

G U T A C H T E N

über die Ermittlung des Verkehrswertes

(im Sinne des § 194 BauGB)

**Nach WEG aufgeteiltes Baugrundstück
mit denkmalgeschützter Gebäudesubstanz
(Rohbau)**

**Schubertstraße 8, 80336 München
Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt**



Wertermittlungsstichtag 27.01.2022



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger
durch die IHK Nürnberg für Mittelfranken

Nymphenburger Str. 75, 80636 München

München, den 30.05.2022

Exemplar 4 von 4
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	5
1. ALLGEMEINE ANGABEN	7
1.1. Gegenstand der Bewertung	7
1.2. Auftraggeber	11
1.3. Zweck der Bewertung	11
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	11
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	12
1.6. Grundbuchdaten	12
1.7. Baulastenverzeichnis	14
1.8. Unterlagen	14
1.9. Mieter	14
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	15
1.11. Verwalter	17
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	17
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	17
1.14. Marktsituation	18
2. LAGE	18
2.1. Standort und Umfeld	18
2.2. Verkehrsanbindung	19
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	20
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	20
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	20
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	20
3.2. Erschließung	21
3.3. Baurechtliche Situation	21
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	22
3.5. Geschossflächenzahl	22
3.6. Wohnfläche	24
3.7. Denkmalschutz	24
3.8. Altlasten	26
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	26
4.1. Gebäudebeschreibung	26
4.2. Energieausweis / energetischer Zustand	30
4.3. Außenanlagen	30

4.4. Befund.....	31
5. BEURTEILUNG.....	32
6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	33
7. WERTERMITTLUNG.....	34
7.1. Bodenwert.....	34
7.2. Sachwert	36
7.3. Aufteilung nach Miteigentumsanteilen	40
8. VERKEHRSWERT	42

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.23
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1: 1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.12
Anlage 6:	BGF, GF, WGFZ	A6
Anlage 7:	Grundbuchauszug	A7.1 – A7.2
Anlage 8:	Grundbuchauszug	A8.1 – A8.2
Anlage 9:	Grundbuchauszug	A9.1 – A9.2
Anlage 10:	Grundbuchauszug	A10.1 – A10.2
Anlage 11:	Grundbuchauszug	A11.1 – A11.2
Anlage 12:	Grundbuchauszug	A12.1 – A12.2
Anlage 13:	Grundbuchauszug	A13.1 – A13.2
Anlage 14:	Grundbuchauszug	A14.1 – A14.2
Anlage 15:	Grundbuchauszug	A15.1 – A15.2
Anlage 16:	Grundbuchauszug	A16.1 – A16.2
Anlage 17:	Grundbuchauszug	A17.1 – A17.2
Anlage 18:	Grundbuchauszug	A18.1 – A18.2
Anlage 19:	Grundbuchauszug	A19.1 – A19.2
Anlage 20:	Grundbuchauszug	A20.1 – A20.2
Anlage 21:	Grundbuchauszug	A21.1 – A21.2
Anlage 22:	Grundbuchauszug	A22.1 – A22.2
Anlage 23:	Grundbuchauszug	A23.1 – A23.2

Anlage 24:	Grundbuchauszug	A24.1 – A24.2
Anlage 25:	Grundbuchauszug	A25.1 – A25.2
Anlage 26:	Sondernutzungsrecht	A26.1 – A26.2
Anlage 27:	Literaturverzeichnis	A27

Das Gutachten hat 44 Seiten, 27 Anlagen mit 81 Seiten.

ABDRUCK

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekte:	Nach WEG aufgeteiltes Baugrundstück mit denkmalgeschützter Gebäudesubstanz (Rohbau)
Adresse:	Schubertstraße 8, 80336 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt
Grundstücksfläche:	1.417 m ²
Miteigentumsanteil:	166/1.000 - Wohnung Nr. 1 104/1.000 - Wohnung Nr. 2 102/1.000 - Wohnung Nr. 3 106/1.000 - Wohnung Nr. 4 102/1.000 - Wohnung Nr. 5 106/1.000 - Wohnung Nr. 6 152/1.000 - Wohnung Nr. 7 136/1.000 - Wohnung Nr. 8 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 9 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 10 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 11 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 12 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 13 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 14 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 15 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 16 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 17 1/1.000 - Kellerabstellraum Nr. 18 16/1.000 - Parksystem mit Drehscheibe Nr. 19
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 09.12.2021 im Zwangs- versteigerungsverfahren
Bewertungstichtag:	27.01.2022
Qualitätsstichtag:	27.01.2022
Baujahr:	ca. 1894/1895
Wohnfläche:	Siehe Kapitel 3.6.
Bodenwert:	rd. 19.413.000,00 € (gesamt)
Sachwert:	rd. 3.607.000,00 € - Wohnung Nr. 1 rd. 2.260.000,00 € - Wohnung Nr. 2 rd. 2.216.000,00 € - Wohnung Nr. 3 rd. 2.303.000,00 € - Wohnung Nr. 4

rd. 2.216.000,00 € - Wohnung Nr. 5
rd. 2.303.000,00 € - Wohnung Nr. 6
rd. 3.303.000,00 € - Wohnung Nr. 7
rd. 2.955.000,00 € - Wohnung Nr. 8
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 9
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 10
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 11
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 12
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 13
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 14
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 15
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 16
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 17
rd. 22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 18
rd. 348.000,00 € - Parksystem mit Drehscheibe Nr. 19

Verkehrswert:

3.607.000,00 € - Wohnung Nr. 1
2.260.000,00 € - Wohnung Nr. 2
2.216.000,00 € - Wohnung Nr. 3
2.303.000,00 € - Wohnung Nr. 4
2.216.000,00 € - Wohnung Nr. 5
2.303.000,00 € - Wohnung Nr. 6
3.303.000,00 € - Wohnung Nr. 7
2.955.000,00 € - Wohnung Nr. 8
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 9
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 10
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 11
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 12
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 13
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 14
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 15
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 16
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 17
22.000,00 € - Kellerabstellraum Nr. 18
348.000,00 € - Parksystem mit Drehscheibe Nr. 19

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 166/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 1.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichnet handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im Erdgeschoss links und Souterrain/Kellergeschoss links. Die Wohnung verfügt im Erdgeschoss über vier Wohnräume, Esszimmer, Küche, Flure, WC, Abstellraum und im Souterrain, welches über eine Treppe mit dem Erdgeschoss verbunden ist, über vier Wohnräume, Küche, Bad, Hauswirtschaftsraum, Abstellraum und zwei Flure.

Weiter ist der 104/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 2 zu bewerten.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichnet handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im Erdgeschoss rechts mit fünf Zimmern, Küche, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum, Abstellräumen und Fluren.

Zudem ist der 102/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 3 zu bewerten.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 3 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im 1. Obergeschoss links mit vier Wohnräumen, Esszimmer, zwei Bädern, Küche, Speisekammer, WC, Flur, Diele und zwei Balkone.

Weiter ist der 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 4 zu bewerten.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichnet handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im 1. Obergeschoss rechts mit fünf Wohnräumen, Küche, Bad, Esszimmer, Hauswirtschaftsraum, Speisekammer, WC, Flur, Diele, zwei Balkone.

Zudem ist der 102/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 5 Gegenstand der Bewertung.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 5 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im 2. Obergeschoss links mit vier Wohnräumen, wovon ein Wohnraum mit der Diele verbunden ist, weiter eine Küche, Esszimmer, Bad, WC, Flur mit Vorraum-WC, Abstellraum, zwei Balkone.

Weiter ist der 106/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 6 zu bewerten.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan mit Nr. 6 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im 2. Obergeschoss rechts mit vier Wohnräumen, Esszimmer, Küche, Speisekammer, Bad, WC, Hauswirtschaftsraum, Flur, Diele, Abstellraum, zwei Balkone.

Zudem ist der 152/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 7 zu bewerten.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 7 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im 1. Dachgeschoss links und 2. Dachgeschoss links mit drei Wohnräumen, Küche, Bad, Ankleide, WC, Flur, Garderobe im 1. Dachgeschoss und zudem über eine Treppe verbunden im 2. Dachgeschoss um Galerie, Wohnraum (Arbeiten/Gast), Bad und WC, Dachterrasse.

Weiter ist der 136/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 Gegenstand der Bewertung.

Bei der Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 8 handelt es sich gemäß Aufteilungsplan um eine Wohnung im 1. Dachgeschoss rechts und 2. Dachgeschoss rechts mit drei Zimmern, Küche/Essen, Speisekammer, Ankleide, Bad, Gäste-WC, Hauswirtschaftsraum, Flur/Garderobe, Balkon im 1. Dachgeschoss und über eine Treppe verbunden im 2. Dachgeschoss um zwei Galerien, Schlafzimmer, Ankleide, Bad.

Zudem ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 9 zu bewerten.

Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Weiter ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 10 Gegenstand der Bewertung. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Zudem ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 11 zu bewerten.

Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Weiter ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 12 Gegenstand der Bewertung. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Zudem ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 13 zu bewerten.

Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Weiter ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 14 Gegenstand der Bewertung. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Zudem ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 15 zu bewerten. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Weiter ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 16 Gegenstand der Bewertung. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Zudem ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 17 zu bewerten. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Weiter ist der 1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Kellerabstellraum gemäß Aufteilungsplan Nr. 18 Gegenstand der Bewertung. Der Kellerraum ist gemäß Aufteilungsplan im Kellergeschoss gelegen.

Zudem ist der 16/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Parksystem mit Drehscheibe gemäß Aufteilungsplan Nr. 19 zu bewerten. Zu dem Parksystem ist bisher keine bauliche Anlage verbunden.

Die Anschrift lautet Schubertstraße 8, 80336 München.

Hinweis:

Zu den im Vorangegangenen angeführten Grundrissbeschreibungen stellt der Sachverständige an dieser Stelle ausdrücklich klar, dass diese anhand der vorliegenden Aufteilungspläne beschrieben sind. Tatsächlich handelt es sich bei den Bewertungsobjekten um ein Gebäude, welches vollständig entkernt wurde und an welchem diverse Rohbauarbeiten im Bereich Dach bzw. Arbeiten am Dachstuhl durchgeführt wurden.

Hierzu wird im Übrigen auch auf die Ausführungen in Kapitel 3.3 Baurechtliche Situation und 3.4 Vorhandene Bebauung/Nutzungsart hingewiesen.

Hinsichtlich der vorhandenen Nutzungsrechte wird auf das Kapitel 1.10 des Gutachtens hingewiesen. Hier sind die in der Gemeinschaftsordnung bewilligten Sondernutzungsrechte dargelegt.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1540 K 310/21, mit Beweisbeschluss vom 09.12.2021 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck angefertigt und ist weder gänzlich noch auszugsweise noch im Wege der Bezugnahme ohne Zustimmung des Sachverständigen zu vervielfältigen oder zu veröffentlichen. Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung; eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

1.4. Wertermittlungstichtag / Qualitätstichtag

Wertermittlungstichtag ist der 27.01.2022, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätstichtag ist mit dem Wertermittlungstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 27.01.2022, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Bei der Ortsbesichtigung waren weiter ein Vertreter der Gläubigerin sowie ein Vertreter des Eigentümers (Schuldner) anwesend.

Es wird darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Gebäude um einen entkernten Rohbau handelt. Das Gebäude wurde vom 2. DG bis ins Souterrain/Kellergeschoss begangen, soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden Abweichungen festgestellt. Es wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung, soweit zugänglich, erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume, d.h. es wurden die Räumlichkeiten im Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, 1.-2. Dachgeschoss, das Souterrain/Kellergeschoss, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage sind die Grundbuchauszüge vom 15.11.2021 beigelegt:

- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10919
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10920
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10921
(Wohnungsgrundbuch)

- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10922
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10923
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10924
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10925
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10926
(Wohnungsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10927
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10928
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10929
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10930
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10931
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10932
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10933
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10934
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10935
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10936
(Teileigentumsgrundbuch)
- AG München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10937
(Teileigentumsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis sind den beigefügten Grundbuchauszügen zu entnehmen. Es wird auf die Beifügung der Abteilung I, Abteilung II (sofern keine wertrelevanten Lasten und Beschränkungen bestehen), Abteilung III verzichtet.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Die beigefügten Grundbuchauszüge wurden anonymisiert.

1.7. Baulastenverzeichnis

Das Bewertungsobjekt liegt in Bayern. Das Baurecht in Bayern sieht kein Baulastenverzeichnis vor.

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszüge des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Pläne: Grundrisspläne, Schnitt
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Nachtrag
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 31.12.2020
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Die Wohnungen sind nicht hergestellt. Gemäß dem Sachverständigen vorliegenden Erkenntnissen bestehen keine Mietverhältnisse.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung samt Nachtrag wurden eingesehen.

In der Teilungserklärung sind die Bewertungsobjekte wie folgt vorgetragen:

- 166/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 1 bezeichneten Räumen.
- 104/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung im Erdgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 2 bezeichneten Räumen.
- 102/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 3 bezeichneten Räumen.
- 106/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 4 bezeichneten Wohnung im 1. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 4 bezeichneten Räumen.
- 102/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 5 bezeichneten Räumen.
- 106/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 6 bezeichneten Wohnung im 2. Obergeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 6 bezeichneten Räumen.
- 152/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 7 bezeichneten Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss, bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 7 bezeichneten Räumen.
- 136/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichneten Wohnung im 1. und 2. Dachgeschoss,

bestehend aus sämtlichen im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 8 bezeichneten Räumen.

- 10 mal 1/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bis 18 bezeichneten Kellerabstellräume im Kellergeschoss, bestehend aus jeweils einem im Aufteilungsplan mit einer Ziffer 9 bis 18 bezeichneten Kellerabstellraum.
- 16/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 19 bezeichneten Parksystem mit Drehscheibe (mit 16 PKW-Stellplätzen), bestehend aus dem mit Ziffer 19 bezeichneten Parksystem mit Drehscheibe.

In der Gemeinschaftsordnung ist unter § 3 Benutzungsregelung die Benutzung der im gemeinschaftlichen Eigentum befindlichen Grundstücksflächen in der Weise geregelt, dass verbunden wird:

- mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnungseigentum das Recht auf ausschließliche Benutzung der im beiliegenden Plan mit rot (SNR 1 und SNR 35) dargestellten Grundstücksfläche samt dem Recht, den auf der Fläche von SNR 35 dargestellten KFZ-Stellplatz auf eigenen Kosten zu errichten und zu unterhalten, sofern sich der künftige Erwerber die erforderliche Genehmigung der Stadt München besorgt; der teilende Eigentümer errichtet diesen Stellplatz nicht.
- mit dem im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnungseigentum das Recht auf ausschließliche Benutzung der im beiliegenden Plan mit grün (SNR 3) dargestellten Grundstücksfläche.
- für die im beiliegenden Plan mit blau (SNR 2) eingezeichnete Fläche gilt:
Vom Nutzen und Gebrauch der im Aufteilungsplan SNR 2 (blaue Fläche) sind alle Wohnungs- und Teileigentümer ausgeschlossen, mit Ausnahme des Eigentümers XX, solange dieser auch nur Eigentümer einer Wohnungs- oder Teileigentumseinheit ist (negatives Sondernutzungsrecht).
Der Eigentümer XX ist berechtigt an der Fläche SNR 2 ein positives Sondernutzungsrecht für eine einzelne Wohnungs- und Teileigentumseinheit zu begründen, bzw. auf diese zu übertragen. Mit Zugang beim Grundbuchamt soll der jeweilige Eigentümer dieser Einheit sondernutzungsberechtigt sein.

- der Vorraum vor den Wohnungen 7 und 8 im Treppenhaus ist gemeinsames Sondernutzungsrecht der Wohnung 7 und 8, wobei der Rettungsweg hier gewährleistet bleiben muss.
- Die derzeitige Hecke, bzw. eine ähnliche Grenzanlage zur Schubertstraße bleibt bestehen. Die Zäune und ähnliche Grenzanlagen (Hecken) zu den Nachbargrundstücken und zur Straßenseite der Schubertstraße, dürfen nur mit einem mehrheitlichen Beschluss der Eigentümerversammlung geändert werden, wobei die Denkmalschutzaufgaben in jedem Fall beachtet werden müssen.
- Hinsichtlich des automatischen Pkw-Tiefparksystems (Parksystem mit Drehscheibe) Sondereigentum Nr. 19 wird folgende Nutzungsregelung vereinbart:
ein ideeller 1/16 Anteil an dem Parksysteem mit Drehscheibe Nr. 19 beinhaltet das Recht, einen Pkw in dem automatischen Parksysteem abzustellen.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Eine Hausverwaltung ist, soweit dem Sachverständigen bekannt, nicht vorhanden.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Rücklagen, Hausgeld, Sonderumlagen, usw. sind nicht gegeben, da die Wohnanlage bzw. eine Eigentümergemeinschaft bisher nicht besteht.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt für Wohnimmobilien ist als gut zu beurteilen. Durch den Sachverständigen wird darauf hingewiesen, dass zum Bewertungsstichtag keine negativen Auswirkungen auf Grund der Coronakrise feststellbar waren.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Die Bewertungsobjekte liegen in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,5 Mio. Einwohnern. Die Bewertungsobjekte sind in der Schubertstraße im Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt gelegen. Der Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt stellt den südlichen Innenstadtbereich dar. Das Zentrum von München liegt ca. 2 km entfernt.

Der Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt liegt unmittelbar südlich und westlich des Zentrums von München. Nachbarbezirke sind Maxvorstadt im Norden, Altstadt-Lehel im Nordosten, Au-Haidhausen im Osten, Untergiesing-Harlaching im Südosten, Sendling im Süden und Schwanthalerhöhe im Westen.

Mit Stand Dezember 2021 waren in München rd. 35.690 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 4,0 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gesunken, hier betrug diese ca. 4,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im Dezember 2021 ca. 5,1 %.

Mikrolage

Die Bewertungsobjekte sind in der Schubertstraße gelegen. Die Schubertstraße ist eine Einbahnstraße, mit beidseitigen Gehwegen, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden bzw.

Wohn-/Geschäftsgebäuden mit ca. 3-5 Vollgeschosse bzw. überwiegend ausgebauten Dachgeschossen. In der nahen Umgebung sind die Polizeiinspektion 14 und die Theresienwiese gelegen.

Ärzte, Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten, usw. sind im Stadtbezirk und im Stadtgebiet von München in ausreichender Anzahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Von den Bewertungsobjekten ist das ca. 2 km entfernte Zentrum von München in nordöstlicher Richtung in ca. 10 Minuten anfahrbar. Der Anschluss an die A 96 Richtung Lindau ist in westlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 4,5 km gelegen. In südöstlicher Richtung liegt der Anschluss an die A8 Richtung Salzburg in einer Entfernung von ca. 6,5 km. In südwestlicher Richtung ist der Anschluss an die A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen in einer Entfernung von ca. 5 km gelegen. Die A9 Richtung Berlin kann in nordöstlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten bzw. nach ca. 10 km angefahren werden. Die Anbindung der Objekte an den Individualverkehr ist als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Goetheplatz ist in einer Entfernung von ca. 400 Meter zu den Bewertungsobjekten gelegen. Hier verkehren die U-Bahnlinien U3 und U6 sowie die Buslinien 58 und 68. Mit den U-Bahnlinien U3 und U6 ist beispielsweise das Zentrum von München (Marienplatz) in einer Fahrzeit von ca. 4 Minuten direkt anfahrbar. Mit der Buslinie 58 ist in einer Fahrzeit von ca. 3 Minuten der Holzkirchner Bahnhof bzw. in einer Fahrzeit von ca. 6 Minuten der Hauptbahnhof Nord von München direkt erreichbar. Fußläufig ist der Hauptbahnhof von München in einer Entfernung von ca. 1 km gelegen. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel, das S- und U-Bahnnetz sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anbindung der Bewertungsobjekte an öffentliche Verkehrsmittel ist gut.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 38 km entfernt und ist in ca. 40 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen von München in ca. 45-55 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Zum Zeitpunkt der Ortsbegehung sind auf dem Bewertungsgrundstück keine Kfz-Stellplätze vorhanden. Gemäß Aufteilungsplan ist jedoch ein Parksystem gemäß Aufteilungsplan Nr. 19 geplant.

Das Parken ist in den umliegenden Straßen möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 1.417 m². Die Grundstücksform ist annähernd trapezförmig. Die Straßenfront zur Schubertstraße beträgt ca. 40 Meter. Die minimale Tiefe beträgt ca. 29,5 Meter, die maximale Tiefe beträgt ca. 43 Meter. Das Grundstücksniveau ist annähernd eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass für dieses Gutachten unterstellt wird, dass keine Eigenschaften oder Gegebenheiten des Grund und Bodens vorhanden sind, welche möglicherweise die Gebrauchstauglichkeit oder Nutzungsfähigkeit beeinträchtigen oder gefährden.

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zu den Bewertungsobjekten ist über die Schubertstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Gemäß Baubeschrieb ist Fernwärmeanschluss möglich. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtliche Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, ist mit einem Baukörper, welcher als denkmalgeschützter Rohbau besteht, bebaut.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine vordere Baulinie (Tiefe 6 Meter) ist ersichtlich. Es gelten die Baumschutzverordnung sowie die Stellplatzsatzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Besonderes Wohngebiet (WB) dargestellt.

Hinweis:

Im Hinblick auf die hier beigefügten Aufteilungspläne wird darauf hingewiesen, dass diese Teil der Teilungserklärung vom 05.05.2010 bzw. Nachtrag vom 17.07.2010 sind.

Zwischenzeitlich erfolgten Umplanungen, sodass die aktuell genehmigte Bauplanung gemäß den Informationen des Referats für Stadtplanung und Bauordnung, Landes-

hauptstadt München auf 17.02.2022 datiert. Hierzu wurde zudem eine Abgeschlossenheitsbescheinigung genehmigt, welche auf der für die Baugenehmigung zu Grunde liegenden Plänen basiert.

Der Sachverständige weist somit darauf hin, dass die bestehende Aufteilung nach WEG von der nun bestehenden genehmigten Planung abweicht. Die hier durchzuführende Verkehrswertermittlung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens ist jedoch anhand der bestehenden Teilungserklärung und der grundbuchrechtlich vorgetragenen Miteigentumsanteile vorzunehmen.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, ist mit einem Baukörper, welcher als denkmalgeschützter Rohbau besteht, bebaut. Der Baukörper verfügt über ein Erdgeschoss, 1.-2. Obergeschoss, 1.-2. Dachgeschoss und ein Souterrain/Kellergeschoss. Der Baukörper verfügt über ca. 4 Vollgeschosse. Das ursprüngliche Baujahr ist ca. 1894/1895.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.

Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

Die wertrelevante Geschossfläche wurde anhand des vorliegenden Planmaterials überschlägig ermittelt. Im Hinblick auf die Wertermittlung ist der sich ergebende Genauigkeitsgrad der Flächenermittlung ausreichend.

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 3.120 m².

Bei einer Grundstücksgröße von insgesamt 1.417 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 2,20.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschosse ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschossen (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet. Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche angerechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Wohnfläche

Die im Nachfolgenden angegebenen Wohnflächen wurden anhand der vorliegenden Aufteilungspläne bzw. weiterer vorliegender Baupläne grob überschlägig ermittelt. Da die für die hier vorzunehmende Verkehrswertermittlung maßgeblichen Aufteilungspläne weder Flächenangaben noch Maßangaben enthalten und die vorliegenden bemaßten Baupläne jedoch Abweichungen in der Grundrissdarstellung zu den Aufteilungsplänen enthalten, können Abweichungen bei den angegebenen Wohnflächen nicht ausgeschlossen werden. Ein Aufmaß erfolgte ausdrücklich nicht, da nicht sämtliche Bereiche des Objektes auf Grund der entkernten Decken zugänglich waren. Weiter waren auch Wohnungstrennwände, z.B. im Bereich des Dachgeschosses nicht gegeben. Zusammenfassend wird somit nochmals klargestellt, dass die nachfolgenden Flächenangaben nur eine überschlägige Ermittlung darstellen.

Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1, Souterrain	ca. 155 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1, EG	ca. 174 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2, EG	ca. 205 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 3, 1. OG	ca. 202 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 4, 1. OG	ca. 234 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 5, 2. OG	ca. 203 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 6, 2. OG	ca. 186 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 7, 1. DG	ca. 201 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 7, 2. DG	ca. 120 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 8, 1. DG	ca. 205 m ²
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 8, 2. DG	ca. 95 m ²

3.7. Denkmalschutz

Es besteht Denkmalschutz.

Das Gebäude Schubertstraße 8 ist in der Denkmalschutzliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege mit der Aktennummer D-1-62-000-6322 als Baudenkmal mit der Funktion „Mietshaus, syn. Miethaus, syn. Zinshaus“ wie folgt beschrieben: „Mietshaus, dreigeschossiger Traufseitbau mit reicher Fassaden-

gliederung in eigenwilligen Formen der deutschen Neurenaissance, mit polygonalem, von einer welschen Haube bekröntem Bodenerker, Erkern, übergiebelten Seitenteilen und breiten Loggien im Mittelteil, mit reichem Dekor und Hausmadonna, von Wilhelm Spannagel, 1894-95; mit Pfeiler-Gitter-Einfriedung, gleichzeitig.“

Weiter besteht Ensembleschutz. Das Bewertungsgrundstück ist unter der Aktennummer E-1-62-000-67 mit der Bezeichnung „Wiesenviertel“ wie folgt beschrieben: „Die Theresienwiese mit Bavaria, Ruhmeshalle und mit anschließendem sogenannten Ausstellungspark sowie die östlich angelegte Villenbebauung bilden zusammen das Ensemble Wiesenviertel. Das Ensemble umfasst im Westen die Theresienhöhe mit dem Ausstellungspark und im Osten das Gebiet zwischen Schwanthalerhöhe, St.-Paul-Straße, Pettenkoflerstraße, Goethestraße bis Goetheplatz und Lindwurmstraße bis Poccistraße. (...) Daneben legte (...) einen polygonalen Gartenplatz, den Kaiser-Ludwig-Platz, später mit Reiterdenkmal, an, von welchem in einem unregelmäßigen Sechseck strahlenförmig Straßen abgehen sollten. Nach den städtischen Vorstellungen war den zukünftigen Bauanlagen der Charakter eines Villenquartiers zgedacht. (...) Zu den wichtigsten Vorschriften gehörten die Festlegung der offenen Bauweise, einzeln oder zu Zweiergruppen gebunden, die Vorgartentiefen mit einer Einfriedung aus Eisengittern auf Steinsockeln, die Gebäudehöhe mit zwei Stockwerken über dem Erdgeschoss und einer maximalen Traufhöhe von 15 Metern, die Abstände zwischen den Häusern und das Verbot der Betreibung eines Gewerbes. Von der Architektur der Villenbebauung wurde eine gehobene Qualität verlangt. Der Ausbau des Wiesenviertels dauerte bis zum Beginn des 20. Jahrhunderts an, wobei der Schwerpunkt der Bautätigkeit in den 1890er Jahren gelegen hatte. (...) In der Reihe der Stadterweiterungen Münchens aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts ist die Bebauung des Wiesenviertels das jüngste Beispiel für eine geometrische Auffassung im Städtebau, gleichzeitig aber das älteste Villenquartier, in welchem die in den 1880er Jahren propagierte offene Bauweise erstmals exemplarisch angewandt wurde. Als Spätform der geometrischen Stadterweiterung in offener Bauweise und als Villenviertel im Bezug zur traditionsreichen Festwiese bildet das Wiesenviertel eine städtebauliche Besonderheit. Diese Bedeutung hat das Ensemble trotz der beträchtlichen Beschädigungen während des Zweiten Weltkrieges

und der erfolgten Glättungen, den Abrissen und Neubauten in der Nachkriegszeit nicht verloren.“

3.8. Altlasten

Nach Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen beim Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München derzeit nicht vor.

Dem Sachverständigen liegt ebenfalls kein begründeter Verdacht auf Altlasten vor. Für das Gutachten wird Altlastenfreiheit unterstellt.

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

Die nachfolgende Beschreibung soll für diese Wertermittlung der Darstellung des Objektes dienen. Sie enthält nur Angaben und beschreibt Merkmale, die für diese Wertermittlung von erkennbarem Einfluss sind.

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit und die Baualters-kategorie, die wesentlichen baulichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und der Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Beschreibung nicht jedes Detail herangezogen.

Alle Feststellungen im Gutachten zur Beschaffenheit, zum Zustand und zu den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen beruhen auf der Ortsbesichtigung, den vorliegenden Unterlagen und erhaltenen Informationen, sowie den durch den Sachverständigen durchgeführten Erhebungen. Eine stichpunktartige Einzelprüfung der vorliegenden Unterlagen sowie Plausibilitätsprüfungen wurden vorgenommen.

Die Beschreibung ist stichpunktartig ohne Anspruch auf Vollständigkeit und Detailgenauigkeit. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Angaben hinsichtlich nicht sichtbarer oder unzugänglicher Bauteile beruhen auf Auskünften oder begründeten Vermutungen. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile, Baustoffe oder Eigenschaften und Gegebenheiten vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder die Gesundheit der Nutzer gefährden. Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen erfolgten durch Inaugenscheinnahme.

Beschrieben wird die dominierende Ausstattung. Abweichungen in Teilbereichen können durchaus vorhanden sein, welche jedoch keinen wesentlichen Einfluss auf den Verkehrswert haben.

Die nachfolgende Beschreibung gibt den durchschnittlichen Standard für Beschaffenheit, Lage, Größe und Ausstattung im Anwesen zum Zeitpunkt der Besichtigung an. Auf nennenswerte Abweichungen vom durchschnittlichen Standard wird gesondert hingewiesen.

Bauweise: Massivbau;

Baujahr: ca. 1894/1895;

Veränderungen: Das Gebäude wurde entkernt;

Aufteilung in
Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 05.05.2010;

Ausführung und Ausstattung:

Das Gebäude wurde vom Souterrain/Kellergeschoss bis ins 2. Dachgeschoss, soweit die Räumlichkeiten zugänglich waren, begangen.

- Das Gebäude ist zum Bewertungsstichtag mittels Planen gegen eindringende Feuchtigkeit gesichert. Die Planen sind sowohl in den Geschossen an Fenstern als auch im Dachbereich schadhafte.

Fundamente/

Gründung: Steinfundamente oder Vergleichbares;
Im Souterrain/Kellergeschoss wurde im Bereich der Kellerabteile am Boden eine Betonplatte eingebaut;

Außenfassade: Das Gebäude verfügt über einen alten Putz bzw. unverputzte Außenwände; die Fassade ist vollständig renovierungsbedürftig;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Das Gebäude wurde mit einem neuen Dachstuhl versehen; es ist eine Holzschalung vorhanden; abgedichtet ist das Dach provisorisch mittels Plastikplanen, diese sind schadhafte; aus diesem Grund bilden sich in den Dachgeschossen am Boden Pfützen; beim Ortstermin wurde darauf hingewiesen, dass der vorhandene Dachstuhl bzw. die vorhandene Betonkonstruktion im Dachbereich nicht mehr der zum Zeitpunkt der Ortsbegehung bestehenden Baugenehmigung entspricht;

Dachentwässerung: Die Dachentwässerung ist im Zuge der Baumaßnahme endgültig herzustellen, derzeit liegt nur eine provisorische Entwässerung vor;

Geschossdecken: Die Geschossdecken wurden weitestgehend dahin rückgebaut, dass lediglich noch die Holzbalken sowie Schalung der ehemaligen Holzbalkendecken vorhanden sind; auch wurde bereits teils die Holzschalung entfernt; gemäß der

Auskunft beim Ortstermin ist geplant, hier neue Massivdecken aus Stahlbeton einzuziehen;

Treppen/-haus: Das Treppenhaus verfügt über die ursprüngliche Holzterasse, die Stufen wurden hier mit Holzspanplatten provisorisch belegt;

Fenster: Es sind keine Fenster vorhanden;

