



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

1.

**2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 19 im 2. Obergeschoss und Kellerraum Nr. 19
Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching**

2.

**Tiefgaragenstellplatz Doppelparker Nr. 140 (unterer Stellplatz)
Lohestraße 3, 5, 5a, 7, 7a, 7b und 1 in 82008 Unterhaching**



- 1. 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil**
- 2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz**

Aktenzeichen 1540 K 247/23

**Stichtag der
Wertermittlung 25.06.2024**

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

Eigentümer Wohnung Nr. 19
lfd. Nr. 3.1 zu 1/2
lfd. Nr. 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3 in Erbengemeinschaft zu 1/2
im Grundbuch

Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz)
lfd. Nr. 2.10 zu 1/4
lfd. Nr. 2.11.1, 2.11.2 und 2.11.3 in Erbengemeinschaft zu 1/4
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: 25.06.2024

Objekte:

- 1. Wohnung und Kellerraum Nr. 19
Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching**
- 2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer
Stellplatz)
Lohestraße 3, 5, 5a, 7, 7a, 7b und 1 in 82008 Unterhaching**

Verkehrswert unbelastet und mietfrei:	1. Wohnung Nr. 19	341.000 €
	2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140	17.000 €

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 24.07.2024

3. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 57 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
o Sonstige Infrastrukturdaten	14
3.2 Gestalt und Form	15-16
3.3 Erschließungszustand	17
3.4 Entwicklungszustand	18
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	19
4.1 Mehrfamilienhaus Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching, Wohnung Nr. 19 sowie Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140	
▪ Baujahr	19
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	20
▪ Planunterlagen	21-23
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	24-25
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	26-27
4.4 Außenanlagen	28
4.5 Energetische Eigenschaften	28-29
4.6 Baulicher Zustand	30
▪ Fotos	31-40
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	41
5.1 Wertermittlungsverfahren	41-42
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	43
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	44-45

7.0	Vergleichswertverfahren	46
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München, informativ	47
7.2	Indirekter Preisvergleich	48-49
7.3	Direkter Preisvergleich	50-54
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 19 und Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140, Lohestr. 7a in 82008 Unterhaching am Wertermittlungstichtag 25.06.2024	55
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 19, Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching am Wertermittlungstichtag 25.06.2024	56
9.1	Verkehrswert für das Objekt Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 20, Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching am Wertermittlungstichtag 25.06.2024	57

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
Eigentümer	Wohnung Nr. 19 lfd. Nr. 3.1 zu ½ lfd. Nr. 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3 in Erbengemeinschaft zu ½ im Grundbuch Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz) lfd. Nr. 2.10 zu ¼ lfd. Nr. 2.11.1, 2.11.2 und 2.11.3 in Erbengemeinschaft zu ¼ im Grundbuch
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Beschluss vom	19.03.2024
Nutzung	Wohnung Nr. 19 ist vermietet: 1.200 € Warmmiete (ab 01.01.2022) Der Duplex-Tiefgaragenplatz ist laut Angabe nicht vermietet.
Hausverwaltung	im Gutachten anonymisiert Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplänen 2024: monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 19 277,43 € davon sind: 255 € Hausgeld und 22,43 € Rücklage monatliches Wohngeld Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 40,00 € davon sind: 16 € Hausgeld und 24 € Rücklage Laut Auskunft der Hausverwaltung besteht dzt. ein Zahlungsrückstand in Höhe von 1.924,40 € (Sonderkosten für Wohnung 19 aufgrund eines vom Mieter bzw. den Eigentümern verursachten Wasserschadens).
Wertermittlungsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">▪ Auskünfte der Gemeinde Unterhaching▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Landratsamtes München▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 09.06.2024▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik

- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Zeitungsinserate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Unterlagen Grundbuchamt:
- Teilungserklärung vom 02. August 1993
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 17. März 1994
- Dienstbarkeitsurkunden zugunsten ISAR-AMPERWERKE von 1973 und 1979
- Pläne zur Teilungserklärung
- Unterlagen von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Einzelwirtschaftsplan 2024 für Wohnung Nr. 19 und Tiefgaragenplatz Nr. 140
- Angaben über die Wohngeldhöhen
- Eigentümersammlungsprotokolle 2022, 2023, 2024
- Energieausweis vom 22.08.2018
- Baubeschreibung
- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Unterhaching Blatt 21022 und 21142, Ausdrucke vom 26.09.2023
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen
- Ergänzende Auskünfte durch die Ortsbesichtigung anwesenden Personen

Wertermittlungstichtag 25.06.2024

Qualitätstichtag 25.06.2024

Tag der Ortsbesichtigung 25.06.2024

Benachrichtigt wurden

Alle Benachrichtigungen per Einwurfeinschreiben:

- Rechtl. Vertreterin des Antragstellers
- Rechtl. Vertreter der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss
- Antragsgegnerin Nr. 2 laut Beschluss
- Mieter durch die Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss

Teilnehmer

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

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

Grundbuch von Unterhaching, Blatt 21022, Ausdruck vom 26.09.2023 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Unterhaching		Band 575 Blatt Nr. 21022 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 Grundbuchblatt angeben) Flurstück	Wirtschaftsort und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	8,39/1000	Miteigentumsanteil an dem Grundstück			
		537/3	Münchener Straße 50, Gebäude- und Freifläche (2832 qm)			
		537/7	Lohestr. 5, Gebäude- und Freifläche (2989 qm)			
		538/6	Lohestr. 1, Gebäude- und Freifläche (672 qm)			
			verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 19.			
			lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 574 mit 579 Bl. 21004 mit 21169).			
2/zu	Flst. 537/3		Baubeschränkung an Flst. 537/5, 537/13, 537/14, eingetragen in Bd. 403 Bl. 15015 in Abt. II/2, Bd. 367 Bl. 13760 in Abt. II/2			
			Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 02.08.1993 -URNr. 1650/Notar Dr. [redacted] samt Nachtrag vom 17.03.1994; -URNr. 1283/Notar Dr. [redacted]; Übertragen aus Bd. 403 Bl. 15016; eingetragen am 16.06.1994.			
			 Hilt			
			 Ach			
			Lt. VN 3446 sind FlNrn. 537/3 und 537/7 neu beschrieben:			
		537/3	Lohestr. 3 und 5 Gebäude- und Freifläche (2832 m ²)			
		537/7	Lohestr. 5, 5a, 7, 7a und 7b Gebäude- und Freifläche (2989 m ²)			
		538/6	Lohestr. 1 Gebäude- und Freifläche (672 m ²)			
			eingetragen am 16.06.1997			
			[redacted]			
				64	93	

Blatt 09 von 24

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

GS 122 Rev. 12.1984

Grundbuch von Unterhaching, Blatt 21142, Ausdruck vom 26.09.2023 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Unterhaching		Band 578 Blatt Nr. 21142 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 Grundbuchbesitz ansetzen) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
1	2	a/b	c	4		
1	-	1,0/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		537/3	Münchner Straße 50, Gebäude- und Freifläche (2832 qm)			
		537/7	Lohestr. 5, Gebäude- und Freifläche (2989 qm)			
		538/6	Lohestr. 1, Gebäude- und Freifläche (672 qm)			
		verbunden mit Sondereigentum an				
		TG-Doppelparker Nr. 140.				
		lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Bd. 574 mit 579 Bl. 21004 mit 21169).				
2/zu	Flst. 537/3	Baubeschränkung an Flst. 537/5, 537/13, 537/14, eingetragen in Bd. 403 Bl. 15015 in Abt. II/2, Bd. 367 Bl. 13760 in Abt. II/2				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 02.08.1993 -URNr. 1650/Notar Dr. [redacted] samt Nachtrag vom vom 17.03.1994; -URNr. 1283/Notar Dr. [redacted] übertragen aus Bd. 403 Bl. 15016; eingetragen am 16.06.1994.				
			 H11F			
			 Ach			
		Lt. VN 3446 sind FlNrn. 537/3 und 537/7 neu beschrieben:				
		537/3	Lohestr. 3 und 5 Gebäude- und Freifläche (2832 m2)			
		537/7	Lohestr. 5, 5a, 7, 7a und 7b Gebäude- und Freifläche (2989 m2)			
		538/6	Lohestr. 1 Gebäude- und Freifläche (672 m2)		64	93
		eingetragen am 16.06.1997				
		[redacted]				

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

Blatt 10 von 14

Eigentümer Wohnung Nr. 19
lfd. Nr. 3.1 zu 1/2
lfd. Nr. 3.3.1, 3.3.2 und 3.3.3 in Erbengemeinschaft zu 1/2
im Grundbuch

Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz)
lfd. Nr. 2.10 zu 1/4
lfd. Nr. 2.11.1, 2.11.2 und 2.11.3 in Erbengemeinschaft zu 1/4
im Grundbuch

**Zweite
Abteilung:** Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist auftragsgemäß lastenfrem zu ermitteln.

2.1.0 Vermessungsamt München
Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Unterhaching,
Ausdruck vom 09.06.2024
M 1:1000

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

2.1.2 Baurecht
Das Objekt liegt in dem Bebauungsplangebiet „Urplan“.
Im geltenden Flächennutzungsplan als MI, Mischgebiet dargestellt.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

Unterhaching
Stand 28.06.2024: 27.418 Einwohner

Gemarkung

Unterhaching

Landkreis

München

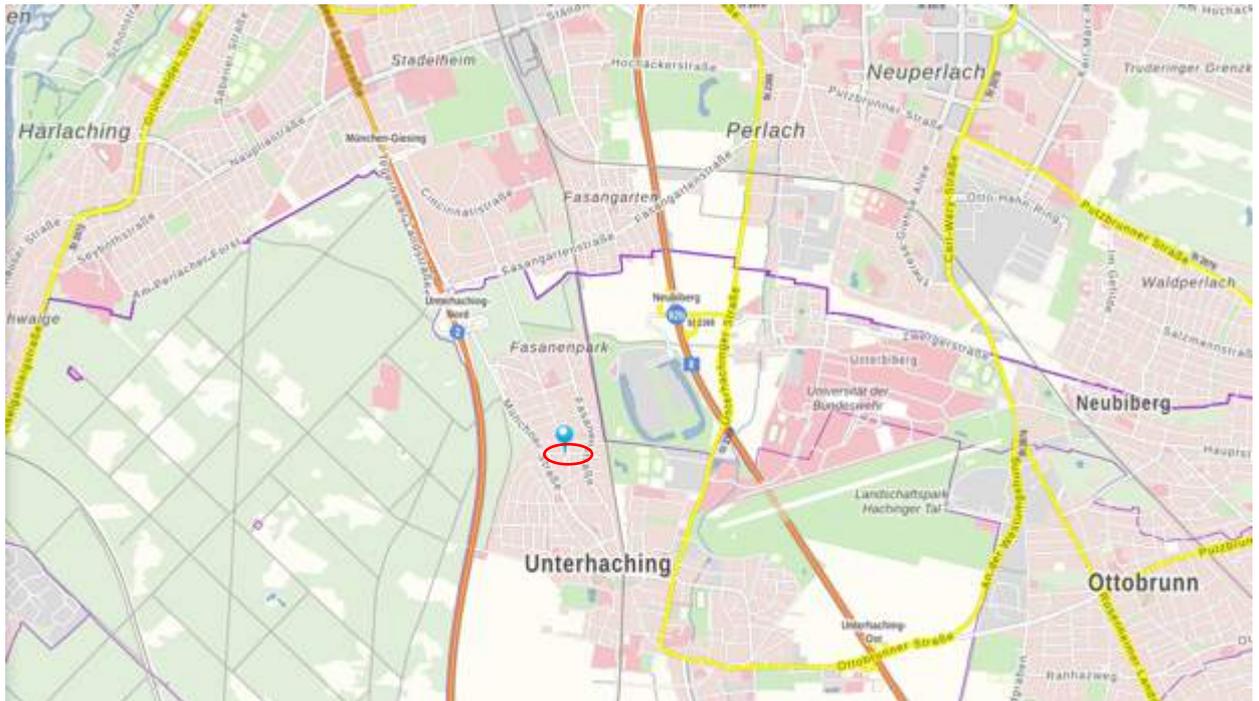
Makrolage

München ist die Drehscheibe im Nord-Süd- und im West-Ost-Handel. Alle Wirtschaftszentren Europas sind von hier aus bequem zu erreichen. Auch innerhalb Deutschlands gilt die Region München als Toplage.

Der Landkreis München stellt mit seinen über 319.573 Einwohnern den bevölkerungsstärksten der 71 Landkreise Bayerns dar. Die 29 Städte und Gemeinden des Landkreises München umschließen die Stadt München vom Norden bis in den Südwesten der Stadt und bieten ideale Bedingungen für Unternehmen und Arbeitnehmer, Startups, Traditionsfirmen und Weltkonzerne gleichermaßen.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in der Gemeinde Unterhaching. Die Gemeinde Unterhaching ist die zweitgrößte Gemeinde im Landkreis München und liegt südlich der Landeshauptstadt München.

Makroplan



Quelle: Geoportat

INTERNETVERS

Mikrolage

Die Gemeinde Unterhaching grenzt im Süden direkt an die Landeshauptstadt München an. Das Bewertungsobjekt befindet sich zwischen der Münchener Straße und der S-Bahnlinie der S3 in einem Mischgebiet.



Quelle: Geoportal

INTERIM

Verkehrslage

Die Gemeinde Unterhaching liegt zwischen den Autobahnen A 995 und A8. Durch die Gemeinde führt die St 2368. Die Innenstadt von München ist ca. 11 km mit dem Auto entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Buslinien, das Bewertungsobjekt liegt westlich der S-Bahnlinie der S3 zwischen den Haltestellen Fasanenpark und Unterhaching.

Sonstige Infrastruktur

- Geschäfte des täglichen Bedarfs in der Umgebung
- Ämter in München und Unterhaching
- Kindergärten und Schulen in Unterhaching
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in Unterhaching
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeitangeboten in naher Umgebung (Perlacher Forst usw.)

Immissionen

Es waren bei der Ortsbesichtigung keine wertbeeinflussenden andauernden Immissionen vorhanden. Am Wertermittlungstichtag war zeitlich begrenzter Lärm durch Straßenbauarbeiten an der Lohestraße.

Art der Bebauung

Mehrfamilienwohnhäuser mit Tiefgarage, Trafostation

Umgebende Bebauung

Wohngebäude, Mehrfamilienhäuser

3.2 Gestalt und Form

Art

Das vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. hat 537/3, 537/7 und 538/6 befindet sich zwischen der Münchener Straße, Lohestraße und der Oskar-von-Miller-Straße in einem Mischgebiet und hat eine unregelmäßige Form.

Straßenfront

Das vereinigte Grundstück, bestehend aus den Flurstücken Nr. hat 537/3, 537/7 und 538/6 grenzt im Südwesten mit einer Länge von ca. 10 m an die Münchener Straße, im Südosten mit einer Länge von ca. 10 m an die Oskar-von-Miller-Straße und im Osten mit einer Länge von ca. 127 m an die Lohestraße an.

Grundstücksgröße

vereinigtes Grundstück bestehend aus	
Flurstück Nr. 537/3	2832 m ²
Flurstück Nr. 537/7	2989 m ²
Flurstück Nr. 538/6	672 m ²

	6493 m ²

Topographische Grundstückslage

in sich überwiegend ebenes Grundstück



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

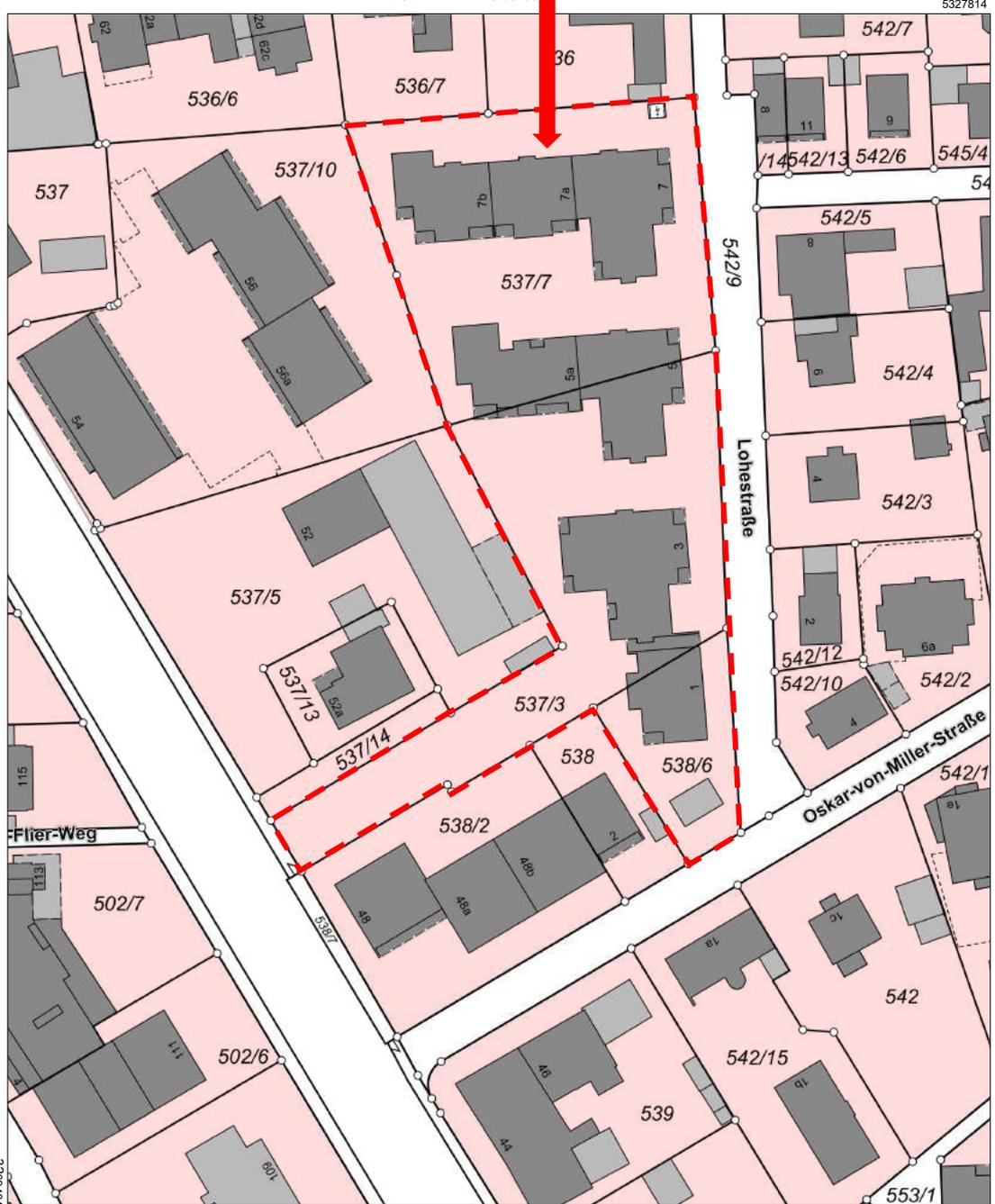
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 09.06.2024

Flurstück: 537/3
Gemarkung: Unterhaching

Gemeinde: Unterhaching
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 0 10 20 30 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	Das vereinigte Grundstück wird im Südwesten über eine Ortsdurchfahrtsstraße und im Südosten und Osten über eine Anwohnerstraßen erschlossen.
Straßenzustand	Die Münchener Straße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden; Straßenbeleuchtung vor Ort. Die Lohestraße war am Stichtag im Sanierungszustand.
Anschlüsse an Versorgungsleitungen	Strom, Wasser
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 Lohestraße 7a mit Tiefgarage, Wohnung Nr. 19, Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140

Der Kellerraum war sehr vollgestellt und konnte nur von außen eingeschränkt besichtigt werden.

Art des Gebäudes

Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen drei Mehrfamilienhauskomplexe mit Tiefgarage.

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Lohestraße 7a im 2. Obergeschoss. Im Hauseingang Lohestraße 7a befinden sich 12 Wohneinheiten.

Das Mehrfamilienhaus besteht aus den Hausnummern Lohestraße 7, 7a und 7b. Im Gebäude Lohestraße 7a gibt es keinen Aufzug. Lohestraße 7a hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 1. und 2. Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss.

Wohnung Nr. 19 ist eine 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss und ist nach Süden und Norden hin orientiert.

Die Wohnung hat eine nach Süden ausgerichtete Loggia. Aufgrund einer Eingangsstufe und fehlenden Aufzugs ist die Wohnung nicht barrierefrei.

Zur Wohnung gehört Kellerraum Nr. 19.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der untere Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140. Vom Wohnhaus Lohestraße 7a führt ein direkter Zugang zur Tiefgarage.

Der Stellplatz befindet sich in der gemeinschaftlichen Tiefgarage für die Hausnummern Lohestraße 7, 7a, 7b, 5, 5a, 1 und 3.

Die Zufahrt der Tiefgarage ist von der Münchener Straße aus.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis: ca. 1996

Wärmeerzeuger 2009 (laut Eigentümerversammlungsprotokoll von 2024).

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.

Wohnfläche aus den Plänen der Teilungserklärung ungeprüft entnommen (laut Angabe in Anlehnung an DIN 283 incl. Heizkörpernischen und Balkon zu 1/2).

Wohnung Nr. 19, 2. Obergeschoss

Wohnen	22,65 m ²
Küche	5,99 m ²
Schlafen	14,26 m ²
Diele/Abstellfläche	5,76 m ²
Bad	3,62 m ²
	<hr/>
	52,28 m ²
	<hr/>
Loggia/2	3,30 m ²
	<hr/>
Wohnfläche	55,58 m²

