

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1540 K 243/2022**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) von



2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss Mitte  
samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 74 mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche,

im Anwesen Eisenacher Straße 2b in 80804 München, Fl.Nr. 810/3, Gemarkung  
Schwabing

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

15.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1038 vom 27. März 2023  
Mehrfertigung

## **Inhaltsverzeichnis**

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstück	15
2.4 Erschließung und beitragsrechtlicher Zustand	17
2.5 Baurechtliche Gegebenheiten	18
2.6 Bauliche Anlagen	19
2.7 Wohnung Nr. 74	20
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	22
2.9 Marktentwicklung	23
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	24
3.0 Bewertungskriterien	26
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	26
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	28
4.0 Vergleichswert	29
5.0 Verkehrswert	32

### **Anlagen:**

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000  
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000  
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000  
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000  
Baubeschreibung  
Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 74  
Aufteilungsplan, 3. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 74  
Fotos in Kopie vom 15.02.2023

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e**

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB der

2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 im 3. Obergeschoss Mitte mit ca. 53 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche bestehend aus 2,5 Zimmern, Kochnische, Diele und Bad/WC samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 74 mit ca. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan,

im Anwesen Eisenacher Straße 2b in 80804 München, Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Schwabing,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnummer: 1540 K 243/2022, gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.12.2022.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 15.02.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

## 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 07.12.2022, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing (Wohnungsgrundbuch), Blatt 33961 vom 17.10.2022, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 1673 vom 05.07.2000, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 2000/060529 zur Änderungsbescheinigung vom 09.08.2000 mit Grundrissen Keller- und 3. Obergeschoss, in Kopie
- Auszug aus dem Nachtrag zur Teilungserklärung URNr. 1676 vom 03.07.2001, als PDF-Datei
- Baubeschreibung als Anlage 2 und 3 zum Nachtrag der Teilungserklärung vom Juli 2000, als PDF-Datei
- Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 29.05.2018 bis 24.08.2022, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 20.07.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 13.10.2022, in Kopie
- Jahresabrechnung 2021 für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 für Wohnung Nr. 74 vom 14.07.2022, als PDF-Datei
- Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 74 vom 10.07.2022, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 16.02.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan vom 09.01.2023
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 15.02.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte der Mieter, Herr \*.\*.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## **1.6 Erhebungen**

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung

- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 29.05.2018 bis 24.08.2022,
- die Jahresabrechnung 2021 für den Zeitraum 01.01.2021 bis 31.12.2021 für Wohnung Nr. 74 vom 14.07.2022 sowie
- der Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 74 vom 10.07.2022

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## 1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die

DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im teilmöblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung

fung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e



werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Digitale Fassung

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Anwesen Eisenacher Straße 2, 2a – d, 4, 6, Leopoldstraße 173, Wartburgplatz 2, 3, 4 in 80804 München, im 12. Stadtbezirk Schwabing – Freimann.

Schwabing – Freimann, bestehend aus den beiden namensgebenden Stadtteilen, mit einer Fläche von rd. 26 km<sup>2</sup> und ca. 78.000 Bewohnern (Stand 31.10.2021), liegt zwischen dem 11. und dem 4. Stadtbezirk im Westen sowie dem Englischen Garten und der Isar im Osten und erstreckt sich keilförmig von der Stadtgrenze im Norden bis zum Siegestor im Süden. Seiner Fläche nach handelt es sich um den drittgrößten Münchner Stadtbezirk. Während sich die weitere Siedlungstätigkeit zwischen den Bezirksteilen zunächst nur auf den Bereich zwischen Englischem Garten und Ungererstraße und auf Freimann beschränkte, entwickelte sich westlich davon, zwischen der Autobahn A 9 (München – Nürnberg) und Leopold-/Ingolstädter Straße, ein breiter Keil von nahezu ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen, der sich vom Mittleren Ring im Süden bis zur Heidemannstraße im Norden erstreckte.

Schwabing wurde zum ausgehenden 19. Jahrhundert durch seine Literaten und Künstler bekannt und genoss den Ruf eines Künstlerviertels. Stadtbildprägend sind in Schwabing die noch zahlreichen Beispiele gründerzeitlicher Bürgerhäuser und Stadtvillen, aber auch alte Arbeiterhäuser, etwa entlang der Feilitzschstraße.

In starkem Kontrast zu Schwabing stehen die Funktionen, die der nördliche Stadtteil Freimann, mit ausgedehnten Einfamilienhaus-Siedlungen um den alten Dorfkern, für das Gemeinwesen wahrnimmt. Auf der Fröttmaninger Heide befindet sich Münchens Fußballstadion, die Allianz-Arena.

Die in jüngerer Zeit erfolgte Überplanung und Bebauung ausgedienter Industrie- und Gewerbeareale sowie aufgelassener Kasernen und anderer öffentlich genutzter Flächen haben mittlerweile in diesem Teil des Stadtbezirks eine stadtstrukturelle und gestalterische Veränderung eingeleitet. Mit der Parkstadt Schwabing entstand ein

neues Stadtquartier mit einer Mischung aus 12.000 Arbeitsplätzen und 1.500 Wohnungen. Auf dem 23 ha großen Gelände der ehemaligen Funkkaserne an der Domagkstraße wurden ca. 1.800 Wohneinheiten und 500 Arbeitsplätze mit dazugehöriger sozialer Infrastruktur geschaffen. Mit der Bebauung des südlich der Heidemannstraße befindlichen, 42 ha großen Areals der ehemaligen Bayernkaserne wurde begonnen; hier sollen bis zur Fertigstellung 2030 ca. 6.000 Wohnungen entstehen.

Durch die zahlreichen Verwaltungs- und Bürokomplexe hat sich die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor deutlich erhöht. Dieser ist vor allem in Alt-Schwabing stark vertreten, wo sich neben zahlreichen Einzelhandelsgeschäften eine Reihe von Banken, Versicherungen, Verwaltungen und Verlagen niedergelassen haben. Nach wie vor liegt der Anteil der Einpersonenhaushalte über dem gesamtstädtischen Durchschnitt. Der Ausländeranteil hat sich in jüngster Zeit verstärkt.

Quelle: Statistisches Taschenbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den durchschnittlichen bis bevorzugten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung seit 2011 betrug rd. +9%, die über die letzten fünf Jahre rd. +4%.

### **2.1.2 Mikrolage**

Das gegenständliche Anwesen liegt im Norden des Bezirksteils Münchner Freiheit in einem allgemeinen Wohngebiet im Umgriff Mittlerer Ring (B 2R) im Norden, Leopoldstraße im Osten, Parzivalstraße im Süden sowie Belgradstraße im Westen, im Straßenumgriff Rümmanstraße im Norden, Leopoldstraße im Osten, Eisenacher Straße im Süden und Wartburgplatz im Westen, unmittelbar nördlich der Eisenacher Straße, östlich des Wartburgplatzes, der als öffentliche Grünfläche mit einem Kinderspielplatz dient, sowie westlich der Leopoldstraße (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Während es sich bei der Leopoldstraße im gegenständlichen Bereich um eine sechsspurig ausgebaute, tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit einem begrünten Mittelstreifen handelt, die in ihrer Verlängerung von den nördlich anschließenden Nachbargemeinden bis zur Münchner Innenstadt reicht,

dienen die übrigen das gegenständliche Anwesen direkt umgebenden Straßen (Eisenacher Straße bzw. Wartburgplatz) als voll ausgebaute, kaum bis relativ wenig befahrene Nebenstraßen in einer Tempo-30-Zone zur Erschließung des westlich der Leopoldstraße gelegenen Wohnquartiers. Der Individualverkehr wird im Kreuzungsbereich Leopold-/Eisenacher Straße mit einer Ampelanlage geregelt, sodass sich der Verkehr, insbesondere zu den Stoßzeiten, bis auf Höhe des gegenständlichen Anwesens staut (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2021 als „gute“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum von München (Marienplatz) im Süden beträgt (Luftlinie) rd. 4,2 km, zum Mittleren Ring (B 2R) bzw. Frankfurter Ring, beide im Norden, rd. 0,3 km bzw. 1,5 km, zur Ungererstraße im Osten rd. 1,0 km, zur Rheinstraße im Süden rd. 0,8 km, zur Belgrad- bzw. Schleißheimer Straße, beide im Westen, rd. 0,9 km bzw. 1,4 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München-Nord) mit Anschlussstelle München-Neuherberg im Norden rd. 6,0 km bzw. A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Schwabing im Nordosten rd. 0,6 km sowie zu den nächstgelegenen U-Bahnhöfen Nordfriedhof im Osten bzw. Scheidplatz im Südwesten jeweils rd. 0,9 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet entlang der Leopoldstraße durch geschlossene Blockrandbebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern bzw. Hotels/Boardinghäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu 14 Obergeschossen sowie westlich hiervon durch ein Wohnquartier mit Individualbebauung mit meist Einfamilien-/Doppelhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erd-, Obergeschoss und bis zu ausgebautem Dachgeschoss, alle unter verschiedenen Dachformen unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen im Bereich der Leopoldstraße (Luftlinie) rd. 0,1 km östlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich sowohl auf den Mittleren Ring (B 2R) im Norden als auch auf die unmittelbar östlich des Anwesens vorbeiführende Leopoldstraße (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage). Entsprechend dem

Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamts für Umwelt (LfU) beträgt der Straßenlärm im Bereich der Leopoldstraße mehr als 60 dB(A) bis über 75 dB(A).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 140 (Kiefern-  
garten – Scheidplatz) und 141 (Dülferstraße – Scheidplatz/Am Hart) mit gemeinsa-  
mer Haltestelle Wilhelm-Hertz-Straße, (Luftlinie) ca. 0,2 km nördlich bzw. ca. fünf  
Gehminuten entfernt, sowie die Straßenbahnlinie 23 (Schwabing Nord – Münchner  
Freiheit) mit Haltestelle Schwabinger Tor, (Luftlinie) ca. 0,2 km südöstlich bzw. ca.  
sieben Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnlinien U3  
(Moosach – Fürstenried West) und U6 (Garching-Forschungszentrum – Klinikum  
Großhadern), mit gemeinsamer Haltestelle Münchner Freiheit, Fahrzeit bis zum  
Münchner Marienplatz ca. 5 min, sowie die U-Bahnlinie U2 (Feldmoching – Messe-  
stadt Ost), mit Haltestelle Scheidplatz, Fahrzeit bis zum Hauptbahnhof ca. 6 min, zur  
Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich entlang  
der Leopoldstraße in fußläufiger Entfernung.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Ein-  
richtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den (Luftlinie) rd. 1,8 km östlich  
entfernten Englischen Garten, den Schwabinger See und das Ungerer (Frei-)Bad,  
(Luftlinie) rd. 0,4 km bzw. 0,7 km südöstlich, sowie auf den Luitpold- bzw. Olympia-  
park, rd. 0,9 km bzw. 1,9 km westlich gelegen, hinzuweisen.

## **2.2 Grundbuch**

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 17.10.2022 ist das  
gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Schwabing		Blatt 33961		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	7,0/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 810/3	Leopoldstr. 173, 173a, 173b, Eisenacher Str. 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 6, Wartburgplatz 2, 3, 4, Gebäude- und Freifläche	39	13		
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung samt Kellerraum Nr. 74 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (einget- ragen Blatt 33888 mit 34045). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Be- zugnahme auf Bewilligung vom 05.07.2000 -URNr. 1673/ Notar [REDACTED]; übertragen aus Bl. 13363; eingetragen am 24.10.2000. [REDACTED] Lt. VN 3858 neu beschrieben: Eisenacher Str. 2, 2a, 2b, 2c, 2d, 4, 6 Leopoldstr. 173 Wartburgpl. 2, 3, 4 Gebäude- und Freifläche eingetragen am 20.02.2001 [REDACTED] Die Teilungserklärung ist geändert: das Gemeinschaftseigentum an einem Raum im Treppen- haus (Anwesen Eisenacherstr. 2) ist in Sondereigen- tum umgewandelt und der Einheit Nr. 142 (Bl. 34028) zugeschrieben; Gegenstand und Lage der Einheiten Nr. 147, 148 bis 159 ist geändert und ergibt sich nun aus den neuen Aufteilungsplänen; die Lage der Kellerräume ist teilweise geändert; zu den Wohnungen Nrn. 55, 87, 95, 142, 145 und 148 bis 159 gehören nunmehr die Kellerräume, die im Auf-					

Amtsgericht München Grundbuch von Schwabing		Blatt 33961		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 2		
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	m²
		a/b	c					
1	2	3				4		
		teilungsplan (neu) mit der jeweils gleichen Nummer bezeichnet sind;  das Gemeinschaftseigentum ist geändert; auf die neuen Aufteilungspläne (Nr. 74169) wird jeweils Bezug genommen;  gemäß Bewilligung vom 03.07.2001 -URNr. 1676/Notar Dr. [REDACTED]; eingetragen am 06.12.2001.  [REDACTED]						

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht

Lfd. Nr. 4 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 Lastend am ganzen Grundstück:  
 Abwasserkanalleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst.  
 810/10; gemäß Bewilligung vom 05.09.2000 –URNr. 2209/Notar Dr.  
 \*.\*; Rang nach Abt. III/3; eingetragen am 24.10.2000.

Lfd. Nrn. 2 – 4 gelöscht

Lfd. Nr. 5 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,  
 AZ: 1540 K 243/2022); eingetragen am 17.10.2022.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs werden entsprechend den ver-  
 steigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unter-  
 stellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und  
 Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit eben-  
 falls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypothe-  
 ken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

**2.3 Grundstück**

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Schwabing, mit einem Ausmaß von  
 3.913 m² handelt es sich um ein Eckgrundstück unmittelbar im Umgriff Leopoldstraße  
 im Osten, Eisenacher Straße im Süden und Wartburgplatz im Westen. Das Grund-  
 stück hat annähernd Rechtecksform mit einer mittleren Ausdehnung von ca.

60 m x 65 m und ist nord-/südgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen überwiegend geradlinig. Die Straßenfront beträgt an der Leopoldstraße im Osten ca. 62 m, an der Eisenacher Straße im Süden ca. 56 m und am Wartburgplatz im Westen ca. 67 m. (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient die aufstehende Bebauung sowie nach Norden eine ca. 1,7 m hohe Mauer.

Der rückwärtige Hof ist überwiegend mit Betonformsteinen bzw. Gartenplatten gepflastert; Bodenentwässerung und Außenbeleuchtung sind vorhanden. Hier befinden sich auch ein Sandkasten, Sitz- und Fahrradabstellmöglichkeiten sowie ein Nebengebäude mit den Mülltonnen. Einzelne Laubbäume sowie Buschwerk sind gepflanzt; zudem ist das Tiefgaragendach, westlich der Gebäudezeile Hs.Nr. 2d, begrünt (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.



## 2.4 Erschließung und beitragsrechtlicher Zustand

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Schwabing, erfolgen über die Eisenacher Straße von Süden; weitere Zugangsmöglichkeiten sind sowohl von Osten von der Leopoldstraße als auch von Westen vom Wartburgplatz gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Während es sich bei der Leopoldstraße mit einer Breite von ca. 40 m im gegenständlichen Bereich um eine sechsspurig asphaltierte, tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierte Hauptverkehrsstraße mit beidseitig angelegten Geh- und Radwegen sowie begrüntem Mittelstreifen handelt, die in ihrer Verlängerung von den nördlich anschließenden Nachbargemeinden bis zur Münchner Innenstadt reicht, dienen die Eisenacher Straße mit einer Breite von ca. 16 m und die um den Wartburgplatz führende Straße mit einer Breite von ca. 8 m als kopfsteingepflasterte, kaum bis relativ wenig befahrene Nebenstraßen mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone zur Erschließung des westlich der Leopoldstraße gelegenen Wohnquartiers (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Alle Straßen verfügen über Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie Baumbegleitgrün. Parkmöglichkeiten sind beidseits der Straßen eingeschränkt gegeben. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten, die sich in einem Parklizenzzgebiet befinden, reichen jedoch kaum aus (s. Stadtplanausschnitt bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Fernwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

### Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## 2.5 Baurechtliche Gegebenheiten

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im digitalen Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

### § 34 (1) BauGB

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ ([www.muenchen.de/rathaus/html](http://www.muenchen.de/rathaus/html)), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer mehrteiligen Wohnanlage bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

### Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine

Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

### Vorbemerkung:

Soweit in Erfahrung gebracht werden konnte, wurde das Grundstück Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Schwabing, ca. 1956 in damals üblicher, konventioneller Massivbauweise mit einer vollunterkellerten Wohnanlage, bestehend aus den Gebäudeabschnitten Leopoldstraße 173, Eisenacher Straße 2, 2a – d, 4, 6 sowie Wartburgplatz 2, 3, 4, die als Teil einer geschlossenen Blockrandbebauung entlang der o. g. Straßen u-förmig um das Rückgebäude Eisenacher Straße 2d angeordnet sind, bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Während die u-förmige Blockrandbebauung über bis zu vier oberirdische Geschosse unter Satteldach verfügt, handelt es sich bei dem Rückgebäude Hs.Nr. 2d über einen unterkellerten, erdgeschossigen Flachdachbau (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Zudem ist in dem Grundstück eine Tiefgarage vorhanden.

Die Aufteilung nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz (WEG) ist 2000 erfolgt; im Zuge dessen wurden die aufstehenden Gebäude 2001 saniert.

Laut Änderungsbescheinigung vom 09.08.2000 sind in dem Anwesen 130 Wohneinheiten, 7 Ladeneinheiten sowie 42 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

### Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise und Ausstattung wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung als Anlage zur Teilungserklärung sowie die Fotodokumentation verwiesen.

### Gemeinschaftsräume:

Im Kellergeschoss der jeweiligen Gebäude stehen Wasch- oder Fahrradabstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* i. d. Anlage).

### Energetik:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 20.07.2018 beträgt der Endenergieverbrauch für das Anwesen rd. 93 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden nicht empfohlen.

### Bau- und Unterhaltungszustand:

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Modernisierungsjahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft werden die laufend anfallenden Instandhaltungsarbeiten regelmäßig vorgenommen. In der Versammlung vom 24.08.2022 wurde die Fortsetzung des Fassadenanstrichs gemäß Beschluss vom 05.06.2019 beschlossen. Die Verwaltung wurde ermächtigt, der ausführenden Firma einen entsprechenden Auftrag bis zu einer Höhe von 30.000 € zu erteilen für die Eisenacher Str. 2d (Hofseite). „Die Finanzierung erfolgt aus der Erhaltungsrücklage. Die Maßnahme wird per Sonderumlage in Höhe von EUR 30.000, - finanziert die in die Erhaltungsrücklage fließt. Der Gesamtbetrag wird nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile der jeweiligen Wohnungen auf alle Eigentümer umgelegt. Die Sonderumlage wird vor Beauftragung der Firma \*.\* zur Zahlung fällig.“

### Anmerkung:

Ob die ausführende Firma bereits vor dem Stichtag beauftragt wurde und somit die Zahlung der für das gegenständliche Bewertungsobjekt anteiligen Sonderumlage in Höhe von  $(30.000 / 1.000 \times 7,0 = \text{rd.})$  210 € bereits fällig war oder noch zu entrichten ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden.

### Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Jahresabrechnung 2021 vom 14.07.2022 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2021 rd.

**15.000 €**

## **2.7 Wohnung Nr. 74**

### Mikrolage:

Die gegenständliche Wohnung Nr. 74 befindet sich im 3. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Eisenacher Straße 2b und ist nach Osten zur tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierten Leopoldstraße gerichtet (s. Aufteilungsplan 3. Obergeschoss i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan zur Teilungserklärung URNr. 1673 vom 05.07.2000 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 53 m<sup>2</sup> wie folgt:

Diele	ca.	4,38 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	17,31 m <sup>2</sup>
Kochnische	ca.	3,74 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca.	3,34 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	ca.	8,45 m <sup>2</sup>
Zimmer	ca.	17,34 m <sup>2</sup>
	ca.	54,56 m <sup>2</sup>
Putzabzug	ca.	-3% -1,64 m <sup>2</sup>
	ca.	52,92 m <sup>2</sup>
		rd. <b><u>53,00 m<sup>2</sup></u></b>

Grundriss:

Eingang vom Treppenhaus in einen zentralen Mittelflur, von dem aus alle Räume abgängig sind: nach Norden das L-förmige „Schlafzimmer“ mit Kochnische (mit Fenster), nach Osten das Bad/WC (ohne Fenster) und ein „halbes“ Zimmer sowie nach Süden ein weiteres Zimmer (s. Aufteilungsplan 3. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Wohnungstüre:	Beschichtete/lackierte Holztüre mit Leichtmetallbeschlag, Profilzylinder und Spion
Innentüren:	Beschichtete/lackierte Holztüre mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen, Marmorfenster- und Leichtmetallsohlbänken
Böden:	Laminat o. ä.
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Küche (ohne Fenster): Boden: Laminat o. ä.; Wände: keramischer Fliesenspiegel; übrige Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich Bad/WC (ohne Fenster):

Boden: keramikgefliest; Wände: raumhoch keramikgefliest;  
Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken,  
Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Einhebelmischer,  
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, elektrischer Lüfter

Warmwasser/Heizung: Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume  
mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen

Elektroinstallation: Unter Putz, Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entspre-  
chend dem Modernisierungsjahr vorhanden; Türsprechan-  
lage mit elektrischem Türöffner

#### Kellerabteil Nr. 74:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Eisenacher Straße 2b befindliche, halbgemauerte Kellerabteil Nr. 74 mit rd. 6 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan. Das Abteil ist mittels annähernd raumhoher Holzplatten von den anderen Kellerabteilen getrennt und verfügt über keinen eigenen Strom-/Lichtanschluss (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

#### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Das gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 wurde vermutlich im Zuge der Aufteilung des Anwesens ca. 2001 modernisiert und verfügt über eine dem Modernisierungsjahr entsprechende durchschnittliche Ausstattung. Die letzte Renovierung fand vermutlich vor Einzug der jetzigen Mieter statt; der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

## **2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

#### Nutzung:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 13.10.2022 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt seit dem 01.10.2022 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Laut Mietvertrag beträgt die monatliche Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten zum Stichtag

**1.174 €**

Laut Mietvertrag wurde die Indexierung der Miete, gekoppelt an den vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI), wie folgt vereinbart:

*„Es gilt der Indexstand bei Mietvertragsabschluss. Steigt oder fällt der vorgenannte Index um mehr als 5 Prozent seit Mietvertragsabschluss oder gegenüber der letzten Mietangleichung, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Nettomiete im gleichen Verhältnis verlangen. Die Miete muss jedoch von Erhöhungen bei Modernisierungen oder Veränderung von Betriebskosten abgesehen mindestens ein Jahr gem. § 557b Abs. 2 BGB unverändert bleiben.*

*Vorstehende Regelung gilt entsprechend bei der erneuten Indexänderung um 5 Prozent ausgehend vom Basisstand, welcher der letzten Erhöhung oder Ermäßigung der Miete zu Grunde lag.*

*Eine Erhöhung nach § 559 (Modernisierung) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter bauliche Maßnahmen aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat. Eine Erhöhung nach § 558 BGB (ortsübliche Vergleichsmiete) ist während der Geltung dieser Vereinbarung ausgeschlossen.“*

#### Hausgeld:

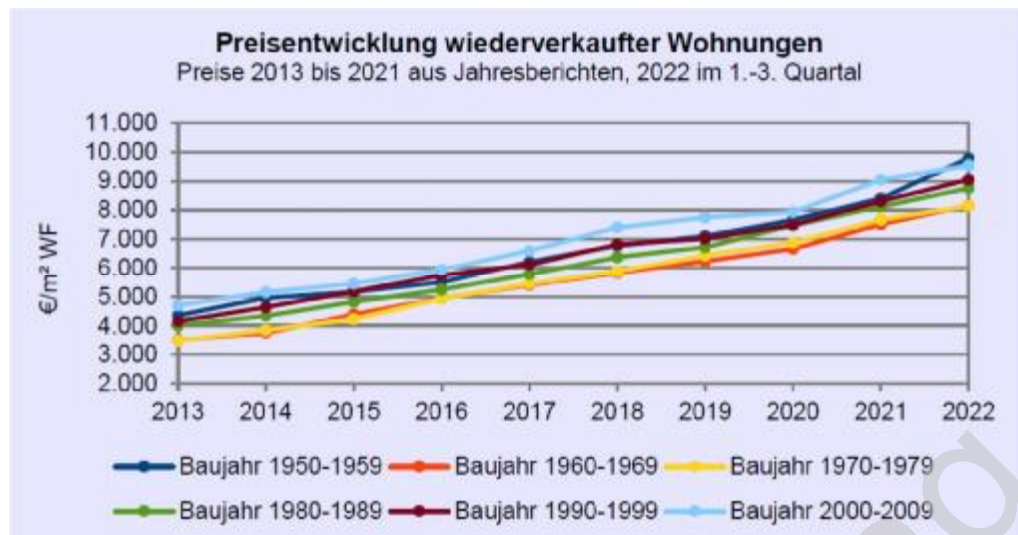
Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2023 vom 10.07.2022 zum Stichtag rd. **392 €**  
(dies entspricht (392 € / ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 7,40 €/m<sup>2</sup>)

## **2.9 Marktentwicklung**

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2022 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 24% zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 31% unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 9,1 Milliarden Euro.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) ging die Verkaufszahl im 1. – 3. Quartal 2022 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 24% zurück. Unter den rund 6.240 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 1.190 Neubauobjekte.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2013 bis zum 3. Quartal 2023:



Quelle: Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

## 2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute, tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher bis guter Wohnadresse im Norden des bevorzugten Bezirksteils Münchner Freiheit handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die relativ gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das zum Stichtag rd. 67 Jahre alte und im Zuge der Aufteilung ca. 2001 sanierte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Modernisierungsjahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Laut Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden sowie demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Außenanlagen angenommen.

