

**MARGIT APITZSCH**  
DIPL.-ING. (FH)  
ARCHITEKTIN  
SACHVERSTÄNDIGE



## GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 6 mit Keller Nr. 6  
Landshuter Allee 168 in 80637 München**



**Aktenzeichen** **1540 K 42/24**

**Stichtag der  
Wertermittlung** **11.09.2024**

**Auftraggeber**

Amtsgericht München  
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-  
Infanteriestraße 5  
80325 München

**Eigentümer**

Wohnung Nr. 6 Ifd. Nr. 3 bestehend aus  
3.1 und 3.2  
im Grundbuch

**Verkehrswert (Marktwert)**

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Vergleichswert**

**Stichtag:** **11.09.2024**

**Objekt:** **Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum  
in 80637 München, Landshuter Allee 168**

**Verkehrswert unbelastet:** **Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum** **307.000 €**

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

**Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 08.10.2024

**1. Ausfertigung**

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 52 Seiten.  
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0     Allgemeine Angaben	5-6
2.0     Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1     Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-10
3.0     Grundstücksbeschreibung	11
3.1     Tatsächliche Eigenschaften <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Makrolage</li> <li>○ Mikrolage</li> <li>○ Sonstige Infrastrukturdaten</li> <li>○ Wohnlage</li> </ul>	11 12 13-15 16 17
3.2     Gestalt und Form	18-19
3.3     Erschließungszustand	20
3.4     Entwicklungszustand	21
4.0     Beschreibung der baulichen Anlagen	22
4.1     Mehrfamilienhaus Landshuter Allee 168, Wohnung Nr. 6 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baujahr</li> <li>▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche</li> <li>▪ Planunterlagen</li> </ul>	23 23 24-26
4.2     Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	27
4.3     Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	28
4.4     Außenanlagen	29
4.5     Energetische Eigenschaften	29-30
4.6     Baulicher Zustand <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fotos</li> </ul>	31 32-36
5.0     Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	37
5.1     Wertermittlungsverfahren	37-38
5.2     Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	39
6.0     Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	40-41

7.0	Vergleichswertverfahren	42
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	43-44
7.2	Indirekter Preisvergleich	45
7.3	Direkter Preisvergleich	46-50
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 6, Landshuter Allee 168 in 80637 München am Wertermittlungsstichtag 11.09.2024	51
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 6, Landshuter Allee 168 in 80637 München am Wertermittlungsstichtag 11.09.2024	52

INTERNETENSION AG

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München	
<b>Eigentümer</b>	Wohnung Nr. 6	Ifd. Nr. 3 bestehend aus 3.1 und 3.2 im Grundbuch
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachterauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.  Hier: Zwangsversteigerung	
<b>Beschluss vom</b>	28.05.2024	
<b>Nutzung</b>	vermietet, Mietvertrag wurde keiner vorgelegt	
<b>Hausverwaltung</b>	im Gutachten anonymisiert Laut Auskunft der Hausverwaltung: monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 6 209,00 €, es bestehen Zahlungsrückstände	
<b>Wertermittlungsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Auskünfte der Stadt München</li> <li>▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München</li> <li>▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 09.07.2024</li> <li>▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik</li> <li>▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung</li> <li>▪ Einschlägige Fachliteratur</li> <li>▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen</li> <li>▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen</li> </ul>	

- Unterlagen Lokalbaukommission:
  - Bauakte Landshuter Allee 168
  - Aufteilungspläne von 2010
  - Tekturpläne zum Hausanbau von 1956
  - Baugenehmigung von 2011, Nutzungsänderung, Umbau in Wohnungen
- Unterlagen Grundbuchamt:
  - Kaufvertrag von 2018
  - Grundstückskaufvertrag von 2014
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung von 2010
  - Aufteilungspläne von 2010
  - Bewilligungen vom 17.06.2014, 16.10.2014, 21.10.2014 weitere Urkunden befanden sich nicht in der Akte
- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
  - Energieausweis
  - Eigentümersammlungsprotokolle 2022, 2023 und 2024
  - Wirtschaftsplan 2024
  - Höhe des monatlichen Wohngeldes
  - Teilungserklärung
  - Sonstige ergänzende Auskünfte
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Nymphenburg, Blatt 15481, Ausdruck vom 17.04.2024
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungsstichtag** 11.09.2024

**Qualitätsstichtag** 11.09.2024

**Tag der Ortsbesichtigung** 11.09.2024

**Benachrichtigt wurden**

**Termin am 11.09.2024**

- Rechtl. Vertreter der Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldnerin, per Einwurfeinschreiben

**Teilnehmer**

Der Mieter war anwesend. Er wurde von dem Ortstermin von der Eigentümerin nicht in Kenntnis gesetzt. Eine Besichtigung wurde abgelehnt.

Margit Apitzsch als Sachverständige

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

## 2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadengutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

## 2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Wohnungsgrundbuch von Nymphenburg, Blatt 15481, Ausdruck vom 17.04.2024 auszugsweise:

Amtsgericht Grundbuch von		München Nymphenburg	Blatt 15481	Bestandsverzeichnis		Erlegebogen 1	
Urf. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Md. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>
		a/b	c				
1	2	3			4		
1	-	119/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück <u>384/2</u> Landshuter Allee 168, 170, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 15476 bis Blatt 15537); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.  Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch den jeweiligen Eigentümer der Sondereigentumseinheiten im Rückgebäude Nr. 57 bis Nr. 62 (Blatt 15532 bis 15537), solange bis das Sondereigentum im Rückgebäude erstmals wirksam veräußert wurde.  wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 17.06.2014 URNr. 576, vom 16.10.2014 URNr. 995 und vom 21.10.2014 URNr. 1005 je Notarin Dr. Dagmar Lorenz-Czarnetzki, München Bezug genommen; Übertragen aus Blatt 10394; eingetragen am 27.10.2014.  [REDACTED]				16	36
		Die Teilungserklärung ist geändert: Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nicht mehr beschränkt durch die Sondereigentumsrechte des Miteigentumsanteils von Blatt 15537; Sondernutzungsrechte wurden aufgehoben und neue Sondernutzungsrechte begründet; im Übrigen wird auf die Bewilligung vom 12.06.2015 URNr. 903 nebst Ergänzung vom 24.11.2015 sowie vom 20.10.2015 URNr. 1395 Notarin Dr. Dagmar Lorenz-Czarnetzki Bezug genommen; eingetragen am 17.12.2015.  [REDACTED]					
		Die Teilungserklärung ist geändert: Der hier vorgetragene Miteigentumsanteil ist nicht mehr beschränkt durch die Sondereigentumsrechte des Miteigentumsanteils von Blatt 15525; der hier					

000002  
Blatt 04 von 17



Lizenziat liegt nur vor, wenn der häufige Ausdruck (Wappen) erkennbar ist.

München Nymphenburg 15481 · Geändert am 17.04.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 17.04.2024 · Seite 3 von 14

Amtsgericht Grundbuch von		München Nymphenburg	Blatt 15481.	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 2
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	3	4	
		vorgetragene Miteigentumsanteil ist nunmehr auch beschränkt durch das Sondereigentum vorgetragen auf Blatt 16077, gemäß Bewilligungen vom 24.09.2018 URNr. 1081, vom 05.12.2018 URNr. 1281 und vom 14.03.2019 URNr. 253 je Notarin Dr. Dagmar Lorenz-Czarnetzki, München; eingetragen am 01.08.2019.  [REDACTED]	Gemäß FN 2652 01 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 384/2 Landshuter Allee 168, 170, 172, 172a, 172b, 172c, 172d, 172e, 172f, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 06.08.2019.	16	36	

INTERNETVERSION A

**Erste**

**Abteilung:**

**Eigentümer**

Wohnung Nr. 6

Ifd. Nr. 3 bestehend aus  
3.1 und 3.2  
im Grundbuch

**Zweite**

**Abteilung:**

Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

**2.1.0**

**Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Nymphenburg,

Ausdruck vom 09.07.2024

M 1:1000

**2.1.1**

**Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege:  
keine Eintragungen

**2.1.2**

**Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet.

Im geltenden Flächennutzungsplan als WA, Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Bewertungsobjekt liegt im Erhaltungssatzungsgebiet. „Ebenau“.

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

München  
Stand 31.08.2024: 1.594.983 Einwohner

**Gemarkung**

Nymphenburg

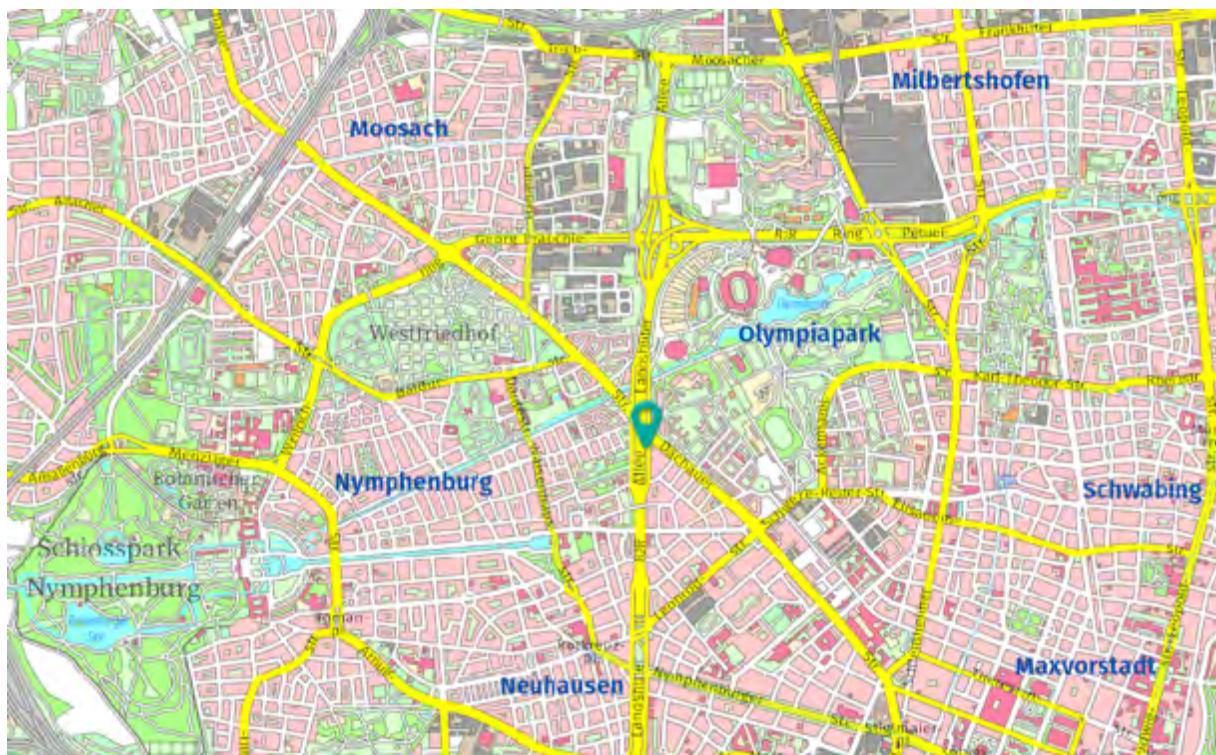
**Makrolage**

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

**Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg.**

## Makroplan



Quelle: Geoportal München

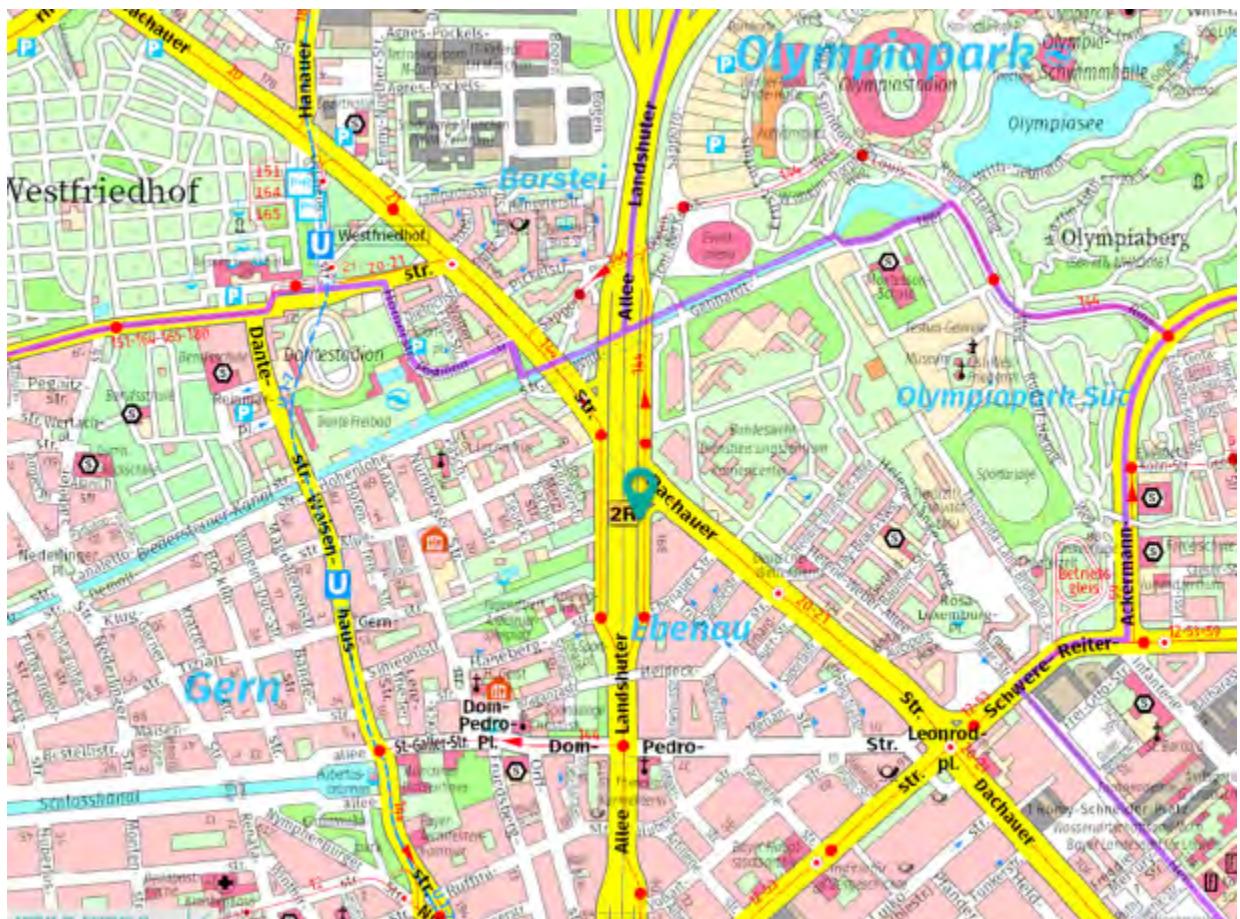
**Mikrolage****Stadtbezirk 9 Neuhausen-Nymphenburg**

Der 9. Stadtbezirk erstreckt sich vom Innenstadtrand im Osten (Marsfeld) bis zum Schloss Nymphenburg mit seinem Schlosspark im Westen und reicht in seiner Nord-Süd-Ausdehnung vom Biedersteiner Kanal bis zu den Gleisanlagen Hauptbahnhof-Pasing. Mit dem vor genau 100 Jahren eröffneten Botanischen Garten, dem Schlosspark Nymphenburg und dem Hirschgarten besitzt der Stadtbezirk ausgedehnte Grün- und Erholungsflächen von stadtweiter Bedeutung, ist aber auch durch hohes Verkehrsaufkommen, u.a. durch die Anbindung der A 8 an das Stadtgebiet und durch ein Teilstück des Mittleren Ringes, belastet. Neuhausen-Nymphenburg weist mit knapp 96 000 Bewohnern nach Ramersdorf-Perlach die zweithöchste Einwohnerzahl unter den Münchner Stadtbezirken auf. Charakteristisch für den Stadtbezirk ist die Mischung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen. Im ursprünglichen Neuhausen (1890 eingemeindet), zur Spätgründerzeit bereits prosperierendes Stadtviertel, bestimmen in den Hauptstraßen, vor allem entlang der Nymphenburger Straße und rund um das Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz, Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg das Stadtbild. In den meist ruhigen Nebenstraßen ist Wohnnutzung mit zum Teil repräsentativen Althausbeständen dominierend. Ungefähr die Hälfte des Neuhauser Immobilienbestands steht unter Ensemble- oder Denkmalschutz. Im südlichen Teil von Neuhausen sind im Zuge der Gewerbe- und Industrie-Ansiedlungen entlang der Gleisanlagen im Bereich der Arnulf- und Donnersbergerstraße umfangreiche, genossenschaftlich organisierte, „Eisenbahnersiedlungen“ entstanden, an die sich weitläufige Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit bis zur Nibelungenstraße anschließen. Für das neue Quartier am Hirschgarten sieht die Planung die Schaffung von Wohnraum für rd. 4 600 Bewohnerinnen und Bewohner und ca. 5 500 Arbeitsplätze vor. Eine S-Bahn-Haltestelle an der Friedenheimer Brücke, mit dem Namen Hirschgarten, wurde Ende 2009 eröffnet. Nördlich des Nymphenburger Schlosskanals liegt Gern. Dieser Teil von Nymphenburg ist weitgehend geprägt durch seinen Altbau-Wohnhausbestand, im Charakter einer Villenkolonie, aus der Zeit des Jugendstils. Im benachbarten Nederling dominiert zwar ebenfalls niedrige und weitgehende Einfamilienhaus-Bebauung, diese ist jedoch deutlich jünger als in Gern und zum Teil erst nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden. Der Bezirksteil Nymphenburg, rund um das Schloss sowie im Bereich nördlich und südlich des Nymphenburger Kanals, setzt sich mit seiner Baustuktur ebenfalls deutlich von denjenigen Neuhausens ab. Hier ist mit Beginn des ausgehenden 19. Jahrhunderts, nicht zuletzt durch die Nähe zur prunkvollen Schlossanlage, ein repräsentatives, großbürgerliches Villenviertel entstanden, mit noch zahlreichen Beispielen gründerzeitlicher Architektur. Mit dem

„Schlossviertel Nymphenburg“ entstanden in den letzten Jahren östlich des Hirschgartens, westlich der Wotanstraße 1 200 Neubauwohnungen mit den notwendigen Infrastruktur-Einrichtungen und gut 1 000 Arbeitsplätzen. Der 9. Stadtbezirk verfügt neben einer breiten Palette von Unternehmen aus dem Bereich Handel und Dienstleistungen über zahlreiche öffentliche Einrichtungen, u. a. die Niederlassung der Deutschen Bahn AG, das Bundeswehr-Verwaltungszentrum, zahlreiche Krankenhäuser (wie das Rotkreuz-Krankenhaus, das Deutsche Herzzentrum, das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, das Krankenhaus Dritter Orden mit Kinderklinik) sowie andere bedeutende Sozialeinrichtungen. Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Stadtbezirk ist entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen sehr gemischt. Nach der Altersverteilung stellt sich Neuhausen als der jüngere der beiden Stadtbezirksteile dar. Der Anteil an Ausländerinnen und Ausländern liegt in Nymphenburg und in Neuhausen unter dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

INTERNETVERSION AG

Das Bewertungsobjekt befindet sich nahe an der Ecke Landshuter Allee und Dachauer Straße im Quartierviertel Ebenau.



Quelle: Geoportal München

**Verkehrslage**

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 20 Minuten entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Die Haltestelle Olympiapark West (ca. 300 m Entfernung zum Objekt) der Tramlinien 20, 21

**Sonstige Infrastruktur**

- Einkaufsmöglichkeiten im Objekt und direkter Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden,
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.

**Immissionen**

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren wertbeeinflussenden Immissionen durch Verkehrslärm.

**Art der Bebauung**

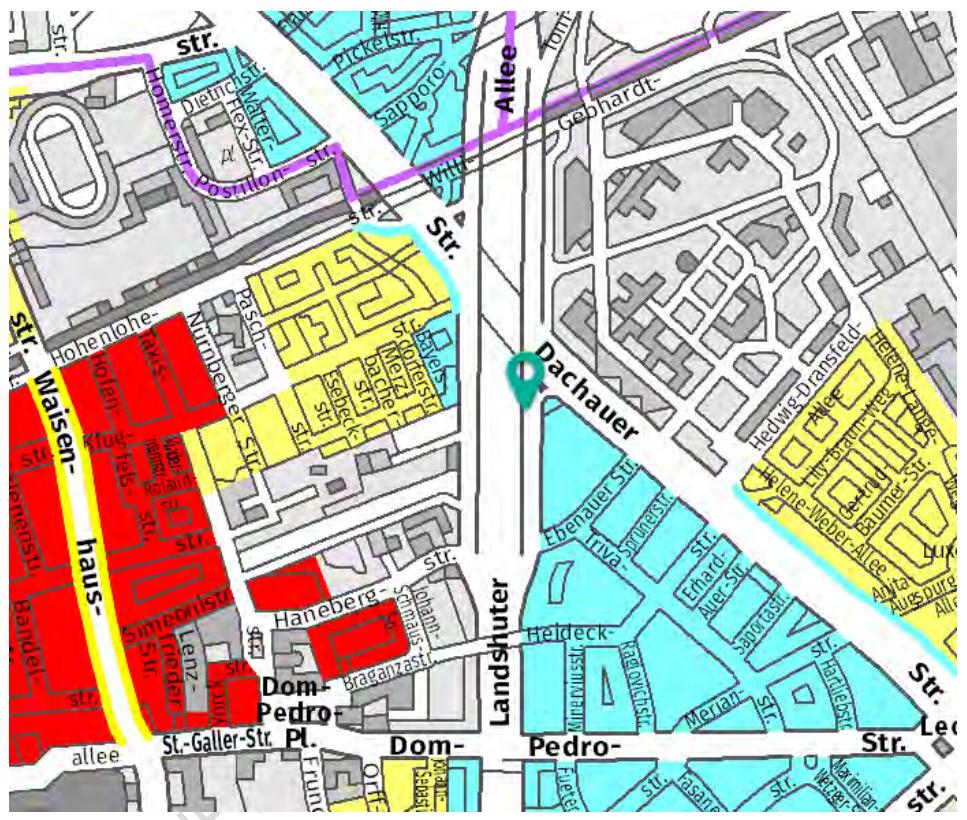
Landshuter Allee Nr.168: Mehrfamilienhaus

**Umgebende Bebauung**

überwiegend Mehrfamilienhäuser, Hotel usw.

**Wohnlage**

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



Durchschnittliche Lage - blau

Gebiete ohne die Vorteile der guten Lage.  
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

### 3.2 Gestalt und Form

**Art** Flurstück Nr. 384/2 hat eine unregelmäßige Form.

**Straßenfront** Flurstück Nr. 384/2 grenzt im Westen mit einer Länge von ca. 40 m an die Straße Landshuter Allee an.

**Grundstücksgröße** Flurstück Nr. 384/2 1.636 m<sup>2</sup>

**Topographische Grundstückslage** in sich überwiegend eben



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
München

Prinzregentenstraße 5  
80538 München

**Flurstück:** 384/2

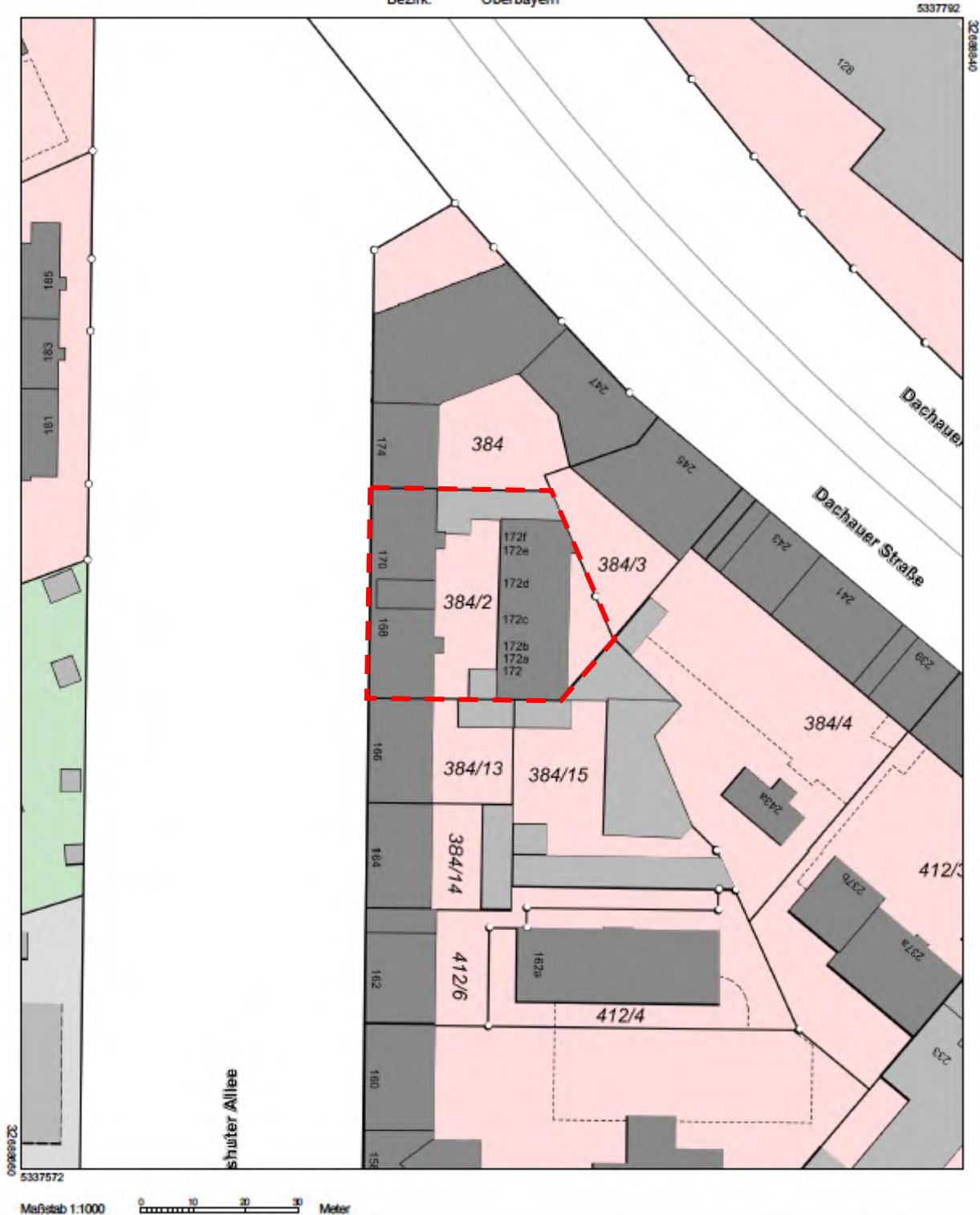
Gemarkung: Nymphenburg

Gemeinde: Landeshauptstadt München  
Landkreis: Kreisfreie Stadt  
Bezirk: Oberbayern

## **Flurkarte 1 : 1000**

Erstellt am 09.07.2024

Erstellt am 09.07.2024



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN  
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE  
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

### 3.3 Erschließungszustand

<b>Straßenlage</b>	Flurstück Nr. 384/2 wird im Westen über die Straße Landshuter Allee erschlossen.
<b>Straßenzustand</b>	Die Landshuter Allee ist eine mehrspurige Bundesstraße.
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalanschluss
<b>Erschließungskosten</b>	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
<b>Altlasten</b>	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

### 3.4 Entwicklungszustand

#### § 3 ImmoWertV

#### Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

**Flurstück Nr. 384/2 ist am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land einzustufen.**

## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus Landshuter Allee 168 und Wohnung Nr. 6

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

#### Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 384/2 befinden sich laut Teilungserklärung im Vordergebäude (Altbestand), Landshuter Allee 168 und 170, 49 Wohnungen. Im Rückgebäude 6 Wohnungen mit Garagen.

Das Wohngebäude Landshuter Allee 168 beinhaltet 25 Wohneinheiten.

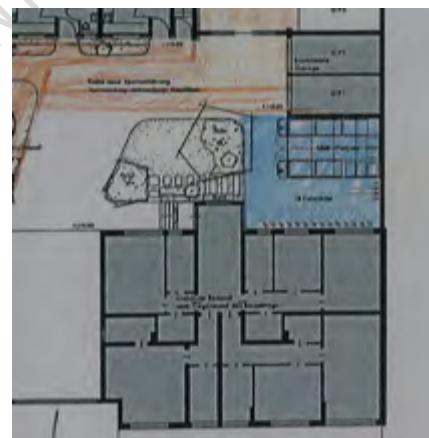
Das Mehrfamilienhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Wohnung Nr. 6 befindet sich im Erdgeschoss des Gebäudes Landshuter Allee 168 und ist eine 1-Zimmer-Wohnung ohne Balkon. Wohnung Nr. 6 ist zur Straße Landshuter Allee hin orientiert.

Auszug aus der Teilungserklärung.

- Miteigentumsanteil von 119/10.000, verbunden mit dem Sonderercentum an sämtlichen Räumen, im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichnet,

Laut Teilungserklärung ist die im Lageplan dargestellte hellblaue Grundstücksfläche die Sondernutzungsrechtsfläche des Vordergebäudes (Mülltonnenstandplätze und Fahrradstellplätze).



#### Baujahr

Laut Planunterlagen Annahme: Altbestand Vorderreihe ca. 1956/1958

Einbau schalldämmender Fenster laut Plan ca. 1976  
Wärmeerzeuger laut Energieausweis: 2007

**Wohnfläche**

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass es sich um Bestandspläne handelt und deshalb kein Putzabzug erforderlich ist.

**Wohnung Nr. 6, Erdgeschoss**

Flur	4,33 m <sup>2</sup>
Bad	4,17 m <sup>2</sup>
Küche	6,23 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	22,03 m <sup>2</sup>

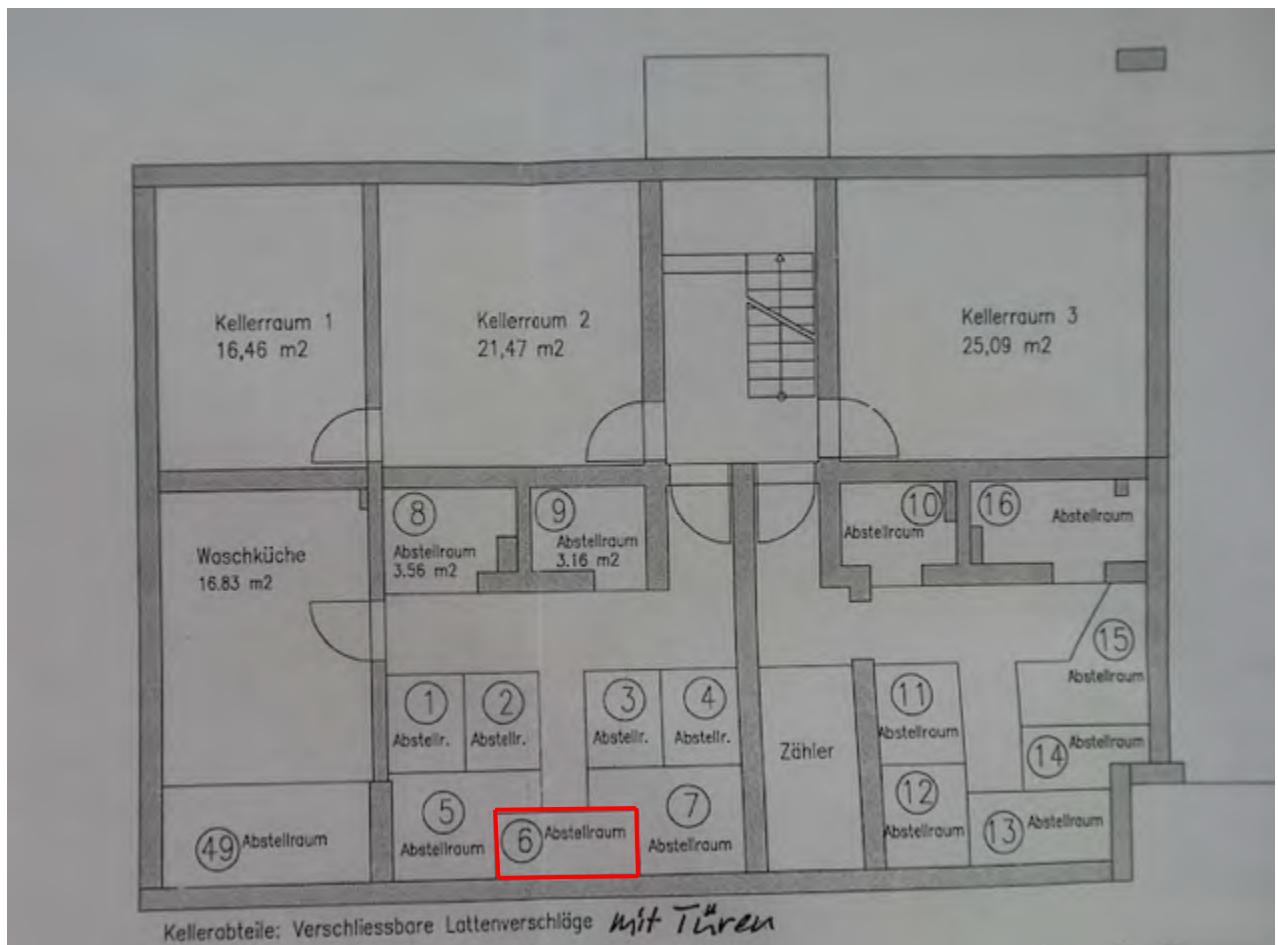
---

Wohnfläche ca.	36,76 m <sup>2</sup>
rd.	37 m <sup>2</sup>

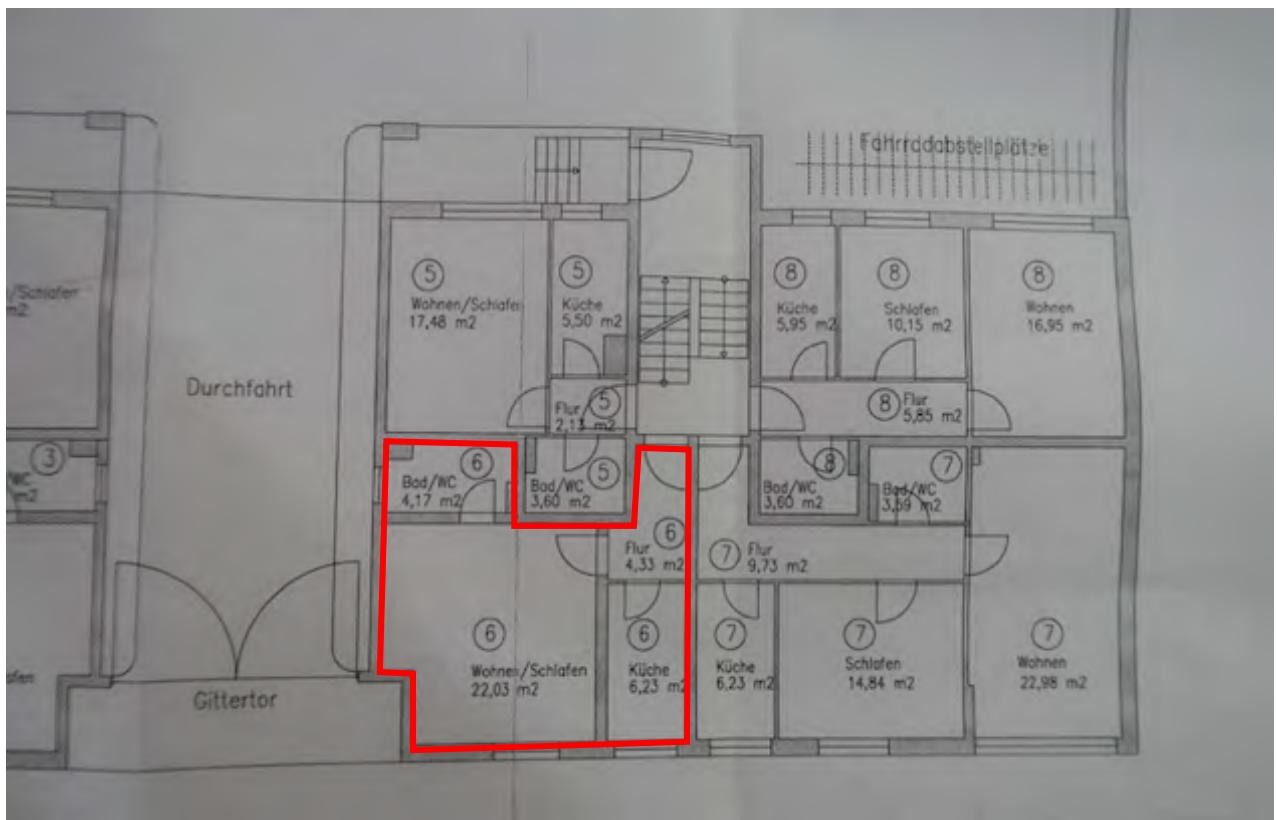
**Nutzungsfläche Keller Nr. 6**

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt.  
Eine Messung vor Ort war nicht möglich.

## Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:

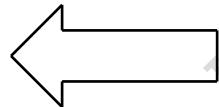


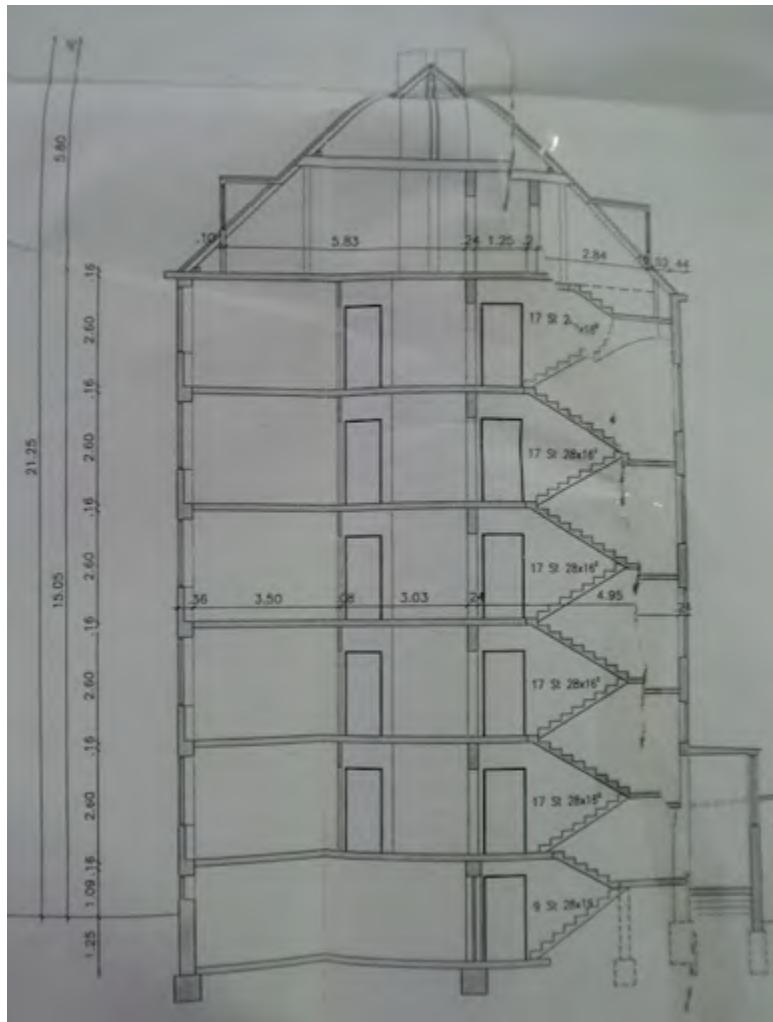
Kellergeschoß



Erdgeschoss

Norden





Schnitt

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN  
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE  
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND  
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

## 4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

<b>Konstruktionsart</b>	Annahme: Massivbau
<b>Fundamente/Bodenplatte</b>	Annahme: Beton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Annahme: Beton oder Mauerwerk
<b>Umfassungswände</b>	Annahme: Mauerwerk und Putz
<b>Innenwände</b>	Annahme: Mauerwerk, Gipskarton
<b>Geschossdecken</b>	Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Außentreppe Beton mit Plattenbelag, Metallgeländer und Metallhandlauf, Innentreppe Stahlbeton mit Annahme: Kunststeinbelag, Metallgeländer mit Kunststoff überzogenem Handlauf
<b>Aufzug</b>	kein Aufzug vorhanden
<b>Fenster</b>	Annahme: Kunststoff mit Rollläden wo techn. möglich
<b>Innentüren</b>	Annahme: Holz o.ä., Keller mit FH-Türen wo techn. erforderlich
<b>Hauseingangselement</b>	Annahme: Aluminium mit Verglasung
<b>Dach</b>	Annahme: Holz
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannendeckung
<b>Versorgungs-einrichtungen</b>	Strom, Wasser
<b>Elektrische Installation</b>	Annahme: mittlere Ausstattung
<b>Heizung</b>	laut Energieausweis: Ölheizung
<b>Sanitäre Installation</b>	Annahme: mittlere Ausstattung

### 4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

#### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

**Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich**

Erdgeschoss:

Allgemeiner Eingangsbereich Boden Fliesen, Wände zum Teil Fliesen, Decke Anstrich, Briefkastenanlage

Aufteilung laut Planunterlagen: 1-Zimmer-Wohnung

Wohnung Nr. 6, Erdgeschoss Flur, Bad, Wohnen/Schlafen, Küche

Keller: Keller Nr. 6

## 4.4 Außenanlagen

### Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Innenhof überwiegend mit Betonsteinen gepflastert, Mülltonnenabtrennung aus Metall mit Ausfachung, Fahrradständer, Durchfahrt mit Betonsteinen gepflastert.

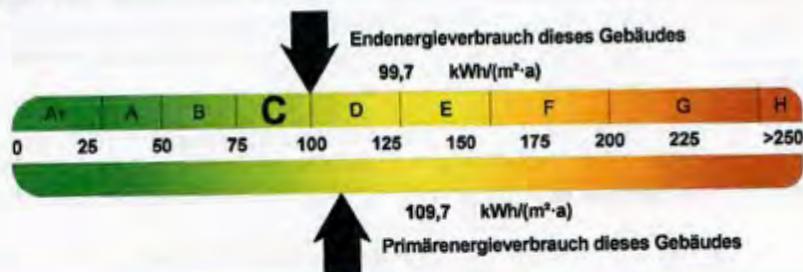
## 4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigten.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Energieausweis vom 14.06.2017 auszugsweise:  
Der Energieausweis ist gültig bis 13.06.2027

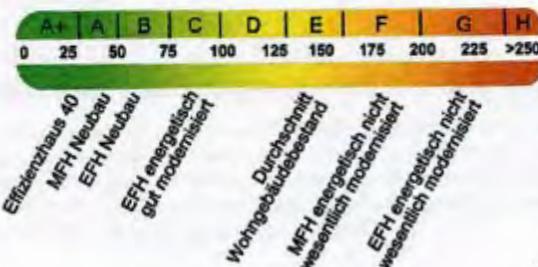
**Energieverbrauch****Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

99,7 kWh/(m²·a)

**Verbrauchserfassung - Heizung und Warmwasser**

Zeitraum von	bis	Energieträger <sup>3</sup>	Primär-energie-faktor-	Energieverbrauch [kWh]	Anteil Warmwasser [kWh]	Anteil Heizung [kWh]	Klima-faktor
01.07.2013	30.06.2016	Heizöl	1,10	287580	—	287580	1,07
01.07.2013	30.06.2016	Leerstandszuschlag	1,10	1214	—	1214	1,07
01.07.2013	30.06.2016	Warmwasserzuschlag	1,10	77778	77778	—	

**Vergleichswerte Endenergie**

Die modellhaft ermittelten Vergleichswerte beziehen sich auf Gebäude, in denen Wärme für Heizung und Warmwasser durch Heizkessel im Gebäude bereitgestellt wird.

Soll ein Energieverbrauch eines mit Fern- oder Nahwärme beheizten Gebäudes verglichen werden, ist zu beachten, dass hier normalerweise ein um 15 - 30 % geringerer Energieverbrauch als bei vergleichbaren Gebäuden mit Kesselheizung zu erwarten ist.

## 4.6 Baulicher Zustand

### **Hinweis:**

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort.

### **Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Es liegen von außen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude in altersentsprechendem Zustand.

- Leichte Rissbildungen im Sockelbereich straßenseitig
- Massive Feuchtigkeitsschäden am Eingangspodest und Hauswand im Bereich des Eingangspodestes.
- Gesprungene Platten am Eingangspodest
- Wand um die Klingelanlage muss noch gestrichen werden
- Es fehlen zwei Fliesen im Treppenhaus neben der Haustüre

Über den Wohnungszustand kann keine Angabe gemacht werden.

Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2024 sind Durchführungen notwendiger Arbeiten zur Ertüchtigung der elektrotechnischen Anlagen/Zähleranlagen geplant. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Westen



Westen





Innenhof

Hauszugang im Osten



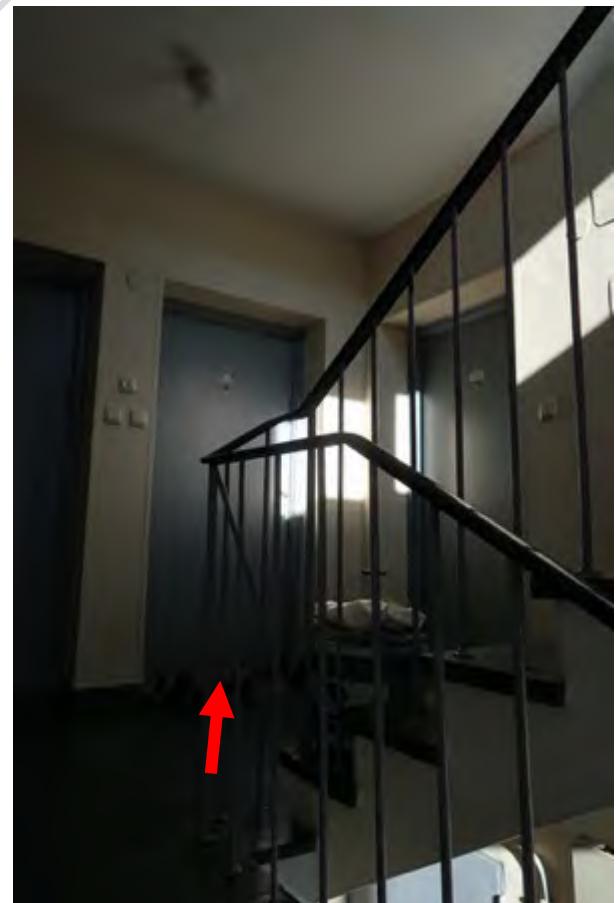
Osten



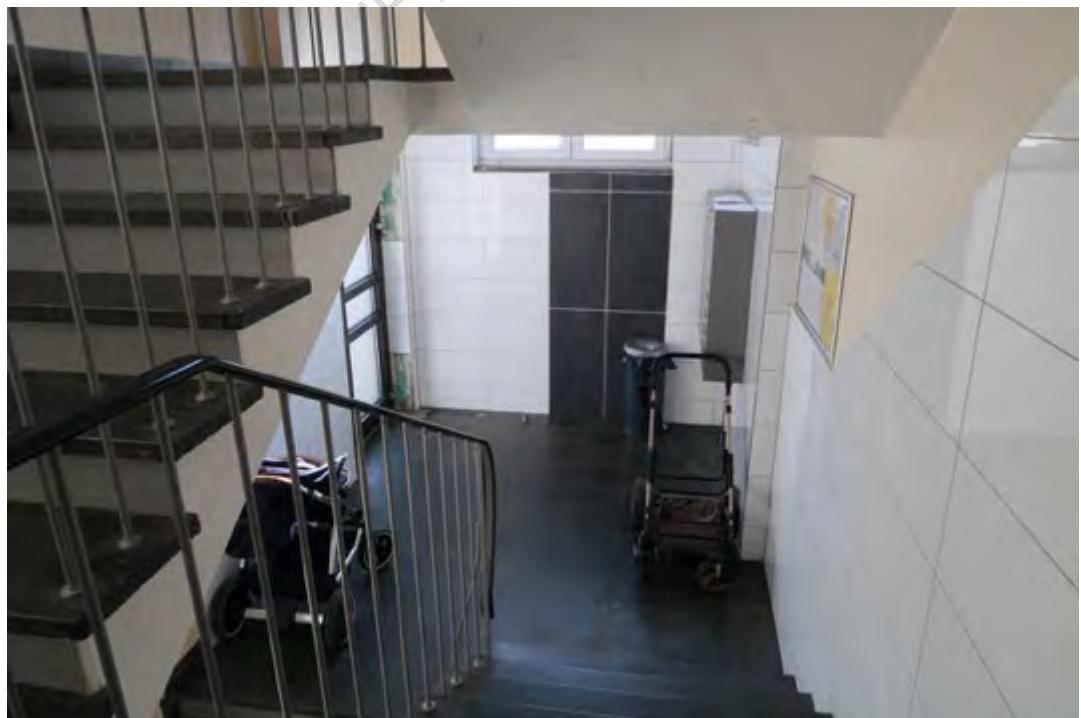
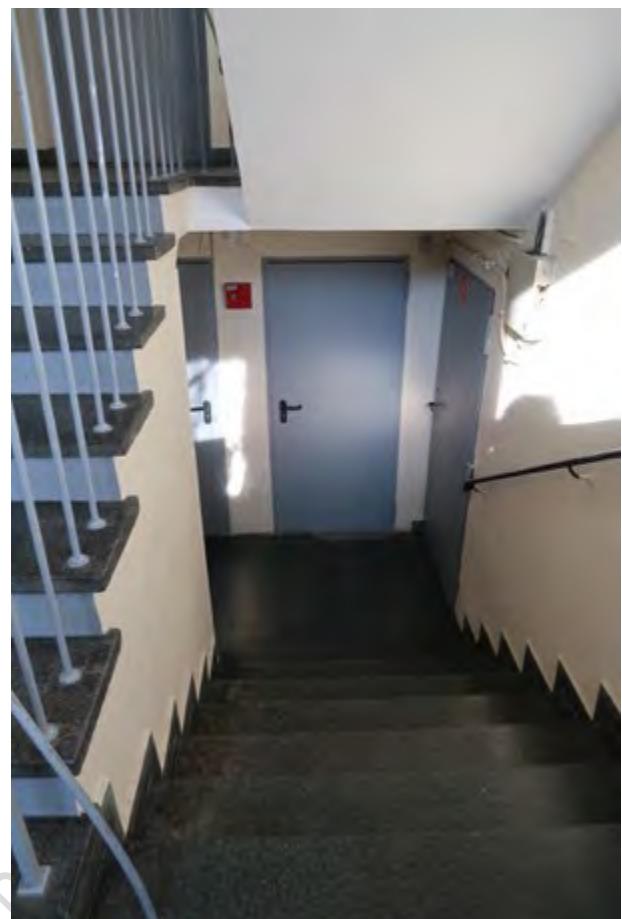
Durchfahrt (Badfenster)



Wohnungseingang



Treppenhaus mit Blick zum Keller

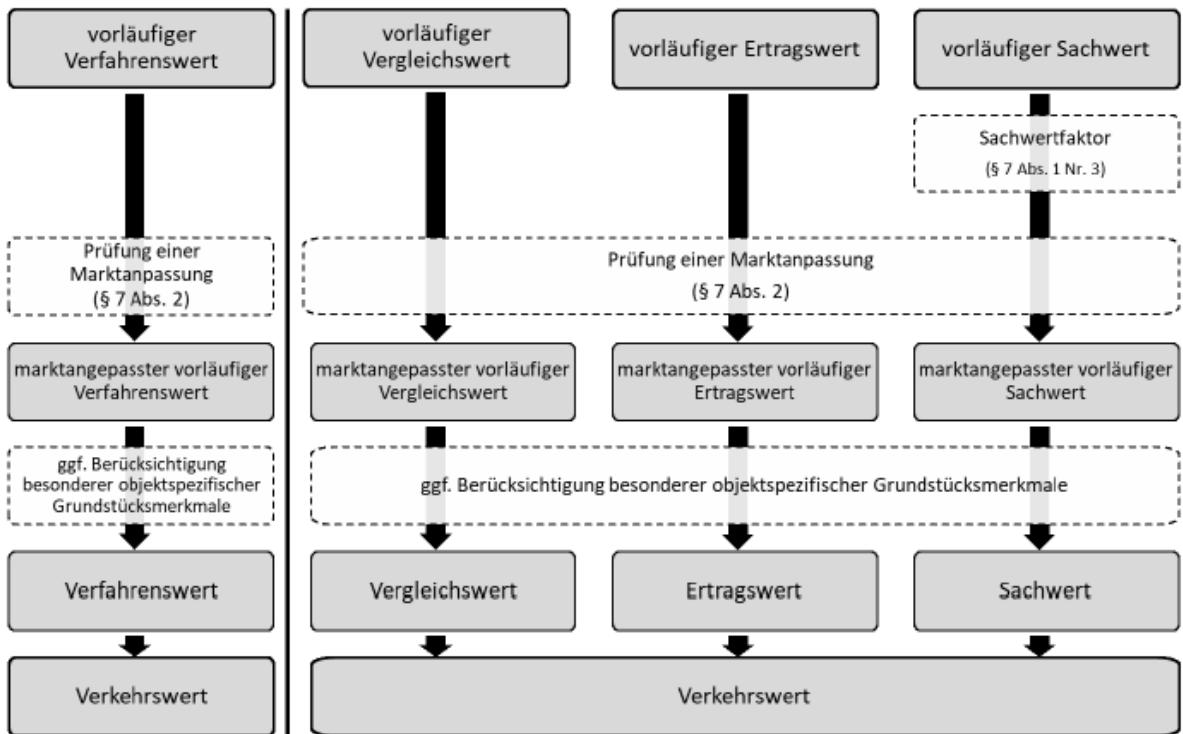


Treppenhaus Hauseingang

## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



## Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

### § 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird 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 Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

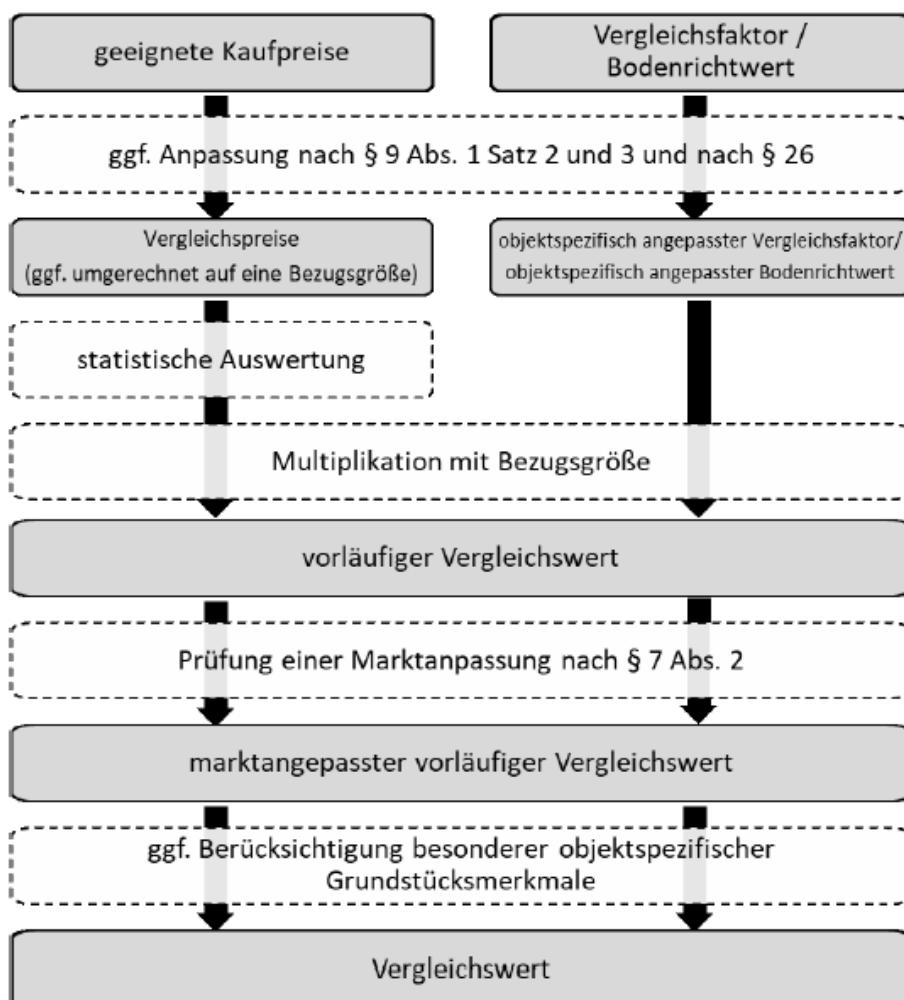
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

**Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche gehandelt.**

**Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.**

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



### Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

## 6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

### **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)**

Der **Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale** kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch **nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entspricht.**

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die **Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien)** ist gleichwohl **integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt**. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die **besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale** müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV **berücksichtigt werden**, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den **angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz** berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die **Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden** darf gleichwohl **nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt** werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

**Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.**

**Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert.** Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

**Hinweis:** Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard und Zustand wie in der Bewertungseinheit unterstellt. Bei den vorgefundenen Baumängel, Bauschäden und der Instandhaltungsstau wird im Weiteren davon ausgegangen, dass diese durch Rücklagen beglichen werden.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

## 7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

## 7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

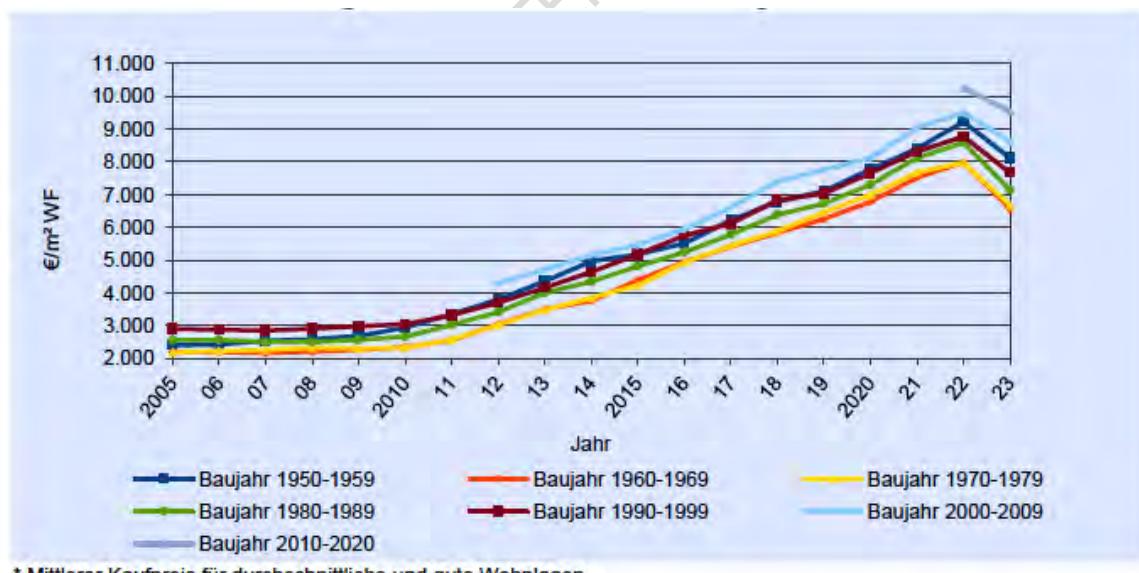
### Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Rückgang der Vertragsanzahl (minus 11%) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 22% wider.

### Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2% und von Wiederverkäufen 13% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2023 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen 3,5% unter dem Preisniveau des ersten Halbjahrs lagen.

### **Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):**

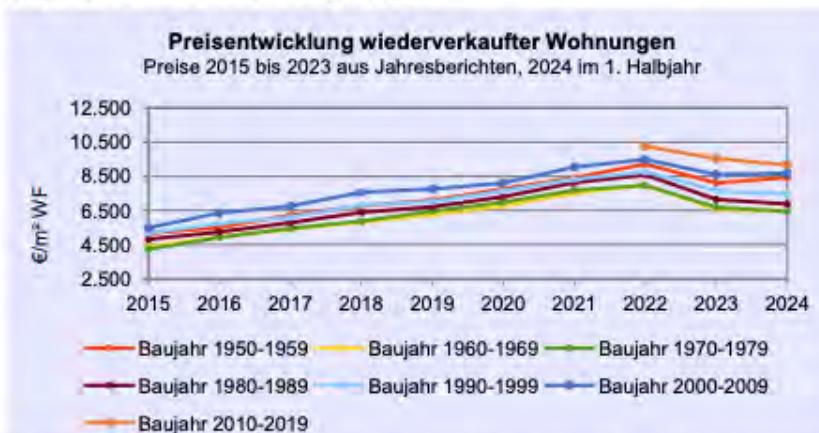


Auszug aus dem Markbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

Angaben aus dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29%. Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2024 ist ebenfalls um 24% gestiegen.

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



\*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

## 7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2023  
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtgebiet ermittelt.

Jahresbericht 2023 auszugsweise, Apartments unter 45 m<sup>2</sup>:

<b>Jahresbericht 2023</b>					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittelwert	Preisspanne
1950-1959	durchschnittlich	12	36	8.150	15%

Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die Lage im Stadtgebiet.

Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen) des Wohnhauses, die Verkehrsanbindung, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die Ausstattung.

Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das Baujahr, der Zustand und Renovierungsgrad der Wohnung bzw. des Gebäudes.

Bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, handelt es sich um nicht vermietete Eigentumswohnungen. Die aufgeführten Wohnungspreise sind daher aus den Verkäufen nicht vermieteter Wohnungen abgeleitet worden.

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2023 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 9 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

Wohnungen Bestand 70 m <sup>2</sup> :		
Mittlerer Wohnwert 7.300 €/m <sup>2</sup>	guter Wohnwert 8.500 €/m <sup>2</sup>	sehr guter Wohnwert 13.800 €/m <sup>2</sup>

Preisspiegel Bayern IVD 2024:

Wohnungen Bestand 70 m <sup>2</sup> :		
Mittlerer Wohnwert 6.200 €/m <sup>2</sup>	guter Wohnwert 7.600 €/m <sup>2</sup>	sehr guter Wohnwert 12.300 €/m <sup>2</sup>

Aktuelle Internetangebote im Bereich Nymphenburg liegen zwischen ca. 7.350 €/m<sup>2</sup> bis ca. 9.670 €/m<sup>2</sup>

## 7.3 Direkter Preisvergleich

### Datenschutz:

**Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.**

**Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.**

### Direkter Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden von der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung der Sachverständigen entnommen.

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Ferner wird im Marktbericht des Gutachterausschusses hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt werden.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

### Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Laut IVD Süd e.V. verlangsamt sich der Preisrutsch in den Großstädten. Die höchsten Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand gab es in Landshut, Rosenheim und München. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2014 setzt sich laut Marktforschungsinstitut des IVC Süd e.V. der Trend fallender Kaufpreise fort. Im Herbst 2023 in laut Untersuchungen in den Bayerischen Groß- und Mittelstädten die Trendwende angekommen. Der Preisrückgang setzt sich verhaltener in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2014 fort. Die Vermarktungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte im erforderlichen Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Bayern: laut IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2024 Abschläge beim Kaufpreisniveau.

Laut ifW (Institut für Weltwirtschaft) ziehen die Preise am deutschen Immobilienmarkt wieder an.

Laut McMakler sind die Preise u.a. in München wieder um ca. 1% gestiegen. Im vergangenen Jahr fielen die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 8,4%.

Das Ergebnis des jüngsten Updates des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die deutschen Immobilienpreise im 2. Quartal 2024 erstmals nach rund zwei Jahren wieder im Plus liegen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

**Wohnung Nr. 6:**

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteneinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Mai 24	1955	33 m <sup>2</sup>	4.OG	7.596 €	nein	ruhiger	-5,0%	7.216 €
2	Apr 24	1955	48 m <sup>2</sup>	2. OG	7.053 €	nein	ruhiger, Balkon	-7,5%	6.524 €
3	Apr 24	1961	27 m <sup>2</sup>	EG	8.843 €	nein	ruhiger	-5,0%	8.401 €
4	Mär 24	1956	30 m <sup>2</sup>	4. OG	7.879 €	ja	Mietzustand	9,0%	8.588 €
5	Jan 24	1963	29 m <sup>2</sup>	3.OG	8.885 €	ja	Balkon, Mietzustand	6,5%	9.463 €
6	Jan 24	1962	28 m <sup>2</sup>	3. OG	8.929 €	ja	ruhiger, Mietzustand	4,0%	9.286 €
7	Okt 23	1958	25 m <sup>2</sup>	UN	9.580 €	nein		0,0%	9.580 €
8	Jul 23	1957	28 m <sup>2</sup>	2.OG	7.929 €	nein	ruhiger	-5,0%	7.533 €
Mittelwert			31 m <sup>2</sup>		8.337 €				8.324 €
Median					8.386 €				8.494 €
Standardabweichung				1132 €					
Variationskoeffizient				14%					
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert				6.060 €					
Oberer Wert				10.588 €					

**Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:**

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Beurteilung Wohnung Nr. 6

Wohnung Nr. 6 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Westen zur stark befahrenen Landshuter Allee hin orientiert und hat keinen Balkon. Immissionen durch Verkehrslärm sind vorhanden.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe fanden alle 2023/2024 statt und bedürfen keiner weiteren Anpassung.

Lage: Die Verkäufe 1, 2, 3, 6 und 7 liegen in Nebenstraßen deutlich ruhiger.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermieteten Wohnungen werden durch einen Zuschlag von 9% (siehe Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses) angepasst.

Ausstattung: Verkauf Nr. 2 und 5 haben Balkone.

Ausgangswert Mittelwert rd. 8.300 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 1-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 8.300 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 37 m<sup>2</sup> Wohnfläche.

**Wohnung Nr. 6**  
**Wertermittlungsstichtag 11.09.2024**

37 m <sup>2</sup>	*	8.300 €/m <sup>2</sup>	=	307.100 €
<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 6</b>			<b>rd.</b>	<b>307.000 €</b>

## 8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 6, Landshuter Allee 168 in 80637 München am Wertermittlungsstichtag 11.09.2024

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Keller konnten innen nicht besichtigt werden!**

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Wohnung Nr. 6 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Westen zur stark befahrenen Landshuter Allee hin orientiert und hat keinen Balkon. Immissionen durch Verkehrslärm sind vorhanden.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation sowie der Lagemerkmale im Objekt könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

### **Ergebnis am Wertermittlungsstichtag 11.09.2024:**

Wohnung Nr. 6 mit Kellerraum  
Landshuter Allee 168 in 80637 München

#### **Unbelasteter Verkehrswert:**

**Wohnung Nr. 6: 307.000 €**

**9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 6, Landshuter Allee 168 in 80637 München am Wertermittlungsstichtag 11.09.2024**

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der Verkehrswert (Marktwert) in Anlehnung an den **Vergleichswert**

**für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 119/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg**

**Fist. Nr. 384/2                      Landshuter Allee 168, 170, 172,  
    172a, 172b, 172c, 172d, 172e, 172f  
    Gebäude- und Freifläche                              zu                    1.636 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an sämtlichen Räumen im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 6**

zum Wertermittlungsstichtag 11.09.2024 mit

**307.000,- €**

in Worten: dreihundertsiebentausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 08.10.2024

Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch