

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

Eigentümer Wohnung Nr. 47 lfd. Nr. 3 im Grundbuch
Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 lfd. Nr. 2d im Grundbuch

Verkehrswerte (Marktwerte)

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

Stichtag: 29.02.2024

Objekte:

1. **Wohnung und Keller Nr. 47**
2. **Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99**

Raintaler Straße 34 in 81539 München

Verkehrswerte unbelastet:

1. Wohnung mit Keller Nr. 47	451.000 €
2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	23.000 €

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt 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 Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

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

München, den 06.05.2024

3. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 55 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	8-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
o Makrolage	12
o Mikrolage	13-14
o Sonstige Infrastrukturdaten	15
o 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 Raintaler Str. 34, Wohnung u. Keller Nr. 47 sowie Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	
▪ 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	33-38
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	39
5.1 Wertermittlungsverfahren	39-40
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	41
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	42-43

7.0	Vergleichswertverfahren	44
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	45-46
7.2	Indirekter Preisvergleich	47
7.3	Direkter Preisvergleich	48-52
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 47 sowie Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99, Raintaler Straße 34 in 81539 München am Wertermittlungstichtag 29.02.2024	53
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung und Keller Nr. 47, Raintaler Straße 34 in 81539 München am Wertermittlungstichtag 29.02.2024	54
9.1	Verkehrswert für das Objekt Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99, Raintaler Straße 34 in 81539 München am Wertermittlungstichtag 29.02.2024	55

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München	
Eigentümer	Wohnung Nr. 47 Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99	lfd. Nr. 3 im Grundbuch lfd. Nr. 2d 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	
Beschluss vom	19.10.2023	
Nutzung	Annahme: eigengenutzt durch den Schuldner	
Hausverwaltung	im Gutachten anonymisiert Laut Auskunft der Hausverwaltung: monatliches Wohngeld Wohnung mit Keller Nr. 47 317 € Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 17 € Laut Auskunft der Hausverwaltung bestehen Zahlungsrückstände. Die Höhe der Rückstände ist laut weiterer Auskunft der Hausverwaltung dem Gericht bekannt.	
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Stadt München▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 15.11.2023▪ 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:
- Bauunterlagen und Tekturen zum Neubau eines Wohnhauses mit Tiefgarage von 1987/88
- Baugenehmigung von 1989
- Antrag zum Einbau einer Gasheizung von 1990
- Aufteilungspläne von 1989

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Messanerkennung und Auflassung vom 03.10.1988
- Kaufvertrag vom 02.11.1984

- Unterlagen Nachfolgenotariat:
- Teilungserklärung vom 07.09.1988

- Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Eigentümerversammlungsprotokoll 2022
- Auskünfte über die Wohngeldhöhen und Rückstände
- Einzelwirtschaftsplan Duplexparker 2023 und 2024
- Einzelwirtschaftsplan 2023 und 2024 für die Wohnung

- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Giesing, Blatt 39703 und 39755, Ausdrücke vom 31.08.2023

- Vom Schuldner zur Verfügung gestellt: Energieausweis, Eigentümerversammlungsprotokolle 2021 und 2023

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 29.02.2024

Qualitätstichtag 29.02.2024

Tag der Ortsbesichtigung 29.02.2024

Benachrichtigt wurden

- Gläubigerin
- Schuldner, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

- Schuldner, kurzweilig
- Margit Apitzsch als Sachverständige

Der Schuldner verweigerte die Besichtigung der Wohnung, des Kellers und der Tiefgarage.

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

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 39703, Ausdruck vom 31.08.2023 auszugsweise:

MÜNCHEN		Band 1242 Blatt Nr. 39703 Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1		14,66 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück	Raintaler Straße 34, 36, 36a, 38 Gebäude- und Freifläche	---	23	44
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Keller Nr. 47 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1240 bis Bd. 1243 Bl. 39657 bis Bl. 39755); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte am Garten sind vereinbart. wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 07.09.1988 - URNr. 2637 /Notar Dr. Gassner ; Übertragen aus Bd. 1177 Bl. 37442 ; eingetragen am 04.10.1989 .						

Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 39755, Ausdruck vom 31.08.2023 auszugsweise:

MÜNCHEN		GIESING:		Band 1243 Blatt Nr. 39755 Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1		
Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe				
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m ²		
1	2	a/b	c		4				
1		1,73 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück 16076	Raintaler Straße 34, 36a, 38 Gebäude- und Freifläche		--	23	44		
<p>verbunden mit Sondereigentum an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1240 bis Bd. 1243 Bl. 39657 bis Bl. 39755); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;</p> <p>Sondernutzungsrechte am Garten sind vereinbart.</p> <p>wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 07.09.1988 - URNr. 2637 /Notar Dr. Gassner ;</p> <p>Übertragen aus Bd. 1177 Bl. 37442 ; eingetragen am 04.10.1989 .</p>									

INTERNE

Erste**Abteilung:**

Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 39703:
Lfd. Nr. 3 anonymisiert

Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 39755:
Lfd. Nr. 2d anonymisiert

Zweite**Abteilung:**

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

2.1.0**Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Giesing,
Ausdruck vom 15.11.2023
M 1:1000

2.1.1**Denkmalschutz**

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

2.1.2**Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet.

Im geltenden Flächennutzungsplan als WA, Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Erhaltungssatzungsgebiet Tegernseer Landstraße.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 30.11.2023: 1.588.349 Einwohner

Gemarkung

Giesing

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 17 Obergiesing-Fasangarten.

Makroplan



Quelle: Geoportal München

Mikrolage

Stadtbezirk 17 Obergiesing-Fasangarten

Der 17. Stadtbezirk, auf der östlichen Isarhochterrasse, ist Teil der ehemaligen bäuerlich-ländlichen Gemeinde Giesing, die 1854 in das Stadtgebiet eingegliedert und 1936 in die beiden heutigen Stadtbezirke Obergiesing und Untergiesing - Harlaching aufgeteilt wurde.

Er bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen dem Südost-Abschnitt des Mittleren Rings und der S-Bahn-Linie S 3 nach Holzkirchen und umfasst sowohl Teile des Innenstadtrandbereiches (Alt-Giesing), wie auch des südöstlichen Stadtrandes (Fasangarten, sogen. Amerikaner Siedlung). Die Bau- und Siedlungsstruktur stellt sich in Obergiesing sehr uneinheitlich dar. Einfamilienhaus- und Kleinsiedlungsquartiere gehen in Gebiete aufgelockerten Geschosswohnungsbaus und in solche verdichteter Blockbebauung über. Durch den Wiederaufbau kriegszerstörter Wohnhäuser und die Aktivierung von Baulandreserven für den Wohnungsbau setzte mit Beginn der Nachkriegszeit eine rege Neubautätigkeit ein; gut 3/4 des Wohnungsbestandes wurden nach 1948 erbaut. In Alt-Giesing, vornehmlich um die Hl.-Kreuz-Kirche (neugotische Hallenkirche aus dem Jahr 1886) auf dem Giesinger Berg, haben sich noch einzelne historische Vorstadtmilieus erhalten. Abgesehen vom Ostfriedhof, sowie dem Friedhof am Perlacher Forst und einem Freizeitpark verfügt Obergiesing über keine nennenswerten Grünflächen. Industrie und Gewerbe konzentrieren sich zwischen Perlacher Straße und Tegernseer Landstraße sowie im Bereich des Giesinger Bahnhofs. Auf dem ehemaligen Agfa-Gelände, entlang des Mittleren Ringes, entstand bis 2013 ein neues Wohn-, Büro- und Gewerbequartier mit 1 200 Arbeitsplätzen und etwa 1 000 Wohneinheiten mit den zugehörigen Nahversorgungseinrichtungen, einer Kindertagesstätte und einem öffentlichen Park. Eine wirkungsvolle Schutzfunktion für dieses Areal übernimmt der bereits 2009 fertiggestellte Gewerberiegel an der Tegernseer Landstraße.

Wie in anderen, ehemals typischen Arbeiter- und Handwerkervierteln, hat sich auch in Obergiesing die Sozialstruktur mittlerweile nivelliert. Der Ausländeranteil im Stadtbezirk liegt deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnittswert.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Obergiesing nordöstlich vom Candidplatz, nahe der Tegernseer Landstraße und dem Stadion an der Grünwalder Straße.



Quelle: Geoportal München

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Ca. 25 Minuten mit der U2 zum Marienplatz und ca. 15 Minuten zum Hauptbahnhof, Haltestelle Silberhornstraße (ca. 8 Minuten Fußweg). Ca. 20 Minuten Fußweg zum Bahnhof Giesing zur S-Bahn, ca. 4 Minuten Fußweg zur Spixstraße, Bus 153, 54 zum Bahnhof Giesing.

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in direkter Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in Obergiesing vorhanden
- Fachhochschulen und Universitäten in München und naher Umgebung
- Ärzte und Apotheken in naher Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitangeboten in der Umgebung (zum Beispiel Perlacher Forst)

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren keine wertbeeinflussenden Immissionen.

Art der Bebauung

Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, Wohn- und Geschäftshäuser

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.

INTERNE

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 16076 hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 16076 grenzt im Südosten mit einer Länge von ca. 44 m an die Raintaler Straße an.
Grundstücksgröße	2.344 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend ebenes Grundstück

INTERNETVERSION AG



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 15.11.2023

Flurstück: 16076
Gemarkung: München, S.8

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

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. 16076 wird im Südosten über eine innerörtliche Erschließungsstraße erschlossen.
Straßenzustand	Die Raintaler Straße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden; Straßenbeleuchtung ist vor Ort.
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.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Raintaler Straße 34, Wohnung und Kellerabteil Nr. 47, Duplex-Tiefgaragenabstellplatz Nr. 99 laut Teilungserklärung

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Flurstück steht laut Teilungserklärung eine Wohnanlage mit insgesamt 66 Wohneinheiten sowie eine Tiefgarage mit 33 Duplex-Garagen.

Laut Bescheinigung der Aufteilungserklärung befinden sich im Mehrfamilienhaus Raintaler Straße 34 insgesamt 11 Wohnungen.

Das Wohngebäude hat im gesamten Baukomplex bis zu 2 Untergeschosse, Erdgeschoss und 4 Obergeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 47 mit Kellerabteil Nr. 47 sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99.

Wohnung Nr. 47 ist laut Teilungserklärung eine 3-Zimmer-Wohnung und befindet sich im Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört Keller Nr. 47. In dem Mehrfamilienhaus gibt es einen Aufzug. Die Wohnung ist nach Südosten und Nordosten hin orientiert. Der Hauszugang befindet sich im Nordosten im Hinterhof.

Laut Plänen zur Teilungserklärung befindet sich Keller Nr. 47 im Untergeschoss des Kellers im rückwärtigen Gebäudekomplex Raintaler Straße 36a. Laut Planunterlagen ist der Kellerraum Nr. 47 nur über die Tiefgarage oder den Hauseingang Raintaler Straße 36a zugänglich.

Die Tiefgaragenzufahrt befindet sich im Südosten an der Raintaler Straße Nr. 36.

Im Hinterhof befindet sich ein Fahrradgebäude aus Holz und ein Spielplatz.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1988/89

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.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Wohnfläche aus der Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

Wohnung Nr. 47, Dachgeschoss

Wohnen	26,43 m ²
Schlafen	11,21 m ²
Kind	9,11 m ²
Küche	5,99 m ²
Bad	3,45 m ²
Diele	4,93 m ²
Wohnfläche	61,12 m²

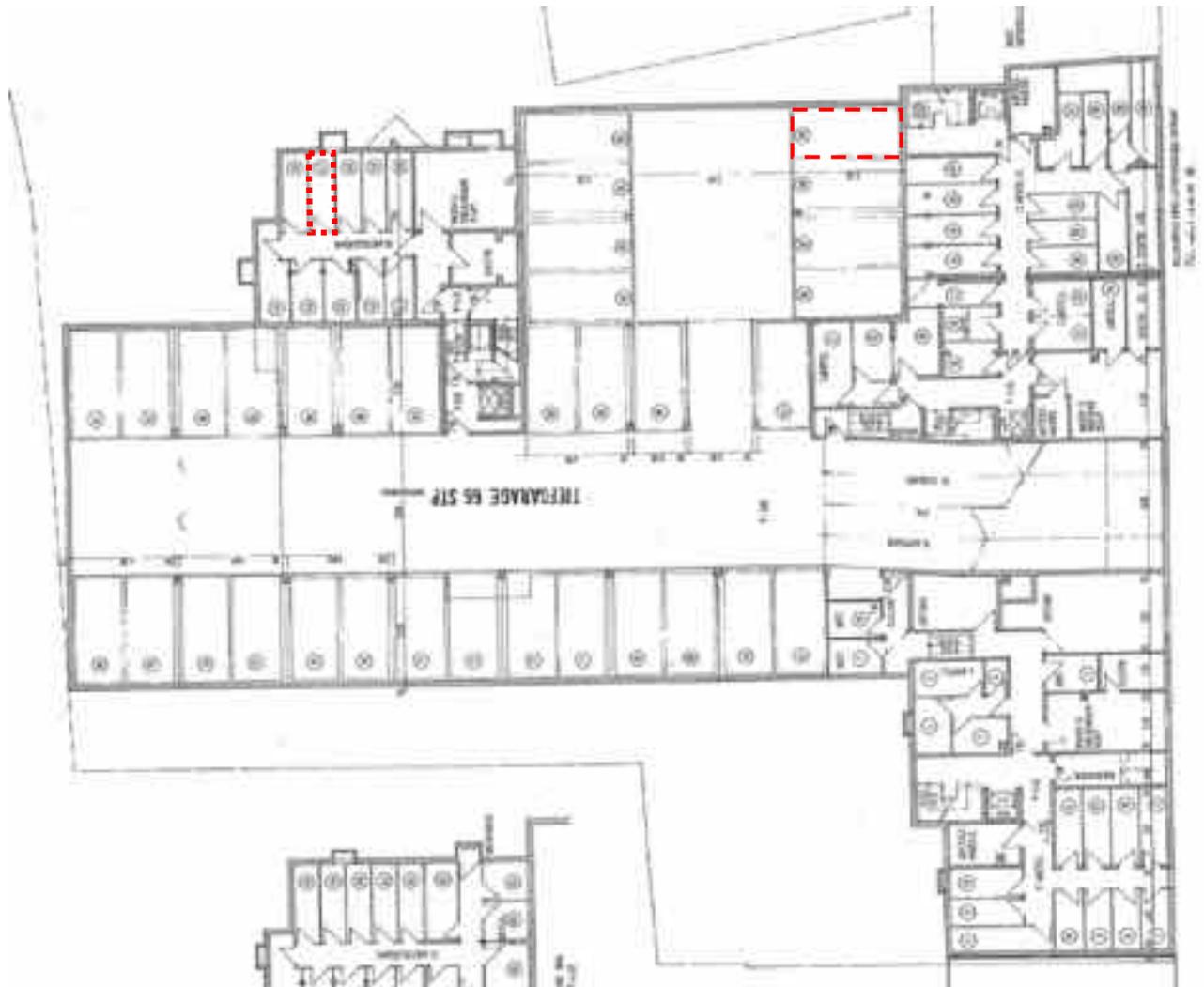
Nutzungsfläche Keller Nr. 47

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 4,4 m²

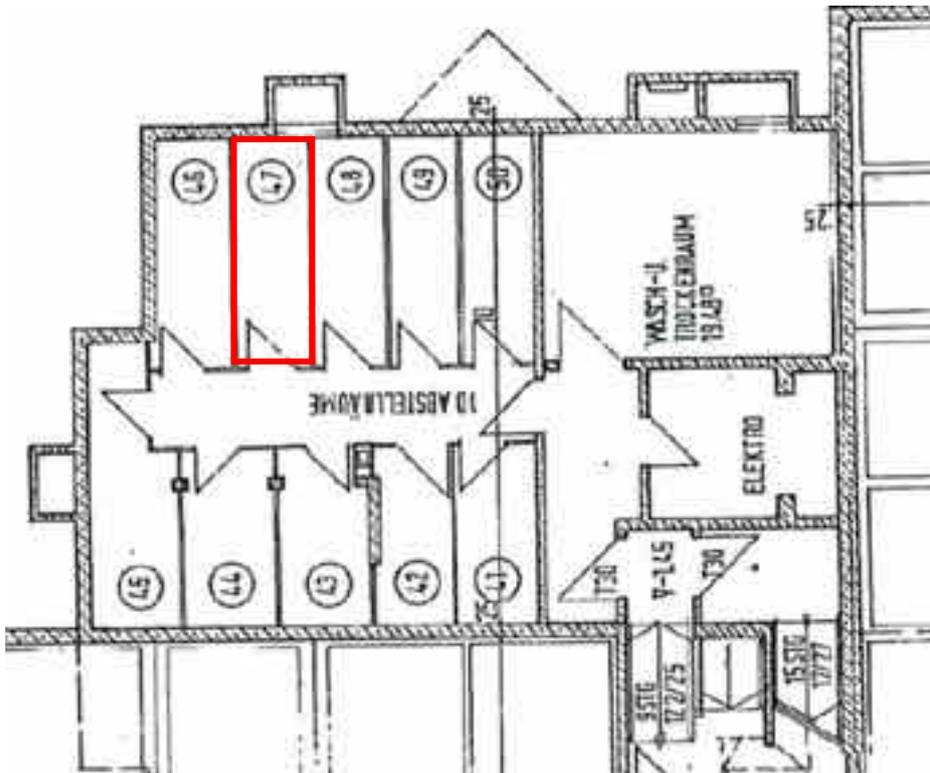
Nutzungsfläche Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99

Aus dem Plan der TE gemessen: ca. 11,5 m²

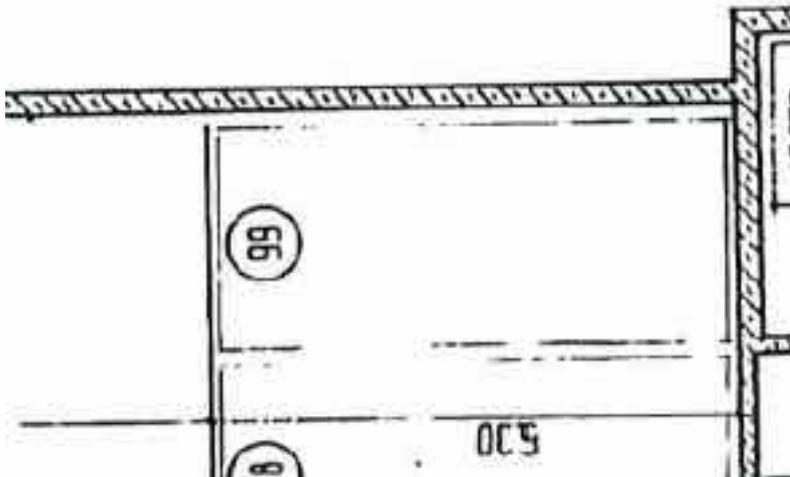
Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:

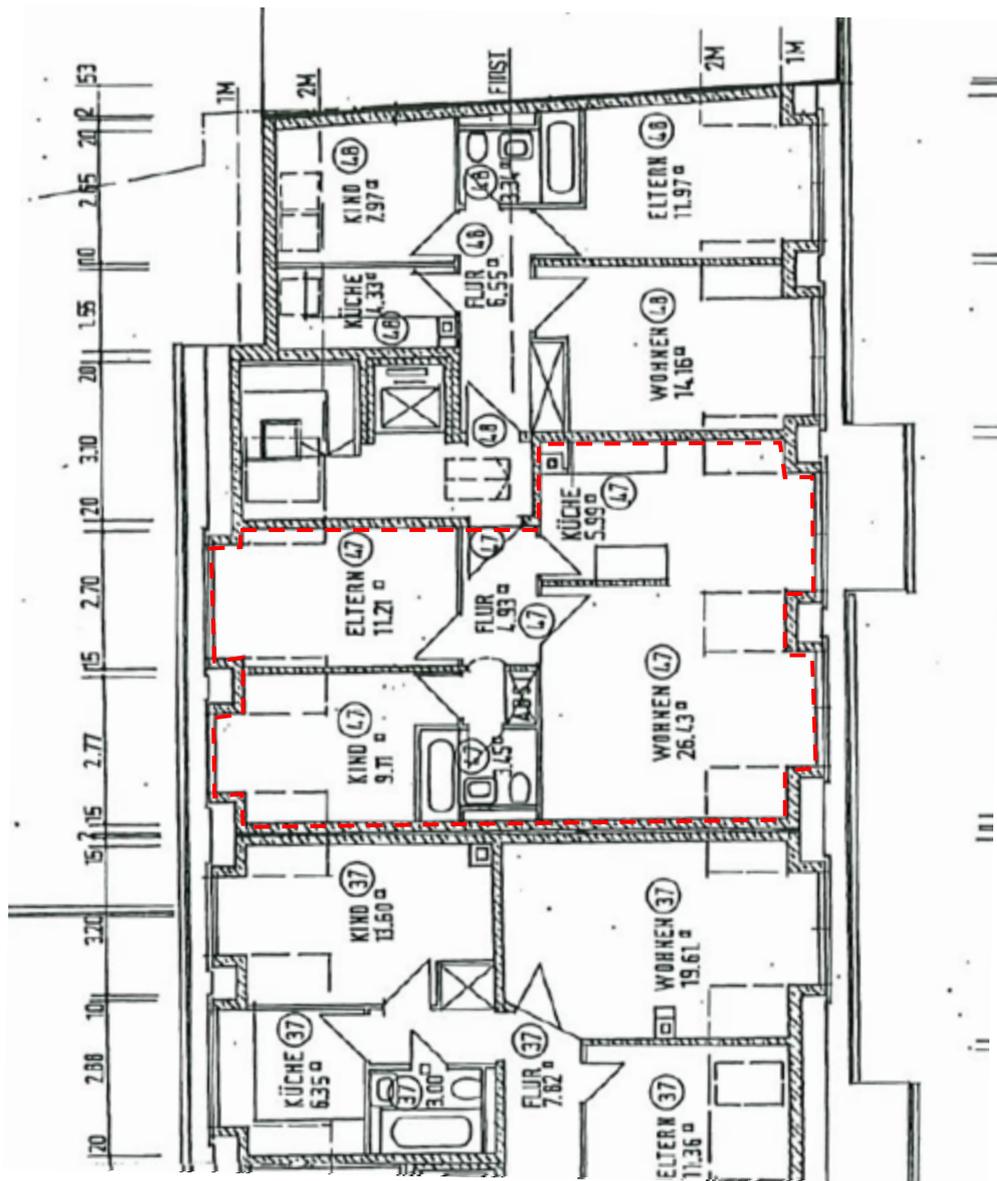


1. Untergeschoss

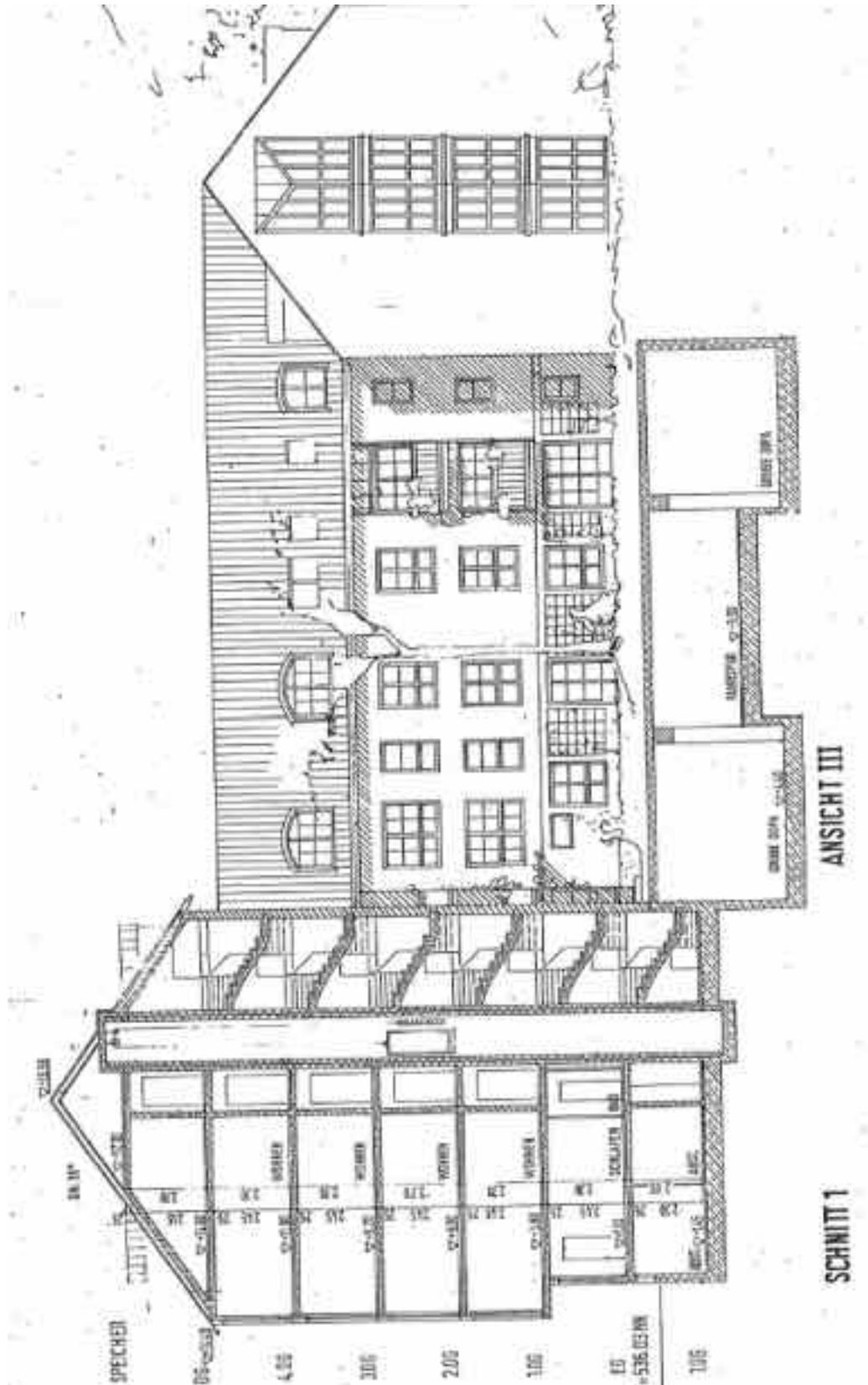


Keller Nr. 47 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 99





Dachgeschoss



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 Teilungserklärung.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente	Beton
Kellerumfassungswände	laut Baubeschreibung: Stahlbeton bzw. Stahlbetonfertigteile
Umfassungswände	laut Baubeschreibung: Ziegelmauerwerk, Vollwärmeschutz (Annahme)
Innenwände	laut Baubeschreibung: Gipskartonständerwände, Mauerwerk Stahlbeton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	vom KG bis DG Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Geländer Metall, Holzhandlauf
Aufzug	Es ist ein Aufzug vorhanden, Tragkraft 300 kg, 4 Personen, Baujahr 1989, Umbaujahr 2019
Fenster	laut Baubeschreibung: Kunststoff oder Holz
Innentüren	keine Angabe möglich
Hauseingangstüre	Element aus Kunststoff/Metall mit Verglasung, integrierte Klingelanlage
Dachstuhl	laut Baubeschreibung: Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas

Elektrische Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Heizung	laut Energieausweis und Baubeschreibung: Gas
Sanitäre Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Tiefgarage	laut Baubeschreibung: Stahlbetonkonstruktion, Tiefgaragenboden Beton evtl. Verbundsteinpflaster, Annahme: Metalltor mit Ampelanlage

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 und Baubeschreibung aus der Teilungserklärung.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Lichte Höhe	Messung vor Ort überschlägig gemessen: DG Treppenhaus ca. 2,46 m KG Treppenhaus ca. 2,26 m
Treppenhaus DG	Boden Filzbelag, Wände und Decken Putz und Anstrich Einschubtreppe zum Dachspitz
Treppenhaus KG	Flur: Boden Steinbelag oder Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich
Treppenhaus EG	Boden Steinbelag oder Fliesen, Wände und Decke Putz und Anstrich Briefkastenanlage
Wohnung Nr. 47	laut Planunterlagen: Diele, Eltern, Kind, Bad, Wohnen, Küche

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Zugang mit Betonsteinpflaster, Innenhof mit Rasen, Bäumen, Sträucher usw. Mülltonnenhäuser aus Beton mit Metalltoren, Fahrradunterstellplatz aus Holz mit Boden Betonsteinpflaster, Spielplatz

4.5 Energetische Eigenschaften

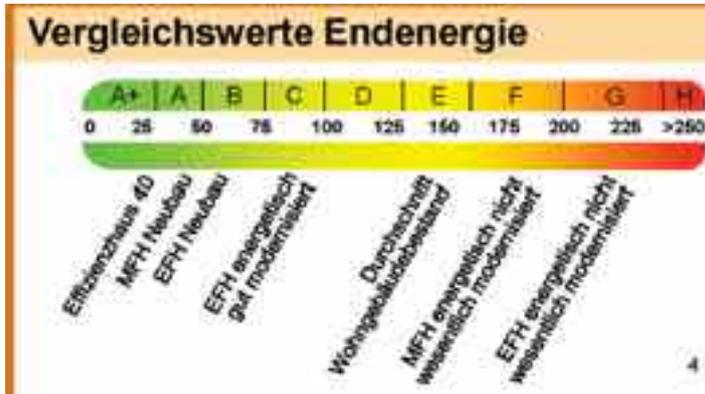
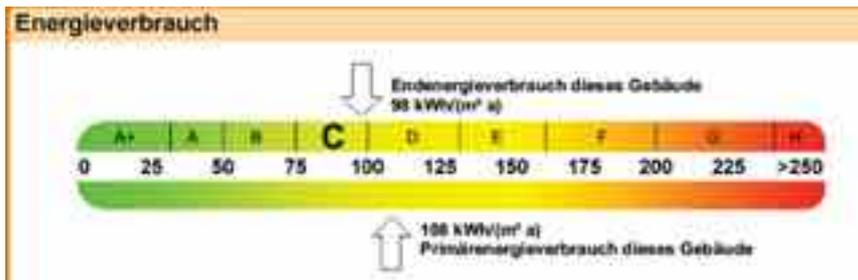
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

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 22.11.2018 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 21.11.2028



INTERNETVERSION AG

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 Teilungserklärung.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Laut Eigentümerversammlungsprotokoll vom 10.05.2023:
- Es gab diverse Wasserschäden in der Anlage in den Wohnungen. Diese wurden behoben. Die Verbindungsleitung zwischen den Gebäuden Raintaler Str. 34 u. 38 bei der Durchfahrt wurde als undicht festgestellt und saniert. Die Schlussrechnung der Schäden steht noch aus.
- Heizungskessel war häufig defekt und wurden saniert.

Südosten



Südosten



Südosten



Tiefgaragenzufahrt

Durchgang zum Innenhof



Nordwesten

Hauseingang



Treppenhaus DG

Wohnung Nr. 47



Treppenhaus



Eingangsbereich



Treppenhaus KG

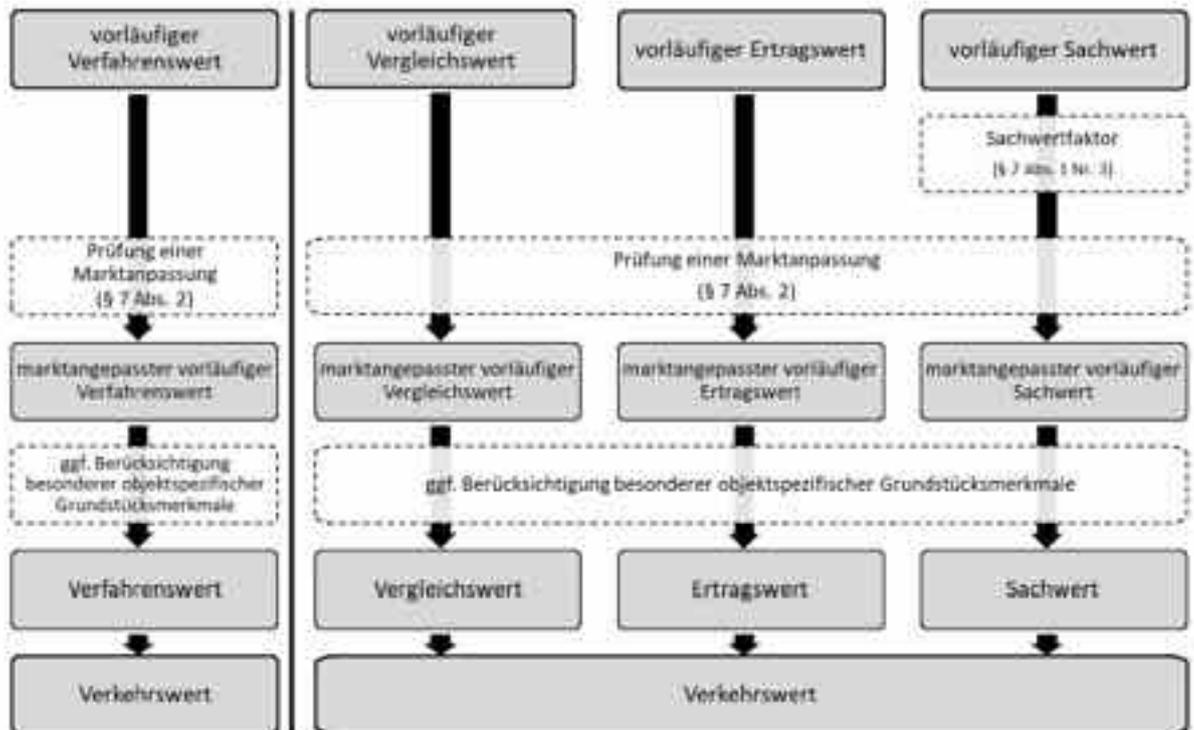


Fahrradunterstellplatz

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 scheidet 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.“

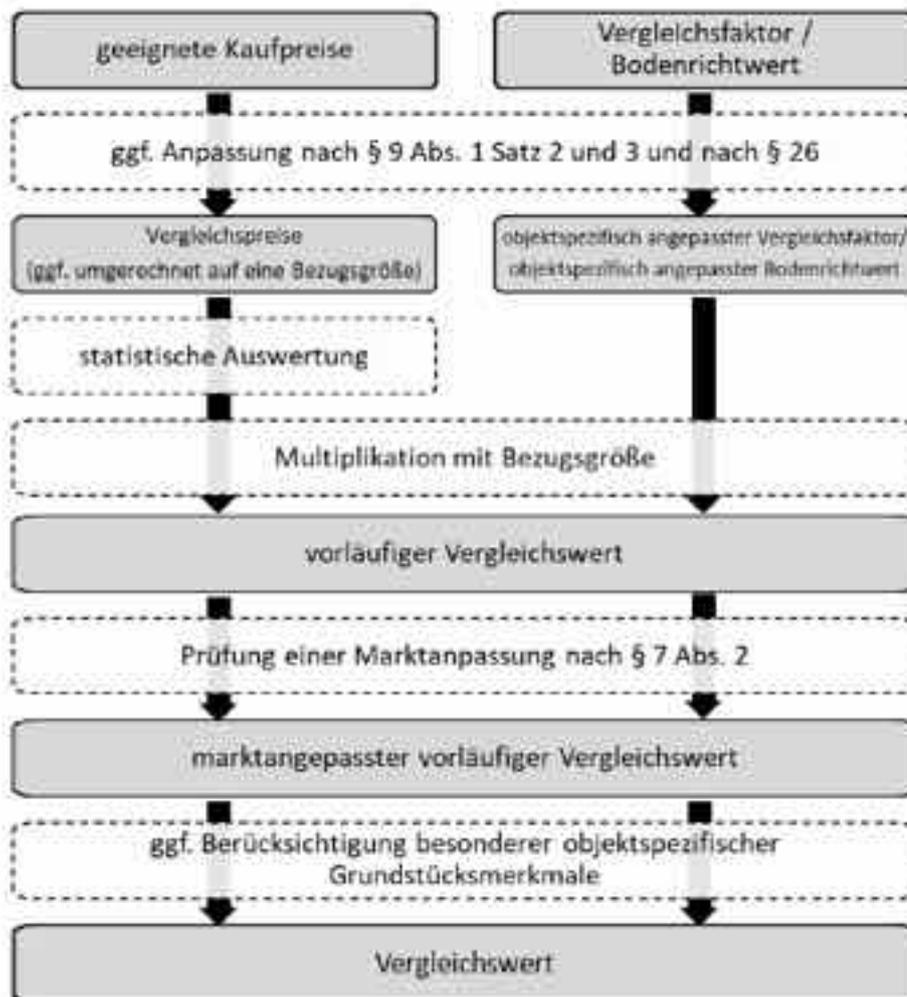
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

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 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. 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 wie in der Bewertungseinheit unterstellt.

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.

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):

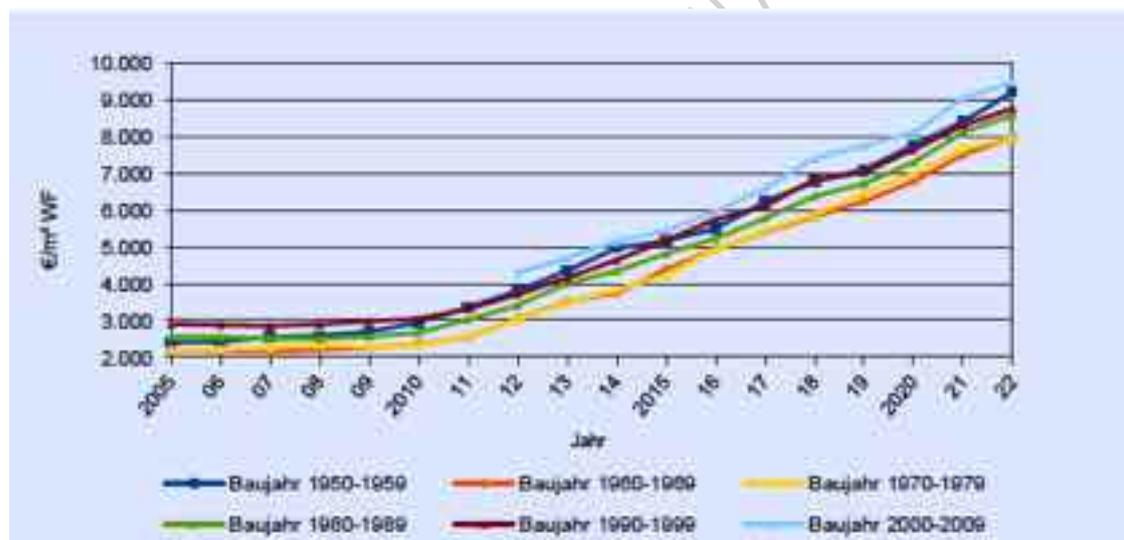
Eigentumswohnungen

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):

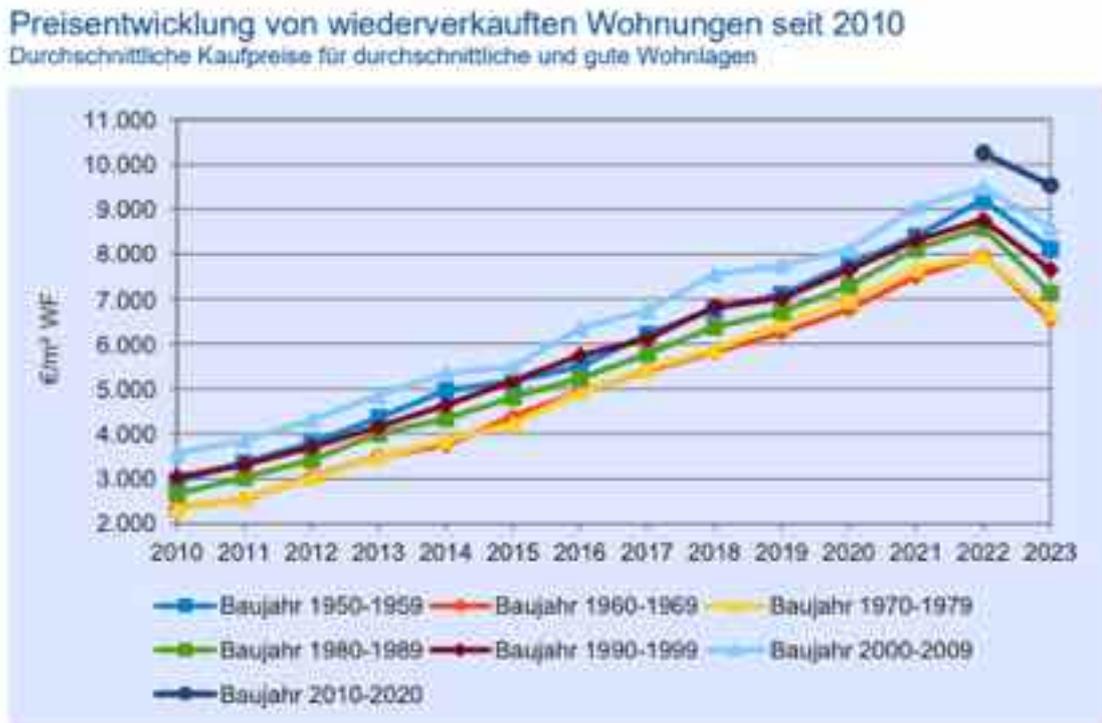


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2022

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%.



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
1980-1989	durchschnittlich	154	73	8.200	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 m ² :		
Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m ²	8.500 €/m ²	13.800 €/m ²

Aktuelle Internetangebote im Bereich Giesing liegen zwischen ca. 6.800 €/m² bis ca. 8.500 €/m². Die überwiegenden Angebote lagen zwischen 6.800 €/m² und 7.900 €/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 Preisrückgang 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. 47:

Hinweis: Die aufgeführten 7 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.

Kauffall Nr. 6 lag weit außerhalb der Spanne und wurde deshalb im Vorfeld als Ausreißer ausgesondert.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Feb 24	1989	55 m ²	1. OG	6.995 €	nein	Balkon	-2,5%	6.820 €
2	Jan 24	1989	50 m ²	2. OG	7.378 €	nein	Balkon	-2,5%	7.194 €
3	Nov 23	1989	61 m ²	DG	6.258 €	nein		0,0%	6.258 €
4	Okt 22	1989	75 m ²	4.OG	8.249 €	ja	rüchl. Verkauf, Balkon, vermietet	-6,5%	7.713 €
5	Mär 22	1989	77 m ²	3. OG	8.872 €	ja	rüchl. Verkauf, Balkon, vermietet	5,5%	9.360 €
6									
7	Mai 21	1989	53 m ²	1. OG	8.391 €	nein	rüchl. Verkauf, Balkon, Rückgebäude	-10,0%	7.552 €
8	Mär 21	1989	48 m ²	2. OG	7.011 €	nein	rüchl. Verkauf, Balkon	-2,5%	6.836 €
Mittelwert			60 m ²		7.593 €				7.390 €
Median					7.378 €				7.194 €
Standardabweichung					997 €				
Variationskoeffizient					13%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			5.396 €						
Oberer Wert			9.384 €						

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.

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!Beurteilung Wohnung Nr. 47

Wohnung Nr. 47 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im Dachgeschoss und Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Südosten und Nordwesten hin orientiert.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell. Das Bad ist innenliegend, ohne natürliche Belichtung. Die sonstige Belichtung scheint ausreichend.

Die Ausstattung der Wohnung wird aufgrund einer fehlenden Besichtigungsmöglichkeit als mittel angenommen. In dem Gebäude gibt es einen Aufzug. Die Wohnung hat keinen Balkon.

Der zugehörige Kellerraum befindet sich laut Planunterlagen im Gebäude Raintaler Str. 36a und ist somit nur über diesen Hauszugang oder die Tiefgarage erreichbar.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99.

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.

Frühjahrsticker 2024: Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 12%.

Lage: Alle Kauffälle sind überwiegend direkt vergleichbar, Verkauf Nr. 7 liegt in einem Rückgebäude und somit ruhiger.

Mietzustand: Objekt Nr. 4 und 5 ist vermietet und wird nach den Empfehlungen des Gutachterausschusses angepasst.

Balkone: Alle Verkäufe außer Kauffall Nr. 3 haben Balkone.

Ausgangswert Mittelwert rd. 7.390 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 7.390 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 61 m² Wohnfläche.

Wohnung Nr. 47			
Wertermittlungsstichtag 29.02.2024			
61 m ²	*	7.390 €/m ²	= 450.790 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 47		rd.	451.000 €

Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99 Nachfolgende Preise aus dem Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München sind Preise für Garagen und Stellplätze in durchschnittlichen bis guten Lagen.

	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
Doppel-/ Mehrfachparker		
Baujahr 1970 - 1979	15.500	8.000 - 25.000
Baujahr 1980 - 1999	18.500	10.000 - 30.000
Baujahr 2000 - 2019	21.500	13.000 - 31.000
Neubau (Erstverkauf)	28.500	15.000 - 45.000

Aus der Kaufpreissammlung lagen 3 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen aus dem Jahr 2022 und 2023 in vergleichbarer Lage vor. Diese lagen bei 30.000 €, 15.000 € und 25.000 €.

Mittelwert: 23.333 €.

Der zu bewertende Duplex-Tiefgaragenstellplatz **Nr. 99** wird mit **23.000 €** geschätzt.

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 47 mit Kellerraum, und Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99, Raintaler Straße 34 in 81539 München am Wertermittlungstichtag 29.02.2024

Hinweis: Die Wohnung, der Keller und die Tiefgarage konnten innen nicht besichtigt werden!

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

Auf dem zu bewertenden Grundstück steht laut Teilungserklärung eine Wohnanlage mit insgesamt 66 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage mit 33 Duplex-Garagen.

Laut Bescheinigung der Aufteilungserklärung befinden sich im Mehrfamilienhaus Raintaler Straße 34 insgesamt 11 Wohnungen.

Das Wohngebäude hat im gesamten Baukomplex bis zu 2 Untergeschosse, Erdgeschoss und 4 Obergeschosse mit nicht ausgebautem Dachgeschoss.

Bewertungsgegenstand ist Wohnung Nr. 47 mit Kellerabteil Nr. 47 sowie der Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99.

Wohnung Nr. 47 ist laut TE eine 3-Zimmer-Wohnung und befindet sich im Dachgeschoss. Zur Wohnung gehört Keller Nr. 47. In dem Mehrfamilienhaus gibt es einen Aufzug. Die Wohnung ist nach Südosten und Nordosten hin orientiert. Der Ausstattungsstandard wird als mittel angenommen. Die Wohnung hat keinen Balkon. Der Wohnungszugang befindet sich im Nordosten im Hinterhof.

Laut Plänen zur Teilungserklärung befindet sich Keller Nr. 47 im Untergeschoss des Kellers im rückwärtigen Gebäudekomplex Raintaler Straße 36a. Laut Planunterlagen ist der Kellerraum Nr. 47 nur über die Tiefgarage oder den Hauseingang Raintaler Straße 36a zugänglich.

Im Hinterhof befindet sich ein Fahrradgebäude aus Holz und ein Spielplatz.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 29.02.2024:

1. Wohnung Nr. 47 mit Kellerraum
2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99
Raintaler Straße 34 in 81539 München

Unbelastete Verkehrswerte:

- | | |
|--|------------------|
| 1. Wohnung Nr. 47: | 451.000 € |
| 2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99: | 23.000 € |

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 47 mit Kellerraum Raintaler Straße 34 in 81539 München am Wertermittlungsstichtag 29.02.2024

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 14,66/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing

Flst. Nr. 16076 Raintaler Straße 34, 36, 36a, 38
Gebäude- und Freifläche zu 2.344 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 47

zum Wertermittlungsstichtag 29.02.2024 mit

451.000,- €

in Worten: vierhunderteinundfünfzigtausend Euro

geschätzt.

9.1 Verkehrswert für das Objekt Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99, Raintaler Straße 34 in 81539 München am Wertermittlungstichtag 29.02.2024

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 1,73/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing

**Flst. Nr. 16076 Raintaler Straße 34, 36, 36a, 38
Gebäude- und Freifläche zu 2.344 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 99

zum Wertermittlungstichtag 29.02.2024 mit

23.000,- €

in Worten: dreiundzwanzigtausend Euro

geschätzt.

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

München, den 06.05.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch