

G U T A C H T E N

Über die Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des § 194 BauGB)

**3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer, Diele und Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG,
gemäß Aufteilungsplan Nr. 8, ca. 83,0 m² Wohnfläche**

**Lautensackstraße 17, 80687 München
Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim**



Wertermittlungsstichtag 03.04.2025

Verkehrswert 631.000,00 €



Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär
Theresienstr. 1, 80333 München
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten
Grundstücken einschl. Mieten und Pachten.
Zuständig: IHK Nürnberg.

München, den 20.08.2025

Exemplar 2 von 2
(1 Exemplar verbleibt beim Sachverständigen)

signiert von:

Michael Bär

am: 25.08.2025

mit:

digiSeal®
by secrypt

Inhaltsverzeichnis

ÜBERSICHTSBLATT	4
1. ALLGEMEINE ANGABEN	5
1.1. Gegenstand der Bewertung	5
1.2. Auftraggeber	5
1.3. Zweck der Bewertung	5
1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag	6
1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer	6
1.6. Grundbuchdaten	6
1.7. Baulastenverzeichnis	7
1.8. Unterlagen	7
1.9. Mieter	7
1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung	8
1.11. Verwalter	8
1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen	8
1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde	9
1.14. Marktsituation	10
2. LAGE	11
2.1. Standort und Umfeld	11
2.2. Verkehrsanbindung	12
2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen	12
2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze	13
3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG	13
3.1. Zuschnitt / Form / Maße	13
3.2. Erschließung	13
3.3. Baurechtliche Situation	14
3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart	14
3.5. Geschossflächenzahl	15
3.6. Denkmalschutz	16
3.7. Altlasten	16
4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM	17
4.1. Gebäudebeschreibung	17
4.2. Beschreibung Wohnungseigentum	20
4.3. Energieausweis / energetischer Zustand	23

4.4.	Außenanlagen.....	23
4.5.	Befund.....	24
5.	BEURTEILUNG.....	25
6.	WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS	26
7.	WERTERMITTlung.....	27
7.1.	Vergleichswertverfahren.....	27
7.2.	Anteiliger Bodenwert	30
7.3.	Ertragswertverfahren	32
8.	VERKEHRSWERT	37

Anlagen:

Anlage 1:	Fotos in Kopie	A1.1 – A1.8
Anlage 2:	Stadtplan	A2.1 – A2.2
Anlage 3:	Lageplan, M 1:1000	A3
Anlage 4:	Luftbild	A4
Anlage 5:	Aufteilungspläne	A5.1 – A5.2
Anlage 6:	Grundbuchauszug	A6.1 – A6.4
Anlage 7:	Literaturverzeichnis	A7

Das Gutachten hat 38 Seiten, 7 Anlagen mit 19 Seiten.

ÜBERSICHTSBLATT

Bewertungsobjekt:	3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer, Diele und Balkon im 3. OG sowie Kellerabteil im KG, gem. Aufteilungsplan Nr. 8
Adresse:	Lautensackstraße 17, 80687 München
Grundstück:	Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim
Grundstücksfläche:	330 m ²
Miteigentumsanteil:	1.312/10.000
Bewertungszweck:	Ermittlung des Verkehrswertes gem. Beschluss des Amtsgerichtes München vom 28.01.2025 im Zwangsversteigerungsverfahren
Bewertungsstichtag:	03.04.2025
Qualitätssichttag:	03.04.2025
Baujahr:	ca. 1930, vermutlich teilweiser Wiederaufbau in den 50er Jahren;
Wohnfläche:	ca. 83,0 m ²
Kfz-Stellplatz:	keiner
Vergleichswert:	rd. 631.000,00 €
Anteiliger Bodenwert:	rd. 288.000,00 €
Ertragswert:	rd. 619.000,00 €
Verkehrswert:	631.000,00 €

1. ALLGEMEINE ANGABEN

1.1. Gegenstand der Bewertung

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um den 1.312/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil, gemäß Aufteilungsplan Nr. 8.

Die 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer, Diele und Balkon ist im 3. Obergeschoss gelegen. Das Kellerabteil ist im Kellergeschoss gelegen.

Die Anschrift lautet Lautensackstraße 17, 80687 München.

1.2. Auftraggeber

Der Sachverständige wurde durch das Amtsgericht München, Geschäftszeichen 1514 K 435/24, mit Beweisbeschluss vom 28.01.2025 beauftragt.

1.3. Zweck der Bewertung

Ermittlung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren.

Hinweis:

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

1.4. Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 03.04.2025, der Tag der Ortsbesichtigung.

Der Qualitätsstichtag ist mit dem Wertermittlungsstichtag identisch.

1.5. Ortsbesichtigung / Teilnehmer

Die Besichtigung und Aufnahme des Sondereigentums und Gemeinschaftseigentums mit unmittelbarer Umgebung sowie des Gebäudes und der Außenanlagen erfolgte am 03.04.2025, durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär.

Beim Ortstermin waren weiter die Mieter sowie eine Vertreterin der Hausverwaltung anwesend.

Bei der Ortsbesichtigung gemachte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten in Kopie als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbegehung wurden die Pläne aus der Teilungserklärung stichpunktartig überprüft. Hierbei wurden keine Abweichungen festgestellt. Ein Aufmaß wurde erstellt. Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Die Besichtigung erstreckte sich auf die zum Bewertungsobjekt gehörenden wesentlichen Räume. Es wurden die Wohnräume im 3. Obergeschoss, das Gemeinschaftseigentum und die Außenanlagen besichtigt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung) und nach den vorhandenen Unterlagen.

1.6. Grundbuchdaten

In Anlage ist der Grundbuchauszug vom 08.12.2024 beigefügt:

- AG München, Grundbuch von Laim, Blatt 10841
(Wohnungsgrundbuch)

Angaben zum Bestandsverzeichnis, Abteilung I, Abteilung II, sind dem beigefügten Grundbuchauszug zu entnehmen.

Anmerkungen:

- Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs sind für die Wertermittlung irrelevant.
- Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird in diesem Gutachten der Wert des miet- und lastenfreien Grundstücks ermittelt.
- Der beigefügte Grundbuchauszug wurde anonymisiert.

1.7. Baulistenverzeichnis

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

1.8. Unterlagen

- Grundbuchauszug des Amtsgerichtes München, Grundbuch von Laim
- Lageplan des Vermessungsamtes München
- Aufteilungspläne vom Grundbuchamt, AG München
- Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung
- Auskunft der Hausverwaltung
- Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München
- Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München
- Auskunft des Gutachterausschusses Stadt München
- Bodenrichtwert mit Stand 01.01.2024
- Erkenntnisse der Ortsbesichtigung

1.9. Mieter

Das Bewertungsobjekt ist vermietet. Die Mieter werden im Gutachten nicht namentlich genannt. Die Mieter werden dem Gericht mitgeteilt.

Vermietet sind im Haus Nr. 17 Lautensackstraße München im 3. OG links 3 Zimmer, 1 Küche, 1 Kammer, 1 Bad/WC, 1 Kelleranteil, 1 Diele, 1 Balkon. Mietbeginn

01.06.2019. das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Gemäß Mietvertrag Nettokaltmiete 1.225,00 €, zzgl. Betriebskosten 150,00 €, Gesamt miete 1.375,00 €. Die aktuelle Miete beträgt nach Angabe der Mieter ebenfalls 1.375,00 €. Gemäß Mietvertrag wurde eine Kaution in Höhe von 3.675,00 € vereinbart. Nach Angabe der Mieter wurde die Kaution mittels eines Sparkontos als Sicherheit verpfändet.

1.10. Teilungserklärung / Gemeinschaftsordnung

Die Teilungserklärung und Gemeinschaftsordnung liegt vor und wurde eingesehen.

In der Teilungserklärung ist das Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

- Einen Miteigentumsanteil zu 1.312/10.000 an dem genannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 8 des Aufteilungsplanes – im Aufteilungsplan grau angelegt -, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Diele, Kammer, Bad, WC, Balkon, 1 Keller – im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet.

Aus der Gemeinschaftsordnung sind keine weiteren wertmäßig relevanten Vereinbarungen anzuführen.

1.11. Verwalter

Die Hausverwaltung wird im Gutachten nicht namentlich genannt und dem Gericht mitgeteilt. Die Hausverwaltung ist nach Angabe bis 31.12.2026 bestellt.

1.12. Rücklagen / Hausgeld / Sonderumlagen

Gemäß Wirtschaftsplan 2024 beträgt das Hausgeld für das Bewertungsobjekt ab dem 01.11.2024 monatlich 432,00 €.

Nach Angabe der Hausverwaltung bestehen für das Bewertungsobjekt zum Stand 31.12.2024 Hausgeldrückstände in Höhe von rd. 3.747,00 €. Weiter sind die Hausgeldzahlungen 2025 nicht bezahlt.

Nach Angabe der Hausverwaltung werden die weiteren Hausgelder im Objekt regelmäßig bezahlt.

Die Erhaltungsrücklage beträgt gemäß Hausgeldabrechnung 2023 zum 31.12.2023 rd. 44.661,00 €. Gemäß Auskunft der Hausverwaltung (E-Mail vom 02.06.2025) beträgt die Gesamtrücklage zum Stand 02.06.2025 rd. 44.707,00 €.

In der Eigentümerversammlung vom 25.09.2024 wurde beschlossen, eine Firma mit dem Einbau einer Brandschutztür zum Speichereingang im DG Treppenhaus inkl. Demontage und Entsorgung der bestehenden Holztür gemäß vorliegendem Angebot zu beauftragen. Die Kosten in Höhe von ca. 5.500,00 € brutto werden aus der Rücklage finanziert.

Weiter wurde die Erneuerung des Fensters im Schlafzimmer 1. OG Whg. 004 in bestehender Optik einflügelig, in vorhandenem Farbton als Kunststoffausführung beschlossen. Die Kosten der Maßnahme in Höhe von ca. 2.000,00 € werden aus der Rücklage finanziert.

Zudem wurde zur Liquiditätssicherung wegen des Hausgeldausfalls der Partei 008 beschlossen, den derzeitigen Fehlbetrag Hauptforderung inkl. aller Nebenkosten (Rechtsanwalt, Gericht, HV) von ca. 6.500,00 € aus der Rücklage zwischenzufinanzieren (entnehmen). Nach erfolgreicher Eintreibung werden die Gelder der Rücklage wieder zugeführt.

Weiter wurde die Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens zur Beitreibung offener Wohngelder der Einheit 008 bei einem Rechtsanwalt beauftragt. Die gemäß Rechtsanwalt voraussichtlich zu verauslagenden Kosten in Höhe von ca. 5.000,00 € (Rechtsanwaltskosten, Gerichtskosten, Gutachterkosten, etc.) werden aus der Rücklage zwischenfinanziert (entnommen). Nach erfolgreicher Eintreibung werden die Gelder der Rücklage wieder zugeführt.

Weiter wurden keine Beschlüsse bzgl. größerer Reparaturen gefasst.

1.13. Zuständige Verwaltungsbehörde

Stadt München, Marienplatz 8, 80331 München.

1.14. Marktsituation

Die Lage auf dem Immobilienmarkt ist für Wohnimmobilien des Bestandes als noch durchschnittlich zu beurteilen. Seit Mitte des Jahres 2022 ist die Marktsituation stagnierend und für wiederverkaufte Eigentumswohnungen war ein fallendes Preisniveau gegeben. Ursächlich ist hauptsächlich das gestiegene Zinsniveau für Immobiliendarlehen.

Gemäß Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München ist in der Stadt München bei Wohnimmobilien im Vergleich zum Jahr 2023 weiterhin ein Preisrückgang festzustellen, im Jahr 2024 ist hinsichtlich des Preisniveaus nahezu eine Seitwärtsbewegung festzustellen.

2. LAGE

2.1. Standort und Umfeld

Makrolage

Das Bewertungsobjekt liegt in München, der Landeshauptstadt von Bayern mit ca. 1,6 Mio. Einwohnern. Das Bewertungsobjekt ist in der Lautensackstraße im Stadtbezirk Laim gelegen. Das Zentrum von München liegt vom Bewertungsobjekt ca. 5,5 km entfernt.

Laim ist westlich des Münchener Stadtzentrums gelegen und grenzt an die Stadtbezirke Neuhausen-Nymphenburg im Norden, die Schwanthalerhöhe im Osten, Sendling-Westpark im Südosten, Hadern im Südwesten und Pasing-Obermenzing im Westen an.

Mit Stand März 2025 waren in München rd. 48.190 Menschen arbeitslos gemeldet, dies entspricht einer Arbeitslosenquote von ca. 5,3 %. Im Vergleich zum Vorjahr ist die Arbeitslosenquote gestiegen, hier betrug diese ca. 4,8 %. Der Bundesdurchschnitt betrug im März 2025 ca. 6,4 %.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt ist in der Lautensackstraße gelegen. Die Lautensackstraße ist mit Kopfsteinpflaster befestigt. Es sind beidseitige Gehwege, Straßenbeleuchtung und Straßenentwässerung vorhanden. Das Parken ist am Straßenrand möglich.

Die umliegende Bebauung besteht im Wesentlichen aus Wohngebäuden mit vier bis fünf Vollgeschossen und teils ausgebauten Dachgeschossen. In den Erdgeschossflächen sind vereinzelt Läden vorhanden.

Im Stadtbezirk sowie im Stadtgebiet von München sind Ärzte, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten in ausreichender Zahl vorhanden.

2.2. Verkehrsanbindung

Vom Bewertungsobjekt aus ist das ca. 5,5 km entfernte Zentrum von München in östlicher Richtung in einer Fahrzeit von ca. 18 Minuten erreichbar. Der Anschluss an die Autobahn A96 Richtung Lindau ist in südlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 3 km gelegen. Die Autobahn A95 Richtung Garmisch-Partenkirchen ist vom Bewertungsobjekt in südlicher Richtung nach ca. 4,5 km anfahrbar. Der Mittlere Ring ist vom Bewertungsobjekt in einer Entfernung von ca. 1,5 km gelegen. Über den Mittleren Ring ist nach weiteren ca. 10 km der Anschluss an die Autobahn A8 Richtung Salzburg gegeben. In nordwestlicher Richtung ist nach ca. 7 km der Anschluss an die A8 Richtung Stuttgart anfahrbar. Der Anschluss an die Autobahn A9 Richtung Berlin ist in nordöstlicher Richtung in einer Entfernung von ca. 10 km gelegen. Die Anbindung des Objektes ist insgesamt für den Individualverkehr als gut zu bezeichnen.

Die Haltestelle Lautensackstraße ist in einer Entfernung von ca. 200 Meter zum Bewertungsobjekt gelegen. Hier verkehren die Tramlinien 18 und 19 sowie die Buslinie 62. Mit den Tramlinien 18 und 19 ist jeweils in einer Fahrzeit von ca. 10 Minuten der Hauptbahnhof Süd anfahrbar. Am Hauptbahnhof von München besteht Anschluss an weitere öffentliche Verkehrsmittel sowie an das Netz der Deutschen Bundesbahn. Die Anschlussmöglichkeiten an öffentliche Verkehrsmittel sind für das Bewertungsobjekt als gut zu bezeichnen.

Der Münchener Flughafen, der in Freising liegt, ist ca. 39 km entfernt und ist in ca. 35 Minuten mit dem Kraftfahrzeug erreichbar. Mit öffentlichen Verkehrsmitteln ist der Flughafen in ca. 50-60 Minuten anfahrbar.

2.3. Immissionen / Beeinträchtigungen

Beim Ortstermin wurden keine wertrelevanten Immissionen festgestellt.

In Bezug auf die Lärmbelastung weist der Sachverständige daraufhin, dass gemäß Bayern Atlas – Kartierung zu Lärm keine wertrelevante Belastung ausgewiesen wird.

2.4. Parkmöglichkeiten / Stellplätze

Dem Bewertungsobjekt ist kein Kfz-Stellplatz zugeordnet.

Das Parken in den umliegenden Straßen ist möglich.

3. GRUNDSTÜCKSMERKMALE / ART U. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

3.1. Zuschnitt / Form / Maße

Das Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, hat gemäß Grundbucheintrag eine Fläche von 330 m². Die Grundstücksform ist nahezu rechteckig. Die Straßenfront zur Lautensackstraße bzw. die mittlere Breite beträgt ca. 15,5 Meter. Die mittlere Tiefe beträgt ca. 21 Meter. Das Grundstücksniveau ist eben.

In Anlage wurde ein Lageplan beigelegt.

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

3.2. Erschließung

Die Zuwegung zum Bewertungsobjekt ist über die Lautensackstraße gesichert.

Das Anwesen verfügt über Anschlüsse an die öffentlichen Versorgungsleitungen für Wasser, Strom und Gas. Die Entsorgung erfolgt über die öffentliche Kanalisation. Zusätzlich sind Anschlüsse für Telekommunikation vorhanden.

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

Das Grundstück wird als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland eingestuft.

3.3. Baurechtliche Situation

Das Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Der Baukörper ist als Grenzbau zu den Fl.-Nrn. 312/84 und 312/86, Gemarkung Laim, errichtet und grenzt an sich dort befindliche Baukörper an. Gemäß den vorliegenden Auskünften wird davon ausgegangen, dass die Bebauung genehmigt ist und somit keine wertbeeinflussenden Umstände aus planungsrechtlichen Belangen resultieren.

Gemäß Auskunft der Lokalbaukommission der Stadt München liegt das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes. Baurechtlich ist § 34 BauGB maßgebend. Eine Baulinie entlang der Lautensackstraße sowie eine rückwärtige Baugrenze sind gegeben. Es gelten die Baumschutzverordnung und die Stellplatzsatzung. Das Grundstück liegt im Bereich einer Erhaltungssatzung.

Im Flächennutzungsplan ist das Grundstück als Allgemeines Wohngebiet mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünanpassung dargestellt.

3.4. Vorhandene Bebauung / Nutzungsart

Das Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, ist mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebaut. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss, ein 1.-3. Obergeschoss, ein ausgebautes Dachgeschoss und ist unterkellert. Das Gebäude verfügt über vier Vollgeschosse. Das Baujahr des Gebäudes ist ca. 1930, vermutlich teilweiser Wiederaufbau in den 50er Jahren. Die Nutzung erfolgt zu Wohnzwecken.

Hinweis:

Es wird vorausgesetzt, dass die bei der Ortsbesichtigung angetroffene bzw. die aus den Unterlagen zu entnehmende Nutzung genehmigt ist und die behördlichen Auflagen - insbesondere auch der Stellplatznachweis - erfüllt sind.
Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen etc.) oder eventueller privatrechtlicher Bestimmungen

zu Bestand und Nutzung des Bewertungsobjektes erfolgte nicht. Es wird weiterhin unterstellt, dass das Objekt unter Versicherungsschutz steht, sowohl nach Art möglicher Schäden als auch in angemessener Höhe der Versicherungssumme.

3.5. Geschossflächenzahl

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

Die wertrelevante Geschossfläche des Gebäudes beträgt ca. 795 m².

Bei einer Grundstücksgröße von 330 m² ergibt sich somit eine WGFZ (wertrelevante Geschossflächenzahl) von rd. 2,4.

Hinweis:

Die ermittelte WGFZ wird für die Anpassung des Grundstückswertes an die bauliche Nutzung des Grundstückes benötigt. Die WGFZ-Umrechnungskoeffizienten sind im Grundstücksmarktbericht angegeben. Im Grundstücksmarktbericht ist geregelt, dass die Geschossfläche nach den Außenmaßen aller Vollgeschosse der vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Gebäude zu ermitteln ist. Der Begriff Vollgeschoß ist in Art. 2 Abs. 5 BayBO (Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997) definiert. Bei der Bodenrichtwertermittlung und bei der Grundstücksbewertung durch den Gutachterausschuss werden - abweichend von den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) - die Flächen von Verkaufsräumen und Aufenthaltsräumen (in Anlehnung an Art. 45 ff. BayBO) anderer Geschosse (die nicht als Vollgeschosse gelten), einschließlich der zu ihnen gehörenden bzw. sie erschließenden Flure, Sanitär-, Treppen- und Aufzugsräume und einschließlich ihrer Umfassungswände mitgerechnet. Bei Dachgeschosse (auch wenn es sich baurechtlich um Vollgeschosse handelt) werden Flächen im vorgenannten Sinne mit einer lichten Höhe unter 1 m nicht und Flächen mit einer lichten Höhe von mindestens 1 m und weniger als 2 m zur Hälfte angerechnet, zzgl. der Umfassungswände (bei DG-Aufbau ohne Kniestock wird die Stärke der Außenwand aus dem Regelgeschoss angesetzt). Durchfahrten, integrierte TG-Abfahrten und Arkaden werden nicht mitgerechnet.

Hingegen werden hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und an drei Seiten - bzw. an Gebäudeecken zweiseitig umschlossene Freisitze (Loggien) in allen Geschossen - ebenfalls abweichend von der BauNVO - als Geschossfläche ange-rechnet; dasselbe gilt für hinter der Gebäudefluchtlinie liegende, überdeckte und dreiseitig umschlossene Erschließungsflächen (Laubengänge), unabhängig davon, ob sie nach der BauNVO als Geschossfläche gelten. Die in Verbindung mit dem Bodenrichtwert angegebene WGFZ ist daher nicht in jedem Fall identisch mit der GFZ im baurechtlichen Sinn.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht im Bayerischen Denkmalatlas vorgetragen. Der Sachverständige geht somit davon aus, dass kein Denkmalschutz besteht.

3.7. Altlasten

Gemäß Auskunft des Referates für Klima- und Umweltschutz der Stadt München ist das Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Dem Referat für Klima- und Umweltschutz der Stadt München liegen derzeit keine Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen vor.

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

4. GEBÄUDE UND SONDEREIGENTUM

4.1. Gebäudebeschreibung

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

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

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

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

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

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

Bauweise: Massivbau; teilweise Holzbalkendecken;

Baujahr: ca. 1930, vermutlich teilweiser Wiederaufbau in den 50er Jahren;

Veränderungen: Verschiedene Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen;

Aufteilung in Wohnungseigentum: Gemäß Teilungserklärung vom 15.09.1978;

Ausführung und Ausstattung:

Fundamente/
Gründung: Vermutlich Beton oder Vergleichbares; das Gebäude ist unterkellert;

Außenfassade: Rückwärtig ist ein Reibeputz an der Fassade vorhanden, farblich gestrichen, die Fensterlaibungen sind farblich abgesetzt; es sind Balkone mit massiven Balkonplatten und einem Geländer mit Plattenverkleidung gegeben; Straßenseitig ist ebenfalls ein Rauputz vorhanden, farblich gestrichen, Sockel und Fensterlaibungen farblich abgesetzt;

Außenwände: Mauerwerk oder Vergleichbares;

Dachkonstruktion: Zimmermannsmäßiger Holzdachstuhl, Dacheindeckung vermutlich mit Biberschwanzziegeln oder Vergleichbarem; straßenseitig verfügt das DG über eine Mansarde; im

- Bereich der Mansarde sind Dachgauben gegeben; zur Schneerutschsicherung sind Schneefanggitter vorhanden;
- Dachentwässerung: Regenrinnen und Fallrohre aus Titanzinkblech;
- Geschossdecken: Holzbalkendecken; Decke über KG vermutlich als massive Decke;
- Treppen-/haus: Das Treppenhaus verfügt über Treppenläufe und Podeste aus Holz, Holzgeländer; Treppenhauswände verputzt und gestrichen; in der Außenwand sind Holzfenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) zur Belichtung gegeben; auf den Treppenstufen sind Teppichplatten verlegt; das Treppenhaus macht einen ordentlichen Eindruck; im Eingangsbereich ist am Boden ein Natursteinbelag gegeben; die Wände sind teils mit Naturstein gefliest, ansonsten verputzt und gestrichen; im erdgeschossigen Eingangsbereich sind zehn Unterputzbriefkästen gegeben;
- Fenster: Soweit ersichtlich überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung bzw. teils Holzfenster mit Doppelverglasung (Isolierglas);
- Keller: Der Keller verfügt grundsätzlich über einen Betonboden und grob verputzte und gestrichene Wände; diverse Leitungsröhre auf Putz im Bereich der Decken und Wände; der Zugang zum Keller erfolgt vom Treppenhaus über eine Treppe mit Betonstufen vom EG ins KG, hier ist wandseitig ein Metallhandlauf gegeben; im EG ist als Zugangstüre zur Kellertreppe eine gestrichene Stahltür mit Drückergarnitur und Zylinderschloss vorhanden;

Hauseingang:	Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt von der öffentlichen Verkehrsfläche über eine Stufe und die Hauseingangstüre als Holztüre mit Holzzarge und Einfachverglasung; zudem ist ein einfachverglastes Oberlicht gegeben; links der Hauseingangstüre ist das Klingeltableau mit 10 Klingeltastern und Gegensprechanlage gegeben; die Hauseingangstüre ist an der Fassade mit einer Art Possenstruktur links und rechts eingefasst;
Aufzug:	Nicht vorhanden;
Elektroinstallation:	Standardmäßiger Hausanschluss, Klingelanlage, Türsprechanlage, Treppenhausbeleuchtung, Außenbeleuchtung;
Heizung/Warmwasser:	Im Gebäude Hs.-Nr. 21 ist eine zentrale Heizanlage (Gasheizung) vorhanden, hierüber werden mehrere Häuser u.a. das Gebäude Hs.-Nr. 17 mit Wärme versorgt; nach Angabe besteht hierzu in Abt. II des betreffenden Grundstücks der Heizungsanlage eine Grunddienstbarkeit; Austausch Heizkessel vermutlich ca. 2023; Warmwassererzeugung in den Wohnungen direkt;

4.2. Beschreibung Wohnungseigentum

Es handelt sich um eine 3-Zimmerwohnung mit Küche, Bad, Kammer, Diele und Balkon. Die drei Zimmer sind nach Westen, zur Lautensackstraße ausgerichtet. Die Küche, die Kammer, das Bad und der Balkon sind nach Osten gelegen. Der Balkon ist von der Küche zu betreten.

In Anlage sind die vorliegenden Aufteilungspläne beigefügt.

Größe

Die Wohnfläche wurde gemäß Aufmaß wie folgt ermittelt:

Zimmer 1	ca.	17,54 m ²
Zimmer 2	ca.	17,90 m ²
Zimmer 3	ca.	20,46 m ²
Diele	ca.	4,68 m ²
Kammer	ca.	5,83 m ²
Bad	ca.	4,47 m ²
Küche	ca.	11,59 m ²
Balkon zu 1/4	ca.	0,52 m ²
Wohnfläche	ca.	83,0 m²

Die Nutzfläche des Kellerabteils beträgt ca. 5,5 m², gemäß Aufteilungsplan.

Ausstattung

- Fenster: Straßenseitig sind Kunststofffenster mit Isolierverglasung (Doppelverglasung) vorhanden; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Metall; gemäß der Prägung in der Scheibe sind die Fenster aus ca. November 2019; rückwärtig sind ältere Holzfenster mit Doppelverglasung in Küche und Kammer vorhanden; im Bad ist ebenfalls ein Kunststofffenster aus dem Jahr ca. 2019 gegeben;
- Türen: Es sind die ursprünglichen Holztüren und Zargen vorhanden, jeweils gestrichen; durchschnittliche Drückergarnituren; Wohnungseingangstüre als gestrichene Holztüre mit gestrichener Holzzarge, Drückergarnitur mit Zylinderschloss; zudem ist ein Sicherheitsschloss vorhanden, wobei nach Angabe der Mieter kein Schlüssel vorliegt; die Tür hat einen Briefkastenschlitz und einen Spion;
- Böden: Parkettböden; die Böden machen einen ordentlichen Eindruck; Bad gefliest; Küche mit PVC-Belag oder Vergleichbarem;

Wände:	Verputzt und gestrichen;
Decken:	Verputzt und gestrichen;
Sanitär:	Bad mit Stand-WC und Aufputzspülkasten, emaillierte Stahlbadewanne mit Aufputzeinhebelmischer und Brauseschlauch; Waschbecken (Größe wie Handwaschbecken) mit Einhebelmischer; Boden gefliest; Wände im Bereich des Waschbeckens und der Badewanne ca. 2,10 m hoch gefliest, im Bereich des WCs und der der Badewanne gegenüberliegende Wand ca. 1,20 m hoch gefliest; ansonsten sind die Wände verputzt und gestrichen; Fenster; beheizt mittels eines elektrisch betriebenen Handtuchheizkörpers; das Bad wurde nach Angabe, vor dem Einzug der jetzigen Mieter, also ca. vor Juni 2019 renoviert;
Elektro:	Durchschnittliche Elektroausstattung, abgesichert über Schaltautomaten mit FI-Schalter; Sicherungskasten unter Putz im Flur;
Heizung/Warmwasser:	Es sind Gussheizkörper mit Thermostatventilen vorhanden; im Bad ist ein elektrisch betriebener Handtuchheizkörper gegeben; die Kammer ist nicht beheizt; Warmwassererzeugung mittels Gasdurchlauferhitzer, welcher wandseitig im Bad angebracht ist; Fabrikat Vaillant;
Balkon:	Massive Balkonplatte mit Anstrich; der Anstrich löst sich teils ab; gestrichenes Metallgeländer mit Plattenverkleidung; der Balkon ist von der Küche aus begehbar;

Kellerabteil: Das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 ist vorhanden; allerdings ist das Kellerabteil nicht bis zur rückwärtigen Außenwand reichend, sondern wurde verkürzt; dieser rückwärtige Bereich wird durch den im Aufteilungsplan mit Nr. 9 dargestellten Kellerbereich genutzt, hier ist auch der Stromanschluss an der Außenwand vorhanden;

Das Kellerabteil gemäß Aufteilungsplan Nr. 8 ist zu den Nachbarabteilen und zum Flur mittels Holzlattenrost abgeteilt, an einer Seite ist eine massive, verputzte Wand vorhanden; Tür zum Kellerabteil ist ebenfalls ein Holzlattenrost, mit Vorhängeschloss abschließbar; im Bereich des Kellerabteils ist eine Lampe an der Decke montiert;

4.3. Energieausweis / energetischer Zustand

Ein Energieausweis vom 28.05.2018 liegt vor. Dieser wurde auf der Grundlage von Auswertungen des Energieverbrauchs erstellt. Dem vorliegenden Energieausweis ist ein Endenergieverbrauch von 118,2 kWh/(m²a) sowie ein Primärenergieverbrauch von 130,1 kWh/(m²a) zu entnehmen. Energieträger ist Erdgas.

Der energetische Zustand entspricht im Wesentlichen der Baujahresklasse. Es sind teils Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden. Weiter wurde der Gasheizkessel für die Beheizung, soweit bekannt, im Jahr 2023 getauscht.

4.4. Außenanlagen

Es ist rückwärtig eine Gartenfläche vorhanden mit Rasenfläche, Sträuchern und Bäumen. Der Bereich ist zu dem rückwärtigen Nachbargrundstück mittels eines Maschendrahtzauns eingefriedet, zu den angrenzenden Gebäuden ist keine Einfriedung vorhanden. Gartenwege hier mit Betonsteinplatten. Die Außenanlage machen einen ordentlichen Eindruck. Es ist eine Fläche vorhanden zum Abstellen von Fahrrädern oder dergleichen mit Fahrradständer. Der Zugang zur rückwärtigen

Hoffläche erfolgt vom Treppenhaus über eine doppelflügelige Tür als Kunststofftür mit Isolierglas. Weiter ist ein Gemeinschaftsraum im Keller als Abstellfläche vorhanden, dieser ist erreichbar über eine Außentreppe mit Betonstufen.

4.5. Befund

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

Gemeinschaftseigentum:

- Das Gemeinschaftseigentum macht einen ordentlichen Eindruck.

Sondereigentum:

- Nach Angabe der Mietpartei treten in der Wohnung Pelz- und Teppichkäfer auf. In der Woche sind ca. 5-10 tote Käfer auf der Fensterbank vorzufinden. Vorwiegend im Wohnzimmer, teils auch in den anderen Räumen.
- Teilweise verlaufen Rohrleitungen auf Putz an der Wand.
- Die Wohnung macht einen ordentlichen Eindruck.

Auf die Gebäudebeschreibung wird verwiesen.

Gemäß den Erkenntnissen der Ortsbesichtigung wurde kein Verdacht auf Hausschwamm festgestellt.

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

5. BEURTEILUNG

Lage:

Es handelt sich gemäß der Lagekarte des Gutachterausschusses München um eine durchschnittliche Wohnlage in München.

Bauweise:

Massive Bauweise. Das Erscheinungsbild ist durchschnittlich.

Beurteilung Gemeinschaftseigentum:

Zusammenfassend macht das Bewertungsobjekt einen durchschnittlichen Gesamteindruck.

Ausstattung:

Die Ausstattung der Wohnung wird als durchschnittlich beurteilt.

Grundrisslösung:

Die Grundrisslösung der zu bewertenden Wohnung ist durchschnittlich. Ein Balkon ist vorhanden. Nachteilig ist die Durchgangszimmersituation zu beurteilen.

Beurteilung Sondereigentum:

Der Gesamtzustand wird als durchschnittlich beurteilt.

Vermietbarkeit:

Die Möglichkeiten der Vermietbarkeit sind gut.

Veräußerbarkeit:

Die Möglichkeiten für den Verkauf werden als durchschnittlich beurteilt.

6. WAHL DES WERTERMITTLUNGSVERFAHRENS

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

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

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

Das Vergleichswertverfahren eignet sich vornehmlich, wenn ausreichend geeignete Vergleichsfälle, das heißt Vergleichspreise vorliegen. Im Bereich des Teilmarktes der Eigentumswohnungen ist dies i. d. R. der Fall. Der Vorteil liegt darin, dass diese Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln und somit auf Zu- bzw. Abschläge bzgl. der Marktsituation verzichtet werden kann.

Das Ertragswertverfahren eignet sich für die Berechnung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, da Eigentumswohnungen sowohl als Renditeobjekte, wie auch als eigengenutzte Wohnungen fungieren. Das Ertragswertverfahren dient jedoch i. d. R. zur Überprüfung des Ergebnisses aus dem Vergleichswertverfahren, da dem Vergleichswertverfahren bei einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen der Vorzug zu geben ist.

Das Sachwertverfahren kann bei der Bewertung von Eigentumswohnungen zu Fehlern führen, da nicht ein vollständiges Gebäude, sondern nur ein Gebäudeteil bewertet wird. Die Problematik liegt darin, dass nicht sämtliche Bereiche bzw. Sondereigentumsanteile gleich bewertet werden können.

Die zu bewertende Eigentumswohnung ist sowohl für die Eigennutzung als auch zur Kapitalanlage geeignet. Für die Bewertung wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Der Ertragswert wird unterstützend ermittelt.

7. WERTERMITTlung

7.1. Vergleichswertverfahren

Zur Ermittlung des Vergleichswertes dienen die Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse bzw. eigene Kaufpreissammlungen, die Kaufpreise vergleichbarer Objekte bzgl. Lage, Baujahr, Größe, Beschaffenheit und Ausstattungen enthalten. Es ist zu beachten, dass werterhöhende bzw. wertmindernde Merkmale in Bezug auf das Bewertungsobjekt berücksichtigt werden müssen.

Auskunft aus der Kaufpreissammlung:

Der Gutachterausschuss der Stadt München führt eine Kaufpreissammlung. Vom Gutachterausschuss der Stadt München wurden 8 Vergleichspreise für wiederverkaufte Eigentumswohnungen übermittelt. Bei der Ermittlung des Vergleichspreises werden die Vergleichszahlen in Bezug auf Lage, Ausstattung/Zustand, Verkaufszeitpunkt, Wohnungsgröße und Vermietungszustand modifiziert. Ein Vergleichswert weicht ca. 20 % vom arithmetischen Mittel der Vergleichspreise ab und wurde daher nicht berücksichtigt.

Die Adresse und weitere Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen auf Grund der Auskunft des Gutachterausschusses der Stadt München bekannt. Aus Datenschutzgründen werden die Vergleichswerte nur so dargestellt, dass einzelne Kauftransaktionen nicht nachvollzogen werden können.

Angleichung der Vergleichspreise:

Die verwendeten Vergleichspreise des Gutachterausschusses stammen aus dem Jahr 2024. Dem Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt

München ist zu entnehmen, dass im Jahr 2024 bei wiederverkauften Eigentumswohnungen ein gleichbleibendes Preisniveau vorlag. Dies wird auch für das Jahr 2025 bis zum Bewertungsstichtag angenommen. Daher sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Bei den Vergleichsobjekten und beim Bewertungsobjekt wird zusammenfassend von einem vergleichbaren Zustand und vergleichbarer Ausstattung ausgegangen.

Bei den vom Gutachterausschuss übermittelten Vergleichswerten handelt es sich um vier nicht vermietete Wohnungen, drei Wohnungen sind vermietet. Das Bewertungsobjekt wird im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet. Die Vergleichswerte der vermieteten Wohnungen werden gemäß den Angaben im Immobilienmarktbericht 2024 durch einen Zuschlag von rd. 5 % angepasst.

Die Anpassung hinsichtlich der Wohnungsgröße erfolgt in Anlehnung an die Angaben im Grundstücksmarktbericht 2024 der Stadt München für Neubauobjekte, da für Bestandsobjekte keine Informationen angegeben werden.

Unter dem Punkt Lagefaktor wird die örtliche Lage des Gebäudes angepasst. Alle Vergleichswerte stammen von Wohnungen aus demselben Richtwertgebiet wie das Bewertungsobjekt. Die Gebäude verfügen nicht über einen Aufzug. Ein Vergleichspreis liegt an einer größeren Straße mit entsprechenden Lärmbelastungen, hier wurde ein Zuschlag berücksichtigt.

Bei vier Vergleichswerten stehen die Gebäude unter Denkmalschutz, den vorliegenden Vergleichspreisen ist keine Abhängigkeit der Kaufpreise von der Denkmalschutzeigenschaft zu entnehmen.

Nr.	Lage	Verkaufs-datum	Bau-jahr	Wfl. in m ²	€/m ²	Lage-faktor	Ausstat-tung/Zustand	Wfl.-faktor	Preis-index	Ver-mietung	relativer Preis €/m ²	Wfl. X rel. Preis
1	Durchschnitt	Nov. 24	1927	92	6.927,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,05	6.836,95	628.999,40 €
2	Durchschnitt	Okt. 24	1912	59	7.964,00	1,00	1,00	0,97	1,00	1,05	8.111,33	478.568,47 €
3	Durchschnitt	Sep. 24	1927	91	9.795,00	1,00	1,00	0,94	1,00	1,00	9.207,30	837.864,30 €
4	Durchschnitt	Feb. 24	1907	64	6.590,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.590,00	421.760,00 €
5	Durchschnitt	Feb. 24	1927	88	6.368,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.368,00	560.384,00 €
6	Durchschnitt	Feb. 24	1927	63	8.106,00	1,05	1,00	0,97	1,00	1,05	8.668,76	546.131,88 €
7	Durchschnitt	Jan. 24	1930	67	7.175,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	7.175,00	480.725,00 €
				524							52.957,34	3.954.433,05 €

Flächenbezogener Mittelwert:

$$3.954.000 \text{ €} \quad / \quad 524 \text{ m}^2 \quad = \quad \text{rd. } 7.545 \text{ €/m}^2$$

Arithmetisches Mittel:

$$52.957 \text{ €/m}^2 \quad / \quad 7 \quad = \quad \text{rd. } 7.565 \text{ €/m}^2$$

Aus den abgeleiteten Werten der Kaufpreissammlung ergibt sich ein flächenbezogener Mittelwert von rd. 7.545 €/m² und ein arithmetisches Mittel von rd. 7.565 €/m². Bei der Bewertung des Vergleichspreises berücksichtige ich die Lage, Ausstattung, Zustand, Preisentwicklung, Wohnungsgröße und Vermietung. Nach sachverständigem Ermessen bewerte ich den Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung mit rd. 7.550,00 €/m² Wohnfläche.

Dieser ermittelte Vergleichswert wird zudem bestätigt durch den Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München, in welchem für wiederverkaufte Wohnungen mittlere Verkaufspreise ermittelt wurden mit:

Durchschnittliche Lage, Baujahresgruppe 1930 - 1949, durchschnittliche Wfl. 66 m², 7.250,00 €/m² mit einer Spanne von +/- 10 %

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

Im Immobilienmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Stadt München wird angegeben, dass Wohnflächen in Anlehnung an die Wohnflächenverordnung ermittelt werden, abweichend werden vom Gutachterausschuss der Stadt München die Grundflächen von Balkonen zur Hälfte berücksichtigt.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, bei Ansatz der Wohnfläche gem. Wohnflächenverordnung (mit 25 %) einen Zuschlag bezogen auf 25 % der Balkonfläche vorzunehmen, somit rd. 4.000,00 € (0,52 m² x 7.550 €/m²).

Weiter sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Hieraus ergibt sich ein Vergleichswert für die zu bewertende Wohnung samt Kellerabteil von

$$83,0 \text{ m}^2 \times 7.550 \text{ €/m}^2 + 4.000,00 \text{ €} = \text{rd. } 631.000,00 \text{ €}$$

Der Vergleichswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 8 zum Bewertungsstichtag 03.04.2025 beträgt rd. 631.000,00 €.

7.2. Anteiliger Bodenwert

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

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

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

Bodenrichtwert:

Der Gutachterausschuss der Stadt München hat mit Stand 01.01.2024 für das Richtwertgebiet, in dem sich das Bewertungsobjekt befindet, einen Bodenrichtwert von 3.000,00 €/m² bei einer WGFZ von 1,0 für Geschossbaugebiete mit i. d. R. drei und mehr Vollgeschossen angegeben.

Marktkonformer Bodenwert:

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

- Veränderung des allgemeinen Preisniveaus für unbebaute baureife Flächen im örtlichen Grundstücksmarkt.
- Unterschiede in der realisierten baulichen Nutzungsintensität.
- Unterschiede in der Lagequalität innerhalb des Bodenrichtwertgebietes.

Die verwendeten Ausgangswerte sind auf die dargestellten Sachverhalte anzupassen.

Zwischen dem Bewertungsstichtag 03.04.2025 und dem Stand des Bodenrichtwertes mit 01.01.2024 ist das Preisniveau leicht gesunken. Der Gutachterausschuss der Stadt München gibt im Immobilienmarktbericht 2024 an, dass die Preise für Geschosswohnbau Land im Mittel rd. 7,5 % unter den Bodenrichtwerten 01.01.2024 liegen. Es wird somit ein Abschlag von rd. 7,5 % berücksichtigt.

Hinsichtlich der baulichen Nutzungsintensität ist zu berücksichtigen, dass das Grundstück Fl.-Nr. 312/85 mit einer höheren baulichen Ausnutzung bebaut ist, als die bauliche Ausnutzung, auf die sich der Bodenrichtwert bezieht. Die Anpassung erfolgt anhand der Angaben in der Bodenrichtwertkarte.

Bzgl. der Lage innerhalb des Richtwertgebietes sind keine Zu-/Abschläge vorzunehmen.

Anteiliger Bodenwert

Bodenrichtwert mit Stand: 01.01.24 3.000,00 €/m²

Anpassung Preisniveau: -7,5%

Anpassung an die Nutzungsintensität:

WGFZ Bodenrichtwert 1,0: 1,00

WGFZ Bewertungsobjekt 2,4: 2,40

Angepasster Bodenwert:

$$3.000,00 \text{ €/m}^2 \times 0,925 \times 2,40 / 1,00 = \text{rd. } 6.660,00 \text{ €/m}^2$$

Der anteilige Bodenwert errechnet sich aus 1.312/10.000 Miteigentumsanteil an Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim

$$6.660,00 \text{ €/m}^2 \times 330 \text{ m}^2 \times 1.312 / 10.000 = \text{rd. } 288.000,00 \text{ €}$$

Der anteilige Bodenwert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 8 zum Bewertungsstichtag 03.04.2025 beträgt rd. 288.000,00 €.

7.3. Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) wird der Ertragswert auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge unter Berücksichtigung üblicher Bewirtschaftungskosten ermittelt. Hinsichtlich der Kapitalisierung und Abzinsung sind Barwertfaktoren (§ 34 ImmoWertV) zu Grunde zu legen, welche die Restnutzungsdauer sowie den jeweiligen Liegenschaftszinssatz (§ 21 ImmoWertV) berücksichtigen.

Rohertrag (§ 31 ImmoWertV)

Beim Ertragswertverfahren ist die marktüblich erzielbare Miete die Grundlage für die Berechnung.

Die vermietbare Wohnfläche beträgt ca. 83,0 m². Die Wohnung ist zum Bewertungsstichtag vermietet, wird aber im Zwangsversteigerungsverfahren mietfrei bewertet.

Gemäß Mietenspiegel 2025 der Stadt München wird für die zu bewertende Wohnung eine durchschnittliche, ortsübliche Miete von rd. 14,87 €/m² Wohnfläche ermittelt. Die Mietpreisspanne beträgt rd. 12,06 €/m² bis rd. 17,64 €/m² Wohnfläche.

Der IVD-Preisspiegel Bayern Herbst 2024 des IVD gibt für München für Mietwohnungen/Bestand, 70 m² Wohnfläche, Neuvertragsmieten für mittleren Wohnwert eine Miete von 17,60 €/m² an.

Eine Marktrecherche ergab Angebotsmieten in der Umgebung des Bewertungsobjektes für unmöblierte Wohnungen von 50 m² bis 120 m² Wohnfläche, mit Baujahren bis 2000 von rd. 18,00 €/m² bis rd. 22,35 €/m² Wohnfläche.

Auf Grund der gewonnenen Erkenntnisse, der aktuellen Angebotssituation und meiner Marktkenntnis wird für das Bewertungsobjekt als marktüblich erzielbarer Ertrag eine Nettokaltmiete von rd. 19,50 €/m² Wohnfläche in Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten (§ 32 ImmoWertV)

Die Bewirtschaftungskosten werden in Anlehnung an die ImmoWertV in Ansatz gebracht.

Verwaltungskosten

Die Verwaltungskosten werden mit rd. 434,00 € p. a. für die Wohnung berücksichtigt.

Betriebskosten

Die Betriebskosten werden gem. dem Ansatz des nachhaltigen Mietzinses vom Mieter getragen und bleiben daher als Durchlaufposten unberücksichtigt.

Instandhaltungskosten

Die Instandhaltungskosten werden mit rd. 14,20 €/m² Wohnfläche p.a. in Ansatz gebracht.

Mietausfallwagnis

Das Mietausfallwagnis wird mit rd. 2 % p. a. des Rohertrages berücksichtigt.

Nutzungsdauer/Restnutzungsdauer

Die Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer wird in Anlehnung an das Modell zur Ableitung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer für Wohngebäude nach der ImmoWertV bestimmt. Die übliche Nutzungsdauer von Mehrfamilienhäusern beträgt 80 Jahre. Bei dem vorliegenden Bewertungsobjekt wird von einer Nutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist ca. 1930, vermutlich fand in den 50er Jahren ein teilweiser Wiederaufbau statt, Näheres ist hierzu nicht bekannt.

Im Jahr 2019 wurden teilweise Fenster ausgetauscht, weiter macht das Dach einen modernisierten Eindruck. Der Heizkessel für die Beheizung wurde vermutlich ca. 2023 erneuert. Weiter wurden in der Wohnung Modernisierungsmaßnahmen (z.B. Bad) durchgeführt, die Zeitpunkte hierzu sind nicht bekannt.

Auf Grund des Zustandes und des Erscheinungsbildes des Gebäudes wird das Objekt dem Modernisierungsgrad „mittlerer Modernisierungsgrad“ (8 Punkte) zugeordnet. Die sich ergebende Restnutzungsdauer beträgt somit rd. 32 Jahre und wird als angemessen beurteilt.

Liegenschaftszins (§ 21 ImmoWertV)

Nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ist der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken durchschnittlich marktüblich verzinst wird.

Für den Ansatz des Liegenschaftszinses ist zu berücksichtigen, dass Eigentumswohnungen sowohl von Eigennutzern als auch Kapitalanlegern erworben werden. Hieraus ist zu schließen, dass auf dem Eigentumswohnungsmarkt nicht allein Renditeaspekte ausschlaggebend sind.

Der Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München veröffentlicht im Immobilienmarktbericht 2023 und 2024 keine Liegenschaftzinssätze für Eigentumswohnungen.

Vom Gutachterausschuss der Stadt München wird im Immobilienmarktbericht 2024 für wiederverkaufte Einfamilien-, Reihen-, und Doppelhäuser ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,2 % und eine Spanne von 1,2 % bis 3,5 % angegeben. Bei Mehrfamilienhäusern mit einem Gewerbeanteil von 0 bis 30 %, in allen Lagen, mit

Denkmalschutz wird ein mittlerer Liegenschaftszins von 2,3 % und eine Spanne der ausgewerteten Fälle von 1,4 – 3,9 % angegeben.

Nach Erfahrung des Sachverständigen liegt der Liegenschaftszins von wieder-verkauften Eigentumswohnungen in München in einer Spanne von rd. 1,5 % bis 2,75 %.

Der Liegenschaftzinssatz wird im vorliegenden Fall mit 1,5 % in Ansatz gebracht. Dieser Zinssatz beruht auf objektbezogenen Einflussfaktoren wie konkrete Lage, Erscheinungsbild und Zustand des Gebäudes, Grundrissgestaltung, Nutzerstruktur, etc. und wirtschaftlichen Grunddaten wie Kapitalmarktzins und Situation auf dem Immobilienmarkt etc.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Es sind keine objektspezifischen Grundstücksmerkmale mit Zu-/Abschlägen zu berücksichtigen.

Nachfolgend wird die Ertragswertberechnung durchgeführt.

Ertragswertberechnung

Jahresrohertrag:

Der Rohertrag i.S.d. § 31 ImmoWertV stellt sich wie folgt dar:

Mietbereich:	Wohnfläche	Marktüblicher Ertrag	monatlich rd.
Wohnung	83,0 m ²	x 19,50 €/m ²	= 1.619,00 €
			1.619,00 €

Rohertrag pro Monat: 1.619,00 €

Rohertrag pro Jahr: rd. 19.400,00 €

Bewirtschaftungskosten in Anlehnung an die ImmoWertV:

Instandhaltungskosten: 83,0 m² x 14,20 €/m² = rd. -1.179,00 €

Verwaltungskosten: 1 x 434 € = rd. -434,00 €

Mietausfallwagnis: 19.400 € x 2,0% = rd. -388,00 €

Bewirtschaftungskosten, gerundet: **-2.000,00 €**

Jahresreinertrag: **17.400,00 €**

abzüglich Bodenwertverzinsungsbetrag

288.000 € x 1,50% = rd. **-4.300,00 €**

Reinertrag der baulichen Anlagen **13.100,00 €**

Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen

Baujahr: 1930

Jahr der Bewertung: 2025

übliche GND: 80 Jahre

Restnutzungsdauer: 32 Jahre

Liegenschaftszinssatz (i.S. § 21 ImmoWertV): 1,50%

Rentenbarwertfaktor: 25,27

Gebäudeertragswert:

13.100,00 € x 25,27 = rd. **331.000,00 €**

Zusammenfassung:

Bauliche Anlagen: rd. 331.000,00 €

zzgl. Bodenwert: rd. 288.000,00 €

Vorläufiger Ertragswert: rd. **619.000,00 €**

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale:

keine Zu-/Abschläge

Ertragswert rd. **619.000,00 €**

Der Ertragswert für die Wohnung und das Kellerabteil gem. Aufteilungsplan Nr. 8 zum Bewertungsstichtag 03.04.2025 beträgt rd. 619.000,00 €.

8. VERKEHRSWERT

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

In der zuvor durchgeföhrten Wertableitung wurden zum Bewertungsstichtag 03.04.2025 für das Bewertungsobjekt folgende Werte ermittelt.

Vergleichswert: rd. 631.000,00 €

Ertragswert: rd. 619.000,00 €

Entsprechend dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr am örtlichen Grundstücksmarkt und den Gepflogenheiten bei der Verkehrswertermittlung (§ 6 ImmoWertV) ist in der Regel der Verkehrswert für Eigentumswohnungen nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln, da sich dieser Teilbereich auf dem Markt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen orientiert.

Die Ertragswertberechnung erfolgte unter Berücksichtigung aktueller Marktdaten zum Wertermittlungsstichtag und wurde bei dieser Wertermittlung unterstützend zum Vergleichswert ermittelt und bestätigt das Ergebnis.

Unter Beachtung aller wertrelevanten Kriterien wird der 1.312/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Fl.-Nr. 312/85, Gemarkung Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und dem Kellerabteil im Aufteilungsplan mit Nr. 8 bezeichnet, Lautensackstr. 17, 80687 München, zum Wertermittlungsstichtag 03.04.2025 mit einem Verkehrswert für das miet- und lastenfreie Grundstück von

631.000,00 €

(i.W.: sechshunderteinunddreißigtausend Euro)
bewertet.

München, den 20.08.2025

Dipl.-Ing. (FH) Michael Bär

Anlage 1

Fotos

A 1.1



Ansicht von Westen



Ansicht von Osten

Anlage 1

Fotos

A 1.2



Hauseingang



Treppenhaus

Anlage 1

Fotos

A 1.3



Flur



Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.4



Zimmer



Zimmer

Anlage 1

Fotos

A 1.5



Kammer



Küche

Anlage 1

Fotos

A 1.6



Bad



Balkon

Anlage 1

Fotos

A 1.7



Ausblick vom Balkon



Kellerabteil

Anlage 1

Fotos

A 1.8



Kellerabteil (Fläche durch anderes Kellerabteil genutzt)

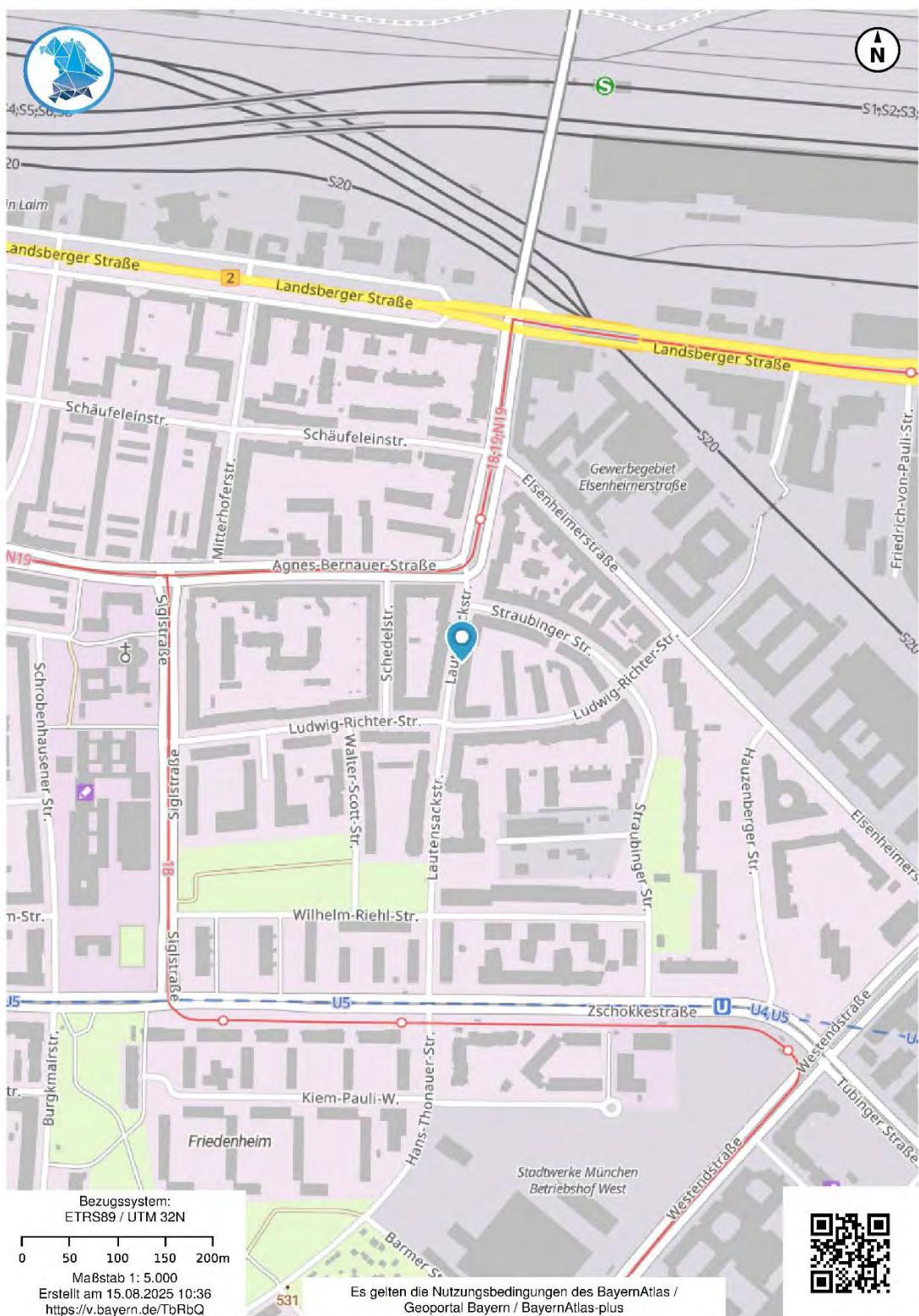


Außenanlagen

Anlage 2

Stadtplan

A 2.1



© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

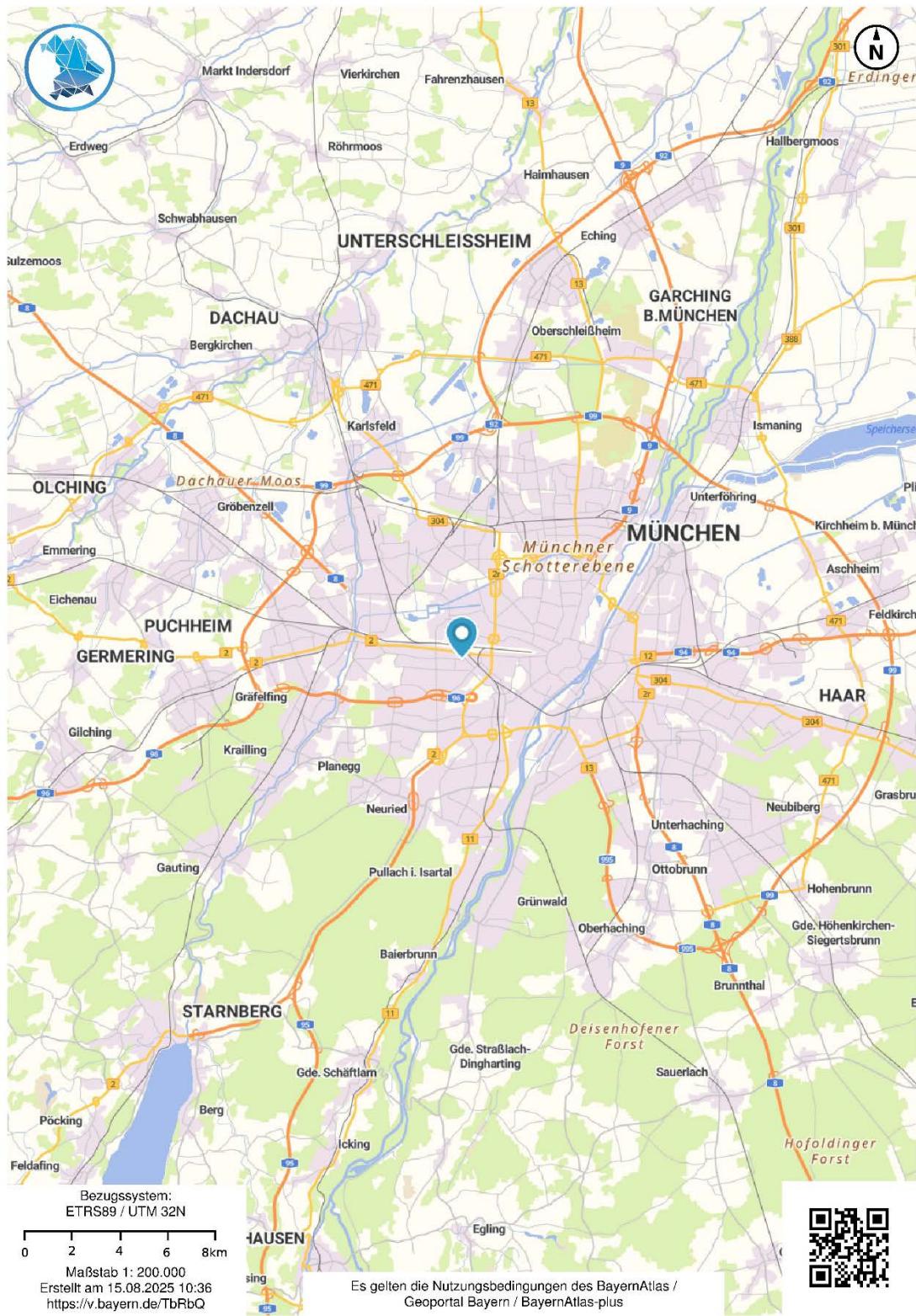
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.

Anlage 2

Stadtplan

A 2.2





Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung
München
Prinzregentenstraße 5
80538 München

Flurstück: 312/85
Gemarkung: Laim

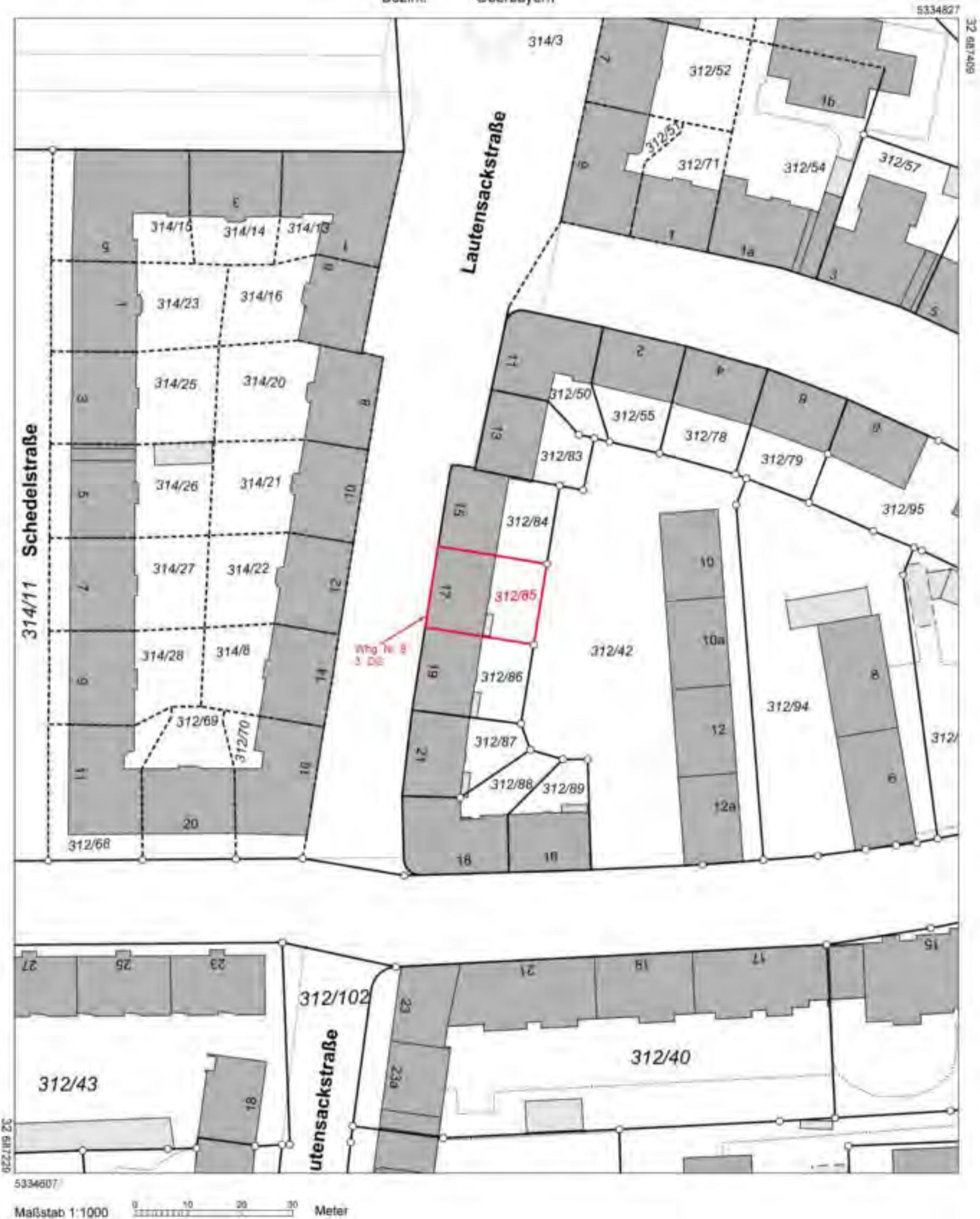
Gemeinde:
Landkreis:
Bezirk:

Anlage 3
Lageplan
A3

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Flurkarte 1:1000

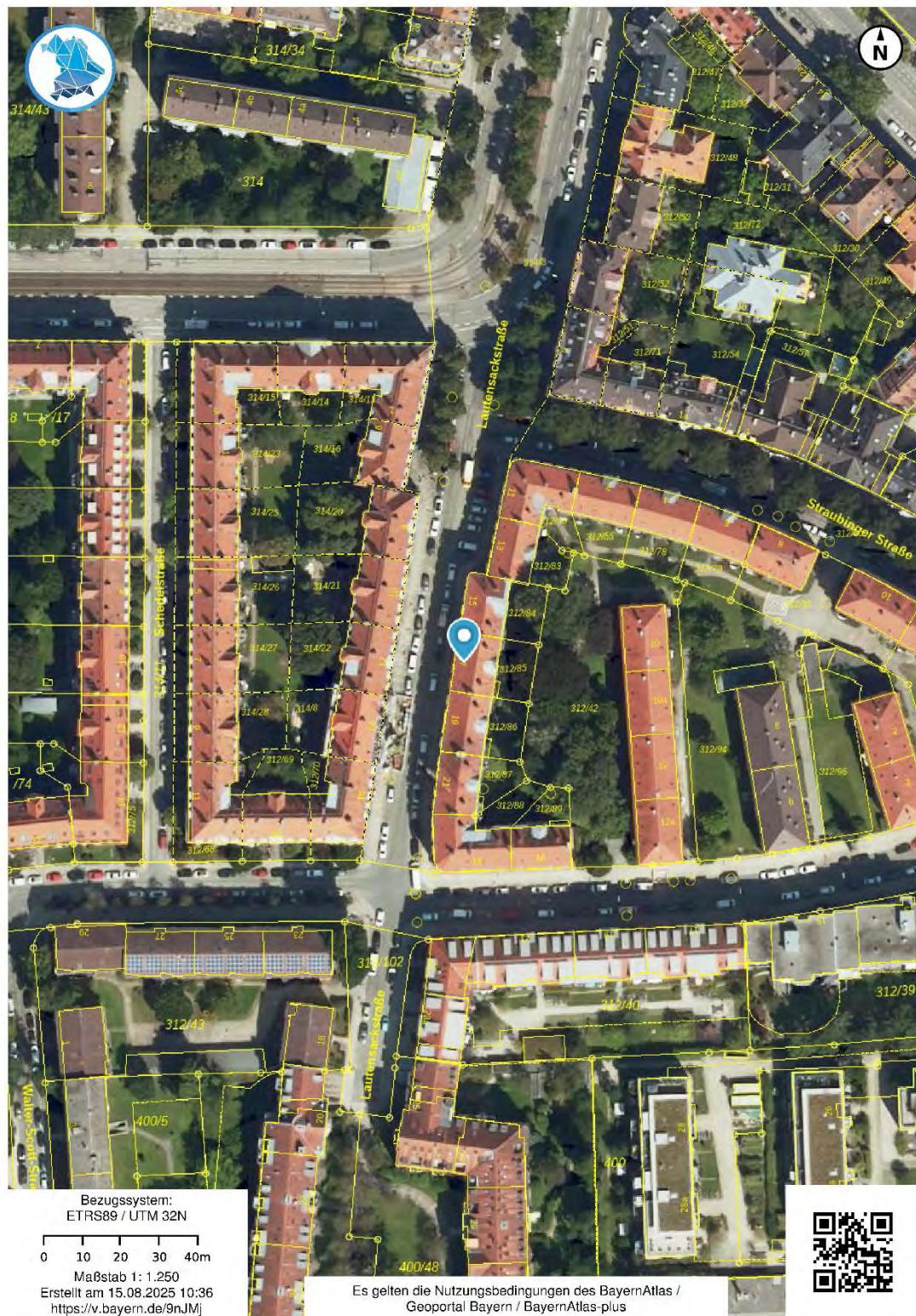
Erstellt am 10.02.2025



Anlage 4

Luftbild

A 4

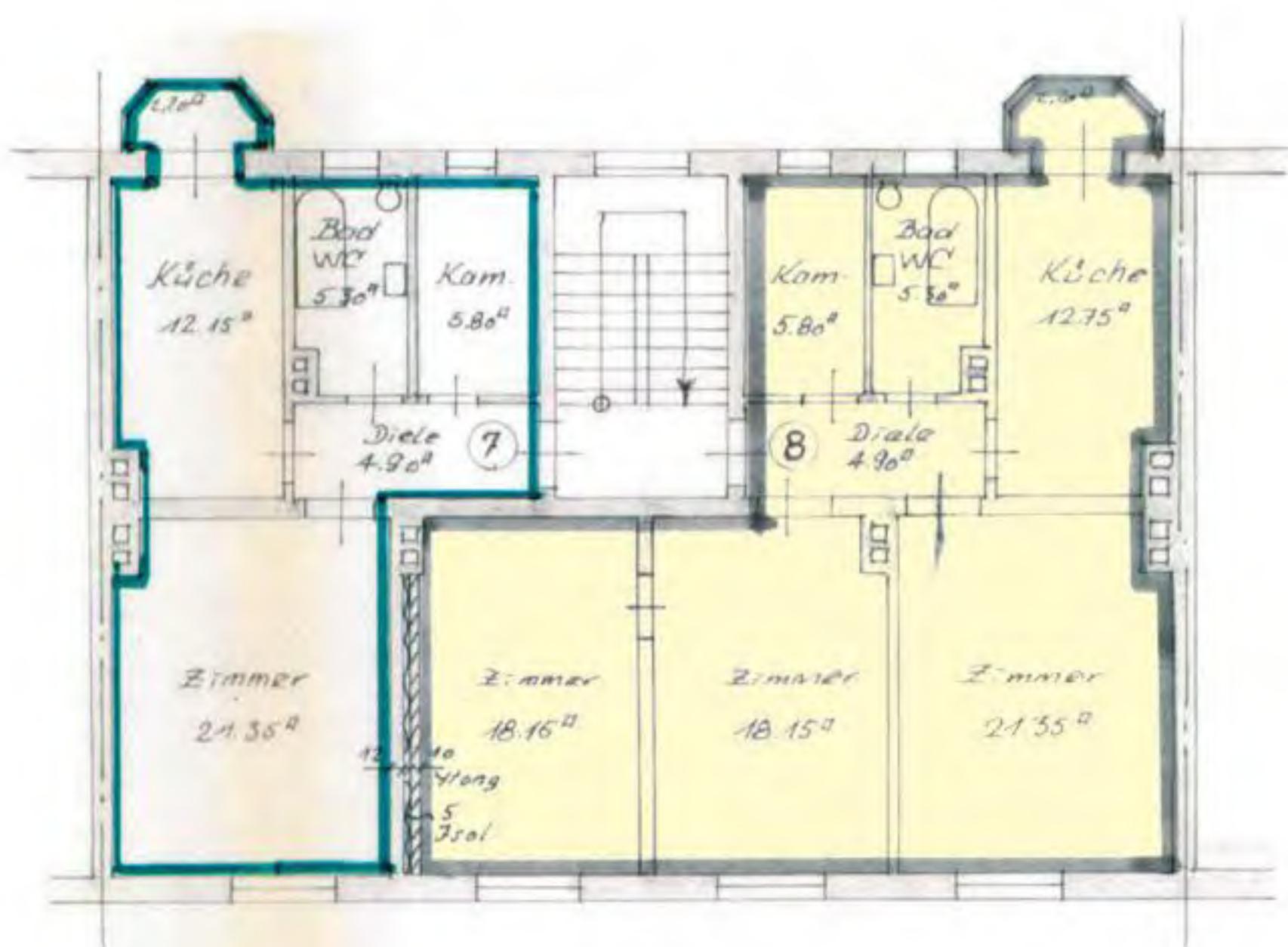


© Bayerische Vermessungsverwaltung 2025, Bundesamt für Kartographie und Geodäsie

Michael Bär - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)

Michael Bal - Dipl. Ing. des Bauwesens (FH)
80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089 / 13 01 38 62 – Fax: 089 / 13 01 47 79

80333 München – Theresienstr. 1 – Tel.: 089/15 01 58 02 – Fax: 089/15 01 47 79
Von der Industrie- und Handelskammer öffentlich bestellter und vereidigter
achverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken
einschl. Mieten und Pachten. Zuständig: IHK Nürnberg.



3.OG:





Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.1

Amtsgericht München		Band 349 Blatt 10841		Bestandsverzeichnis	
Amtsgericht von Laim		Bereichung der Grundfläche und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
Lfd. Nr.	Bisherige Lfd. Nr. d. Grundstücke	Gemeinde Flurstück a/b	Wirtschaftsflurstück und Lage c	ha	a
1	2	3	4	5	6
1	1312 /10000 Miteigentumsanteil an Grundstück 312/05	Lautenackerstraße 17, Wohnhaus, Hochraum verbunden mit Sonder Eigentum an Wohnung Nr. 6 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bl. 349 Bl. 10834 bis Bl. 10843);	00 03 30 00 03 20		
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder Eigentumsrechte beschränkt;			
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sonder Eigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 15.09.1978 - UBBR. 3760/Notar [REDACTED]			
		Übertragen auf Bl. 1771 Bl. 50061 eingetragen am 03.11.1978, [REDACTED]			

Blatt Nr.

Amtsgericht München

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EPV an die Stelle des Blattes Laim Blatt 10841 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Preisgegeben zum 27.10.1995.
[REDACTED]

Grundbuch

von

Laim

Band 349 Blatt 10841

Wohnungsgrundbuch

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.2

Amtsgericht München I		Bund 349 Blatt 10241		Erste Abteilung	
Lfd. Nr. der Einstufungen	Eigentümer	Lfd. Nr. der Grundstücke im Bestandsverzeichnis		Grundlage der Eintragung	
1	[REDACTED] - geb.	1		Bei Begründung von Sondererigentum gemäß § 8 HEG im Eigentum übertragen am 03.11.1978. [REDACTED]	
2	[REDACTED]	1		Auf Antrag vom 23.02.1979; eingetragen am 22.03.1979. [REDACTED]	
3a b	[REDACTED] dessen Ehefrau - zu je 1/2 -	1		Auflassung vom 13.09.1903; eingetragen am 30.01.1904. [REDACTED]	
		1		Wie vor zu 3a und Erbschein vom 04.02.2008 Az: 66 VI 11482/07 Amtsgericht München; eingetragen am 04.03.2008. [REDACTED]	
5	geb. am [REDACTED]	1		Erbschein vom 23.05.2023, Az: 618 VI 15099/20, Amtsgericht München; eingetragen am 05.07.2023. [REDACTED]	

卷之三

A m t s g e r i c h t		Bestandsverzeichnis	
Band	Blatt	Abschließungen	
Bestand und Zureihungen		Zur lfd. Nr. der Grund- stücke	
5	6	7	8

Fortschreibung auf Einliegthöfen

Anlage 6
Grundbuchauszug
A6.3

1

Band 349 Seite 10 von 1

Amtsgericht München
Grundbuch von Laim

Anlage 6
Grundbucha
A6.3

卷之三

Erste Abschöpfung

Ammergau

Uf. Nr. der Einla- gung	Eigentümer	Uf. Nr. der Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4.

卷之三

Anlage 7

Literaturverzeichnis

A 7

Literaturverzeichnis

Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) *

Baugesetzbuch (BauGB)*

Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – ImmoWertV 2021)*

Muster-Anwendungshinweise zur Immobilienermittlungsverordnung (ImmoWertA)

Verordnung über die bauliche Verordnung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)*

Bayerische Bauordnung (BayBO)

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung (WoFlV))

Jahresbericht des örtlichen Gutachterausschusses für Grundstückswerte

Preisindizes für Bauwerke im Bundesgebiet

Verkehrswertermittlung von Grundstücken - Kleiber

Handbuch der Mietpreisbewertung für Wohn- und Gewerberaum - Dröge

Wohnflächenberechnung – Gerhard Heix

* Gesetze und Verordnungen in der zum Wertermittlungsstichtag jeweils gültigen Fassung