



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

3-Zimmer-Wohnung Nr. 21 mit Kellerraum

Innere Wiener Straße 14 in 81667 München (Haidhausen)



Aktenzeichen **1540 K 301/24**

Stichtag der
Wertermittlung **21.10.2025**

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

Dokument unterschrieben
von: Margit Apitzsch
am: 02.12.2025 10:10
Ort: München
Gerichtsgutachten



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

lfd. Nr. 2 im Grundbuch

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-7
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	9-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
○ Makrolage	12
○ Mikrolage	13-15
○ Sonstige Infrastrukturdaten	16
○ Wohnlage	17
3.2 Gestalt und Form	18-19
3.3 Erschließungszustand	20
3.4 Entwicklungszustand	21
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22
4.1 Mehrfamilienhaus Innere Wiener Str. 14, Wohnung Nr. 21	22
▪ Baujahr	22
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	23
▪ Planunterlagen	24-26
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	27
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	28
4.4 Außenanlagen	29
4.5 Energetische Eigenschaften	29-30
4.6 Baulicher Zustand	31
▪ Fotos	32-38
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	39
5.1 Wertermittlungsverfahren	39
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	40
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	41-42

7.0	Vergleichswertverfahren	43
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	44-45
7.2	Indirekter Preisvergleich	46
7.3	Direkter Preisvergleich	47-50
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 21, Innere Wiener Str. 14 in 81667 München am Wertermittlungstichtag 21.10.2025	51
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 21, Innere Wiener Str. 14 in 81667 München am Wertermittlungstichtag 21.10.2025	52

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

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

Eigentümer

Wohnung Nr. 21

lfd. Nr. 2 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

20.05.2025

Nutzung

am Tag der Ortsbesichtigung wurde die Wohnung von
Antragsgegner Nr. 1 laut Beschluss leergeräumt.

Hausverwaltung

Im Gutachten anonymisiert.

Monatliches Wohngeld laut Angabe der Hausverwaltung:
Wohnung Nr. 21: 533 €/Monat
Es bestehen Zahlungsrückstände

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus der Stadtgrundkarte vom 17.06.2025
- 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
- Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Pläne zum Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage von 1979

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Aufteilungspläne
- Dienstbarkeitsbestellung Urkunde vom 21.08.1979
- Teilungserklärung vom 23.09.1981
- Bescheinigung Aufteilung Wohnungs- und Teileigentum von 1981

- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Energieausweis
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2023, 2025
- Personenkonto Wirtschaftsplan 2025
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Haidhausen, Blatt 7235, Ausdruck vom 11.09.2024

- Vom Antragsteller zur Verfügung gestellt: Verkaufsexposé eines Maklerbüros

- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 21.10.2025

Qualitätstichtag 21.10.2025

Tag der Ortsbesichtigung 21.10.2025

Benachrichtigt wurden zum Termin am 21.10.2025

- Prozessbevollmächtigte des Antragstellers, Einwurfeinschreiben
- Prozessbevollmächtigter von Antragsgegner Nr. 2 und Antragsgegnerin Nr. 3 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner Nr. 1 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben

Teilnehmer

Antragsgegner 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

Wohnungsgrundbuch von Haidhausen, Blatt 7235, Ausdruck vom 11.09.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Haidhausen		Band 254 Blatt 7235		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 (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	11,955 / 1000 Miteigentumsanteil an Grundstück					
		17077	An der Preysing- und Innere-Wiener-Straße, Bauplatz Innere-Wiener-Str.12,14,Preysingstr.11, Wohngebäude(HsNr.11 Preysingstr.tlw.auf Flst.17079,überbaute Fläche = 6 qm), Hofraum (VN 1197)	--	29	90	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 21 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 254 - 257 Bl. 7215 bis Bl. 7354); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Veräußerung an Ehegatten; an Verwandte gerader Linie; an Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie; durch Konkursverwalter; durch Zwangsversteigerung sofern das Verfahren durch einen Grundpfandrechtsgläubiger betrieben wird; durch einen Grundpfandrechtsgläubiger, der das Raumeigentum im Wege der Zwangsversteigerung er- worben hat; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 23.9.1981 - URNr.3632/Notar Dr. Braun; übertragen aus Bd. 236 Bl. 6587; eingetragen am 15.2.1982.					

GS 122 Bay. 5. 1969

München Haidhausen 7235 - Geändert am 04.09.2024 - Abdruck vom 11.09.2024 - Seite 2 von 11 Seiten

**Erste
Abteilung:**

Eigentümer

Wohnungsgrundbuch Haidhausen, Blatt 7235
lfd. Nr. 2 im Grundbuch

**Zweite
Abteilung:**

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

2.1.0

Denkmalschutz

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

2.1.1

Baurecht

Das Objekt liegt im rechtskräftigen Bebauungsplangebiet Nr. 1707, Kirchen-, Spichern-, Orleans-, Balan-, Rabi-, Franziskaner-, Stein-, Keller-, Innere Wiener Straße, Schkell-, Max-Plank und Schlossstraße

Im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Das Objekt liegt im Erhaltungssatzungsgebiet Haidhausen.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 30.09.2025: 1.607.285 Einwohner

Gemarkung

Sektion IX, Haidhausen

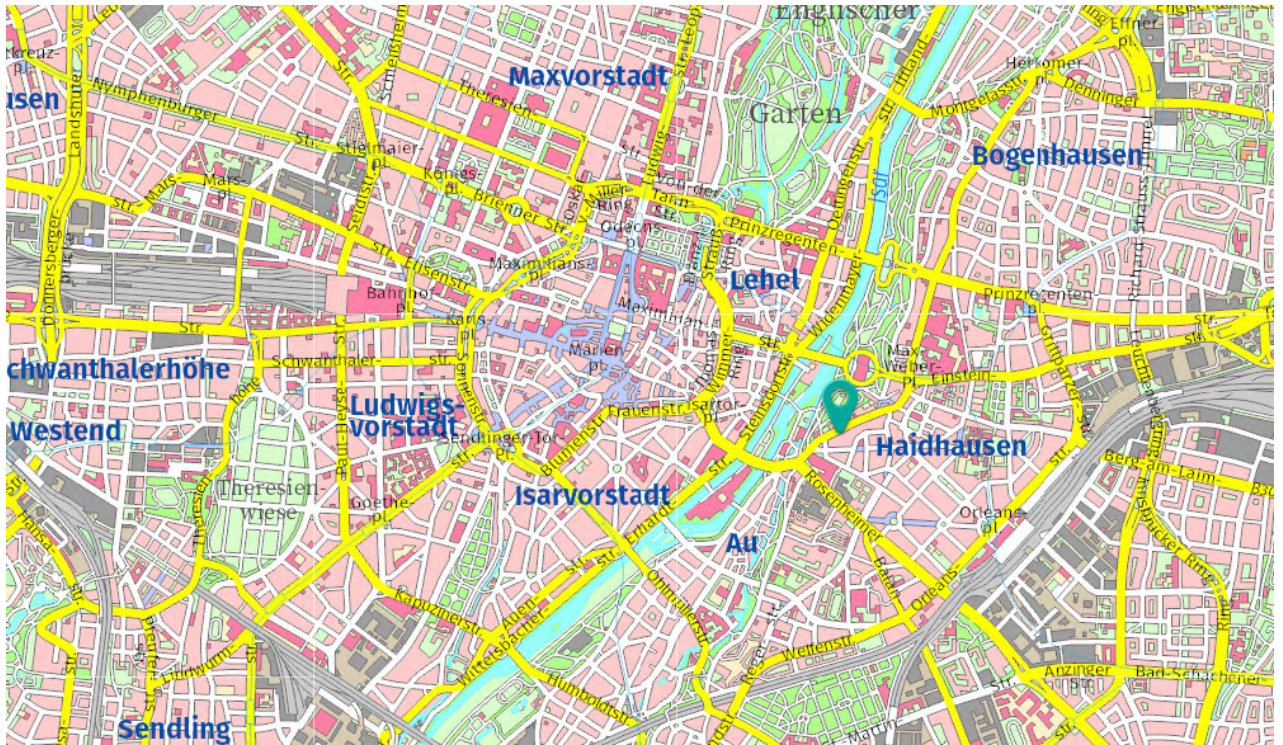
Makrolage

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

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen.

Makroplan



Das Bewertungsobjekt befindet sich östlich der Altstadt von München in Haidhausen.

Quelle: Geoportal München

Mikrolage

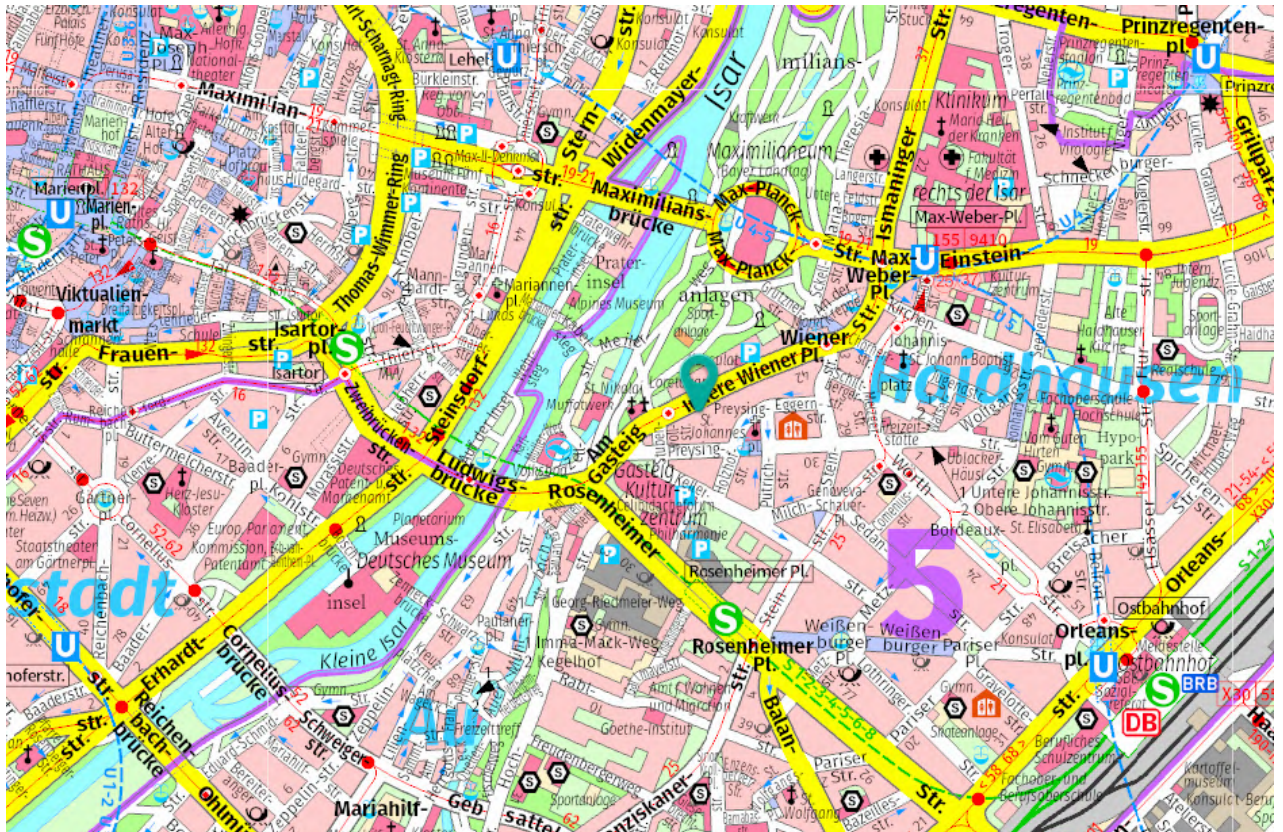
Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen

Au (von „Land am Wasser“) und Haidhausen (von „Heidhusir“ – Häuser auf der Heide), die beiden 1854 eingemeindeten Vorstädte auf der östlichen Flussniederung bzw. Isarhochterrasse, weisen in ihrer geschichtlichen Entwicklung Parallelen auf. Ehedem Herbergenviertel der Handwerker und Tagelöhner, entwickelten sie sich in der Gründerzeit, insbesondere in den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs nach dem Krieg von 1870/71, zu Arbeitervorstädten. Eine Besonderheit des Au (von „Land am Wasser“) und Haidhausen (von „Heidhusir“ – Häuser auf der Heide), die beiden 1854 eingemeindeten Vorstädte auf der östlichen Flussniederung bzw. Isarhochterrasse, weisen in ihrer geschichtlichen Entwicklung Parallelen auf. Ehedem Herbergenviertel der Handwerker und Tagelöhner, entwickelten sie sich in der Gründerzeit, insbesondere in den Jahren des wirtschaftlichen Aufschwungs nach dem Krieg von 1870/71, zu Arbeitervorstädten. Eine Besonderheit des Stadtbezirks waren die zahlreichen, hier ansässigen Brauereien, die an der Terrassenkante ideale Standorte für Tiefbrunnen und Lagerkeller vorfanden. Während über die Hälfte des Häuserbestandes in der Au mit seinen für diesen Stadtteil so charakteristischen alten Herbergen durch Kriegszerstörungen vernichtet wurde, blieb das historische Stadtbild von Haidhausen, mit dem „Franzosenviertel“ rund um den Pariser Platz, weitgehend erhalten, allerdings mit der Folge, dass Haidhausen in den 1970er Jahren zum zweiten (neben dem Westend) großen Sanierungsgebiet Münchens wurde. Mit der dadurch ausgelösten Aufwertung des Viertels und der direkten Verkehrsanbindung an die Innenstadt (S- und U-Bahn) vollzog sich nicht nur ein grundlegender Strukturwandel von der Vorstadt zum City Randgebiet (im Gegensatz zur Au, wo dieser Prozess weniger ausgeprägt verlief), sondern auch ein Imagewandel. Haidhausen wurde zum Szene und Amüsierviertel.

Die in der Au und Haidhausen ursprünglich traditionell ausgewogene Mischung von Wohn- und Gewerbenutzung ist durch Auslagerung bzw. Nutzungsumwandlungen in Veränderung geraten. So wurde der Produktionsbetrieb der seit über 380 Jahren in der Au beheimateten Paulaner-Brauerei im Jahr 2015 nach Langwied verlagert. Nur das Verwaltungsgebäude verblieb am Stammsitz. Auf den ehemaligen Brauereiflächen wurden in drei Teilgebieten seit 2016 rund 1 500 Wohnungen für etwa 3 500 Bewohner*innen samt sozialer Infrastruktur sowie Frei- und Grünflächen geschaffen. In Haidhausen entfällt mittlerweile ein Großteil der Arbeitsplätze auf den Dienstleistungssektor bzw. den öffentlichen Bereich. Unter den öffentlichen Einrichtungen sind u.a. der Bayerische Landtag (Maximilianeum), das Klinikum Rechts der Isar und das Sozialreferat der Stadt München zu nennen.

Als Brückenkopf zur City nimmt der Gasteig eine besondere Stellung ein. Hier steht das Kulturzentrum am Gasteig (beherbergt Stadtbibliothek, Volkshochschule, Konservatorium und den größten Konzertsaal Münchens – die Philharmonie). Zusammen mit der benachbarten Muffat-Kulturhalle stellt es einen Mittelpunkt des Münchner Kultur- und Musiklebens dar. „Der Gasteig“ ist derzeit jedoch für eine umfassende Generalsanierung auf mehrere Jahre geschlossen. Viele Kulturveranstaltungen finden deshalb im Interimsquartier „Gasteig HP8“ (siehe 6. Stadtbezirk) statt. 2017 wurde das Bildungszentrum „Einstein 28“ – der nach dem Gasteig zweitgrößte Standort der Münchner Volkshochschule – eröffnet. Mit den alljährlichen Auer Dulten (Jahrmärkte) und dem Starkbieranstich auf dem Nockherberg hat sich in der Au noch ein Stück traditioneller Alltagskultur erhalten. Die Sozialstruktur der beiden Bezirksteile ist nicht zuletzt in Folge des Strukturwandels seit längerem im Umbruch begriffen. Alteingesessenen Bewohner*innen steht in verstärktem Maße jüngere Bevölkerung gegenüber. Der Stadtbezirk weist mit 150 Einwohner*innen die zweithöchste Einwohnerdichte Münchens auf.

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Haidhausen, zwischen Gasteig und Wiener Platz.



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

Verkehrslage	Die Innenstadt von München ist mit dem Auto wenige Minuten entfernt.
Öffentliche Verkehrsmittel	Vom Marienplatz aus fährt man zum Beispiel mit der Tram 23 (Haltestelle beim Objekt).
Sonstige Infrastruktur	▪ Sehr gute Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung u.a. Wiener Platz ▪ Ämter in München und Umgebung ▪ Kindergärten und Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden ▪ Fachhochschulen und Universitäten in München ▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung ▪ Krankenhäuser und Kliniken in München ▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.
Immissionen	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren störende Immissionen durch Verkehr an der Inneren Wiener Straße, zu Stoßzeiten mit stehendem Verkehr.
Art der Bebauung	Wohnungsbau
Umgebende Bebauung	Wohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 17077 hat eine unregelmäßige Form.	
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Nordwesten an die Innere Wiener Straße an, im Süden an die Preysingstraße.	
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 17077	2.990 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben	



3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Innere Wiener Straße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden. Es verläuft eine beidseitige Straßenbahnlinie.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Fernwärme

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 17077 ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Mehrfamilienhaus Innere Wiener Straße 14 in 81667 München, Wohnung und Keller Nr. 21

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

Art des Gebäudes

Auf Flurstück Nr. 17077 der Gemarkung Haidhausen stehen drei Wohngebäude mit Tiefgarage unter den Adressen Innere Wiener Straße Nr. 12 und 14 sowie Preysingstraße Nr. 11.

Das Wohngebäude Innere Wiener Straße Nr. 14 ist baulich mit den Gebäuden Innere Wiener Straße 12 und 16 verbunden.

Das Gebäude Innere Wiener Straße Nr. 14 hat ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 5 Obergeschosse und ein ausgebauten Dachgeschoss und Satteldach.

Wohnung Nr. 21 befindet sich im Erdgeschoss und ist eine 3-Zimmer-Wohnung. Die Wohnung hat einen Balkon mit Treppe zum Garten, welcher Gemeinschaftseigentum ist.

Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 21. Die Wohnung ist nach Nordwesten und Südosten hin orientiert.

Die beiden ausgerichteten Schlafräume befinden sich an der regelmäßig befahrenen Inneren Wiener Straße.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell, die Ausstattung mittel.

Im Gebäude befindet sich ein Aufzug.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis ca. 1981
Modernisierung Wohnung Nr. 21 laut Angabe beim Ortstermin Mitte 2024: Innentüren (außer der Wohnungseingangstüre), Böden, Anstrich der Wände und Decken, Bad und WC.

Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

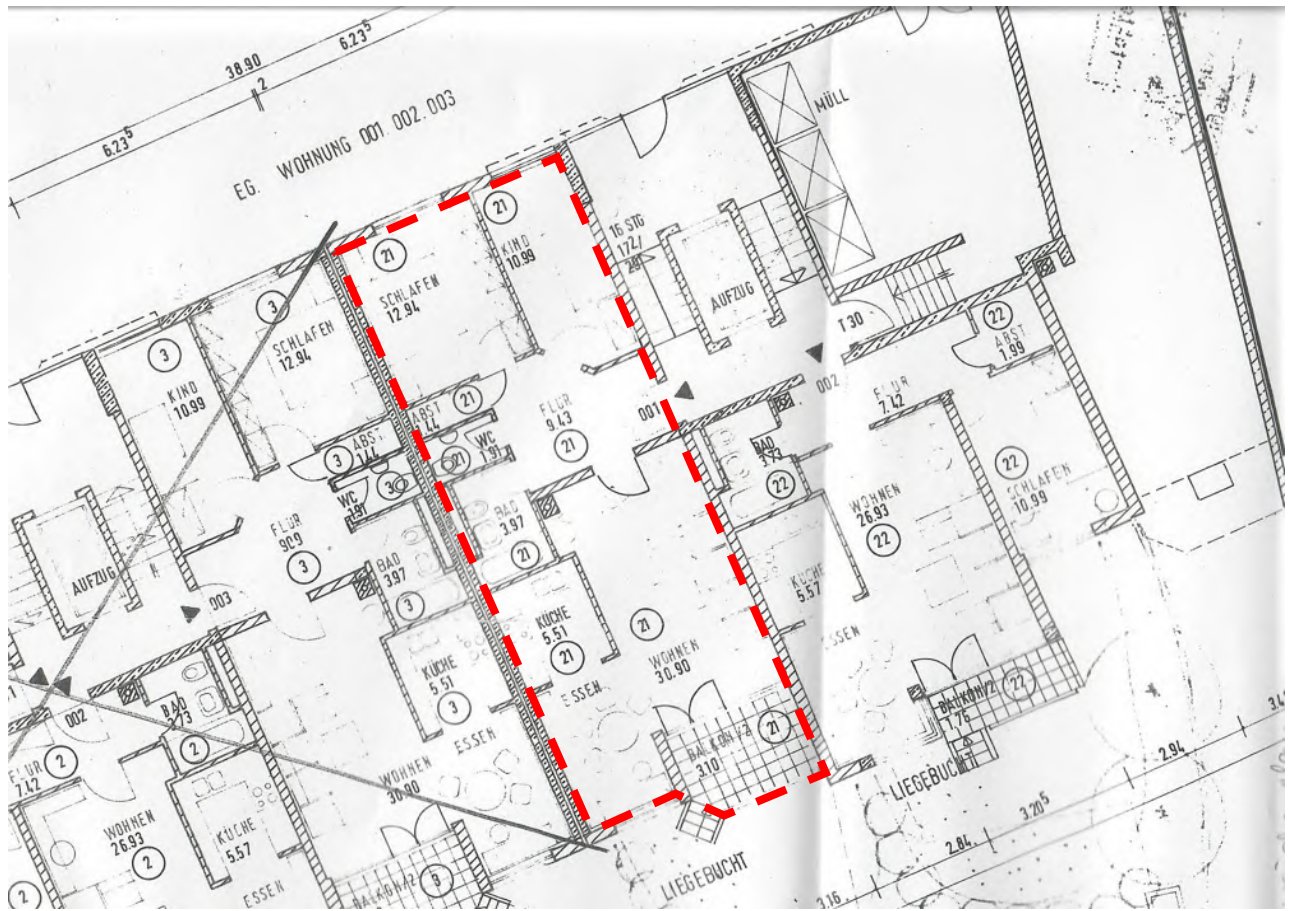
Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

Wohnung Nr. 21**Erdgeschoss**

Diele	9,43 m ²
Bad	3,97 m ²
WC	1,91 m ²
Abstr.	1,44 m ²
Schlafen	12,94 m ²
Kind 1	10,99 m ²
Wohnen/Essen	30,90 m ²
Küche	5,51 m ²

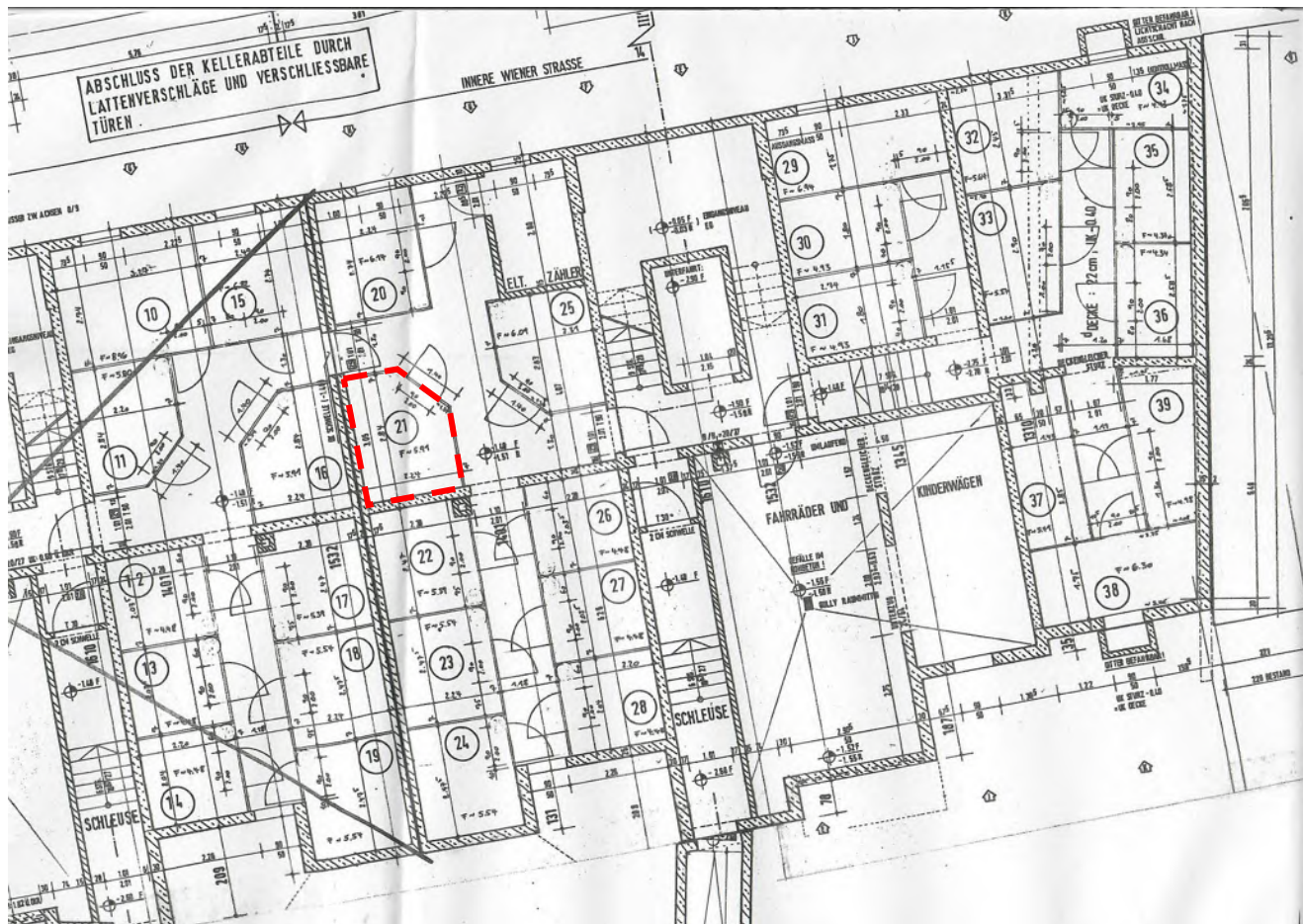
WFL		77,09 m ²
abzgl. Putz	3%	2,31 m ²
		74,78 m ²
Balkon/2		3,10 m ²
Wohnfläche	rd.	78 m²

Nutzfläche Keller Nr. 21 ca. 5,90 m²

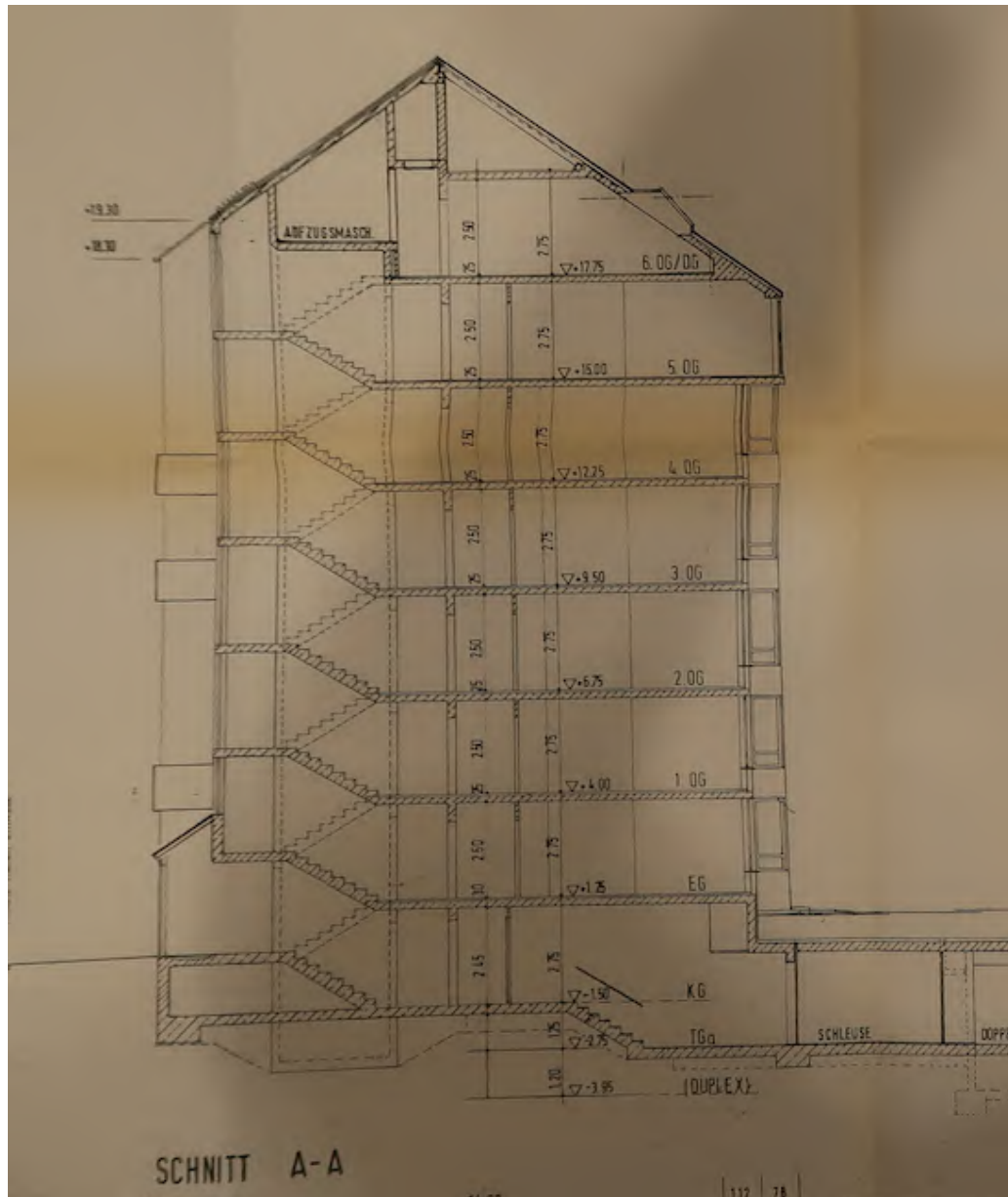


Erdgeschoss





Kellergeschoss



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 ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

Konstruktionsart	Massivbau
Fundamente/Bodenplatte	Stahlbeton
Kellerumfassungswände	Stahlbeton
Umfassungswände	keine Angabe möglich, laut Plan Mauerwerk
Innenwände	Annahme: Mauerwerk, Beton, Gipskarton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Holzhandlauf an der Wand
Aufzug	ein Aufzug ist vorhanden, Baujahr 1980, modernisiert 2024, 1.000 kg, 13 Personen
Fenster	Holz
Innentüren	Weiß beschichtete Türen in der Bewertungseinheit, Wohnungseingangstüre braun (aus der Bauzeit) FH-Türen im Keller wo techn. erforderlich
Hauseingangselement	Metall
Dach	Annahme: Holzdachstuhl oder Betondeckel mit Pfannendeckung
Versorgungseinrichtungen	u.a. Strom, Wasser, Fernwärme
Elektrische Installation	mittlere Ausstattung
Heizung	Röhrenheizkörper
Sanitäre Installation	mittlere Ausstattung

4.3 Ausführung und Ausstattung innen - 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 ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

Lichte Höhen	Kellergeschoss	ca. 2,47m
	Wohnung Nr. 21	ca. 2,48 m
Treppenhaus	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich	
Müllraum	Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich	
Fahrradraum	Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich	
Waschraum	(Innere Wiener Straße Nr. 12 mit dem Keller von Innere Wiener Straße Nr. 14 verbunden) Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich (Münzwaschmaschine und Müntzrockner), Ausgussbecken, Bodenablauf	
Keller Nr. 21	Boden Estrich, Wände und Decke gestrichen, Holzgitterabtrennungen	
Treppenhaus Erdgeschoss	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich, Briefkastenanlage	

Wohnung Nr. 21

Diele	Erdgeschoss, 3-Zimmer-Wohnung Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Haussprechanlage, Sicherungen
Balkon	Boden Fliesen, Brüstung verputzt mit Blechabdeckung, Metalltreppe zum Gemeinschaftsgarten (kein Sondernutzungsrecht)
Wohnen/Essen	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Küche	Boden Fliesen, Fliesenspiegel an der Wand (vor Ort hat die Küche beidseitig Öffnungen zum Wohn-/Essbereich)
Bad	Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Badewanne
WC	Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten
Abstellraum	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich
Schlafen	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich
Kind	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Bodenbefestigung Betonsteine, Hecken, Rasen, Bäume, Kinderspielfeld, der Wohnung vorgelagerte Garten ist Gemeinschaftseigentum.

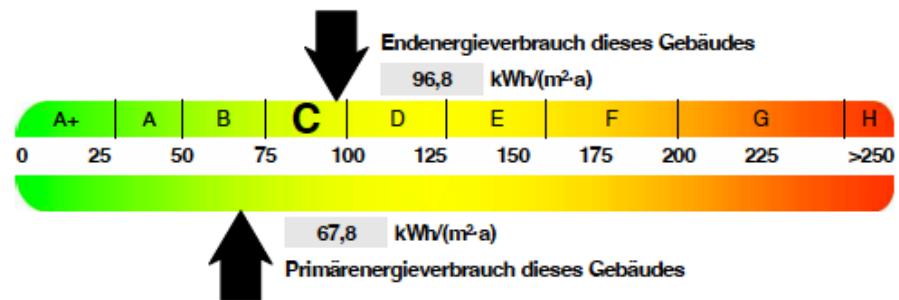
4.5 Energetische Eigenschaften

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.

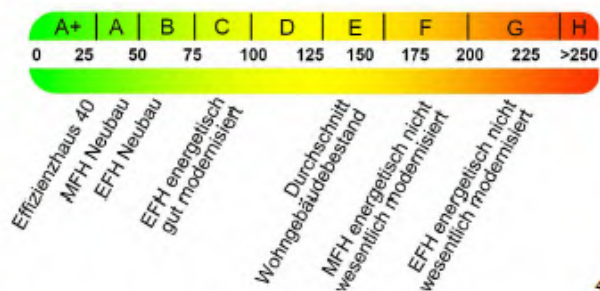
Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (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 auszugsweise: gültig bis 12.11.2027

Energieverbrauch**Endenergieverbrauch dieses Gebäudes**

[Pflichtangabe in Immobilienanzeigen]

96,8 kWh/(m²·a)

Vergleichswerte Endenergie

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 ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

Das Gebäude befindet sich von außen in altersentsprechendem Zustand.

- Keller zum Teil mit verschmutzten Wänden
- Wohnung Nr. 21:
- Behobener Feuchtigkeitsschaden in der Küche im Bereich der unteren Wand zum Bad. Laut Angabe ist der Schaden im Bad behoben, es handelt sich um Folgeschäden
- Waschbecken im Bad ist gesprungen
- Wohnungseingangstüre ist beschädigt
- Kellerschloss ist laut Angabe beschädigt
- Heizkörper in der Wohnung zum Teil mit Abnutzungen

Nordwesten



Nordwesten



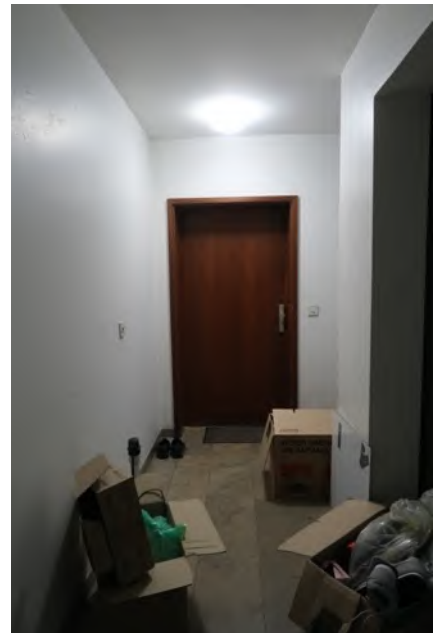
Südosten



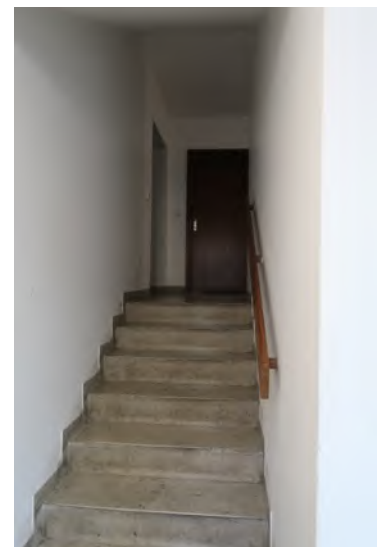
Hauszugang



Treppenhausflur



Treppenhaus



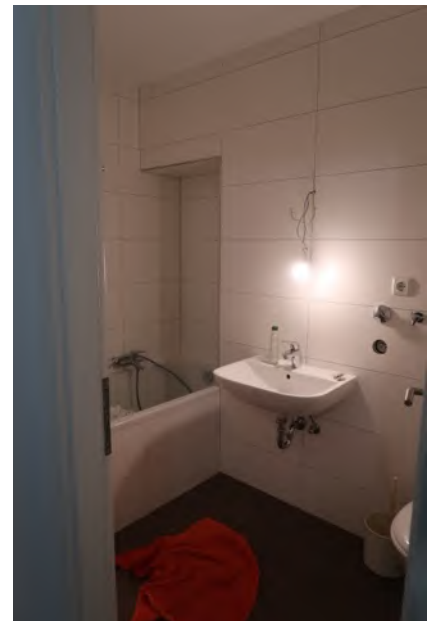
Diele



Diele



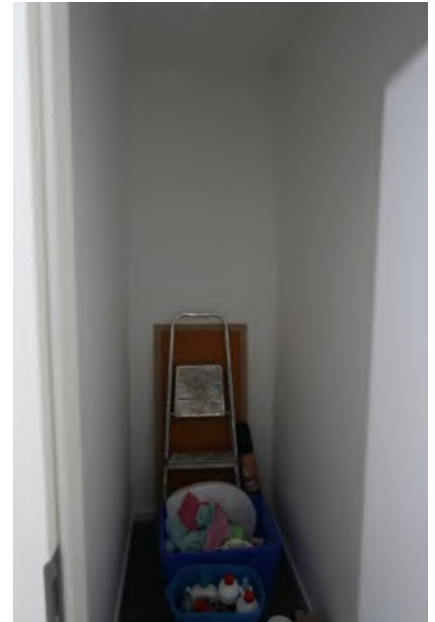
Bad



WC



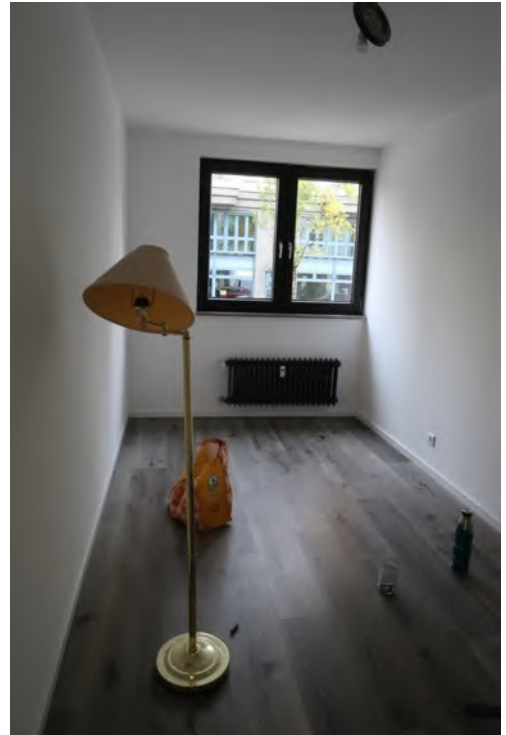
Abstellraum



Schlafen



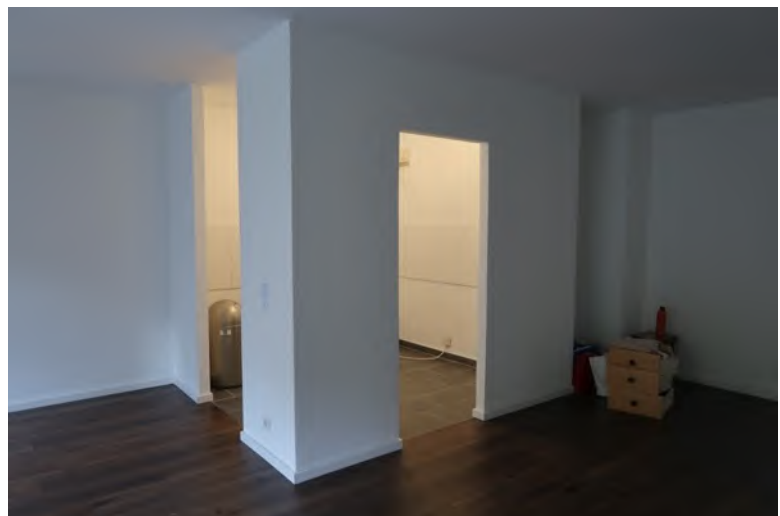
Kind



Balkon



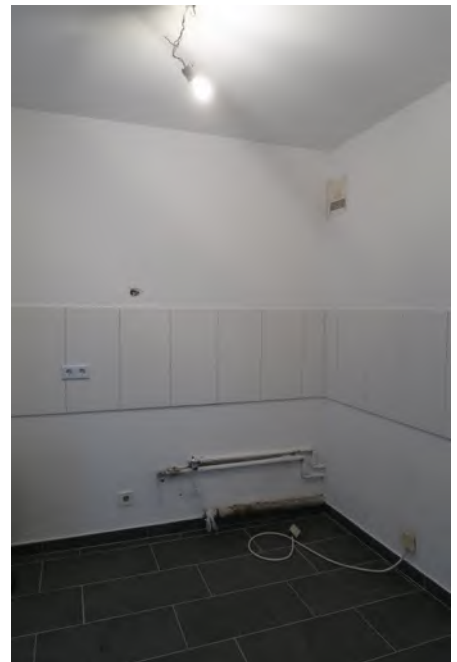
Blick zur Küche



Wohnen/Essen



Küche



Keller Nr. 21



Waschraum



Fahrradraum



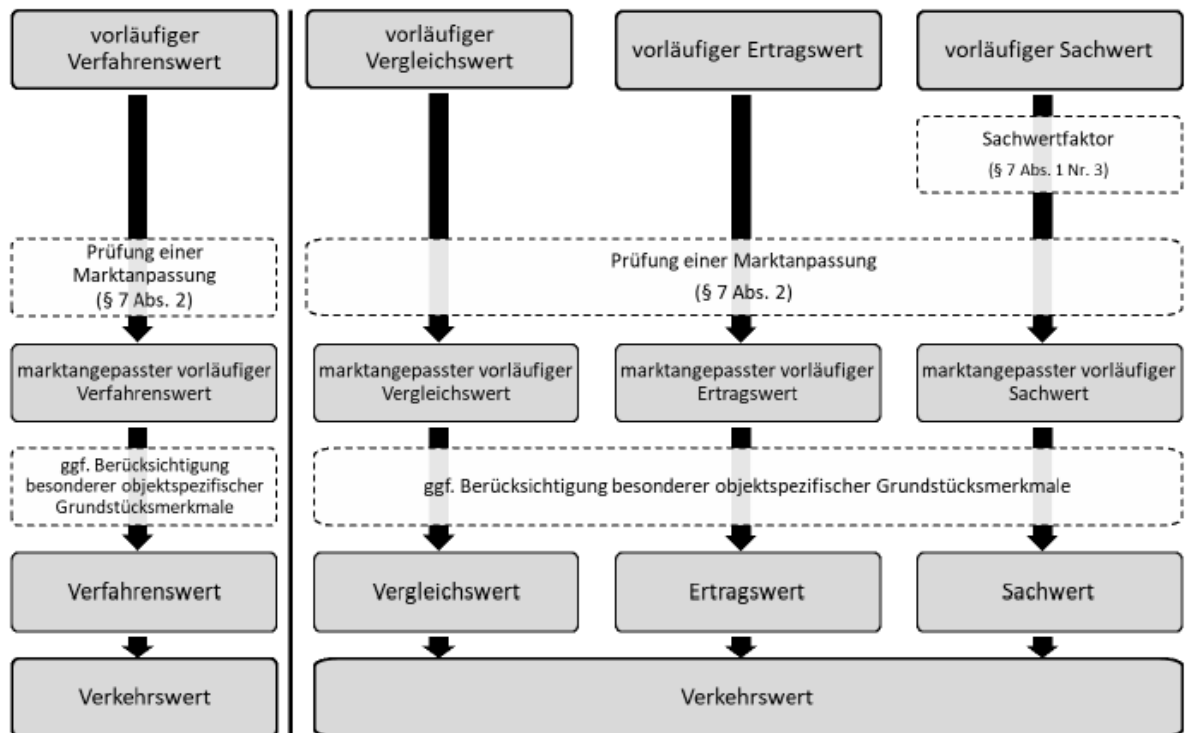
Müllraum



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:

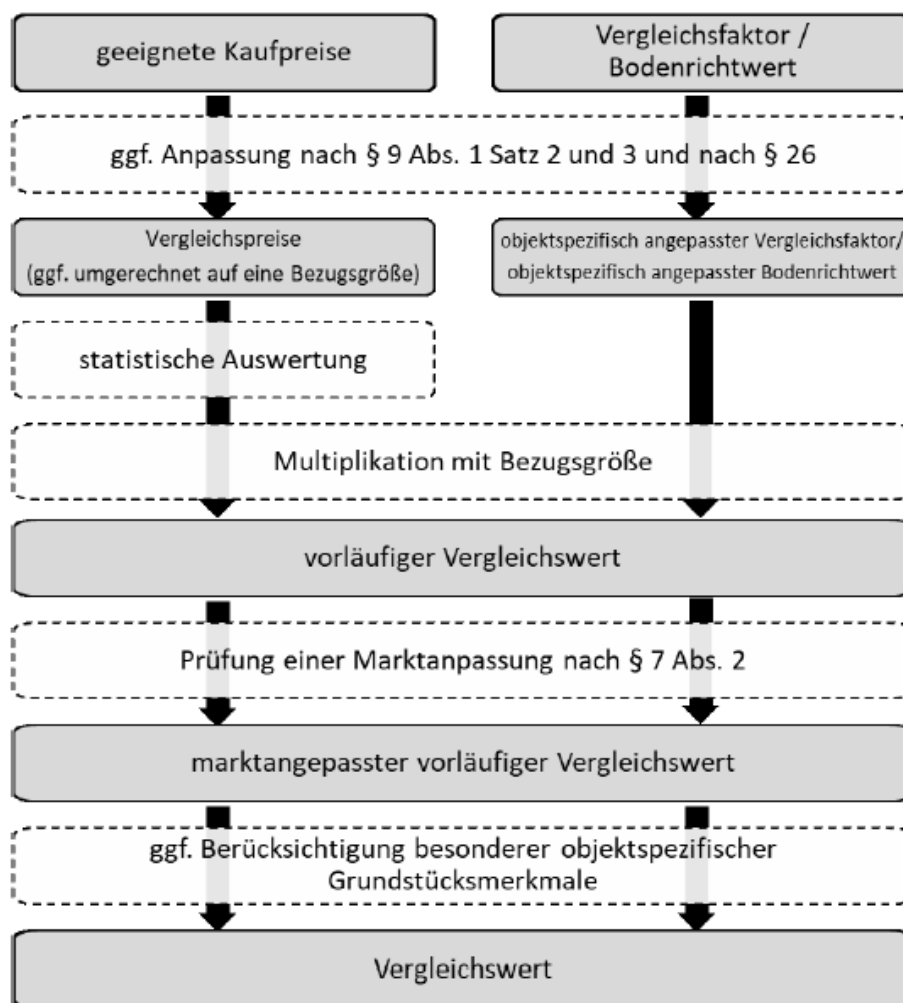


5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

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

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis: Bei den überwiegenden Vergleichswohnungen wird im Inneren ein ähnlicher Ausstattungsstandard und Zustand wie in der Bewertungseinheit unterstellt bzw. wird der Zustand angeglichen.

Es wird davon ausgegangen, dass auch die Vergleichsobjekte nicht komplett mängelfrei sind.

Im Bewertungsfall wird aufgrund der vorgefundenen Zustandsmerkmale ein pauschal geschätzter Werteeinfluss von 1.000 € eingestellt.

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

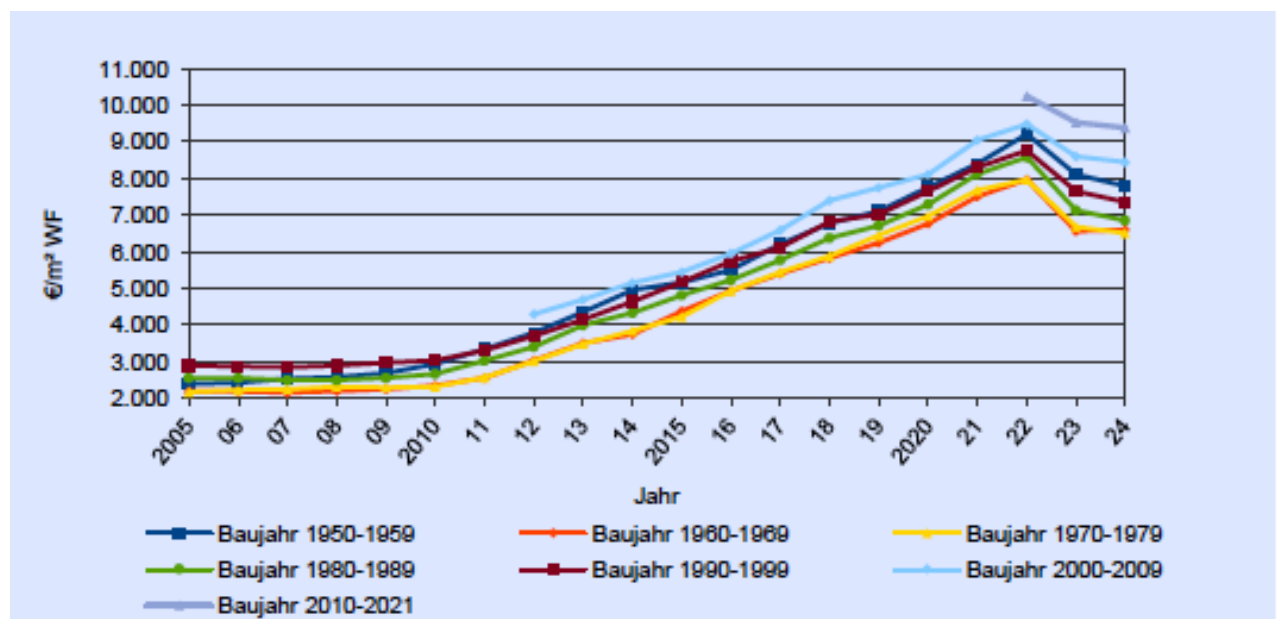
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Anstieg der Vertragsanzahl (plus 32 %) ebenfalls im Anstieg des Geldumsatzes mit 29 % wider.

Preisentwicklung

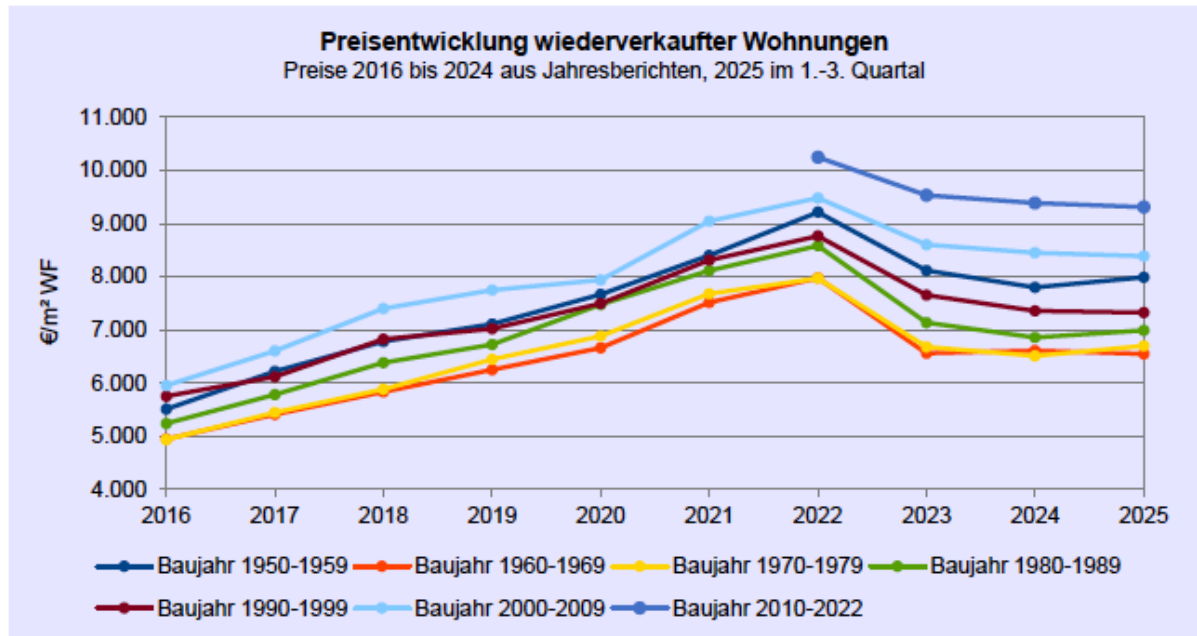
Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen sind. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7% und von Wiederverkäufen 2% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2024):



Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2024

Angaben aus dem Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses:



Laut Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses wurden bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) im 1.-3. Quartal 2025 eine Stagnation bis leichter Preistrückgang gegenüber dem Vorjahr festgestellt.

7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2024
Gutachterausschuss

Für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Jahresbericht 2024 auszugsweise:

Jahresbericht 2024					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1980-1989	gute zentrale Lage	20	76	9.559 €	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 2024 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 5 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2025:

Wohnungen Bestand 70 m²:

einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert
4.570 €/m ²	6.300 €/m ²	7.700 €/m ²

sehr gute Wohnwert
12.450 €/m²

Aktuelle Internetangebote in Haidhausen-Au liegen in vergleichbarer Lage zwischen 7.600 €/m² und 9.500 €/m². Es handelt sich um unverhandelte Angebotspreise.

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.

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. 21
mit Kellerraum:**

Hinweis: Die aufgeführten 8 Verkäufe stammen aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München. Die vollständigen Adressen sind der Sachverständigen bekannt, dürfen aus Datenschutzgründen nicht im Gutachten dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohn- fläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	ver- mietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Mai 25	1989	68 m ²	2. OG	9.021 €	nein	nicht modern.	5,0%	9.472 €
2	Feb 25	1981	60 m ²	2. OG	7.627 €	nein	ruhigere Lage, nicht modern.	0,0%	7.627 €
3	Feb 25	1989	68 m ²	4. OG	7.815 €	ja	vermietet, nicht modern.	10,0%	8.597 €
4	Dez 24	1989	87 m ²	1. OG	7.778 €	nein		0,0%	7.778 €
5	Sep 24	1981	70 m ²	4. OG	8.155 €	nein	Lage	-5,0%	7.747 €
6	Aug 24	1989	69 m ²	2. OG	7.864 €	ja	vermietet	5,0%	8.257 €
7	Apr 24	1989	69 m ²	2. OG	8.990 €	nein	Zeit, nicht modern.	2,5%	9.215 €
8	Jun 23	1981	68 m ²	4. OG	6.801 €	nein	ruhigere Lage, Zeit, nicht modern.	5,0%	7.141 €
Mittelwert			70 m ²		8.006 €				8.229 €
Median					7.840 €				8.018 €
Standardabweichung					814 €				
Variationskoeffizient					10%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			6.602 €						
Oberer Wert			9.857 €						

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. 21

Wohnung Nr. 21 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Innere Wiener Straße 14 in München-Haidhausen. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 21.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist mittel. Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden.

Die Wohnung hat einen Balkon. Der vorgelagerte Garten ist Gemeinschaftseigentum. Erdgeschosswohnungen werden aufgrund der leichteren Zugänglichkeit von außen häufig niedriger gehandelt als die Wohnungen in den oberen Geschossen.

Die Schlafräume sind zur Inneren Wiener Straße ausgerichtet. Zeitweise Immissionen (auch durch zum Teil stehenden Verkehr) sind vorhanden.

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Anpassungen:

Zeit: Es stammen die Verkäufe zum Teil aus 2023 bis Mitte 2025. In Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden die Preisveränderungen geschätzt angepasst.

Lage: Objekt Nr. 2 und 8 liegen deutlich ruhiger (zum Teil in Rückgebäuden oder Nebenstraßen). Die Objekte befinden sich alle in naher Umgebung zum Objekt und sind somit insgesamt betrachtet sehr gut vergleichbar.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermieteten Wohnungen werden durch einen Zuschlag von 5% (siehe Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses) angepasst.

Ausstattung: Die Wohnung wurde laut Angabe Mitte 2024 modernisiert. Ein pauschal geschätzter Zuschlag von ca. 5% ist bei den Vergleichspreisen angemessen, die laut Auswertungen des Gutachterausschusses nicht modernisiert sind.

Ausgangswert Mittelwert rd. 8.230 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 8.230 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Wohnungsgröße ca. 78 m²

Wohnung Nr. 21 mit Kellerraum

Wertermittlungstichtag 21.10.2025

78 m ²	*	8.230 €/m ²	=	641.940 €
abzgl. bOG Instandhaltungsstau Werteinfluss pausch.				1.000 €
Verkehrswert Wohnung Nr. 21			rd.	641.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 21, Innere Wiener Straße 14 in 81667 München am Wertermittlungstichtag 21.10.2025

Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein.

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

Wohnung Nr. 21 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im Erdgeschoss des Mehrfamilienhauses Innere Wiener Straße 14 in München-Haidhausen. Zur Wohnung gehört der Kellerraum Nr. 21.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist mittel. Ein Aufzug ist in dem Gebäude vorhanden.

Die Wohnung hat einen Balkon. Der vorgelagerte Garten ist Gemeinschaftseigentum. Erdgeschosswohnungen werden aufgrund der leichteren Zugänglichkeit von außen häufig niedriger gehandelt als die Wohnungen in den oberen Geschossen.

Die Schlafräume sind zur Inneren Wiener Straße ausgerichtet. Immissionen, auch durch zeitweise stehenden Verkehr, sind vorhanden.

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

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

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 21.10.2025:

Wohnung mit Kellerraum Nr. 21
Innere Wiener Straße 14 in 81667 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

Wohnung Nr. 21 **rd. 641.000 €**

9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 21, Innere Wiener Straße 14 in 81667 München am Wertermittlungstichtag 21.10.2025

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

für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 11,955/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Haidhausen

Flst. Nr. 17077

Sektion IX

Innere Wiener Straße 12, 14,

Preysingstraße 11

Wohngebäude (HsNr. 11 Preysingstr.

tlw. auf Flst. 17079, überbaute Fläche = 6 m²)

Hofraum

zu 2.990 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 21 im Aufteilungsplan

zum Wertermittlungstichtag 21.10.2025 mit

641.000,- €

in Worten: sechshunderteinundvierzigtausend Euro

geschätzt.

München, den 01.12.2025

Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Margit Apitzsch