



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

1-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 221 mit Sondernutzungsrecht an einem Nebenraum im Untergeschoss (Nr. 221)
Weihenstephaner Straße 3 in 81673 München



Aktenzeichen **1540 K 339/23**

Stichtag der
Wertermittlung **10.09.2024**

Auftraggeber

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

Eigentümer

Wohnung Nr. 221 lfd. Nr. 7
im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand wird der unbelastete Verkehrswert, abgeleitet vom **Vergleichswert**

Stichtag: 10.09.2024

Objekt: Wohnung Nr. 221 mit Nebenraum im Untergeschoss
in 81673 München, Weißenstephaner Straße 3

Verkehrswert unbelastet: Wohnung Nr. 221 mit Sondernutzungsrecht an einem
Nebenraum im Untergeschoss 196.000 €

**Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten
innen nicht besichtigt werden!**

Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

München, den 08.10.2024

1

. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 53 Seiten.
Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-6
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	8-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
○ Makrolage	12
○ Mikrolage	13-14
○ Sonstige Infrastrukturdaten	15
○ Wohnlage	16
3.2 Gestalt und Form	17-18
3.3 Erschließungszustand	19
3.4 Entwicklungszustand	20
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	21
4.1 Mehrfamilienhaus Weihenstephaner Str. 3, Wohnung Nr. 221	
▪ Baujahr	21
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	22
▪ Planunterlagen	23-27
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	28
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	29
4.4 Außenanlagen	30
4.5 Energetische Eigenschaften	30-31
4.6 Baulicher Zustand	32
▪ Fotos	33-37
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	38
5.1 Wertermittlungsverfahren	38-39
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	40
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	41-42

7.0	Vergleichswertverfahren	43
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	44-45
7.2	Indirekter Preisvergleich	46
7.3	Direkter Preisvergleich	47-51
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 221, Weihenstephaner Str. 3 in 81673 München am Wertermittlungstichtag 10.09.2024	52
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 221, Weihenstephaner Str. 3 in 81673 München am Wertermittlungstichtag 10.09.2024	53

INTERNETVERSION AG

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München		
Eigentümer	Wohnung Nr. 221	lfd. Nr. 7	im Grundbuch
Grund der Gutachtenerstellung	Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren. Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen. Hier: Zwangsversteigerung		
Beschluss vom	21.02.2024		
Nutzung	Annahme: leerstehend oder eigengenutzt		
Hausverwaltung	im Gutachten anonymisiert Laut Auskunft der Hausverwaltung: monatliches Wohngeld Wohnung Nr. 221 241,40 €, es bestehen Zahlungsrückstände		
Wertermittlungsgrundlagen	▪ Auskünfte der Stadt München ▪ Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München ▪ Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 26.07.2024 ▪ Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik ▪ Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung ▪ Einschlägige Fachliteratur ▪ Zeitungsinserate, Internetrecherchen ▪ Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen		

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Aufteilungspläne von 1986
- Baugenehmigung zum Bau eines Wohn- und Geschäftshauses von 1974
- Baubeschreibung

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Verfügung Abt. II von 1973
- Dienstbarkeitsbestellungen und Grundstückskaufvertrag von 1973
- Teilungserklärung vom 18.09.1986
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 27.10.1986
- Aufteilungspläne

- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
- Energieausweis
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023 und 2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Höhe des monatlichen Wohngeldes
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Berg am Laim, Blatt 14492, Ausdruck vom 02.01.2024

- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 10.09.2024

Qualitätsstichtag 10.09.2024

Tag der Ortsbesichtigung 10.09.2024

Benachrichtigt wurden **Termin am 10.09.2024**

- Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Schuldner, per Einschreiben

Teilnehmer

- Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Wohnungsgrundbuch von Berg am Laim, Blatt 14492, Ausdruck vom 02.01.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München		Grundbuch von Berg am Laim		Band 441 Blatt Nr. 14492		Bestandsverzeichnis		Einlagebogen	
Lfd. Nr. der Grundstücke		Bisherige Lfd.Nr.d. Grundstücke		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
				Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben)		Wirtschaftsart und Lage			
				a/b		c		ha a m²	
1		2		3		4			
1		-		161/100000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück:					
				<u>154/2</u>		Berg-am-Laim-Straße 89,91,93,95,97,99, Weihenstephaner Straße 3, Hof- und Gebäude- fläche Streiffeldstraße 48		01 18 04	
				verbunden mit dem Sondereigentum an WOHNUNG, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 221 zuzüglich Sondernutzungsrecht an Nebenraum im Untergeschoß im Aufteilungsplan mit der gleichen Nummer bezeichnet.					
				Für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt. (Bände 435 bis 446 Blätter 14272 bis 14664). Der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.					
				Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter.					
				Ausnahme: Veräußerung an Angehörige im Sinne des § 8 des 2. Wohnungsbaugesetzes und die Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung sowie durch den Konkurs- oder Vergleichsverwalter sowie bei Erwerb und Weiterveräußerung durch einen Grundpfandrechtsgläubiger oder an einen anderen Raumeigentümer dieser Gemeinschaft. Dies gilt nicht für die Veräußerung durch den bisherigen Grundstückseigentümer als nunmehrigen Raumeigentümer.					
				Weiter sind folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:					
				a) An den in den Teilungsplänen mit Nrn. T 1 bis T 292 und S 1 bis S 42 bezeichneten Tiefgaragenstellplätzen; an der gemeinschaftlichen Ein- und Ausfahrtsrampe; den Fahrstraßen, Treppen und Fluchtwegen in der Tiefgarage;					
				b) an den im Lageplan (Anlage 2) mit Nr. St.1 bis St.5 bezeichneten Kfz-Stellplätzen sowie der gemeinschaftlichen Andienungsstraße zu den Stellplätzen; Die Zuordnung dieser Sondernutzungsrechte zu a) und b) hat sich der teilende Eigentümer befristet vorbehalten.					
				c) An der im Lageplan näher bezeichneten Grundstücksteilfläche zum Aufstellen und Halten eines Containers nebst Presse, welches ausschließlich dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 385 zugewiesen ist;					
				d) an dem im Beilageplan näher bezeichneten Fluchtweg im Untergeschoß, welches den jeweiligen Eigentümern der Raumeinheiten Nr. 380,381,384 und 385 gemeinschaftlich zugeordnet ist;					
				e) an den Schaufenstern, Fenstern, Lichtkuppeln sowie Schutzgittern, Rolläden und dergleichen der Raumeinheiten Nrn. 375 bis 385, 388 bis 393, welches den jeweiligen Eigentümern dieser einzelnen Raumeinheiten zugeordnet ist;					
				f) an der vor den Raumeinheiten Nrn. 375,378,379,380,381,384 und 385 gelegenen Grundstücksteilflächen, im Lageplan jeweils mit den gleichen Nummern bezeichnet, welches den jeweiligen Eigentümern dieser Raumeinheiten zugeordnet ist.					

München am Berg am Laim 14492 · Geändert am 02.01.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 02.01.2024 · Seite 3/16

Amtsgericht München		441 14492		Einlagebogen	
Grundbuch von BERG AM LAIM		Band	Blatt	Bestandsverzeichnis	
				2	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchblatt angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m²
1	2	a/b	c	4	
		Wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 18.09.1986 – URNr. 136 mit Nachtrag vom 27.10.1986 – URNr. 171/je Notar Dr. Schelling, Stuttgart, Bezug genommen. Bei Teilung gem. § 8 WEG übertragen aus Band 221 Blatt 6814; eingetragen am 4.12.1986. [REDACTED] Diesem Sondereigentum ist nunmehr zugeordnet: Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenabstellplatz Nr. T 289. Eingetragen am 13.1.1988. [REDACTED] Gemäß FN 3044 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 154/2 Berg-am-Laim-Straße 89, 91, 93, 95, 97, 99, Weißenstephaner Straße 3, Gebäude- und Freifläche eingetragen am 26.05.2010. [REDACTED]		1	18 04

000003
Blatt 22 von 27

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

München Berg am Laim 14492 · Geändert am 02.01.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 02.01.2024 · Seite 5/16

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Erste

Abteilung:

Eigentümer Wohnung Nr. 221 lfd. Nr. 7
im Grundbuch

Zweite

Abteilung:

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

2.1.0

Vermessungsamt München

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung Berg am Laim,
Ausdruck vom 26.07.2024
M 1:1000

2.1.1

Denkmalschutz

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

2.1.2

Baurecht

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet.

Im geltenden Flächennutzungsplan als MI, Mischgebiet dargestellt.

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

Das Bewertungsobjekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.08.2024: 1.594.983 Einwohner

Gemarkung

Berg am Laim

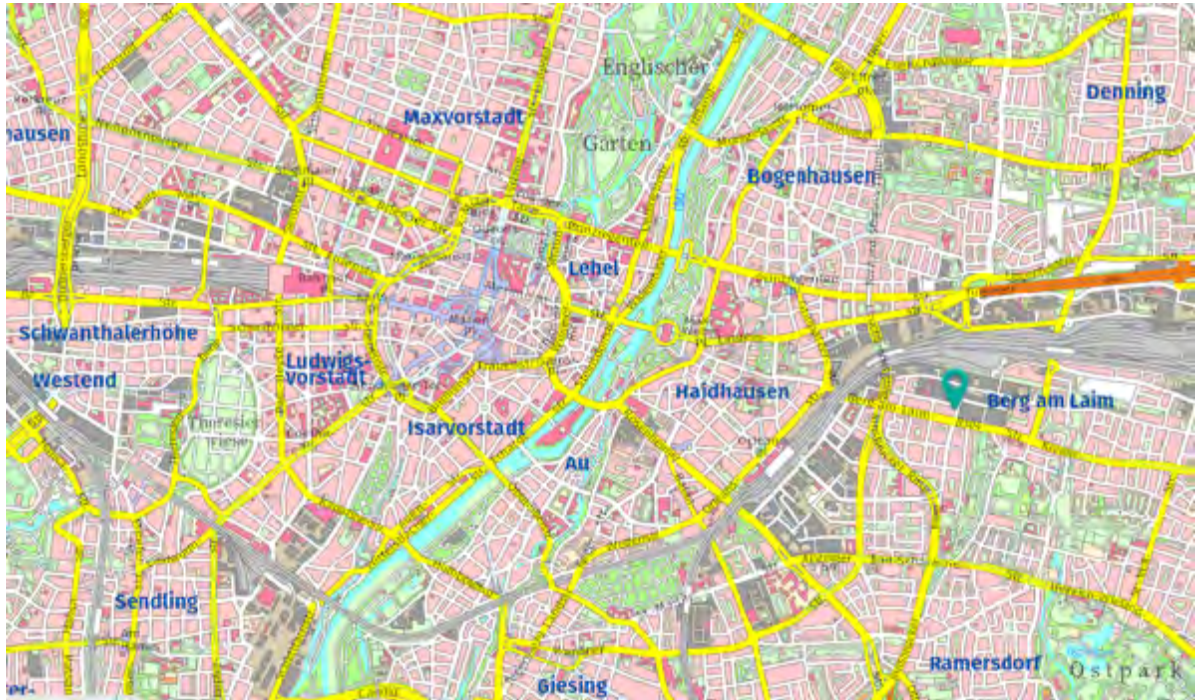
Makrolage

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

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 14 Berg am Laim.

Makroplan



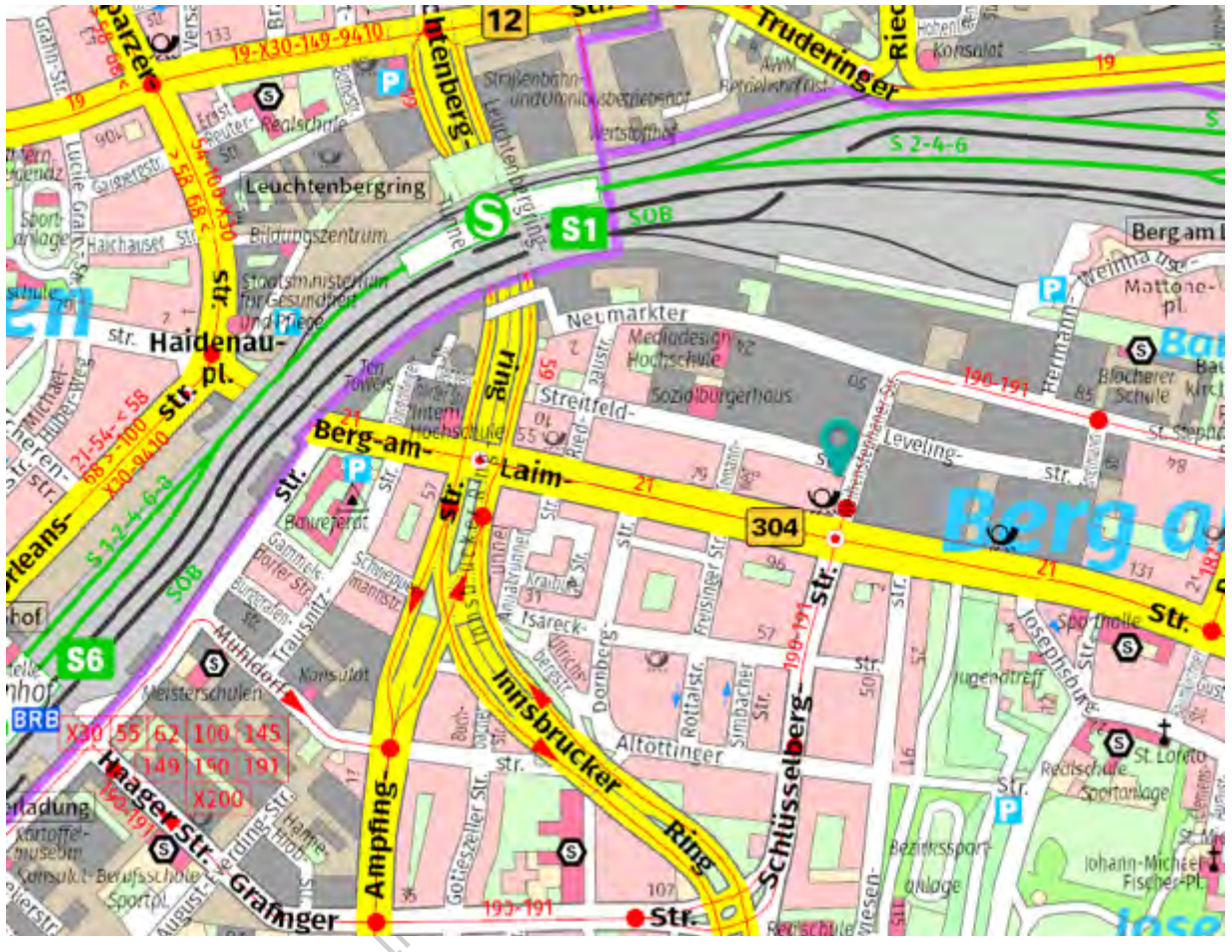
Quelle: Geoportal München

Mikrolage**Stadtbezirk 14 Berg am Laim**

Berg am Laim, im Münchner Osten, 812 erstmals urkundlich erwähnt, ist sowohl flächen- als auch bevölkerungsmäßig einer der kleineren Stadtbezirke. Er liegt eingebettet zwischen Haidhausen (im Westen) und Trudering (im Osten) bzw. Bogenhausen (im Norden) und Ramersdorf (im Süden).

Der Name (von „ad Perke auf dem Laimb“ – Lehmhügel) weist auf die natürliche Beschaffenheit dieses Gebietes hin, das auf einer Löß-Lehmzunge liegt. In früheren Zeiten waren hier zahlreiche Ziegeleien ansässig, in deren Umfeld die dort beschäftigten Arbeiter mit ihren Familien wohnten. Der ehemalige Kern des 1913 eingemeindeten Dorfes wurde durch den Bau der Kreiller-/Berg-am-Laim-Straße fast gänzlich zerstört. Unter den Restbeständen dörflicher Substanz ragt die baukünstlerisch bedeutsame St.-Michaels-Kirche (erbaut 1737 bis 1751 von Johann Michael Fischer) heraus. Die Siedlungsentwicklung im Bereich des alten Dorfkerns war in ihren Anfängen stark von der Eisenbahn beeinflusst. Östlich des Ostbahnhofs und entlang der Gleisanlagen nach Trudering entstanden vor dem Ersten Weltkrieg, aber hauptsächlich in der Zwischenkriegszeit, zahlreiche Eisenbahnersiedlungen. Die nach dem Zweiten Weltkrieg noch freien, landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen St.-Veit-Straße und Ostbahnhof, wurden zu einem der größten Siedlungsgebiete des sozialen Wohnungsbaus in München. Östlich davon überwiegt heute noch Einfamilienhausbebauung. Die Arbeitsplätze konzentrieren sich auf vorwiegend mittelständische Industrie- und Gewerbebetriebe, die entlang des Bahnkörpers zwischen Ostbahnhof und Trudering angesiedelt sind. Durch die Verlagerung von Betrieben und Aufgabe von Bahnnutzungen erschließen sich im Bereich nördlich und östlich des Ostbahnhofs neue städtebauliche Potentiale. Mit dem Bau des Telecom Centers an der Berg-am-Laim-Straße wurde diese Entwicklung bereits eingeleitet. Auf einem der letzten großen zusammenhängenden Areale in Innenstadt Nähe mit sehr guter öffentlicher Verkehrserschließung, entsteht auf etwa 40 ha ein Stadtquartier (das sog. „Werksviertel“) mit einer Nutzungsmischung aus ca. 1 350 Wohnungen und ca. 10 000 Arbeitsplätzen in der Produktion und im Dienstleistungsgewerbe. Rund 550 Wohneinheiten sieht die Planung auf dem Gelände des ehemaligen Bahnbetriebswerks in Steinhausen vor. Knapp die Hälfte der Fläche erfährt eine ökologische Nutzung. Weitere Besonderheiten des Viertels werden die geschwungenen Baukörper und ein 60 m hoher Wohn- und Büroturm sein. Auf einem Teilgebiet, dem Medien Works Munich-Areal, wurde mit der „Medienbrücke“ (ein auf Stelzen querliegender Block) ein Medienstandort mit über 100 Medien-, Mode- und Dienstleistungsunternehmen realisiert. Die Altersstruktur der Bezirksbevölkerung entspricht der der gesamtstädtischen Altersverteilung. Ein- und Zweipersonenhaushalte prägen die Haushaltsstruktur im Stadtbezirk. Mehr als ein Viertel der Bezirksbewohnerinnen und -bewohner besitzt eine ausländische Staatsangehörigkeit.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Osten von München im Stadtbezirk Berg am Laim an der Ecke Berg-am Laim-Straße und Weihenstephaner Straße in einem Wohn- und Geschäftsgebäudekomplex.



Quelle: Geoportal München

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 20 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die S-Bahnhaltestelle Leuchtenbergring ist ca. 1,3 km Fußweg entfernt. An der Weihenstephaner Straße befindet sich die Haltestelle Schlüsselbergstraße mit den Buslinien 190 und 191.

An der Haltestelle Schlüsselbergstraße an der Berg-am-Laim-Straße fährt u. a. die Tramlinie 21.

Sonstige Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten im Objekt und direkter Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden,
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheken in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.

Immissionen

Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren wertbeeinflussenden Immissionen durch Verkehrslärm.

Art der Bebauung

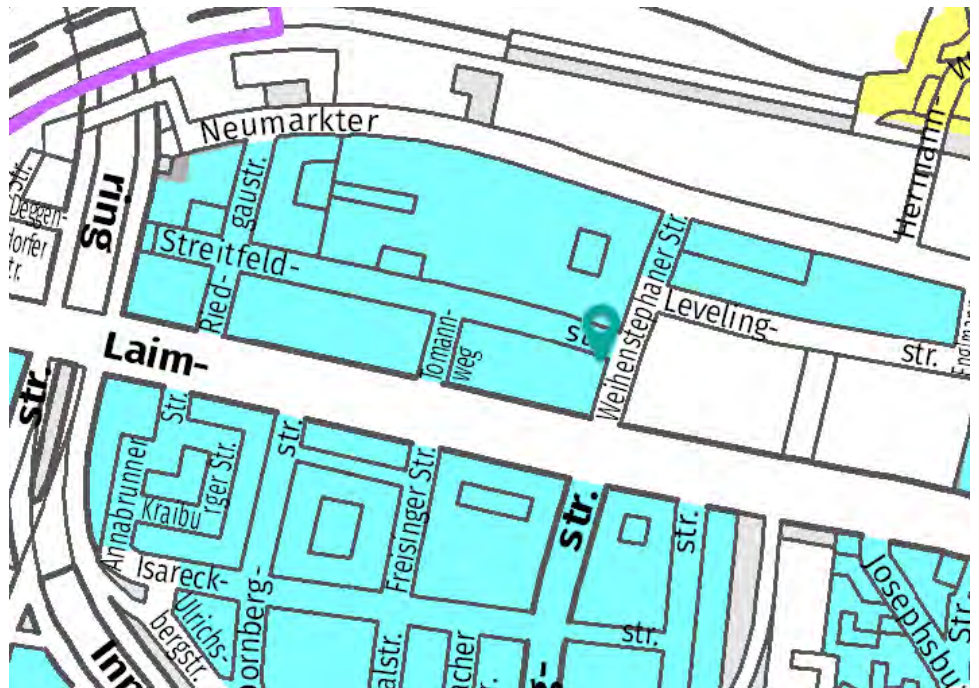
Gemischt genutztes Objekt, Wohn- und Geschäftszentrum

Umgebende Bebauung

Mehrfamilienhäuser, die Macherei, Geschosswohnungsbau, gemischt genutzte Objekte, Hotel usw.

Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



Durchschnittliche Lage - blau



Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage.
Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von "weder besonders gut noch besonders schlecht" zu verstehen.

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 154/2 ist ein Eckgrundstück und hat eine unregelmäßige Form.
Straßenfront	Flurstück Nr. 154/2 grenzt im Südwesten mit einer Länge von ca. 115 m an die Berg-am-Laim-Straße, im Südosten mit einer Länge von ca. 85 m an die Weihenstephaner Straße und im Nordosten mit einer Länge von ca. 35 m an die Streitfeldstraße an.
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 154/2 11.804 m ²
Topographische Grundstückslage	Der Innenhofbereich liegt tiefer als das Straßenniveau.

INTERNETVERSION AG



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

Prinzregentenstraße 5
80538 München

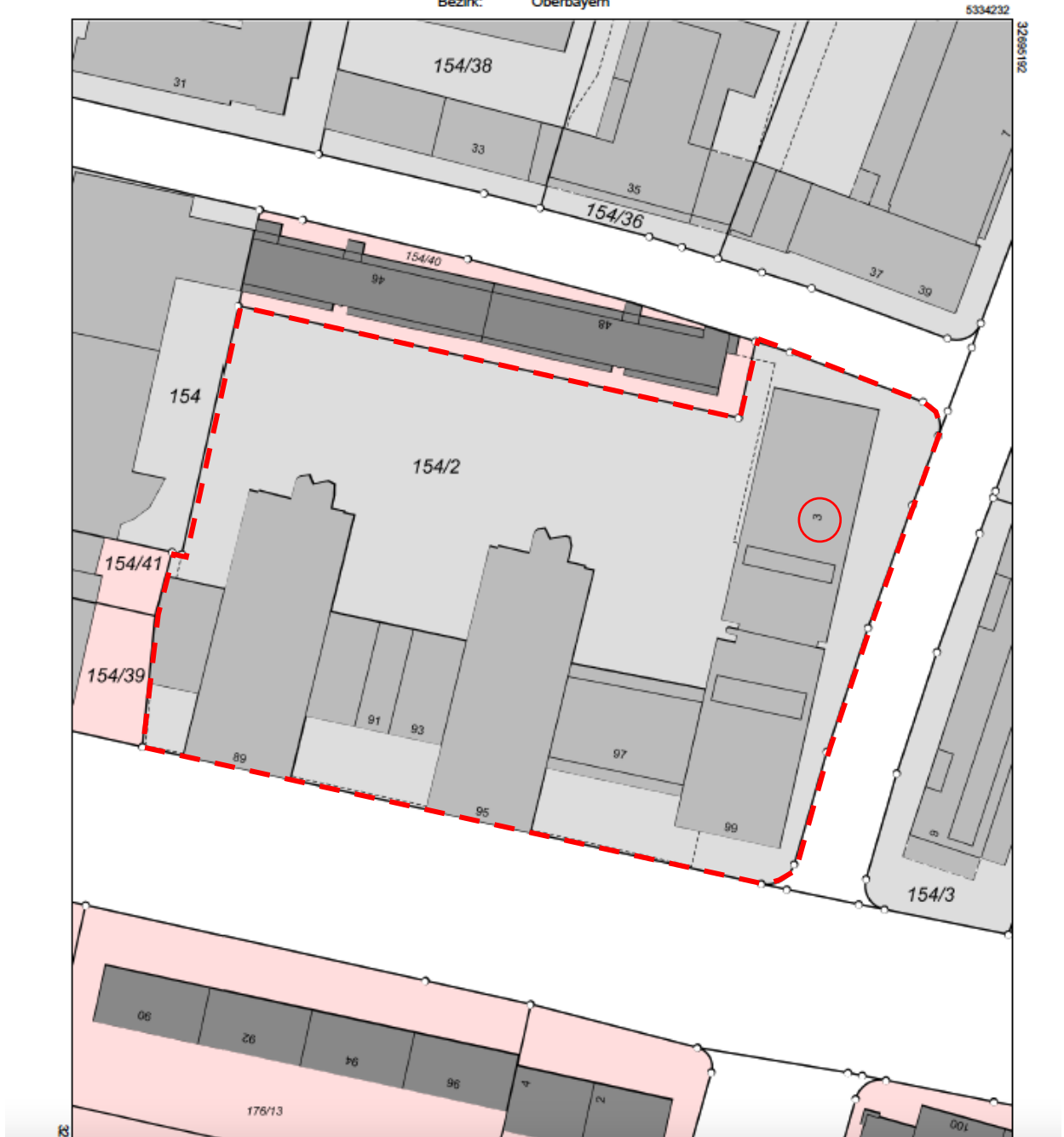
Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 1000

Erstellt am 26.07.2024

Flurstück: 154/2
Gemarkung: Berg am Laim

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern



MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

3.3 Erschließungszustand

Straßenlage

Flurstück Nr. 154/2 grenzt im Südwesten an die Berg-am-Laim-Straße, im Südosten an die Weihenstephaner Straße und im Nordosten an die Streitfeldstraße an.

Straßenzustand

Die Streitfeldstraße ist eine asphaltiert Anwohnerstraße (Zone 30) mit beidseitigen Gehwegen. Die Weihenstephaner Straße ist eine innerörtliche Erschließungsstraße mit beidseitigen Rad- und Gehwegen. Die Berg-am-Laim-Straße ist mehrspurig (Bundesstraße B304) mit zwischen den Spuren verlaufenden Gleisen für die Straßenbahn und Buslinien, beidseitige Rad- und Gehwege sind vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Gas

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

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

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

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

Beurteilung:

Flurstück Nr. 154/2 ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Wohnanlage mit Geschäftszentrum, Tiefgarage, Gebäude Weihenstephaner Straße 3, Wohneinheit Nr. 221 (1-Zimmer-Wohnung) mit Nebenraum im Untergeschoss Nr. 221

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Art des Gebäudes

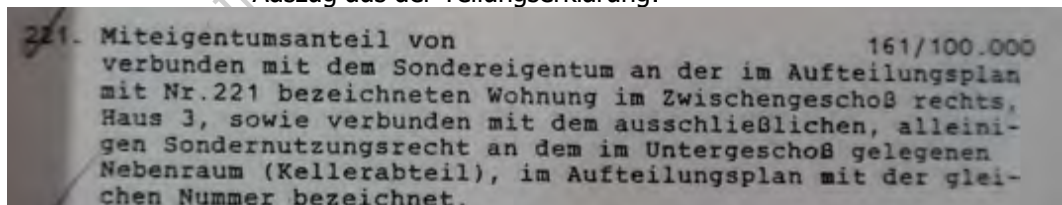
Auf dem zu bewertenden Grundstück stehen laut Teilungserklärung und Bescheinigung nach WEG sowie Aufteilungsplänen 3 Gebäude mit 374 Wohnungen, 19 nicht zu Wohnzwecken dienende Einheiten sowie 292 Stellplätze in der Tiefgarage.

Das Gebäude Weihenstephaner Straße 3 hat ein Untergeschoss, Erdgeschoss, Zwischengeschoss, 1. bis 3. Obergeschoss mit Flachdach.

Zwischen den Gebäuden Weihenstephaner Straße 3 und Berg-am Laim-Straße 99 befindet sich ein Durchgang/Zufahrt zum tieferliegenden Innenhof.

Die zu bewertende Wohneinheit befindet sich im Objekt Weihenstephaner Straße 3 im Zwischengeschoss rechts. Es handelt sich um eine 1-Zimmer-Wohnung, welche nach Südosten hin zur Straße orientiert ist. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem Nebenraum im Untergeschoss.

Auszug aus der Teilungserklärung:



Baujahr

Laut Planunterlagen Annahme: ca. 1974/75
Umwandlung in Wohnungseigentum ca. 1986
Wärmeerzeuger laut Energieausweis ca. 2011

Wohnfläche

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Die Wohnfläche wurde der Teilungserklärung ungeprüft entnommen. Eine stichprobenartige Überprüfung vor Ort konnte mangels Besichtigungsmöglichkeit nicht vorgenommen werden. Die Pläne der Eingabeplanung, Tektur zur Eingabeplanung und der Aufteilungspläne der Teilungserklärung sind nicht vollständig bemaßt und somit kann keine Überprüfung stattfinden.

Nachdem vor Ort nicht festgestellt werden konnte, ob die Wände in der Einheit verputzt sind, wird kein Putzabschlag vorgenommen. Laut Baubeschreibung handelt es sich um Betonwände. Der Balkon wurde wie vom Gutachterausschuss München gehandhabt zur Hälfte eingerechnet.

Wohnung Nr. 221, Zwischengeschoss

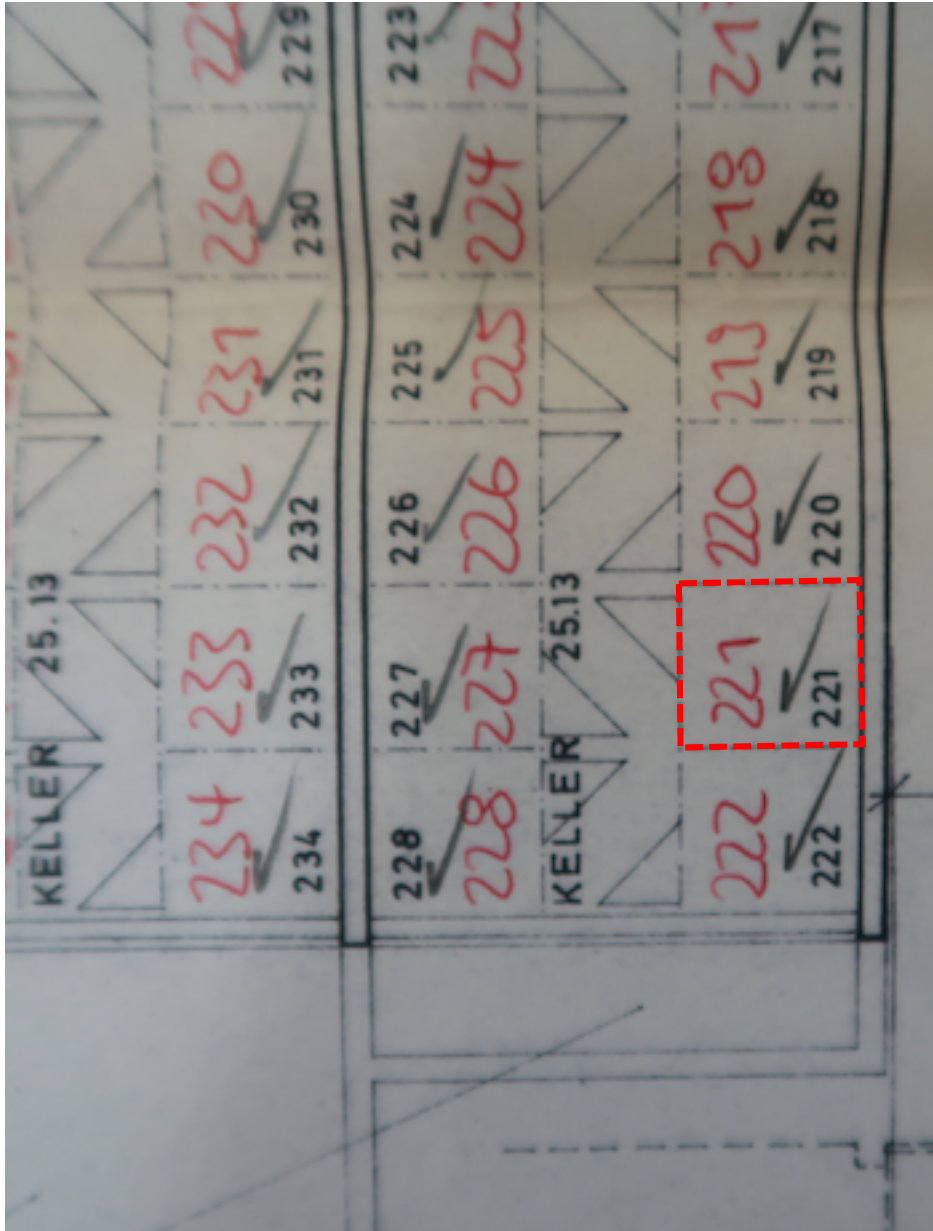
Diele	1,99 m ²
Bad	2,78 m ²
Kochnische	2,95 m ²
Abstellnische	1,00 m ²
Wohnen/Schlafen	17,00 m ²
Balkon/2	2,47 m ²
Wohnfläche ca.	28,19 m ²
rd.	28 m ²

Nutzungsfläche Keller/Nebenraum Nr. 221

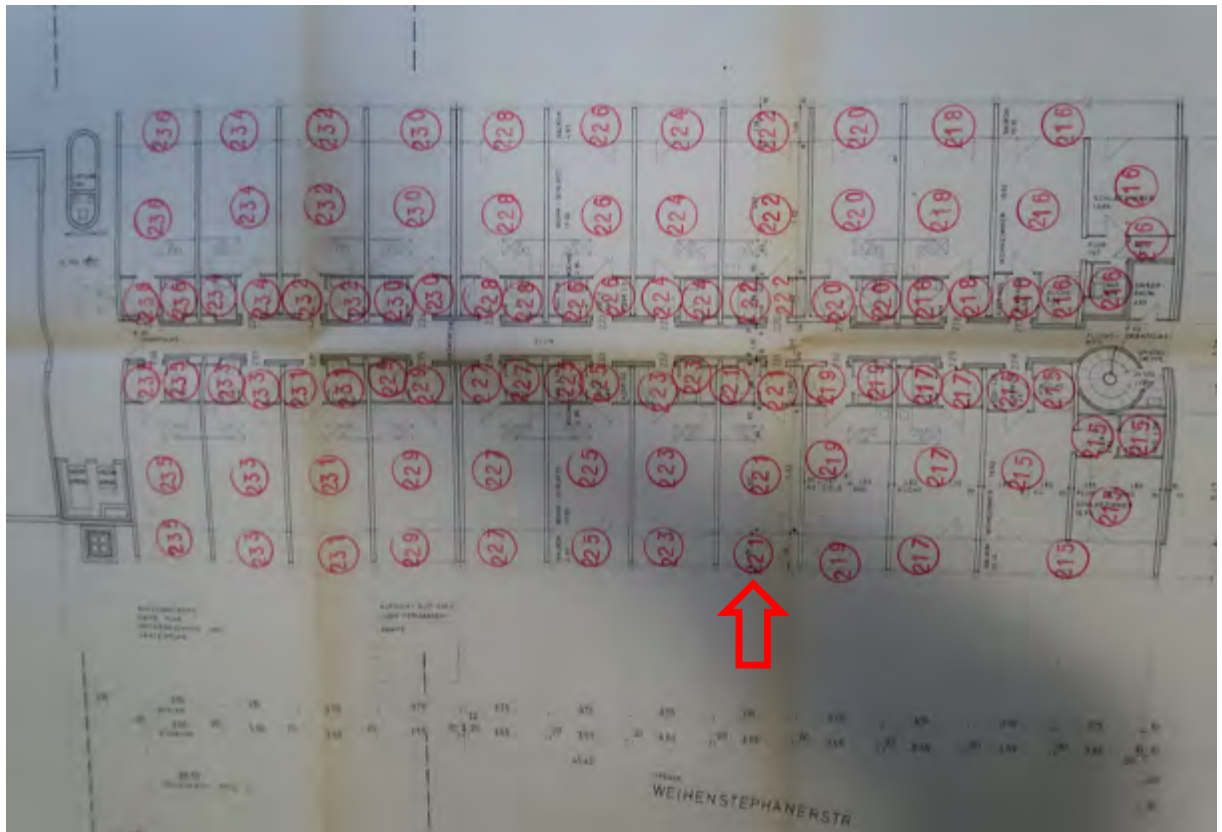
Annahme: ca. 1,4 m²

Der Kellerplan der Teilungserklärung ist nicht bemaßt.

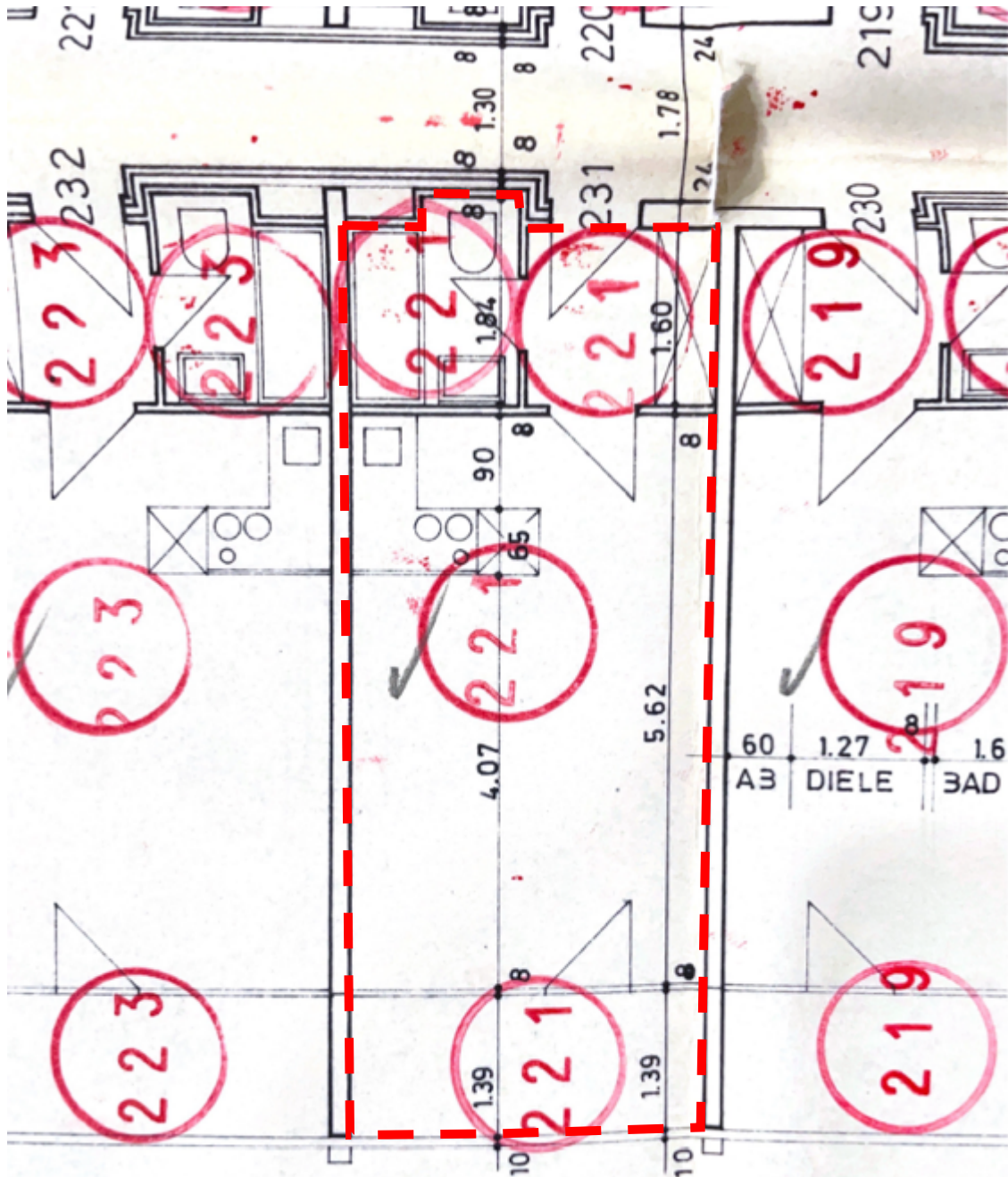
Eine Messung vor Ort war nicht möglich.



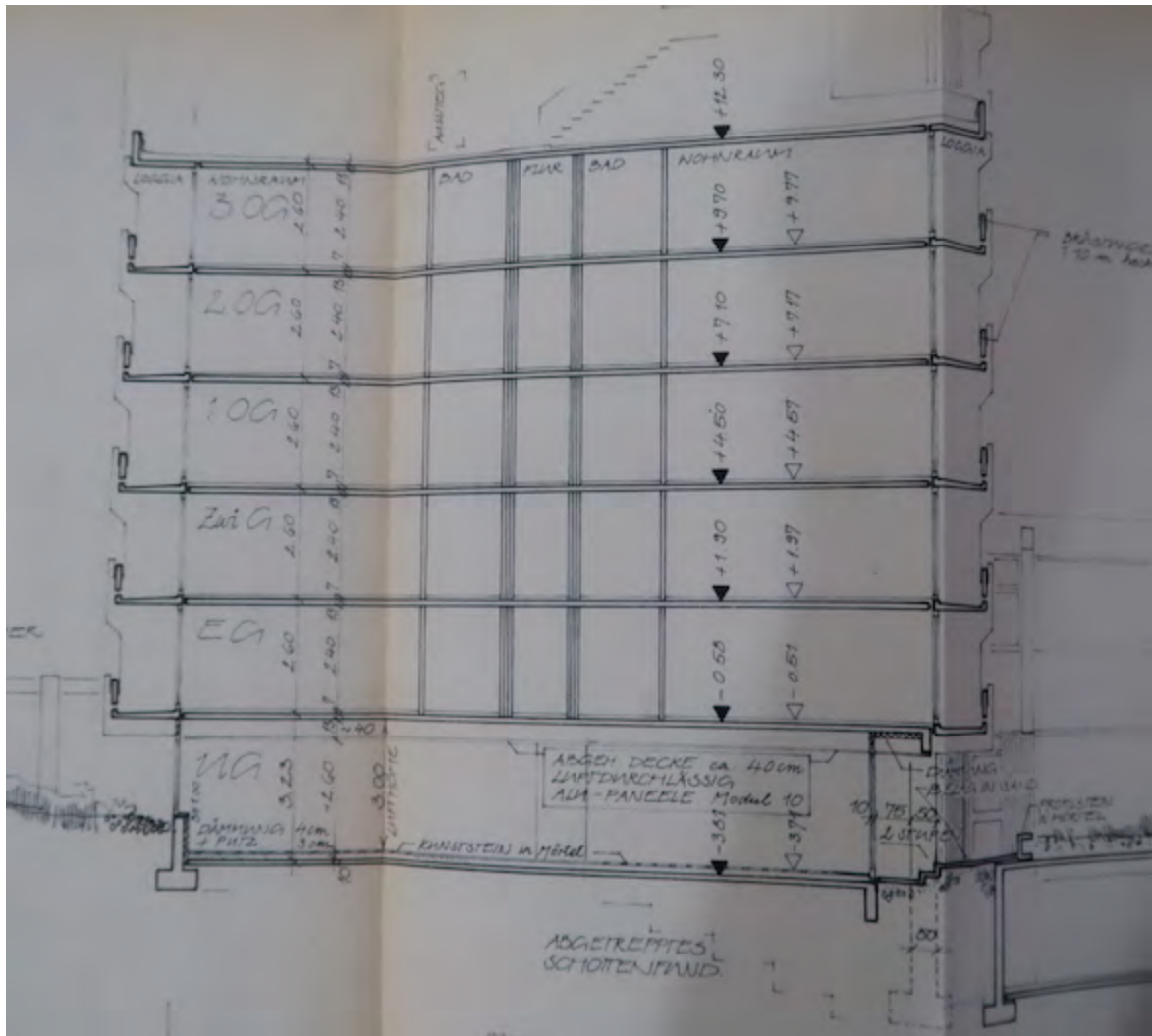
Nebenraum/Keller Nr. 221



Zwischengeschoss Weihestephaner Straße 3



Zwischengeschoß Wohnung Nr. 221



4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Konstruktionsart	Annahme: Massivbau oder Skelettbauweise
Fundamente/Bodenplatte	Stahlbeton
Kellerumfassungswände	Stahlbeton
Umfassungswände	Stahlbeton, Isolierung, vorgehängte Betonplatten
Innenwände	Stahlbeton, Gipskarton
Geschossdecken	Stahlbeton
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen Naturstein oder Kunststein, Geländer Metall mit Glasausfachung, Nottreppe im Flur: Wendeltreppe aus Stahlbeton mit Stahlhandlauf, Hauseingangsstufen, Beton, Podest mit Waschbetonplatten belegt.
Aufzug	2 Aufzüge vorhanden
Fenster	Kunststoff oder Holz
Innentüren	keine Angabe möglich, Wohnungseingangstüre Annahme: Holz
Hauseingangselement	Annahme: Aluminium mit Verglasung
Dach	Stahlbeton
Dacheindeckung	Büffelhaut, Kies
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Gas
Elektrische Installation	Annahme: mittlere Ausstattung
Heizung	Gas
Sanitäre Installation	Annahme: mittlere Ausstattung

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Aufgrund mangelnder Besichtigungsmöglichkeit sind keine Angaben möglich

Lichte Höhe	Flur Zwischengeschoss: ca. 2,39 m
Erdgeschoss: Allgemeiner Eingangsbereich	Boden Naturstein oder Kunststein, Wände Anstrich oder Holz, Deckenuntersicht Paneelen oder Anstrich, Briefkastenanlage
Zwischengeschoss: Treppenhaus	Boden Naturstein oder Kunststein, Wände und Decke Anstrich
Flur	Boden Linoleum, Wände und Decke Anstrich
Aufteilung laut Planunterlagen: Wohnung Nr. 221, Zwischengeschoss rechts Diele mit Abstellschrank, Bad, Wohnen/Schlafen mit Kochecke, Balkon	
Nebenraum im Untergeschoss:	Keller Nr. 221 (laut Baubeschreibung mit Lattenrosten abgetrennt)

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Rasen, Bäume, Sträucher,
Fahrradständer, Metallzaun oder Hecke,

4.5 Energetische Eigenschaften

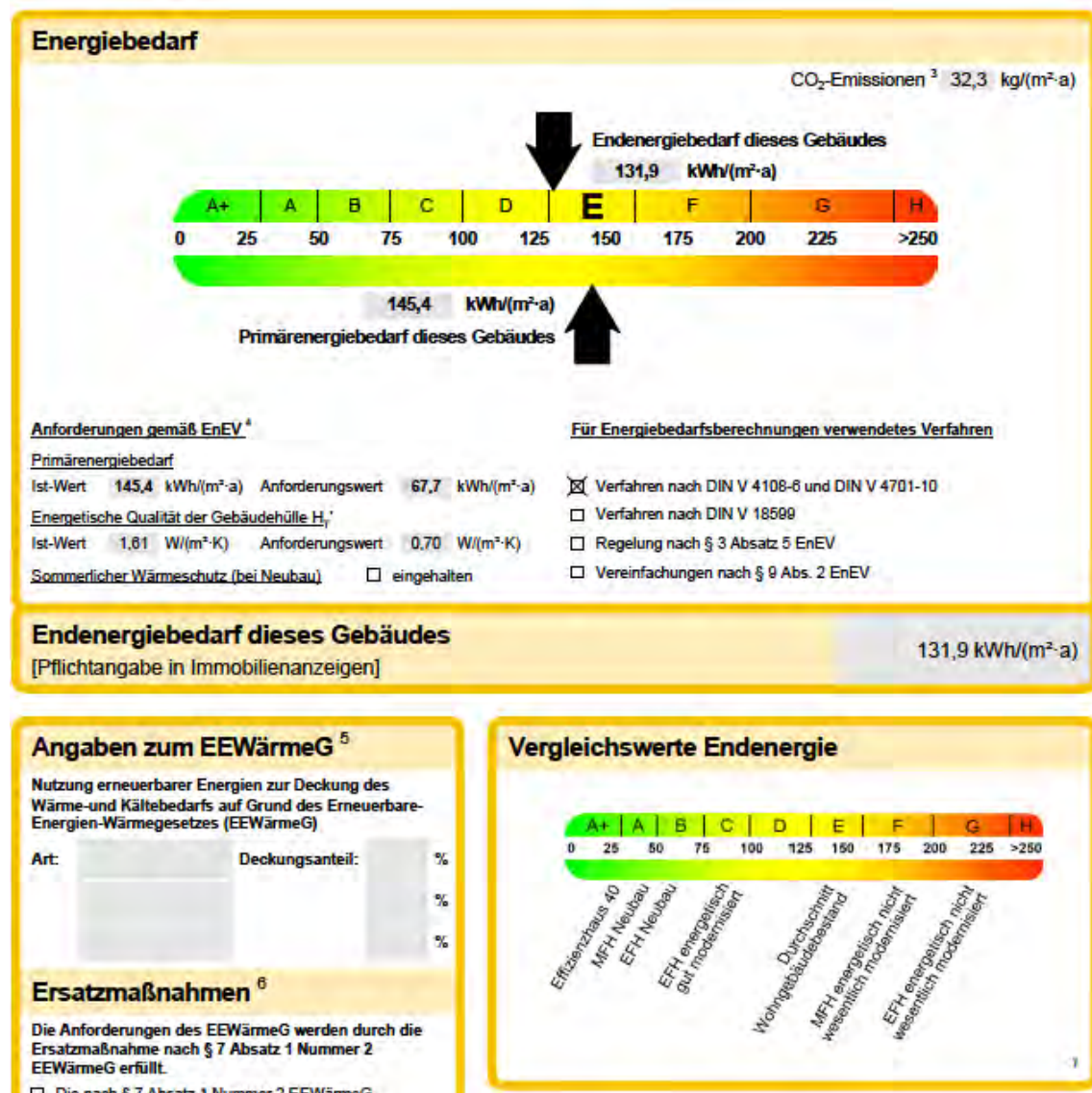
Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Energieausweis vom 11.01.2019 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 10.01.2029



4.6 Baulicher Zustand

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Eingabeplanung.

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Es liegen von außen leichte Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor, ansonsten befindet sich das Gebäude in altersentsprechendem Zustand.

Über den Wohnungszustand kann keine Angabe gemacht werden. Laut Eigentümerversammlungsprotokolle 2023/24 ist eine Dachsanierung geplant.

INTERNETVERSION AG

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!



Südosten/Nordosten



Südosten



Wohnung Nr. 221



Hauszugang Weihenstephaner Straße 3



Nordwesten

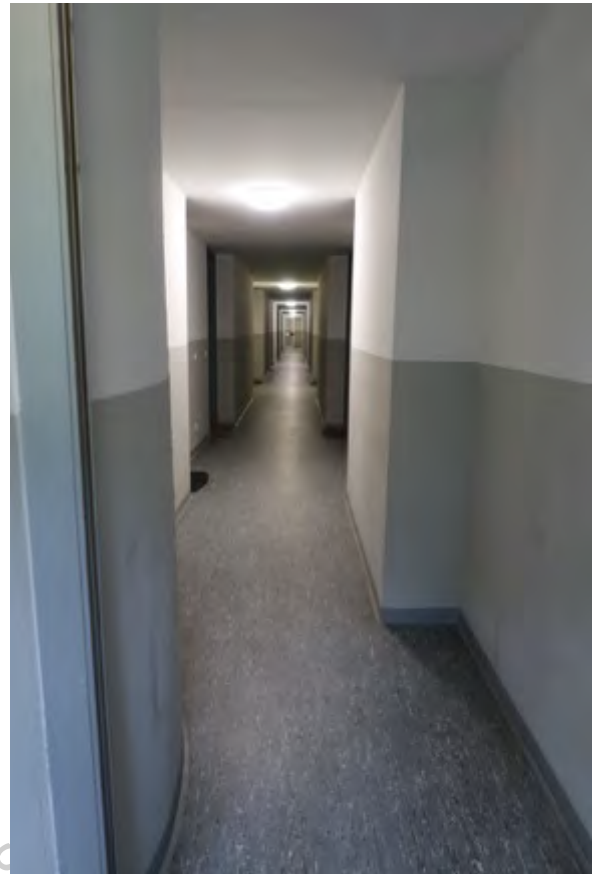


Eingangsbereich



Treppenhaus

Flur Zwischengeschoss



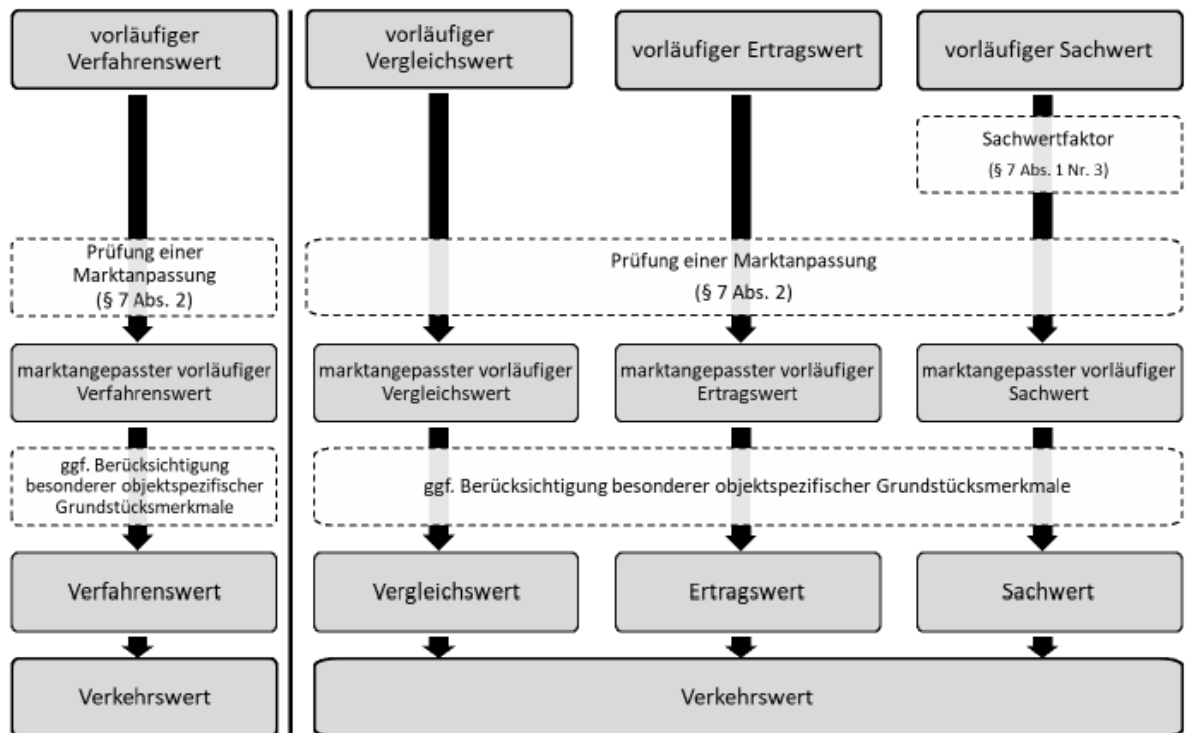
Wohnung Nr. 221



5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



Verfahren - Allgemein

In ihren Grundzügen werden mit den klassischen, in der ImmoWertV geregelten, Wertermittlungsverfahren (Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertverfahren) Mechanismen wiedergegeben, die nach der Art des Grundstücks auf dem jeweiligen Grundstücksteilmarkt im gewöhnlichen Geschäftsverkehr preisbestimmend sind. Dies ist auch für die Wahl des Ermittlungsverfahrens von Bedeutung.

Das **Vergleichswertverfahren** findet Anwendung, wenn - wie bei unbebauten Grundstücken oder Eigentumswohnungen - sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Das Vergleichswertverfahren kann grundsätzlich sowohl bei der Verkehrswertermittlung bebauter als auch bei unbebauten Grundstücken (Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke) zur Anwendung kommen.

Die Verkehrswertermittlung bebauter Grundstücke im Wege des Vergleichswertverfahrens scheitert zumeist an der hinreichenden Vergleichbarkeit der zur Verfügung stehenden Kaufpreise, sodass das Verfahren in der Regel bei Eigentumswohnungen angewendet werden kann.

Das **Sachwertverfahren** wird in den Fällen angewendet, in denen eine nicht auf Ertragserzielung gerichtete Eigennutzung das Marktgeschehen bestimmt. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser) zu nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden und deren Zweckbestimmung nicht die Rendite ist.

Das **Ertragswertverfahren** ist für die Verkehrswertermittlung von Immobilien geeignet, die üblicherweise zum Zwecke der Ertragserzielung (Renditeobjekte) gehandelt werden.

Vornehmlich auf den Ertragswert abzustellen ist sinnvoll, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z.B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken. Dem Käufer eines derartigen Grundstücks kommt es in erster Linie darauf an, welche Verzinsung ihm das investierte Kapital in Gestalt der durch die Vermietung oder Verpachtung erzielten Erträge erwirtschaftet.

Die Anwendung der genannten Verfahren führt zum Vergleichs-, Ertrags- und Sachwert. Es handelt sich hierbei um vorläufige Zwischenwerte, die nicht ohne Weiteres, ohne evtl. Anpassung mit dem Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB identisch sein müssen.

§ 194 BauGB:

„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

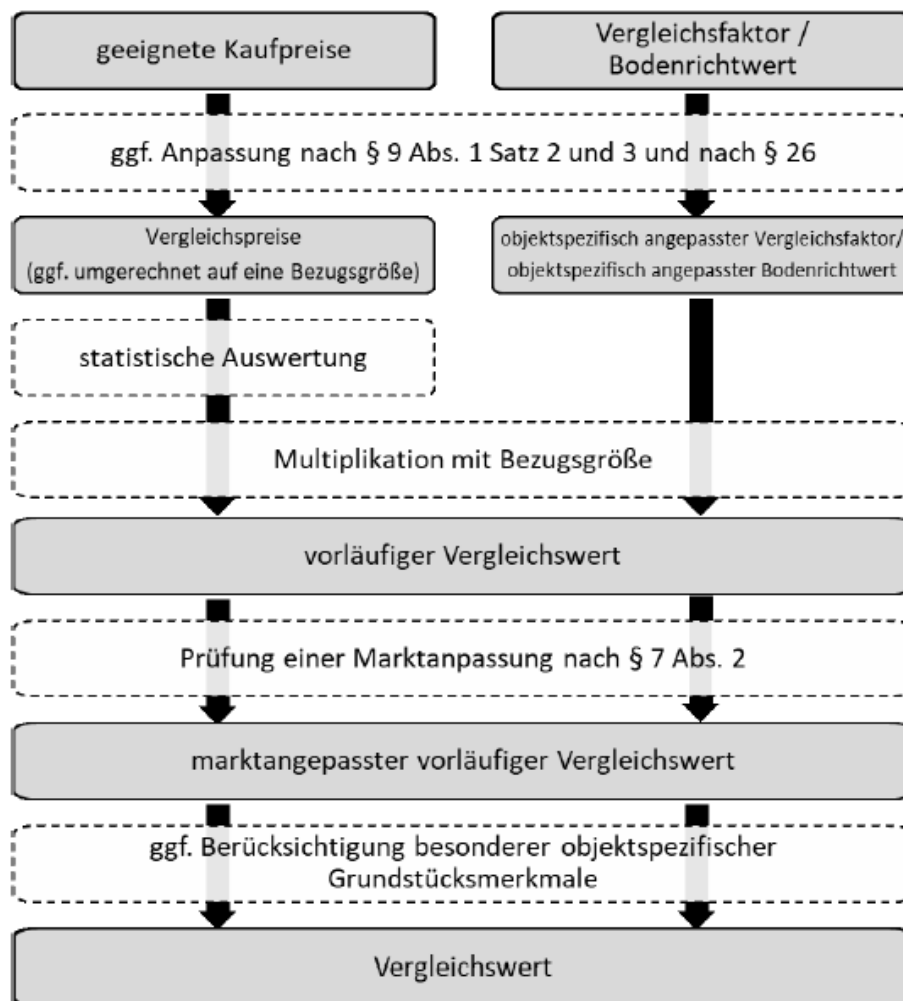
Unter dem **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** wird dabei der Handel auf einem freien Markt verstanden, wobei weder Käufer noch Verkäufer unter Zeitdruck, Zwang oder Not stehen und allein objektive Maßstäbe preisbestimmend sind.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

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

Im Bewertungsfall ist das Vergleichswertverfahren das geeignete Verfahren.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

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

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

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

INTERNETVERSION AG

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

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

(2)

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

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

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

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

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

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

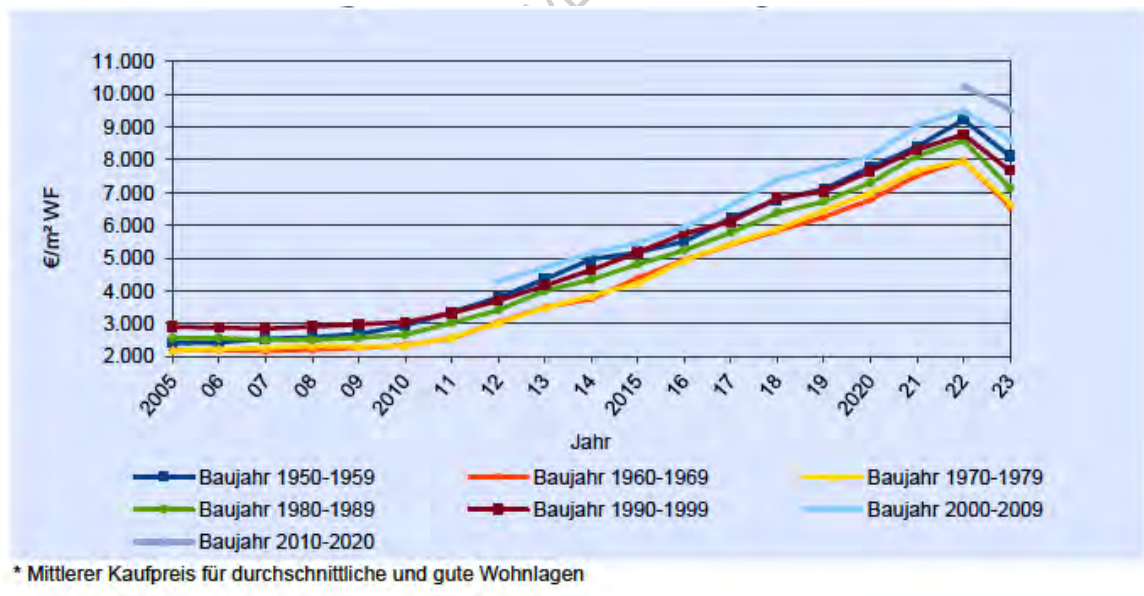
Wohnungs- und Teileigentum

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

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2% und von Wiederverkäufen 13% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2023 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen 3,5% unter dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):



Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

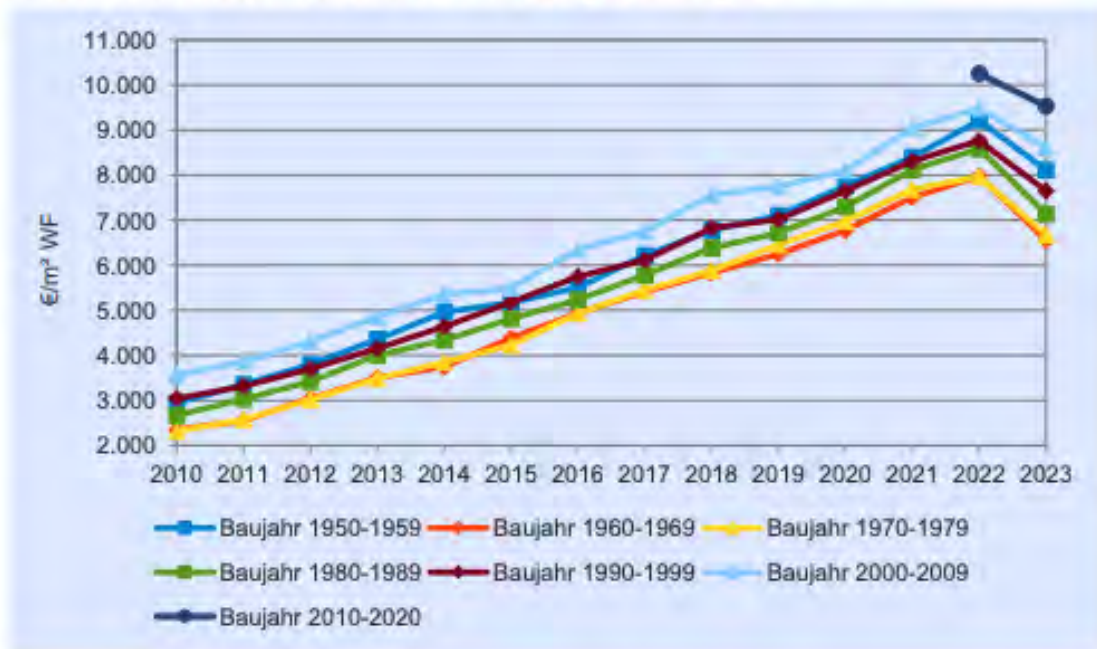
Angaben aus dem Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses:

Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentumsmarkt mit rückläufiger Vertragsanzahl (minus 11 %) und einem Geldumsatzrückgang von 22 %.

Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 12%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010

Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2023
Gutachterausschuss

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

Jahresbericht 2023 auszugsweise, Apartments unter 45 m²:

Jahresbericht 2023					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m ²	Mittelwert	Preisspanne
1970-1979	durchschnittlich	158	34	7.150	15%

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

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

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

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

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

Preisspiegel Bayern IVD 2023:

Wohnungen Bestand 70 m ² :		
Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
7.300 €/m ²	8.500 €/m ²	13.800 €/m ²

Preisspiegel Bayern IVD 2024:

Wohnungen Bestand 70 m ² :		
Mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	sehr guter Wohnwert
6.200 €/m ²	7.600 €/m ²	12.300 €/m ²

Aktuelle vergleichbare Internetangebote im Bereich Berg am Laim liegen zwischen ca. 6.900 €/m² bis ca. 7.500 €/m² (modernisiert).

7.3 Direkter Preisvergleich

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten sind der Unterzeichnenden bekannt.

Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Direkter Preisvergleich:

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

Die vom Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung herangezogenen Vergleichspreise weisen ggf. gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere der Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage sowie Zeitpunkt der Veräußerung auf.

Ferner wird im Marktbericht des Gutachterausschusses hingewiesen, dass für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt werden.

Die ausgewählten Vergleichspreise wurden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale in Bezug gesetzt.

Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wurde durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Auszüge aus der Fachliteratur bzgl. der Marktsituation:

Die Preise für Wohnungen und Häuser in Deutschland haben sich im ersten Quartal 2023 so stark verbilligt wie seit 2000 nicht mehr, berichtet das Statistische Bundesamt (Destatis) – im Schnitt um 6,8 Prozent innerhalb eines Jahres. Die stärksten Rückgänge gab es in den Metropolen.

Laut IVD Süd e.V. verlangsamt sich der Preisrutsch in den Großstädten. Die höchsten Rückgänge bei Eigentumswohnungen/Bestand gab es in Landshut, Rosenheim und München. In der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 setzt sich laut Marktforschungsinstitut des IVC Süd e.V. der Trend fallender Kaufpreise fort. Im Herbst 2023 in laut Untersuchungen in den Bayerischen Groß- und Mittelstädten die Trendwende angekommen. Der Preisrückgang setzt sich verhaltener in der aktuellen Erhebung Frühjahr 2024 fort. Die Verdauungsdauer der am Markt angebotenen Objekte hat im vergangenen Jahr deutlich zugenommen. Da für Kaufinteressenten die Energieeffizienz einer Immobilie immer wichtiger wird und die Verkäufer nicht immer bereit sind, die Preise für unsanierte Objekte im erforderlichen Maße zu reduzieren, bleiben solche Objekte lange am Markt und können nur mit massiven Preisabschlägen veräußert werden.

Bayern: laut IVD-Erhebung verzeichnen alle untersuchten Objekttypen im Frühjahr 2024 Abschläge beim Kaufpreisniveau.

Laut ifW (Institut für Weltwirtschaft) ziehen die Preise am deutschen Immobilienmarkt wieder an.

Laut McMakler sind die Preise u.a. in München wieder um ca. 1% gestiegen. Im vergangenen Jahr fielen die Immobilienpreise in Deutschland um ca. 8,4%.

Das Ergebnis des jüngsten Updates des German Real Estate Index (GREIX) zeigt, dass die deutschen Immobilienpreise im 2. Quartal 2024 erstmals nach rund zwei Jahren wieder im Plus liegen.

Aufgrund der gesamtpolitischen und gesamtwirtschaftlichen Situation, der gestiegenen Zinsen und hohen Baukosten ist der Immobilienmarkt verunsichert. Das Immobilienangebot ist deutlich gestiegen und die Vermarktungszeiträume häufig deutlich länger als vor ein paar Jahren. Eine Immobilienwertschätzung kann deshalb auch in kurzer Zeit überholt sein.

INTERNETVERSION AG

Wohnung Nr. 221:

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

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m ²	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	Jul 24	1974	24 m ²	1. OG	6.981 €	ja	Mietzustand	9,0%	7.609 €
2	Jun 24	1974	21 m ²	1. OG	7.076 €	nein		0,0%	7.076 €
3	Mai 24	1974	21 m ²	2. OG	7.030 €	nein		0,0%	7.030 €
4	Mai 24	1975	28 m ²	2. OG	6.584 €	nein		0,0%	6.584 €
5	Apr 24	1975	28 m ²	4. OG	6.660 €	nein		0,0%	6.660 €
6	Mär 24	1974	21 m ²	2. OG	7.635 €	nein		0,0%	7.635 €
7	Mär 24	1975	28 m ²	4. OG	6.483 €	nein		0,0%	6.483 €
8	Jan 24	1975	28 m ²	3. OG	6.695 €	nein		0,0%	6.695 €
Mittelwert			25 m ²		6.893 €				6.972 €
Median					6.838 €				6.863 €
Standardabweichung					451 €				
Variationskoeffizient					6%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			6.070 €						
Oberer Wert			7.873 €						

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

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

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

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

Beurteilung Wohnung Nr. 221

Wohnung Nr. 221 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im Zwischengeschoss mit einem Kellerraum/Nebenraum im Untergeschoss.

Die Wohnung ist nach Südosten hin orientiert und hat einen Balkon in Richtung Weißenstephaner Straße.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses.

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe fanden alle 2024 statt und bedürfen keiner weiteren Anpassung.

Lage: Alle Verkäufe sind optimal vergleichbar.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermietete Wohnung wird durch einen Zuschlag von 9% (siehe Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses) angepasst.

Ausgangswert Mittelwert rd. 7.000 €/m²

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 1-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 7.000 €/m² für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Die zu bewertende Einheit hat laut Wohnflächenberechnung ca. 28 m² Wohnfläche.

Wohnung Nr. 221

Wertermittlungstichtag 10.09.2024

28 m² * 7.000 €/m² = 196.000 €

Verkehrswert Wohnung Nr. 221 rd. 196.000 €

INTERNETVERSION AG

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 221 mit Nebenraum im Untergeschoss, Weihenstephaner Straße 3 in 81637 München am Wertermittlungstichtag 10.09.2024

Hinweis: Das Gebäude (überwiegend) und die Wohnung samt Untergeschoss konnten innen nicht besichtigt werden!

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

Wohnung Nr. 221 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im Zwischengeschoss mit einem Kellerraum/Nebenraum im Untergeschoss.

Die Wohnung ist nach Südosten hin orientiert und hat einen Balkon in Richtung Weihenstephaner Straße.

Die Grundrissgestaltung ist laut Planunterlagen funktionell.

Die Bewertungseinheit samt Kellerraum konnte nicht besichtigt werden. Es wird ein mittlerer Ausstattungsstandard unterstellt.

Es handelt sich um eine durchschnittliche Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage direkt zur Weihenstephaner Straße hin sind Immissionen durch Verkehrslärm vorhanden.

Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen. Aufgrund der Marktsituation sowie der Lagemerkmale im Objekt könnte die Vermarktung ggf. einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebnis am Wertermittlungstichtag 10.09.2024:

Wohnung Nr. 221 mit Kellerraum (Nebenraum im Untergeschoss)
Weihenstephaner Straße 3 in 81637 München

Unbelasteter Verkehrswert:

Wohnung Nr. 221: 196.000 €

