

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

Auftraggeber

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

Eigentümer

Wohnung Nr. 9

lfd. Nr. 2a zu 4/5 und 2b zu 1/5
im Grundbuch**Verkehrswert (Marktwert)**

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

Stichtag: 25.04.2024**Objekt:** Wohnung Nr. 9 mit Kellerraum
Gelbfhofstr. 5 in 81375 München**Verkehrswert unbelastet:** Wohnung Nr. 9 478.000 €**Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!****Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (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 27.05.2024

1. Ausfertigung

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

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-9
3.0 Grundstücksbeschreibung	10
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	10
○ Makrolage	10-11
○ Mikrolage	12-14
○ Sonstige Infrastrukturdaten	15
○ Wohnlage	16
3.2 Gestalt und Form	17-18
3.3 Erschließungszustand	19
3.4 Entwicklungszustand	20
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	21
4.1 Mehrfamilienhaus Gelbfhofstraße 5, Wohnung Nr. 9	
▪ Baujahr	21
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	22
▪ Planunterlagen	23-26
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	27-28
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	29
4.4 Außenanlagen	30
4.5 Energetische Eigenschaften	30-31
4.6 Baulicher Zustand	32
▪ Fotos	33-36
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	42-44
7.2	Indirekter Preisvergleich	45
7.3	Direkter Preisvergleich	46-50
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 9, Gelbhofstr. 5 in 81375 München am Wertermittlungstichtag 25.04.2024	51
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 9, Gelbhofstr. 5 in 81375 München am Wertermittlungstichtag 25.04.2024	52

INTERNETVERSION

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München	
Eigentümer	Wohnung Nr. 9	lfd. Nr. 2a zu 4/5 und 2b zu 1/5 im Grundbuch
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.	
Beschluss vom	15.01.2024	
Nutzung	Vermietet, Mietvertrag wurde zur Gutachtenerstellung keiner vorgelegt. Angabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss: Bruttomiete: 1080 €/Monat, 160 €/Monat Nebenkosten	
Hausverwaltung	im Gutachten anonymisiert Laut Wirtschaftsplan (vorgelegt durch die Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss: monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 9 330 € (davon 204,70 € Hausgeld, 125,30 € Rücklagen)	
Wertermittlungsgrundlagen	▪ Auskünfte der Stadt München ▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München ▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 19.02.2024 ▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik ▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung ▪ Einschlägige Fachliteratur ▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen ▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen	

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Bauantrag zum Neubau von 90 Eigentumswohnungen von 1970 und Baugenehmigung von 1971
- Baubeschreibungen und Berechnungen

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Teilungserklärung vom 03. 06.1971
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.05.1971
- Messanerkennung und Auflassung vom 20.07.1971
- Urkunde vom 03. 06.1971

- Unterlagen von der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss zur Verfügung gestellt:
- Energieausweis
- Angabe der Miethöhe (Mietvertrag wurde keiner vorgelegt)
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2021, 2022 und 2023
- Wirtschaftsplan 2023

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Großhadern, Blatt 7410, Ausdruck vom 18.07.2023

- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos (von außen) und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 25.04.2024

Qualitätsstichtag 25.04.2024

Tag der Ortsbesichtigung 25.04.2024

Benachrichtigt wurden

- Prozessbevollmächtigte der Antragstellerin, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner Nr. 1-3, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Mieter
- Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss
- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt 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 Bauschadensgutachten 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 Großhadern, Blatt 7410, Ausdruck vom 18.07.2023 auszugsweise:

München
von Großhadern

Band 229 Blatt 7410

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

1

Nr. der Grund- stücke	Beharige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm
1	2	a/b	c	4		
1	-	11,66 /1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Großhadern 387/2 <u>Haderunstraße 32 und Gelbfhofstraße 5,</u> <u>Wohngebäude, Hofraum</u> verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung. Das Miteigentum ist durch die Einkäumung der zu den ande- ren Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 229 mit 231 Blatt 7402 mit 7490) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht bei Veräußerung a) An Ehegatten, b) an Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Gra- des in der Seitenlinie, c) im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Kon- kursverwalter, d) eines ersteigerten (Grundpfandrechtsgläubigers. la.: Wohnungseigentums durch einen Grundpfandrechtsgläubiger. Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 3.Juni 1971 - 3366/Pfeiffer - Bezug genommen. Der Miteigentumsanteil wurde bei Anlegung dieses Blattes von Band 203 Blatt 6575 hierher übertragen. Eingetragen am 8./Oktober 1971. Haderunstr. 32, Gelbfhofstr. 5 Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum (darunter ein Teil der Tiefgarage von Flst. 387/1). Neubeschrieb lt. VNNr. 2328/72; eingetragen am 27.02.73. Die Veräußerungsbeschränkung ist gemäß § 12 Abs. 4 WEG aufgehoben, gemäß Beschluss der Wohnungseigen- tümer vom 25.06.2013; eingetragen am 09.09.2013.	00	87	79	

Blatt 23 von 26

Original liegt nur vor, wenn der richtige Ausdruck (Weg)...

Blatt 23 von 26

Original liegt nur vor; wenn der farbige Ausdruck (Mappe)

Erste

Abteilung:

Wohnung Nr. 9

lfd. Nr. 2a zu 4/5 und 2b zu 1/5
im Grundbuch

Zweite

Abteilung:

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

2.1.0

Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Großhadern,
Ausdruck vom 19.02.2024
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 im Bebauungsplangebiet Nr. 78c_Teil 2, Blumenau (südlich der Langbehnstraße) zwischen U 997, Haderun-, Waldwiesen- und Langbehnstraße.



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 in keinem Erhaltungssatzungsgebiet

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München

Stand 31.03.2024: 1.590.877 Einwohner

Gemarkung

Großhadern

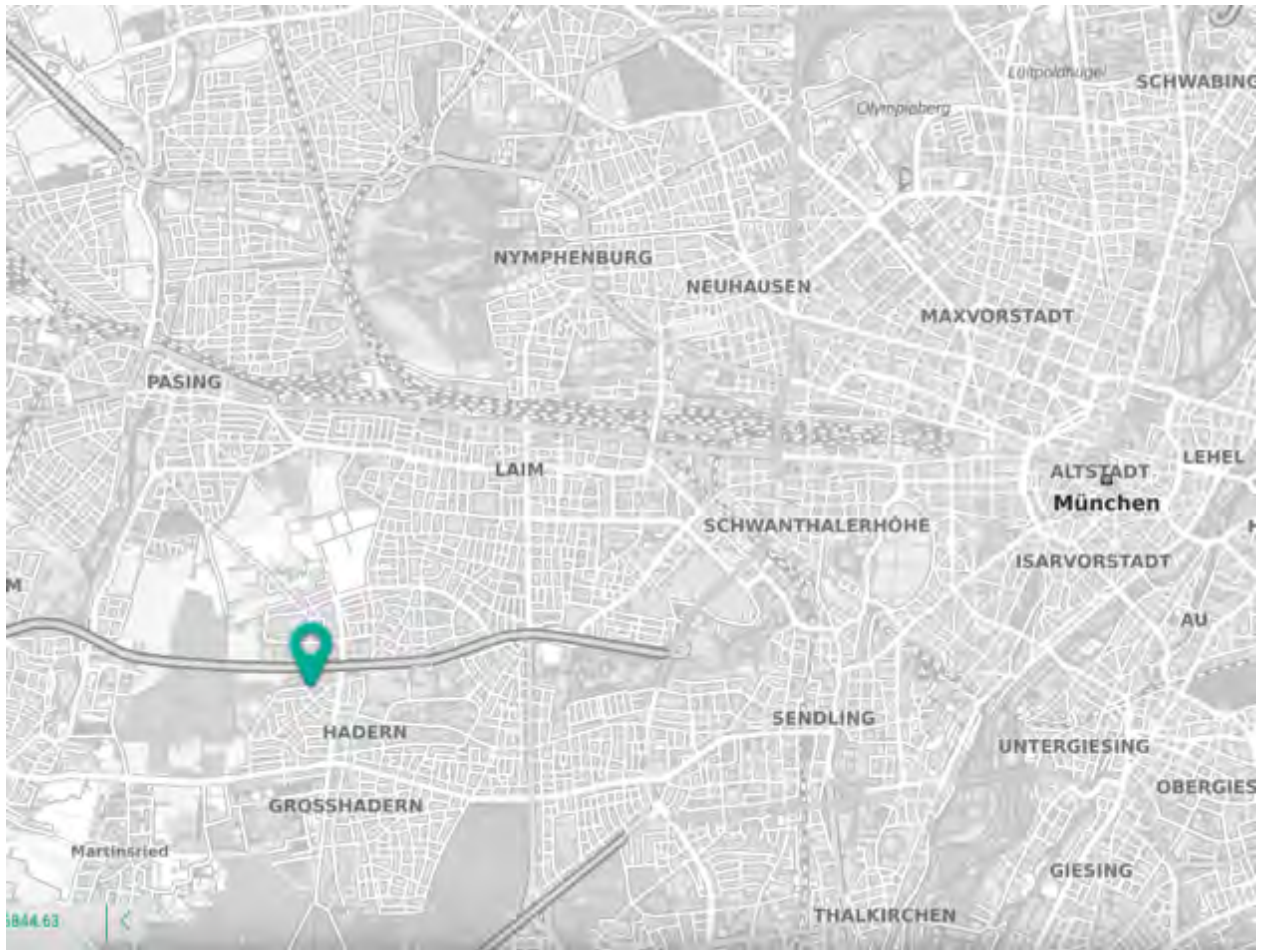
Makrolage

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 20 Hadern

Makroplan



Quelle: Geoportal München

Mikrolage

Stadtbezirk 20 Hadern

Ende 2019 zählte der 20. Stadtbezirk Hadern 50.165 Einwohner*innen auf einer Fläche von 922 Hektar bzw. knapp 9 Quadratkilometern. Er umfasst das Gebiet südlich der Senftenauerstraße, westlich der Fürstenrieder Straße, östlich der Stadtgrenze zu Gräfelfing und Planegg sowie nördlich der A 95 entlang des Waldfriedhofs, Münchens größtem Friedhof. Dabei unterteilt sich der Stadtbezirk in die Stadtviertel Großhadern, Kleinhadern, Kurparksiedlung, Blumenau und Neuhadern (Reihenfolge entsprechend ihrer städtischen Bebauung). Urkundlich wurde das Siedlungsgebiet „haderun“ (von „Hart“ = Wald) im Jahr 1065 erstmals erwähnt, 1938 wurde Hadern in die Stadt München eingemeindet.

Der alte bäuerliche Dorfkern von Großhadern mit der Kirche St. Peter ist bis heute erkennbar. In der südlichen Hälfte Haderns bestimmt eine vergleichsweise lockere Einfamilienhausbebauung das städtebauliche Erscheinungsbild. Das gilt auch für den Teil Kleinhaderns zwischen der Silberdistelstraße und der Alpenveilchenstraße sowie in der Kurparksiedlung. Dagegen entstanden zwischen 1950 und 1980 auf vormaligen Kiesabbau- und landwirtschaftlichen Nutzflächen Großwohnanlagen mit entsprechend dichter Besiedelung, nämlich in Kleinhadern an der Senftenauerstraße, in der Blumenau, westlich der Silberdistel- und Waldwiesenstraße, nördlich der Gräfelinger Straße und am Stiftsbogen die Siedlung Neuhadern.

Die Bevölkerungsstruktur ist im Stadtvergleich durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Kindern und Jugendlichen einerseits sowie von älteren Personen über 65 Jahren andererseits gekennzeichnet. Dabei lebt der größere Teil der jüngeren Bevölkerung eher nördlich der mitten durch den Stadtbezirk und speziell durch die Blumenau verlaufenden Autobahn BAB 96, der höhere Anteil der älteren Bevölkerung dagegen eher auf dem Gebiet südlich der Autobahn.

Im Stadtbezirk gibt es eine über 90prozentige Versorgung mit Kitas, dazu sieben Grundschulen, zwei Mittelschulen und ein kleines privates Gymnasium. Die Gymnasien und Realschulen in den Nachbarbezirken Pasing, Laim und Fürstenried sind gut erreichbar. Durch die U-Bahnlinie 6 zum Klinikum Großhadern, die Buslinien 56 und 168 sowie die Tramlinie 18 ist der Stadtbezirk gut mit öffentlichen Verkehrsmitteln erschlossen.

Die baulich auffälligsten Einrichtungen sind das 1974 in Betrieb genommene Klinikum Großhadern der Ludwig-Maximilians-Universität mit diversen wissenschaftlichen Fakultäten sowie das Wohnstift Augustinum mit der dazugehörigen Stiftsklinik in Neuhadern. Sie stellen auch die meisten Arbeitsplätze in Hadern. Mit dem kbo-Kinderzentrum in der Heiglhofstraße wurde 1968 das weltweit erste sozialpädiatrische Zentrum errichtet, gleich daneben ist die Montessorischule angegliedert.

Zu Hadern gehört auch ein ausgeprägtes Vereinsleben: Sportvereine, Siedlervereine, Familienzentrum und Nachbarschaftshilfen, Gartenbau- und Krautgartenverein, Kultur in Hadern, Geschichtsverein, Freiwillige Feuerwehr, Schützengesellschaft, Miteinander leben in Hadern, VdK, Maibaumverein und andere mehr tragen viel zu einem sozialen Miteinander bei. Nicht zu vergessen sind das Alten- und Servicezentrum und die sieben kirchlichen Gemeinden (vier katholische, zwei evangelische und eine freikirchliche), die ebenfalls am sozialen und kulturellen Leben in Hadern mitwirken.

INTERNETVERSION

Das Bewertungsobjekt befindet im Südwesten von München im Stadtbezirk Hadern, südlich der Ammerseestraße (Autobahn München-Lindau A96) und nördlich des Klinikums Großhadern in einem Bereich mit Geschosswohnungsbau.



Quelle: Geoportal München

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 25 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Zum Marienplatz z.B. 16 Minuten Fußweg zur U-Bahnhaltestelle Großhadern, mit der U6 zum Marienplatz oder alternativ mit dem Bus Linie 167, Haltestelle Gelbfhofstraße (vor dem Bewertungsobjekt) zur nächsten U-Bahnhaltestelle Holzapfelkreuth (U6). Zum Hauptbahnhof 16 Minuten Fußweg zur Haltestelle der U6 Großhadern, Umstieg am Sendlinger Tor in die U2 bis zum Hauptbahnhof. Bushaltestelle Linie 167 direkt vor dem Bewertungsobjekt in Richtung Blumenau.

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden, Kindergarten und Kinderkrippe gegenüber dem Bewertungsobjekt an der Gelbfhofstraße
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München, in ca. 2 km Entfernung befindet sich das Klinikum Großhadern
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung (zum Beispiel Lochhamer Schlag)

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen. Die Autobahn A96 befindet sich in ca. 170 m Entfernung (Luftlinie). Gelegentliche Immissionen können nicht ausgeschlossen werden.

Art der Bebauung

2 Mehrfamilienwohnhäuser, Tiefgarage

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Wohnbebauung

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge 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. 387/2 ist ein Eckgrundstück und hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 387/2 grenzt im Südwesten an die Straße Am Hedernfeld, im Südosten an die Haderunstraße und im Norden an die Gelbfhofstraße an.
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 387/2 8.779 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION



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

Prinzregentenstraße 5
80538 München

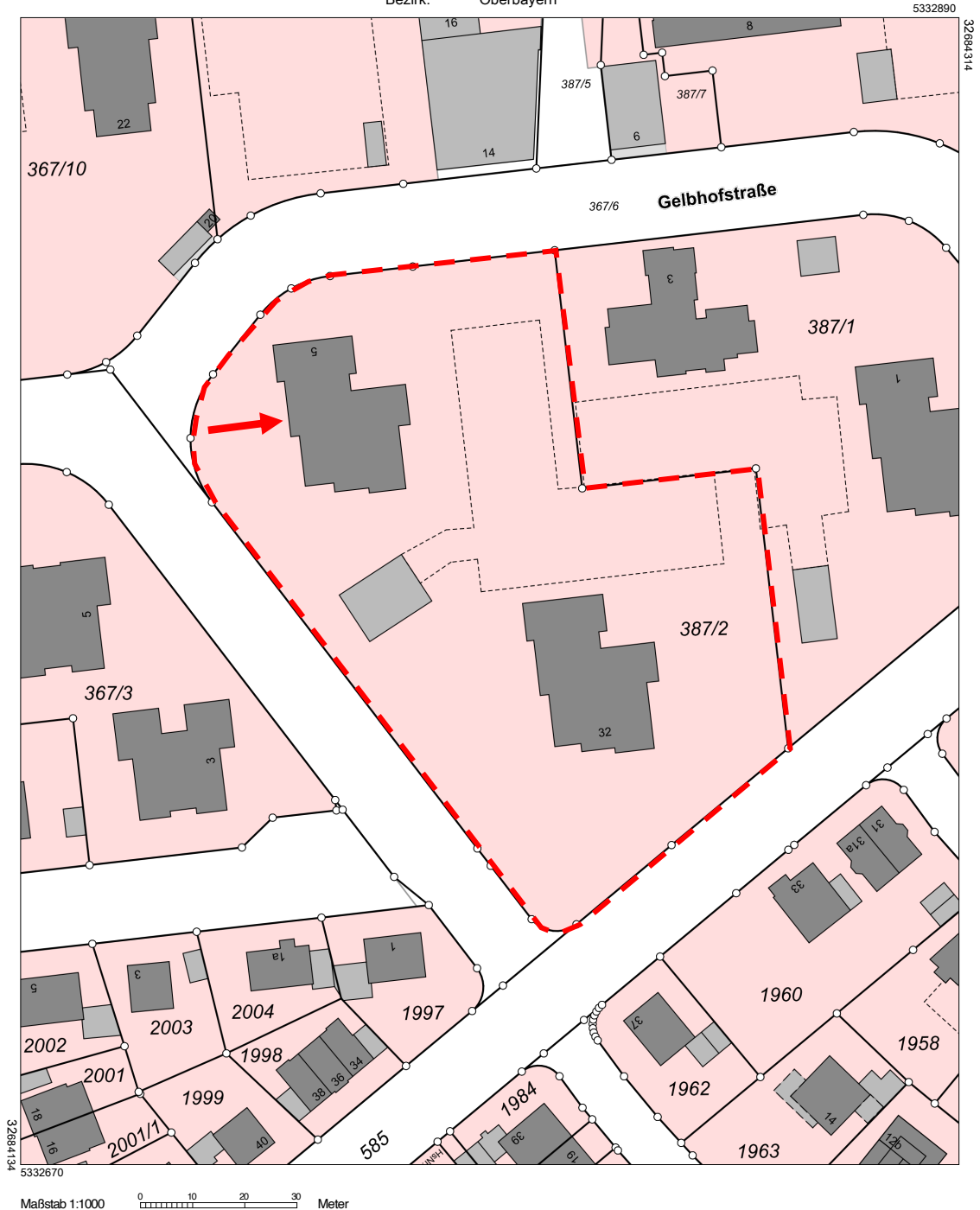
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 19.02.2024

Flurstück: 387/2
Gemarkung: Großhadern

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



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

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

Straßenart	Flurstück Nr. 387/2 wird über die innerörtlichen Erschließungsstraßen Gelbfhofstraße und Am Hedernfeld erschlossen.
Straßenzustand	Die Straße Am Hedernfeld und Gelbfhofstraße sind asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden;
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser, Annahme: Gas
Abwasserbeseitigung	Kanalanschluss
Erschließungskosten	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
Altlasten	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. 387/2 ist am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Gelbhofstraße 5, Wohnung Nr. 9

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!

Art des Gebäudes

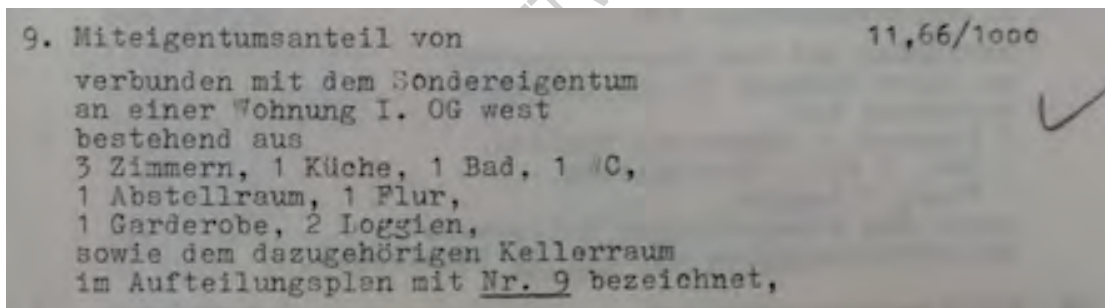
Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen zwei Geschosswohnungsbauten mit Tiefgarage mit den Adressen Haderunstraße 32 und Gelbhofstraße 5.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Gebäude Gelbhofstraße 5 im Norden des Grundstücks.

Das Mehrfamilienhaus hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und acht Obergeschosse mit Flachdach. Im Gebäude Gelbhofstraße 5 befinden sich laut Teilungserklärung 45 Wohneinheiten.

Wohnung Nr. 9 ist eine 3-Zimmer-Wohnung, befindet sich im 1. Obergeschoss und ist nach Westen hin orientiert. Zur Wohnung gehört Keller Nr. 9.

Beschrieb aus der Teilungserklärung:



Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1971

Wohnfläche

Angaben ungeprüft aus den Bauunterlagen entnommen bzw. Ergänzt oder korrigiert.

Wenn keine Planunterlagen vorliegen, werden die Flächen überschlägig ermittelt.

Eine Überprüfung der Grunddaten der Planunterlagen wurde nicht vorgenommen, die Richtigkeit wird hier unterstellt. Es lagen keine Wohnflächenberechnungen vor. Die Raumgrößen wurden aus den vorhandenen Planunterlagen ungeprüft übernommen. Für die Richtigkeit wird keine Haftung übernommen.

Die Wohnfläche laut Teilungserklärung und Eingabeplanung ungeprüft entnommen.

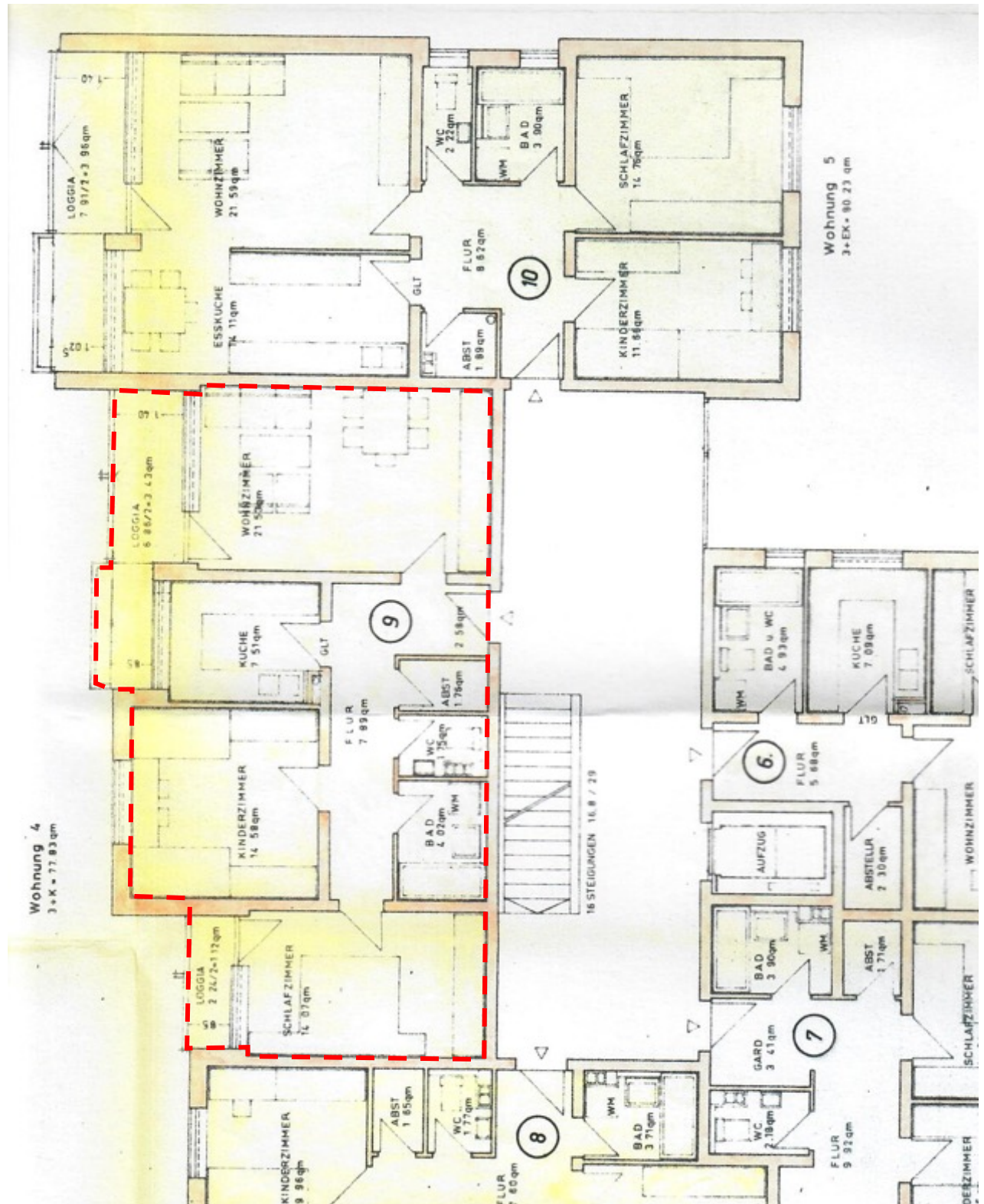
Wohnung Nr. 9, 1. Obergeschoss

Garderobe	2,58 m ²
Flur	7,89 m ²
Abstellraum	1,76 m ²
WC	1,75 m ²
Bad	4,02 m ²
Küche	7,51 m ²
Kind	14,58 m ²
Schlafen	14,07 m ²
Wohnen	21,53 m ²
Loggia 1 1/2	3,43 m ²
Loggia 2 1/2	1,12 m ²
	80,24 m ²
abzgl. Putz 3%	2,41 m ²
Wohnfläche	77,83 m²

Nutzungsfläche Keller Nr. 9

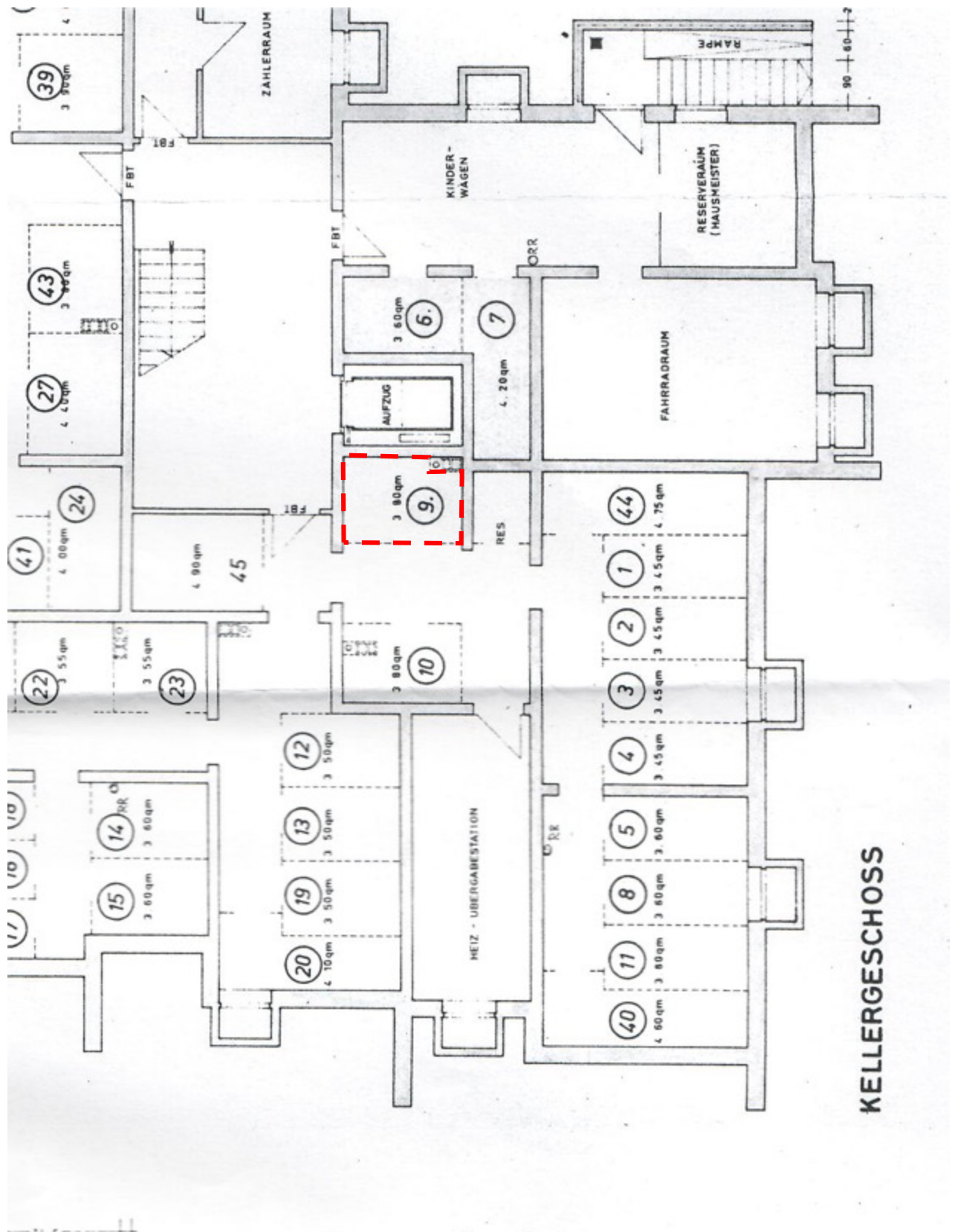
Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 3,80 m²

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:

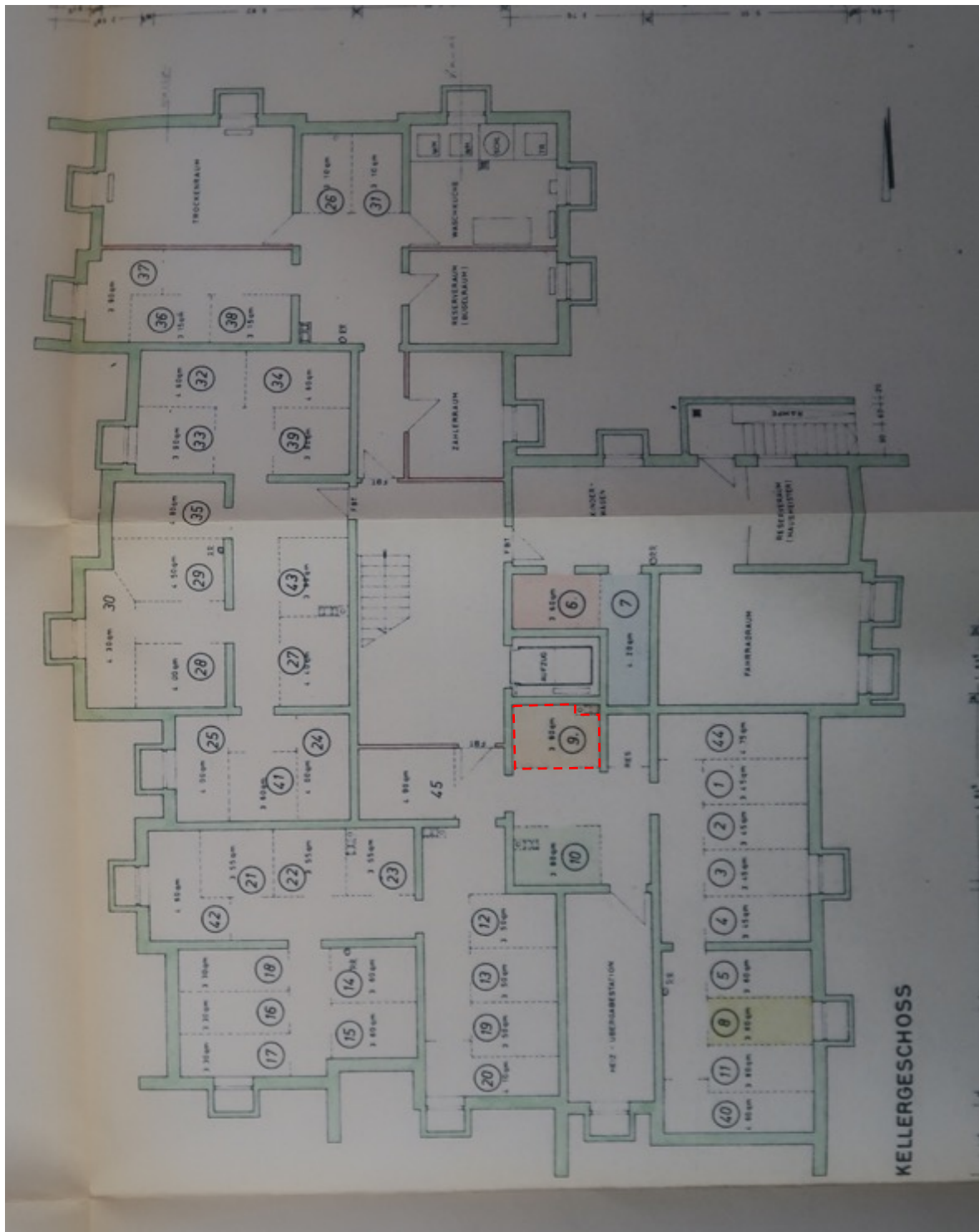


1. Obergeschoss

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



Keller Nr. 9



Kellerübersicht



Gesamtes 1. Obergeschoss

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 und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Beton
Kellerumfassungswände	laut Baubeschreibung: Stampfbeton
Umfassungswände	laut Baubeschreibung: Ziegel
Innenwände	laut Baubeschreibung: Poroton-Leichtbausteine
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Geschosstreppen aus Stahlbeton, Metallrampe am Hauszugang, Außenstufen Steinbelag, Kelleraußentreppe mit Rampe aus Beton mit Metallhandlauf
Aufzug	ein Aufzug ist vorhanden, Aufzug Baujahr 2021, Einbau laut Angabe ca. 2023
Fenster	Holzfenster aus der Bauzeit
Innentüren	furnierte gestrichene Türen, Brandschutztüren wo techn. notwendig
Hauseingangselement	Aluminium mit Verglasungen
Dachstuhl	Stahlbeton
Dacheindeckung	laut Baubeschreibung: Folie, Kiesschüttung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas

Elektrische Installation	mittlere Ausstattung
Heizung	laut Energieausweis und Baubeschreibung: Gas. Heizkörper in Wohnung Nr. 9
Sanitäre Installation	mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION

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 und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!

	Lichte Höhe	Wohnung Nr. 9:	ca. 2,47 m
		Keller	ca. 2,25 m
Treppenhaus	Boden Steinbelag, Wände und Decke gestrichen		
1. Obergeschoss:			
Wohnung Nr. 9			
Gard./Flur	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich, Sicherungen, Haussprechanlage		
Wohnen	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich		
Loggia 1	Boden Estrich, Betongeländer mit Metallhandlauf		
Küche	Boden Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich		
Kind (vor Ort Schlafen)	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich		
Schlafen (vor Ort Kind)	Boden Parkett, Wände und Decke Putz und Anstrich		
Loggia 2	Boden Estrich, Betongeländer mit Metallhandlauf		
Bad	Boden und Wände raumhoch gefliest, Decke Putz und Anstrich, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Waschmaschinenanschluss		
WC	Boden Fliesen, Wände ca. ½ hoch gefliest, Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Zweihebelmischbatterie		
Abstellraum	Boden PVC-Belag, Wände und Decke Putz und Anstrich		
Keller Nr. 9	Boden Estrich, Decke gestrichen, Abtrennung mit Gitterrosten		
Waschraum	Boden Fliesen, Wände zum Teil gefliest, Decke gestrichen, Münzwaschmaschine und Münztrockner		

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale:
Zuwege Betonstein, Rasen, Bäume,

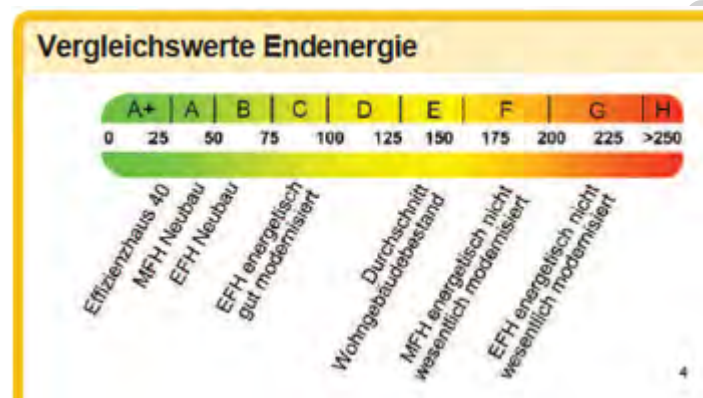
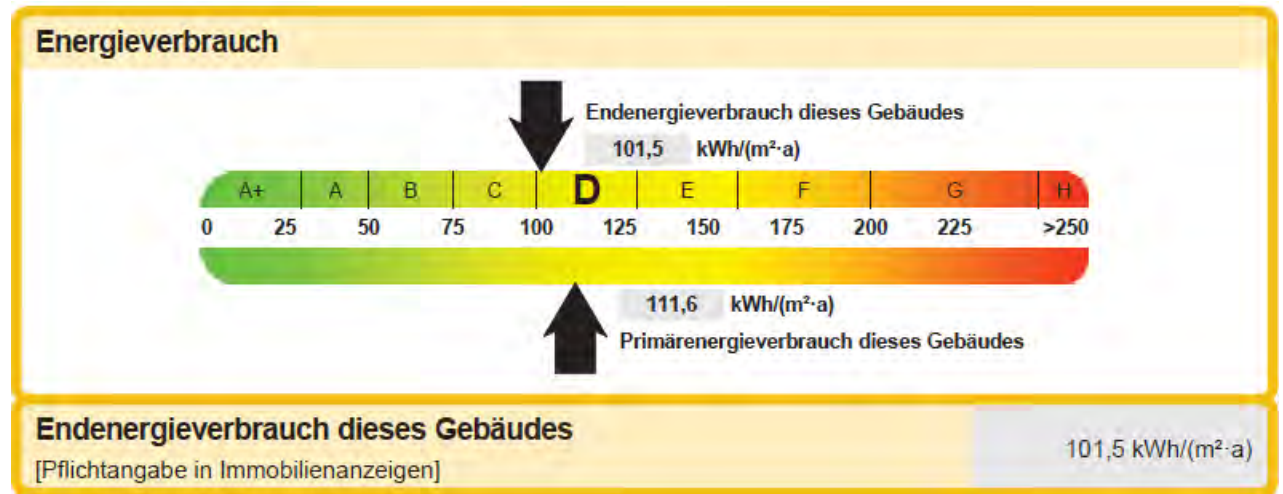
4.5 Energetische Eigenschaften

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 getätigt.

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-Wärmegesetz (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 22.11.2017 auszugsweise:
Der Energieausweis ist gültig bis 21.11.2027



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 und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung sowie ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen.

Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Gelbhofstraße 5:
- Dunkle Fassadenverfärbungen
- Holzfenster in der Bewertungseinheit müssen gestrichen
- Im Bereich der Kelleraußentreppe Feuchtigkeit an den Stützwänden

INTERNETVERSION

- **Hinweis: Es durften laut Vorgabe der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss vom Gebäudeinneren keine Fotos erstellt werden!**



Nordosten



Südosten

Hauszugang Osten



Westen

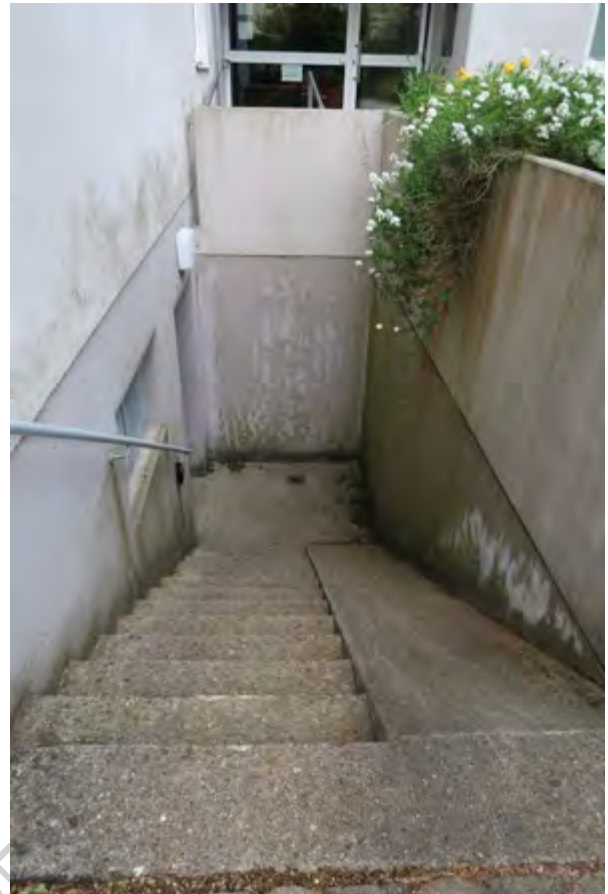




Westen



Kelleraußentreppe



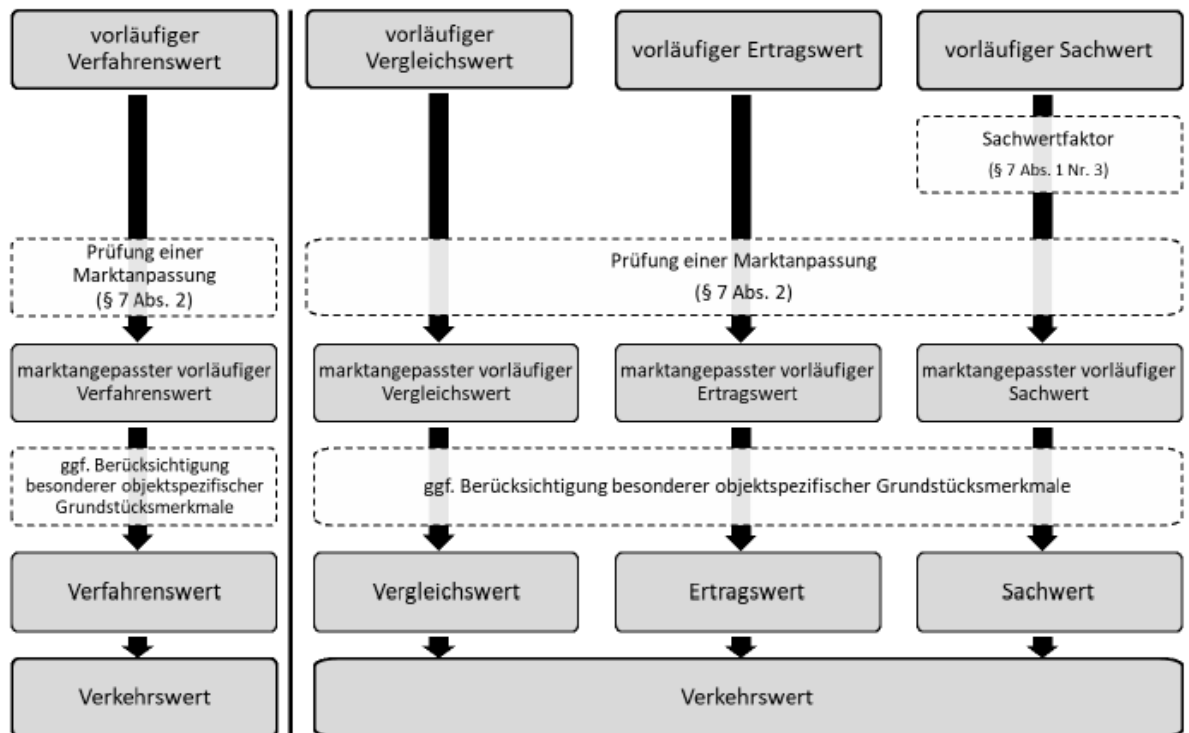
Fassadenverfärbungen



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.“

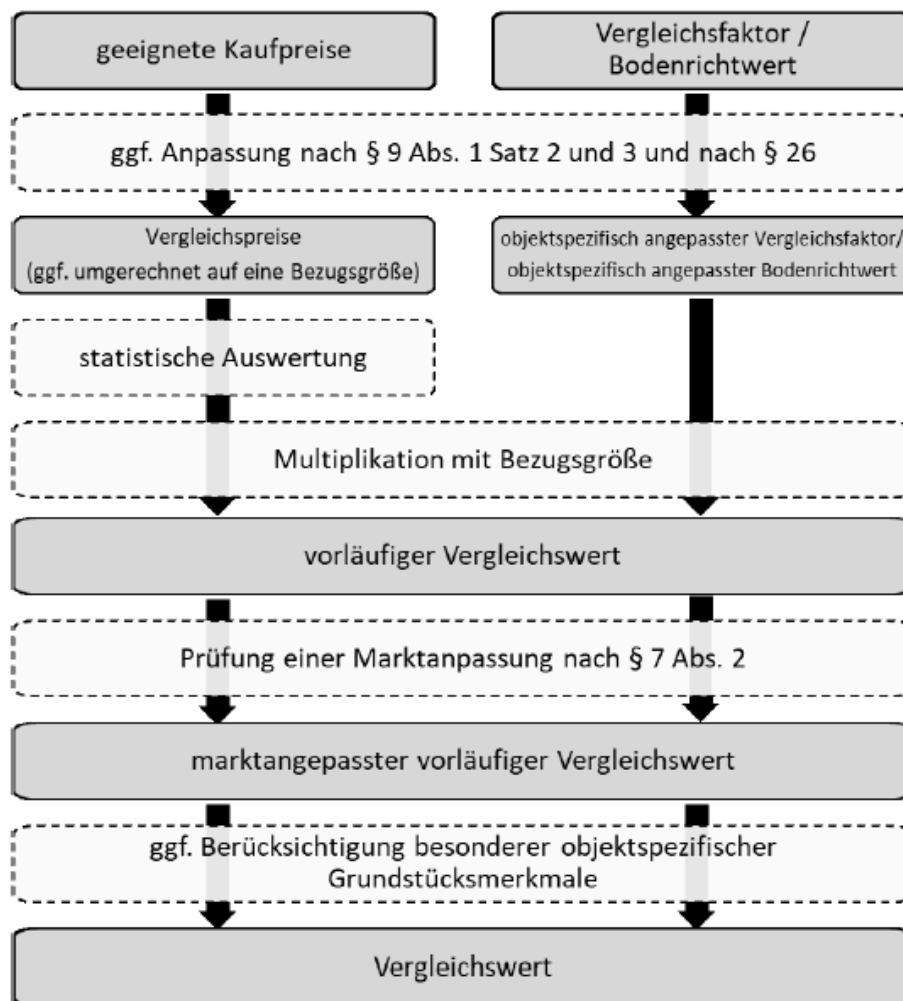
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Sie werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Wohnfläche behandelt.

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. Werteeinflüsse 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.

INTERNETVERSION

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 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

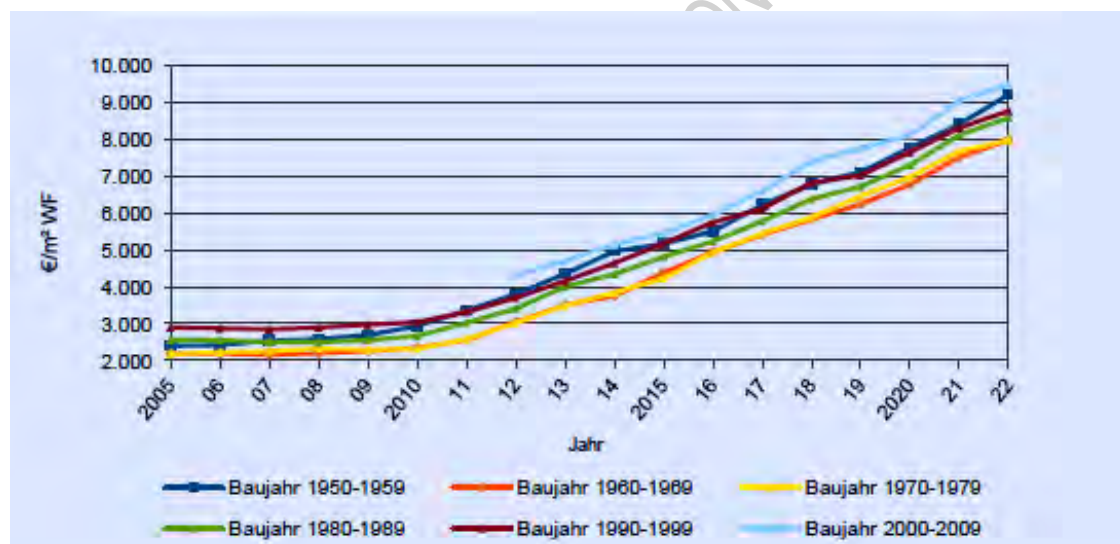
Eigentumswohnungen

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der hohe Rückgang der Vertragsanzahl (minus 29%) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 31 % wider.

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich trotz rückläufiger Vertragsanzahl weiterhin Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag die durchschnittliche Steigerungsrate von Erstverkäufen bei 8 % und Wiederverkäufen bei 6%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2022):



Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

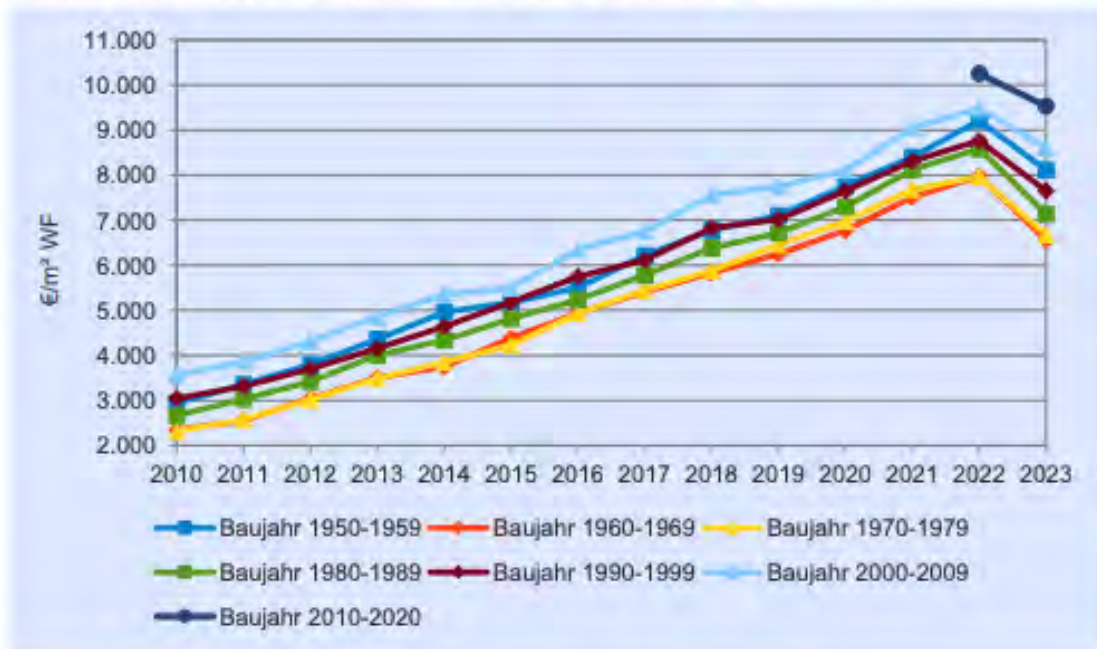
Angaben aus dem Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses:

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit rückläufiger Vertragsanzahl (minus 11 %) und Einem Geldumsatzrückgang von 22 %.

Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 12%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2022
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Marktbericht 2022 auszugsweise:

Marktbericht 2022					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1970-1979	durchschnittlich	186	74	7.750	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 2022 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 8 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

Wohnungen Bestand 70 m²:

Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m ²	8.500 €/m ²	13.800 €/m ²

Aktuelle vergleichbare Internetangebote im Bereich Hadern liegen zwischen ca. 4.970 €/m² bis ca. 7.230 €/m².

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.

Im ersten Quartal 2023 sind die Preise für Wohnimmobilien (Häuserpreisindex) in Deutschland im Vergleich zum ersten Quartal 2022 um durchschnittlich 6,8 Prozent gesunken, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Das sei der stärkste Rückgang in einem Jahresvergleich seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Im Vergleich zum vierten Quartal 2022 waren Wohnungen und Häuser in der aktuellen Untersuchung im Schnitt 3,1 Prozent günstiger.

Als Gründe für den Rückgang der Kaufpreise gibt die Wiesbadener Behörde die gesunkene Nachfrage wegen gestiegener Finanzierungskosten und die anhaltend hohe Inflation an.

Am deutschen Immobilienmarkt ist eine Wende eingetreten. Gegen den allgemeinen Trend der hohen Inflation sind die Preise für Häuser und Eigentumswohnungen nach Daten des Finanzierungsvermittlers Interhyp im dritten Quartal gesunken.

Die sinkenden Preise sind laut Immobilienportals „ImmoWelt“ auch in Süddeutschland spürbar.

Laut Marktforscher des Immobilienverbands IVD Süd ist die Anzahl der im Markt befindlichen Immobilien deutlich gestiegen. Deshalb wird über die Höhe des Preises intensiver verhandelt.

Laut IVD Süd e.V. stiegen die Immobilienumsätze in Bayern in den vergangenen Jahren stetig an. Aktuell zeichnet sich eine Trendwende am Immobilienmarkt ab. Rapide anwachsende Hypothekenzinsen, stetig steigende Baukosten, schwächelnde Konjunktur bremsen die Investitionsdynamik derzeit etwas ab.

Gestiegene Zinsen, hohe Inflation, geringe Konjunktur: Die Immobilienpreise in Deutschland sinken erstmals seit Jahren wieder. Die DZ-Bank rechnete in einer Studie jüngst mit einem Preistrückgang von vier bis sechs Prozent im Jahr 2023.

Seit Ende der „Nullzins-Politik“ 2023 sind in vielen Segmenten die Preise wieder auf das Niveau von 2020/2021 zurückgegangen.

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. 9:

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/m²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m² angepasst
1	Feb 24	1965	47 m²	2. OG	5.872 €	ja	vermietet, kleinere Wohnfläche	3,0%	6.048 €
2	Feb 24	1965	66 m²	6. OG	5.779 €	nein		0,0%	5.779 €
3	Dez 23	1974	51 m²	1. OG	6.471 €	ja	vermietet, kleinere Wohnfläche	3,0%	6.665 €
4	Dez 23	1972	78 m²	1. OG	5.474 €	nein		0,0%	5.474 €
5	Aug 23	1971	57 m²	5. OG	5.742 €	ja	rüchl. Verkauf, vermietet, Wohnfl.	3,0%	5.914 €
6	Jun 23	1971	76 m²	1. OG	6.747 €	nein	rüchl. Verkauf, saniert	-7,5%	6.241 €
7	Jun 22	1971	72 m²	1. OG	6.931 €	ja	rüchl. Verkauf, vermietet	-6,0%	6.515 €
8	Mai 22	1071	69 m²	6. OG	7.561 €	nein	rüchl. Verkauf	-15,0%	6.427 €
Mittelwert			65 m²		6.322 €				6.133 €
Median					6.172 €				6.145 €
Standardabweichung				404 €					
Variationskoeffizient				7%					
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			5.325 €						
Oberer Wert			6.941 €						

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. 9

Wohnung Nr. 9 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Westen hin orientiert und hat 2 Loggien.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Abstellraum, Bad und WC sind innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

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

Anpassungen:

Zeit: Die Anpassungen erfolgen in der Regel in Anlehnung an die Jahresberichte und Zwischenberichte des Gutachterausschusses. Laut Jahresbericht 2021 und 2022 sind im Vergleich die Kaufpreise für wiederverkaufte Wohnungen deutlich gestiegen. Laut Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses ist ein Rückgang der Preise wieder in Richtung der Preise von 2021 zu erkennen.

Bis zum I. Quartal 2022 waren steigende Preisentwicklungen zu erkennen. Ab dem II. Quartal 2022 war eher ein Seitwärtstrend zu verzeichnen. Ab dem III. Quartal 2022 sind die Verkäufe deutlich zurückgegangen. Laut Frühjahrsticker 2024 ist weiterhin eine sinkende Tendenz zu beobachten. Ein Preisabschlag muss geschätzt werden.

Lage: Alle Verkäufe sind vergleichbar.

Mietzustand: Verkauf Nr. 1, 3, 5 und 7 sind vermietet. Vermietete Wohnungen werden laut Auswertungen des Gutachterausschusses München mit ca. 8 % Abschlag gehandelt.

Wohnflächen: Die Verkäufe 1, 3, und 5 haben kleinere Wohnflächen und werden pauschal geschätzt angepasst.

Sanierung: Verkauf Nr. 6 ist komplett saniert.

Ausgangswert Mittelwert rd. 6.130 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 6.130 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 78 m² Wohnfläche.

Wohnung Nr. 9

Wertermittlungstichtag 25.04.2024

78 m² * 6.130 €/m² = 478.140 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 9 rd. 478.000 €

INTERNETVERSION

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 9 mit Kellerraum Gelbhofstraße 5 in 81375 München am Wertermittlungstichtag 25.04.2024

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

Wohnung Nr. 9 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Westen hin orientiert und hat 2 Loggien.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Abstellraum, Bad und WC sind innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Aufzug ist im Gebäude vorhanden. Die zu bewertende Wohnung ist vermietet.

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

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich bis gut angesehen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 25.04.2024:

Wohnung Nr. 9 mit Kellerraum
Gelbhofstraße 5 in 81375 München

Unbelasteter Verkehrswert:

Wohnung Nr. 9:

478.000 €

9.0 Verkehrswert für das für das Objekt Wohnung Nr. 9 mit Kellerraum Gelbhofstraße 5 in 81375 München am Wertermittlungsstichtag 25.04.2024

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 11,66/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Großhadern

**Flst. Nr. 387/2 Haderunstr. 32, Gelbhofstr. 5,
Wohngebäude, Tiefgarage, Hofraum
(darunter ein Teil der Tiefgarage von
Flst. 387/1) zu 8.779 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichneten Wohnung

zum Wertermittlungsstichtag 25.04.2024 mit

478.000,- €

in Worten: vierhundertachtundsiebzigttausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 27.05.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch