste ebenfalls mit Kunststein belegt; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; belichtet ist das Treppenhaus über Fenster in der Außenfassade als Kunststofffenster mit Isolierverglasung; die Treppe verfügt über ein Metallgeländer mit kunststoffüberzogenem Handlauf; das Treppenhaus macht einen ordentlichen Eindruck;
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung;
- Keller: Grundsätzlich verfügt der Keller über einen gestrichenen Betonboden/Betonestrich; schalungsglatte, gestrichene Betonwände oder schalungsraue, gestrichene Betonwände bzw. dünn verputztes Mauerwerk; herkömmliche Elektroausstattung;
- Hauseingang: Der Zugang zum Wohnhaus von der öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt über einen asphaltierten Weg; vor der Hauseingangstüre sind zwei Stufen und ein Eingangspodest vorhanden; das Eingangspodest und die Stufen sind mit Naturstein belegt; es ist ein Vordach gegeben; das Hauseingangselement verfügt über eine Türe und ein feststehendes Element jeweils mit Isolierverglasung, die Türe verfügt zudem über eine Drückergarnitur mit Zylinderschloss, im feststehenden Element sind die Briefkästen sowie Klingeltaster und Gegensprechanlage gegeben;
- Elektroinstallation: Standardmäßiger Hausanschluss; Klingelanlage, Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
- Heizung/Warmwasser: Gaszentralheizung mit zentraler Warmwasserversorgung;

Gemeinschaftsräume: Nach Angabe ist im Keller eine Waschküche vorhanden, diese war nicht zugänglich, hier ist nach Angabe eine Münzwaschmaschine aufgestellt; weiter ist im Keller ein gemeinschaftlicher Abstellraum für Fahrräder gegeben, dieser war ebenfalls nicht zugänglich;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, WC, Flur und Balkon. Das Schlafzimmer, das Bad und das WC sind nach Norden ausgerichtet. Das Wohnzimmer, das Kinderzimmer, die Küche (Kinder I) und der Balkon sind nach Süden gelegen. Der Balkon ist vom Wohnzimmer zu betreten.

Es liegen Abweichungen zum Aufteilungsplan vor, der Raum Kinder I wird als Küche genutzt und die Wohnküche als Wohnzimmer.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigelegt.

Größe

Die Wohnfläche wurde den Aufteilungsplänen wie folgt entnommen.

Wohnraum	ca.	17,75	m ²
Eltern	ca.	15,89	m ²
Kinder II	ca.	9,96	m ²
Küche (Kinder I)	ca.	9,56	m ²
Bad	ca.	4,14	m ²
WC	ca.	1,66	m ²
Flur	ca.	6,04	m ²
Balkon zu 1/2	ca.	2,12	m ²
Wohnfläche	ca.	67,12	m²

Die Nutzungsfläche des Kellerabteils beträgt gem. Aufteilungsplan ca. 3,9 m².

Ausstattung

Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung), vermutlich aus dem Jahr ca. 2006 gemäß der Prägung in der Scheibe; Fensterbänke innen aus Kunststoff, außen aus Metall; keine Rollos; Im Wohnraum (ehemals als Wohnküche genutzt) ist noch ein altes, kleines Holzverbundfenster gegeben;
Türen:	Ursprüngliche Holztüren und Holzzargen (Umfassungszargen) mit einfachen Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre analog mit Drückergarnitur mit Zylinderschloss, Briefkastenschlitz, Spion, Sicherheitsschloss und Sicherheitskette;
Böden:	Laminatböden; die Laminatböden zeigen Gebrauchsspuren; der Laminatboden im Schlafzimmer zeigt einige Beschädigungen; in der Küche ist ein Fliesenboden vorhanden; die Fliesen sind an etlichen Stellen abgeplatzt;
Wände:	Massive Innenwände verputzt, mit Raufasertapete tapeziert und gestrichen; zuletzt wurden die Wände nach Angabe ca. vor drei Jahren gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen; auch die Decken wurden nach Angabe vor ca. drei Jahren gestrichen;
Sanitär:	WC mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn; Boden gefliest, Wände raumhoch gefliest mit Bordüre; Holzdecke; an der Holzdecke sind Wasserränder ersichtlich; Fenster; kein Heizkörper, es verlaufen an der Wand jedoch Heizungsrohre;

Bad mit emaillierter Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch, Waschbecken mit Zweigriffarmatur; das Waschbecken ist in eine geflieste Platte integriert; Boden gefliest; Wände raumhoch gefliest; die Wände sind teilweise mit Bildern beklebt; Flachheizkörper mit Thermostatventil; Fenster; bei den Fliesen sind diverse Bohrlöcher vorhanden; weiter sind ein weiteres Eckventil und ein Abfluss vorhanden, hier könnte ggf. ein Bidet installiert werden oder evtl. auch eine schmale Waschmaschine gestellt werden; zusammenfassend befindet sich das Bad in einem unschönen Zustand;

Elektro: Dem Baujahr entsprechende Elektroausstattung; abgesichert über fünf Schaltautomaten; ein FI-Schalter ist nicht vorhanden; Türsprechanlage, elektrischer Haustüröffner; Telefonanschluss; TV-Anschluss, nach Angabe Kabelanschluss;

Heizung/Warmwasser: Zentral beheizt, zentrale Warmwasserversorgung; Flachheizkörper mit Thermostatventilen;

Balkon: Der Balkon ist von einem Wohnraum begehbar; der Balkon verfügt am Boden über einen Fliesenbelag; es ist eine massive Brüstung mit einer Edelstahlabdeckung und einem Edelstahlgeländer vorhanden;

Kellerabteil: Es wird abweichend vom Aufteilungsplan ein anderes Kellerabteil genutzt; das Kellerabteil, welches im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet ist, verfügt über einen Betonboden/Betonestrich, welcher gestrichen ist; Umfassungswände als Betonwände, weiter abgeteilt mittels Holzlattenrost; Tür als Holzlattenrost mit Vorhängeschloss abschließbar; das Kellerabteil verfügt über

ein Kellerfenster als Kunststofffenster mit Isolierverglasung;

Das tatsächlich genutzte Kellerabteil ist vergleichbar ausgestattet;

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 120 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 132 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht der Baujahresklasse, als verbessernde Maßnahmen sind das vorhandene Wärmedämmverbundsystem sowie die Kunststofffenster mit Isolierverglasung zu nennen.

4.4. Außenanlagen

Das Grundstück verfügt über Rasenflächen, Bäume und Sträucher. Eine Einfriedung ist nicht vorhanden. Die Zuwegung zu den Wohnhäusern sowie Wegefläche sind soweit ersichtlich asphaltiert.

Auf dem Bewertungsgrundstück ist ein Garagengebäude mit sechs Garagen gegeben (Sondereigentum), hier ist zudem ein Trafohaus angebaut und weiter ist hier ein Müllabstellplatz angebaut, hier sind Restmülltonnen, Papiertonnen sowie Biotonnen aufgestellt. Der Müllabstellplatz ist über zwei Schiebetore aus verzinktem Stahl mit Metallgitter zugänglich.

4.5. Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14

Zugehörig ist der Kfz-Stellplatz, welcher mit Nr. 14 gekennzeichnet ist. Es handelt sich um den rechten Stellplatz von fünf Stellplätzen (Nr. 14-18). Der Stellplatz ist neben dem Müllabstellgebäude gelegen.

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 befindet sich in einem durchschnittlichen Zustand.
- Das Bad ist, soweit ersichtlich, gebrauchsfähig, befindet sich jedoch in einem unschönen Zustand.
- In dem kleinen Zimmer ist ein unangenehmer Geruch vorhanden. Nach Angabe beim Ortstermin handelt es sich um ein Reinigungsmittel.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

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

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend durchschnittlicher Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird dem Baujahr entsprechend als noch durchschnittlich beurteilt. Das Bad ist in keinem schönen Zustand.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich bis gut. Ein Balkon ist vorhanden.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

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

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

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

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

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Vergleichswertverfahren

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

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

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

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

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus den Jahren 2022 und 2023. Für das 2. Halbjahr 2022 gibt der Gutachterausschuss der Stadt München für wiederverkaufte Eigentumswohnungen ein um 5,7 % fallendes Preisniveau gegenüber dem ersten Halbjahr an. Für die weitere Entwicklung bis zum

Bewertungsstichtag veröffentlicht der Gutachterausschuss keine weiteren Informationen. Unter Punkt Preisindex erfolgt eine Anpassung.

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

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um vier nicht vermietete Wohnungen, vier Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2022 durch einen Zuschlag von rd. 8 % angepasst.

Bezüglich der Wohnungsgröße wird in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 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.

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	Durchschnitt	Mai. 23	1962	68	4.916,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,08	5.309,28	361.031,04 €
2	Durchschnitt	Jan. 23	1967	75	5.013,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	5.013,00	375.975,00 €
3	Durchschnitt	Sep. 22	1965	66	7.513,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.513,00	495.858,00 €
4	Durchschnitt	Mai. 22	1965	66	5.388,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,08	5.469,90	361.013,40 €
5	Durchschnitt	Apr. 22	1963	65	7.565,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,08	7.679,99	499.199,35 €
6	Durchschnitt	Apr. 22	1961	68	6.971,00	1,00	1,00	1,00	0,94	1,00	6.552,74	445.586,32 €
7	Durchschnitt	Feb. 22	1962	55	7.635,00	1,00	1,00	0,97	0,94	1,00	6.961,59	382.887,45 €
8	Durchschnitt	Jan. 22	1961	53	6.553,00	1,00	1,00	0,97	0,94	1,08	6.453,03	342.010,59 €
				516							50.952,53	3.263.561,15 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$3.264.000 \text{ €} \quad / \quad 516 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 6.326 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$50.953 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 8 \quad = \quad \text{rd. } 6.369 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 6.326 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 6.369 €/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. 6.350,00 €/m² Wohnfläche.

Objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Zu bewerten ist das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz gemäß Aufteilungsplan Nr. 14.

Für oberirdische Stellplätze wird im Immobilienmarktbericht 2022 der Stadt München ein durchschnittlicher Kaufpreis von 16.500,00 € pro Stellplatz mit einer Spanne von 12.000,00 € - 26.000,00 € angegeben.

Weiter wurden vom Gutachterausschuss der Stadt München drei Vergleichspreise für Verkäufe von oberirdischen Stellplätzen in durchschnittlicher Lage aus dem Jahr 2022 übermittelt.

Nr.	Lage	Verkaufsdatum	Baujahr	Vergleichspreis
1	Durchschnitt	Okt 22	1972	26.000,00 €
2	Durchschnitt	Aug 22	1974	15.000,00 €
3	Durchschnitt	Mai 22	1972	12.000,00 €

Auf Grund der vorliegenden Vergleichswerte, der Angaben im Grundstücksmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München und dem Sachverständigen vorliegenden Vergleichsdaten wird für den oberirdischen Stellplatz ein Vergleichswert von rd. 17.000,00 € in Ansatz gebracht.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil und Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 14 von

$$67,12 \text{ m}^2 \times 6.350 \text{ €/m}^2 + 17.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 443.000,00 \text{ €}$$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 53 samt Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 14 zum Bewertungsstichtag 11.05.2023 beträgt rd. 443.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2022 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 2.700,00 €/m² 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 11.05.2023 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2022 ist das Preisniveau als leicht steigend zu berücksichtigen. Im Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München, wird für Geschosswohnbaugrundstücke in durchschnittlicher Lage ein Preisanstieg von 4,5 % angegeben. Dies wird mit einem Zuschlag von 4,5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 1348/52 mit einer niedrigeren 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 2.700,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: 4,5%

Anpassung bzgl. der Nutzungsintensität:

WGFZ Bestand	0,86:	0,919
WGFZ Bodenrichtwert	1,00:	1,000

Angepasster Bodenwert:

$2.700,00 \text{ €/m}^2 \times 1,045 \times 0,919 / 1,000 = \text{rd. } 2.590,00 \text{ €/m}^2$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 20,408/1.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 1348/52, Gemarkung Feldmoching

$$2.590,00 \text{ €/m}^2 \quad \times \quad 5.231 \text{ m}^2 \quad \times \quad 20,408 \quad / \quad 1.000 \quad = \text{rd.} \quad \mathbf{276.000,00 \text{ €}}$$

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 53 samt Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 14 zum Bewertungsstichtag 11.05.2023 beträgt rd. 276.000,00 €.

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. 67,12 m². Nach Angabe ist die Wohnung leerstehend.

Gemäß Mietenspiegel 2023 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 10,49 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 8,13 €/m² bis rd. 13,07 €/m² Wohnfläche.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Frühjahr 2023 des IVD gibt für München für Mietwohnungen/Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 16,00 €/m² an.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkennntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 16,00 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

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

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 416,00 € 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. 13,60 €/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. 1960. Der Modernisierungsgrad wird mit „nicht modernisiert“ bis „kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung“ eingestuft. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt rd. 21 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 2021 und 2022 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 2022 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,3 % und eine Spanne von 0,7 % bis 2,0 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, ohne Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 1,5 % und eine Spanne von 1,0 – 2,3 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wiederverkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 0,75 % bis 2,0 % vor.

Der Liegenschaftszinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,25 % 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. 17.000,00 € für den oberirdischen Kfz-Stellplatz.

Nachfolgend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag:

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

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	67,12 m ² x	16,00 €/m ² =	1.070,00 €
			1.070,00 €

Rohrertrag pro Monat:

1.070,00 €

Rohrertrag pro Jahr:

rd. 12.800,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten:	67,12 m ² x	13,60 €/m ² = rd.	-910,00 €
Verwaltungskosten:	1 x	416 € = rd.	-420,00 €
Mietausfallwagnis:	12.800 € x	2,0% = rd.	-260,00 €
Bewirtschaftungskosten, gerundet:			-1.600,00 €

Jahresreinertrag:

11.200,00 €

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

276.000 €	x	1,25% = rd.	-3.500,00 €
-----------	---	-------------	--------------------

Reinertrag der baulichen Anlagen

7.700,00 €

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr:	1960
Jahr der Bewertung:	2023
übliche GND:	80 Jahre
Restnutzungsdauer:	21 Jahre
Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV):	1,25%
Rentenbarwertfaktor:	18,37

Gebäudeertragswert:

7.700,00 € x 18,37 = rd. **141.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 141.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 276.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. 417.000,00 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Kfz-Stellplatz rd. 17.000,00 €

Ertragswert: rd. 434.000,00 €

**für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 53 samt
Sondernutzungsrecht an dem Kfz-Stellplatz Nr. 14 zum Bewertungsstichtag
11.05.2023 beträgt rd. 434.000,00 €.**

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 11.05.2023 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert:	rd. 443.000,00 €
Ertragswert:	rd. 434.000,00 €

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 20,408/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 1348,52, Gemarkung Feldmoching, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 53 bezeichnet samt Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Kfz-Stellplatz Nr. 14, Linkstr. 86, 80933 München, zum Wertermittlungsstichtag 11.05.2023 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

443.000,00 €

(i.W.: vierhundertdreißigtausend Euro)

bewertet.

München, den 24.07.2023

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Norden



Ansicht von Süden

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht von Westen

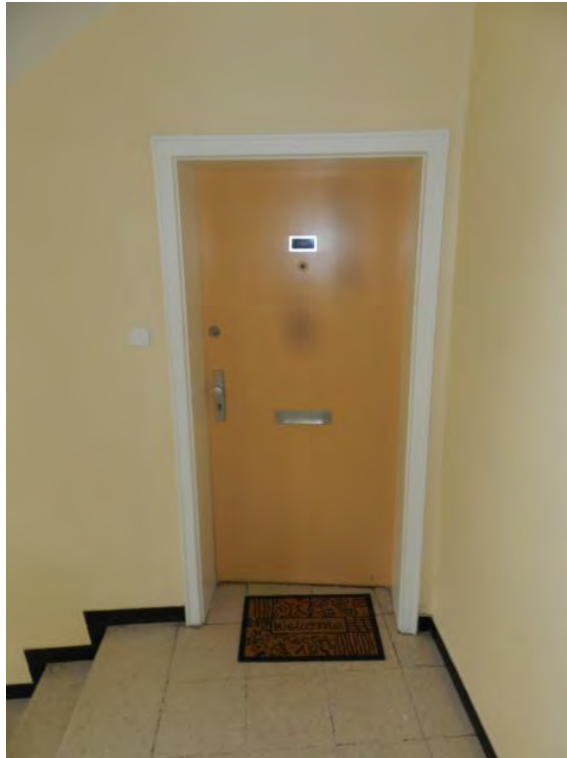


Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Wohnungseingangstüre



Flur

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Wohnzimmer



Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Zimmer



Küche

Anlage 1

Fotos

A 1.6



WC



Bad

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Bad



Balkon

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Keller

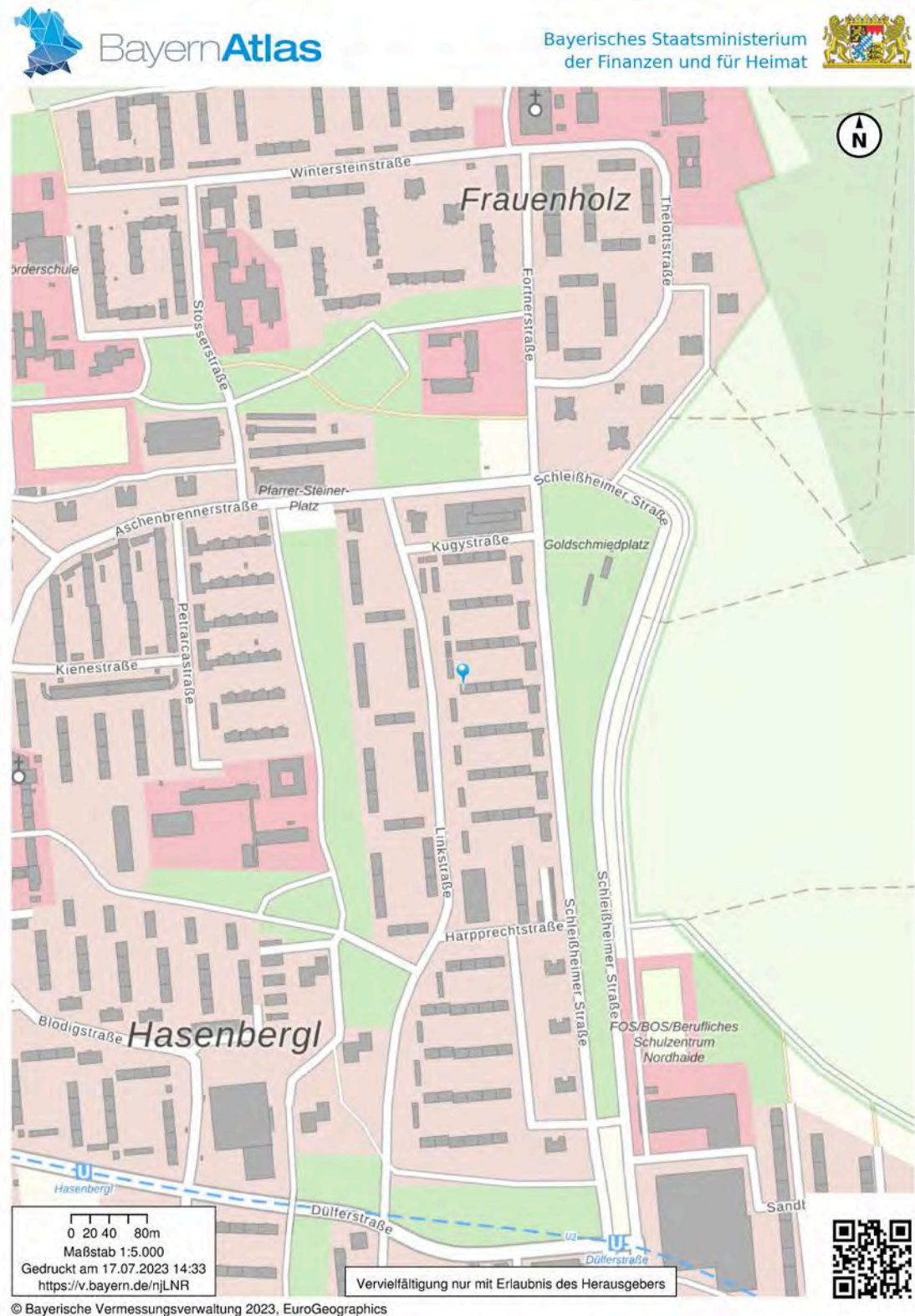


Kfz-Stellplatz Nr. 14

Anlage 2

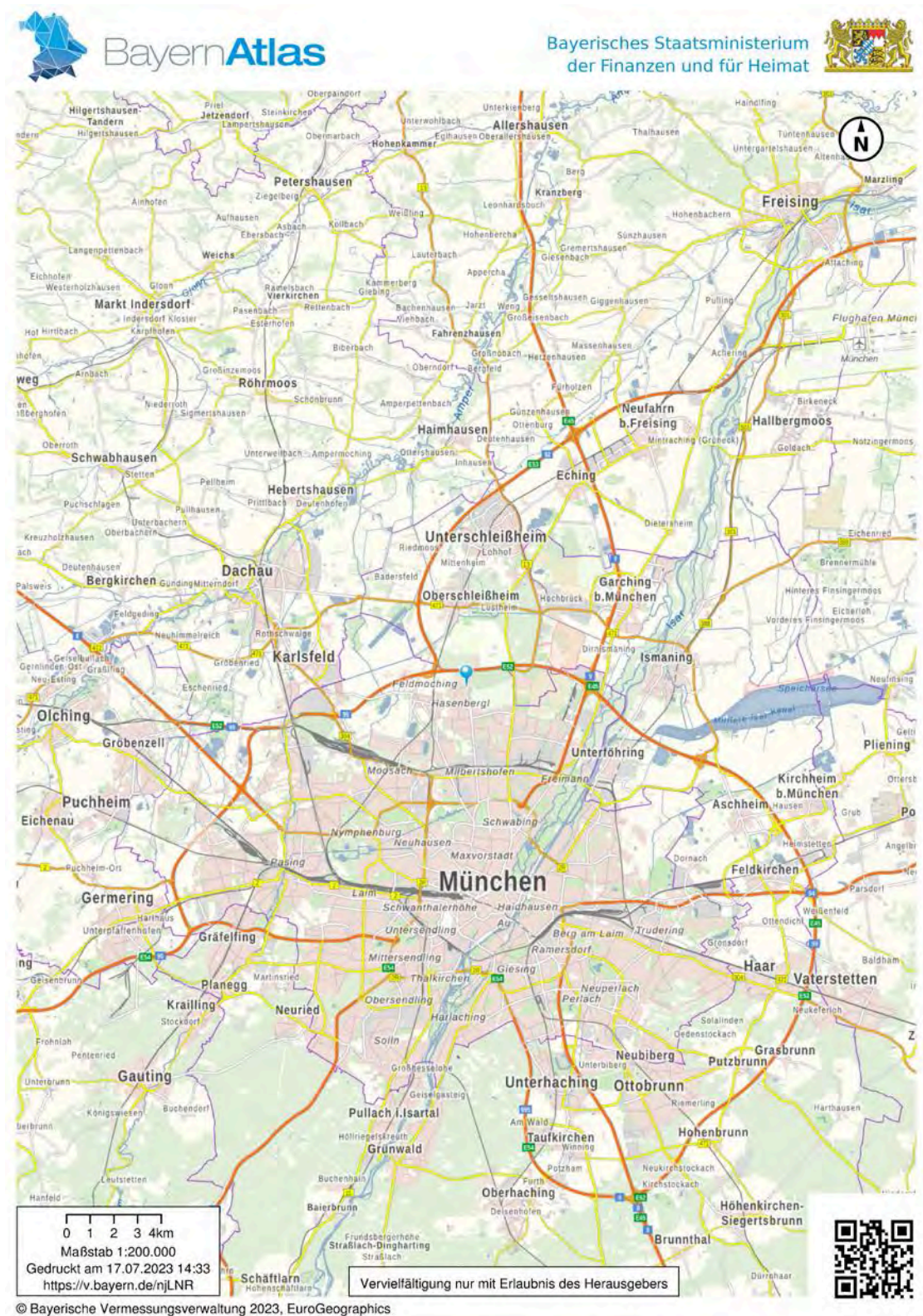
Stadtplan

A2.1



© 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.



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

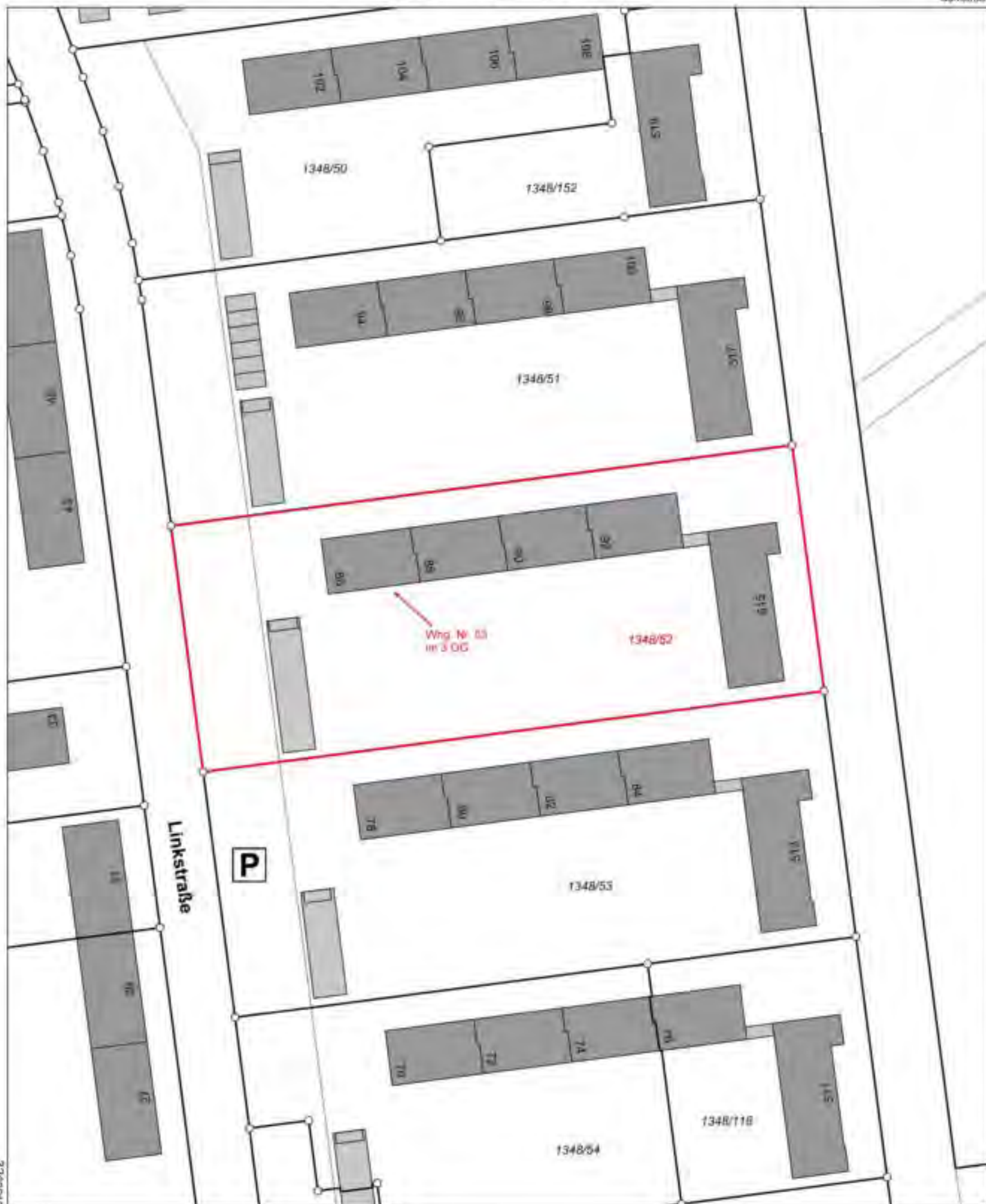
Erstellt am 23.03.2023

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurstück: 1348/52
Gemarkung: Feldmoching

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

5343805



32680104

5343585

Maßstab 1:1000

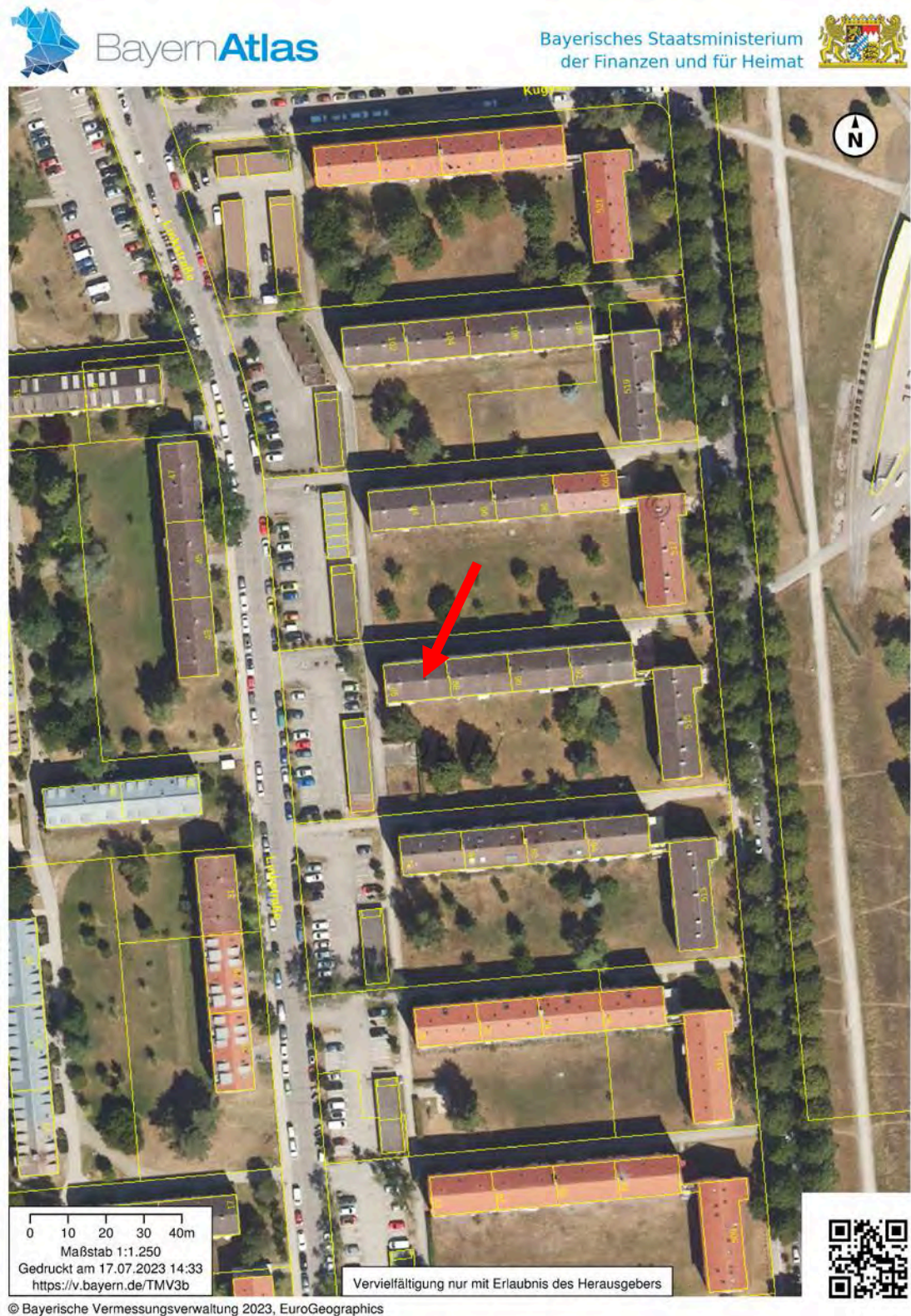
0 10 20 30 Meter

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

Anlage 4

Luftbild

A4



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.

55 307.5 30
276 11.5 11.5 401

1667.5

BERGESCHOSS

d. = 68,14 a

(67,12 a)

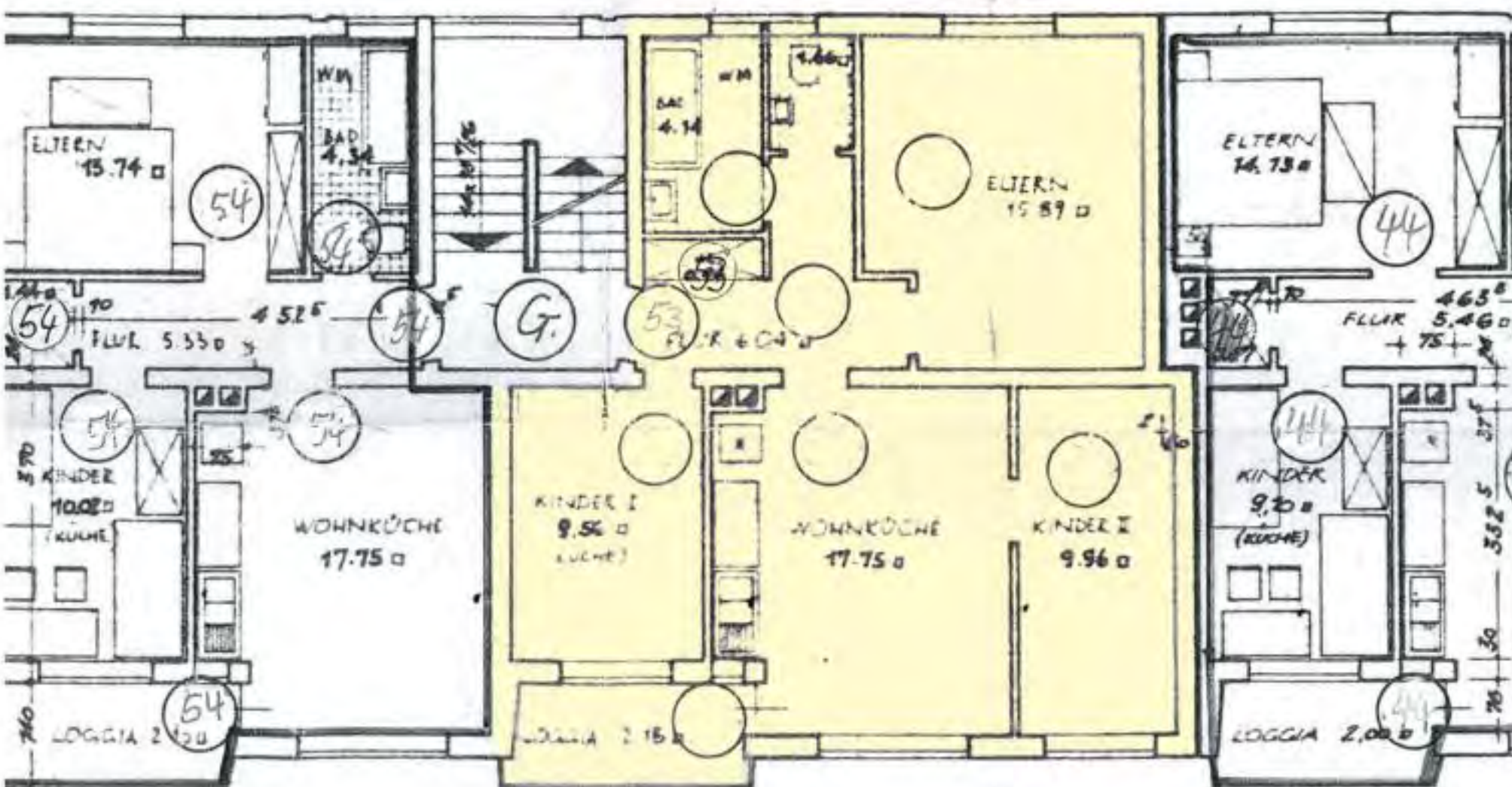
C₅ = 53,65 a

(52,84 a)

437 11.5 140

24 11.5 449 11.5

HAUS 5



55 307.5 30
276 11.5 11.5 401

1667.5

BERGESCHOSS

d. = 68,14 a

(67,12 a)

C₅ = 53,65 a

(52,84 a)

437 11.5 140

24 11.5 449 11.5

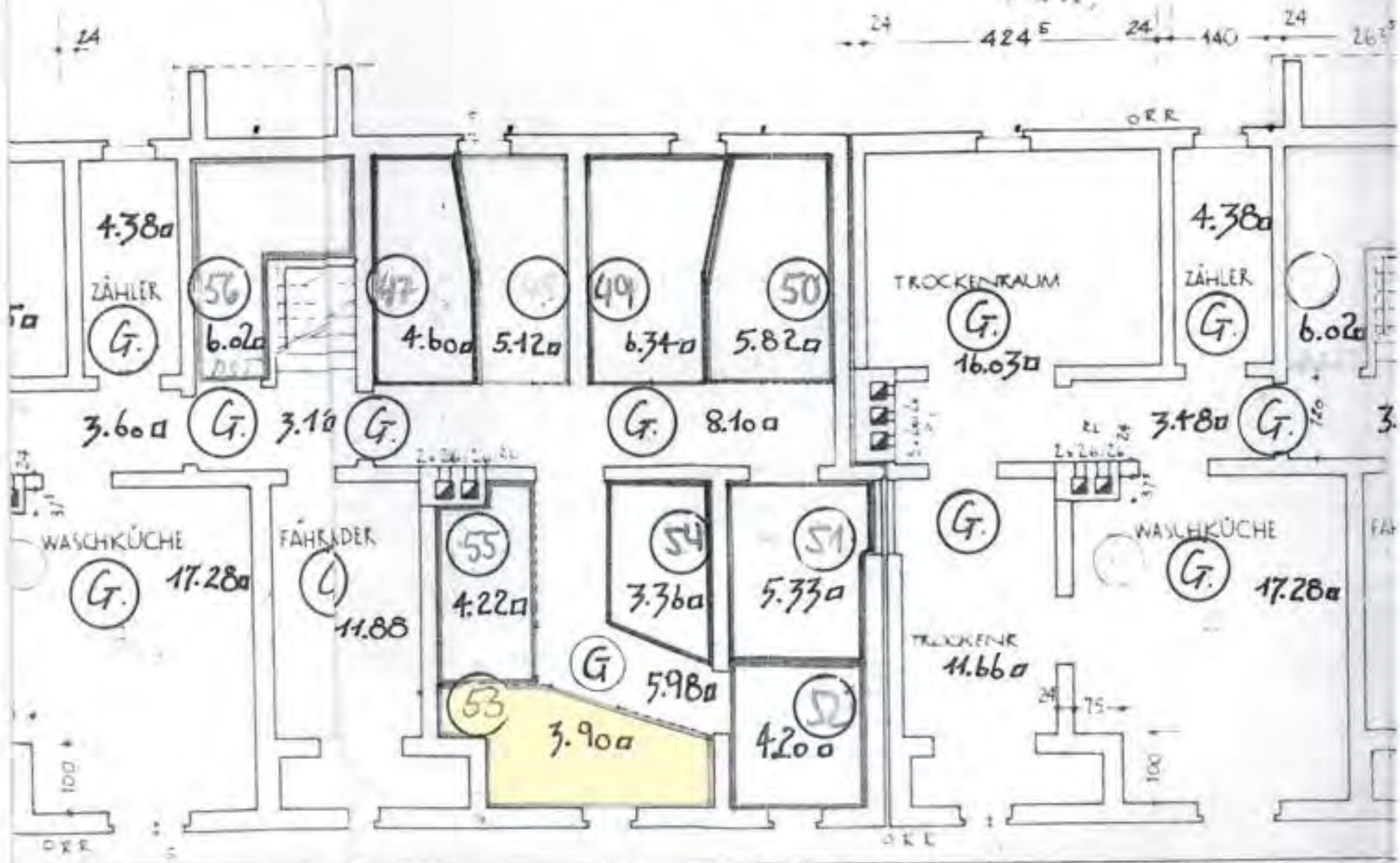
3.OG

1. OG GESCHOSS:

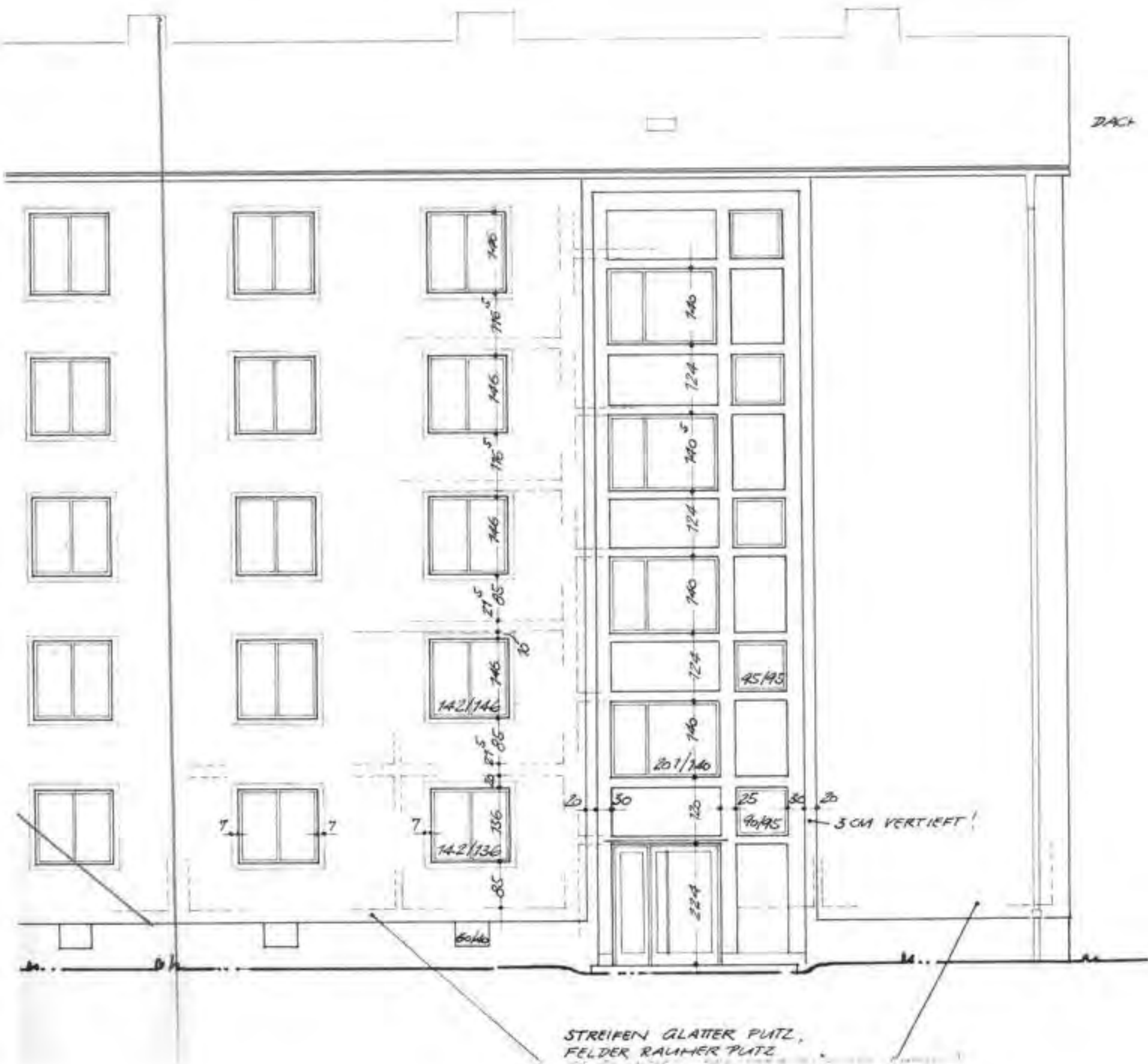
Kellerabteile durch Latenverschlüsse mit verschließbaren Türen

1630

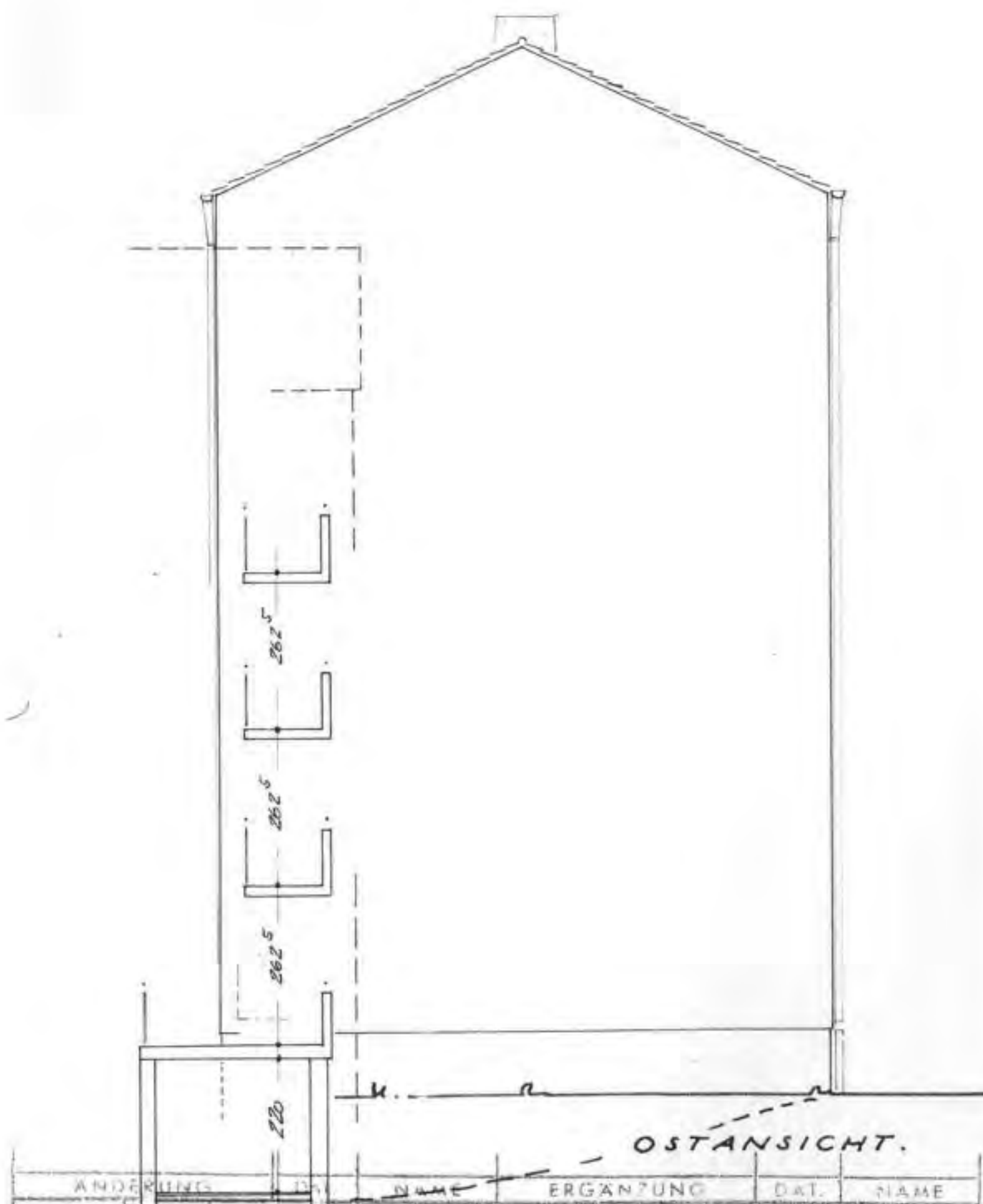
DST = Dicht Schließende
TÜR

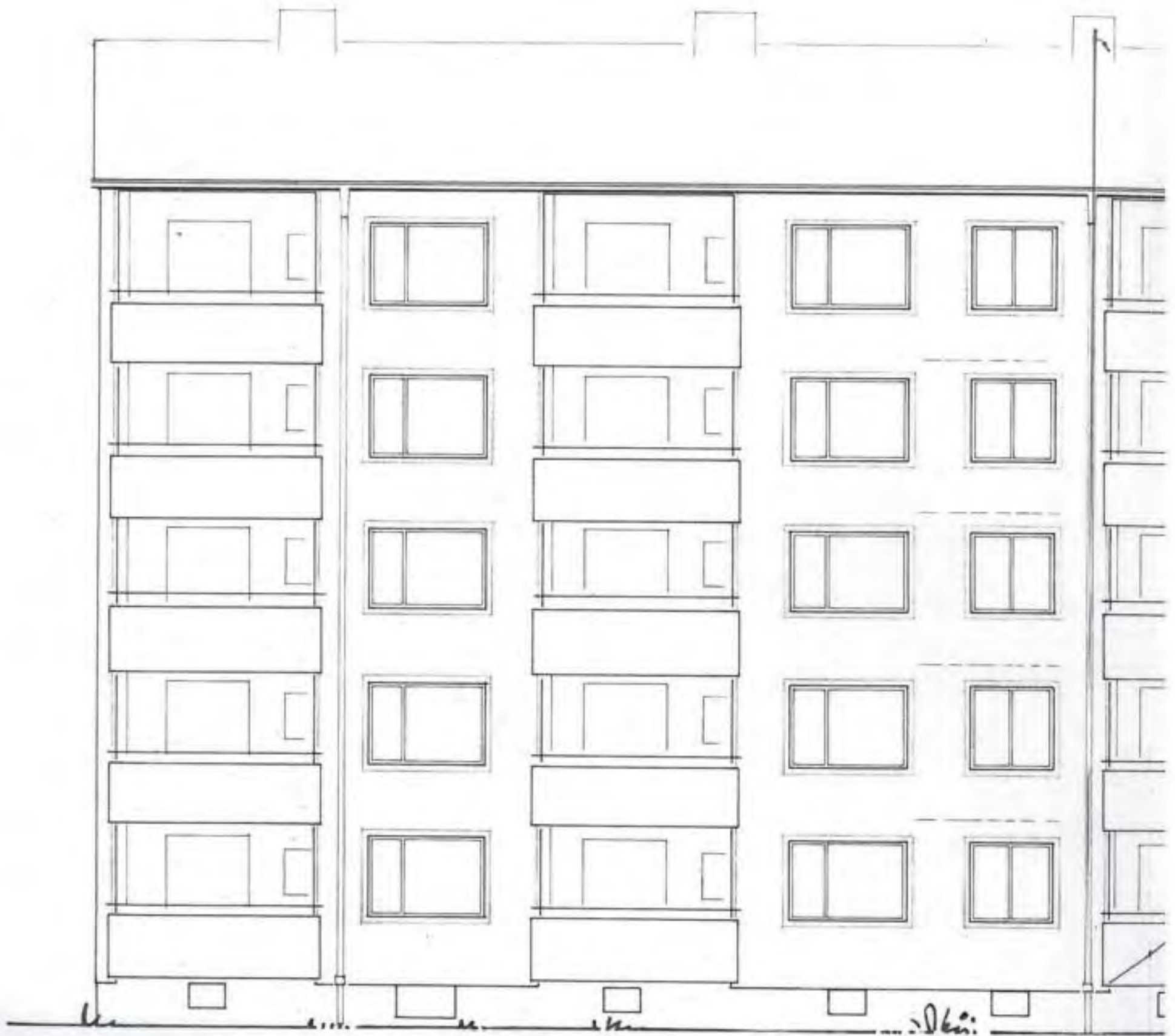


KG

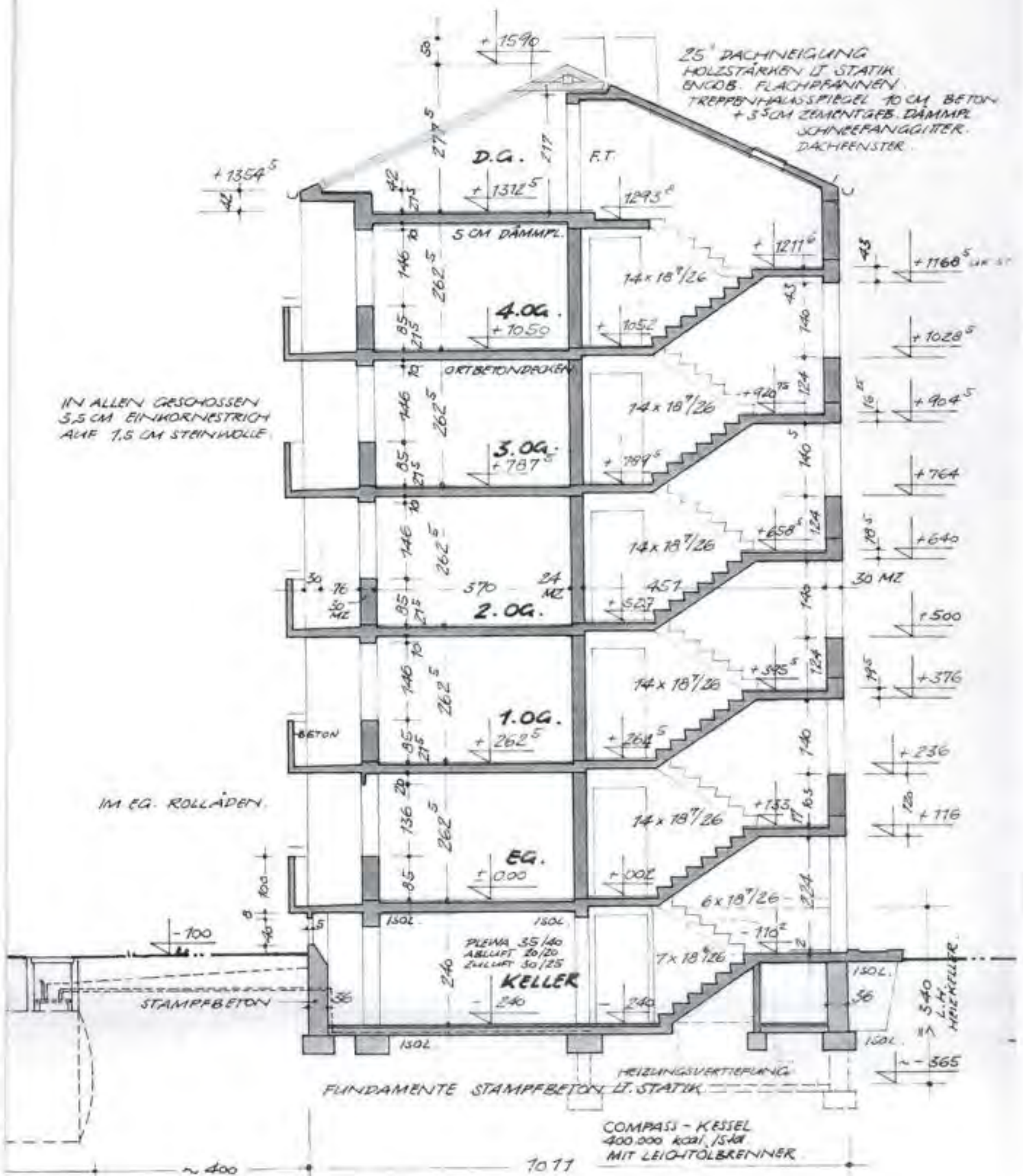


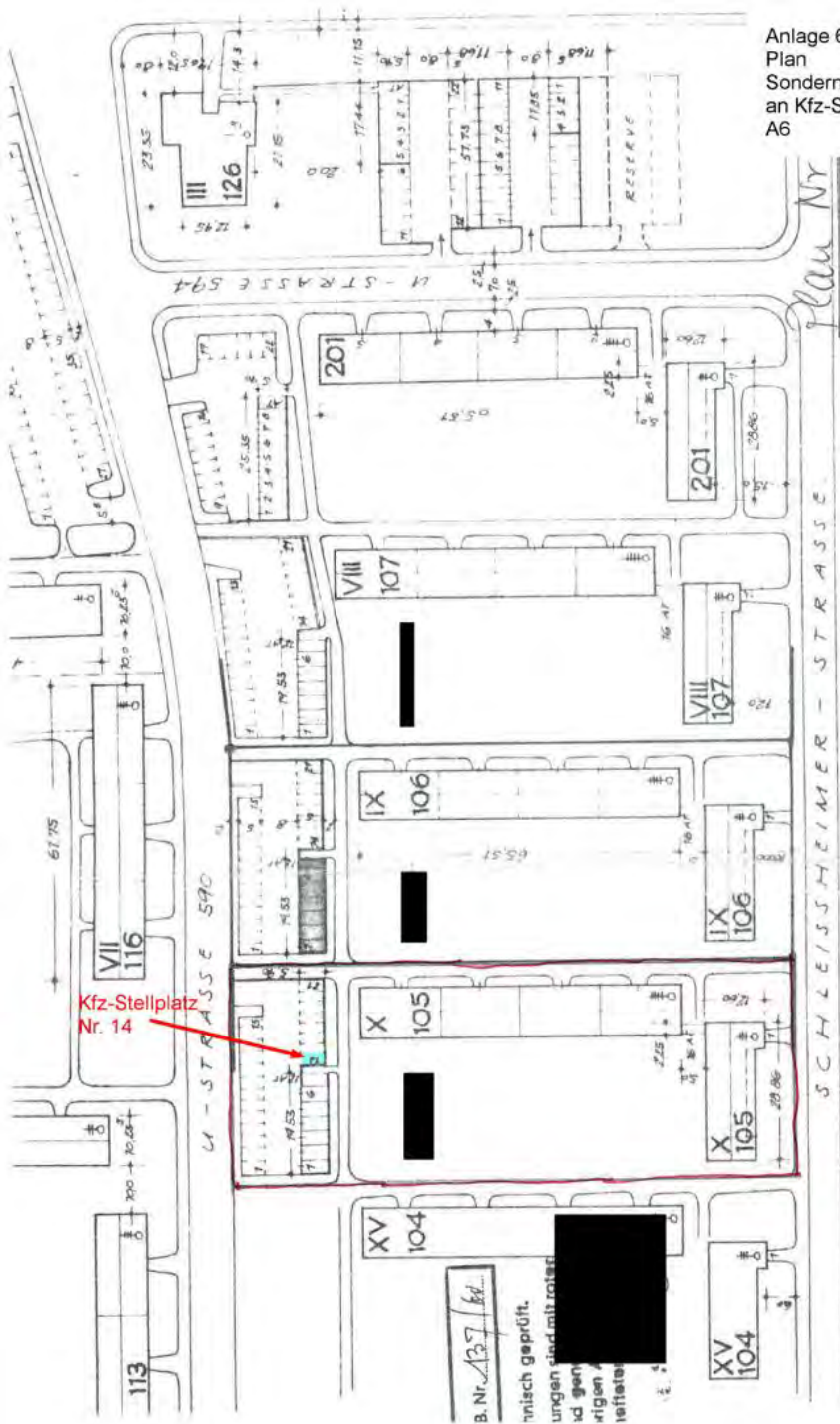
Nordansicht





HAUS 5
SÜDANSICHT





LAGEPLAN
BL.NR. FE 67/62.

TEILUNGSPLAN

NORD

B.Nr. 137/bd...
nisch geprüft.
ungen sind mit roten
id gen
rigen
leitet

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle des Blattes Feldmoching Blatt 13250 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar
Freigegeben zum 08.02.1996.

Grundbuch

von

Feldmoching

Band 410 Blatt 13250

Wohnungsgrundbuch

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

13250

Blatt 02 von 12
000001

GS 121 Bay. 6. 1971

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		a/b	c	ha	a m²
1	2				4
1	-	20,408/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 1348/52 Schleißheimer Straße 515, Linkstraße 86, 88, 90, 92; Wohngebäude, Nebengebäude, Hofraum, Garten verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 53 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd.409, 410 Bl.13498 bis Bl.13259); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bevilligungen vom 26.3.1981, 28.10.1981, 10.11.1981, 11.11.1981 - URMr.923, 3053, 3305, 3313/Notar [redacted]; Übertragen aus Bd.349 Bl.11120; eingetragen am 1.12.1981. [redacted]		-	52 31

Blatt 03 von 12
000001

GS 122 Bay. 5. 1969

Amtsgericht München Grundbuch von Feldmooching		Band 410 Blatt 13250		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen 1 R	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Bestand und Zuschreibungen		Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Abschreibungen	
5	6	7	8	9	10	11	12
1	Das Sondernutzungsrecht an dem Kfz.-Stellplatz Nr. 14 ist von der Wohnung Nr. 8 (Band 409 Blatt 13205) hierher übertragen; gemäß Bewilligung vom 22.2.1983 - UENr. 592/Notar - i eingetragen am 21.3.1983.						

Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht München Grundbuch von Feldmooching		Band 410 Blatt 13250		Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung		
1	2	3	4		
1	[REDACTED]	1	Gemäß § 8 WEG geteilt und in Eisen- [REDACTED] am hierher übertragen am 1.12.1981. [REDACTED]		
2a	[REDACTED]	1	Auflassung vom 22.2.1983; eingetra- gen am 24.11.1983. [REDACTED]		
b	München zu 1/2 [REDACTED] München zu 1/2				
2c	Anstelle von 2b: [REDACTED], geb. am [REDACTED]	1	Erscheinen vom 31.10.2008 Az: 69 VI 5509/07 Amtsgericht München; eingetragen am 05.11.2008. [REDACTED]		
2d	[REDACTED], geb. [REDACTED]				
2e	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
2f	[REDACTED] geb. am [REDACTED] in Erbengemeinschaft - zu 1/2 -				
2.7	Anstelle von 2a, 2c: [REDACTED], geb. [REDACTED]	1	zu 2.7, 2.8 und 2.9: Erscheinen vom 11.05.2021 Az: 601 VI 424/20 Amtsgericht München; eingetragen am 25.05.2021. [REDACTED]		
2.8	[REDACTED], geb. am [REDACTED]				
2.9	[REDACTED] geb. am [REDACTED] in Erbengemeinschaft				

Anlage 7
Grundbuchausz.
A7.2

SS 133 Bay. L. 68

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.2

000001
Blatt 04 von 12

Original liegt hier vor, wenn der

Grundbuchauszug - Gesamtumfang: 10 Blatt 13250 - Amtsgericht München - Feldmooching - 2024

Amtsgericht München Grundbuch von Feldmoching		Band 410 Blatt 13250		Erste Abteilung		Einlagebogen	
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	3	Grundlage der Eintragung			1 2 3 4 5 6
1				4			

Fortsetzung auf Einlagebogen

Amtsgericht München

Grundbuch von Feldmoching

Band 410 Blatt 13250

Zweite Abteilung

Einlagebogen

1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Bebaungs- und Bepflanzungsbeschränkung, Leitungseinlege- und Benutzungszurecht, Gebbahnbenutzungsrecht für [redacted]; gemäß Bewilligung vom 6.5.1960 - URNr. 3459/Notar [redacted]; eingetragen am 15.7.1960.
2	1	Arbeitsstations- und Starkstromleitungsrecht für [redacted] München; gemäß Bewilligung vom 28.6.1961 - URNr. 5452/Notar [redacted]; eingetragen am 6.7.1961. Lasten Abt. II/1,2: Eingetragen an Fl.Nr. 1348/52; auf Band 409, 410 Blatt 13198 mit 13259 übertragen am 10.12.1981.
3	1	[redacted]
4	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, Az: 1540 K 27/2023); eingetragen am 16.02.2023.

Anlage 7

Grundbuchauszug

A7.3

03.10.2023 10:00:00

1000000
Blatt 05 von 12

08 124 Rev. 5. 1989

Anlage 7
Grundbuchauszug
A7.3

Amtsgericht München		Band 4 10 Blatt 1 250		Zweite Abteilung		Einlegetagen	
Grundbuch von Feldmoching							
Veränderungen		Löschungen					
Lfd. Nr. der Spalte 1		Lfd. Nr. der Spalte 1					
4	5	6	7				
2	Ansprüche aus dem Recht übertragen an [redacted]; gemäß Bewilligung vom 01.02.1991 - UBNr. 414/Notar [redacted]; eingetragen am 05.11.1992 [redacted]	3	Gelöscht am 24.11.1983. [redacted]				

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 2019/2021 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