

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ:1540 K 325/22

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Balkon
Allescherstr. 21
81479 München

Stichtag

11. April 2023

Datum

08. Mai 2023

Verkehrswert

760.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Digitale Fassung – reduzierte Druckqualität

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch.....	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften.....	8
2.4	Erschließung	8
2.5	Privatrechtliche Situation	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation.....	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht	9
2.7	Entwicklungszustand	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen.....	10
3.2	Allgemeine Angaben	10
3.3	Gebäudekonstruktion	11
3.4	Ansichten.....	11
3.5	Ausstattung Gemeinschaftsräume	12
3.6	Technische Gebäudeausstattung	12
3.7	Außenanlagen	12
3.8	Beurteilung	13
4	Wohnungseigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 5	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand.....	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung.....	15
4.4	Beurteilung	16
5	Wertermittlung.....	17
5.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	18
5.3	Vergleichswert Wohnung.....	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht.....	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise	20
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts - Wohnung	22
6	Verkehrswert	23
7	Abkürzungsverzeichnis	24
8	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 15.02.2023, AZ: 1540 K 325/22
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens
Objekt	3-Zimmerwohnung mit Südbalkon im Hochparterre, rd. 82 m ² , Kellerabteil, Baujahr 1971
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 11.04.2023
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	<p>Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Ortstermin erschien der Eigentümer nicht. Dem Klingelschild nach zu urteilen ist die Wohnung vermietet. Ein Zugang zur Wohnung wurde nicht ermöglicht. Es konnten das Treppenhaus, einige Räume im Untergeschoss und die Tiefgarage besichtigt werden.</p> <p>Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</p>
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 03.01.2023- Lageplan M 1:1000- Aufteilungsplan Nr. 47280/71- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 03.09.1971- Teilungserklärung UrkNr. 3902 vom 15.11.1971- Kaufvertrag UrkNr. 2002/K/2018 vom 18.12.2018- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München- Wohnungsmarktbarometer München 2021- Immobilienmarktbericht 2021 und Herbstanalyse 2022 des Gutachterausschusses München- Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Energiepass, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020 - 2022, Wirtschaftsplan 2023, Jahresabrechnung 2021
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Solln, Blatt 8858: 52,767/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 5 an dem Grundstück der Gemarkung Solln Flst. 489/12 – Allescherstr. 21 Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Recht zur Überbauung u. Betreibung einer Garage an Fl.Nr. 489/12
Lfd. Nr. 3 - 6	gelöscht
Lfd. Nr. 7	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 325/2022); eingetragen am 03.01.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich im 19. Stadtbezirk Thalkirchen-Obersendling-Forstenried-Fürstenried-Solln der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der am südlichen Stadtrand gelegene Stadtbezirk setzt sich aus fünf sehr unterschiedlichen Stadtteilen zusammen. Hier befindet sich auch der höchste Punkt im Stadtgebiet, die Balde-Höhe, einem Hügel auf dem Gelände von Kloster Warnberg. Thalkirchen, in den Isarniederungen gelegen, zählt zu den ältesten Siedlungen im südlichen Münchner Raum und hat durch seine Lage an der renaturierten Isar eine wichtige Erholungs- und Freizeitfunktion für die gesamte Stadt. In Obersendling, ehemals Standort der Firma Siemens wurden die ersten Hochhäuser Münchens errichtet. Heute entstehen auf den ehemaligen Firmengeländen von Siemens und EON zahlreiche neue Wohnbauten. Fürstenried sowie Forstenried mit seinem alten Dorfkern und der eher dörflichen Struktur, sind überwiegend als Wohngebiete einzuordnen. Solln zählt mit seinem Gartenstadtcharakter und einer aufgelockerten, überwiegenden Einfamilienhaus- und Villenbebauung zu den bevorzugtesten Wohngegenden der Stadt.

Mikrolage

Die gegenständliche Wohnanlage befindet sich in der Villenkolonie Solln im Bezirksteil Solln nordöstlich des historischen Stadtkerns. Die Villenkolonie gehört zu den besten Wohnlagen Münchens und erstreckt sich in etwa zwischen der Plattlinger Straße/Aidenbachstraße im Westen und der Bahnstrecke München-Holzkirchen im Osten. Im Süden wird sie begrenzt von der Herterichstraße und im Norden von der Grenze zu Obersendling nördlich der Becker-Gundahl-Straße. Die Wohnanlage liegt an der Westseite der Allescherstraße im Kreuzungsbereich der Karl-Marr-Straße.

Freizeitwert

Der Stadtbezirk bietet ein hohes Grünflächenpotential. Südlich der Stadtgrenze erstreckt sich der Forstenrieder Park, ein großflächiges Waldgebiet. Er bildet zusammen mit dem Forst Kasten und dem Fürstenrieder Wald ein knapp 5 Hektar großes Landschaftsschutzgebiet und dient nicht zuletzt zur Erholung und zu zahlreichen Freizeitaktivitäten. Das Schloss Fürstenried mit seinem Barockgarten am südlichen Ende des Waldfriedhofs grenzt direkt an die Westseite der A95. In westlicher Richtung erreicht man die Isarauen, den Hinterbrühler See und das Naturbad Maria Einsiedel.

Verkehrslage

Der Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz ist sehr gut. Nach wenigen Fahrminuten erreicht man über die Herterichstraße die Anschlussstelle München-Fürstenried der A95 München-Garmisch-Partenkirchen mit Anschluss zur nördlich verlaufenden A96 München-Lindau. Durch Solln führt die Bundesstraße 11 in Richtung Wolfratshausen.

Öffentlicher Verkehr	Die Haltestelle Solln liegt an der Bahnstrecke München-Holzkirchen, an dem die Linien S7 und S20 der Münchner S-Bahn und einige Regionalzüge halten. Bushaltestellen liegen im Gehbereich.	
Entfernungen	Bushaltestelle Allescherstraße	ca. 120 m
	S-Bahnhof Solln	ca. 1 km
	Hauptbahnhof	ca. 9 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 10 km
	Flughafen München	ca. 48 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus Einfamilien- und Doppelhäusern und kleineren Wohnanlagen.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als beste Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Fahrverkehr wurden nicht festgestellt.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 400 m (LL) nordwestlich in der Hofbrunnerstraße.	
Infrastruktur	Rund um den Bahnhof Solln sowie entlang der Wolfratshauser Straße befinden sich diverse Geschäfte für den täglichen Bedarf sowie Dienstleistungsbetriebe und Lebensmitteldiscounter. Schulische und soziale Einrichtungen sowie Kindertagesstätten liegen im nahen Umfeld.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Allescherstraße: ca. 53 m Karl-Marr-Straße: ca. 36 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt mit Anpassung an den Straßenverlauf
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	keine Grenzbebauung
Bodenbeschaffenheit	Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	verkehrsberuhigter Bereich, Anliegerstraße
Straßenausbau	Allescherstraße/Karl-Marr-Straße: Straßenbreite jeweils ca. 10 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, keine Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Öl, Kabelanschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Abteilung II der Grundbuchblatt 8858: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	<p>Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen.</p> <p>Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgeviert.</p>

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	---

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage bestehend aus Untergeschoss, Hochparterre, 1 Obergeschoss, Terrassengeschoss insgesamt 20 Wohneinheiten Tiefgarage mit 14 Einzelstellplätzen
Baujahr	1971
Konzeption	UG: Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Heizraum, Tankraum, Schleuse zur Tiefgarage Hochparterre/OG: jeweils 8 Wohneinheiten Terrassengeschoss: 4 Wohneinheiten
Energieausweis	vom 23.04.2018: Endenergieverbrauch 133,2 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse E

3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk 30 cm
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk 24 cm
Treppen	dreiläufig mit Zwischenpodesten, Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach
Geschosshöhen	-

3.4 Ansichten

Fassade	Sockelputz, Außenputz farbig abgesetzt, umlaufende Attika, Gliederung durch Balkone
Zugang	entlang der nördlichen Grundstücksgrenze, überdachter Hauseingang an der Nordseite, lackierte Metall-/ Glaskonstruktion mit feststehendem Seitenteil, wandseitig Tür-, Sprech- und Klingelanlage, 1 Differenzstufe
Fenster	Kunststofffenster in Holzoptik mit Isolierverglasung, Fensterbank außen: verzinktes Blech Kellerfenster mit Mäuseschutzgitter
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Balkone	Stahlbetonfertigteile Brüstung in lackierter Metallkonstruktion, Füllelemente aus Strukturglas und Holz
Entwässerung	innen liegend
Kamin	verputzt

3.5 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Strukturputz, Naturstein, 6 Differenzstufen zwischen Eingang und Hochparterre, Briefkastenanlage im Bereich des Windfangs, Brüstungsgeländer in weiß lackierter Stahlkonstruktion mit Drahtglas
Untergeschoss	Wände geweißelt, Zementestrich, Stahltüren, Schleusen zur Tiefgarage, Wasch- und Trockenraum mit Münzzähler

3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Ausstattung nicht bekannt
Heizung	Ölzentralheizung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	nicht vorhanden

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig Holzzaun
Tiefgarage	Ein- und Ausfahrt entlang der nördlichen Grundstücksgrenze
Freiflächengestaltung	Gemeinschaftsfläche im Westen der Wohnanlage; Baum- und Strauchbepflanzung, Rasen, Müllsammelplatz im rückwärtigen Bereich der Tiefgarageneinfahrt
Befestigte Flächen	Betonsteine, Waschbetonplatten

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020-2022 vorgelegt. In den letzten 3 Jahren wurden kleinere Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Außerdem wurde beschlossen ein Planungsbüro für die Erstellung einer Grobkalkulation für eine energetische Sanierung, E-Mobilität und Photovoltaik zu beauftragen. 2021 erfolgte der Beschluss für das Streichen der Balkonbrüstungen. 2022 wurden die Sanierung einzelner Balkone und einer Dachterrasse beschlossen, ebenso die Teilsanierung des Flachdachs.
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt wurden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	unauffällige Gestaltung, gepflegt

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 5

Lage im Gebäude	Hochparterre																																
Ausrichtung	Süden und Westen																																
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Südbalkon, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC, 2 Abstellflächen, Flur																																
Wohnfläche	<p>Die Einzelflächen wurde den Angaben im Aufteilungsplan entnommen. Die Überprüfung zeigt eine geringfügige Differenz gegenüber der Wohnfläche im Plan und der Angabe in der Teilungserklärung. In dieser wird die Wohnfläche mit insgesamt 82,32 m² angegeben. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.</p> <table> <tr> <td>Wohn-/Essraum</td><td>25,78 m²</td></tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td><td>18,82 m²</td></tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td><td>9,96 m²</td></tr> <tr> <td>Küche</td><td>7,87 m²</td></tr> <tr> <td>Bad</td><td>3,62 m²</td></tr> <tr> <td>WC</td><td>1,92 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellen</td><td>0,89 m²</td></tr> <tr> <td>Abstellen</td><td>1,96 m²</td></tr> <tr> <td>Flur</td><td>10,24 m²</td></tr> <tr> <td></td><td><hr/></td></tr> <tr> <td></td><td>81,06 m²</td></tr> <tr> <td>¼ - Ansatz:</td><td></td></tr> <tr> <td>Südbalkon</td><td>1,91 m²</td></tr> <tr> <td>Summe der Einzelflächen</td><td>82,97 m²</td></tr> <tr> <td>Summe lt. Teilungserklärung</td><td>82,32 m²</td></tr> <tr> <td>Differenz (vertretbar)</td><td>0,65 m²</td></tr> </table> <p>Der nachfolgenden Wertermittlung wird die Wohnfläche entsprechend der Angabe in der Teilungserklärung zugrunde gelegt.</p>	Wohn-/Essraum	25,78 m ²	Schlafzimmer	18,82 m ²	Kinderzimmer	9,96 m ²	Küche	7,87 m ²	Bad	3,62 m ²	WC	1,92 m ²	Abstellen	0,89 m ²	Abstellen	1,96 m ²	Flur	10,24 m ²		<hr/>		81,06 m ²	¼ - Ansatz:		Südbalkon	1,91 m ²	Summe der Einzelflächen	82,97 m ²	Summe lt. Teilungserklärung	82,32 m²	Differenz (vertretbar)	0,65 m ²
Wohn-/Essraum	25,78 m ²																																
Schlafzimmer	18,82 m ²																																
Kinderzimmer	9,96 m ²																																
Küche	7,87 m ²																																
Bad	3,62 m ²																																
WC	1,92 m ²																																
Abstellen	0,89 m ²																																
Abstellen	1,96 m ²																																
Flur	10,24 m ²																																
	<hr/>																																
	81,06 m ²																																
¼ - Ansatz:																																	
Südbalkon	1,91 m ²																																
Summe der Einzelflächen	82,97 m ²																																
Summe lt. Teilungserklärung	82,32 m²																																
Differenz (vertretbar)	0,65 m ²																																
Nutzung	Die Wohnung wird lt. Klingelschild nicht vom Eigentümer bewohnt.																																
Sondernutzungsrecht	-																																
Nutzfläche	Kellerabteil: ca. 3,50 * 2,20																																

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fenster	
Fußböden	-
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge, furniertes Türblatt, Innentüren: -
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	gemäß Aufteilungsplan: Wannenbad mit WC und Waschtisch; separates WC mit Waschtisch
Elektroinstallation	-
Heizung	Heizkörper mit Thermostatventil
Lüftung	Bad und WC innenliegend, ansonsten natürliche Be- und Entlüftung
Kellerabteil	Lattenrostverschlag

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	535,59 €/mtl. incl. 54,97 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2021: insgesamt 129.881,53 €
Sonderumlage	-
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 3- bis 4-Personenhaushalt. Alle Räume werden über den rechtwinklig angelegten Flur erschlossen. Neben dem Eingang befinden sich die beiden Sanitäranlagen, gegenüber der Zugang zum Wohnzimmer mit dem nach Süden ausgerichteten Balkon. Die Küche und das Kinderzimmer orientieren sich nach Westen. Das Schlafzimmer liegt am Ende des Flurs mit Ausrichtung nach Süden.
Belichtung/Besonnung	ein für Bauzeit üblicher Fensterflächenanteil; Dem Grundriss und dem Verhältnis Fensterflächenanteil zu Raumtiefe nach zu urteilen könnte die Belichtung im hinteren Bereich des Wohnzimmers durch den darüberliegenden Balkon eingeschränkt sein. Insgesamt werden durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse angenommen.
Ausstattungsstandard	-
Modernisierungen	-
Bauschäden/-mängel	-
wirtschaftliche Wertminderung	innenliegende Sanitäranlagen
Fazit	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen gut nutzbaren Zuschnitt. Nähere Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.

5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Wohnung erstellt.

Grundstücksdaten

Flst. 489/12

Allescherstr. 21

Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m²

ME-Anteile

52,767/1.000: Wohnung Nr. 5

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

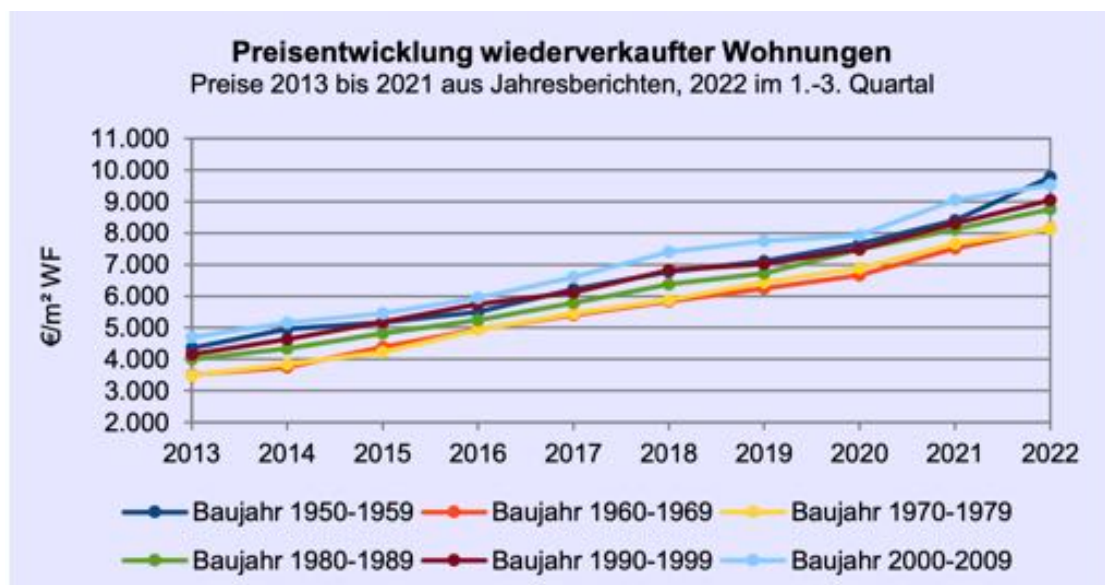
- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München veröffentlicht in seinem letzten Jahresbericht für das Berichtsjahr 2021 folgenden Mittelwert von Bestandswohnungen der Baujahresgruppe 1970 – 1979, gelegen in bester Wohnlage und bezogen auf das ganze Stadtgebiet:

Baujahrsgruppe 1970 - 1979, Mittelwert: 9.350 €/m²WF
Standardabweichung +/- 20 %

Seit dem Ausbruch der Finanzkrise befanden sich die Preise für Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt in einem stetigen Aufwärtstrend. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hatte zwischenzeitlich zu einer Verknappung des Angebots und zu deutlichen Preissteigerungen geführt, die je nach Wohnlage unterschiedlich stark ausfielen. Gemäß dem zuletzt veröffentlichten Jahresbericht ist im Jahr 2021 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte in München, nachdem diese im Jahr 2020 rückläufig war, wieder gestiegen. Die Anzahl der Verträge von Wohnungs- und Teileigentum lag ca. 11 % über dem Vorjahresniveau. Der Geldumsatz stieg dabei im Vergleich zum Vorjahr um 22 % und erreichte erneut ein Rekordniveau. Höhere Preise wurden sowohl für neue als auch für wiederverkaufte Wohnungen gezahlt. Die Preissteigerungsrate von Erstverkäufen lag bei 15 % und von Wiederverkäufen bei 9 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung für wiederververkaufte Wohnungen seit 2005 gegliedert nach Baujahresgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2022

Bereits in seinem Halbjahresreport 2020 veröffentlichte der Gutachterausschuss die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt. Noch in dem Jahresbericht für das Jahr 2021 wurden trotz der negativen Einflüsse der Pandemie auf den Arbeitsmarkt keine Veränderung der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt. Es zeigte sich, dass sich die Quadratmeterpreise vor, während und nach dem Corona-Lockdown nur geringfügig verändert haben, insgesamt diese sogar leicht angestiegen sind.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer aktuellen Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbereich vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang auf dem Münchner Immobilienmarkt deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen. Belastbare Daten zur Preisentwicklung der letzten Monate liegen gegenwärtig noch nicht vor.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €/m ²
1	9 / 2022	81	1.OG	1964	nein	beste	11.067
2	3 / 2022	127	EG	1981	nein	beste	9.292
3	1 / 2022	146	EG	1976	nein	beste	9.610
4	10 / 2021	88	EG	1969	nein	beste	9.247
5	10 / 2021	69	1.OG	1974	nein	beste	8.745
6	8 / 2021	96	EG	1975	ja	beste	8.667
7	7 / 2021	81	UN	1975	nein	beste	10.926
8	4 / 2021	104	EG	1968	nein	beste	8.779

Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Bis auf die Objekte Nr. 2 und Nr. 6 befinden sich alle Vergleichsobjekte in einem Umkreis von 500 m zur gegenständigen Wohnanlage. Die Objekte Nr. 2 und Nr. 6 sind ca. 1 km entfernt. Alle Objekte liegen gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses in bester Wohnlage.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum April 2021 bis September 2022. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
In den vergangenen Jahren sind die Preise von Bestandswohnungen in guten Wohnlagen (ohne Objekte mit Denkmalschutz) jährlich im Mittel um ca. 8 % gestiegen. Für Wohnungen in Bestlagen liegen hierzu keine Auswertungen vor. Entsprechend den vorangegangenen Ausführungen zum örtlichen Immobilienmarkt wird eine fortlaufende Preissteigerung bis zum Ende des 1. Quartals 2022 berücksichtigt. Während zwischen dem 1. und 3. Quartal 2022 noch von einer Seitwärtsbewegung der Preisentwicklung ausgegangen wird, ist seit dem Herbst 2022 ein sinkendes Preisniveau zu beobachten.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte stammen aus den Jahren 1964 bis 1981. Eine Anpassung an das Baujahr ist nicht erforderlich.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Bis auf das Objekt Nr. 6 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 6 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bis auf die Vergleichsobjekte Nr. 1 und Nr. 5 befinden sich alle Objekte im Erdgeschoss. Den Objekte Nr. 2 und Nr. 6 haben Zugang zu einem eigenen Gartenanteil. Die Geschosslage von Objekt Nr. 7 ist unbekannt.
- Balkon: Die Objekte Nr. 1 und Nr. 8 sind mit einem Balkon ausgestattet.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen und der Kaufpreishöhe ist davon auszugehen, dass einige Objekte bereits Modernisierungen unterzogen wurden.
- Die angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von 8.398 – 10.817 €/m², der arithmetische Mittelwert beträgt 9.326 €/m².

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktor			Korrektur Preis €/m ²
		Zeit	Größe	Sonst.	
1	11.067	0,95	1,00	0,99	10.409
2	9.292	0,95	1,02	0,98	8.824
3	9.610	0,96	1,02	0,98	9.222
4	9.247	0,97	1,00	1,00	8.970
5	8.745	0,97	1,00	0,99	8.398
6	8.667	0,99	1,01	1,04	9.013
7	10.926	0,99	1,00	1,00	10.817
8	8.779	1,01	1,01	1,00	8.955
Arithmetischer Mittelwert					9.326

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts - Wohnung

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung: beste Wohnlage im Bezirksteil Solln, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr, Geschäfte für den täglichen Bedarf im Gehbereich
- Wohnanlage: Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend, soweit erkennbar guter und gepflegter Erhaltungszustand
- Wohnung: Hochparterre, Ausrichtung nach Süden und Westen, Südbalkon, gut nutzbarer Grundriss gemäß Aufteilungsplan, Sanitäranlagen innen liegend, durchschnittliche Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse
- Modernisierung/Zustand der Wohnung: nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 9.250 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 82,32 m² WF * 9.250 €/m² = 761.460 €

Vergleichswert Wohnung Nr. 5 rd. 760.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 489/23 – Allescherstr. 21 in 81479 München

52,767/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 5

mit **760.000 €**
(in Worten: siebenhundertsechzigtausend Euro)

München, den 08. Mai 2023

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

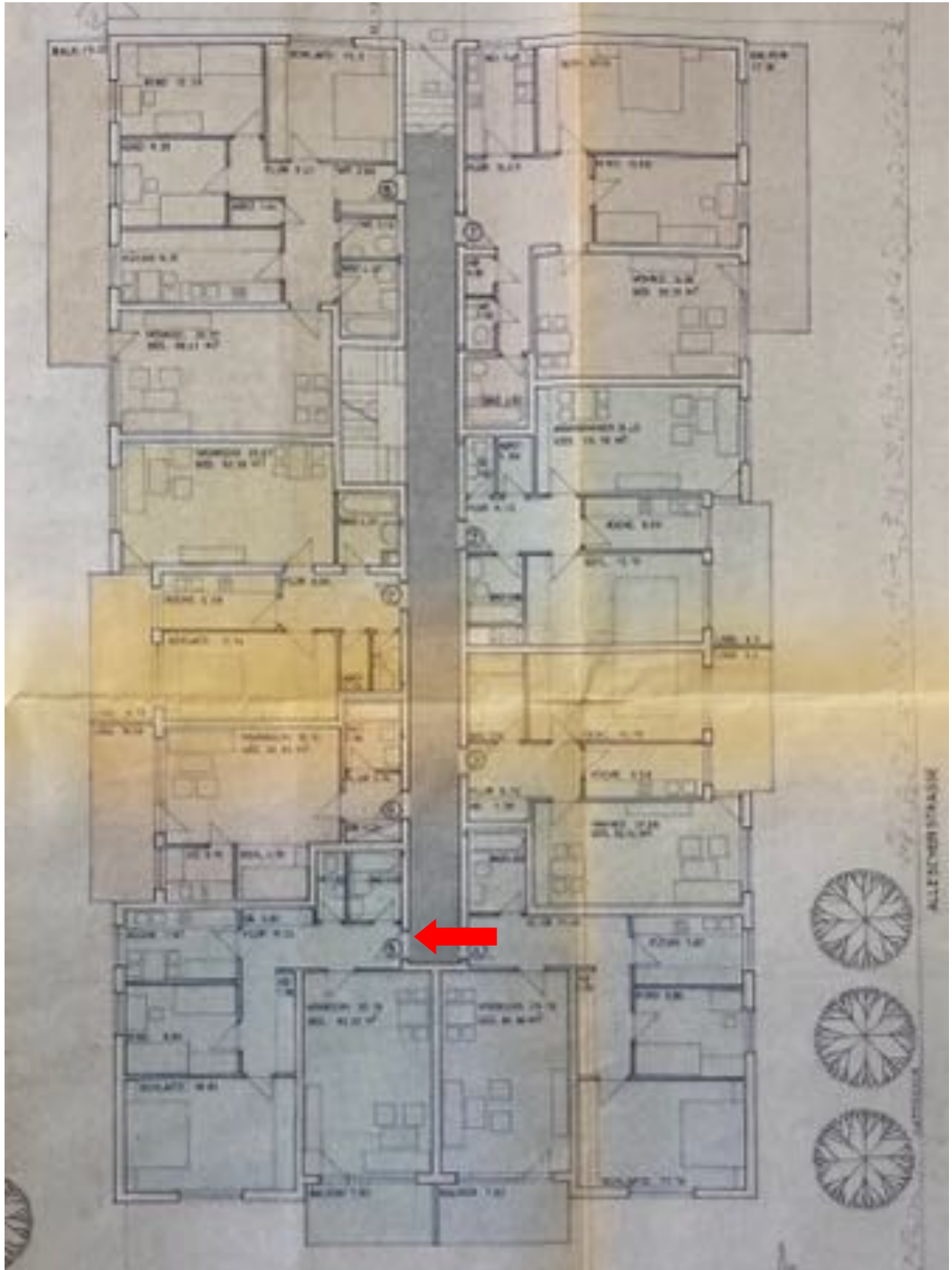


Anlage 3: Lageplan, M:1000

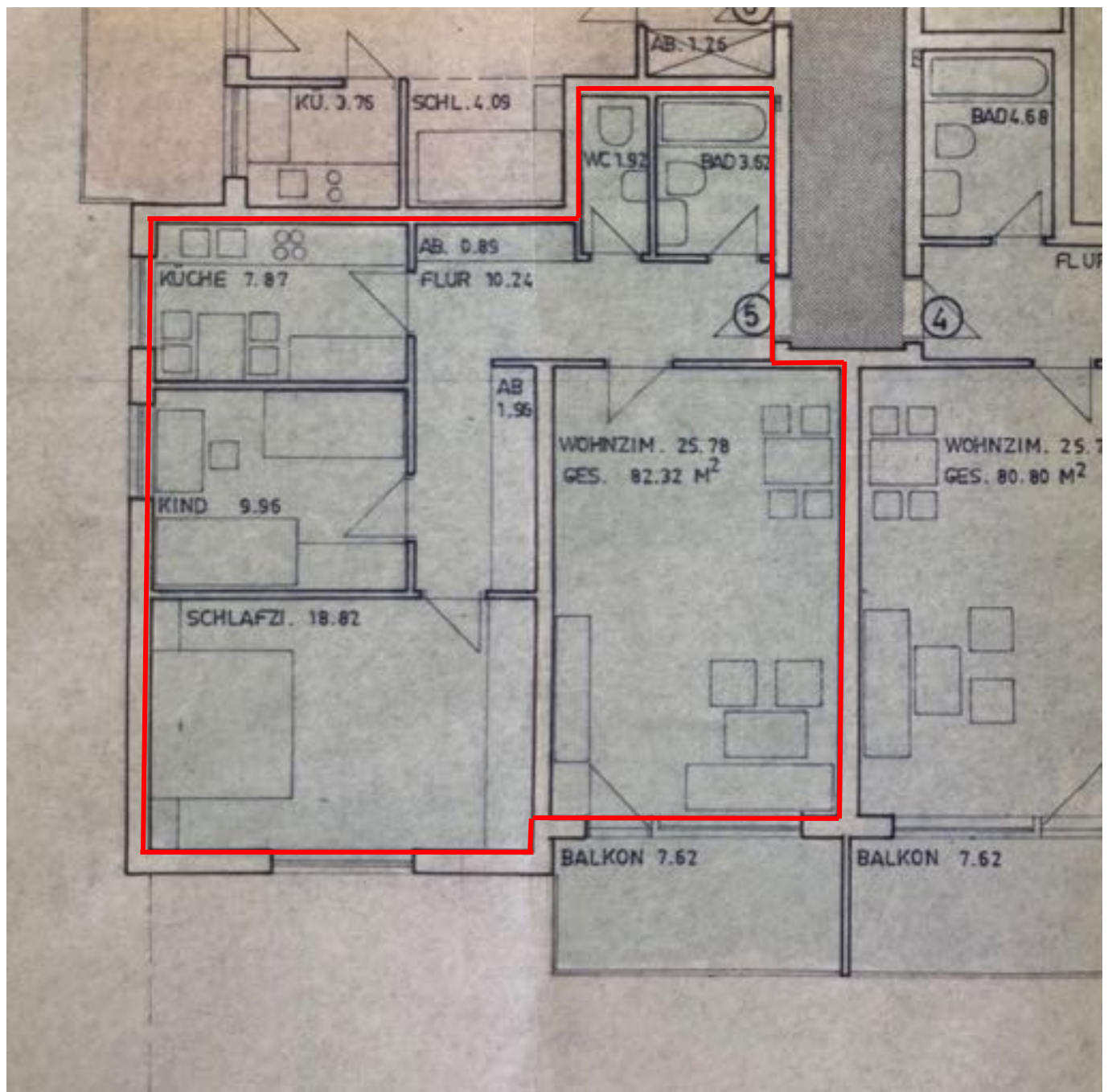


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

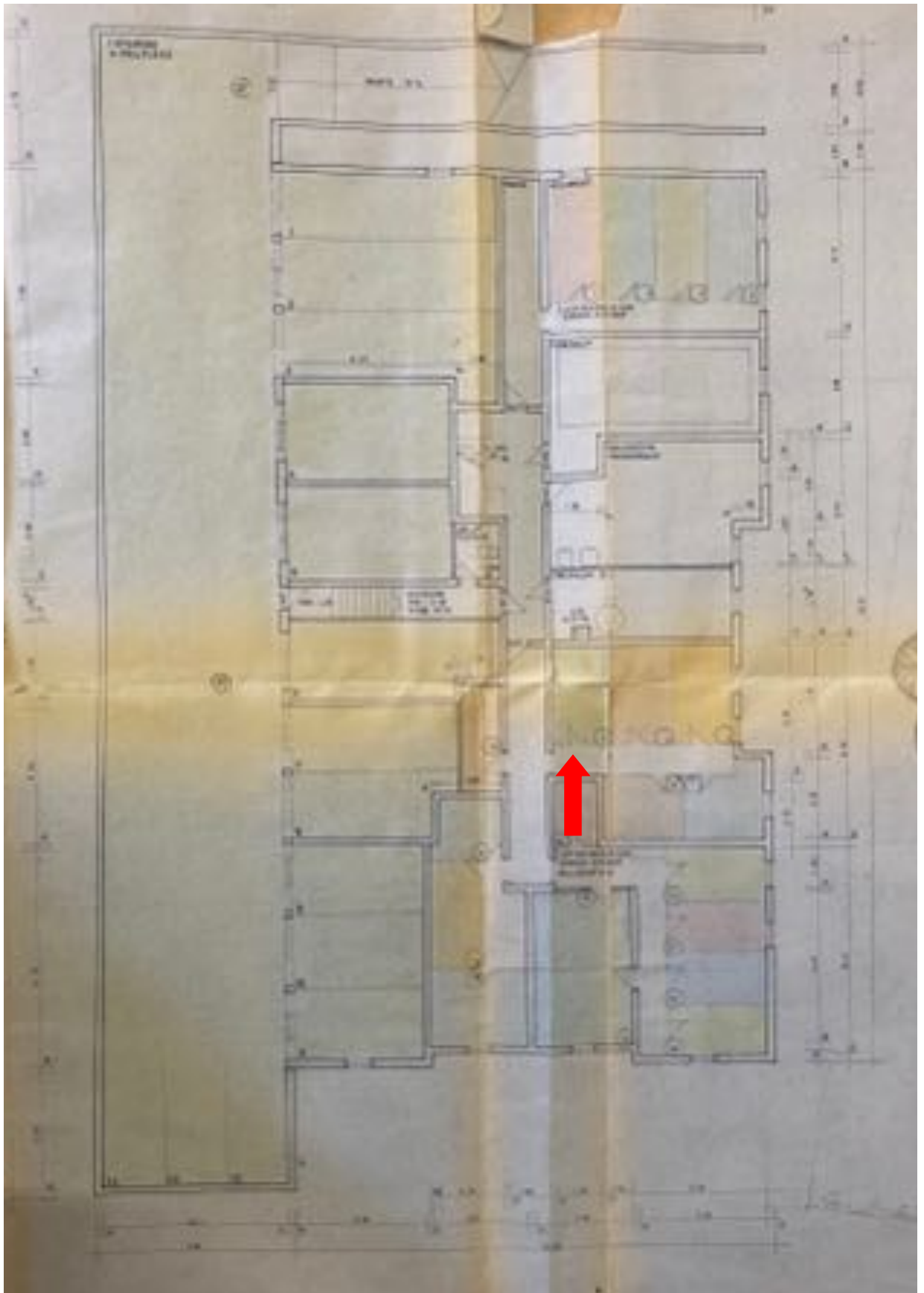
Anlage 4: Grundriss Hochparterre, o. M.



Anlage 5: Grundrissausschnitt Hochparterre mit Wohnung Nr. 5, o. M.



Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 5, o. M.



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Allescherstraße, Ostansicht



Foto 2: Zugang zum Hauseingang



Foto 3: Blick nach Westen



Foto 4: Blick zur Straße nach Osten



Foto 5: Mülltonnenplatz



Foto 6: Blick von der Karl-Marr-Straße, Südansicht



Foto 7: Kreuzung Allescherstraße/Karl-Marr-Straße



Foto 8: Westseite mit Gemeinschaftsfläche



Foto 9: Blick von Südwesten zur Wohnung Nr. 5



Foto 10: Hochparterre, Hauseingang



Foto 11: Windfang



Foto 12: Hochparterre, Flur



Foto 13: Zugang zur Wohnung Nr. 5



Foto 14: Eingang Wohnung Nr. 5



Foto 15: Treppenhaus



Foto 16: Untergeschoss, Treppenaufgang



Foto 17: Untergeschoss, Flur



Foto 18: Kellerabteil Nr. 5

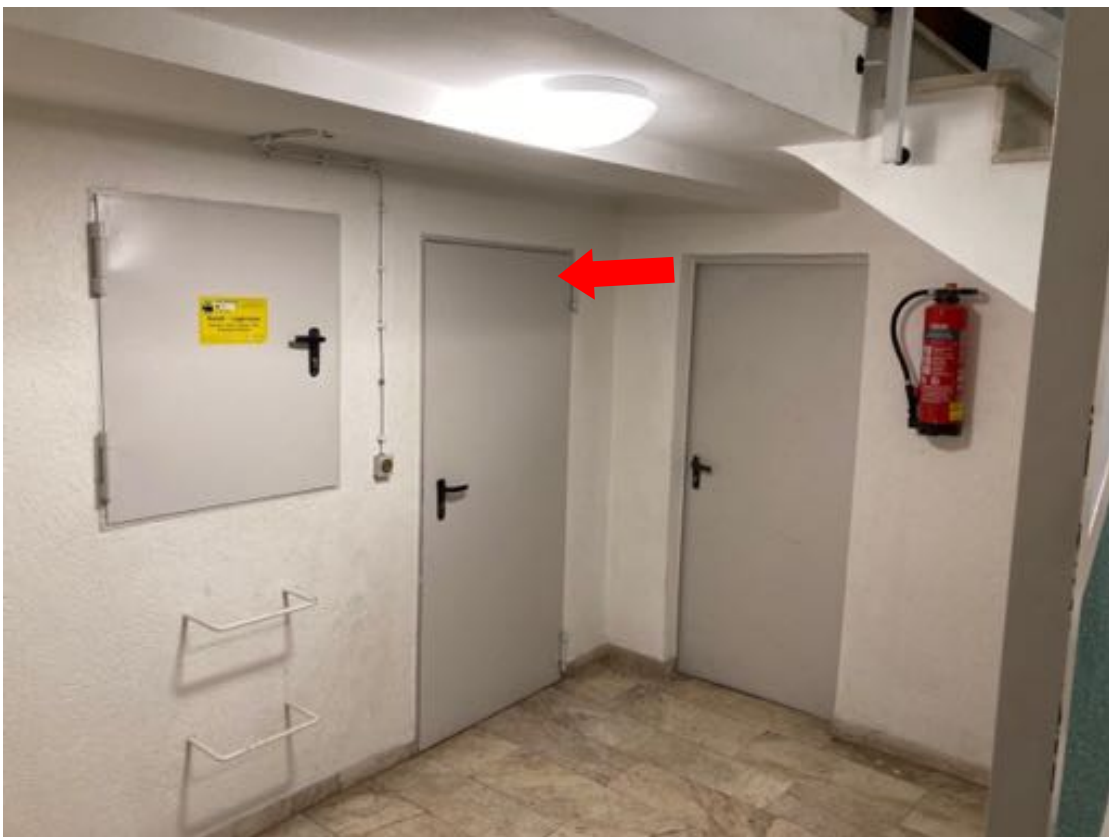


Foto 19: Zugang zum Wasch- und Trockenraum



Foto 20: Wasch- und Trockenraum



Foto 21: Wasch- und Trockenraum