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

GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

1. 3,5-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 111 mit Keller Nr. 131

2. Tiefgaragenstellplatz Nr. 264

Dieselstraße 13 in 80993 München (Gemarkung Moosach)

Aktenzeichen	**1540 K 143/24**
Stichtag der Wertermittlung	**30.10.2024**

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

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

Eigentümer	Wohnung Nr. 111	lfd. Nr. 3 im Grundbuch
	TG-Stellplatz Nr. 264	lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Verkehrswerte (Marktwerte)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten Verkehrswerte, abgeleitet von den **Vergleichswerten.**

Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024:

Wohnung Nr. 111 mit Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 131 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte:

Wohnung Nr. 111	**470.000 €**
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264	**20.000 €**

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

INTERNETVERSION AG

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 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 28.11.2024

3. Ausfertigung

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

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

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	8-10
3.0	Grundstücksbeschreibung	11
3.1	Tatsächliche Eigenschaften	11
	○ Makrolage	12
	○ Mikrolage	13-15
	○ Sonstige Infrastrukturdaten	16
	○ Wohnlage	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	Geschosswohnungsbau Dieselstraße 13, Wohnung Nr. 111, Keller Nr. 131 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 264	
	▪ Baujahr	23
	▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	23
	▪ Planunterlagen	24-28
4.2	Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	29
4.3	Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	30
4.4	Außenanlagen	31
4.5	Energetische Eigenschaften	31-32
4.6	Baulicher Zustand	33
	▪ Fotos	34-35
5.0	Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	36
5.1	Wertermittlungsverfahren	36-37
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	38
6.0	Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	39-40

INTERNETVERSION AG

7.0	Vergleichswertverfahren	41
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	42-43
7.2	Indirekter Preisvergleich	44
7.3	Direkter Preisvergleich	45-49
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 111 mit Keller Nr. 131, Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024	50
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 111 mit Keller Nr. 131, Dieselstraße 13 in 80993 München am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024	51
9.1	Verkehrswert für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024	52

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

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

Eigentümer

Wohnung Nr. 111	lfd. Nr. 3 im Grundbuch
TG-Stellplatz Nr. 264	lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Laut Gutachtenauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung

Beschluss vom

24.06.2024

Nutzung

Die Wohnung ist Annahme: eigengenutzt. Über den Tiefgaragenstellplatz besteht keine Information.

Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert
Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan:
monatliches Wohngeld:

Wohnung Nr. 111	479,18 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264	8,91 €

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 28.08.2024
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwert-ermittlungsverordnung (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

INTERNET VERSION AG

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Bauakte Dieselstraße 13, Olympia Pressestadt Moosach Block 10
- Planunterlagen von 1970
- Schlussabnahmeschein von 1973
- Aufteilungspläne von 2005

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Urkunde vom 24.11.2005
- Urkunde vom 02.12.2005
- Teilungserklärung vom 09.09.2005
- Wohnungskaufvertrag vom 29.11.2028
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 23.08.2005
- Aufteilungspläne
- Urkunde der II. Abteilung vom 13.09.1972

- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Energieausweis
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023 und 2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Moosach, Blatt 23997 und 24150, Ausdrucke vom 28.05.2024

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

INTERNETVERSION AG

Wertermittlungsstichtag 30.10.2024

Qualitätsstichtag 30.10.2024

Tag der Ortsbesichtigung 30.10.2024

Benachrichtigt wurden Termin am 30.10.2024
- Rechtl. Vertreter der Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage 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 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.

INTERNETVERSION AG

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 Moosach, Blatt 23997, Ausdruck vom 28.05.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München
Grundbuch von Moosach **Blatt** 23997 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	56,00/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		829	Dieselstr. 3,5,7,9,11,13,15,17, Gebäude- und Freifläche	1	58	68
		verbunden mit dem Sondereigentum an				
		der Wohnung				
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 111 ;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 23888 bis Blatt 24250);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 09.09.2005 URNr. 4260 Notar Ohletz, Essen und vom 19.10.2005 URNr. 4917 Notar Ohletz, Essen Bezug genommen; übertragen aus Blatt 5727; eingetragen am 01.12.2005.				
		[redacted]				
		Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem Keller Nr. 131 zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 24.11.2005 URNr. 2645 Notar Dr. Karl, München und vom 02.12.2005 URNr. 6012 Notar Ohletz, Essen; eingetragen am 11.04.2006.				
		[redacted]				
		Gemäß FN 4113 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:				
		829	Riesstraße 98, Dieselstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Gebäude- und Freifläche	1	58	68
		eingetragen am 25.02.2014.				
		[redacted]				

Blatt 04 von 25

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

München Moosach 23997 · Geändert am 28.05.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 28.05.2024 · Seite 3 von 10

Teileigentumsgrundbuch von Moosach, Blatt 24150, Ausdruck vom 28.05.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München
Grundbuch von Moosach **Blatt** 24150 **Bestandsverzeichnis** Einlegebogen 1

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte: Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	Größe ha	a	m²
1	2	3		4		
1	-	2,00/10000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		829	Dieselstr. 3,5,7,9,11,13,15,17, Gebäude- und Freifläche	1	58	68
		verbunden mit dem Sondereigentum an				
		dem Tiefgaragenstellplatz				
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 264;				
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 23888 bis Blatt 24250);				
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;				
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligungen vom 09.09.2005 URNr. 4260 Notar Ohletz, Essen und vom 19.10.2005 URNr. 4917 Notar Ohletz, Essen Bezug genommen; übertragen aus Blatt 5727; eingetragen am 01.12.2005.				
		[redacted]				
		Gemäß FN 4113 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt:				
		829	Riesstraße 98, Dieselstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, Gebäude- und Freifläche	1	58	68
		eingetragen am 25.02.2014.				
		[redacted]				

000009 Blatt 16 von 25

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

München Moosach 24150 · Geändert am 28.05.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 28.05.2024 · Seite 3 von 10

Erste Abteilung:

Eigentümer

Wohnung Nr. 111	lfd. Nr. 3 im Grundbuch
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264	lfd. Nr. 3 im Grundbuch

Zweite Abteilung: Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0 Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Moosach,
Ausdruck vom 28.08.2024
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 rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 610 Hanauer, Triebstraße, Industriegleis, Ries- und verl. Andernacher Straße.

Im Flächennutzungsplan als WR Reines Wohngebiet dargestellt.

NETVERSION AG

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 Erhaltungsatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.08.2024: 1.594.983 Einwohner

Gemarkung

Moosach

Makrolage

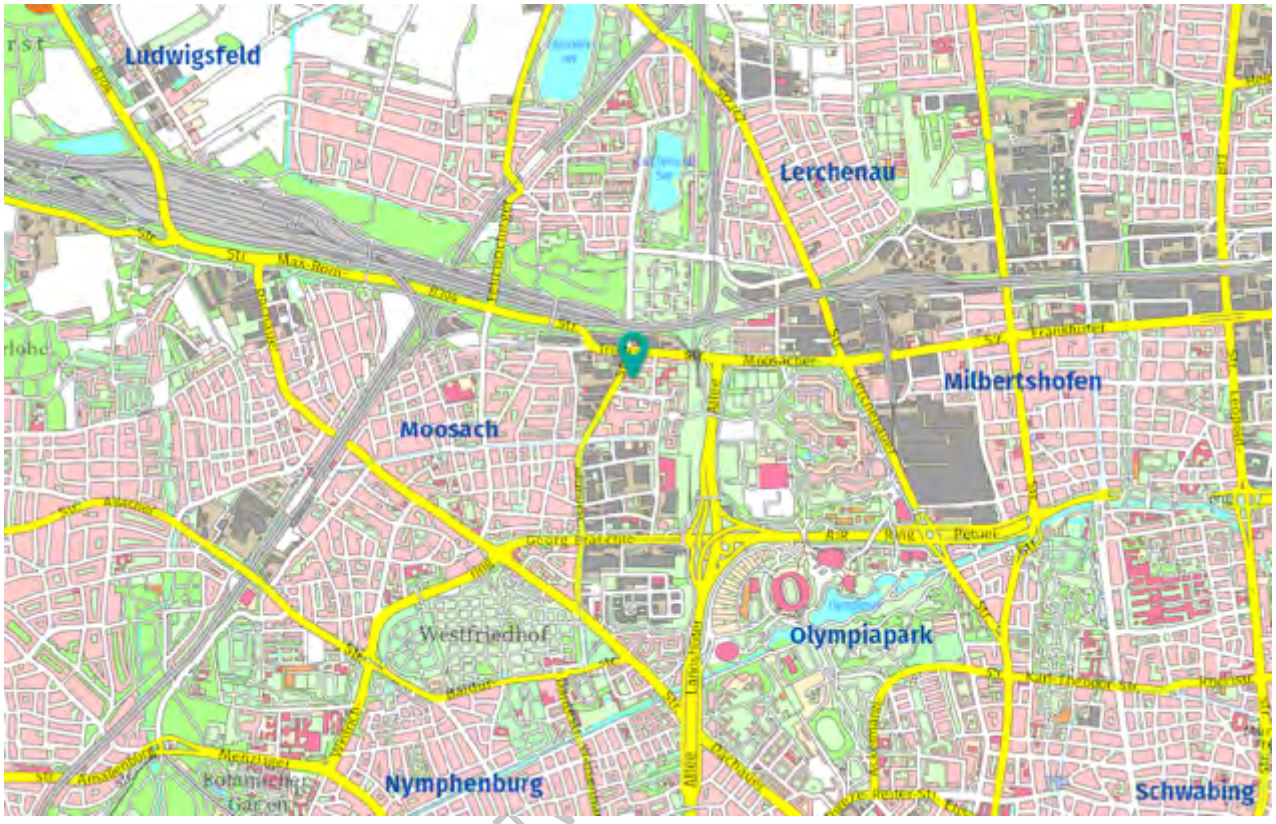
München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union.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

INTERNETVERSION

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 10 Moosach.

Makroplan



Quelle: Geoportal München

INTERNET

Mikrolage

Stadtbezirk 10 Moosach

Der 10. Stadtbezirk im Nordwesten der Stadt erstreckt sich vom Mittleren Ring im Osten über das Rangierbahnhofgelände im Norden und der Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Mit dem Mittleren und Äußeren Verkehrsring sowie deren Zubringern, der Dachauer Straße, der Max-Born-Straße und der Von-Kahr-Straße, durchschneiden bzw. tangieren den Stadtbezirk Hauptverkehrsstraßen mit erheblichem Durchgangsverkehr. Einen ökologischen Ausgleich innerhalb des Stadtbezirks bringen die Landschaftsschutzgebiete Kapuzinerhölzl und Hartmannshofer Wald, die Grünflächen im Bereich des Rangierbahnhofs, einige Kleingartenanlagen, sowie der Westfriedhof.

Mit der vom Stadtrat beschlossenen Stadtgebietsneugliederung sind mit Wirkung vom 1.5.1996 alle Gemarkungsteile von Neuhausen und Nymphenburg wieder dem gleichnamigen (9.) Stadtbezirk zugeschlagen worden, was einen Verlust von knapp 30 000 Einwohnern zur Folge hatte. Damit umfasst der 10. Stadtbezirk heute in etwa das Gebiet der ehemaligen Gemeinde Moosach (von „Mosaha" – Ache, die durch ein Moos fließt). Bereits 807 wurde das Dorf erstmals urkundlich erwähnt und beging 2007 sein 1200jähriges Gründungsjubiläum. Der Dorfkern mit dem kulturellen Zentrum Moosachs, dem Kultur- und Bürgerhaus Pelkovenschlössl, steht unter Ensembleschutz. Im Jahr 1892 wurde Moosach an das Eisenbahnnetz angeschlossen. Industriebetriebe siedelten sich an, die Zahl der Wohnsiedlungen stieg. Im Jahr 1913 wurde die selbstständige Gemeinde Moosach nach München eingemeindet und Teil des Stadtbezirkes Neuhausen-Moosach.

Die städtebauliche Entwicklung in Moosach setzte im wesentlichen aber erst nach dem Zweiten Weltkrieg ein. Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und aufgelockerter (freifinanzierter, öffentlich geförderter und genossenschaftlicher) Geschosswohnungsbau sorgen in weiten Bereichen für geringe Wohndichten. Aber auch Moosach wächst durch die Umwandlung von Einzelhäusern in Mehrfamilienhäuser. Nach Osten zu verdichtet sich die Bebauung mit der Olympia-Pressestadt und Wohnanlagen aus der Zwischenkriegszeit); und zunehmend im Westen mit der Brieger Straße und der geplanten Wohnbebauung im Meillergelände. Zentral in Moosach wird im Bereich Bauberger/Netzerstraße gebaut. Erwähnenswert ist die zwischen 1924 und 1930 errichtete, mittlerweile unter Denkmalschutz stehende Mustersiedlung „Borstei" in der Süd-Ost-Ecke des Stadtbezirks, benannt nach ihrem Erbauer, Senator h.c. Bernhard Borst. Schon damals wurde in dieser Siedlung mit 77 Häusern und 800 Wohnungen auf rund 9 ha Fläche der Autoverkehr weitgehend ausgeschlossen. Mit dem Geschäftszentrum mitten in Moosach vom „Moosacher Stachus" an der Dachauer-/Bauberger-/Pelkovenstraße bis zum Moosacher Bahnhof und dem Olympia-Einkaufs-Zentrum im Osten besitzt der Stadtbezirk

INTERN

zwei lebendige Zentren mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art und einem entsprechenden breiten Dienstleistungsangebot, deren Einzugsbereich zum Teil weit über den Stadtbezirk hinaus reicht. Die Bevölkerung Moosachs erhielt mit dem Ausbau der U-Bahnlinie 3 über das Olympia-Einkaufszentrum (Einweihung im Oktober 2007) und weiter mit der Verlängerung der letzten Teilstrecke zum mittlerweile 100. U-Bahnhof – Moosach (Einweihung im Dezember 2010) eine schnelle und zuverlässige U-Bahnverbindung in die Innenstadt. Darüber hinaus entstand eine attraktive Verknüpfung mit dem S-Bahnnetz, insbesondere zur Flughafenlinie S 1.
Die Neuerungen im öffentlichen Nahverkehr ermöglichten Verbesserungen auch für das Moosacher Zentrum. Mit dem Brunnen auf dem „Moosacher Stachus" und ab 2016 einem Volkshochschulstandort, neuen großzügigen Geschäftsgebäuden sowie dem neu gestalteten Memminger Platz sind neue Anziehungspunkte entstanden.
Von 2001 bis 2004 wurde das Bürohochhaus Uptown München errichtet, das mit 146 Metern Höhe, nach dem Olympiaturm, das zweithöchste Gebäude der Stadt ist. In nördlicher Nachbarschaft dazu entstand in den Jahren 2004 bis 2007 das größte und modernste berufliche Schulzentrum der Stadt mit fünf unterschiedlichen Berufsschulen. In unmittelbarer Nähe zur Zentrale der Stadtwerke München GmbH wurde Ende 2008 das Münchner Technologiezentrum (MTZ) mit Büro-, Labor- und Werkstattflächen eröffnet. Auf dem gleichen Areal, dem M-Campus, entsteht das Rechenzentrum der Stadtverwaltung, das sog. IT-Rathaus.

INTERNET

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemarkung Moosach in der ehemaligen Olympia-Pressestadt und nördlich des Olympia-Einkaufszentrums.

INTERNETVERSION

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 20 -25 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die Haltestelle Olympia-Einkaufszentrum ist in ca. 10 Minuten zu Fuß erreichbar. Hier fahren die U-Bahnlinien U3, U1, U7 und verschiedene Buslinien.

Sonstige Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten in direkter Umgebung (Olympiaeinkaufszentrum)
- 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

Verkehrslärm durch die im Westen verlaufende Hanauer Straße können nicht ausgeschlossen werden. Die Riesstraße im Süden des Bewertungsgrundstücks erschließt u.a. auch Parkhäuser des Olympia-Einkaufszentrums. Auch hier können zeitweise Immissionen auftreten.

Art der Bebauung

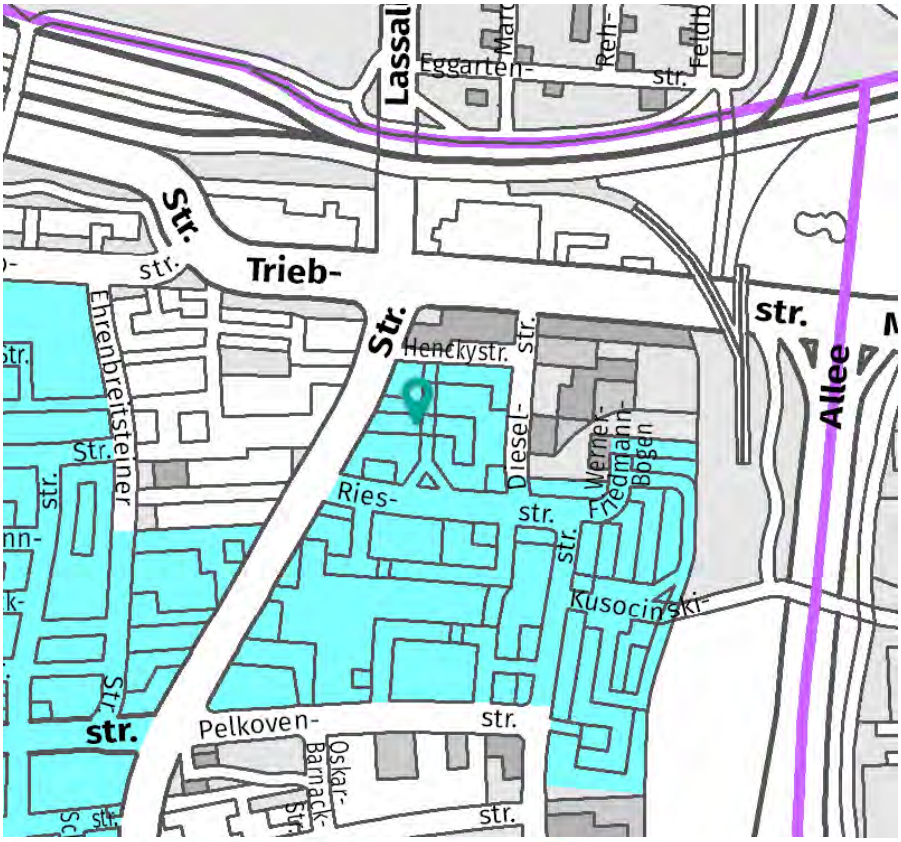
Verdichteter Wohnungsbau mit Tiefgarage

Umgebende Bebauung

Verdichteter Wohnungsbau, Gewerbeobjekte

INTERNETVERSION AG

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. 829 hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 829 grenzt im Westen an die Hanauer Straße, im Süden an die Riesstraße und im Osten an die Dieselstraße an.
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 829 15.868 m²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION AG

Bezirk: Oberbayern
827
829
832/7
102
98
797/3
5340091
5339871

3.3 Erschließungszustand

Straßenlage	Flurstück Nr. 829 wird im Westen über die Hanauer Straße, im Süden über die Riesstraße, im Osten über die Dieselstraße erschlossen.
Straßenzustand	Die Hanauer Straße ist eine Haupterschließungsstraße, die Riesstraße erschließt u.a. Parkhäuser des Olympia-Einkaufszentrums. Die Dieselstraße ist eine Anwohnerstraße.
Anschlüsse an Versorgungs-leitungen	Strom, Wasser, Fernwärme
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.

INTERNETVERSION AG

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.

INTERNETVERSION AG

Beurteilung:

Flurstück Nr. 829 ist am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Geschosswohnungsbau Dieselstraße 13, Wohnung Nr. 111, Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131, Tiefgargenstellplatz Nr. 264

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 829 der Gemarkung Moosach befinden sich mehrere aneinandergebaute Geschosswohnbauten mit Tiefgarage.

Es handelt sich um die ehemalige Olympia-Pressestadt.

Der Geschosswohnungsbau Dieselstraße 13 ist baulich mit den Gebäuden Dieselstraße 15 und 17 verbunden. Ein Durchgang verbindet das Gebäude Dieselstraße 13 mit Dieselstraße 11 und 9.

Das Gebäude Dieselstraße 13 hat laut Planunterlagen ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 8 Obergeschosse mit Flachdach.

Wohnung Nr. 111 befindet sich im Hauseingang Dieselstraße 13 im 1. Obergeschoss rechts. Im Hauseingang Dieselstraße 13 befinden sich laut Klingelanlage und Teilungserklärung 26 Wohneinheiten.

Es handelt sich um eine 3,5 Zimmer-Wohnung laut Plan. Die zu bewertende Wohnung ist nach Süden und Norden hin orientiert. Zur Wohnung gehört laut Teilungserklärung das Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgargenstellplatz Nr. 264. Die Tiefgarage wird von der Riesstraße aus befahren.

INTERNETVERSION AG

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis Annahme: Ursprungsbaujahr 1972
Aufteilung in Wohnungseigentum und teilweise Umbauten ca. 2005.

Wohnfläche

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Die Wohnfläche wurde der Angabe der Hausverwaltung ungeprüft entnommen (79,67 m²). Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden.

Die Pläne der Teilungserklärung sind nicht bemaßt.
Nachdem keine Bemaßungen vorliegen, wurden die Maße aus den Plänen der Teilungserklärung überschlägig gemessen. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Wohnung Nr. 111
1. Obergeschoss

Flur		5,41 m²
WC		1,54 m²
Bad		3,73 m²
Abstr.		1,60 m²
Speise		1,29 m²
Küche		7,31 m²
Diele		10,91 m²
Kind		10,29 m²
Wohnen		21,61 m²
Schlafen		14,58 m²
		78,27 m²
abzgl. Putz	3%	2,35 m²
		75,92 m²
Loggia/2		3,75 m²
WFL		**79,67 m²**

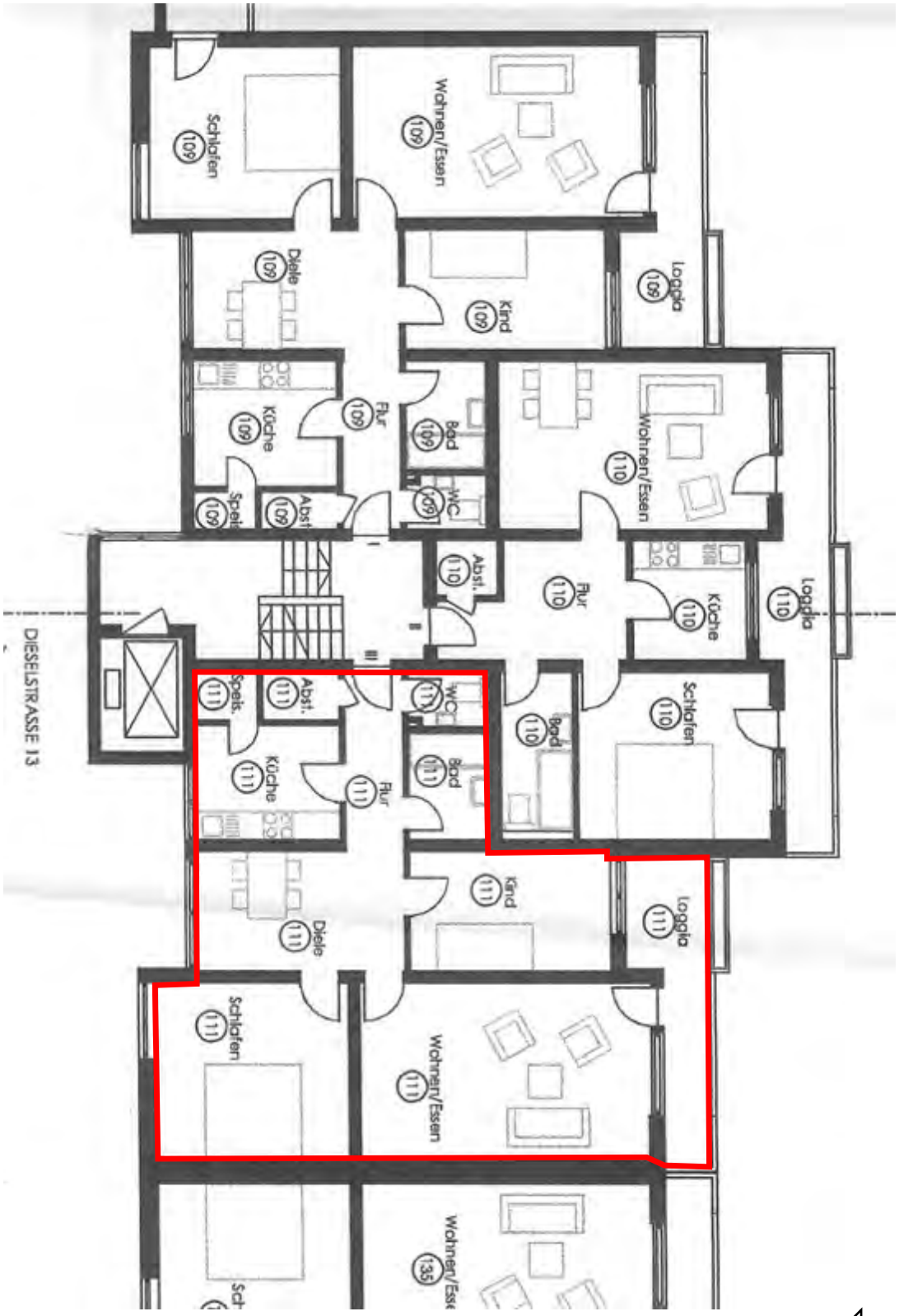
INTERNETVERSION AG

Nutzungsfläche Keller Nr. 131 rd. 4,90 m²

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt (Messung aus den Planunterlagen). Eine Messung vor Ort war nicht möglich.

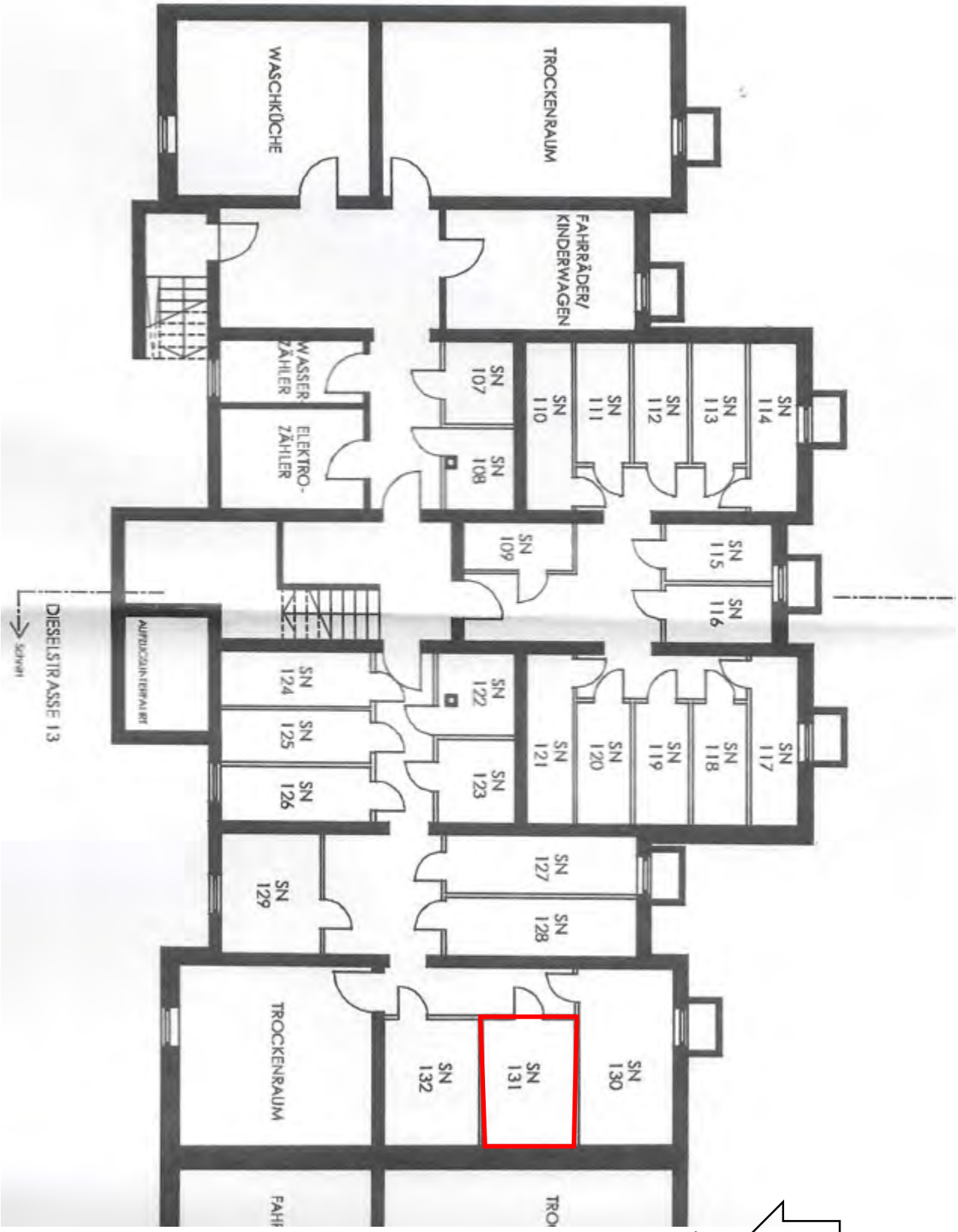
Nutzungsfläche
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264 rd. 13 m²

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:



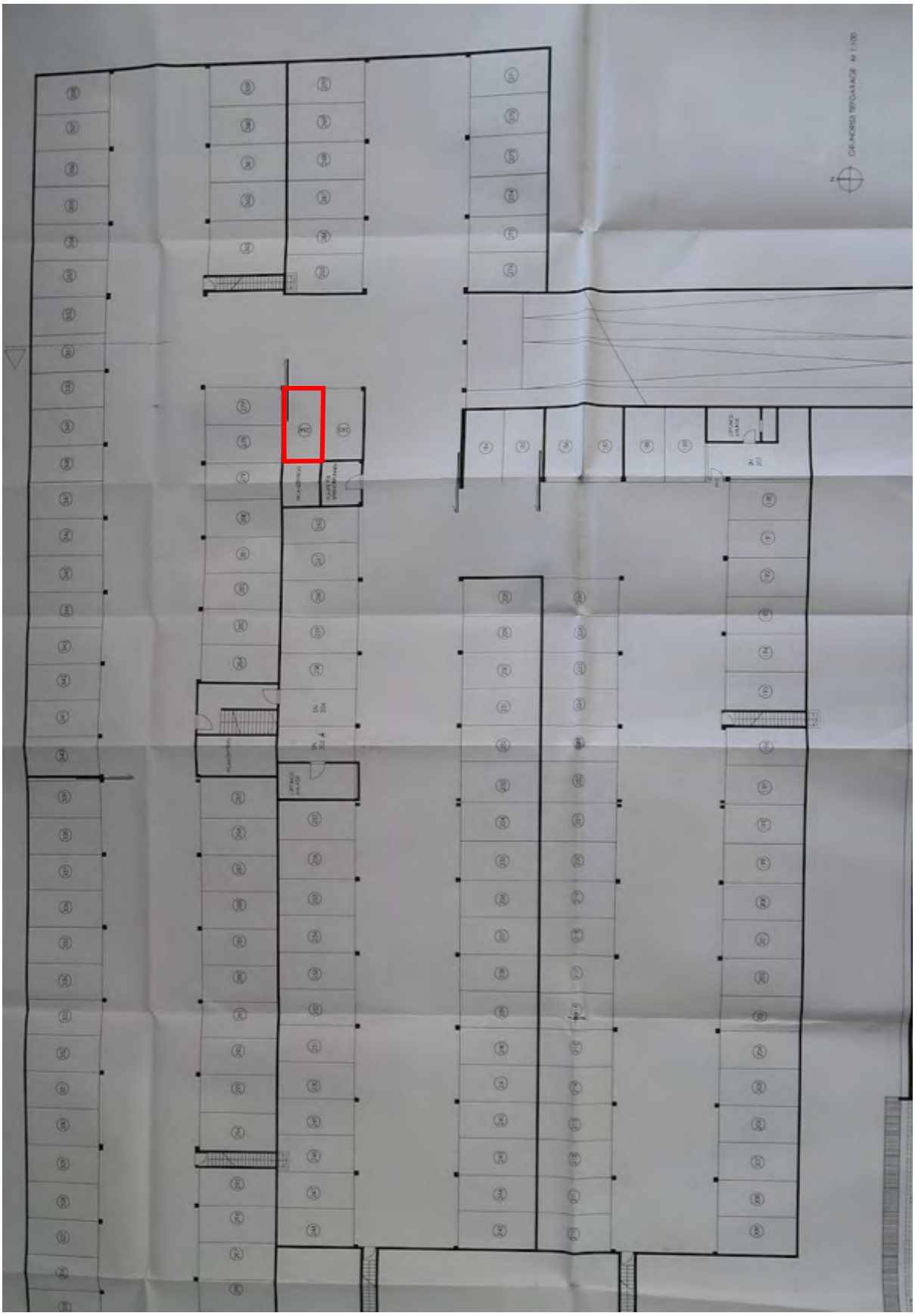
Norden

1. Obergeschoss



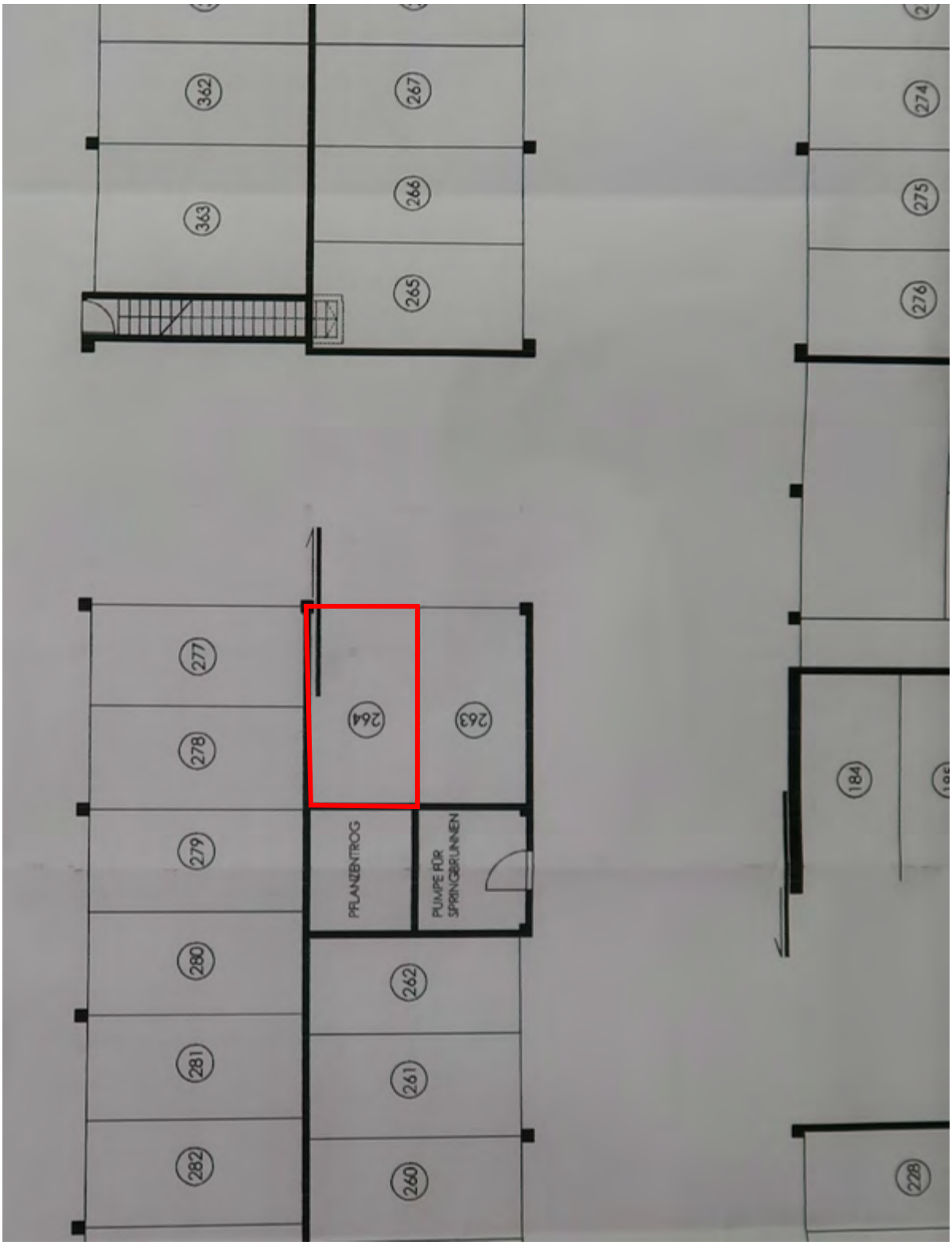
Norden

Kellergeschoss

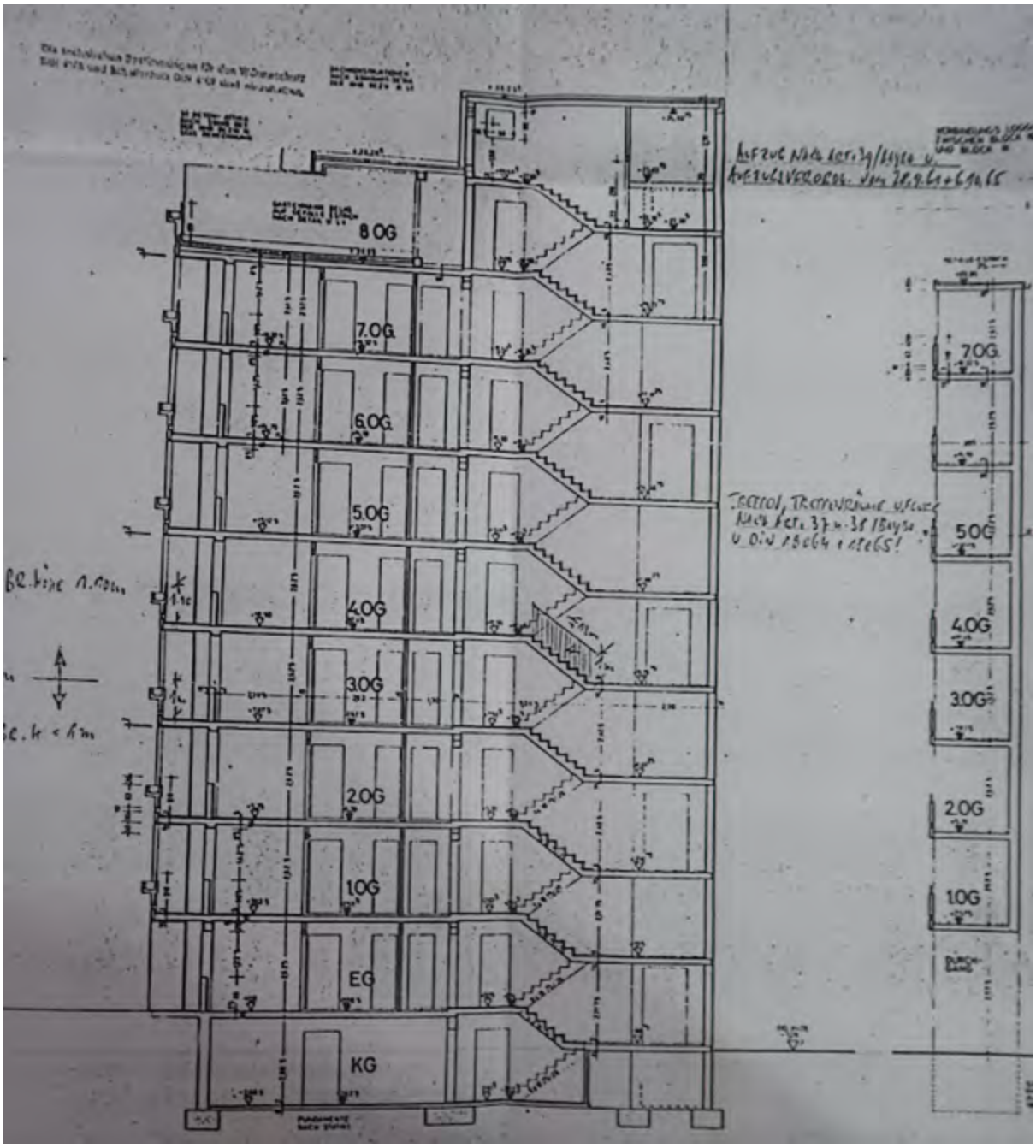


Tiefgaragenplatz Nr. 264

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



Tiefgaragenstellplatz Nr. 264



Schnitt

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, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Konstruktionsart	Annahme: laut Bauantrag: Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Annahme: Beton
Kellerumfassungswände	Annahme: Beton
Umfassungswände	Annahme: Mauerwerk, Beton
Innenwände	Annahme: Mauerwerk, Beton, Gipskarton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Annahme: Stahlbeton, Außentreppe Beton mit Rampe, Metallhandlauf an der Wand, Stützwand Beton
Aufzug	laut Plan ist ein Aufzug vorhanden
Fenster	Annahme: Kunststoff
Innentüren	keine Angabe möglich
Hauseingangselement	Metall mit verglastem Seitenteil
Dach	Flachdach
Dacheindeckung	keine Angabe möglich
Versorgungs-einrichtungen	Strom, Wasser, Nah/Fernwärme
Elektrische Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Heizung	laut Energieausweis: Nah-/Fernwärme
Sanitäre Installation	Annahme: mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION AG

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, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich

INTERNETVERSION AG

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges	Nur überwiegende Hauptmerkmale: Zuwege überwiegend Betonsteinpflaster, Rasen, Bäume, Sträucher, Müllhaus: Annahme Beton, Metalltüre

4.5 Energetische Eigenschaften

INTERNE VERSION AG

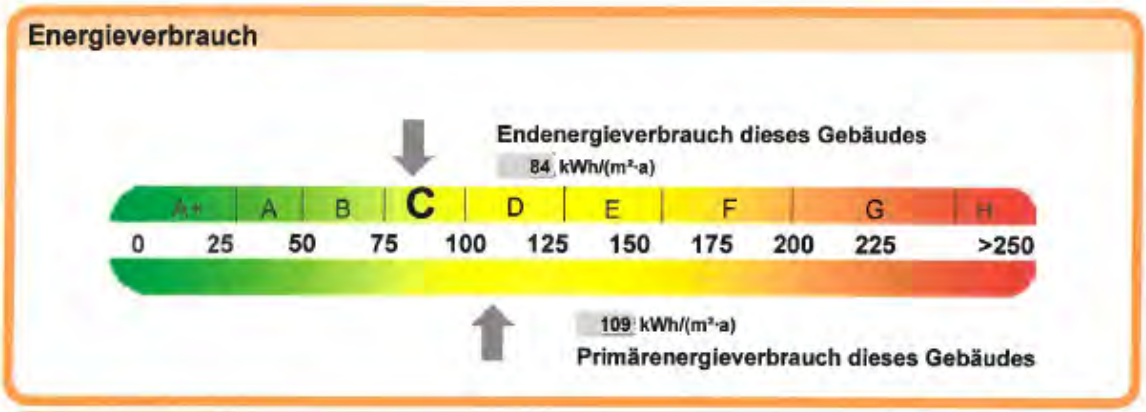
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

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.

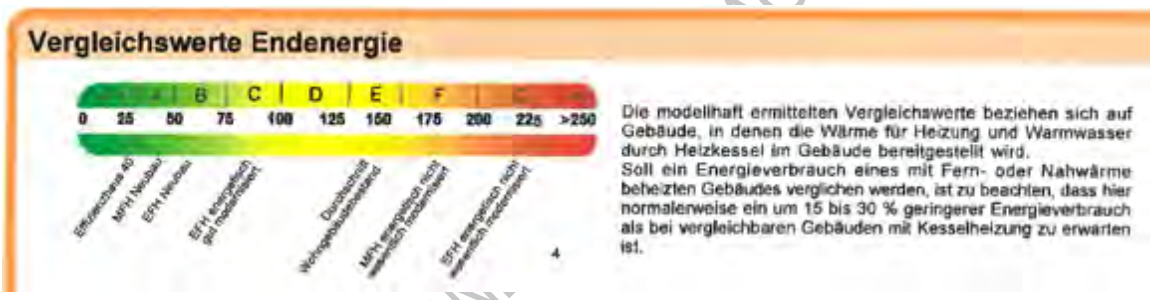
Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (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.

<u>Energieausweis vom 24.06.2019 auszugsweise:</u>
Der Energieausweis ist gültig bis 23.06.2029

Energieausweis auszugsweise



Endenergieverbrauch dieses Gebäudes [Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]	84 kWh/(m²·a)



INTERN

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, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

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

- Leichte Fassadenverschmutzungen

INTERNETVERSION AG

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Süden

INTERNETVERSI

Hauszugang

Norden

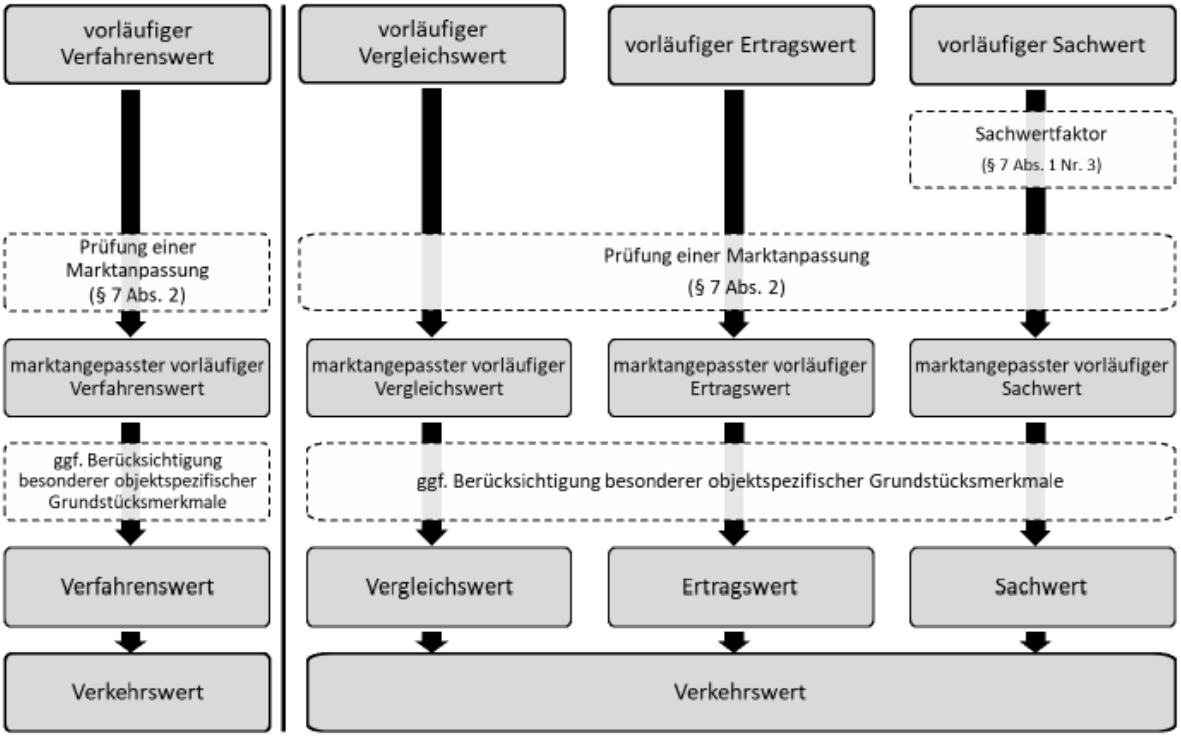
Süden

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

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.

INTERNETVERSION AG

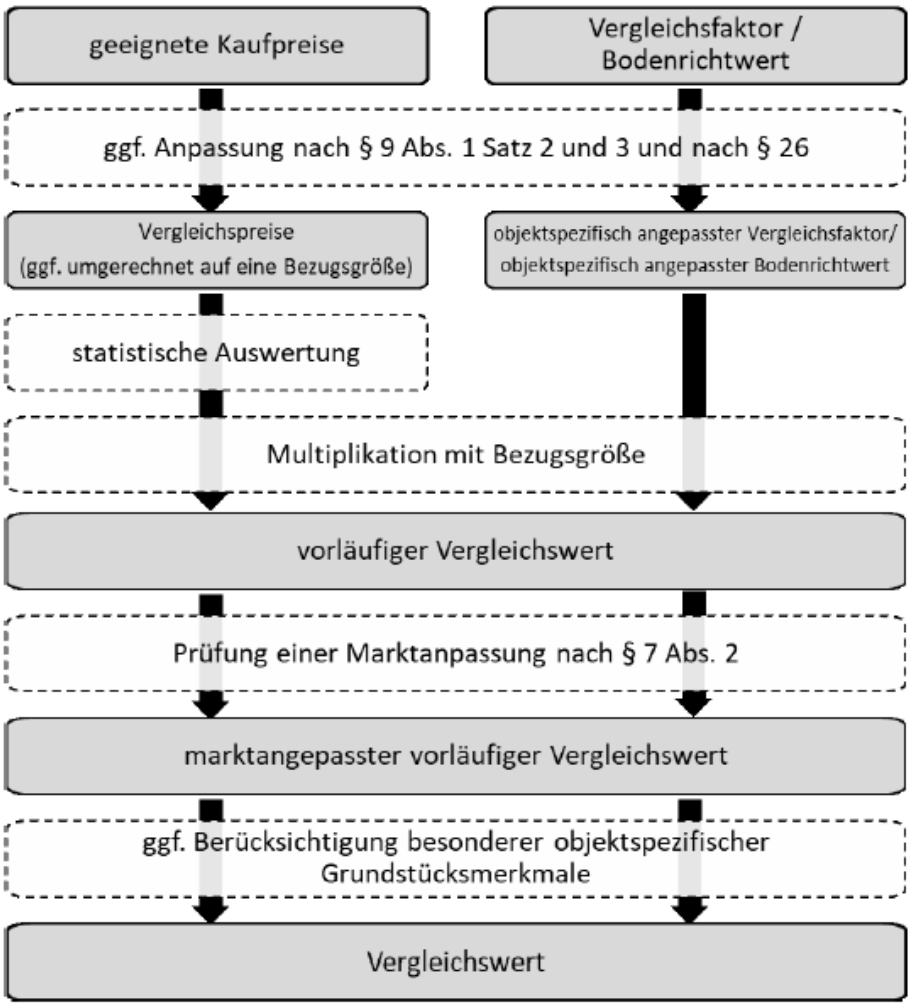
§ 194 BauGB:
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des 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 und Tiefgargenstellplätzen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-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 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.

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.

INTERNETVERSION AG

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.

Die überwiegenden Verkäufe (Vergleichswohnungen) aus der Kaufpreissammlung, wurden als gut, überwiegend saniert ausgewiesen. In welchem Zustand sich abschließend Wohnung Nr. 111 befindet, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Es kann sein, dass bei Abweichungen noch eine Anpassung notwendig wäre.

Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

INTERNETVERSION AG

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.

INTERNETVERSION AG

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 Wertermittlungsstichtag 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.

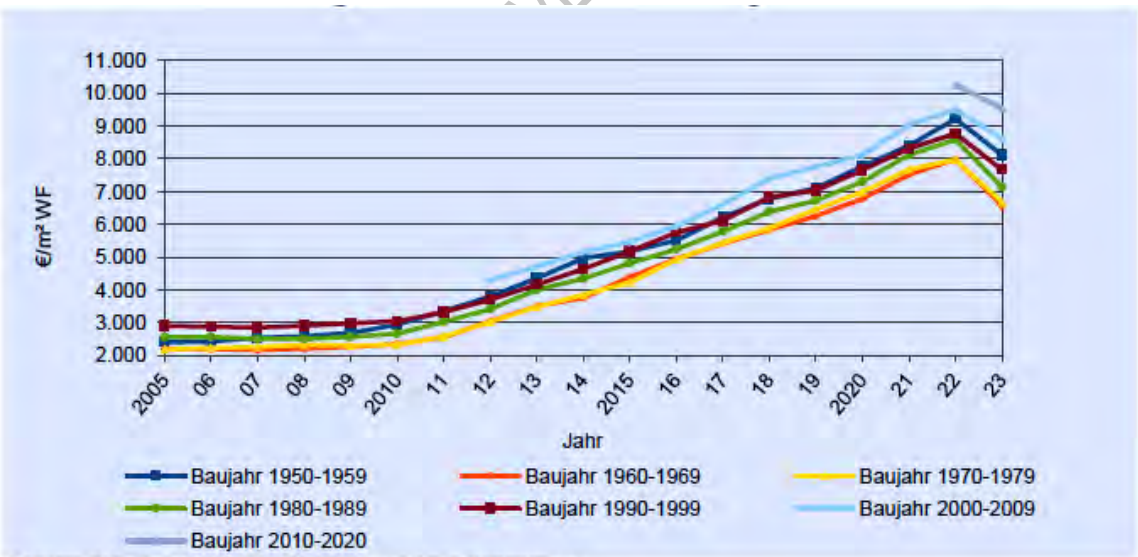
7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

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 Halbjahres lagen.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):



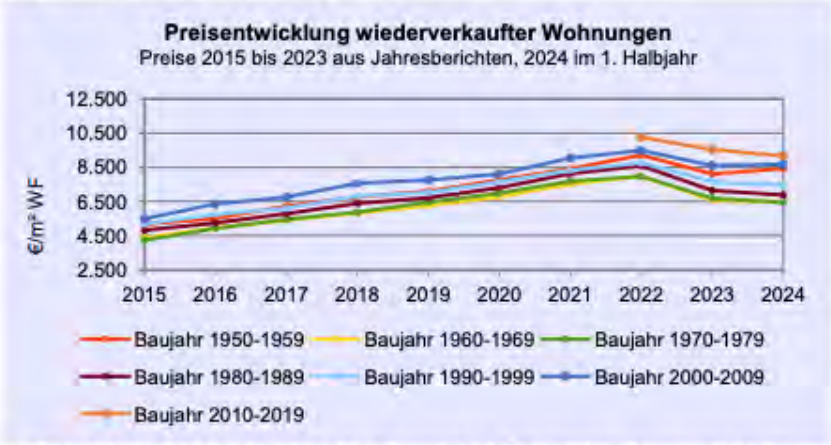
* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

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

INTERNETVE

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 Stadtbereich ermittelt.

Jahresbericht 2023 auszugsweise:

Jahresbericht 2023					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m²	Mittelwert	Preisspanne
1970-1979	durchschnittlich	231	72	6.450 €	20%

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.

INTERNETVERSION

Preisspiegel Bayern IVD 2024:

Wohnungen Bestand 70 m²:

Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
6.200 €/m²	7.600 €/m²	12.300 €/m²

Aktuelle Internetangebote von Wohnung im Bereich Moosach liegen zwischen ca. 4.770 €/m² bis ca. 6.800 €/m². Ein Angebot in der zu bewertenden Wohnanlage liegt bei einer Größe von 79,67 m² bei 5.636 €/m².
Tiefgaragenstellplätze liegen zwischen 15.000 € und 30.000 €.

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.

INTERNET VERSION AG

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.

INTERNETVERSION AG

Wohnung Nr. 111
mit Sondernutzungsrecht an
Keller Nr. 131:

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	Wohn-fläche	Geschoss Lage	Preis/m²	ver-mietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m² angepasst
1	Aug 24	1972	97 m²	1.OG	6.066 €	nein		0,0%	6.066 €
2	Jul 24	1972	80 m²	2.OG	5.592 €	nein		0,0%	5.592 €
3	Mär 24	1972	84 m²	2.OG	5.088 €	ja	vermietet	9,0%	5.546 €
4	Jan 24	1972	98 m²	8.OG	6.062 €	nein		0,0%	6.062 €
5	Aug 23	1972	80 m²	4. OG	6.778 €	nein	Zeit	-5,0%	6.439 €
6	Mai 23	1972	58 m²	6. OG	6.558 €	nein	Zeit	-5,0%	6.230 €
7	Feb 23	1972	80 m²	1.OG	5.899 €	nein	Zeit	-8,0%	5.427 €
8	Des 22	1972	80 m²	5. OG	6.878 €	nein	Zeit	-15,0%	5.846 €
Mittelwert			82 m²		6.115 €				5.901 €
Median					6.064 €				5.954 €

Standardabweichung 359 €
Variationskoeffizient 6%

Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel

Unterer Wert 5.184 €
Oberer Wert 6.618 €

INTERNETVERSION AG

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. 111

Wohnung Nr. 111 ist eine 3,5-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 131.

Die Wohnung ist nach Süden und Norden hin orientiert und hat einen Balkon (Loggia).

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, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe fanden alle 2022/2023/2024. Die weiter zurückliegenden Verkäufe 4 bis 8 werden mit einer Schätzung angepasst.

Lage: Alle Verkäufe sind sehr gut vergleichbar.

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

Sanierungszustand: Die überwiegenden Verkäufe wurden als gut, überwiegend saniert ausgewiesen. In welchem Zustand sich abschließend Wohnung Nr. 111 befindet, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Es kann sein, dass bei einer tatsächlichen Abweichung des Zustandes noch eine Anpassung notwendig wäre.

INTERNETVERSION AG

Ausgangswert Mittelwert rd. 5.900 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3,5-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 5.900 €/m² für angemessen erachtet.
Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Angabe der Hausverwaltung und überschlägiger Wohnflächenberechnung ca. 79,67 m² Wohnfläche.

Die überwiegenden Verkäufe wurden als gut, überwiegend saniert ausgewiesen. In welchem Zustand sich abschließend Wohnung Nr. 111 befindet, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Es kann sein, dass deshalb bei einer tatsächlichen Abweichung noch eine Anpassung notwendig wäre.

Wohnung Nr. 111				
Wertermittlungsstichtag 30.10.2024				
79,67 m²	*	5.900 €/m²	=	470.053 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 111			**rd.**	**470.000 €**

INTERNETVERSION

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 264

Der Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses weist folgende Daten für Tiefgaragenstellplätze aus:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz			
Baujahr 1950 - 1969	87	24.000	7.000 - 43.000
Baujahr 1970 - 1999	129	23.500	8.500 - 40.000
Baujahr 2000 - 2020	50	27.000	12.000 - 40.000

Der Gutachterausschuss konnte 3 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen in der Umgebung zur Verfügung stellen.
Diese lagen bei 15.000 €, 22.000 € und 20.000 €. Bei einem aktuellen Internetangebot in der Anlage wird der Tiefgaragenstellplatz mit 20.000 € angeboten.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass 20.000 € angemessen sind.

Tiefgargenstellplatz Nr. 264
Wertermittlungsstichtag: 30.10.2024: 20.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 111 mit Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024

Hinweis: Das Gebäude, die Wohnung samt Keller und Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

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

Bewertungsgegenstände sind eine 3,5 Zimmer-Wohnung mit Sondernutzungsrecht an einem Kellerraum sowie ein Tiefgaragenstellplatz in der ehemaligen Olympia-Pressestadt (Gemarkung Moosach).

Wohnung Nr. 111 befindet sich im 1. Obergeschoss. Die Grundrissgestaltung ist laut Plan funktionell. Die Wohnung ist nach Süden und Norden orientiert und hat einen Balkon (Loggia). Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 131. Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Tiefgaragenstellplatz Nr. 264.

Die überwiegenden Verkäufe (Vergleichswohnungen) aus der Kaufpreissammlung, wurden als gut, überwiegend saniert ausgewiesen. In welchem Zustand sich abschließend Wohnung Nr. 111 befindet, kann mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht beurteilt werden. Es kann sein, dass bei einer tatsächlichen Abweichung des Zustandes noch eine Anpassung notwendig wäre.

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

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

INTERNETVERSION

<u>Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024:</u>

Wohnung Nr. 111 mit Sondernutzungsrecht an Kellerraum Nr. 131 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte:

Wohnung Nr. 111	**470.000 €**
Tiefgaragenstellplatz Nr. 264	**20.000 €**

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 111 mit Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131, Dieselstraße 13 in 80993 München am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024

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 56,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Moosach

Flst. Nr. 829	**Riesstraße 98, Dieselstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17** **Gebäude- und Freifläche**	**zu**	**15.868 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 111 mit Sondernutzungsrecht an Keller Nr. 131

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 mit

470.000,- €

in Worten: vierhundertsiebzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

9.1 Verkehrswert für das Objekt Tiefgaragenstellplatz Nr. 264, Dieselstraße 13 in 80993 München am Wertermittlungsstichtag 30.10.2024

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

für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 2,00/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Moosach

Flst. Nr. 829	**Riesstraße 98, Dieselstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17** **Gebäude- und Freifläche**	**zu**	**15.868 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 264

zum Wertermittlungsstichtag 30.10.2024 mit

20.000,- €

in Worten: zwanzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

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

München, den 28.11.2024 ----------

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch

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