



## **GUTACHTEN**

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**1. 3-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 2 mit Keller Nr. 2**

**2. Doppelparker-Garage Nr. 32**

**Senftlstraße 4 in 81541 München**



**Aktenzeichen**

**1540 K 347/23**

**Stichtag der  
Wertermittlung**

**12.11.2024**

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

**Auftraggeber**

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

**Eigentümer**

Wohnung Nr. 2 Ifd. Nr. 3.1 zu ½ im Grundbuch  
 Lfd. Nr. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 in Erbgemeinschaft zu ½

Doppelparker-Garage Nr. 32 ½ Anteil aufgeteilt:  
 Ifd. Nr. 2.1.3 zu ¼  
 Ifd. Nr. 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 in Erbgemeinschaft zu ¼ im Grundbuch

**Verkehrswerte (Marktwerte)**

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten Verkehrswerte, abgeleitet von den **Vergleichswerten**.

**Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024:**

Wohnung Nr. 2 und Doppelparker-Garage Nr. 32, Senftlstraße 4 in 81541 München

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte:

<b>Wohnung Nr. 2</b>	<b>586.000 €</b>
<b>Doppelparker-Garage Nr. 32</b>	<b>15.000 €</b>

**Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuchs (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt. Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 03.01.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 61 Seiten.  
 Es wurde in 3 Ausfertigungen und als eine PDF-Version erstellt.

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
	Titelblatt	1
	Zusammenfassung	2
	Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0	Allgemeine Angaben	5-7
2.0	Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1	Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	9-11
3.0	Grundstücksbeschreibung	12
3.1	Tatsächliche Eigenschaften <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Makrolage</li> <li>○ Mikrolage</li> <li>○ Sonstige Infrastrukturdaten</li> <li>○ Wohnlage</li> </ul>	12
3.2	Gestalt und Form	13
3.3	Erschließungszustand	14-16
3.4	Entwicklungszustand	17
4.0	Beschreibung der baulichen Anlagen	18
4.1	Wohn- u. Geschäftshaus Senftlstraße 4, Wohnung und Keller Nr. 2, Doppelparker-Garage Nr. 32 <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baujahr</li> <li>▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche</li> <li>▪ Planunterlagen</li> </ul>	19-20
4.2	Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	21
4.3	Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	22
4.4	Außenanlagen	23
4.5	Energetische Eigenschaften	24
4.6	Baulicher Zustand <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Fotos</li> </ul>	25-29
5.0	Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	30
5.1	Wertermittlungsverfahren	31
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	32
6.0	Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	33-34
		45
		46
		47
		48-49

7.0	Vergleichswertverfahren	50
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	51-52
7.2	Indirekter Preisvergleich	53
7.3	Direkter Preisvergleich	54-58
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung Nr. 2, Doppelparker-Garage Nr. 32, Senftlstraße 4 in 81541 München am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024	59
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung Nr. 2, Senftlstraße 4 in 81541 München am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024	60
9.1	Verkehrswert für das Objekt Doppelparker-Garage Nr. 32, Senftlstraße 4 in 81541 München am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024	61

INTERNETVERSION

## 1.0 Allgemeine Angaben

### Auftraggeber

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

### Eigentümer

Wohnung Nr. 2 Ifd. Nr. 3.1 zu 1/2 im Grundbuch  
Ifd. Nr. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 in Erbengemeinschaft zu 1/2

Doppelgarage Nr. 32

1/2 Anteil aufgeteilt:  
Ifd. Nr. 2.1.3 zu 1/4  
Ifd. Nr. 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 in Erbengemeinschaft zu 1/4  
im Grundbuch

### Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.  
Laut Gutachterauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

### Beschluss vom

02.04.2024

### Nutzung

leerstehend

### Hausverwaltung

im Gutachten anonymisiert  
Laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplan:  
monatliches Wohngeld:  
Wohnung Nr. 2 334 €  
Doppelgarage Nr. 32 14 €

### Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus dem Katasterkartenwerk vom 09.06.2024
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur

- Zeitungsinsereate, Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
- Unterlagen Lokalbaukommission:
  - Bauantrag von 1986
  - Baubeschreibung, Genehmigung, Berechnungen
  - 1. Tektur zum Bauantrag von 1986
  - 2. Tektur zum Bauantrag von 1986
  - Heizungsakt von 1988
  - Aufteilungspläne
- Unterlagen Grundbuchamt:
  - Teilungserklärung vom 30.01.1986 mit Baubeschreibung
  - Urkunde vom 02.05.1986
  - Abgeschlossenheitsbescheinigung von 1986
  - Änderungsbescheinigung von 1986
  - Aufteilungspläne
- Von der Hausverwaltung zur Verfügung gestellt:
  - Energieausweis
  - Eigentümersammlungsprotokolle 2021, 2022 und 2023
  - Wirtschaftspläne 2023
  - Sonstige ergänzende Auskünfte
- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Giesing, Blatt 33450 und 33480, Ausdrucke vom 30.01.2024
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
  - Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungsstichtag** 12.11.2024

**Qualitätsstichtag** 12.11.2024

**Tag der Ortsbesichtigung** 12.11.2024

**Benachrichtigt wurden**

zum Termin am 12.11.2024

- Rechtl. Vertreter der Antragstellerin, Einwurfeinschreiben
- Antragsgegner Nr. 1 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben
- Zustellvertreter des Antragsgegners Nr. 2 laut Beschluss, per Einwurfeinschreiben

**Teilnehmer**

Antragstellerin

Margit Apitzsch als Sachverständige

INTERNETVERSION

## 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 Bauschadengutachten 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 Giesing, Blatt 33450, Ausdruck vom 30.01.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Giesing		Band 1063 Blatt Nr. 33450 Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige Hd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchsbesitz angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Logo c	ha	a	m <sup>2</sup>	
3	4						
1	-	43 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück  15628/24	<u>An der Senftlstraße, Werksgebäude</u> <u>(tlw. auf Flst. 15628/25),</u> <u>Hofraum, Nebengebäude</u> <u>Senftlstraße 4,</u> <u>Gebäude- und Freifläche (VN 2315)</u>	-	07	36	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 2 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1063 mit 1064 Bl. 33449 bis Bl. 33490); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					
		<del>Verausstellungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtegläubiger;</del>					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung von 30.1.1986 - URNr. 336/Notar Dr. Asam; Übertragen aus Bd. 945 Bl. 29352; eingetragen am 11.6.1986.  [REDACTED]					
Blatt 09 von 30							

München Giesing 33450 · Geändert am 30.01.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 30.01.2024 · Seite 3/10

Original-Nachdruck (oder fotogenaue Kopie) ist erlaubt.

## Teileigentumsgrundbuch von Giesing, Blatt 33480, Ausdruck vom 30.01.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Giesing		Band 1064 Blatt Nr. 33480 Bestandsverzeichnis			Einschreiben		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe		
1	2	Gemarkung (nur bei Abweichung von Grundbuchbesitz angegeben) Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c		ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	3			4		
1	-	2 /1000 Miteigentumsanteil an Grundstück  15628/24  An der Senftlstraße, Werksgebäude (tlw. auf Flst. 15628/25). Hofraum, Nebengebäude  Senftlstraße 4, Gebäude- und Freifläche (VN 2315)  verbunden mit Sondereigentum an Doppelparker Nr. 32 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 1063 mit 1064 Bl. 33449 bis Bl. 33490); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;			-	07	36
		<del>Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahme: Erstveräußerung Veräußerung durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; durch Grundpfandrechtsgläubiger;</del>					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 30.1.1986 - URNr. 336/Notar Dr. Asam; Übertragen aus Bd. 945 Bl. 29352; eingetragen am 11.6.1986.  [REDACTED]					
000001 Blatt 21 von 30							

MÜNCHEN Giesing 33480 · Geändert am 30.01.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 30.01.2024 · Seite 3/10

Original liegt mit vorliegendem Aufdruck (Ampel) abweichen

**Erste****Abteilung:**

Wohnung Nr. 2

**Eigentümer**

lfd. Nr. 3.1 zu 1/2 im Grundbuch

lfd. Nr. 3.2.1, 3.2.2, 3.2.3 in Erbengemeinschaft zu 1/2

Doppelparker-Garage Nr. 32

1/2 Anteil aufgeteilt:

lfd. Nr. 2.1.3 zu 1/4

lfd. Nr. 2.1.4, 2.1.5, 2.1.6 in Erbengemeinschaft zu 1/4 im Grundbuch

**Zweite****Abteilung:**

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

**2.1.0****Vermessungsamt München**

Auszug aus dem Katasterkartenwerk, Gemarkung S.8,

Ausdruck vom 09.06.2024

M 1:1000

**2.1.1****Denkmalschutz**

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

**2.1.2****Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem Bebauungsplangebiet.

Im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

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

Das Bewertungsobjekt liegt im Erhaltungssatzungsgebiet „Obere Au“.



### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

München

Stand 31.08.2024: 1.594.983 Einwohner

**Gemarkung**

S.8 (Obergiesing, Au)

**Makrolage**

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

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

**Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen.**

## Makroplan



Quelle: Geoportal München

## Mikrolage

## Stadtbezirk 5 Au-Haidhausen

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

Die in der Au und Haidhausen ursprünglich traditionell ausgewogene Mischung von Wohn- und Gewerbebenutzung ist durch Auslagerung bzw. Nutzungsumwandlungen in Veränderung geraten. So wird die seit über 380 Jahren in der Au beheimatete Paulaner-Brauerei 2016 ihren Produktionsbetrieb nach Langwied verlagern. Die Planung für die freiwerdenden Betriebsflächen sieht 1 200 bis 1 400 Wohnungen mit der erforderlichen sozialen Infrastruktur und ausreichend Grün- und Freiflächen vor. In Haidhausen entfällt mittlerweile ein Großteil der Arbeitsplätze auf den Dienstleistungssektor bzw. den öffentlichen Bereich. Unter den öffentlichen Einrichtungen sind u.a. der Bayerische Landtag (Maximilianeum), das Klinikum Rechts der Isar und das Sozialreferat der Stadt München zu nennen. Als Brückenkopf zur City nimmt der Gasteig eine besondere Stellung ein. Hier steht das Kulturzentrum am Gasteig (beherbergt Stadtbibliothek, Volkshochschule, Konservatorium und Philharmonie), das zusammen mit der benachbarten Muffat-Kulturhalle einen Mittelpunkt des Münchner Kultur- und Musiklebens darstellt. Mit den alljährlichen Auer Dulten (Jahrmärkte) und dem Starkbieranstich im, nach einem Großbrand im November 1999, wieder aufgebauten Salvatorkeller hat sich in der Au noch ein Stück traditioneller Alltagskultur erhalten.

Die Sozialstruktur der beiden Bezirksteile ist nicht zuletzt in Folge des Strukturwandels seit längerem im Umbruch begriffen. Alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern steht in verstärktem Maße jüngere Bevölkerung gegenüber. Der Stadtbezirk weist mit 142 Einwohner/innen die dritthöchste Einwohnerdichte Münchens auf. Der Ausländeranteil liegt leicht unter dem städtischen Durchschnitt.

INTERNETVERSION

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtbezirk Au-Haidhausen, zwischen der Ludwigsbrücke und dem Ostfriedhof.



**Verkehrslage**

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt.

**Öffentliche Verkehrsmittel**

Vom Marienplatz aus fährt die Buslinie 62, in ca. 5 Minuten Fußweg von der Haltestelle Regerplatz ist das Bewertungsobjekt zu erreichen. Alternativ: u.a. Marienplatz mit der S-Bahn Richtung Rosenheimer Platz, von dort aus mit der Tram zum Regerplatz.

**Sonstige Infrastruktur**

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

**Immissionen**

Das Bewertungsobjekt grenzt im Südwesten direkt an den Pausenhof einer Grund- und Mittelschule an. Zeitweise Immissionen sind vorhanden.

**Art der Bebauung**

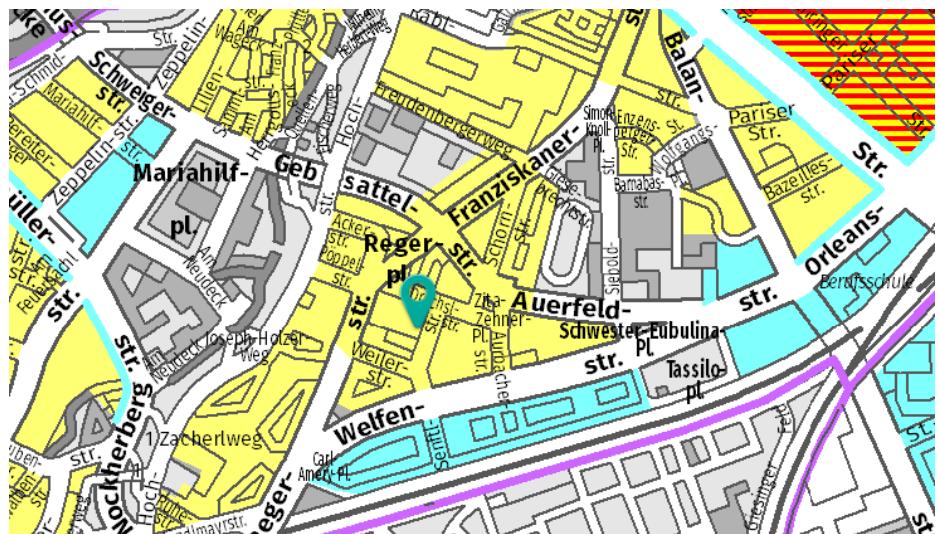
Wohn- und Geschäftshaus

**Umgebende Bebauung**

Wohn- und Geschäftshäuser, Schulen, Mehrfamilienhäuser

**Wohnlage**

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:

**Gute Lage - gelb**

Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image

### 3.2 Gestalt und Form

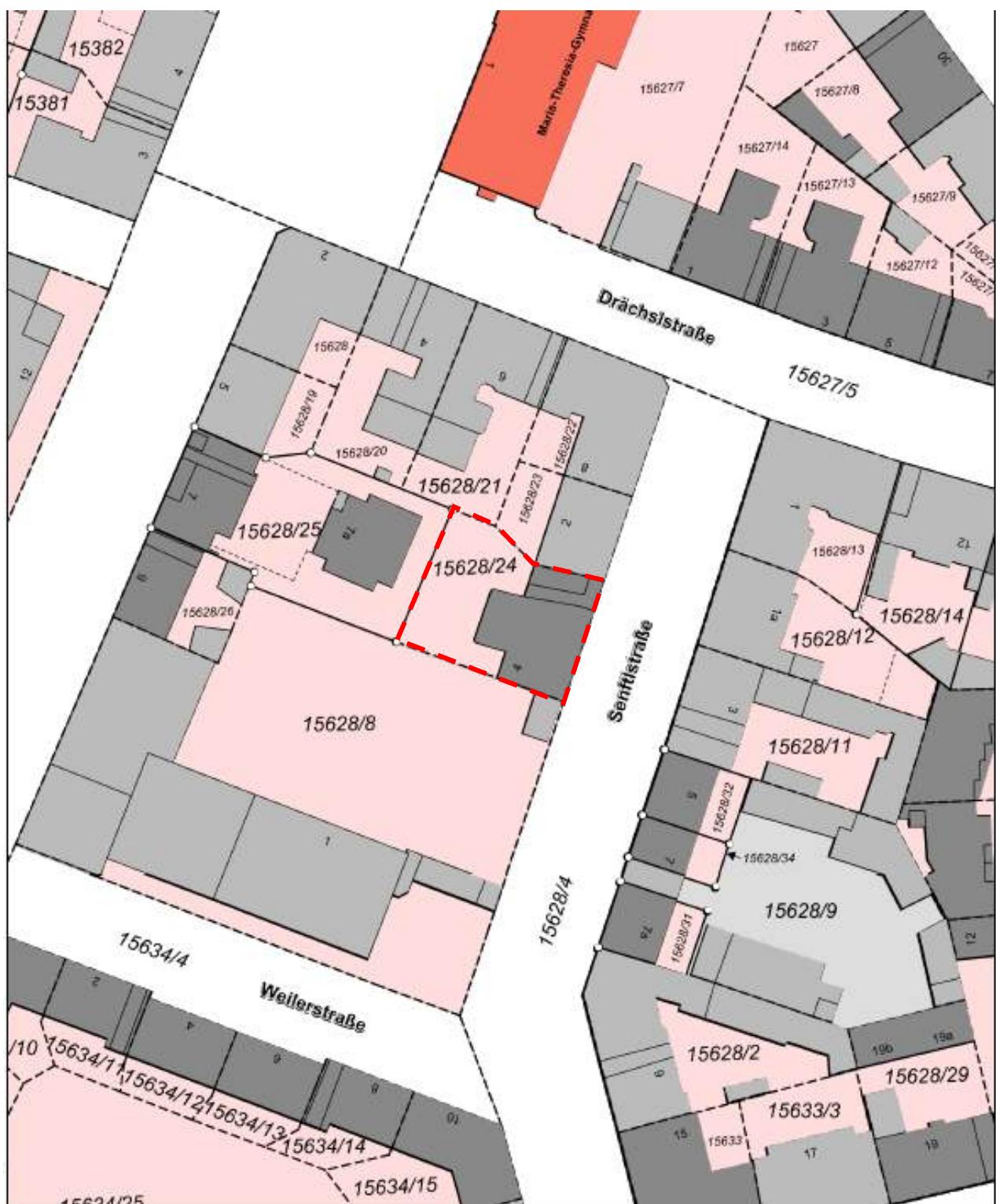
**Art** Flurstück Nr. 15628/24 hat eine unregelmäßige Form.

**Straßenfront** Das Bewertungsgrundstück grenzt im Südosten mit einer Länge von ca. 22 m an die Senftlstraße an.

**Grundstücksgröße** Flurstück Nr. 15628/24 736 m<sup>2</sup>

**Topographische Grundstückslage** in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION



### 3.3 Erschließungszustand

**Straßenlage**

Flurstück Nr. 15628/24 wird im Südosten über die Senftlstraße erschlossen.

**Straßenzustand**

Die Senftlstraße ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert, beidseitige Gehwege 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. 15628/24 ist am Wertermittlungsstichtag als baureifes Land einzustufen.**

## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Wohn- und Geschäftshaus, Wohnung mit Keller Nr. 2, Doppelparker-Tiefgarage Nr. 32

<b>Art des Gebäudes</b>	Auf Flurstück Nr. 15628/24 steht ein Wohn- und Geschäftshaus mit 27 Wohnungen, 1 Laden und einer Tiefgarage.  Das Wohn- und Geschäftshaus hat ein Kellergeschoss mit Tiefgarage, Erdgeschoss und 5 Obergeschoss und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach.
<b>Baujahr</b>	Wohnung Nr. 2 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist eine 3-Zimmer-Wohnung. Bad und WC sind innenliegend. Der Balkon ist nach Nordwesten hin orientiert (direkt angrenzend an den Pausenhof der Grund- und Mittelschule). Wohnung Nr. 2 ist nach Nordwesten und Südosten hin orientiert.  Weiterer Bewertungsgegenstand ist ein Doppelparker in der Tiefgarage. Es handelt sich laut Nutzungsregelung um den oberen Stellplatz.
	Laut Planunterlagen und Energieausweis Annahme: Ursprungsbaujahr 1986, Wärmerzeuger 2005. Laut Eigentümerversammlungsprotokoll 2023 ist die Modernisierung der Aufzugsanlage beschlossen worden. Die Kosten werden über die Erhaltungsrückstellung finanziert.

## Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde der Baugenehmigung und Teilungserklärung ungeprüft entnommen.  
Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

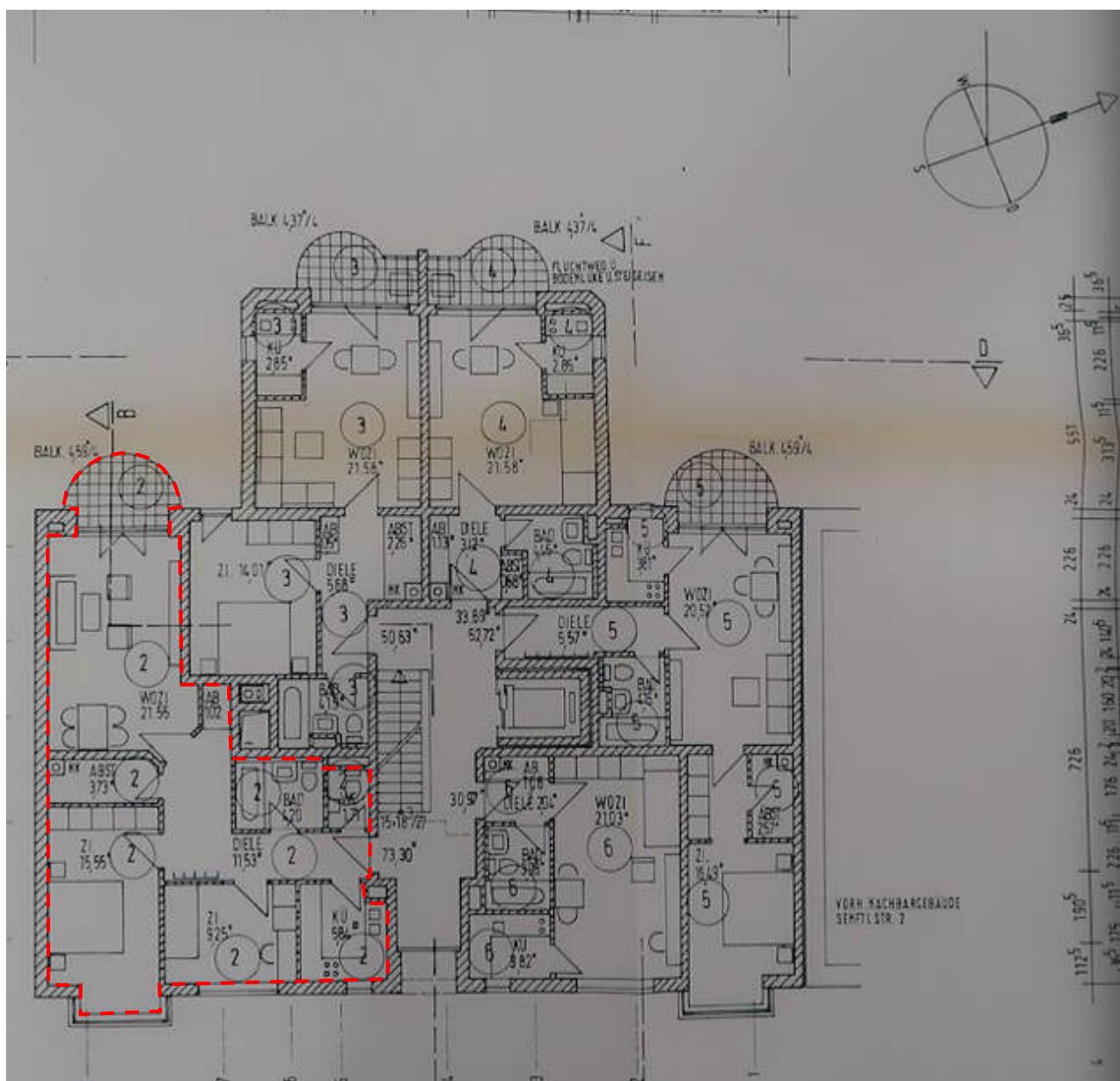
**Wohnung Nr. 2**  
**1. Obergeschoss**

Wohnen	21,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	15,55 m <sup>2</sup>
Zimmer	9,25 m <sup>2</sup>
Küche	5,84 m <sup>2</sup>
Bad	4,20 m <sup>2</sup>
WC	1,71 m <sup>2</sup>
Abstellraum	3,73 m <sup>2</sup>
Abstellnische	1,02 m <sup>2</sup>
Diele	11,53 m <sup>2</sup>
<hr/>	
abzgl. Putz	74,38 m <sup>2</sup>
3%	2,23 m <sup>2</sup>
<hr/>	
Balkon/4	72,15 m <sup>2</sup>
<hr/>	
<b>WFL</b>	<b>1,15 m<sup>2</sup></b>
<hr/>	
	<b>73,30 m<sup>2</sup></b>

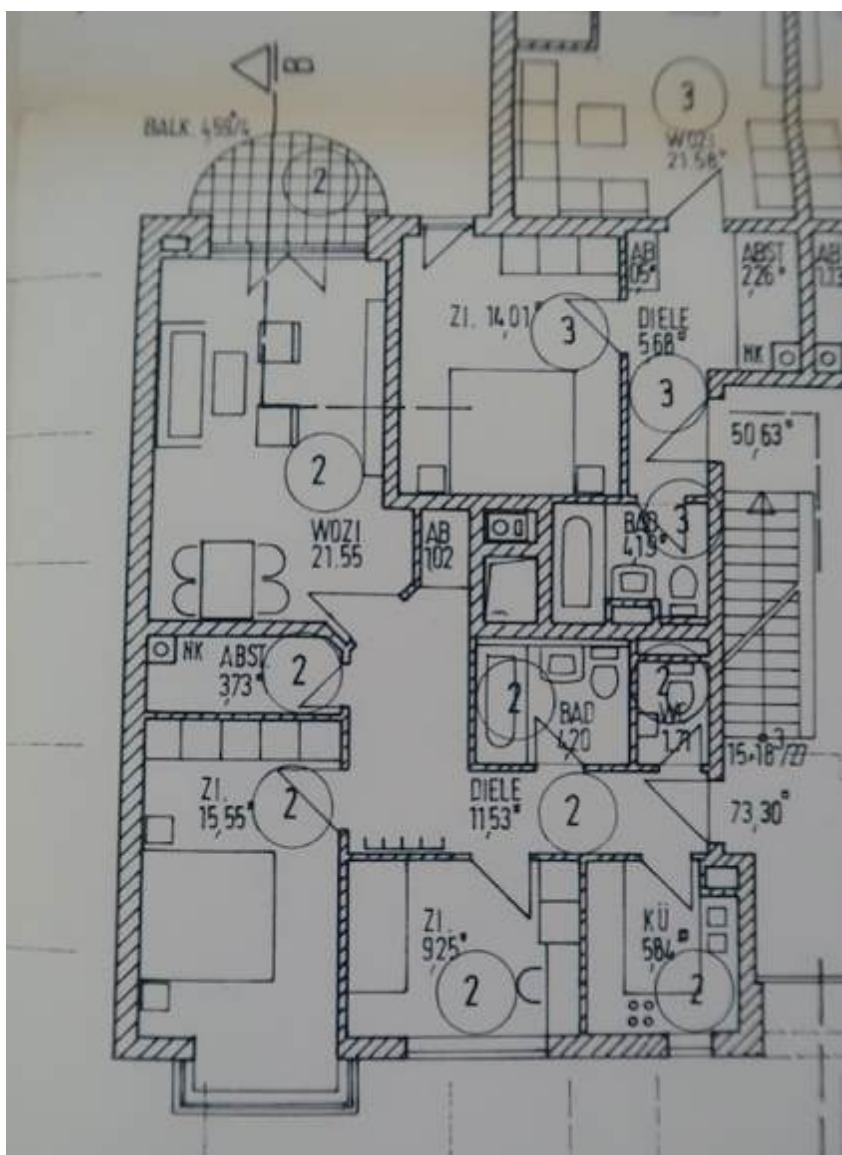
**Nutzungsfläche Keller Nr. 2 laut Plan der TE: rd. 2,0 m<sup>2</sup>**

**Nutzungsfläche**  
**Doppelparker-Garage Nr. 32**      **rd. 13 m<sup>2</sup>**

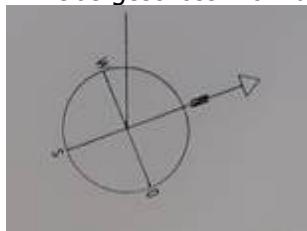
## Planunterlagen aus den Aufteilungsplänen

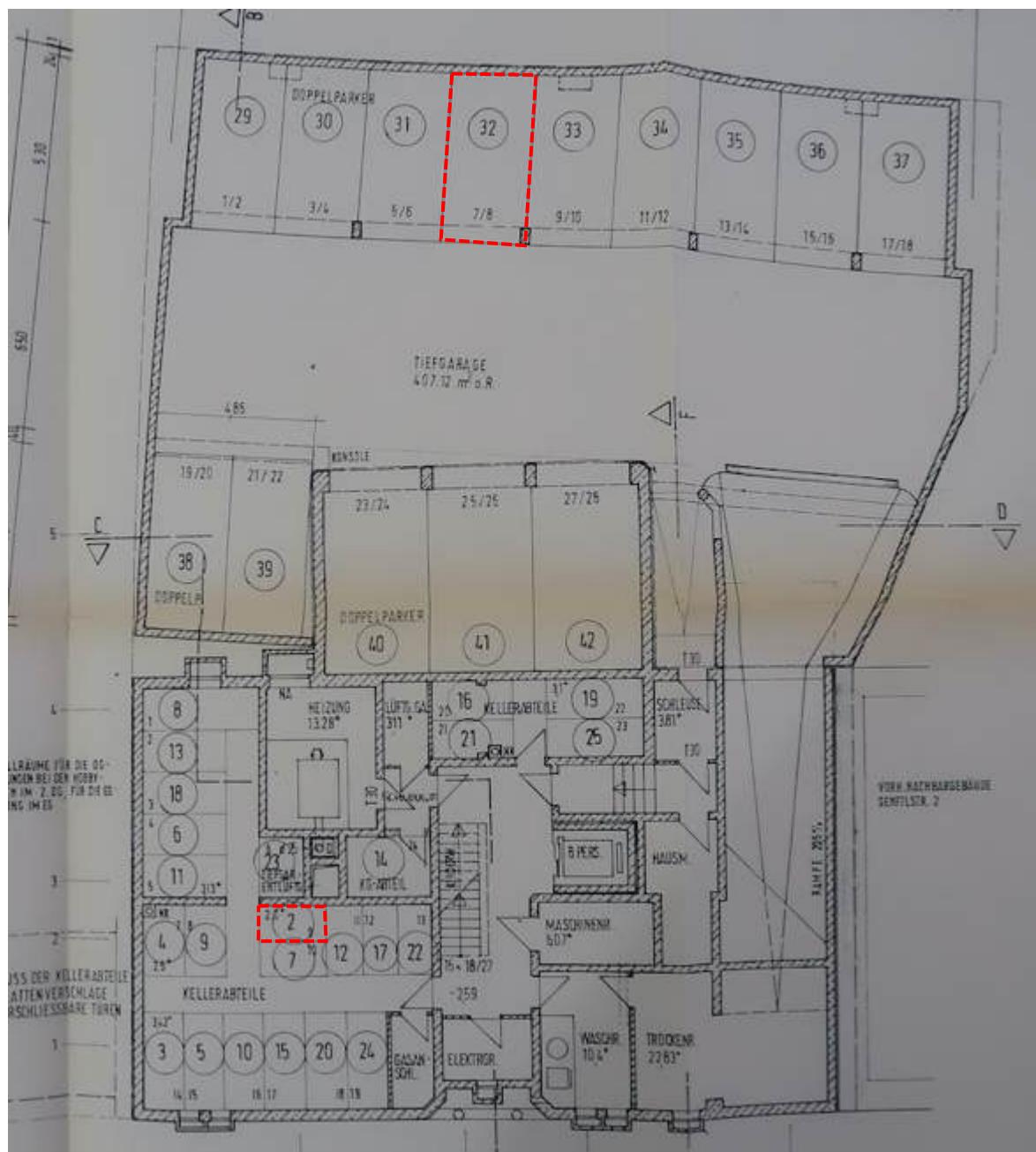


## 1. Obergeschoss, Wohnung Nr. 2

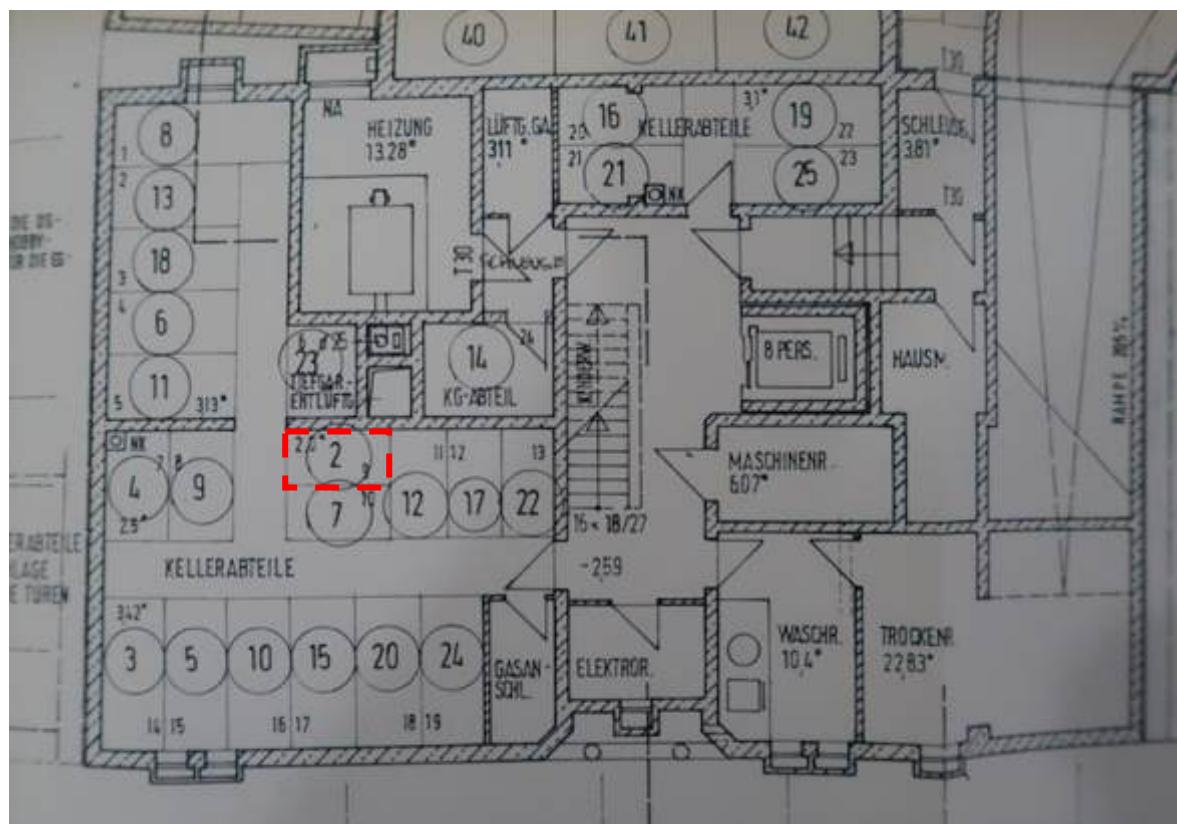


1. Obergeschoss Wohnung Nr. 2

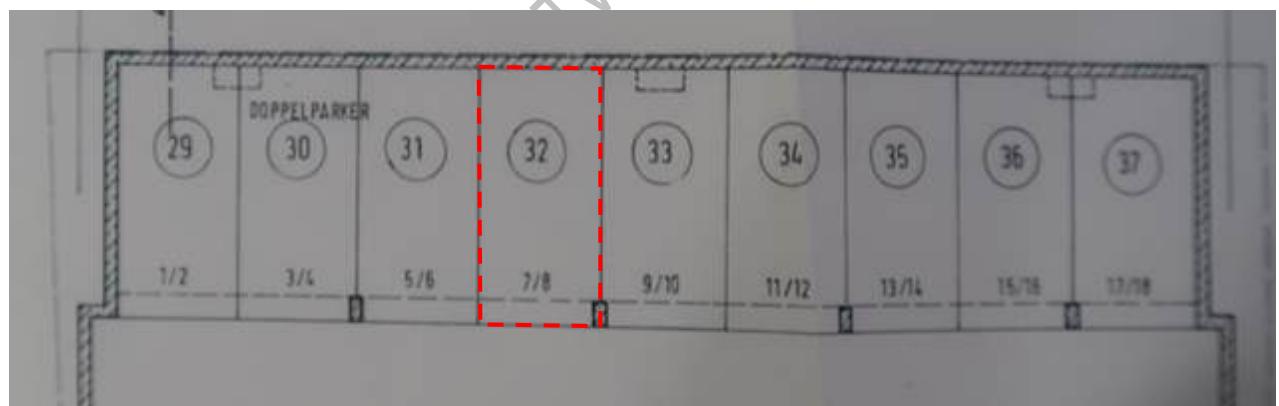




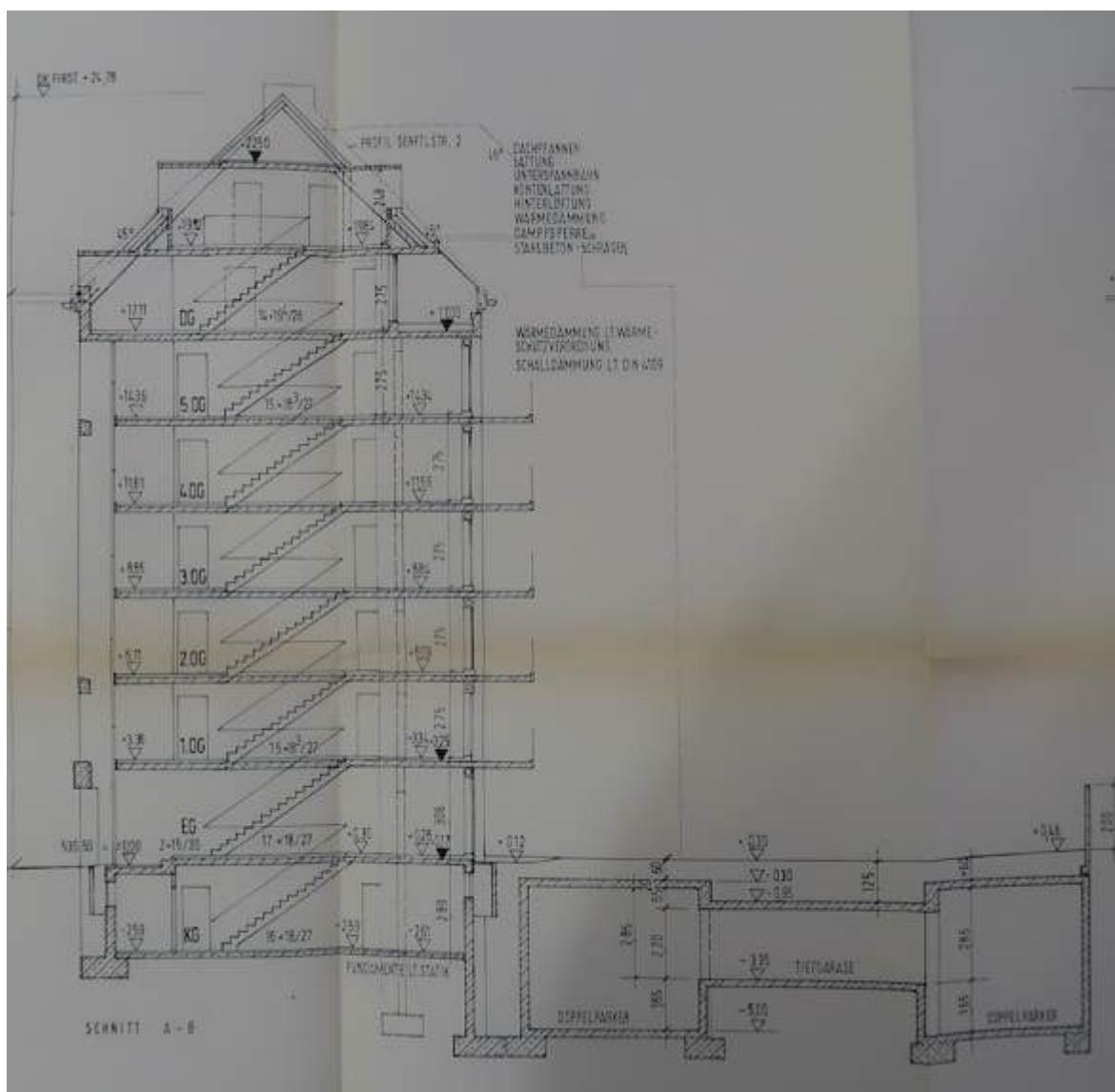
Kellergeschoß und Tiefgarage



Keller Nr. 2



Doppelparker-Tiefgarage Nr. 32 (oberer Stellplatz)



## Schnitt

## 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 Teilungserklärung.

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente/Bodenplatte</b>	Beton oder Stahlbeton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Beton oder Stahlbeton
<b>Umfassungswände</b>	Mauerwerk
<b>Innenwände</b>	Mauerwerk, Stahlbeton
<b>Geschosdecken</b>	Stahlbeton
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Stahlbeton mit Tritt- und Setzstufen Naturstein, Teppichbelag, Metallgeländer
<b>Aufzug</b>	ein Aufzug ist vorhanden, 8 Personen, 630 kg
<b>Fenster</b>	Holz mit Isolierverglasung, Fensterbänke überwiegend Naturstein, Stahlkellerfenster, Rollläden
<b>Innentüren</b>	mit Holz furnierte Türen
<b>Hauseingangselement</b>	Metall oder Holz mit verglasten Seitenteilen
<b>Dach</b>	Satteldach aus Holzkonstruktion und Stahlbeton
<b>Dacheindeckung</b>	Pfannendeckung
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	Strom, Wasser, Gas
<b>Elektrische Installation</b>	mittlere Ausstattung
<b>Heizung</b>	Röhrenheizkörper
<b>Sanitäre Installation</b>	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 Teilungserklärung.

Lichte Höhen:	vor Ort überschlägig gemessen
	Wohnung Nr. 2 ca. 2,45 m
	Waschraum Keller ca. 2,33 m
	Tiefgarage ca. 2,85 m

### **Keller**

Waschraum	Boden Fliesen, Wände zum Teil gefliest, Wände und Decke Anstrich Münzwaschmaschine und Münztrockner, Ausgussbecken
Treppenhaus	Boden Naturstein, Wände und Decke Anstrich
Kellerflur	Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich, Kellerabteile mit Holzgitter abgetrennt

Keller Nr. 2

Keller Nr. 2	Boden PVC, Wände und Decke Anstrich, Kellerabteile mit Holzgitter abgetrennt, Regalbretter vorhanden (kein Zeitwert mehr)
--------------	--

### **Tiefgarage**

Stellplatz Nr. 32	Boden Betonsteine, Wände und Decke Anstrich, Holztor, Rampe mit Betonsteinen gepflastert
-------------------	---

Erdgeschoss	
Müllraum	mit Fahrradbereich, Boden Estrich, Wände und Decke Anstrich

Treppenhaus	
-------------	--

Treppenhaus	1. Obergeschoss: Boden Naturstein mit Teppich, Wände und Decke Anstrich
-------------	---

### **Wohnung Nr. 2**

WC	Boden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke gestrichen, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie
Diele	Boden PVC, Wände Tapete, Decke Anstrich, Haussprechanlage
Bad	Boden Fliesen, Wände raumhoch gefliest, Decke Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Badewanne, Bidet, mechanische Lüftung
Abstellnische	Boden PVC, Faltdüre, Wände und Decke Anstrich, Regalbretter
Wohnen	Boden Parkett, Wände Tapete, Decke Anstrich, Metallgitter als Einbruchsschutz vor der Fensterfront
Balkon	Boden Fliesen, Metallgeländer
Abstellraum	Boden PVC, Wände und Decke Anstrich, Regalbretter, Sicherungen
Zimmer	Boden Laminat o.ä., Wände Tapete, Decke Paneelen
Zimmer 2	Boden Parkett, Wände Tapete, Decke Anstrich
Küche	Boden PVC, Fliesenspiegel an der Wand, Wände und Decke Anstrich Einbauküche nicht im Verkehrswert beinhaltet

## 4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges Nur überwiegende Hauptmerkmale: Zuwege überwiegend Betonsteinpflaster, Rasen, Bäume, Sträucher, Fahrradplatz

## 4.5 Energetische Eigenschaften

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

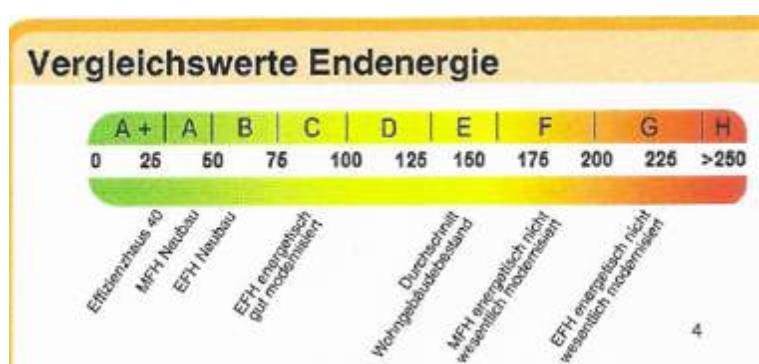
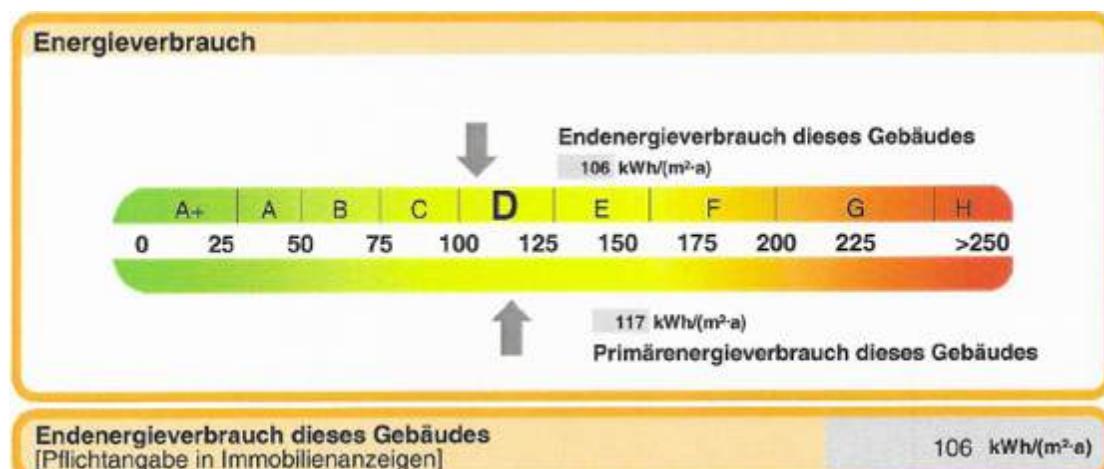
Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. 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 03.08.2018 auszugsweise:

Der Energieausweis ist gültig bis 02.08.2028

## Energieausweis auszugsweise



## 4.6 Baulicher Zustand

### **Hinweis:**

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

Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und Baubeschreibung aus der Teilungserklärung.

Das Gebäude befindet sich in altersentsprechendem Zustand.

- Beschädigte und fehlende Fliesen am Balkon bei Wohnung Nr. 2
- Lüftung im Bad ist laut

INTERNETVERSION

Südwesten/Südosten



Südosten





Hauszugang



Wohnungszugang 1. OG

Wohnung Nr. 2

Diele



WC



Bad



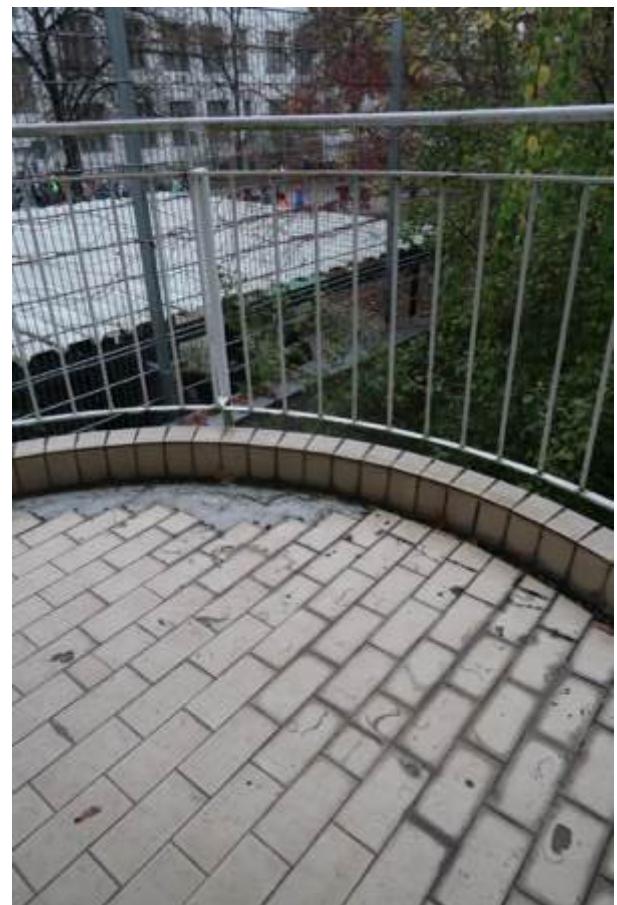
Diele mit Abstellnische



Wohnen



Balkon



Abstellraum



Zimmer 1



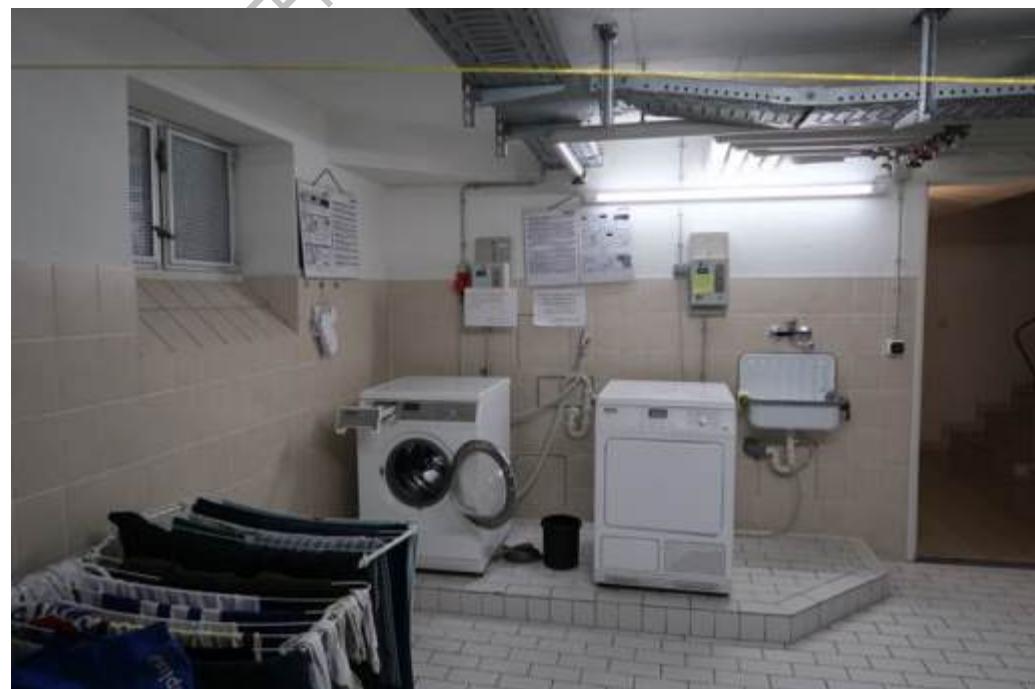
Zimmer 2



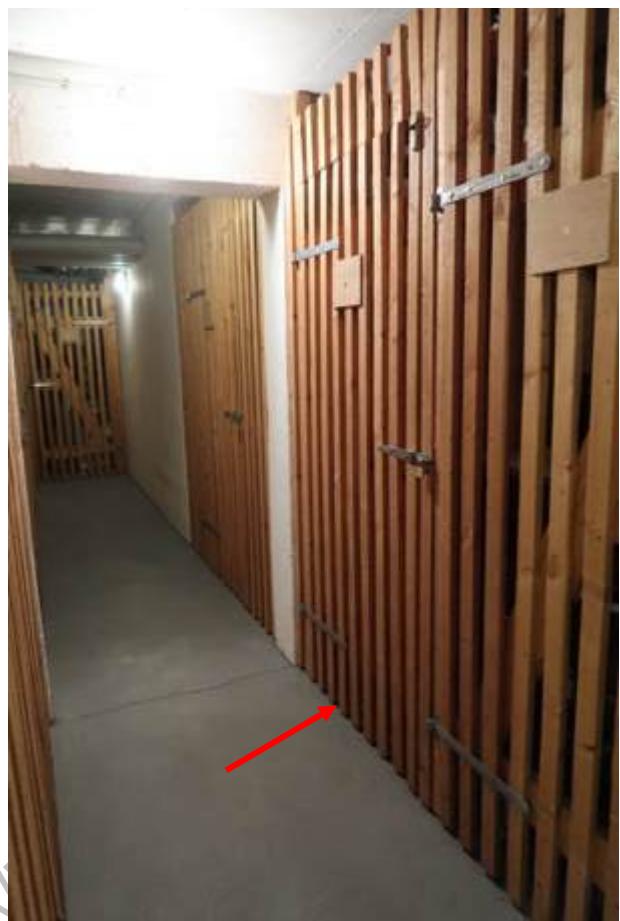
Küche



Treppenhaus



Waschraum



Keller



Keller Nr. 2



Tiefgarage (oberer Stellplatz)

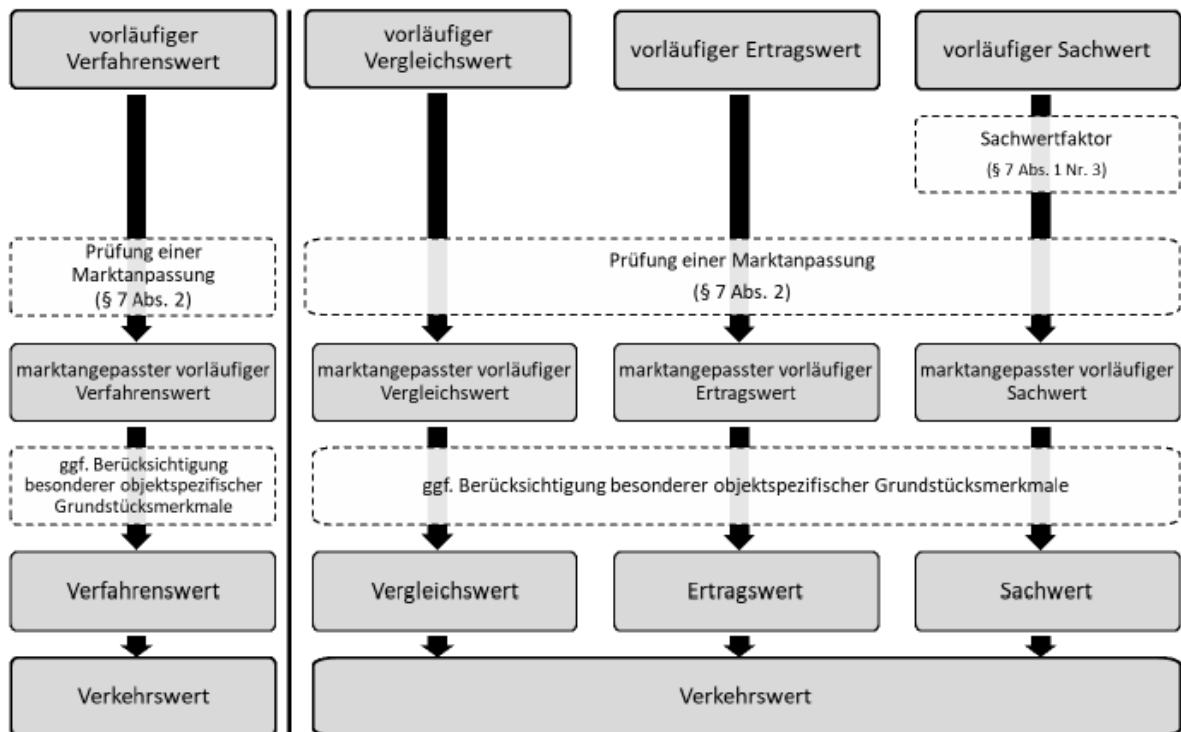
Nordwesten  
(die zu bewertende Wohnung  
ist vom Garten aus nicht  
einsehbar)



## 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:

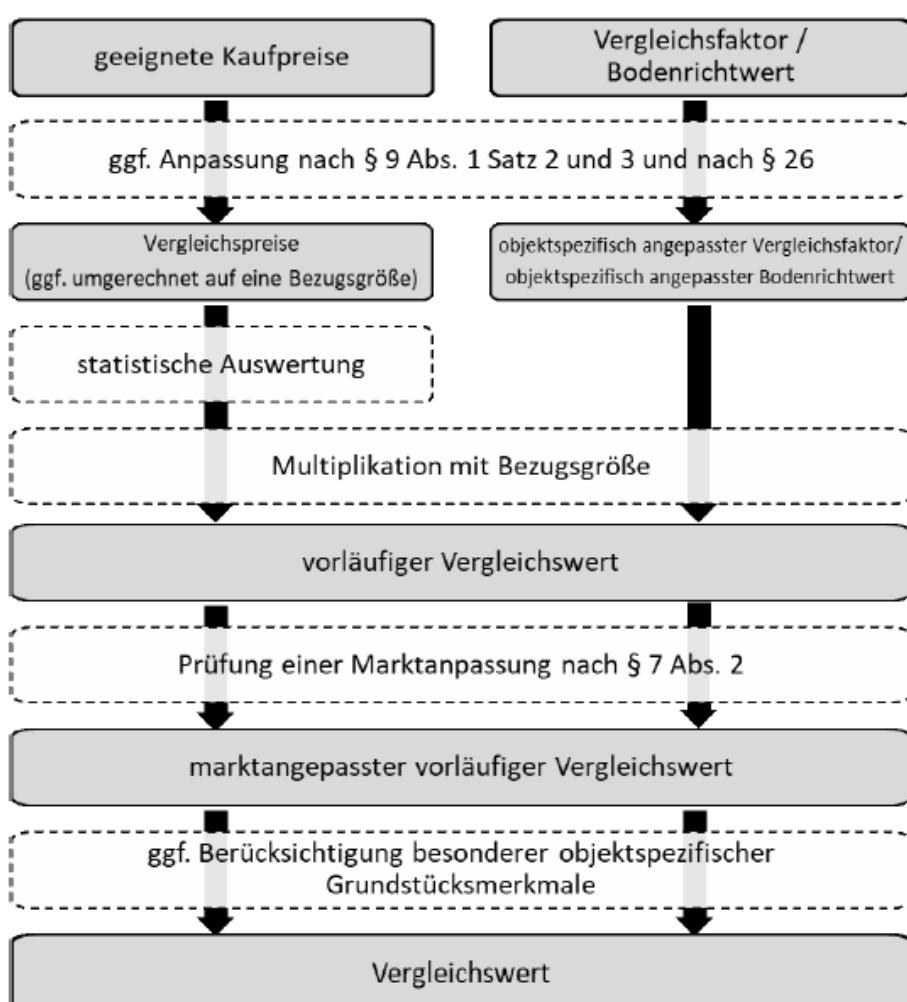
„Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes 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 und Tiefgaragenstellplätzen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen werden nach Renditegesichtspunkten und nach m<sup>2</sup>-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. Werteinflüsse 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.

Abweichung:

Die Balkonfliesen der Bewertungseinheit müssen erneuert werden: Werteinfluss pauschal geschätzt (keine Kosten): 500 €

## 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):

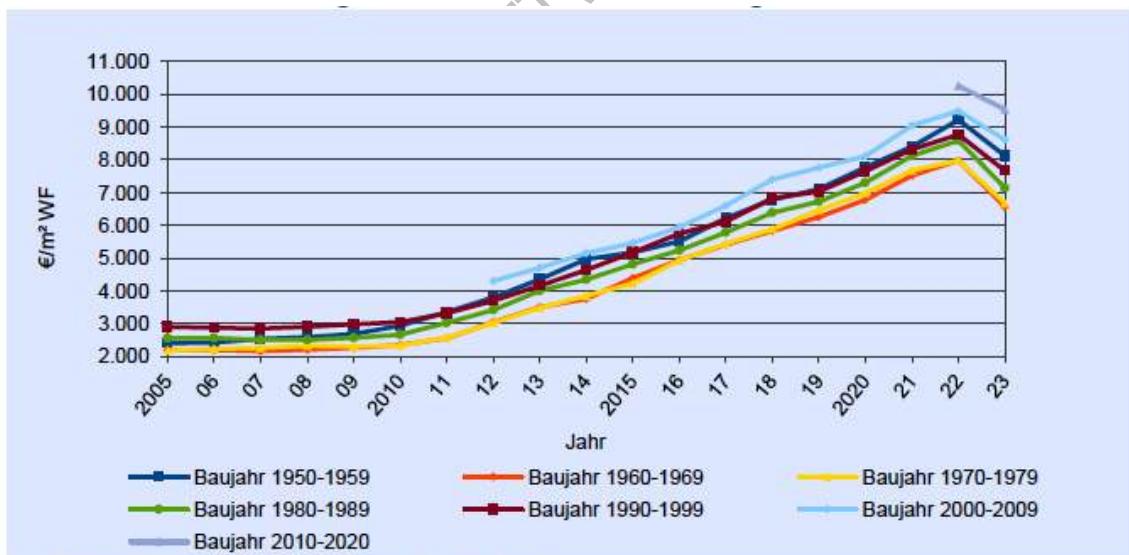
### Wohnungs- und Teileigentum

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 Halbjahrs lagen.

### **Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2023):**



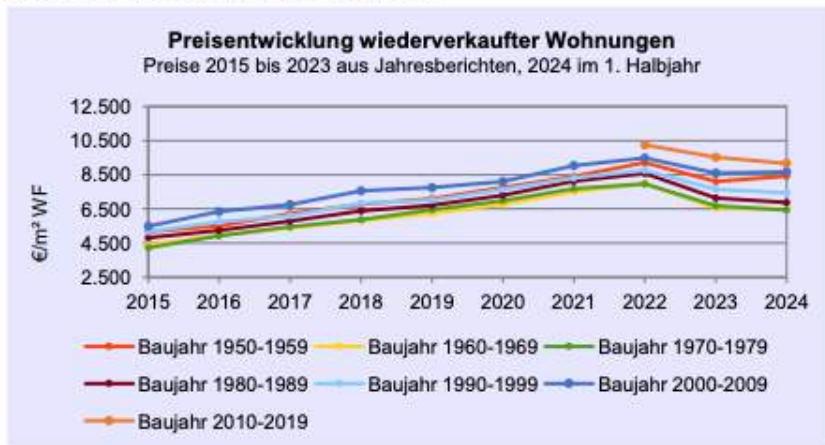
\* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

Auszug aus dem Markbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2023

Angaben aus dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29%. Der Geldumsatz im ersten Halbjahr 2024 ist ebenfalls um 24% gestiegen.

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.

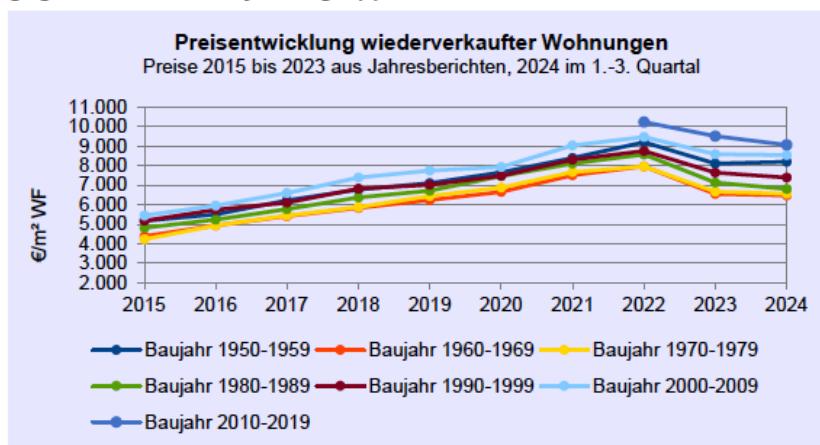


Angaben aus der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses:

Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.

### **Wiederverkaufte Wohnungen**

Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen.



## 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 Stadtgebiet ermittelt.

Jahresbericht 2023 auszugsweise:

<b>Jahresbericht 2023</b>					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittelwert	Preisspanne
1980-1989	gute	63	77	8.000 €	20%

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, Immisionen) 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 2024:

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

Aktuelle Internetangebote von Wohnungen im des Bewertungsobjektes liegen überwiegend zwischen 7.300 €/m<sup>2</sup> und 8.300 €/m<sup>2</sup>.

## 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 2014 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 2014 fort. Die Vermarktungsdauer 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

**Wohnung Nr. 2  
mit Keller Nr. 2:**

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

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohn- fläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	ver- mietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteneinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Aug 24	1989	69 m <sup>2</sup>	1.OG	7.864 €	ja	vermietet	9,0%	8.572 €
2	Aug 24	1981	61 m <sup>2</sup>	1.OG	6.517 €	nein		0,0%	6.517 €
3	Jul 24	1989	58 m <sup>2</sup>	1.OG	8.623 €	nein	Größe	-2,5%	8.407 €
4	Jul 24	1985	76 m <sup>2</sup>	2. OG	8.325 €	ja	ruhiger, vermietet	4,0%	8.658 €
5	Jun 24	1982	53 m <sup>2</sup>	1.OG	8.701 €	nein	ruhiger, Größe	-7,5%	8.048 €
6	Mai 24	1981	94 m <sup>2</sup>	3. OG	7.979 €	nein	Größe	5,0%	8.378 €
7	Mai 24	1982	67 m <sup>2</sup>	3. OG	7.543 €	nein	ruhiger	-5,0%	7.166 €
8	Mär 24	1994	47 m <sup>2</sup>	2. OG	8.113 €	ja	Größe, vermietet	4,0%	8.438 €
Mittelwert			66 m <sup>2</sup>		7.958 €				8.023 €
Median					8.046 €				8.393 €
Standardabweichung				770 €					
Variationskoeffizient				10%					
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert				6.482 €					
Oberer Wert				9.564 €					

**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. 2

Wohnung Nr. 2 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 2.

Die Wohnung ist nach Nordwesten und Südosten hin orientiert und hat einen Balkon. Der Balkon ist direkt angrenzend mit Blick auf den im Süden befindlichen Schulpausenhof. Zeitweise Immissionen sind vorhanden.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend mittel, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß.

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

Anpassungen:

Zeit: Die Verkäufe fanden alle 2024. Es sind keine Anpassungen notwendig.

Lage: Die Objekte Nr. 4, 5 und 7 liegen deutlich ruhiger

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

Größe: Die Objekte Nr. 3, 5, 6 und 8 weichen deutlich von der Größe des Bewertungsobjektes ab.

Ausgangswert Mittelwert rd. 8.000 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 8.000 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Wohnungsgröße ca. 73,30 m<sup>2</sup>.

Die Balkonfliesen der Bewertungseinheit müssen erneuert werden: Werteneinfluss pauschal geschätzt (keine Kosten): 500 €

### **Wohnung Nr. 2**

**Wertermittlungsstichtag 12.11.2024**

73,3 m <sup>2</sup>	*	8.000 €/m <sup>2</sup>	=	586.400 €
abzgl. Werteneinfluss Balkonfliesen				500 €
<b>Verkehrswert Wohnung Nr. 111</b>				<b>rd. 586.000 €</b>

**Weiterer Bewertungsgegenstand ist der obere Doppelparker Nr. 32 in der Tiefgarage.**

Der Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses weist folgende Daten für Doppel-/ und Mehrfachparker aus:

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

Der Gutachterausschuss konnte 3 Verkäufe von Tiefgaragenstellplätzen in der Umgebung zur Verfügung stellen. Diese lagen bei 10.000 €, 13.000 € und 8.000 €. Die Baujahre waren älter.

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass 15.000 € angemessen sind.

### **Tiefgaragenstellplatz Nr. 32**

**Wertermittlungsstichtag: 12.11.2024:**

**15.000 €**

## 8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 2 und Doppelparker in der Tiefgarage Nr. 32, Senftlstraße 4 in 81541 München am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024

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

Wohnung Nr. 2 ist eine 3-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss mit Keller Nr. 2.

Die Wohnung ist nach Nordwesten und Südosten hin orientiert und hat einen Balkon. Der Balkon ist direkt angrenzend mit Blick auf den im Süden befindlichen Schulpausenhof. Zeitweise Immissionen sind vorhanden.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend mittel, nicht mehr in allen Bereichen zeitgemäß.

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

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der obere Doppelparker in der Tiefgarage mit Nr. 32 bezeichnet.

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

### **Ergebnisse am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024:**

Wohnung mit Kellerraum Nr. 2 und Doppelparker in Tiefgarage Nr. 32, Senftlstraße 4 in 81541 München

Unbelastete, miet- und lastenfreie Verkehrswerte:

<b>Wohnung Nr. 2</b>	<b>586.000 €</b>
<b>Doppelparker Tiefgarage Nr. 32</b>	<b>15.000 €</b>

**9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 2, Senftlstraße 4 in 81541 München am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024**

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

**für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 43,00/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung S.8**

**Fist. Nr. 15628/24 Senftlstraße 4  
Gebäude- und Freifläche zu 736 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 2**

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit

**586.000,- €**

in Worten: fünfhundertsechsundachtzigtausend Euro

geschätzt.

**9.1 Verkehrswert für das Objekt Doppelparker in der Tiefgarage, Senftlstraße 4 in 81541 München am Wertermittlungsstichtag 12.11.2024**

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

**für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 2/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung S.8**

**Fist. Nr. 15628/24 Senftlstraße 4  
Gebäude- und Freifläche zu 736 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelparker Nr. 32**

zum Wertermittlungsstichtag 12.11.2024 mit

**15.000,- €**

in Worten: fünfzehntausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt.  
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 03.01.2025

Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch