



## GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

**1-Zimmer-Wohnung mit Kellerraum Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8**

**Rumfordstraße 39 in 80469 München (Altstadt)**



**Aktenzeichen**                      **1540 K 442/24**

**Stichtag der**  
**Wertermittlung**                      **05.08.2025**

**Auftraggeber**

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

**Eigentümer**

Wohnung Nr. 8 lfd. Nr. 2 im Grundbuch

**Verkehrswert (Marktwert)**

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

**Ergebnis am Wertermittlungstichtag 05.08.2025:**

Wohnung mit Kellerraum Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8  
Rumfordstraße 39 in 80469 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

**Wohnung Nr. 8 mit Kellerraum  
und Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8 rd. 407.000 €**

**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 18.08.2025

**1. Ausfertigung**

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 54 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	9-10
3.0 Grundstücksbeschreibung	11
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	11
o Makrolage	12
o Mikrolage	13-15
o Sonstige Infrastrukturdaten	16
o Wohnlage	17
3.2 Gestalt und Form	18-19
3.3 Erschließungszustand	20
3.4 Entwicklungszustand	21
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22
4.1 Wohn- u. Geschäftshaus Rumfordstraße 39, Wohnung Nr. 8	22
▪ Baujahr	22
▪ Wohnfläche, Nutzungsfläche	23
▪ Planunterlagen	24-26
4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale	27
4.3 Ausführung und Innenausstattung - Hauptmerkmale	28
4.4 Außenanlagen	29
4.5 Energetische Eigenschaften	30-31
4.6 Baulicher Zustand	31
▪ Fotos	32-40
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	41
5.1 Wertermittlungsverfahren	41
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	42
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	43-44

7.0	Vergleichswertverfahren	45
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	46-47
7.2	Indirekter Preisvergleich	48
7.3	Direkter Preisvergleich	49-52
8.0	Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 8 Rumfordstraße 39 in 80469 München am Wertermittlungstichtag 05.08.2025	53
9.0	Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 8 Rumfordstraße 39 in 80469 München am Wertermittlungstichtag 05.08.2025	54

INTERNETVERSION

## 1.0 Allgemeine Angaben

<b>Auftraggeber</b>	Amtsgericht München -Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen- Infanteriestraße 5 80325 München
<b>Eigentümer</b> Wohnung Nr. 8	lfd. Nr. 2 im Grundbuch
<b>Grund der Gutachtenerstellung</b>	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
<b>Beschluss vom</b>	28.02.2025
<b>Zwangsverwalter</b>	im Gutachten anonymisiert
<b>Nutzung</b>	vermietet Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, Mietbeginn: 15.05.2022 Nettokaltmiete: 575 €/Monat Gesamtmiete mit Betriebskostenvorauszahlung: 685 €/Monat
<b>Hausverwaltung</b>	Im Gutachten anonymisiert.  Wohnung Nr. 8: Hausgeld laut Hausverwaltung: 254,67 €

## Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus der Stadtgrundkarte vom 19.05.2025
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen
  
- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Planunterlagen zum Dachgeschossausbau, Aufzuganbau, Balkonanbau von 2003
- Plan zur Fassadengestaltung von 1963
  
- Unterlagen Grundbuchamt:
- Aufteilungspläne
- Teilungserklärung vom 21.05.2003
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 25.09.2003
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 11.04.2003
  
- Unterlagen des Zwangsverwalters:
- Inbesitznahmebericht vom 24.01.2025
- Mietvertrag
- Schreiben der Hausverwaltung vom 24.01.2025 über die Höhe des monatlichen Wohngeldes, Wirtschaftsplan und Grundriss der Wohnung
  
- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023, 2024
- Wirtschaftsplan 2024
- Energieausweis
- Sonstige ergänzende Auskünfte
  
- Grundbuchauszug vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von München I, Blatt 2877, Ausdruck vom 16.12.2024
  
- Ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person
- Die beim Ortstermin gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

**Wertermittlungstichtag** 05.08.2025

**Qualitätsstichtag** 05.08.2025

**Tage der Ortsbesichtigungen** 15.07.2025 (Innenbesichtigung war nicht möglich)  
05.08.2025 (mit Innenbesichtigung)

**Benachrichtigt wurden** zu den Terminen am 15.07.2025 und 05.08.2025

- betreibende Gläubigerin, Einwurfeinschreiben
- Mieter, Einwurfeinschreiben
- Schuldnerin, Einwurfeinschreiben

**Teilnehmer**

am 15.07.2025: Margit Apitzsch als Sachverständige

am 05.08.2025: Mieter

Margit Apitzsch als Sachverständige

**Hinweis: Laut Vorgabe des Mieters dürfen vom Wohn-/Schlafraum keine Fotos eingestellt werden.**

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 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 München I, Blatt 2877, Ausdruck vom 16.12.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von München I		Blatt 2877		Bestandsverzeichnis 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
1	2	3		4		
1	-	251/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 1219 Rumfordstraße 39 Gebäude- und Freifläche		5	00	
		verbunden mit Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerraum Nr. 8 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragene Blatt 2870 mit 2893). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 21.05.2003 sowie Nachtrag vom 25.09.2003 -URNr. 429 und 869/Notar Zippold-; Übertragen aus Blatt 58; eingetragen am 24.05.2004.				

München München I 2877 - Geändert am 16.12.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 16.12.2024 - Seite 3 von 10

**Erste**

**Abteilung:**

**Eigentümer**

Wohnungsgrundbuch München I, Blatt 2877  
lfd. Nr. 2 im Grundbuch

**Zweite**

**Abteilung:**

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

**2.1.0**

**Denkmalschutz**

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: keine Eintragung als Einzeldenkmal.

**2.1.1**

**Baurecht**

Das Objekt liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet. Es gibt eine vordere Baulinie und Grundlinie in der Stadtgrundkarte.

Im Flächennutzungsplan als WB Besonderes Wohngebiet dargestellt.

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

Das Objekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

### 3.0 Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Tatsächliche Eigenschaften

**Ort und Einwohnerzahl**

München  
Stand 31.05.2025: 1.605.238 Einwohner

**Gemarkung**

München I

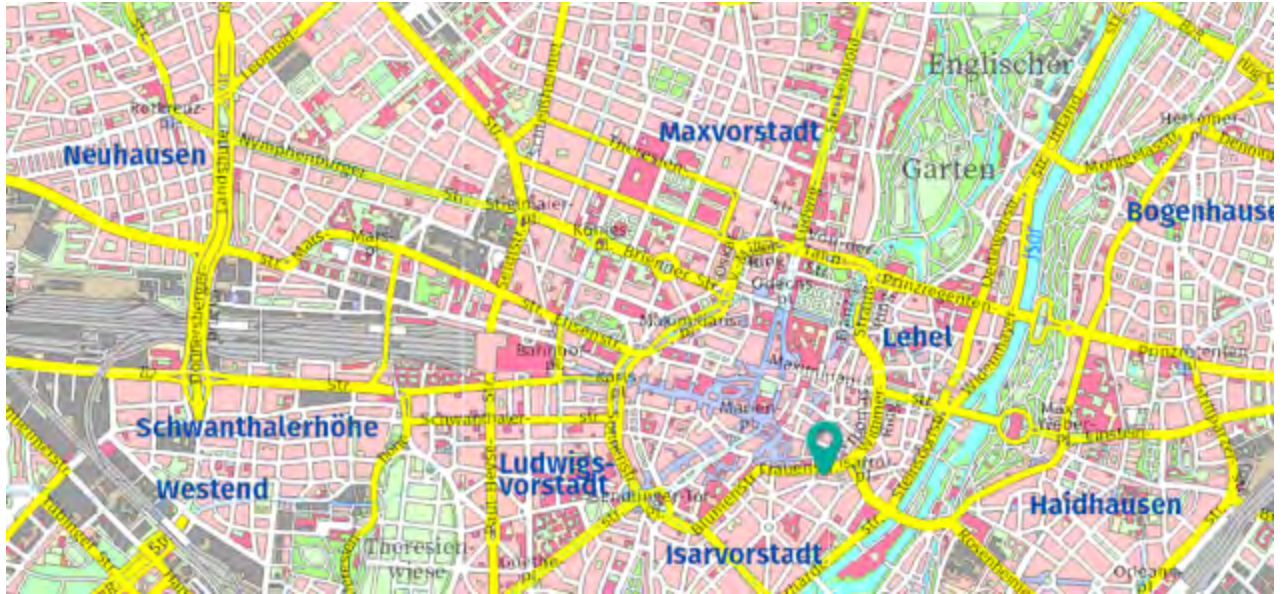
**Makrolage**

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 1 Altstadt-Lehel.**

## Makroplan



Das Bewertungsobjekt befindet sich im Südosten der Altstadt von München.

Quelle: Geoportal München

INTERNETVERSION

## Mikrolage

### Stadtbezirk 1 Altstadt-Lehel

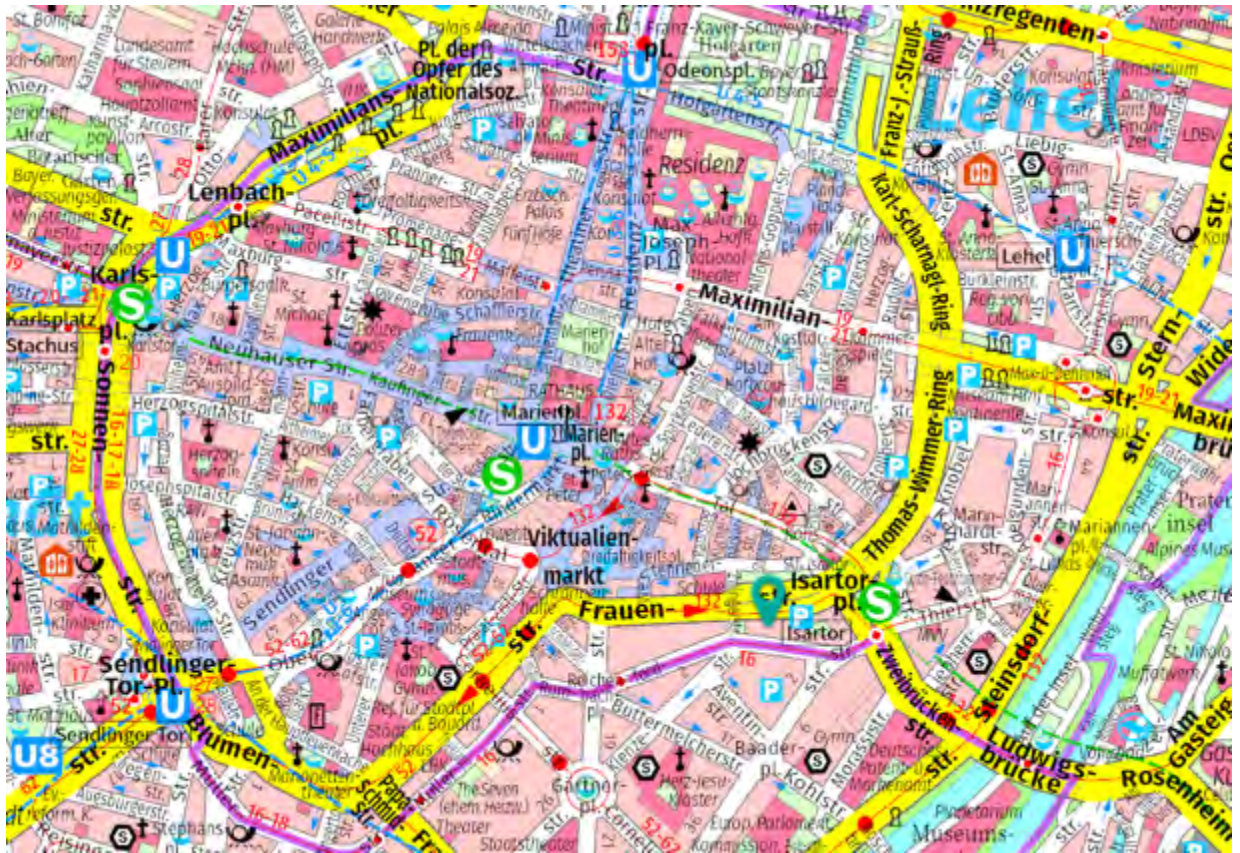
Das Kernstück des flächenmäßig zweitkleinsten Stadtbezirks bildet die historische Altstadt, die in etwa vom Altstadtring umgrenzt wird. Hier nahm die Münchner Stadtgeschichte mit der ersten urkundlichen Erwähnung im Jahr 1158, vor nunmehr über 860 Jahren, ihren Anfang. Zu wesentlichen Teilen im Zweiten Weltkrieg zerstört, erfolgte der Wiederaufbau der Altstadt unter Erhaltung der stadtbildbestimmenden Monumentalbauten (wie Kirchen, ehemalige königliche Residenz, Nationaltheater, Feldherrnhalle, Alter Hof, Altes und Neues Rathaus) unter Beibehaltung der historisch gewachsenen Stadtstruktur. Der Residenzkomplex im nordöstlichen Altstadtbereich beherbergt als bedeutendes Kulturerbe heute Museen und Sammlungen, Theater und Konzertsäle. Das westlich anschließende frühere Kreuzviertel ist das Banken- und Büroviertel der Altstadt, in dem sich auch öffentliche und kirchliche Verwaltungen konzentrieren. Die Haupteinkaufsstraßen zwischen Karls- und Isartor, bzw. Odeonsplatz und Sendlinger Tor folgen den alten, die Altstadt kreuzenden Handelsstraßen. Zu Füßen der Stadtpfarrkirche St. Peter hat sich der Viktualienmarkt zu einem kulinarischen Zentrum mit Spezialitäten aus aller Welt entwickelt.

Der bei Touristen wie Einheimischen gleichermaßen beliebte Marktplatz feierte 2017 sein 210jähriges Jubiläum. Mit der Einweihung der Synagoge und des jüdischen Gemeindezentrums am 9.11.2006 sowie des jüdischen Museums 2007 wurde die Innenstadt um einen neuen städtebaulichen und kulturellen Kristallisationspunkt bereichert. Im April 2017 erfolgte der Startschuss für den Bau der 2. S-Bahn-Stammstrecke, dem für die nächsten Jahre größten Münchner Verkehrsbauprojekt. Das zentrale Zugangsbauwerk befindet sich auf dem Marienhof, hinter dem dem Münchner Rathaus. Die Einkaufsmeile Sendlinger Straße wurde 2019 zur Fußgängerzone fertig umgestaltet und erfuhr damit eine deutliche Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität. Trotz der hohen Einzelhandels- und Dienstleistungskonzentration ist die Wohnfunktion, vor allem im südlichen Altstadtbereich, noch stark ausgeprägt, jedoch übersteigt die Zahl der Arbeitsplätze die der Altstadtbewohnerinnen und -bewohner um ein Vielfaches. Demografisch gesehen ist die Altstadtbevölkerung sehr unausgeglichen. Alteingesessenen Bewohnerinnen und Bewohnern steht eine typische City-Bevölkerung mit jüngeren, erwerbstätigen Ein- und Zwei-Personen-Haushalten gegenüber.

Das Lehel (von „auf den lehen“) ist die älteste unter Münchens Vorstädten und wurde bereits 1724 in den Münchner Burgfrieden einbezogen. Natürliche Grenzen bilden die Isar im Osten und die ausgedehnten Parkanlagen des Englischen Gartens im Norden. Tangential zum Englischen Garten verläuft Münchens „Museumsmeile“ (Prinzregentenstraße) mit sechs Museen und dem Haus der Kunst. Ein besonderer städtebaulicher Akzent entstand mit der von König Maximilian II. an Friedrich Bürklein in Auftrag gegebenen Gestaltung der Maximilianstraße. Sie beginnt in der Altstadt und führt durch das Lehel hinauf zum Maximilianeum (in Haidhausen), dem Sitz des Bayerischen Landtags. Durch Sanierung und Modernisierung der noch zahlreich vorhandenen Altbausubstanz und der Restaurierung alter Fassaden hat das Viertel eine Aufwertung erfahren, welche sich auch auf die Sozialstruktur ausgewirkt hat. Diese ähnelt derjenigen der Altstadtbevölkerung, nur mit dem Unterschied, dass Familien mit Kindern hier häufiger anzutreffen sind.

INTERNETVERSION

Das Bewertungsobjekt befindet sich südöstlich vom Marienplatz und Viktualienmarkt, sowie westlich des Isartorplatzes.



<b>Verkehrslage</b>	Der Marienplatz ist in ca. 10 Gehminuten erreichbar.
<b>Öffentliche Verkehrsmittel</b>	Aufgrund der Altstadtlage ist eine sehr gute öffentliche Anbindung an den MVG gegeben (z.B. Marienplatz, Isartorplatz).
<b>Sonstige Infrastruktur</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Viele Einkaufsmöglichkeiten in der Umgebung</li><li>▪ Ämter in München und Umgebung</li><li>▪ Kindergärten und Schulen sind in der Umgebung vorhanden</li><li>▪ Fachhochschulen und Universitäten in München</li><li>▪ Ärzte und Apotheken in der Umgebung</li><li>▪ Krankenhäuser und Kliniken in München</li><li>▪ Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung.</li></ul>
<b>Immissionen</b>	Zum Zeitpunkt der Ortsbesichtigung waren Immissionen durch Verkehr und typisch innerstädtischen Geräusche.
<b>Art der Bebauung</b>	Wohn- und Geschäftshaus
<b>Umgebende Bebauung</b>	Wohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser, Gastronomien

**Wohnlage**

Laut Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses:



Gute zentrale Lage - gelb-rot gestreift



Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen mit sehr guter gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane "In-Viertel".

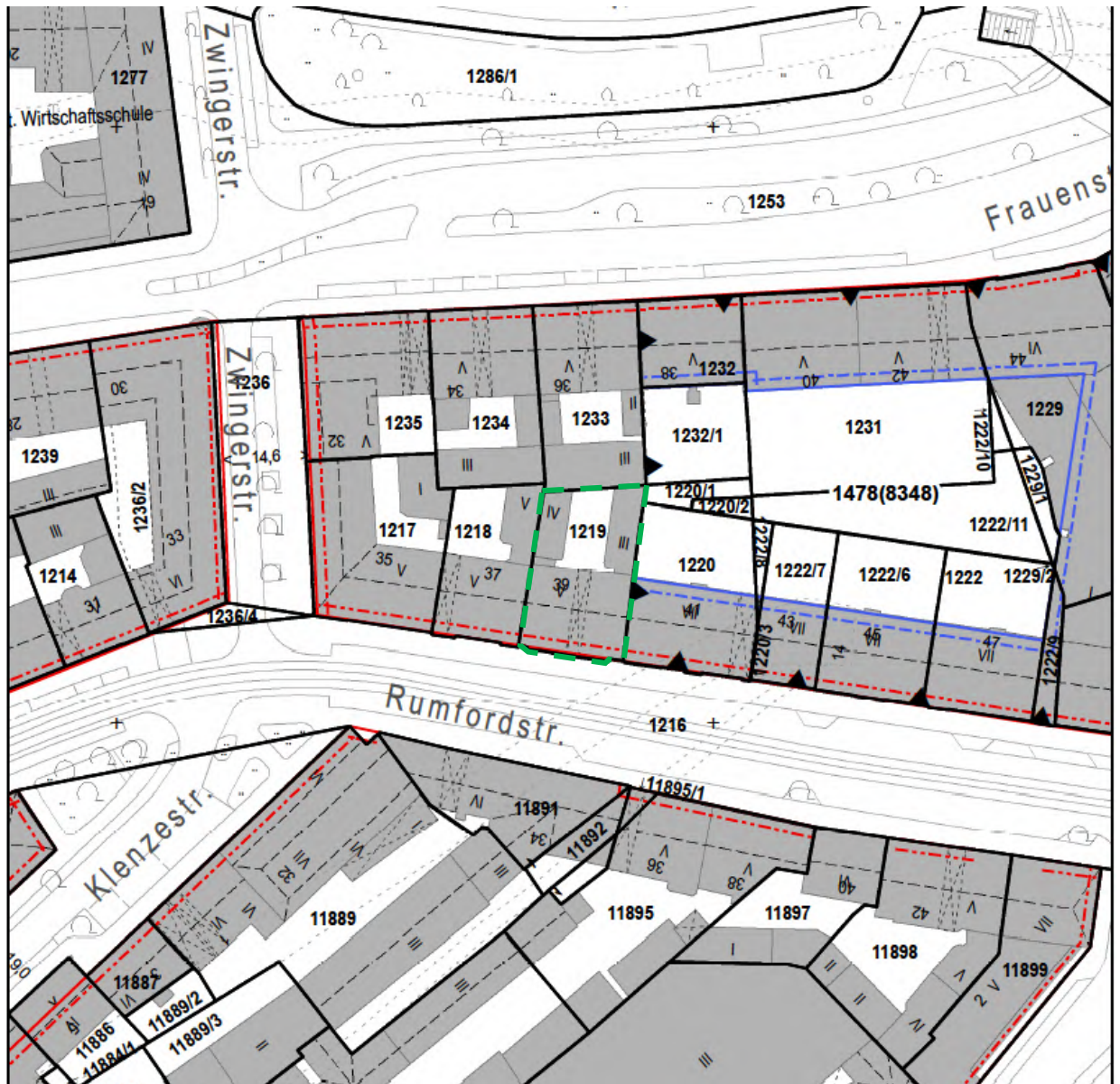
Lagekarte zum Mietspiegel:



### 3.2 Gestalt und Form

<b>Art</b>	Flurstück Nr. 1219 und hat eine trapezförmige Form.
<b>Straßenfront</b>	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Südwesten an die Rumfordstraße an.
<b>Grundstücksgröße</b>	Flurstück Nr. 1219      500 m <sup>2</sup>
<b>Topographische Grundstückslage</b>	in sich überwiegend eben

INTERNETVERSION



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

<b>Straßenzustand</b>	Die Rumfordstraße ist asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden, Straßenbahnlinie mittig
<b>Anschlüsse an Versorgungsleitungen</b>	Strom, Wasser, Gas (laut Energieausweis)
<b>Abwasserbeseitigung</b>	Kanalanschluss
<b>Erschließungskosten</b>	Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.
<b>Altlasten</b>	Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

INTERNETVERSION



## 4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Mehrfamilienhaus Rumfordstraße 39 in 80469 München, Wohnung und Keller Nr. 8 mit Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8

#### **Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!**

##### **Art des Gebäudes**

Auf Flurstück Nr. 1219 steht ein Wohn- und Geschäftshaus.

Das Mehrfamilienhaus Rumfordstraße 39 hat straßenseitig ein Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4 Obergeschosse und ein ausgebautes Dachgeschoss mit Satteldach. Die beiden rückwärtigen Anbauten haben ein Kellergeschoss, Erdgeschoss und 3-4 Obergeschosse mit Pultdächern.

Wohnung Nr. 8 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im ersten Obergeschoss des rechten rückwärtigen Anbaus. Zur Wohnung gehört Keller Nr. 8 im Vordergebäude und das Sondernutzungsrecht an der alleinigen Balkonnutzung. Die Wohnung hat zum Wohn-/Schlafraum einen abgeschlossenen Küchenraum, erschlossen von der Diele aus. Vor Ort sind Bad und WC im Plan ein Bad mit Zugang von der Diele aus.

Die zu bewertende Wohnung ist nach Nordwesten hin orientiert.

In den Rückgebäuden ist kein Aufzug, die Einheit ist somit nicht barrierefrei.

Die Parkmöglichkeiten in naher Umgebung sind aufgrund der Altstadtlage sehr eingeschränkt.

##### **Baujahr**

Laut Energieausweis ca. 1896  
Heizungsanlage ca. 2004  
Dachgeschossausbau, Aufzugaubau und Balkonanbau laut Planunterlagen ca. 2003  
Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum ca. 2003

Auskunft der Hausverwaltung:

2021, 2022, 2023 wurden umfangreiche Dacharbeiten sowie Arbeiten an einer Terrasse ausgeführt.

2024 wurden der Hausdurchgang sowie das Treppenhaus im Hinterhaus gestrichen.

## Wohnfläche

Die Wohnfläche wurde den Plänen der Baugenehmigung ungeprüft entnommen.

Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

**Wohnung Nr. 8****1. Obergeschoss**

Diele	6,15 m <sup>2</sup>
Bad	1,56 m <sup>2</sup>
WC	0,89 m <sup>2</sup>
Küche	5,96 m <sup>2</sup>
Wohnen/Schlafen	17,89 m <sup>2</sup>
Balkon/2	3,29 m <sup>2</sup>

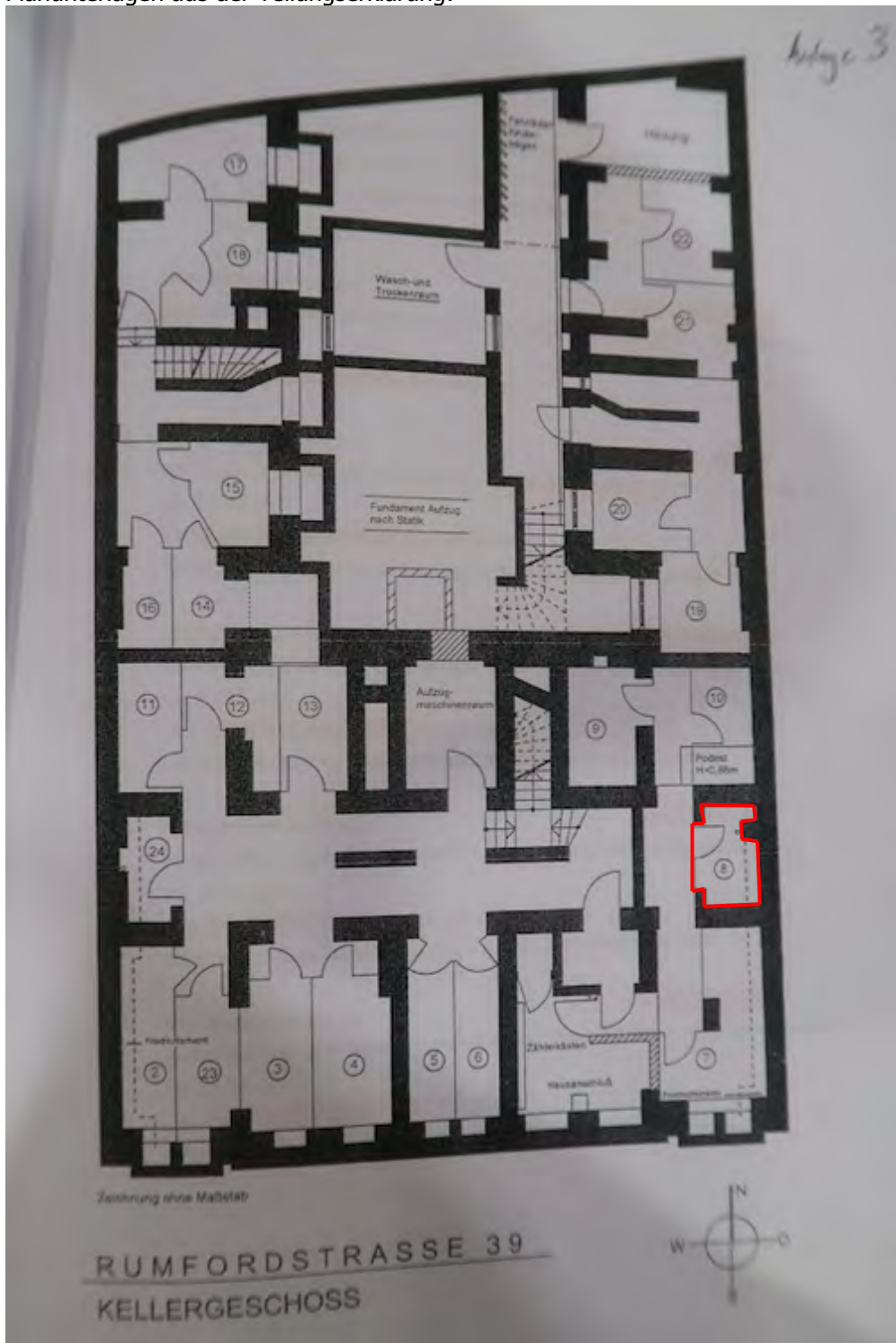
---

<b>WFL</b>	<b>35,74 m<sup>2</sup></b>
------------	----------------------------

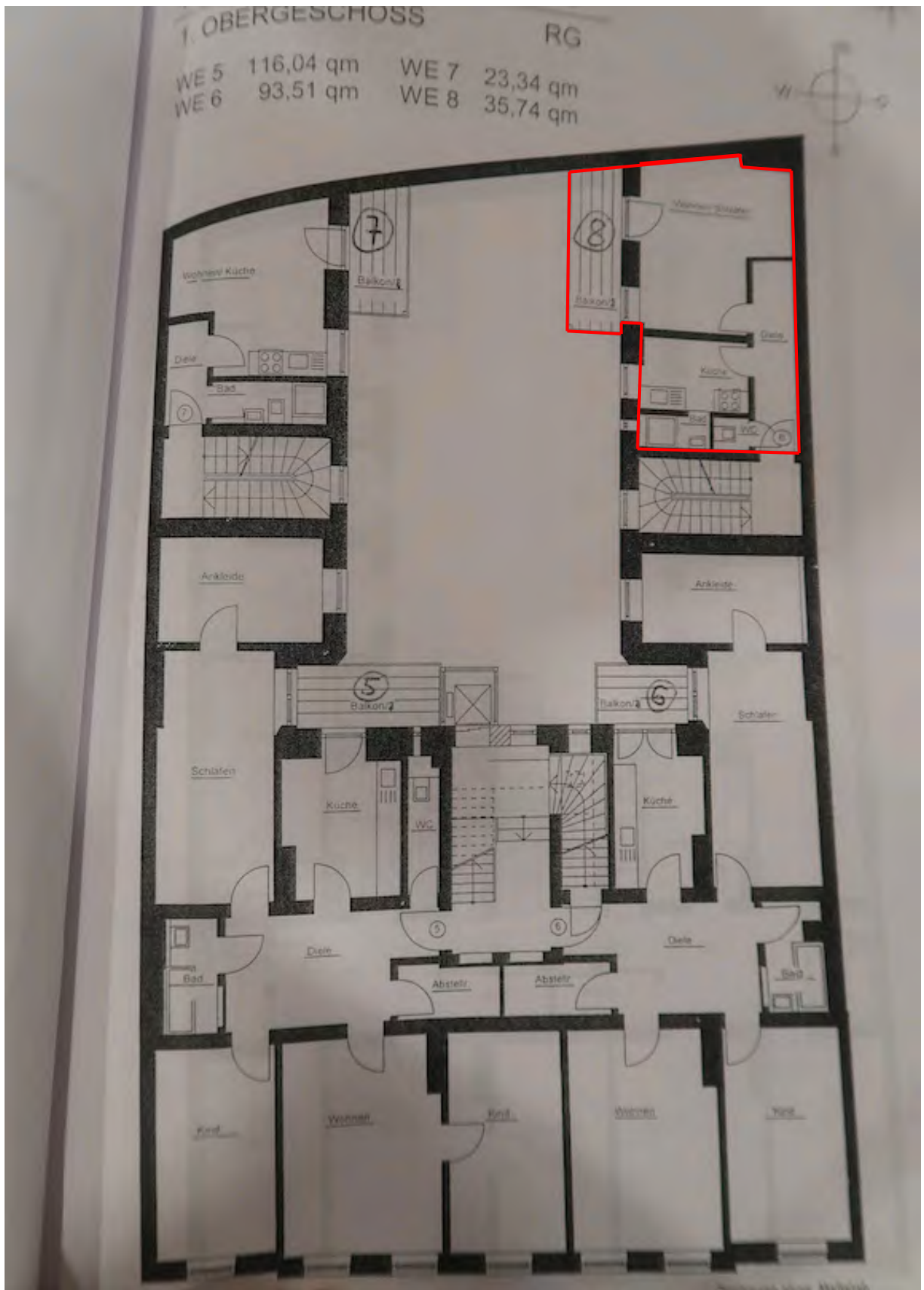
Nutzfläche Keller Nr. 8 rd.	3,80 m <sup>2</sup>
-----------------------------	---------------------

INTERNETVERSION

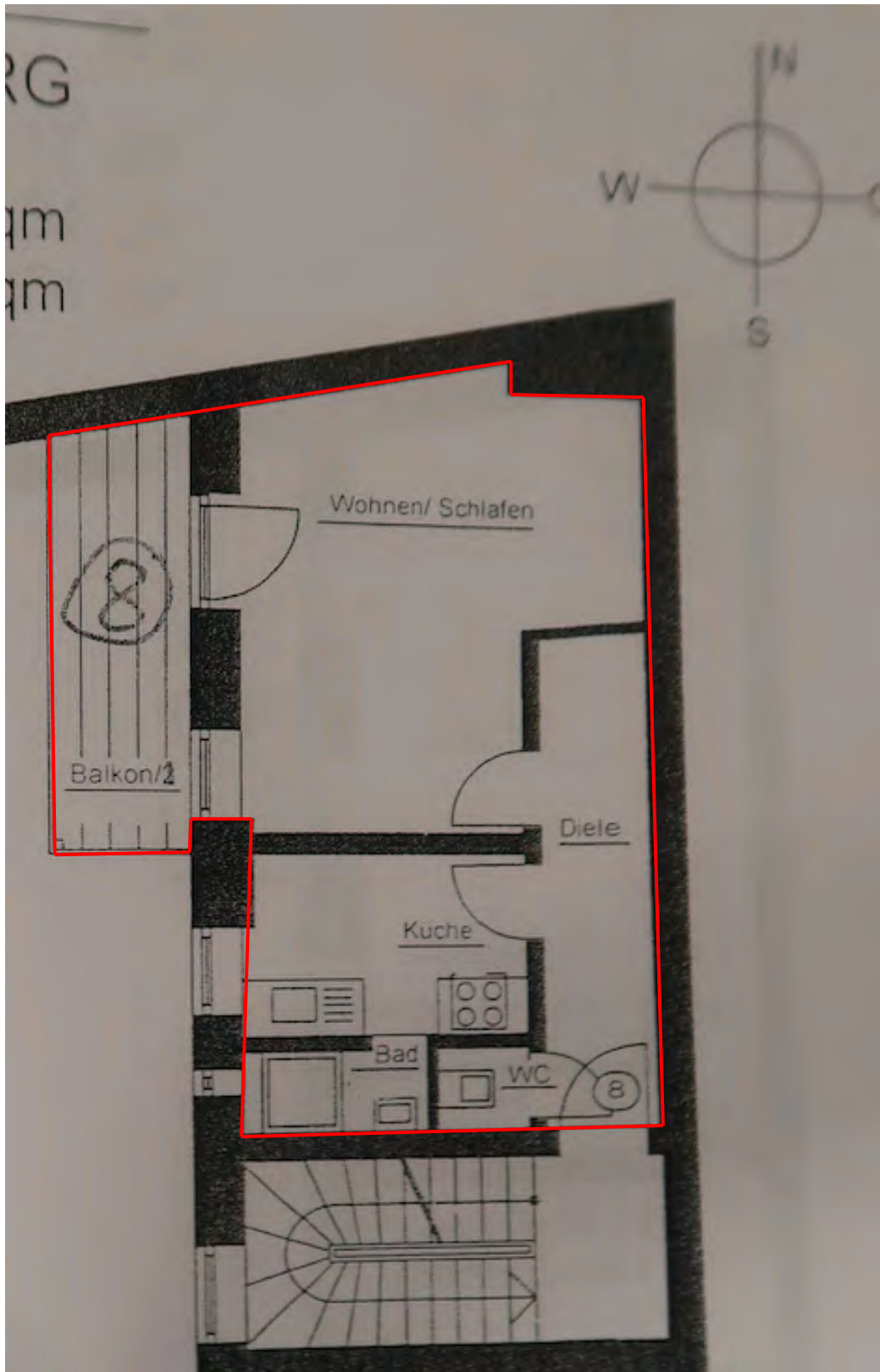
Planunterlagen aus der Teilungserklärung:



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



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



1. Obergeschoss

Vor Ort sind Bad und WC im Plan ein Bad mit Zugang von der Diele aus.

## 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 ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

### Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!

<b>Konstruktionsart</b>	Massivbau
<b>Fundamente/Bodenplatte</b>	Beton
<b>Kellerumfassungswände</b>	Annahme: Mauerwerk
<b>Umfassungswände</b>	Annahme: Mauerwerk mit Putz und Anstrich
<b>Innenwände</b>	Annahme: Mauerwerk
<b>Geschossdecken</b>	Beton (zum Teil Gewölbekeller) o.ä. vom Keller zum EG, weitere Decken Annahme: Fehlböden
<b>Wärme- und Schallschutz</b>	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
<b>Treppe</b>	Kellertreppe Beton ohne Belag mit Metallhandlauf an der Wand, Geschosstreppen aus Holz mit Holzgeländer
<b>Aufzug</b>	Aufzug ist im Vordergebäude vorhanden
<b>Fenster</b>	Kunststoff
<b>Innentüren</b>	weiße Holztüren in weißen Zargen in der Bewertungseinheit
<b>Hauseingangselement</b>	Holztore mit Lichtausschnitten, Holztüre mit Lichtausschnitten und Oberlicht zu den Rückgebäuden
<b>Dach</b>	Holzkonstruktion mit Pfannendeckung
<b>Versorgungseinrichtungen</b>	u.a. Strom, Wasser, Gas
<b>Elektrische Installation</b>	einfache bis mittlere Ausstattung
<b>Heizung</b>	Laut Energieausweis: Gas, Heizkörper in der Bewertungseinheit
<b>Sanitäre Installation</b>	mittlere Ausstattung

### 4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

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 ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

#### **Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!**

Lichte Höhe	Wohnung Nr. 8:	ca. 2,88 m
Keller	Boden Beton oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich	
Keller Nr. 8	mit Metallabtrennung vom Flur abgetrennt	
Anschlussraum	Boden Beton oder Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich	
Rückgebäude:	Steinaußentreppe, Metallhandlauf	
Fahrradraum	Boden Beton oder Betonglattstrich	
Treppenhaus Erdgeschoss	Vorderhaus: Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Briefkastenanlage	
<b>Wohnung Nr. 8</b>	<b>1. Obergeschoss, 1-Zimmer-Wohnung</b>	
Diele	Boden Laminat, Wände und Decke Anstrich, Sicherungen	
Bad (Plan Bad u. WC)	Boden und Wände Fliesen, Decke Anstrich, Handtuchheizkörper, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Kunststoffabtrennung	
Küche	Boden Fliesen, Wände und Decke Anstrich, Waschmaschinenanschluss, Fliesenspiegel an der Wand, Kücheneinrichtung: Mietersache	
Wohnen/Schlafen	Boden Holz oder Laminat, Wände und Decke Anstrich	
Balkon	Stahlkonstruktion, Boden Annahme: Holzimitat, Metallgeländer	

## 4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung  
und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale: Bodenbefestigung Innenhof:  
Betonsteine, Kies, Mülleinhausung aus Holz, Spielplatz, Sträucher

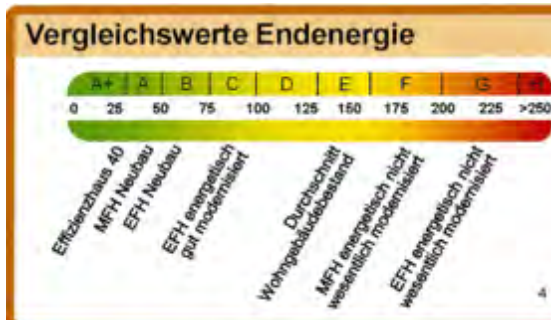
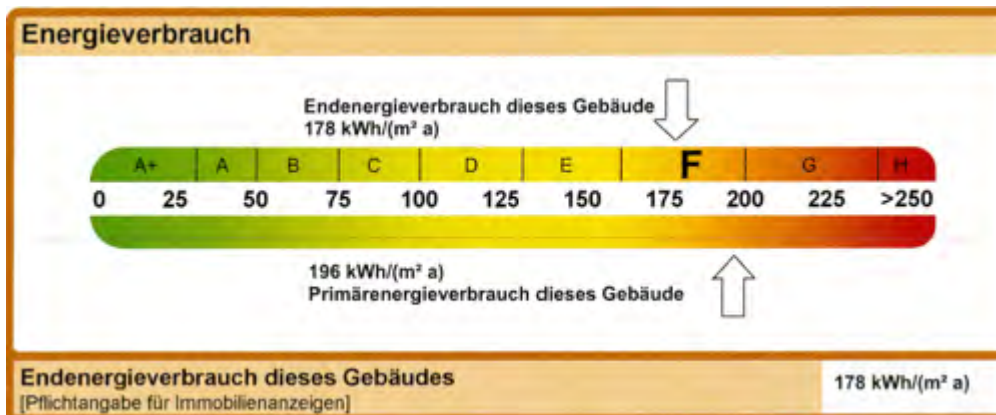
## 4.5 Energetische Eigenschaften

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 09.01.2019, gültig bis 08.01.2029 auszugsweise: Das Gebäude ist energetisch nicht wesentlich saniert.



#### 4.6 Baulicher Zustand

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 ergänzende Auskünfte durch die bei der Ortsbesichtigung anwesenden Person.

#### Die Planunterlagen stimmen nicht genau mit der Örtlichkeit überein!

- Kellertreppe im Vordergebäude mit niedrigen Durchgangshöhen
- Massive Feuchtigkeitsschäden im Keller
- Keller mit zum Teil ggf. unfachmännischen Elektroarbeiten
- Das Gebäude ist nicht wesentlich energetisch saniert (laut Energieausweis)
- Im Bereich der Steinaußentreppe im Rückgebäude Putzabplatzungen an der Wand
- Holztüren Vorderhaus mit Beschädigungen
- Decke im Keller Nr. 8 mit Putzabplatzung an der Decke im Bereich eines Fallrohres

Vom Wohn-/Schlafraum dürfen keine Fotos  
eingestellt werden:

Südwesten

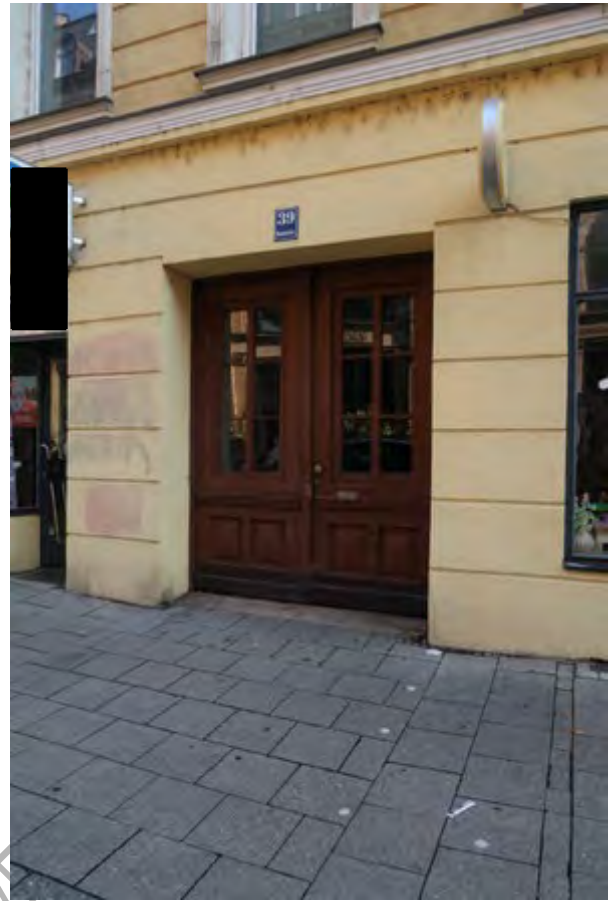


Südwesten

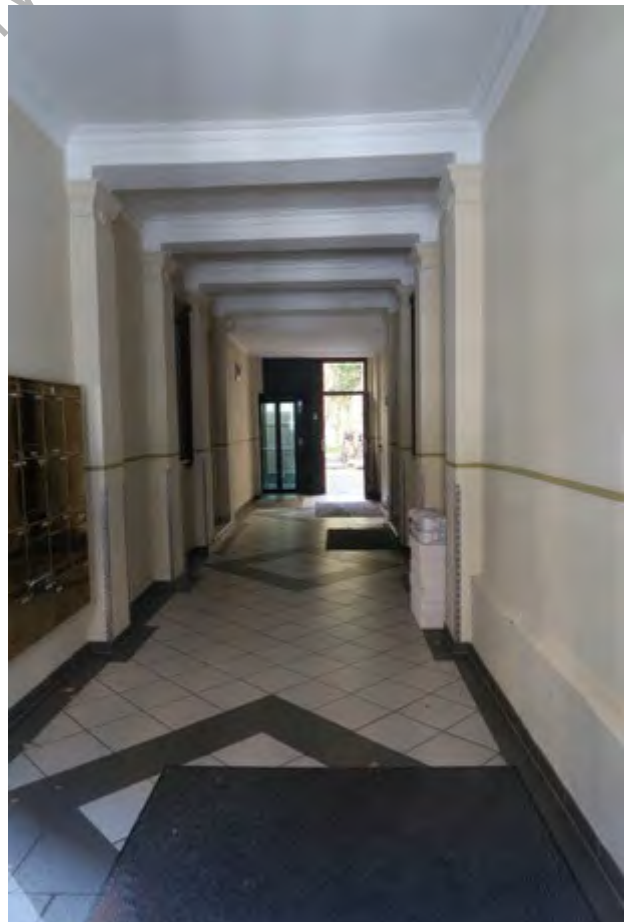
Nordwesten



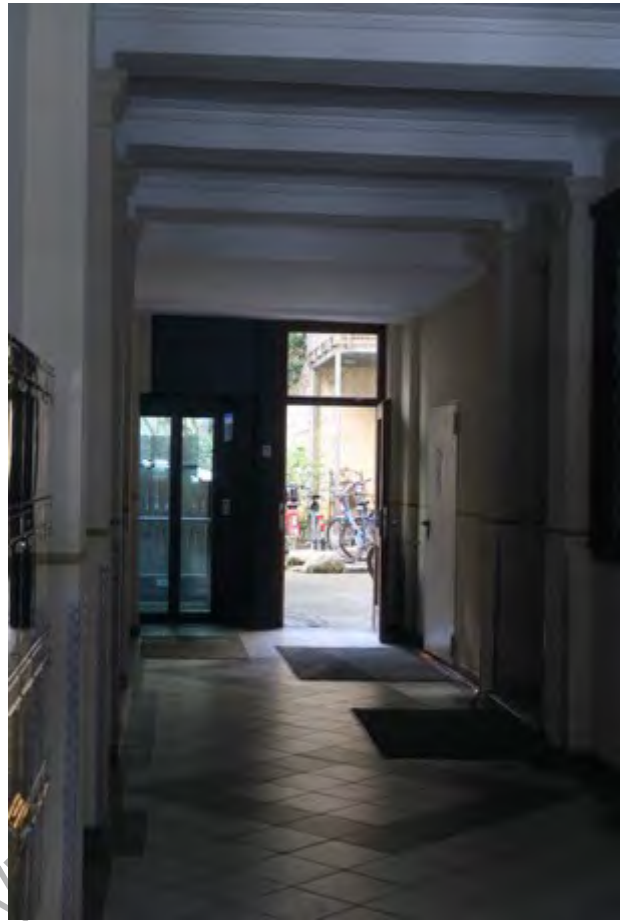
Hauseingang



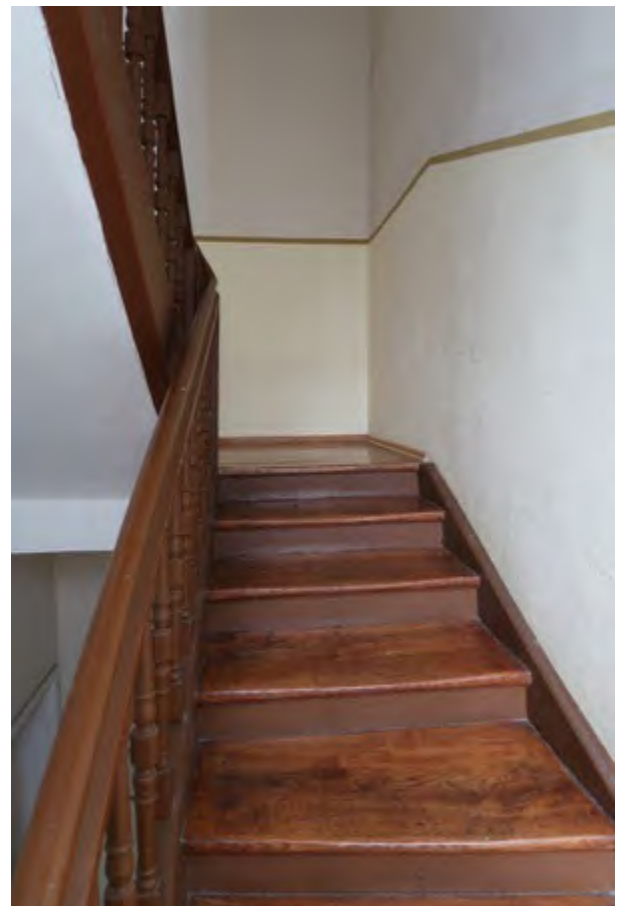
Flur Erdgeschoss Vorderhaus



Zugang zu den Rückgebäuden



Treppenhaus

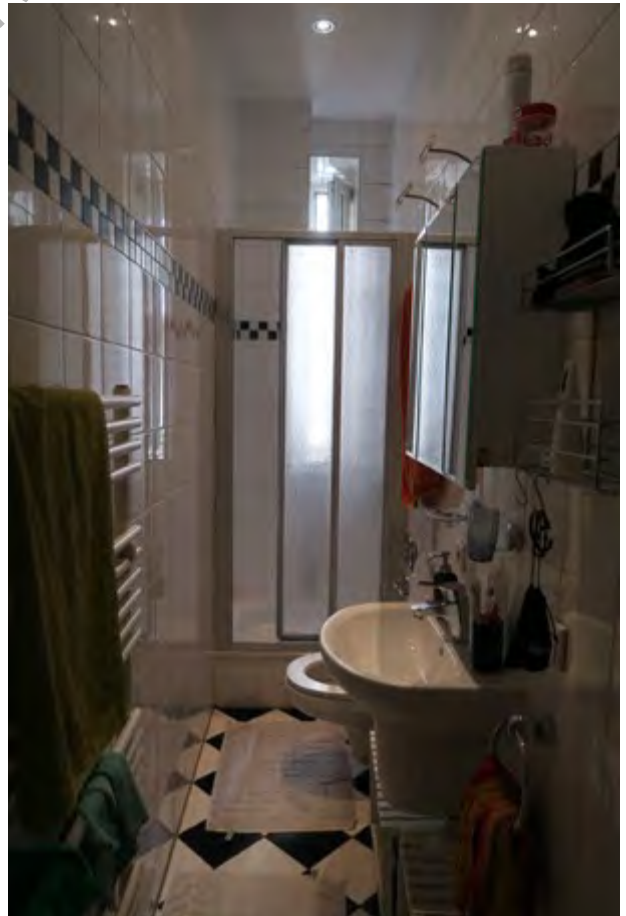


1. Obergeschoss  
Rückgebäude  
Wohnung Nr. 8

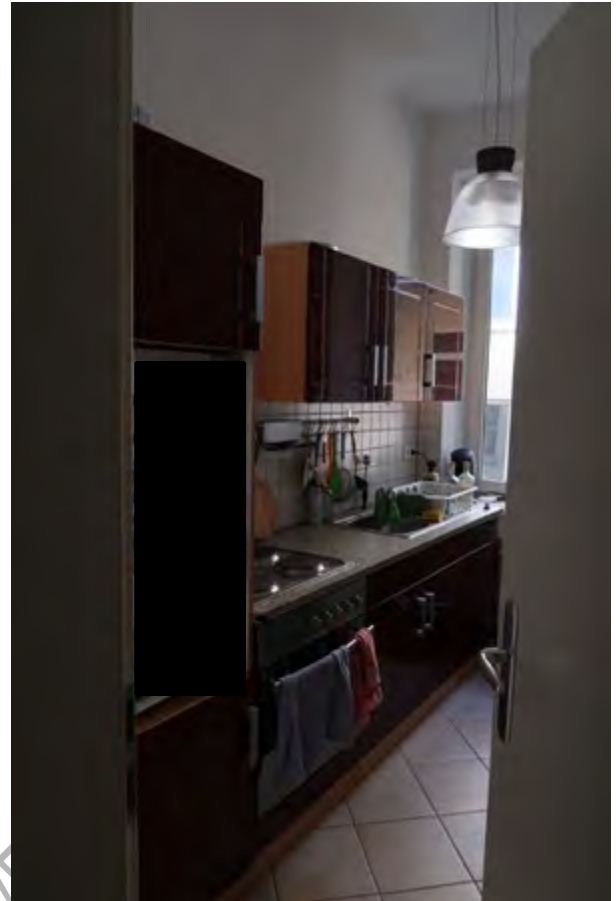
Flur



Bad



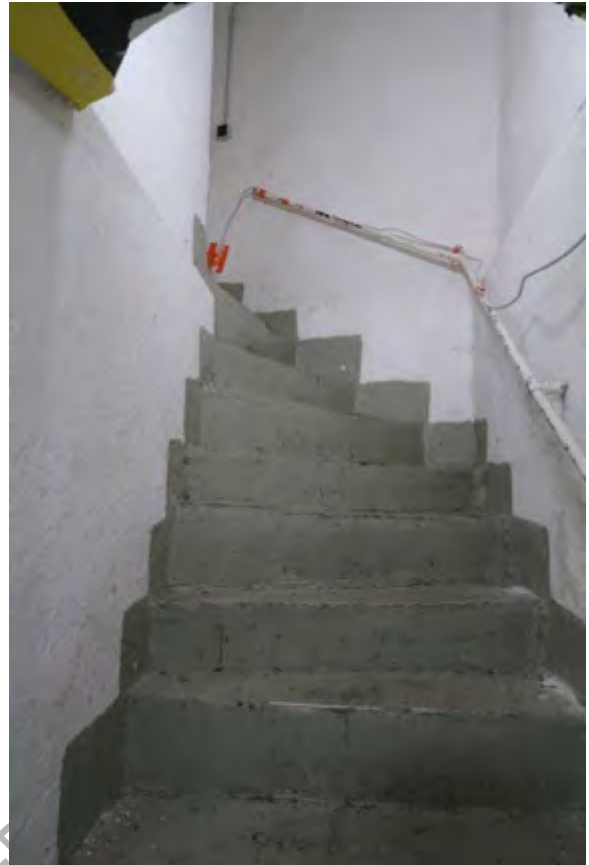
Küche



Balkon



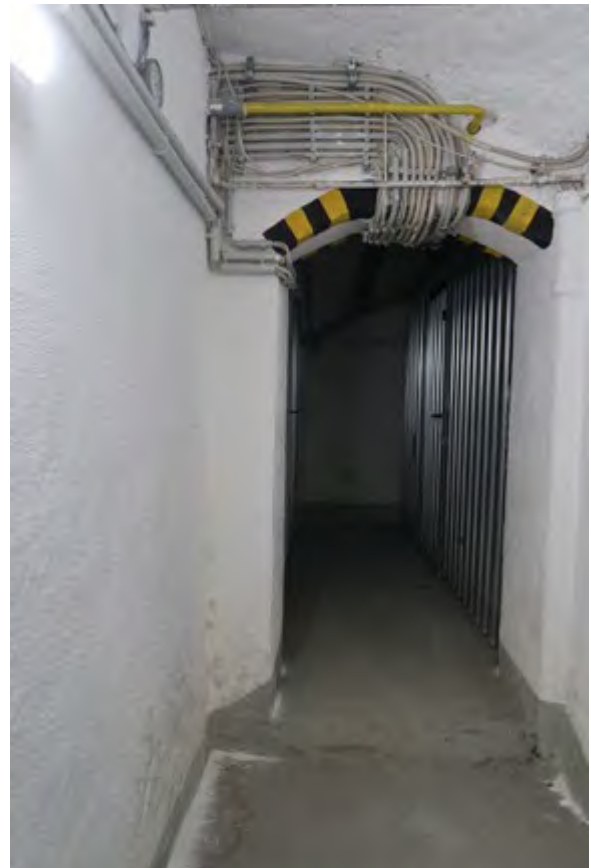
Kellertreppe Vordergebäude



Anschlussraum  
Massive Feuchtigkeitsschäden



Keller  
Massive Feuchtigkeitsschäden



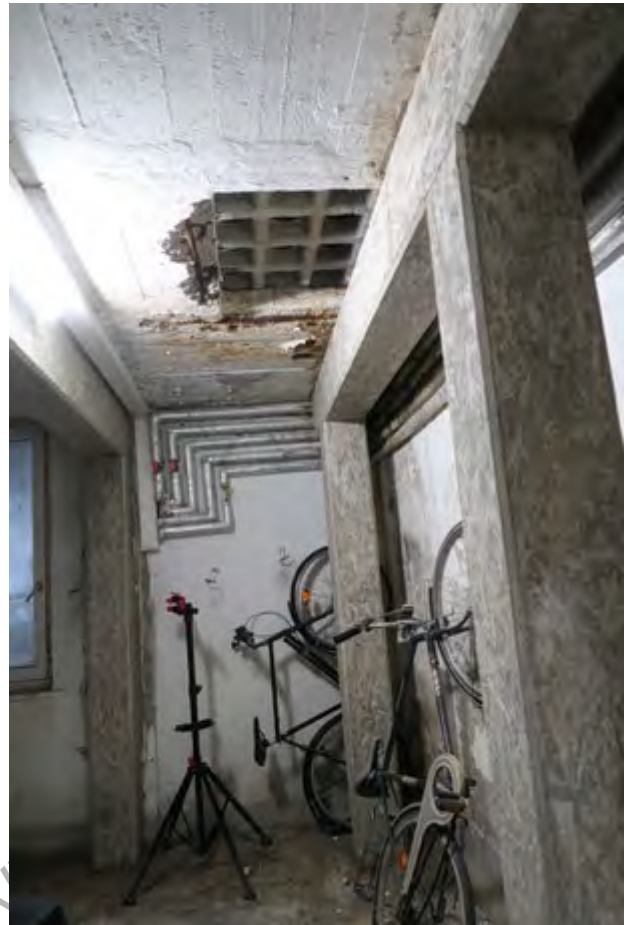
Keller Nr. 8  
Vordergebäude



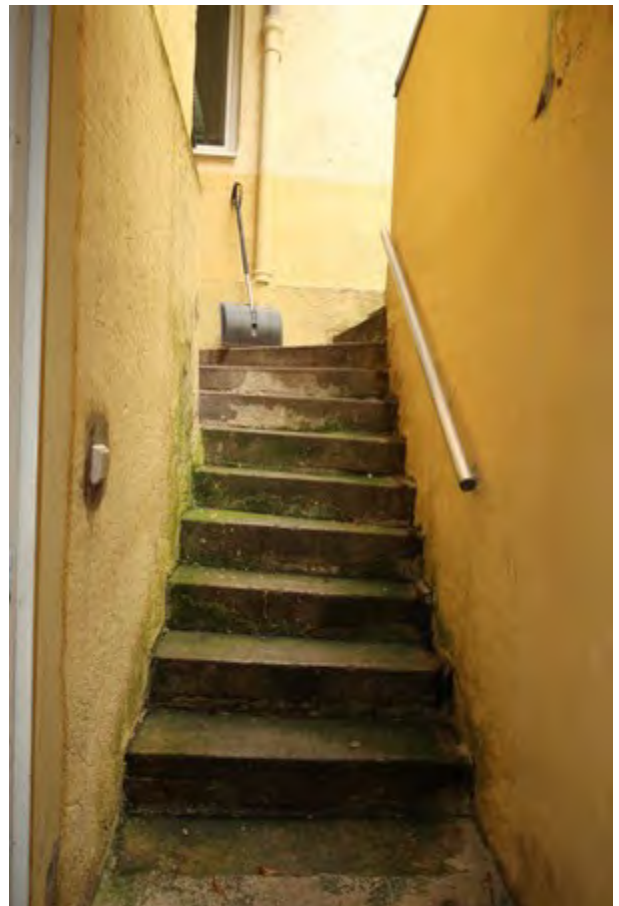
Keller Nr. 8



Fahrradkeller  
Rückgebäude



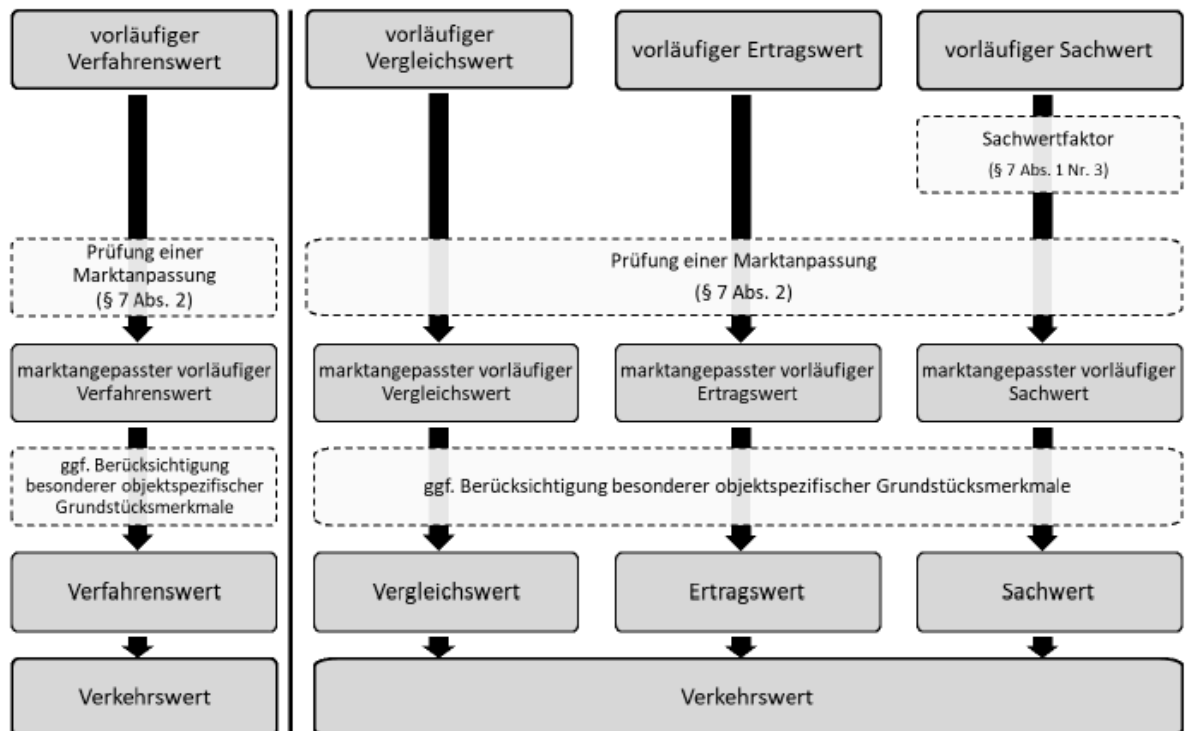
Kellerabgang  
Rückgebäude



## 5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:

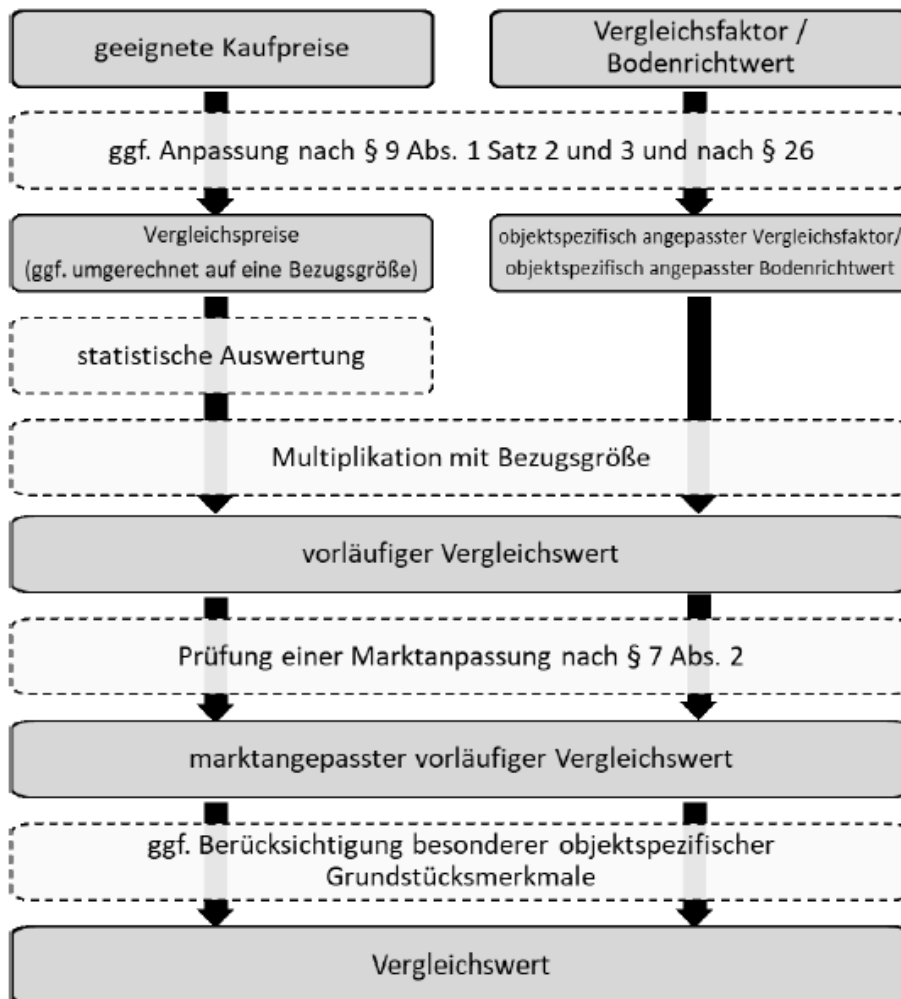


## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

**Bei Eigentumswohnungen ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen werden nach Renditegesichtspunkten und nach m<sup>2</sup>-Wohnfläche behandelt.**

**Im Bewertungsfall sind die Vergleichswertverfahren die geeigneten 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. Es wird davon ausgegangen, dass auch die Vergleichsobjekte nicht komplett mängelfrei sind.

INTERNETVERSION

## 7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

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

(2)

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

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

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

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

## 7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

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

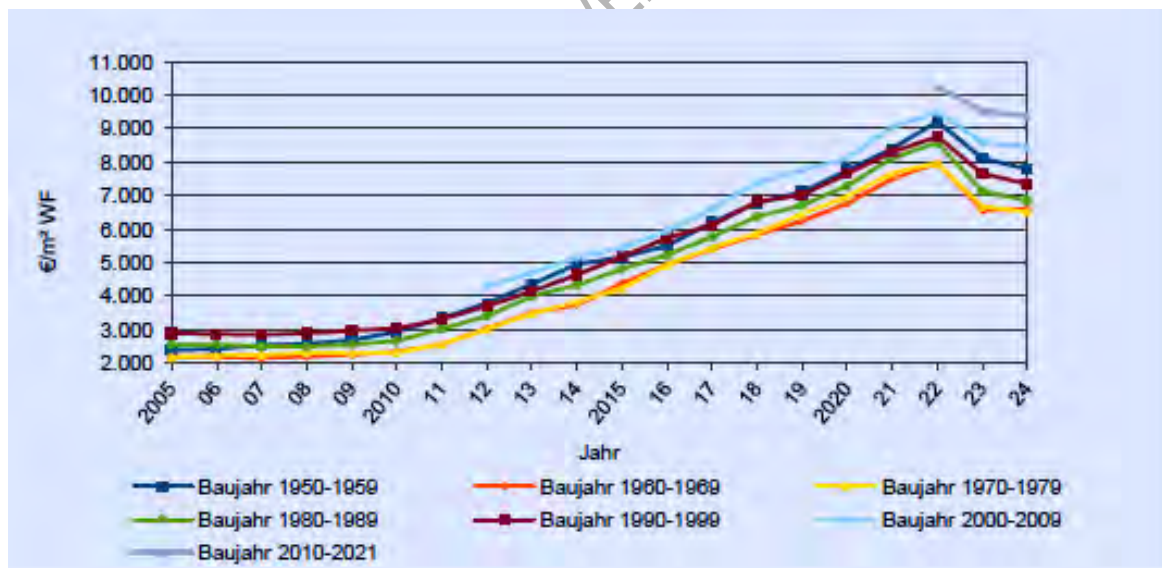
### Wohnungs- und Teileigentum

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

### Preisentwicklung

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

### **Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2024):**

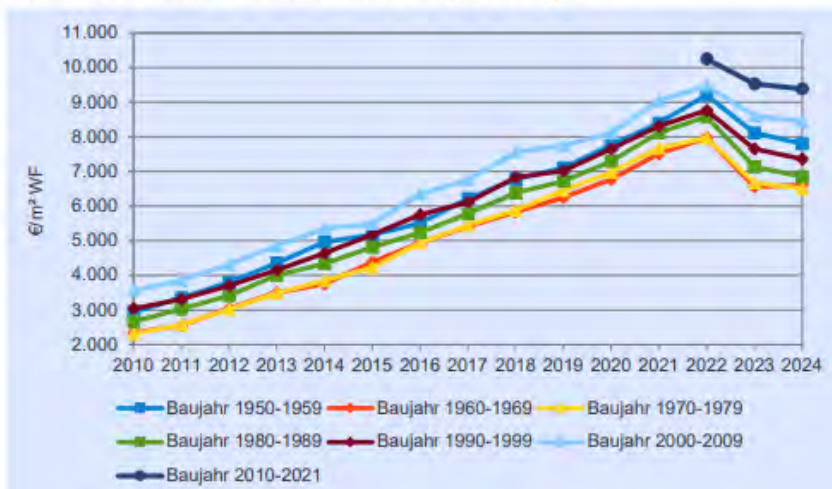


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2024

Angaben aus dem Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses:

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 3%.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2010  
Durchschnittliche Kaufpreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen



INTERNETVEI

## 7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2024  
Gutachterausschuss

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

Jahresbericht 2024 auszugsweise: Wohnungen kleiner 45 m<sup>2</sup>

<b>Jahresbericht 2024</b>					
Baujahr	Lage	Anzahl	Wohnfläche m <sup>2</sup>	Mittelwert	Preisspanne
bis 1929	gute zentrale Lage	4	41	10.600 €	25%

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

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

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

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

Vermietete Wohnungen werden laut Jahresbericht 2024 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 5 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2025:

Wohnungen Bestand 70 m<sup>2</sup>:

einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter Wohnwert	Wohnwert
4.570 €/m <sup>2</sup>	6.300 €/m <sup>2</sup>	7.700 €/m <sup>2</sup>	

sehr gute Wohnwert  
12.450 €/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.

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

**Wohnung Nr. 8  
mit Kellerraum:**

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

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohnfläche	Geschoss Lage	Preis/m <sup>2</sup>	vermietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteeinfluss	Preis/m <sup>2</sup> angepasst
1	Feb 25	1862	37 m <sup>2</sup>	1.OG	10.811 €	ja	vermietet	5,0%	11.352 €
2	Aug 24	1865	42 m <sup>2</sup>	3. OG	10.164 €	nein	schlechtere Lage, Aufzug, gut modernisiert	2,0%	10.367 €
3	Mär 24	1900	44 m <sup>2</sup>	EG	14.253 €	nein	Zeit, Aufzug	-5,0%	13.540 €
4	Okt 23	1896	41 m <sup>2</sup>	3. OG	11.458 €	nein	Zeit, Aufzug	-10,0%	10.312 €
5	Jul 23	1870	39 m <sup>2</sup>	2. OG	10.256 €	ja	Zeit, schlechtere Lage, vermietet, Aufzug	3,0%	10.564 €
6	Jun 23	1900	12 m <sup>2</sup>	EG	13.054 €	nein	Zeit, Aufzug, Größe, Zustand	-25,0%	9.791 €
7	Aprl. 23	1903	42 m <sup>2</sup>	1. OG	15.584 €	nein	Zeit, Aufzug	-15,0%	13.246 €
8	Mär 23	1900	44 m <sup>2</sup>	3. OG	12.830 €	nein	Zeit, Auazug, schlechtere Lage	-5,0%	12.189 €
Mittelwert			38 m <sup>2</sup>		12.301 €				11.420 €
Median					12.144 €				10.958 €
Standardabweichung					1422 €				
Variationskoeffizient					12%				
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert					8.576 €				
Oberer Wert					14.264 €				

INTERNETVERSION

**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. 8

Wohnung Nr. 8 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Rückgebäudes des Wohn- und Geschäftsgebäudes Rumfordstraße 39. Zur Wohnung gehört das Kellerraum Nr. 8 im Vordergebäude.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend mittel.

Aufzug ist in dem Rückgebäude keiner vorhanden.

Die Wohnung hat einen Balkon 8 (Sondernutzungsrecht) und ist nach Nordwesten hin orientiert. Die Wohnung hat abweichend vom Plan ein Bad, welches vom Flur aus erschlossen wird (nicht wie im Plan Bad und WC getrennt). Ferner hat die Wohnung eine abgeschlossene Küche. Der Keller ist aufgrund massiver Feuchtigkeitsschäden nur eingeschränkt nutzbar.

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage in der Altstadt ist die Infrastruktur sehr gut, die Parkmöglichkeiten eingeschränkt.

Anpassungen:

Zeit: Es stammen die Verkäufe zum Teil aus 2023 bis Anfang 2025. In Anlehnung an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München werden die Preise geschätzt angepasst. Laut Jahresbericht 2024 sind die Preise zu 2023 in guten zentralen Lagen im Bereich Wohnungen unter 45 m<sup>2</sup> Wohnfläche um ca. 15% gesunken.

Lage: Objekt Nr. 2, 5 und 8 haben etwas schlechtere Lagen (weiter von der Innenstadt entfernt oder lauter).

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

Zustand: Objekt Nr. 2 und 6 sind gut modernisiert.

Größe: Objekt Nr. 6 ist sehr klein

Ausgangswert Mittelwert rd. 11.400 €/m<sup>2</sup>

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 1-Zimmer-Wohnung ein Wert von rd. 11.400 €/m<sup>2</sup> für angemessen erachtet. Das durchschnittlich ausgestattete Kellerabteil ist marktüblich im Wert der Wohnung enthalten.

Wohnungsgröße laut Teilungserklärung ca. 35,74 m<sup>2</sup>

**Wohnung Nr. 8 mit Kellerraum**

**Wertermittlungsstichtag 05.08.2025**

35,74 m<sup>2</sup> \* 11.400 €/m<sup>2</sup> = 407.436 €

**Verkehrswert Wohnung Nr. 8**

**rd. 407.000 €**

INTERNETVERSION

## 8.0 Ableitung des Verkehrswertes für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 8, Rumfordstraße 39 in 80469 München Wertermittlungstichtag 05.08.2025

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

Wohnung Nr. 8 ist eine 1-Zimmer-Wohnung im 1. Obergeschoss des Rückgebäudes des Wohn- und Geschäftsgebäudes Rumfordstraße 39. Zur Wohnung gehört Kellerraum Nr. 8 im Vordergebäude und das Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8.

Die Grundrissgestaltung ist funktionell. Die Ausstattung ist überwiegend mittel. Aufzug ist in dem Rückgebäude keiner vorhanden. Die Wohnung hat einen Balkon (Sondernutzungsrecht) und ist nach Nordwesten hin orientiert. Die Wohnung hat abweichend vom Plan ein Bad, welches vom Flur aus erschlossen wird (nicht wie im Plan Bad und WC getrennt). Ferner hat die Wohnung eine abgeschlossene Küche. Der Keller ist aufgrund massiver Feuchtigkeitsschäden nur eingeschränkt nutzbar.

Es handelt sich um eine gute zentrale Wohnlage laut Lagekarte des Gutachterausschusses. Aufgrund der Lage in der Altstadt ist die Infrastruktur sehr gut, die Parkmöglichkeiten eingeschränkt.

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

### **Ergebnisse am Wertermittlungstichtag 05.08.2025:**

Wohnung mit Kellerraum Nr. 8  
Rumfordstraße 39 in 80469 München

Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert:

**Wohnung Nr. 8** **rd. 407.000 €**

## 9.0 Verkehrswert für das Objekt Wohnung mit Keller Nr. 8, Rumfordstraße 39 in 80469 München Wertermittlungsstichtag 05.08.2025

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

**für das eingetragene Wohnungseigentum, bestehend aus 251/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung München I**

**Flst. Nr. 1219 Rumfordstraße 39  
Gebäude- und Freifläche zu 500 m<sup>2</sup>**

**verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung nebst Kellerraum Nr. 8 und Sondernutzungsrecht an Balkon Nr. 8**

zum Wertermittlungsstichtag 05.08.2025 mit

**407.000,- €**

in Worten: vierhundert-siebentausend Euro

geschätzt.

INTERNETVERSION

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

Original gesiegelt und unterschrieben

Weber  
Rechtspflegerin  
Datum: 26. August 2025

München, den 18.08.2025

-----  
Dipl.-Ing. (FH)  
Margit Apitzsch