Hauseingang: Der Zugang von der öffentlichen Verkehrsfläche zum Hauseingang ist derzeit nicht hergestellt, eine erforderliche Treppe bzw. Treppenstufen sind nicht vorhanden; die ehemalige Hauseingangstür als Holztür mit Glaseinsatz und Oberlicht ist vorhanden, diese ist jedoch sanierungsbedürftig;

Aufzug: Die geplanten Aufzüge sind nicht vorhanden;

Elektroinstallation: Es ist keine funktionsfähige Elektroinstallation vorhanden;

Heizung/Warmwasser: Es ist keine funktionsfähige Heizungsanlage bzw. Installation zur Beheizung des Gebäudes gegeben;

Zusammenfassend handelt es sich bei dem Gebäude um einen Rohbau. Wobei zu beachten ist, dass der Rohbau mit einem neuen zimmermannsmäßigen Holzdachstuhl mit Schalung versehen wurde, zudem im 1. und 2. Dachgeschoss Betonarbeiten im Bereich des Daches bzw. der Decken ausgeführt wurden. Zudem ist im Kellergeschoss im Bereich der geplanten Kellerabteile ein Betonboden eingebaut. Weiter ist zu beachten, dass die vorhandenen Holzbalkendecken im Grunde bis auf die vorhandene Holzbalkendeckenlage und eine Schalung zurückgebaut wurden, teils wurde bereits auch die Holzschalung entfernt. In Bezug auf den vorhandenen neu errichteten Dachstuhl und die Betonarbeiten im 1. und 2. Dachgeschoss wurde beim

Ortstermin durch den Vertreter des Eigentümers auch darauf hingewiesen, dass hier Abweichungen zu den genehmigten Plänen bestehen.

Weiter wird nochmals darauf hingewiesen, dass keinerlei Ausbauten zu Elektroinstallation, Heizungsinstallation, Innenausbau usw. vorhanden sind.

Auf Grund der Erkenntnisse des Ortstermins weist der Sachverständige auch darauf hin, dass dem Sachverständigen nicht bekannt ist, inwieweit bei dem durchgeführten Rückbau der bestehende Denkmalschutz beachtet wurde. Der Sachverständige kann somit auch letztendlich nicht beurteilen, ob sich gegebenenfalls für den Bauherren oder einen künftigen Bauherren noch Probleme hieraus ergeben werden.

Das in der Teilungserklärung beschriebene bzw. im Aufteilungsplan dargestellte Parksystem gemäß Aufteilungsplan Nr. 19 ist nicht vorhanden, d. h. es sind hierzu keinerlei Bauausführungen gegeben.

4.2. Energieausweis / energetischer Zustand

Bei dem Baukörper handelt es sich um einen Rohbau. Energetische Sanierungsmaßnahmen sind im Rahmen der Baumaßnahme entsprechend vorzunehmen.

Ein Energieausweis bzw. eine Wärmebedarfsberechnung liegt dem Sachverständigen nicht vor.

4.3. Außenanlagen

Die Außenanlagen sind im Rahmen der Baumaßnahme herzustellen. Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung sind keinerlei verwertbare Ausstattungen im Bereich der Außenanlagen vorhanden.

4.4. Befund

Die vorstehende Baubeschreibung und nachfolgende Ausführung dienen lediglich der Verkehrswertermittlung und stellen keine abschließende Zustandsauflistung dar.

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum besteht im Wesentlichen aus dem, dem Gemeinschaftseigentum zugehörigen, Rohbau. Hierzu ist darauf hinzuweisen, dass die vorhandenen Geschossdecken, d. h. die Holzbalkendecken zurückgebaut sind.

Sondereigentum:

- Im Hinblick auf das Sondereigentum ist im Prinzip vom Umfang einer „Neubaumaßnahme“ unter Verwendung der bestehenden Altbausubstanz (Denkmalschutz) auszugehen.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Der angeführte Zustand des Gebäudes wird in der Wertermittlung entsprechend berücksichtigt.

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich um eine gute, zentrale Wohnlage in München gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild entspricht einem sanierungsbedürftigen, denkmalgeschützten Rohbau.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Das Gemeinschaftseigentum besteht aus einem unvollständigen Rohbau.

Ausstattung:

Es handelt sich bei dem Baukörper um einen unvollständigen Rohbau. Es ist keine weitere Ausstattung gegeben.

Grundrisslösung:

Nach sachverständiger Beurteilung sind durchschnittliche bzw. gute Grundrissgestaltungen realisierbar.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand ist aktuell schlecht.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind nach Herstellung von nutzbaren Wohn-/Nutzflächen gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als gut beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

Die ImmoWertV umfasst gem. § 6 drei normierte Wertermittlungsverfahren, die zu den allgemein anerkannten Regeln der Verkehrswertermittlung zählen:

- Das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV)
- Das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV)
- Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV)

Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Die hieraus resultierenden Werte sind in Abhängigkeit vom Grundstücksmarkt und im Sinne der Verkehrswertdefinition nach § 194 BauGB zu beurteilen.

Bei dem hier gegenständlichen Bewertungsobjekt, welches nach WEG aufgeteilt ist, handelt es sich um ein Baugrundstück mit denkmalgeschützter Gebäudesubstanz, welches sich als Rohbau darstellt. Die vorhandene und verwertbare Gebäudesubstanz besteht im Wesentlichen aus tragenden, aufstehenden Wänden, der Gründung des Gebäudes, den Holzbauteilen bzw. Betonbauteilen des Dachstuhles, teils Geschossdecken, wobei die vorhandenen Deckenbauteile, sofern sie aus Holz bestehen, gemäß der Auskunft beim Ortstermin durch Massivdecken ersetzt werden sollen.

Für die Verkehrswertermittlung ist somit der Bodenwert zu ermitteln und zudem der Wert der verwertbaren Bausubstanz, welche, wie im Vorangegangenen dargelegt, im Sinne eines Rohbaus besteht.

Da für das Bewertungsgrundstück eine Aufteilung nach WEG besteht, ist für die Ermittlung der Verkehrswerte der Sondereigentumsanteile eine Aufteilung gemäß den Miteigentumsanteilen vorzunehmen.

7. WERTERMITTLUNG

7.1. Bodenwert

Der Bodenwert ist vorrangig im Vergleichswertverfahren (§§ 24 - 26 ImmoWertV) und unter Beachtung der §§ 40 - 45 ImmoWertV zu ermitteln. Anstelle von Vergleichspreisen können auch geeignete Bodenrichtwerte herangezogen werden (§ 24 Abs. 1 bzw. § 40 Abs. 2 ImmoWertV).

Bodenrichtwerte (§ 196 BauGB, § 13 ImmoWertV) sind durchschnittliche Lagewerte und geben Aufschluss über das allgemeine Grundstückspreisniveau zum angegebenen Zeitpunkt. Die Bodenrichtwerte sind üblicherweise im 2-Jahresturnus vom Gutachterausschuss für Ortsteile, Straßenabschnitte etc. flächendeckend zu ermitteln.

Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn die Merkmale des zu Grunde gelegten Richtwertgrundstücks hinreichend mit den Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen. Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind durch Zu-/Abschläge zu berücksichtigen, in der Regel auf Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten (§ 26 ImmoWertV, § 19 ImmoWertV).

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat für das Richtwertgebiet zum 31.12.2020 Bodenrichtwerte für erschlossene, unbebaute Grundstücke bekannt gegeben:

**Der Bodenrichtwert für Wohnbauflächen zum 31.12.2020 beträgt
11.300,00 €/m², WGFZ 2,0, ebf., M (Geschossbaugebiet).**

Marktkonformer Bodenwert:

Ausgehend von dem zur Verfügung stehenden Bodenrichtwert, sind folgende wertbeeinflussende Unterschiede bei der Festlegung des Bodenwertes für das zu bewertende Grundstück zu beachten:

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.

- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede bzgl. der Lage auf die sich der Bodenrichtwert bezieht.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 27.01.2022 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 31.12.2020 ist das Preisniveau steigend. Auf Grund mir vorliegender Daten und Erkenntnisse wird für das steigende Preisniveau im Richtwertgebiet ein Zuschlag von rd. 10 % als angemessen beurteilt.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes ist kein Zu-/Abschlag erforderlich.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität wurde für die Bestandsbebauung gemäß den Aufteilungsplänen eine WGFZ von ca. 2,2 ermittelt. Der Bodenrichtwert bezieht sich auf eine WGFZ von 2,0. Die Anpassung erfolgt mittels der vom Gutachterausschuss veröffentlichten Umrechnungskoeffizienten.

Im Folgenden wird der Bodenwert ermittelt.

Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand:	31.12.20								11.300,00 €/m ²
Anpassung an das Preisniveau:				10%					
Anpassung an die Nutzungsintensität:									
				WGFZ BRW 2,0:	2,00				
				WGFZ Bestand 2,2:	2,20				
Angepasster Bodenwert:									
	11.300,00 €/m ²	x	1,10	x	2,20	/	2,00	= rd.	13.700,00 €/m ²
<u>Bodenwert:</u>									
	1.417 m ²	x	13.700 €/m ²					= rd.	19.413.000,00 €

Hierbei wird von erschlossenem Zustand ausgegangen. Ob alle bisher angefallenen Erschließungsbeiträge bezahlt wurden, wurde nicht geprüft.

**Der Bodenwert zum Bewertungsstichtag 27.01.2022 beträgt für die
Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, rd. 19.413.000,00 €**

7.2. Sachwert

Das Sachwertverfahren findet grundsätzlich Anwendung bei der Verkehrswert-
ermittlung von Ein-/Zweifamilienwohnhäusern, im Sinne von eigengenutzten Wohn-
immobilien. Für Mehrfamilienwohnhäuser bzw. Wohn-/Geschäftshäuser, im Sinne
von Renditeobjekten, kommt in der Regel das Ertragswertverfahren für die Ermittlung
des Verkehrswertes zur Anwendung. Für Wohneigentum ist in der Regel das
Vergleichswertverfahren maßgeblich.

Im vorliegenden Bewertungsfall handelt es sich um ein Grundstück, welches mit
einem ehemaligen denkmalgeschützten Mehrfamilienwohnhaus bebaut war, welches
sich zum Zeitpunkt der Wertermittlung auf Grund des vorgenommenen Rückbaus als
Rohbau, wie im Gutachten bereits beschrieben, darstellt.

Aus diesem Grund ist nach sachverständiger Beurteilung für die Verkehrswert-
ermittlung die Ermittlung des Sachwertes unter Beachtung der verwertbaren
Gebäudesubstanz (Bausubstanz) vorzunehmen.

Informativ wird hinsichtlich des Verfahrensgangs mitgeteilt, dass aus sachverstän-
diger Sicht nicht das Ertragswertverfahren oder Vergleichswertverfahren unter Abzug
erforderlicher Baukosten/Sanierungskosten zum Tragen kommt, da die vorhandene
Gebäudesubstanz sich lediglich auf einen „unvollständigen“ und teils renovierungs-
bedürftigen Rohbau erstreckt. Zudem ist im vorliegenden Bewertungsfall im
Zwangsversteigerungsverfahren die Teilung nach WEG zu beachten, wodurch es
erforderlich ist, einen Verkehrswert für jeden einzelnen Miteigentumsanteil zu
ermitteln.

Im Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) wird der Sachwert des Grund-
stückes aus dem Sachwert der baulichen und sonstigen Anlagen sowie dem
Bodenwert (§ 40 ImmoWertV) ermittelt. Der Sachwert der baulichen Anlagen (ohne
Außenanlagen) ist ausgehend von den Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV) unter

Berücksichtigung der Alterswertminderung (§ 38 ImmoWertV) zu ermitteln. Der Sachwert der baulichen Außenanlagen und der sonstigen Anlagen wird, soweit sie nicht vom Bodenwert miterfasst werden, nach Erfahrungssätzen oder nach den gewöhnlichen Herstellungskosten ermittelt.

Herstellungskosten (§ 36 ImmoWertV)

Der Gebäudesachwert wird üblicherweise in Anlehnung an die durchschnittlichen Normalherstellungskosten, eingeführt vom Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung auf der Preisbasis von 2010 (NHK 2010) ermittelt.

Die Kostenkennwerte der NHK 2010 beziehen sich auf die Quadratmeter-Bruttogrundfläche (BGF) in Anlehnung an die DIN 277. Die gesetzliche MwSt. und die Baunebenkosten sind in den NHK'10 enthalten.

Die jeweiligen Neubauwerte werden, je nach Standardstufe, Gebäudeart, Grundrissart, Wohnungsgröße ausgewählt bzw. mit verschiedenen Wertkorrekturfaktoren gewichtet.

Ermittlung der objektbezogenen Herstellungskosten gem. NHK - Basis 2010

I Objektspezifischer Ansatz:

Bewertungsobjekt: ca. 3.230 m² BGF
Typ 4.2 UG, EG, 1.OG, 2.OG, 1.DG, 2.DG
Standardstufe: Überwiegend 5
Baujahr: 1894/1895

Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m², nach Wägungsanteil: angesetzt mit: 1.105 €/m²
(Einschließlich BNK und MwSt.)

II Korrekturfaktoren

Korrekturfaktor Wohnungsgröße angesetzt mit: 0,850

Regionalfaktor (gem. GUAA München) angesetzt mit: 1,510

Preisindizes für Bauwerke
(Basis 2015 = 100): angesetzt mit: 1,468

2010 = 90,1

Zum Bwst. = 132,3

Korrektur für Geschosshöhen, sachverständig angesetzt mit: 1,150

Somit als Korrekturfaktor (multiplikativ):

rd. 2,167

III Berechnung Herstellungswert pro m²

Brutto-Kosten der Brutto-Grundfläche in €/m²:

$$1.105 \text{ €/m}^2 \times 2,167$$

= rd.:

$$\frac{2.390 \text{ €/m}^2}{}$$

Objektbezogene Kosten Brutto-Grundfläche:

$$\mathbf{2.390 \text{ €/m}^2}$$

Bei der nachfolgenden Wertermittlung, im Sinne einer Substanzwertberechnung, wird der Neuherstellungswert anhand der objektbezogenen Kosten für die Brutto-Grundfläche ermittelt.

Als Ansatz für die bestehende Substanz des Rohbaus, unter Beachtung der noch erforderlichen Maßnahmen zur Fertigstellung des Rohbaus und des Zustandes der vorhandenen Bausubstanz, werden ca. 25 – 35 %, i. M. ca. 30 % als angemessen beurteilt. Diese Annahme beruht auf dem Ansatz von ca. 45 % der Herstellungskosten für die Rohbauarbeiten einschließlich Dachstuhl und einen Abschlag von ca. 1/3 auf Grund der noch zu erbringenden Maßnahme zur endgültigen Fertigstellung eines mangelfreien Rohbaus.

Für den Ansatz von ca. 30 % der Neuherstellungskosten ist kein weiterer Abschlag hinsichtlich der Alterswertminderung erforderlich, da die vorhandene Gebäudesubstanz bereits wertmäßig entsprechend berücksichtigt ist.

Für die Außenanlagen ist kein weiterer Zuschlag erforderlich, da diese im Prinzip vollständig neu herzustellen sind.

Für die Sachwertermittlung ist gemäß § 39 ImmoWertV eine Marktanpassung unter Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zum Bewertungsstichtag erforderlich.

Im vorliegenden Bewertungsfall ist zu beachten, dass sich der Sachwert (Substanzwert) maßgeblich aus dem Bodenwert ableitet. In Bezug auf die vorhandene Gebäudesubstanz ist grundsätzlich zu beachten, dass die vorhandene Gebäudesubstanz auf Grund des Denkmalschutzes zu erhalten ist. Für einen Investor würde sich jedoch das Bewertungsobjekt als unbebautes Baugrundstück wesentlich besser darstellen, insbesondere in Bezug auf Planungsfreiheit, Kostenrisiko, usw. Die

Bodenwert: **19.413.000 €**

Vorläufiger Grundstückssachwert (ohne Marktanpassung): **21.729.000 €**

Marktanpassung:

Marktanpassungsfaktor 1,00
21.729.000 € x 1,00 = rd. **21.729.000 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Keine weiteren Zu-/Abschläge

Sachwert rd. **21.729.000 €**

**Der ermittelte Sachwert im Sinne einer Substanzwertermittlung zum
Bewertungsstichtag 27.01.2022 beträgt rd. 21.729.000,00 €**

7.3. Aufteilung nach Miteigentumsanteilen

Im Kapitel 7.2. wurde der Sachwert im Sinne eines Substanzwertes für das Grundstück Fl.-Nr. 9775/3, Gemarkung Ludwigs-Vorstadt, ermittelt. Für das Bewertungsobjekt, welches nach WEG aufgeteilt ist, ist im Rahmen der Zwangsversteigerung der Verkehrswert für jeden Miteigentumsanteil anzugeben.

Der Bodenwert sowie die maßgebliche Gebäudesubstanz des Rohbaus steht im Gemeinschaftseigentum, somit ist der ermittelte Sachwert (Substanzwert) gemäß den Miteigentumsanteilen aufzuteilen.

Bezeichnung Sondereigentum	MEA	Sachwert
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1	166 /1.000	3.607.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2	104 /1.000	2.260.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 3	102 /1.000	2.216.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 4	106 /1.000	2.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 5	102 /1.000	2.216.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 6	106 /1.000	2.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 7	152 /1.000	3.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 8	136 /1.000	2.955.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 9	1 /1.000	22.000,00 €

Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 10	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 11	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 12	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 13	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 14	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 15	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 16	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 17	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 18	1 /1.000	22.000,00 €
Parksystem mit Drehscheibe gem. Aufteilungsplan Nr. 19	16 /1.000	348.000,00 €

ABDRUCK

8. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) 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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeführten Wertableitung wurden zum Wertermittlungsstichtag 27.01.2022 für das zu bewertende Grundstück folgende Werte ermittelt.

Bezeichnung Sondereigentum	MEA	Sachwert
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1	166 /1.000	3.607.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2	104 /1.000	2.260.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 3	102 /1.000	2.216.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 4	106 /1.000	2.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 5	102 /1.000	2.216.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 6	106 /1.000	2.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 7	152 /1.000	3.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 8	136 /1.000	2.955.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 9	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 10	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 11	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 12	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 13	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 14	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 15	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 16	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 17	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 18	1 /1.000	22.000,00 €
Parksystem mit Drehscheibe gem. Aufteilungsplan Nr. 19	16 /1.000	348.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) wurde in diesem Gutachten der Sachwert für die jeweiligen Miteigentumsanteile abgeleitet. Weitere Zu-/Abschläge zur Ermittlung des Verkehrswertes sind nicht erforderlich.

ABDRUCK

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird zum Wertermittlungstichtag 27.01.2022 der Verkehrswert für das unbelastete Grundstück für die nachfolgenden Bewertungsobjekte wie folgt bewertet:

Bezeichnung Sondereigentum	MEA	Verkehrswert
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 1	166 /1.000	3.607.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 2	104 /1.000	2.260.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 3	102 /1.000	2.216.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 4	106 /1.000	2.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 5	102 /1.000	2.216.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 6	106 /1.000	2.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 7	152 /1.000	3.303.000,00 €
Wohnung gem. Aufteilungsplan Nr. 8	136 /1.000	2.955.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 9	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 10	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 11	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 12	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 13	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 14	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 15	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 16	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 17	1 /1.000	22.000,00 €
Kellerabstellraum gem. Aufteilungsplan Nr. 18	1 /1.000	22.000,00 €
Parksystem mit Drehscheibe gem. Aufteilungsplan Nr. 19	16 /1.000	348.000,00 €

München, den 30.05.2022

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

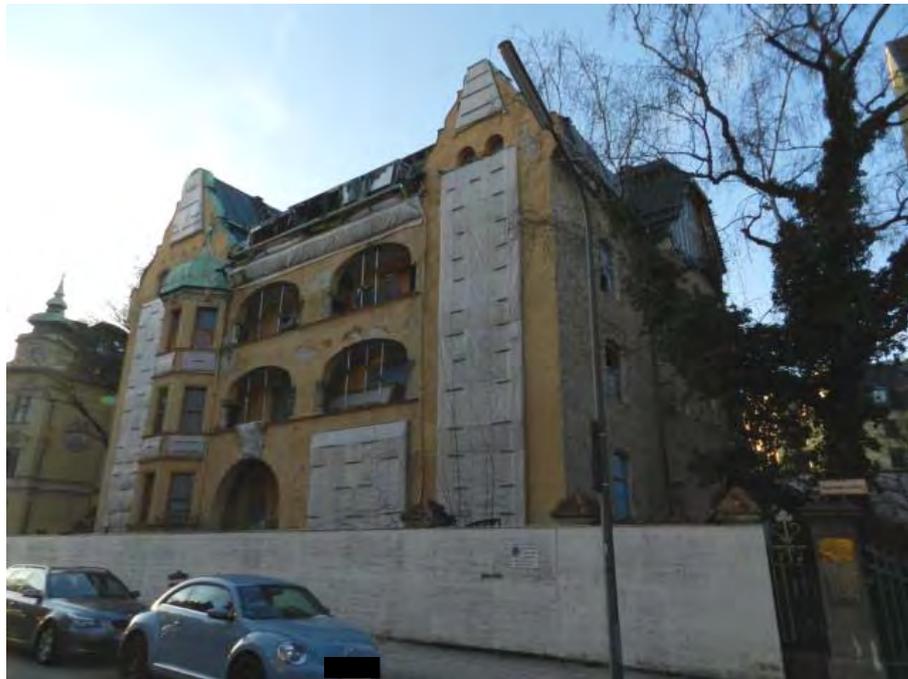
Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Süden



Ansicht von Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Ansicht Nordwestfassade



Ansicht Nordwestfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Ansicht von Südwest



Nordostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Südostfassade



Hauseingang in Südostfassade

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Kellergeschoss/Souterrain



Kellergeschoss/Souterrain

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Kellergeschoss/Souterrain



Kellergeschoss/Souterrain

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Kellergeschoss/Souterrain



Kellergeschoss/Souterrain

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Kellergeschoss/Souterrain



Hauseingang, EG

Anlage 1

Fotos

A 1.9



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.10



Erdgeschoss



Erdgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.11



Erdgeschoss



1. Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.12



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.13



1. Obergeschoss



1. Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.14



1. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.15



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.16



2. Obergeschoss



2. Obergeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.17



2. Obergeschoss

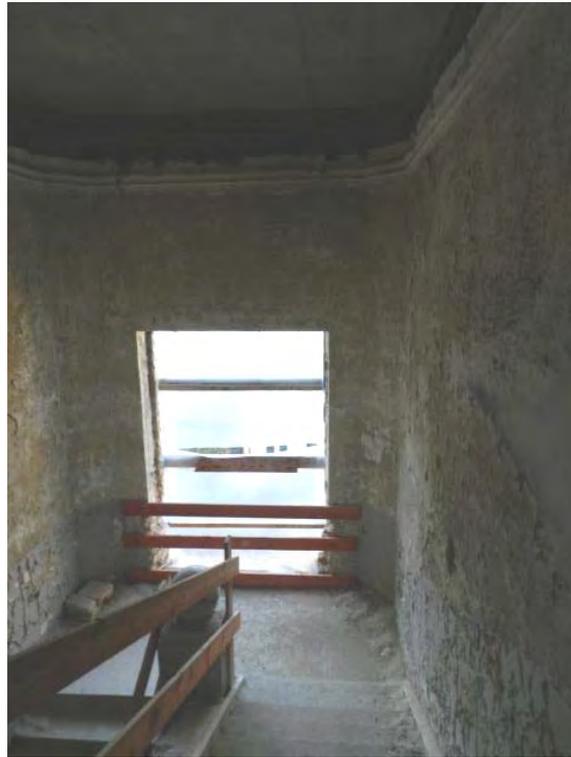


Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.18



Treppenhaus



1. Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.19



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.20



1. Dachgeschoss



1. Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.21



2. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.22



2. Dachgeschoss



2. Dachgeschoss

Anlage 1

Fotos

A 1.23

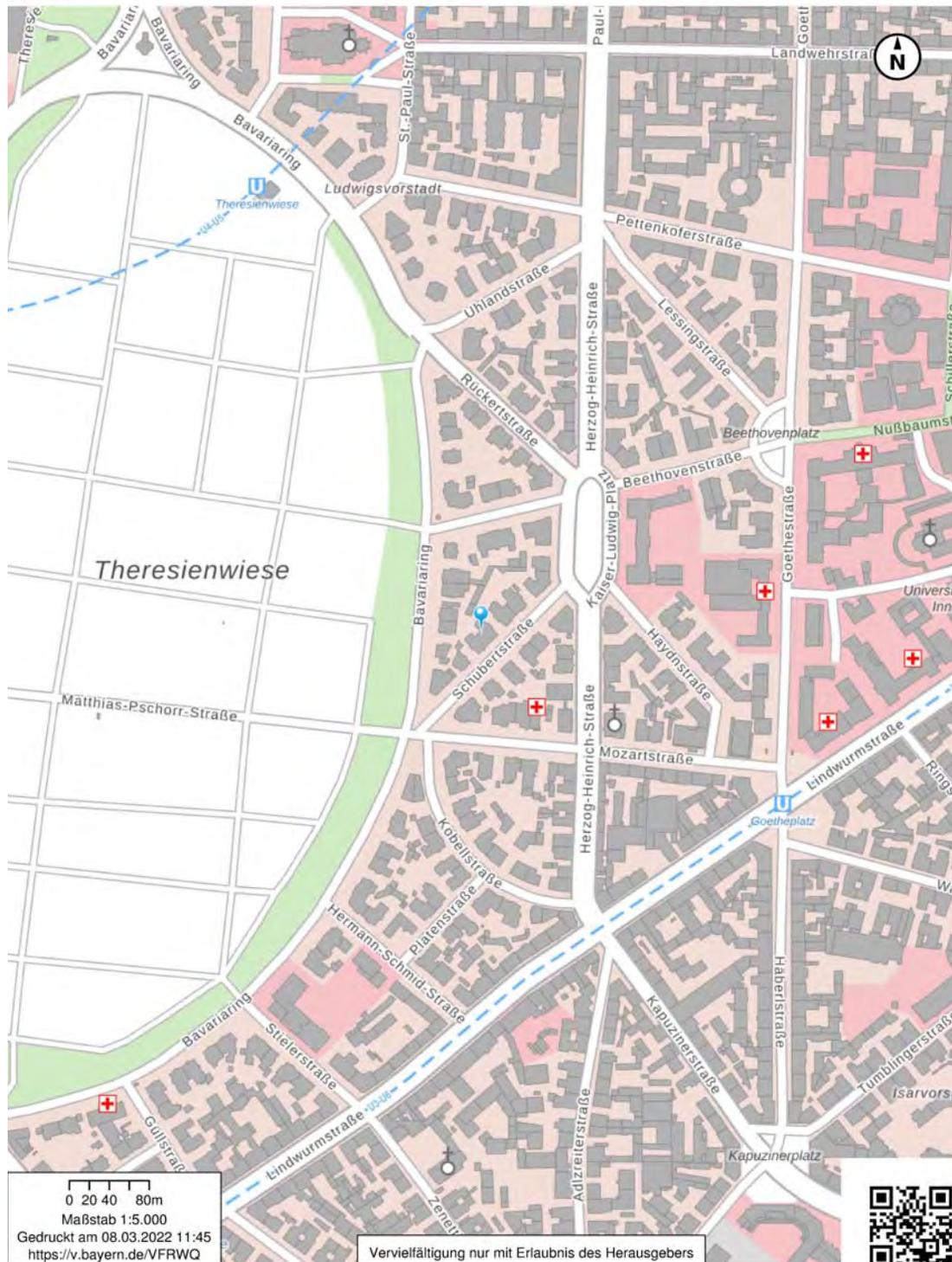


2. Dachgeschoss



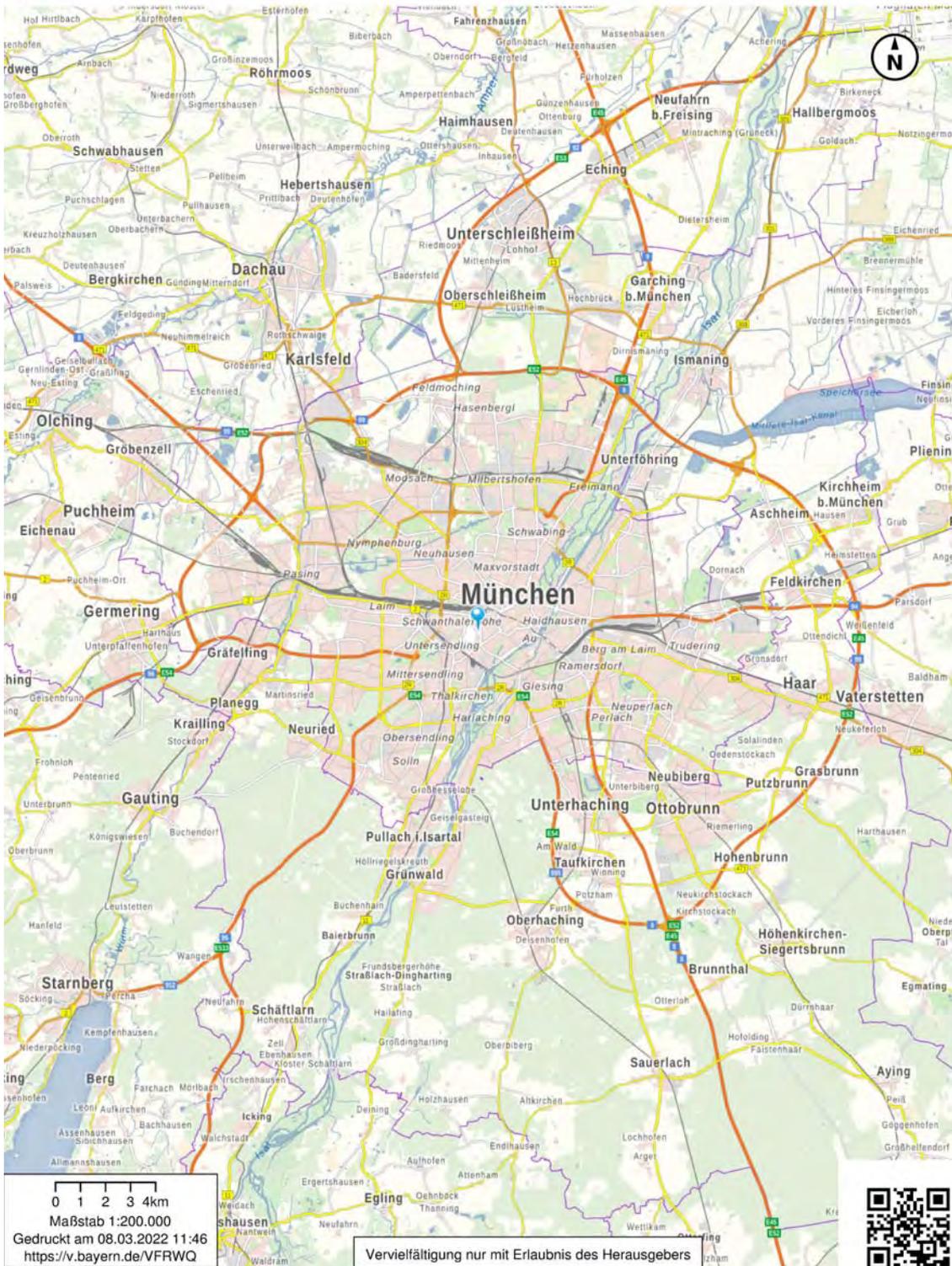
BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat





Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics



**Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München**

Prinzregentenstraße 5
80538 München

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Anlage 3
Lageplan
A3

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 20.01.2022

Flurstück: 9775/3
Gemarkung: München, S.5

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



Maßstab 1:1000 Meter

Vervielfältigung nur in analoger Form für den eigenen Gebrauch.
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet.

Anlage 4

Luftbild

A4



Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2022, EuroGeographics