Die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 befindet sich im 3. Obergeschoss Mitte des Gebäudes Eisenacher Straße 2b und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen nach Osten gerichteten Haupträumen. Nachteilig ist das Fehlen eines Balkons und dass der Wohnung kein Kfz-Stellplatz zugeordnet ist. Besonders nachteilig ist, dass die Wohnung nach Osten zur tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierten



Leopoldstraße orientiert ist und somit nur über eingeschränkte Belüftungsmöglichkeit verfügt. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1- bis 2-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung entspricht dem Sanierungsjahr des Gebäudes und ist als durchschnittlich zu beurteilen. Die letzte Renovierung fand vermutlich vor Einzug der jetzigen Mieter statt; der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt stehen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Zwischenzeitlich hat sich die Situation wegen der aktuell negativen Wirtschaftsaussichten jedoch geändert. Vor allem zunehmende Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant steigende Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Jahresbeginn bereits vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut beurteilt.

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

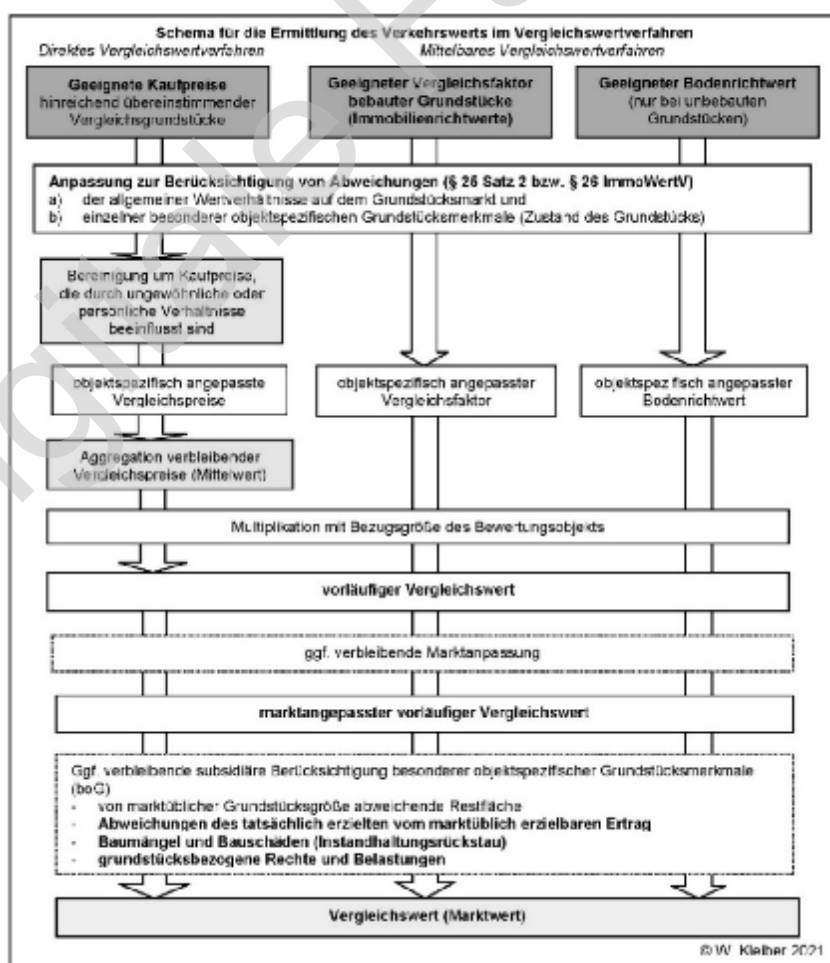
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

*„Der Verkehrswert 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.“*

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjekts herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem Bewertungsobjekt direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die kalkulatorischen Kosten für die Durchführung eventuell anfallender Schönheitsreparaturen bleiben bei dieser Wertermittlung entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes unberücksichtigt.

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 15.02.2023

#### Grundstück:

Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Schwabing: 3.913 m²

#### Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca.	1956
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1956	ca.	67 Jahre
Sanierung:		ca.	2001
Fiktives Ø Baujahr:	(1956 + 2001) / 2	rd.	1979
Fiktives Ø Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1979	ca.	44 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) zum jeweiligen Stichtag aufgrund des optischen Gesamteindrucks:		rd.	35 Jahre

#### 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 17.10.2022:	7,0/1.000	27,39 m²
(3.913 m² / 1.000 x 7,0)		
Stockwerkslage:		3. OG
Ausrichtung:		Osten
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	53,00 m²
Kellerabteil Nr. 74 (NUF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	6,00 m²
Sondernutzungsrechte:		keine

#### 4.0 Vergleichswert

##### Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2021 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Wohnungen, die im Zeitraum 1950 bis 1959 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Wohnlage	Anzahl	Ø WF m <sup>2</sup>	Ø €/m <sup>2</sup> WF	Preisspanne €/m <sup>2</sup>	Spanne +/- %
gut	36	63 m <sup>2</sup>	9.050 €/m <sup>2</sup>	7.240 €/m <sup>2</sup> - 10.860 €/m <sup>2</sup>	20%

Quelle: Jahresbericht 2021 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

##### Unmittelbarer Preisvergleich:

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

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2021“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Feb 20	15 m²	1956	gut	EG	ja	10.898 €/m²	-15%	9.263 €/m²
2	Jul 20	16 m²	1956	gut	EG	ja	11.218 €/m²	-10%	10.096 €/m²
3	Aug 20	21 m²	1956	gut	EG	ja	9.856 €/m²	-10%	8.870 €/m²
4	Mrz 21	32 m²	1956	gut	3. OG	nein	12.531 €/m²	7%	13.408 €/m²
5	Jun 21	32 m²	1956	gut	1. OG	nein	11.664 €/m²	7%	12.480 €/m²
6	Jun 21	40 m²	1956	gut	1. OG	ja	8.691 €/m²	5%	9.126 €/m²
7	Feb 22	56 m²	1956	gut	2. OG	ja	10.932 €/m²	-10%	9.839 €/m²
8	Okt 22	53 m²	1956	gut	4. OG	nein	8.937 €/m²	-2%	8.758 €/m²

Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.

**10.590 €/m²**

**10.230 €/m²**

Kaufpreisspanne:

min. rd. 8.690 €/m²

8.760 €/m²

max. rd. 12.530 €/m²

13.410 €/m²

Medianwert:

rd. 10.920 €/m²

9.550 €/m²

Standardabweichung:

rd. 1.330 €/m²

1.750 €/m²

rd. 12,56%

17,11%

Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':

rd.

-3,40%

Mittelwert Wohnfläche:

rd. 33 m²

Mittelwert Baujahr:

rd. 1956

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Schwabing, im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückspreise im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleineres, vermietetes Appartement gleicher Baualterskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleineres, vermietetes Appartement gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleineres, vermietetes Appartement gleicher Baualterskategorie

- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleineres, nicht vermietetes Appartement gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleineres, nicht vermietetes Appartement gleicher Baualterskategorie
- zu 6) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleineres, vermietetes Appartement gleicher Baualterskategorie
- zu 7) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwas größere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 8) Direkt vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt in einer Spanne zwischen rd. 8.760 € bis 13.410 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 10.230 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 17%, der Medianwert liegt bei rd. 9.550 €/m<sup>2</sup>.

#### Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74, ohne Berücksichtigung vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd. **9.550 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

#### **Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:**

2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74, rd.:  $53 \text{ m}^2 \times 9.550 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 506.150 \text{ €}$

#### **Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):**

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Modernisierungsstau, frei geschätzt, ca.:

$53 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0 \text{ €}$   
506.150 €

#### **Vergleichswert:**

gerundet **506.000 €**

Dies entspricht je m<sup>2</sup>-Wohnfläche

rd. 9.547 €/m<sup>2</sup>

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständliche 2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74 mit ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Anwesen Eisenacher Straße 2b in 80804 München wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

Vergleichswert 506.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjekts im Anwesen Eisenacher Straße 2b in 80804 München, Grundstück Fl.Nr. 810/3, Gemarkung Schwabing, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 15.02.2023 auf (gerundet)

**510.000 €**

(m. W. fünfhundertzehntausend Euro)

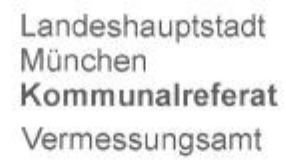
(dies entspricht (510.000 € / ca. 53 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 9.623 €/m<sup>2</sup>)

begutachtet.

München, den 27. März 2023

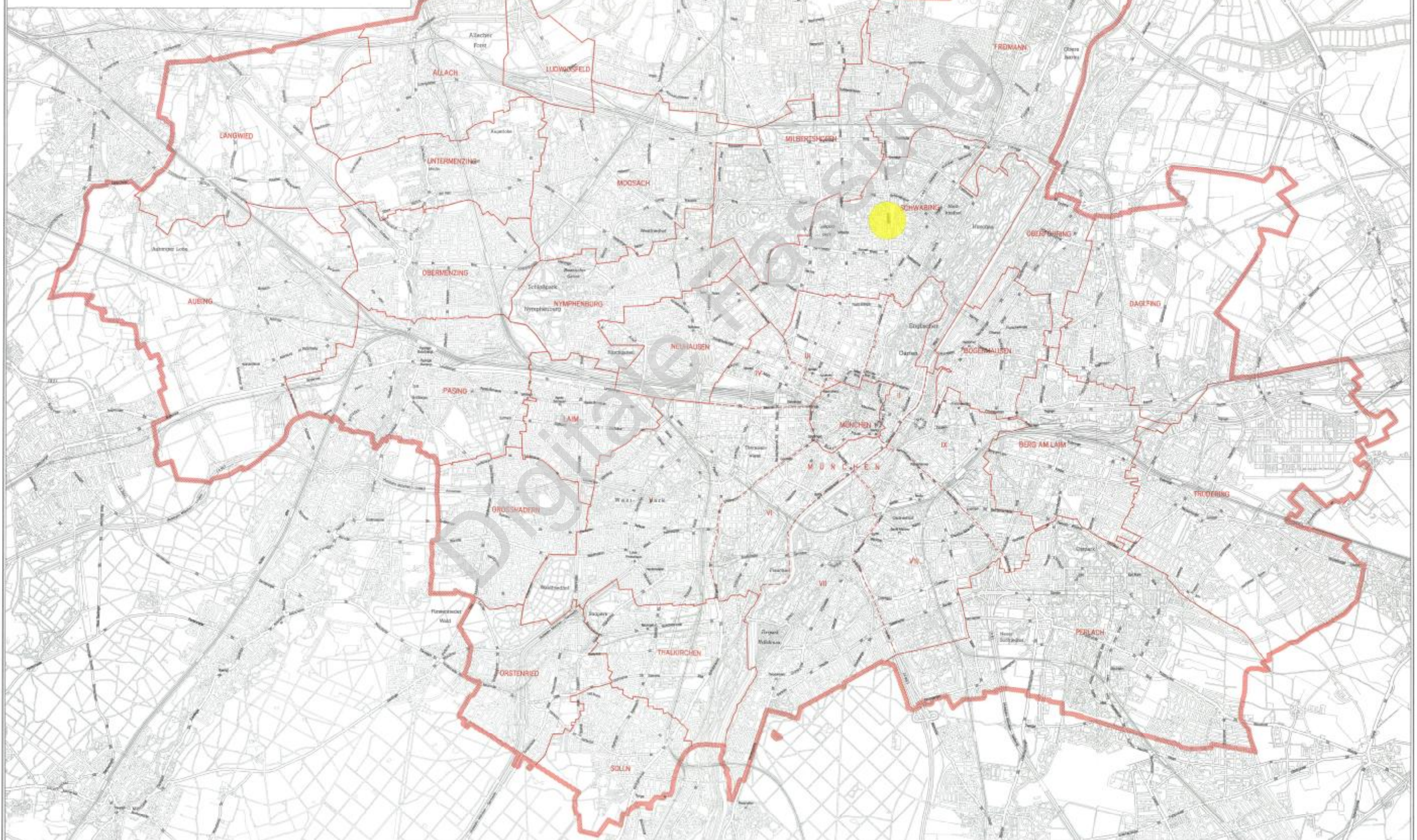
Antonio D. Margherito





Gemarkungsgrenzen  
Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt





# Stadtplanausschnitt

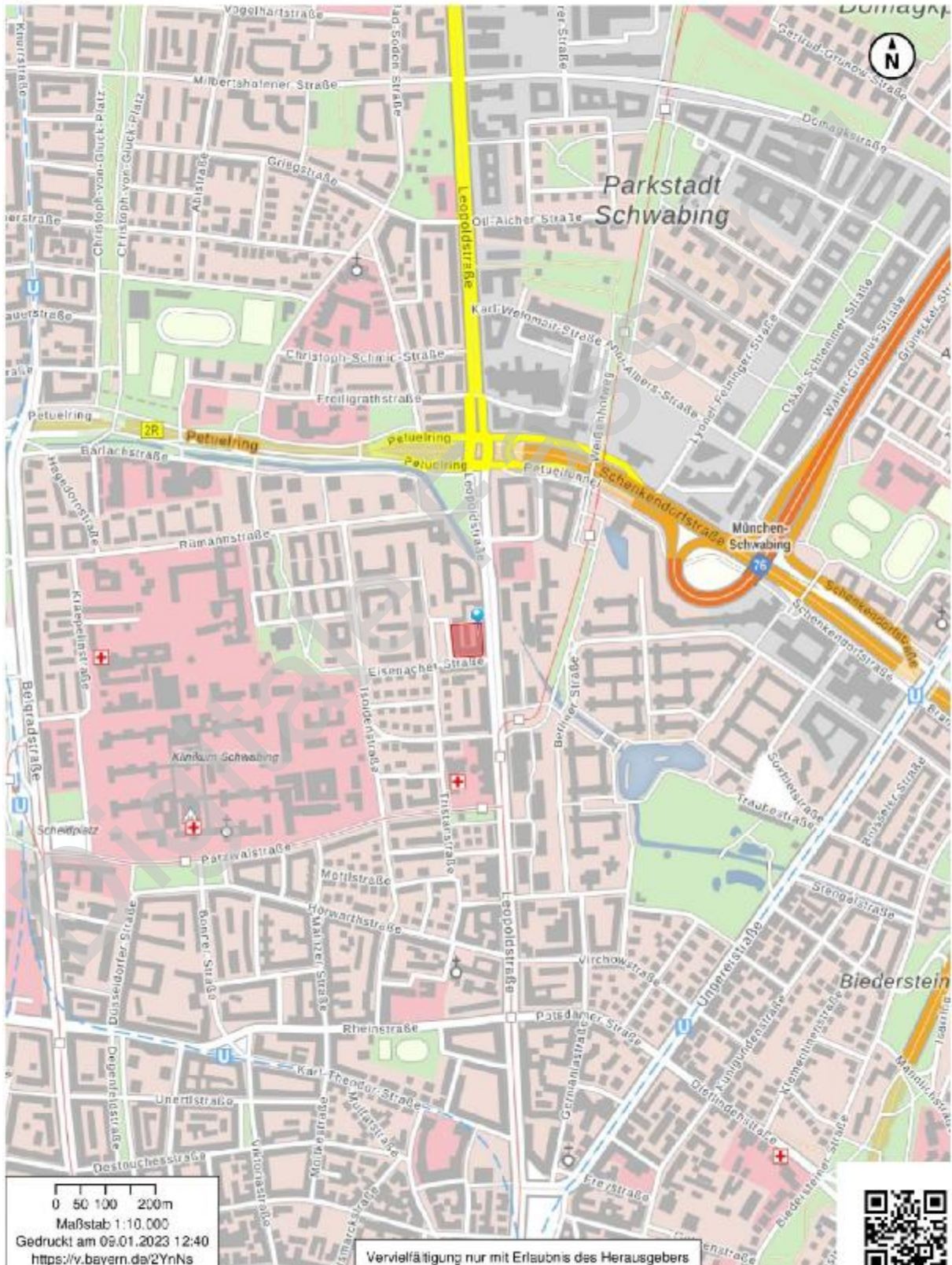
(Maßstab ca. 1:10.000)

80804 München, Eisenacher Straße 2b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat





# Luftbildaufnahme

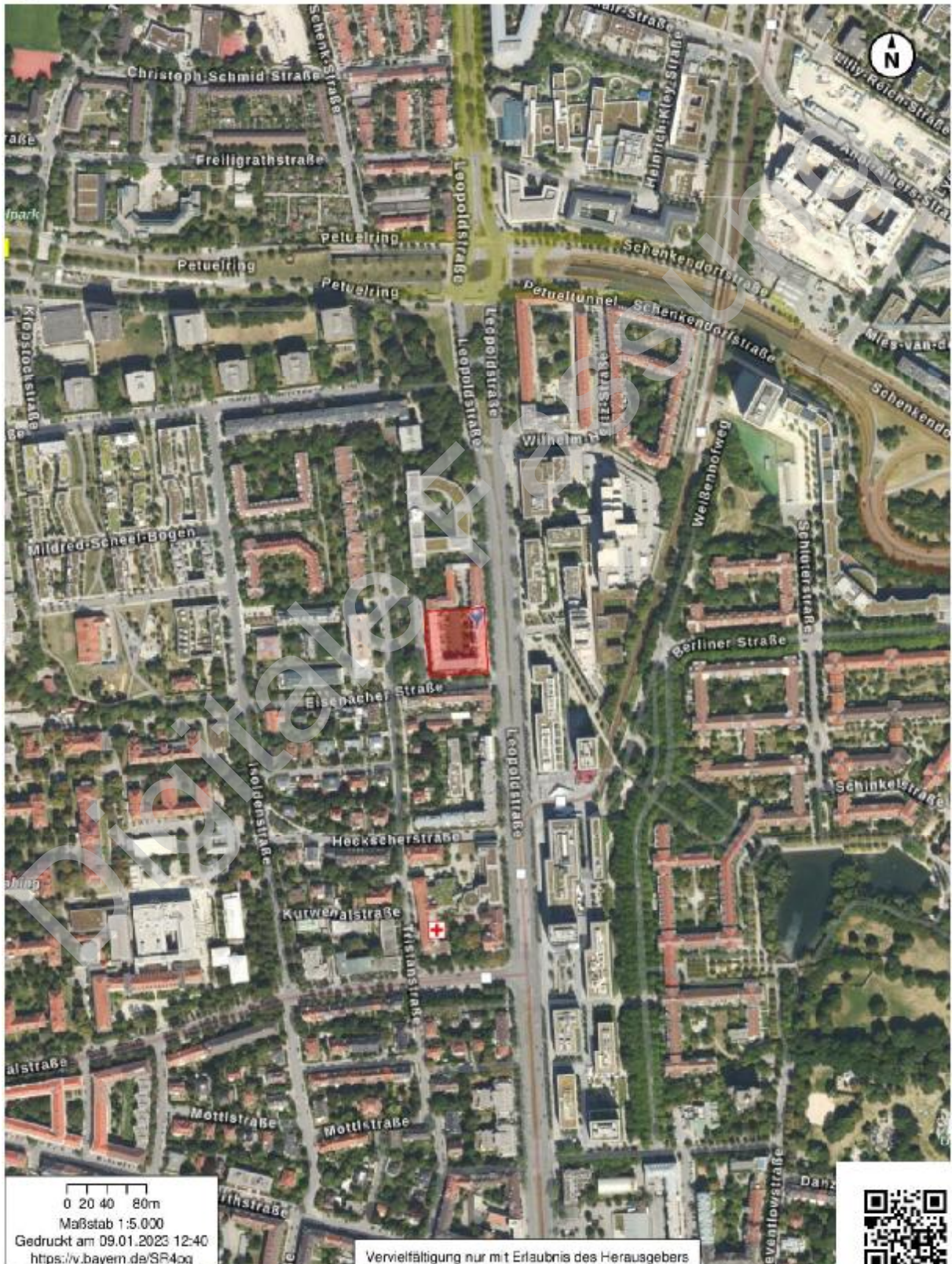
(Maßstab ca. 1:5.000)

80804 München, Eisenacher Straße 2b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m  
Maßstab 1:5.000  
Gedruckt am 09.01.2023 12:40  
<https://v.bayern.de/SR4pq>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers





# Lageplan

(Maßstab ca. 1:1.000)

80804 München, Eisenacher Straße 2b



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



## BAUVORHABEN

Im Anwesen Eisenacher Straße 4, München-Schwabing wird der Bestand zu 12 Eigentumswohnungen vom liegenden Hochparterre bis 3. Obergeschoss in Neubaustandard umgebaut.

Pro Geschoss entstehen zwei 3-Zimmer-Wohnungen und eine 2-Zimmer-Wohnung mit Balkonen nach Süden ausgerichtet.

Erschlossen werden die 12 Wohnungen über einen neu an das bestehende Treppenhaus angebauten Personenaufzug und über das vorhandene Treppenhaus.

Die Heizungs- und Warmwasserversorgung erfolgt über Zuleitungen der neu installierten Heizzentrale, die sich im Kellergeschoss befinden.

Im Kellergeschoss befinden sich u.a. der Müllraum, die zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume, sowie ein Wasch- und Trockneraum.

In einer teilweise neu gebauten Teilgarage stehen 14 Parkplätze in Einzel- und 28 Plätze in Doppelparkern zur Verfügung.

Die gesamten Aussenanlagen werden ebenso wie die Bepflanzung von einem bekannten Landschaftsarchitekten neu gestaltet.

## BAUKONSTRUKTION

### GRÜNDUNG

Vorhandene Fundamente in Beton, neue Fundamente in Stahlbeton.

### AUSSENWÄNDE

Keller  
Soweit vorhanden in Beton mit aussenseitiger Feuchtigkeitssolierung.

### Wohngeschosse

Vorhandenes Mauerwerk mit Vollwärmeschutz nach Wärmeschutzverordnung.

## WOHNUNGSTRENNWÄNDE UND HAUSTRENNWÄNDE

Die Wohnungstrennwände sind nach statischer Erfordernis aus massivem Ziegelmauerwerk verputzt; Schallschutz und Brandschutz nach DIN. Die Haustrennwände zu den bestehenden Nachbargebäuden und die vorhandenen massiven Innenwände, die zu Wohnungstrennwänden werden, erhalten - soweit schalltechnisch erforderlich - eine Vorsatzschale in Trockenbau.

### INNENWÄNDE

In Ziegelmauerwerk je nach statischen Erfordernissen - d=11,5cm bis 24cm; die 11,5cm Innenwände teils bewehrt.

### DECKEN

Vorhandene Stahlbetondecken.

### TREPPEN

Vorhandene Stahlbetontreppen erhalten neuen Natursteinbelag.

### BALKONE

Stahlbetonfertigteile mit fertiger Oberfläche auf Stahlbetonsäulen vom Gebäude thermisch getrennt.

### AUFZUGSSCHACHTWÄNDE

In Stahlbeton d= 20cm.

### DACH

Das oberste Geschoss wird als Dachterrassengeschoss neu, anstelle des alten Satteldaches, mit präzise vorgefertigten mehrschalligen Wänden in Holzrahmenbauweise mit Putzfassade und mit Doppelfalzelmetallddeckung nach der neuesten gültigen Wärmeschutzverordnung und Schallschutz nach DIN errichtet.

### SPENGLERARBEITEN

Alle Dachrinnen und Fallrohre sind aus dem selben Material wie die Dachdeckung.

## AUSBAU

### AUSSENPUTZ

Mineralischer Putz, feine Körnung, entsprechend der Fassadenfarbe eingefärbt und gestrichen.

### INNENPUTZ

Die Wände und Decken erhalten einen Maschinenkalkgipsputz bzw Kalkzementputz.

### SCHREINERARBEITEN

Kunststofffenster weiss, flächenbündig mit umlaufender Gummidichtung, Rahmen und Flügel mit Stahl verstärkt. Dreh- und Drehklippbeschläge sind verdeckt geführt für Einhandbedienung mit Leichtmetallbeschlägen nach Mustervorlage.

Bei den Wohnzimmerelementen sind die Seitenteile festverglast.  
Proistereinheit ein Dreh-Klipp-Beschlag sonst Drehbeschläge.  
Äussere Fensterbänke in Aluminium pulverbeschichtet mit weisser Oberfläche

### INNENTÜREN

Holztüren mit weiss beschichteter Holzumfassungszarge und dreiseitiger Falzdichtung; Türhöhe 2,135m Rohbaumass. Türblatt, Röhrenspann Schichtstoff weiss. Türelemente im Wohnraum mit Stockrahmen. Türblatt als Glasür. Türbeschläge in Leichtmetall nach Mustervorlage.

### WOHNUNGSEINGANGSTÜREN

Selbstschliessende Wohnungseingangstüren mit Stahlumfassungszargen und dreiseitig unlaufende Falzdichtung. Höhe 2,135m Rohbaumass; mit einer zusätzlichen unteren Anschlagdichtung zum besseren Schallschutz.

Die Türblätter mit Vollspaneleinlage erhalten innen eine weisse Beschichtung und sind mit einem Weitwinkeltürspleiss ausgestattet. PZ-Sicherheitsschloss mit Schürzrosene. Schalldämmmass der eingebauten Tür R'w = 27dB. Beschläge in Leichtmetall nach Mustervorlage.

## GLASERARBEITEN

Fenster, Fensterüren - Fensterelemente sind mit Wärmeschutz - Isolierglas (k-Wert nach Wärmeschutznachweis und -verordnung) ausgestattet. Bei Schallschutzisolierglas ist der k-Wert entsprechend angepasst.

## SONNEN- UND WITTERUNGSSCHUTZ

Alle Fenster erhalten aufgesetzte Rolladenkästen mit Leichtmetallblenden pulverbeschichtet und Kunsstoffprofilen. Bei den Wohnzimmerfensterelemente auf Sonderwunsch Elektroantrieb möglich.

## ESTRICHE

In den Wohnbereichen schwimmend verlegter Zementestrich gemäss den Anforderungen an die Trittschall- und Wärmeisolierung nach DIN.

## BODENBELÄGE

Wohn-, Ess-, Schlaf- und Abstellräume, Flure und Dielen in Parkett nach Bemusterung. Holzsockelleisten nach Mustervorlage.

## FLIESENARBEITEN

### BODENFLIESEN

In den Küchen, Bädern und WCs keramische Bodenfliesen nach Mustervorlage.

### WANDFLIESEN

In den Bädern werden Wandfliesen nach Bemusterung türhoch verlegt und erhalten umlaufend eine farbig abgesetzte Bordüre. In WCs Wandverfliesung Brüstungs- bzw. Ablagenhöhe. In Küchen Fliesenpiegel ca. 60cm hoch über Arbeitsfläche.

## NATURSTEINARBEITEN

Treppen und Podeste mit Natursteinbelag nach Mustervorlage.

## MALERARBEITEN

In allen Wohnräumen Wände und Decken hochwertiger Anstrich mit waschfester Putzmittelver Mineralfarbe weiss.

## SCHLOSSERARBEITEN

Die Balkongeländer werden als offenes Stahlgeländer aus Stahl mit Ober- und Untergurt in feuerverzinkt ausgeführt. Die Treppengeländer innen offenes Stahlgeländer aus Stahl mit Ober- und Untergurt und Handlauf, gestrichen.

## HAUSTECHNIK

Planung und Ausführung sämtlicher haustechnischer Anlagen unter Einhaltung der einschlägigen DIN-Normen, von behördlichen Auflagen und anerkannten Regeln der Technik.

## HEIZUNG / WARMWASSERBEREITUNG

Primärenergieträger ist Fernwärme, die neu installiert wird. Die Heizzentrale befindet sich im Haus Eisenacher Str. 4 im Kellergeschoss. Sämtliche Häuser werden über eine gemeinsame Leitung mit Pumpenwarmwasser. Systemtemperaturen energiesparend 75/43 °C (Vorlauf/Rücklauf Heizkreis).

Eine Fernwärme-Kompaktstation ist die Schnittstelle zwischen den Stadtwerken und der Gebäudeheizung. Alle mess- und regeltechnischen Komponenten, Armaturen und der Wärmeübertrager sind darin enthalten, ausgeführt nach den Vorschriften der Stadtwerke München und allen einschlägigen Normen und Richtlinien. Die Regelung wird ausserhalb der Zentrale, mit ausfallsicherer Doppelpumpe für den Heizkreis Wohnungen, elektronisch drehzahlge-regelt, zur Minimierung des Energieverbrauchs. Druckhaltung nach Berechnung mit elektrischer Druckhaltestation mit Engpassung.

Warmwasserbereitung für die gesamte Wohnanlage mit Speicherwassererwärmern aus Edelstahl, 2x 500 l, 60 °C Wassertemperatur, mit externem Wärmetauscher, 200 kW; Heizung 70/43 °C.

Zweifrohrsystem, mit Leitungen aus Stahlrohr nahtlos, innerhalb der Zentrale, Kellerverteilung und Stockwerksverteilungen aus Weichstahlrohr, je Abgang mit Strangregulerventilen, zum hydraulischen Abgleich. Stützleitungen aus Stahlrohr geschweisst.

Wärmedämmung nach Heizungsanlagen-Verordnung, Sichtbare Leitungen PVC-ummantelt, in der Zentrale mit Stahl-Blechmantel, Leitungen in Schächten Mineralwolle akkumulatorisch bzw. reiflesie Fertisolierung. Auf dem Rohboden spezielle Dämmhülsen.

Heizflächen als qualitativ hochwertige flächenbündige Lackierung, profilierte Plattenheizkörper, mit eingebauter Ventilgarnitur und Thermostatköpfen. Jeder Heizkörper einzeln absperrbar und entfeuert. Wo technisch erforderlich, sind flächen- Röhrenradiatoren montiert. Ausstriche zu den Terrassen sind mit Stufenkonvektoren versehen.

Die Regelung ist Bestandteil der Kompaktstation und erfolgt als ausserhalbtemperaturgeführte Vorlauftemperatur-Regelung.

## LÜFTUNG

ENTLÜFTUNG INNENLIEGENDER BÄDER  
NACH DIN 18 017  
Bäder werden über Fenster gelüftet.

## WASSERVERSORGUNGS- SYSTEM

Edelstahlleitungen in Keller und als Verteil-  
leitungen, Stielleitungen aus Edelstahl.  
Wärmedämmung analog Heizung.  
Dämmstärken nach DIN 1988 für Trinkwasser-  
leitungen und Siedeleitungen. Zähler und  
Unterputzventile für Kalt- und Warmwasser je  
Einheit.

## SANITÄRE EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Teils Innenwand-, teils Vorwandinstallation mit  
Tragegestellen, schallentkoppelt

- Wand-Tiefspül-WCs, für 6-l-Spülung, Cosmos  
Cosima Design, weiß, mit Schallschutzset
- Abdeckplatte aus Kunststoff, weiß, Geberit  
200 F
- WC-Sitz weiß, mit Deckel und  
Edelstahlscharnier, Derby-Lux
- Papierrollenhalter, verchromt, Cosmos  
Cosima
- Waschtische 60 cm Sanitärporzellan weiß,  
Cosmos Cosima Design
- Waschtisch-Einhandbatterie, mit  
Zugknopfbetätigung, Cosima Classic
- Seitenhalter, verchromt, mit Acryl-Schale
- Doppelhandtuchhalter, verchromt 450 mm
- Kristallspiegel rund, 60 cm Durchmesser
- Anschluss an Küche
- Spülisch-Einhandbatterie, mit schwenkbarem  
Gussauslauf
- Fertigablauf Raumparabolmodell
- Anschluss an Waschmaschine
- Badewanne Stahl, emailliert, weiß, 170x75  
cm, Derby-Top
- Wannenträger, wärme- und schalldämmend
- Überlaufgarnitur mit Excenter und  
Drehgriffbetätigung
- Einhand-Wannenfüll- und Brausebatterie, mit  
automatischer Umstellung, Cosima Classic
- Brausegarnitur mit Metaflex-Schlauch, 1,6 m
- Handbrause Selecta-Nova, umstellbar von  
Soft auf Nadelstrahl
- Haltegriff, verchromt, 30 cm, Cosima
- Seitenhalter, verchromt, mit Acryl-Schale

Zusätzliche Ausstattungen und Farbgebung als  
Sonderwunsch

## ABWASSERSYSTEM

Abwasserleitungen innerhalb des Gebäudes  
aus schalltechnischen Gründen aus muffenlo-  
sem Gussrohr (SML).  
Einzelanschlußleitungen aus PP (HT-Rohr),  
soweit brandschutztechnisch möglich, anson-  
sten Stahlabflussrohr.

## ELEKTROINSTALLATION

Elektrozähler im Keller nach Vorschriften der  
Städtewerke München getrennt für jede  
Wohneinheit und die Gemeinschaftseinrichtung.  
In den Wohnungen je eine unter Putz-  
Elektroinstallationsverteilung mit erforderlichen  
Sicherungsautomaten, in der Tiefgarage und  
den Keller- und Absieblräumen Leitungs-  
installation auf Putz, in den Wohnungen  
Leitungsinstallation unter Putz, Zeitschaltauto-  
maten mit Tastern für die Aussen- und  
Treppenhausbeleuchtung sowie für die  
Tiefgarage, Leerrohre für die Telefon-Kabel-  
Installation vom Hausanschluss (UG) bis zum  
Führ in der Wohneinheit. Die Kabelverlegung  
und Anschluss erfolgt durch die Telefon-  
gesellschaft im Auftrag des Nutzers. Decken-  
auslässe in allen Wohn-, Schlafräumen, Dielen  
sowie Küchen. In den Bädern und WCs  
Wandauslässe und je ein Deckenauslass,  
getrennt geschaltet.

Schalter und Steckdosen in weißer, gross-  
flächiger Ausführung.

Anzahl der Steckdosen:	
Wohnzimmer	5 St
+ Antennenanschluss TV/Radio	
Schlafzimmer	4 St
Kinderzimmer	3 St
Esszimmer	2 St
Diele/Vorraum	2 St
Bäder/Dusch-WC	2 St
WC	1 St
Balkone	1 St
Küche/Arbeitsplatz	3 St
Waschmaschine	1 St
Geschirrspüler	1 St
Kühlschrank	1 St
für Dunstabzugshaube	1 St
für Umluft	

sowie fester Anschluss für Elektroherd.

## ELEKTRO- EINRICHTUNGSGEGENSTÄNDE

Deckenleuchten in den allgemeinen Kellerfluren.  
In der Tiefgarage mit Langleuchte. Im  
Treppenhaus Decken- bzw. Wandleuchten an  
den Haupt- und Aufzugspodesten.  
Aussenbeleuchtung bei den Hauseingängen.

## ANTENNENANLAGE

Breitband-Kabelanschluss als Miet-Gemein-  
schaftsanlage, Leerrohre vom Verteiler im  
Keller bis Wohneinheit einschließlich  
Verkabelung, TV/Radio-Anschlussdose im  
Wohnzimmer.  
Als Sonderwunsch sind zusätzliche  
Anschlussdosen mit gegebenenfalls erforder-  
lichen Verstärkern möglich.

## FERNMELDEANSCHLUSS

Leerrohre für die Telefon-Kabelinstallation vom Hausanschluss (UG) bis zum Flur-In der Wohneinheit. Die Kabelverlegung und Anschluss erfolgt durch die Telefongesellschaft im Auftrag des Nutzers. Weitere Leerrohre und Leerdosen sind als Kunden Sonderwunsch möglich.

## SONSTIGE ELEKTRISCHE ANLAGEN

Elektrischer Türöffner der Hauseingangstür und des Zugangstore's mit Gegensprechanlage für jede Wohnung. Klingeltaster an jeder Wohnungstür, am Hauseingang und am Zugangstor zur Wohnanlage. Beleuchtetes Hausnummerschild je Hauseingang.

## GEMEINSCHAFTSBEREICH

### GEMEINSCHAFTSRÄUME

Abstellflächen für Kinderwagen, Fahrräder und Müllräume befinden sich im Kellergeschoss des Gebäudebestands. Waschräume im Kellergeschoss. Briefkastenanlage.

### AUFZUG

Personenaufzüge an vorhandenen Treppenraum an der Nordseite von Erdgeschoss bis Dachgeschoss. Die Haltestellen sind auf den Zwischenpodesten.

Personenaufzug für vier Personen. Kabinenausstattung in Edelstahl/Leinensstruktur mit Spiegel an Rückwand. Schachttüren Schiebe Türen seitlich öffnend, mit Anstrich. Fabrikat: Firma Kone.

## TIEFGARAGE UND AUSSENANLAGEN

gemäss Kaufvertrag.

## ALLGEMEINES

Soweit im Verkaufsprospekt und in den Plänen Ausstattungen dargestellt wurden, die in dieser Baubeschreibung nicht beschrieben sind, gehören diese nicht zum Leistungsumfang. Dargestellte Farben erheben keinen Anspruch auf die tatsächliche Farbgestaltung der Ausführung. Änderungen bleiben vorbehalten. Die Eingabeplanung im Maßstab 1:100 sowie die Prospekzeichnungen erheben keinen Anspruch auf Endgültigkeit. In den Räumen der Kellergeschosse und im EG sind alle horizontalen Ver- und Versorgungsleitungen untergebracht. Aus diesem Grund sind Durchquerungen der Untergeschoßräume und EG möglich. Abweichungen von dieser Planung im Zuge der Werk- und Detailplanung sowie technische Änderungen, die sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen, bleiben vorbehalten, soweit sie keine erhebliche Wertminderung darstellen. Dies gilt insbesondere für behördliche Anordnungen, deren Auflagen uneingeschränkt erfüllt werden müssen. Für benannte Fabrikate und Materialien gilt grundsätzlich "oder gleichwertig".

München, Juli 2000

### Wichtiger Hinweis:

Dieser Prospekt stellt Ihnen unser Projekt vor. Beachten Sie bitte, dass für die Rechte und Pflichten aller Beteiligten im Falle des Erwerbs einer Einheit allein die Verträge maßgeblich sind, wie sie abgeschlossen werden. Erst aus den Verträgen können Sie deshalb verbindlich die Informationen erhalten, die für Ihre Kaufentscheidung unter Umständen wichtig sind. Dabei können sich in den Verträgen gegenüber dem Inhalt dieses Prospektes eventuell auch Änderungen und Ergänzungen befinden, worauf Sie selbst achten. Lassen Sie sich deshalb rechtzeitig die Vertragsentwürfe aushändigen.



## Kellergeschoss

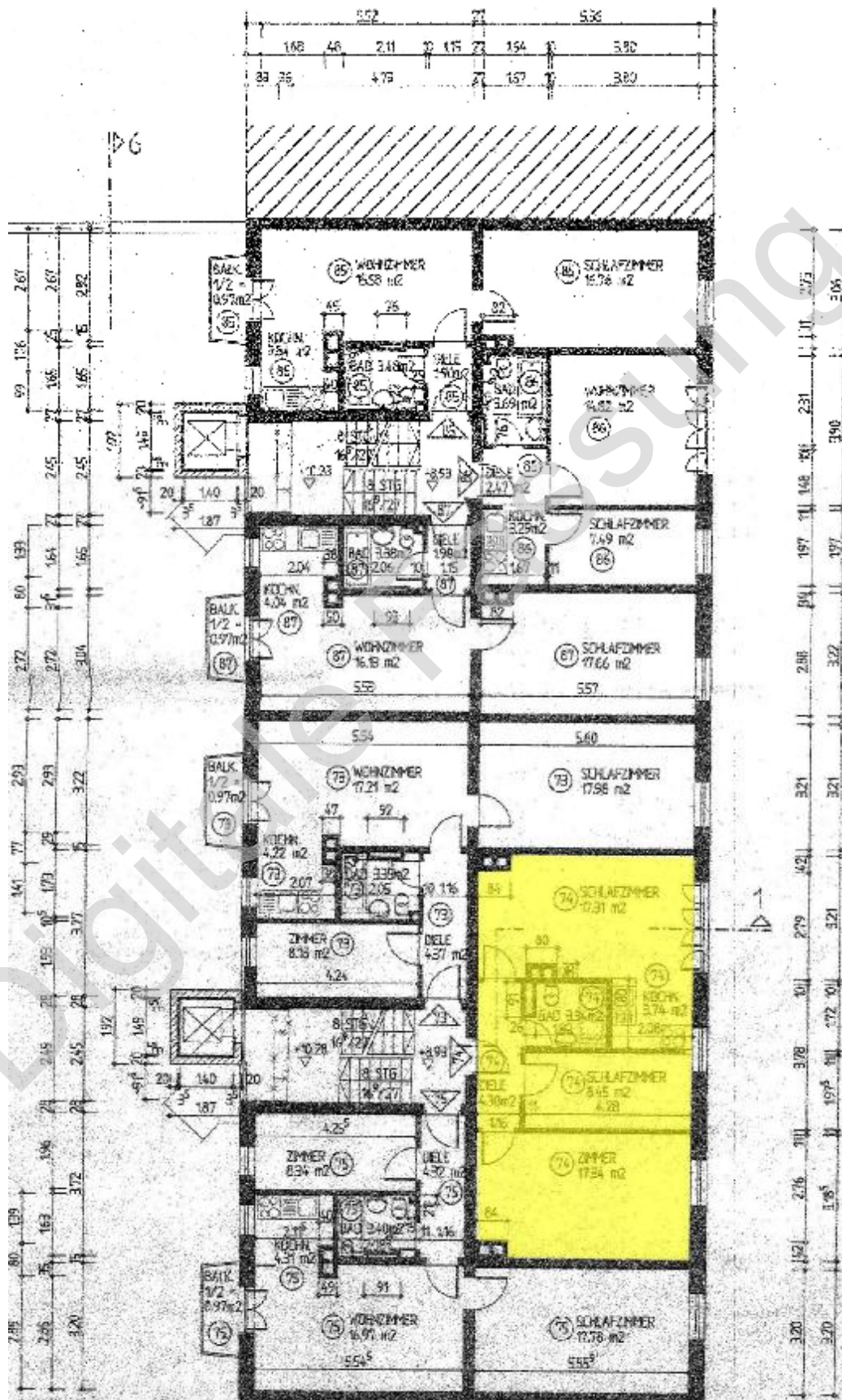




# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## 3. Obergeschoss



2,5-Zimmer-Wohnung Nr. 74





Leopoldstraße n. Norden



Leopoldstraße n. Süden



Eisenacher Straße n. Osten



Eisenacher Straße n. Westen



Wartburgplatz n. Norden



Wartburgplatz n. Süden





Ansicht v. Osten



Ansicht, Zugang/-fahrt v. Süden



Rückwärtiger Hof v. Süden



Rückwärtiger Hof v. Süden



Rückwärtiger Hof v. Süden



Rückwärtiger Hof v. Norden

Außenaufnahmen



Ansicht v. Nordwesten



Hauseingang v. Südwesten

Gebäudeinnenaufnahmen



Treppenhaus EG



Treppenhaus EG



Waschraum KG



Kellerabteil Nr. 74

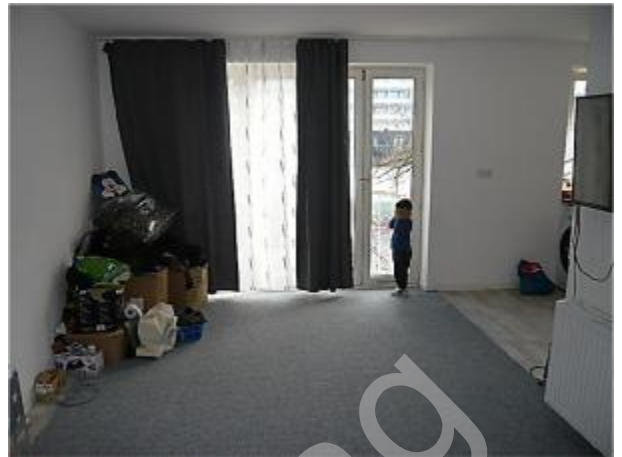




Flur



Flur



„Schlafzimmer“



„Schlafzimmer“



Kochnische



Bad/WC



„Halbes“ Zimmer



„Halbes“ Zimmer



Schlafzimmer



Schlafzimmer

Digitale Fassung