INTERNE VERSION AG

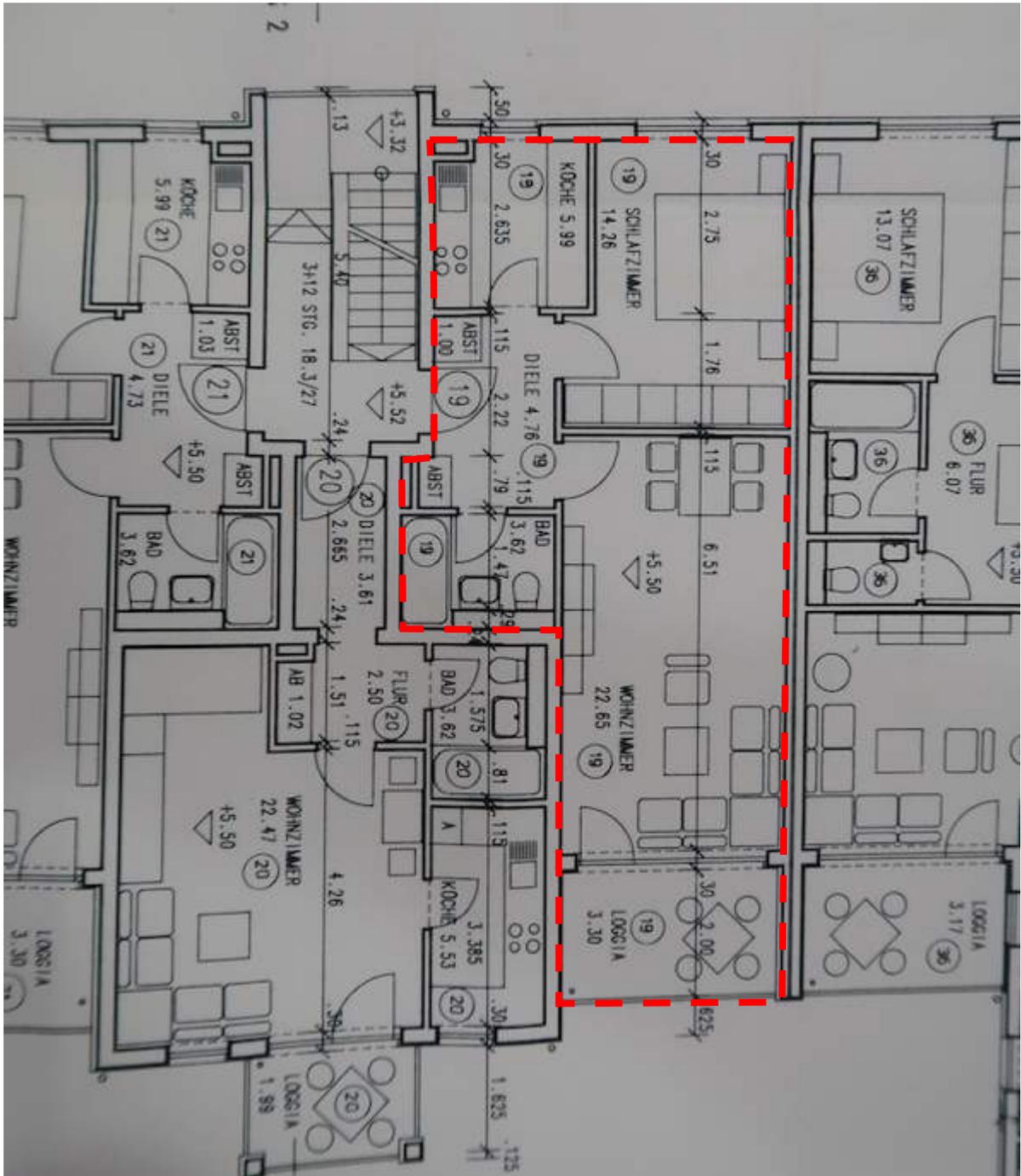
Nutzungsfläche Keller Nr. 19

Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 7,90 m²

Nutzungsfläche Duplex-Tiefgargenplatz Nr. 140

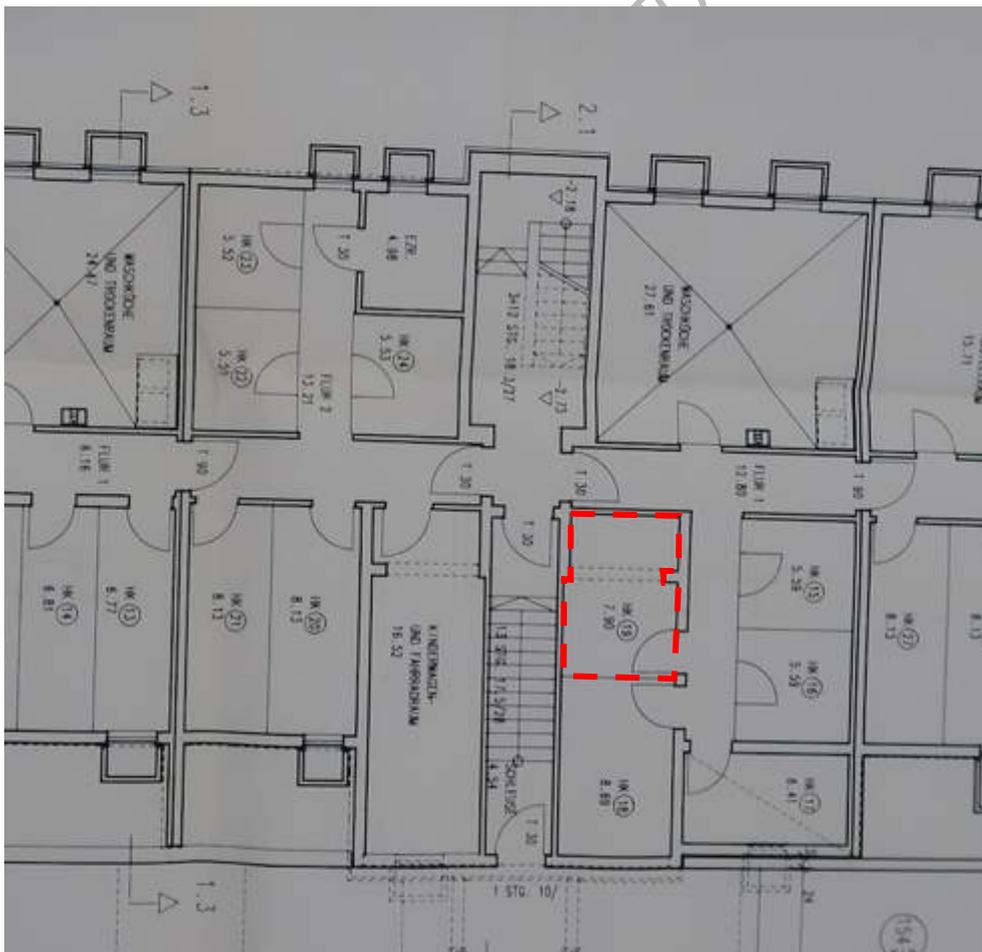
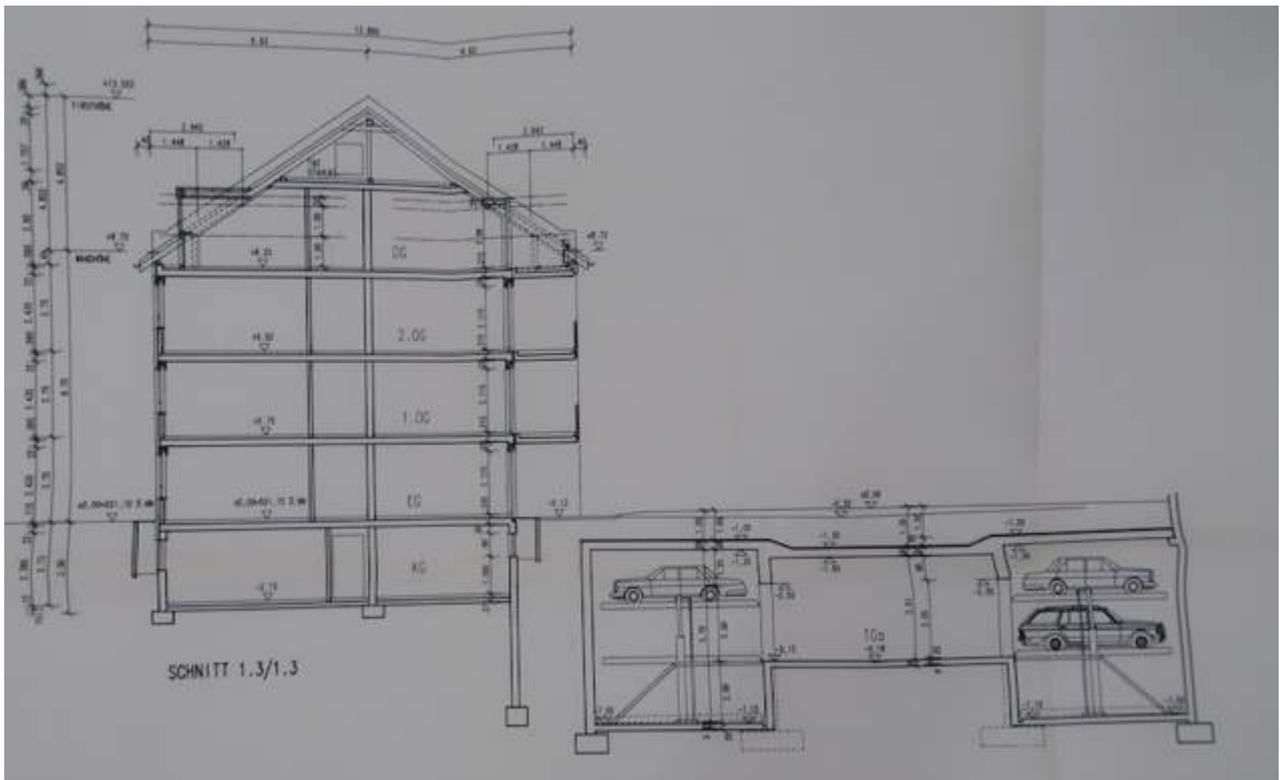
Aus dem Plan der TE entnommen: ca. 14,80 m²

Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen:



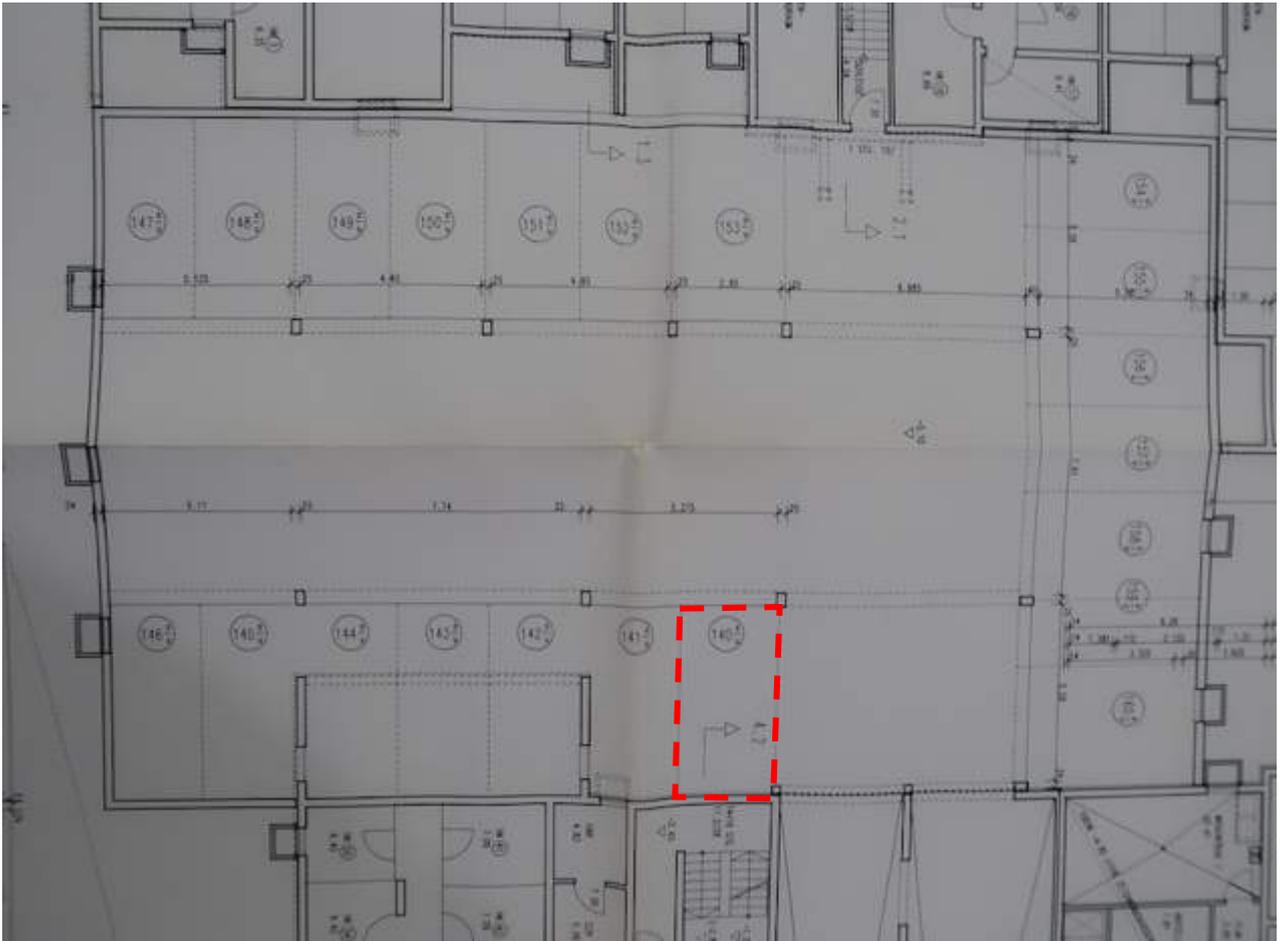
2. Obergeschoss





Kellergeschoss

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



Duplex-Tiefgaragenplatz Nr. 140 (unterer Stellplatz)

INTERNE

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

Der Kellerraum war sehr vollgestellt und konnte nur von außen eingeschränkt besichtigt werden.

Konstruktionsart	Annahme: Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Beton oder Stahlbeton
Kellerumfassungswände	Beton oder Stahlbeton
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 24 cm mit 6 cm Wärmedämmung, Vollwärmeschutz mit Putz
Innenwände	Mauerwerk oder Beton, Gebäudetrennwände Stahlbeton oder Beton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Betonstufen, gestrichen vom Kellerflur zur Tiefgarage, Metallhandlauf an der Wand, Stahlbetontreppe mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Metallgeländer mit Holzhandlauf
Aufzug	kein Aufzug vorhanden
Fenster	Holz isolierverglast, Rollläden, Kellerfenster einfach verglast
Innentüren	mit Kunststoff beschichtete Türen in der Bewertungseinheit, im Keller FH-Türen wo techn. erforderlich
Hauseingangstüre	Annahme: Leichtmetall oder Kunststoff mit integrierter Klingelanlage, Briefkästen als freistehendes Metallelement neben dem Hauseingang
Dachstuhl	Holz
Dacheindeckung	Pfannendeckung
Vordach	Metall/Glaskonstruktion

Versorgungseinrichtungen

Strom, Wasser

Elektrische Installation

mittlere Ausstattung

Heizung

laut Energieausweis und Eigentümerversammlungsprotokoll 2024: Geothermie-Heizungsanlage, Heizkörper in der Bewertungseinheit, Bad mit Elektrokonvektor

Sanitäre Installation

mittlere Ausstattung

INTERNETVERSION AG

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben.

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Personen sowie der Baubeschreibung.

Der Kellerraum war sehr vollgestellt und konnte nur von außen eingeschränkt besichtigt werden.

Lichte Höhen:	vor Ort überschlägig gemessen	
	Wohnung Nr. 19	ca. 2,42 m
	Keller Nr. 19	ca. 2,40 m

Treppenhaus	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich
-------------	--

Wohnung Nr. 19

Diele
Küche

Schlafen (Kind)
Wohnen
Balkon
Bad

2. Obergeschoss

Boden PVC, Wände und Decke Anstrich, Sicherungen, Haussprechanlage
Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Waschmaschinenanschluss, Fliesenspiegel an der Wand, Kücheneinrichtung ist wertlos
Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Boden Teppich, Geländer Metall
Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich
Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Elektrokonvektor

Kellerraum Nr. 19	Metalltüre, Metallgitterroste als Abtrennungen der sonstigen Kellerabteile, Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich Der Kellerraum konnte innen nicht nur eingeschränkt besichtigt werden, da er sehr vollgestellt war.
-------------------	--

Waschraum	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Ausgussbecken, Münzwaschmaschine und Müntztrockner
-----------	---

Duplex-Tiefgaragenplatz
 Nr. 140

unterer Duplex Tiefgaragenstellplatz



Tiefgarage

Boden Estrich, Wände und Decke Beton gestrichen, oder Decke aus Heraklit
 Tore Metall oder Metall-Kunststoff

INTERNETVERSION AG

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale:
Rasen, Bäume, Stauden, Sträucher usw., Zuwegung Betonsteine,
Fahrradständer, Mülltonnenhaus Metall-Holzkonstruktion mit Metalltüre
(konnte innen nicht besichtigt werden)

4.5 Energetische Eigenschaften

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

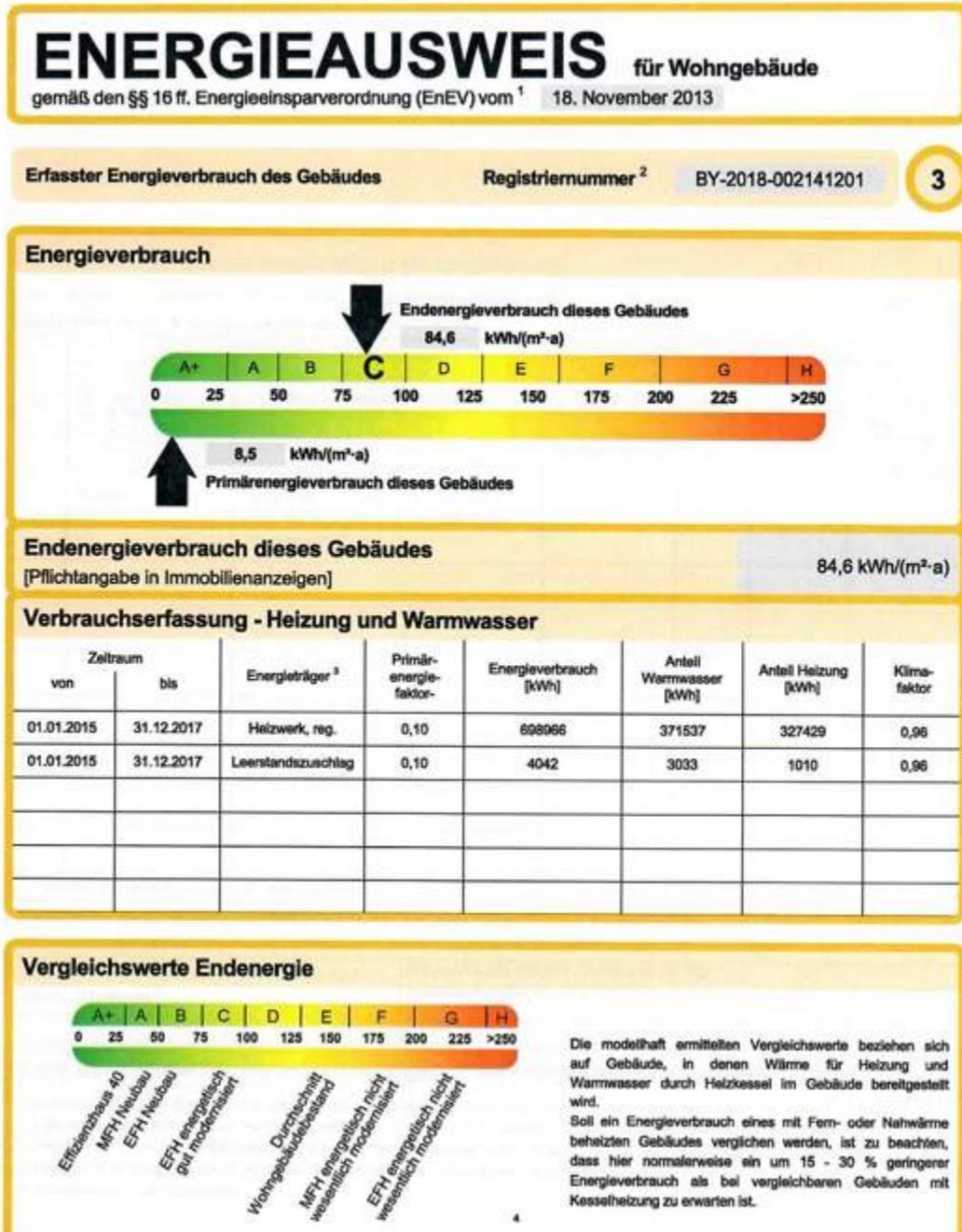
Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. 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 22.08.2018 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 21.08.2028

Energieausweis auszugsweise:



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

Der Kellerraum war sehr vollgestellt und konnte nur von außen eingeschränkt besichtigt werden.

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

- Schlafen (Kind vor Ort) mit Schimmelbefall an der Außenwand/Decke
- Laut Angabe beim Ortstermin ist der Wasserschaden in der Küche, behoben, Folgeschäden in der Küche und dem allgemeinen Treppenhaus müssen noch behoben werden
- Rollläden an der Balkontüre ist defekt
- Bad mit Schimmelbefall an der Decke, stark verschmutzte Fugen und Schimmelbefall
- Teilweise beschädigte Türrahmen und Türen
- Zum Teil verschmutzte Wände
- Die Wohnung befindet sich in ungepflegtem Zustand und ist sanierungsbedürftig. Die Wohnung befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre.
- Tiefgaragenstellplatz Nr. 140: Plattform mit Rostschäden (oberer Stellplatz)
- Kellerflur und Treppe mit Abnutzungen am Anstrich des Estrichs

Nach Vorgabe des Mieters dürfen von den Innenräumen keine Fotos eingestellt werden. Nach Rücksprache mit den Bekannten der Antragsgegnerin Nr. 1 laut Beschluss, dürfen von den Baumängeln, Bauschäden Detailfotos eingestellt werden.



Norden



Hauszugang Norden



Norden

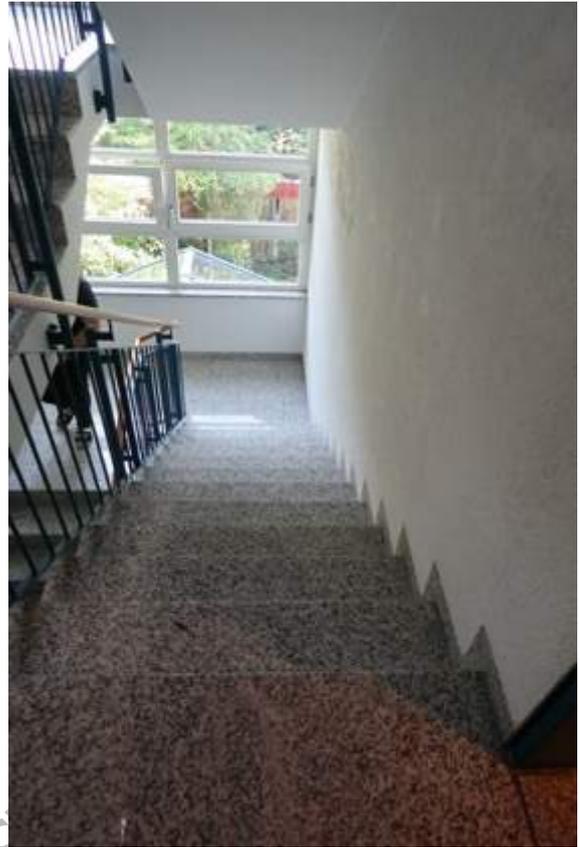


Mülltonnenraum



Süden

Treppenhaus



Wasserschaden Treppenhaus (Folgeschaden, die Ursache ist laut Auskunft beim Ortstermin behoben)



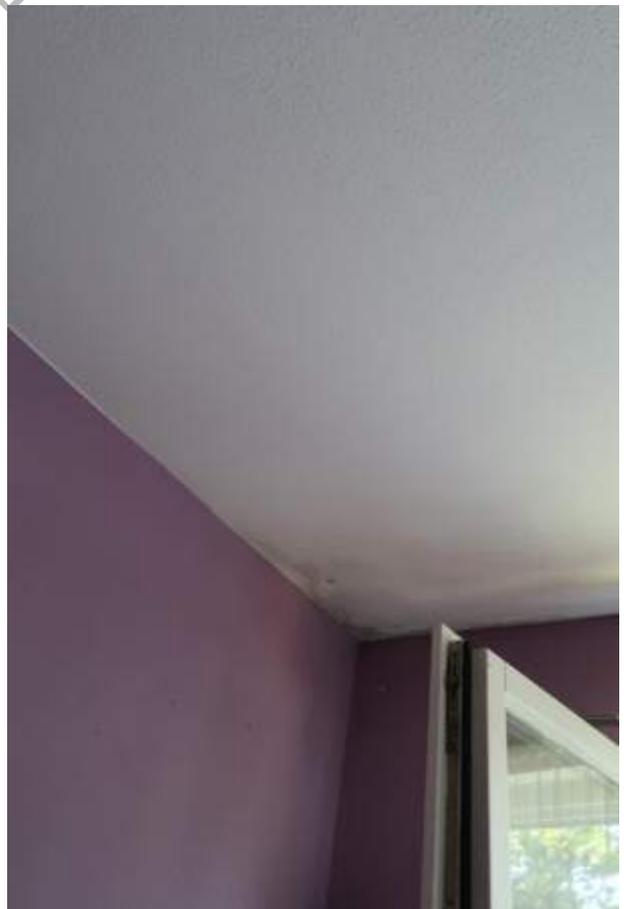
Schimmelbefall Bad



Beschädigter Türrahmen



Schimmelbefall Schlafen/Kind

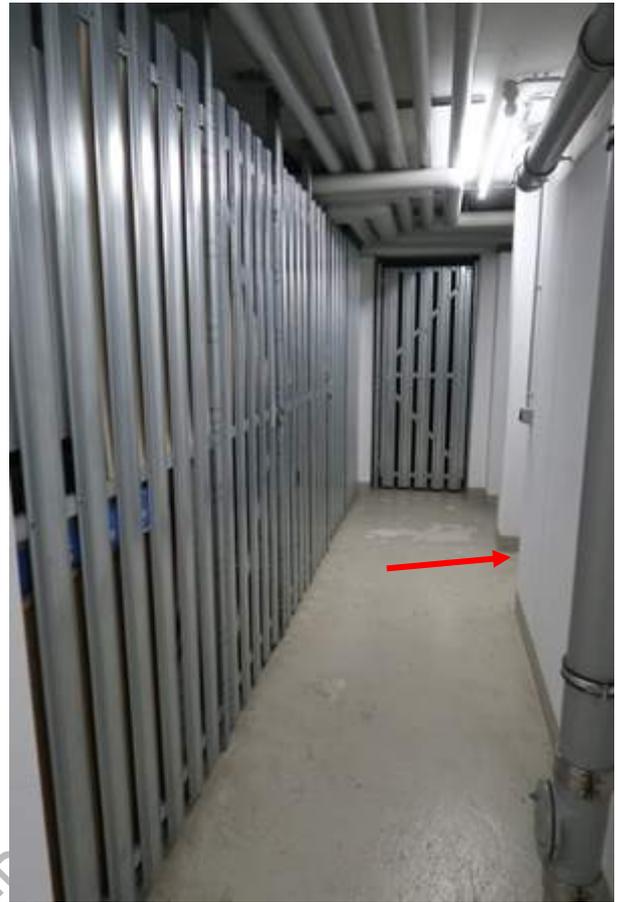


Behobener Wasserschaden
Folgeschaden muss noch behoben
werden

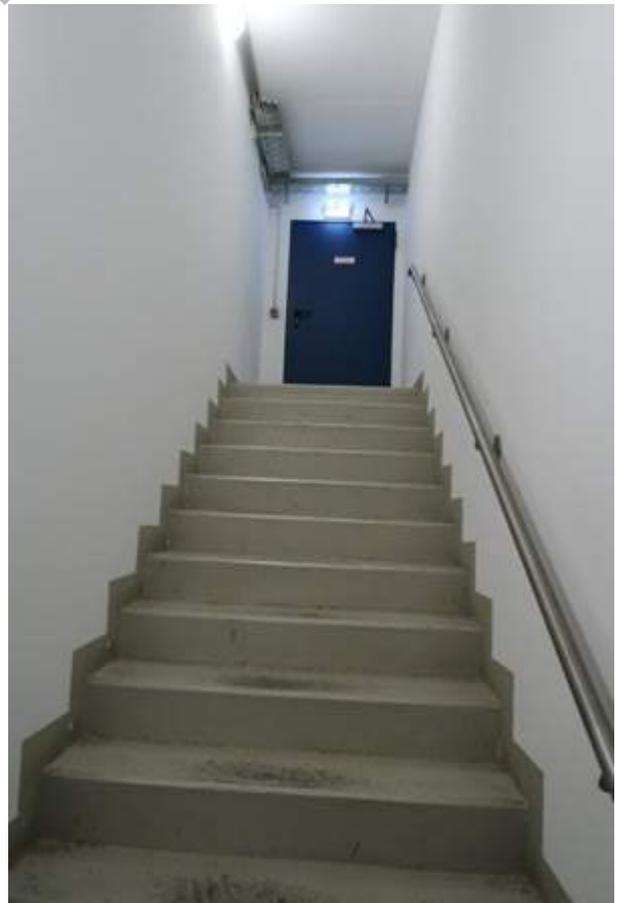


Waschraum im Keller

Kellerflur
Keller Nr. 19



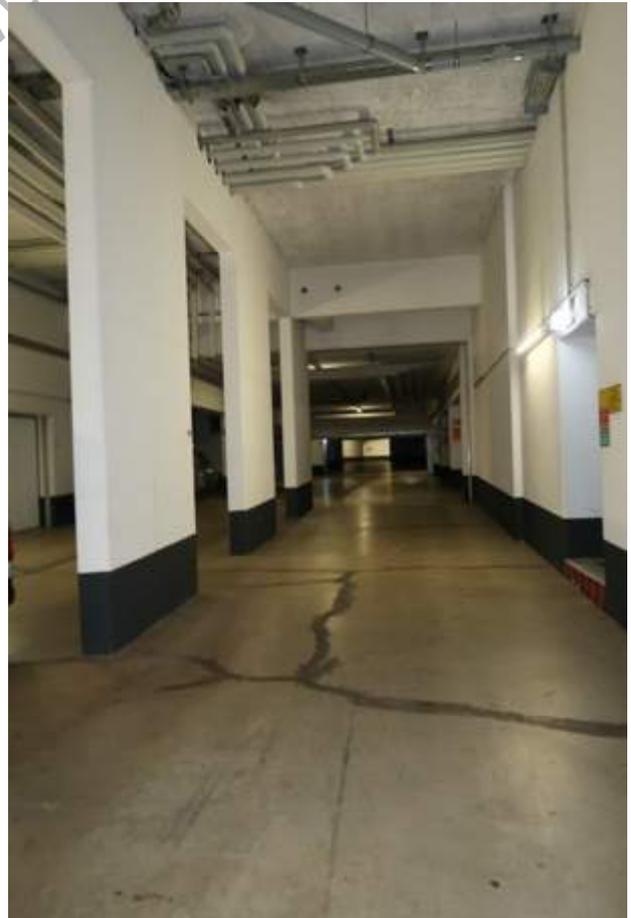
Treppe zur Tiefgarage



Duplex-Stellplatz Nr. 140



Tiefgarage





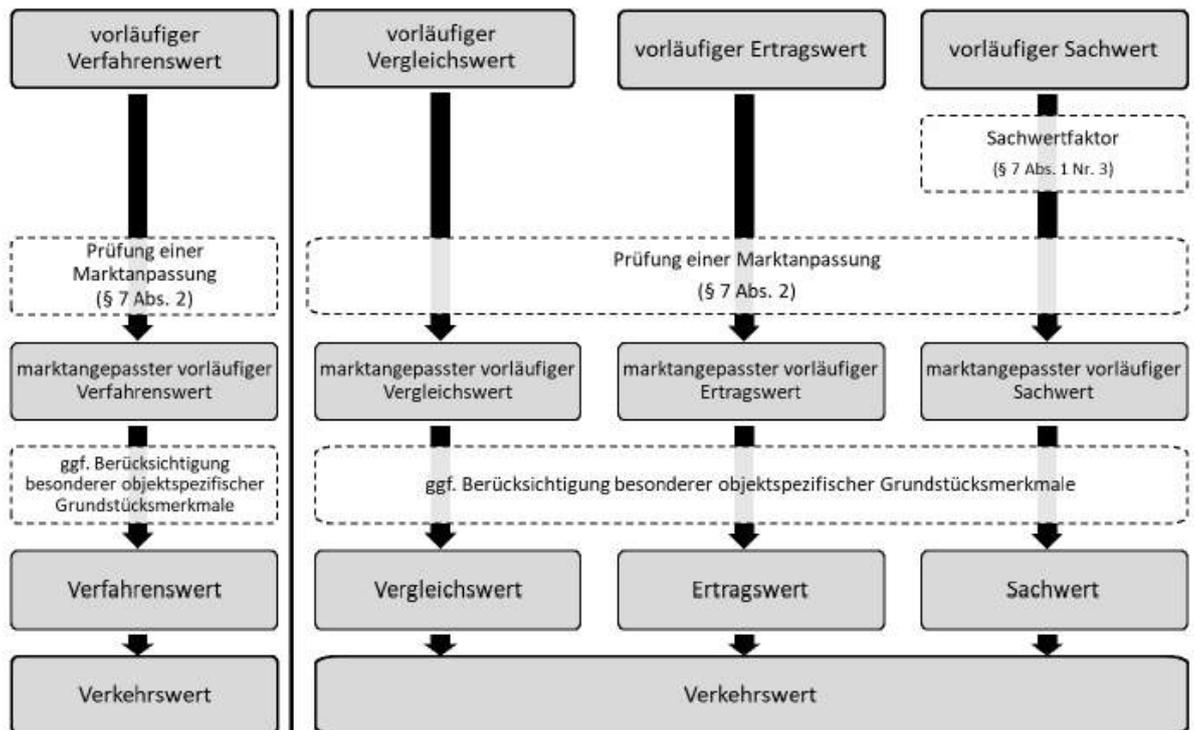
Zufahrt Tiefgarage



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.“

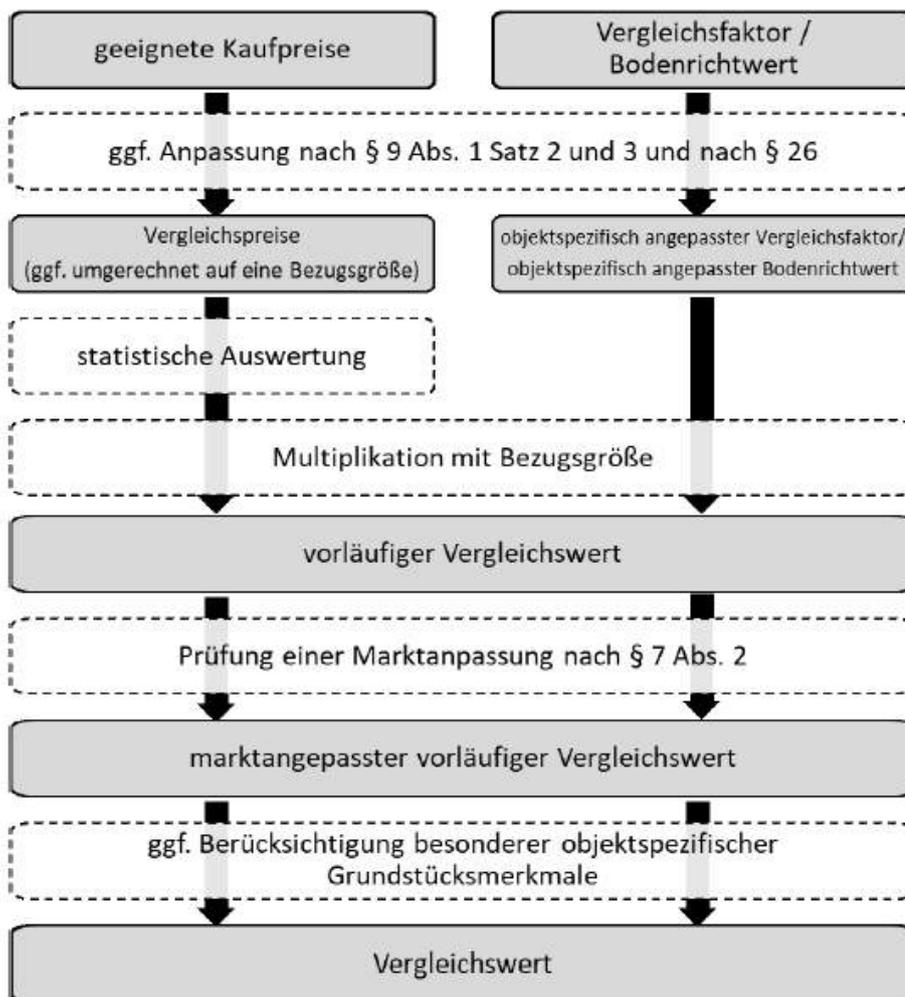
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

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 behandelt.

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis: Die zu bewertende Wohnung befindet sich in schlechterem Zustand, als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Es ist eine Sanierung erforderlich. Es handelt sich um keine kalkulierten Kosten sondern lediglich um einen Werteeinfluss, welcher im Gutachten eingestellt wird.

Annahme: $55,6 \text{ m}^2 * 350,- \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 20.000 \text{ € Werteeinfluss}$

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- informativ und stützend

Für den Landkreis München gibt es keinen eigenen Marktbericht. Deshalb die Anlehnung an den Jahresbericht des Gutachterausschusses München.

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

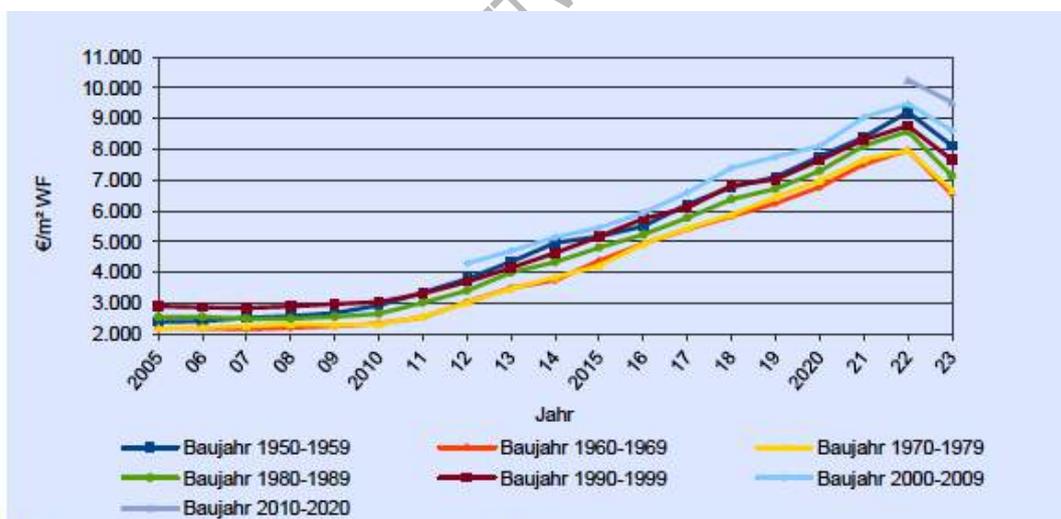
Eigentumswohnungen

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

Preisentwicklung

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

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):



* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2023
Gutachterausschuss

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

Marktbericht 2023 auszugsweise:

Marktbericht 2022					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1990-1999	durchschnittliche	94	68	7.550	15%

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

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

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

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

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

Preisspiegel Bayern IVD 2023: Unterhaching

Wohnungen Bestand 70 m²:

einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
4.140 €/m ²	5.560 €/m ²	6.280 €/m ²

Aktuelle Internetangebote von Wiederverkäufen im Bereich Unterhaching liegen zwischen ca. 5.500 €/m² bis ca. 7.300 €/m².

Laut Immoportal liegen die durchschnittlichen Preise bei Wiederverkäufen 2024 bei 6.309 €/m².

Laut Immoscout liegen die durchschnittlichen Preise in Unterhaching wie Wiederverkäufen im Bereich des Bewertungsobjekte bei ca. 6.610 €/m².

Laut Capital liegen die Verkäufe von Bestandswohnungen in Unterhaching im Schnitt bei 4.475 €/m².

INTERNETVERSION AG

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. 19:

Hinweis: Die aufgeführten 6 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landratsamtes München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Mär 23	1995	50 m ²	EG	8.961 €	nein	kleinere WFL, Zeit	-10,0%	8.065 €
2	Feb 24	1997	60 m ²	1. OG	6.579 €	ja	vermietet	9,0%	7.171 €
3	Jun 23	1994	64 m ²	2. OG	5.836 €	nein	bessere Lage, Zeit	-9,0%	5.311 €
4	Apr 23	1996	53 m ²	EG	7.008 €	ja	bessere Lage, Zeit, vermietet	0,0%	7.008 €
5	Jul 23	1994	57 m ²	EG	4.895 €	ja	vermietet, Zeit	6,0%	5.189 €
6	Jul 23	1996	55 m ²	2. OG	6.680 €	nein	bessere Lage, Zeit	-8,0%	6.146 €
Mittelwert			57 m ²		6.660 €				6.482 €
Median					6.630 €				6.577 €
Standardabweichung					1133 €				
Variationskoeffizient					17%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert					4.216 €				
Oberer Wert					8.747 €				

INTERNETVERSION AG

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

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

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

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

Beurteilung Wohnung Nr. 19

Wohnung Nr. 19 ist eine 2-Zimmer-Wohnung im 2. Obergeschoss mit einem Kellerraum.

Die Wohnung ist nach Süden und Norden hin orientiert und hat eine Loggia.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend einfach bis mittel. Es besteht Instandhaltungsstau.

Aufgrund einer Eingangsstufe und dem fehlenden Aufzug ist die Wohnung nicht barrierefrei.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140.

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe erfolgten ab dem zweiten Halbjahr 2022. Es werden seitdem allgemein fallende Verkaufspreise beobachtet. Die Vertragszahlen sind rückläufig. In Anlehnung an die Preisentwicklung der Auswertungen des Gutachterausschusses München wird ein anhaltender Abschlag geschätzt.

Lage: Die Objekte 3, 4 und 6 liegen in besseren Wohnlagen.

Mietzustand: Verkauf Nr. 1, 3 und 6 sind nicht vermietet. Die restlichen Wohnungen sind wie das Bewertungsobjekt vermietet. Auftragsgemäß soll in mietfreiem Zustand bewertet werden. Laut Auswertungen des Gutachterausschusses München werden vermietete Wohnungen mit ca. 9 % Abschlag gehandelt. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München konnte keine Daten zu Verfügung stellen. Deshalb wird bei den vermieten Wohnungen ein Zuschlag von ca. 9 % vorgenommen.

Wohnungsgröße: Verkauf Nr. 1 weicht deutlich von der Bewertungsfläche an und wird durch einen geschätzten Abschlag angepasst.

Ausgangswert Mittelwert rd. 6.500 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 6.500 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung rd. 55,6 m² Wohnfläche. Die Wohnung befindet sich in schlechterem Zustand als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Deshalb wird ein pauschal geschätzter Werteeinfluss von 20.000 € eingestellt (siehe Seite 45 des Gutachtens).

Wohnung Nr. 19			
Wertermittlungsstichtag 25.06.2024			
55,6 m ²	*	6.500 €/m ²	= 361.400 €
abzgl. Werteeinfluss für Baumängel, Bauschäden, Instandhaltungsstau pauschal geschätzt			20.000 €
Verkehrswert			341.400 €
Verkehrswert rd.			341.000 €
entspricht einem m ² -Preis von			6.133 €

Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140

Nachfolgende Preise aus dem Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der Stadt München sind Preise für Garagen und Stellplätze in durchschnittlichen bis guten Lagen. Der Gutachterausschuss des Landratsamtes München konnte keine Verkäufe zur Verfügung stellen.

	Anzahl	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
Doppel-/ Mehrfachparker			
Baujahr 1970 - 1979	10	16.500	10.500 - 22.000
Baujahr 1980 - 1999	25	17.500	10.000 - 30.000
Baujahr 2000 - 2020	19	23.500	15.000 - 30.000
Neubau (Erstverkauf)	4	38.000	29.000 - 45.000

Internetangebote liegen zwischen 12.000 € bis 25.000 €.

Der zu bewertende Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140 wird in Anlehnung an die Auswertungen des Gutachterausschusses München und den Internetangeboten mit **17.000 €** geschätzt.

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 19 mit Kellerraum und Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140, Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching am Wertermittlungsstichtag 25.06.2024

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

Erster Bewertungsgegenstand ist eine 2-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum im Objekt Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching.

Wohnung Nr. 19 befindet sich im 2. Obergeschoss und ist nach Süden und Norden hin orientiert und hat eine Loggia.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Belichtung ist ausreichend. Die Ausstattung der Wohnung ist überwiegend einfach bis mittel.

Es besteht Instandhaltungsstau in der Wohnung. Es liegen Baumängel und Bauschäden vor. Die Bewertungseinheit befindet sich in schlechterem Zustand, als es bei normaler Instandhaltung der Fall wäre. Dies wurde im Gutachten mit einem pauschal geschätzten Werteeinfluss von 20.000 € berücksichtigt.

Die zu bewertende Wohnung ist vermietet. Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß für den mietfreien Zustand.

Aufzug ist im Gebäude keiner vorhanden, deshalb ist die Bewertungseinheit nicht barrierefrei.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140. Es handelt sich um den unteren Stellplatz. Der Tiefgaragenstellplatz ist laut Angabe nicht vermietet.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Könnte aber aufgrund der Marktsituation einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 25.06.2024:

Unbelastete Verkehrswerte:

1. Wohnung Nr. 19	341.000 €
2. Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140:	17.000 €

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 19 mit Kellerraum, Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching am Wertermittlungsstichtag 25.06.2024

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

8,39/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 537/3, 537/7 und 538/6, Gemarkung Unterhaching, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 19 im 2. Obergeschoss und Kellerraum Nr. 19 im Gebäude Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching

zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit

341.000,- €

in Worten: dreihunderteinundvierzigtausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

9.1 Verkehrswert für das Objekt Duplex-Tiefgaragenstellplatz Nr. 140, Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching am Wertermittlungsstichtag 25.06.2024

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

1/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück, bestehend aus den Flurstücken 537/3, 537/7 und 538/6, Gemarkung Unterhaching, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Doppelparker Nr. 140 (unterer Stellplatz), Lohestraße 7a in 82008 Unterhaching

zum Wertermittlungsstichtag 25.06.2024 mit

17.000,- €

in Worten: siebzehntausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION AG

Das Wertermittlungsobjekt wurde von der Unterzeichnenden besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 24.07.2024

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch