

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB



Wohnungseigentum

Garmischer Straße 234, 81377 München

- (1) 10,87/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerabteil Nr. 3

Verkehrswert: **€ 350.000,00**

(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Garmischer Straße 234, 81377 München

- (2) ¼ Anteil an 3/1.000 Miteigentumsanteil verbun-
den mit dem Sondereigentum an Vierfachparker
Nr. 59. Es besteht das alleinige Nutzungsrecht
an der oberen rechten Stellplatzebene.

Verkehrswert: **€ 20.000,00**

(miet- und lastenfreien Zustand)

Auftraggebende:

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1510 K 9/24

Wertermittlungsstichtag:

8. Oktober 2024

Qualitätsstichtag:

Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfasser:

Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Gutachtennummer:

GA240208

Ausgefertigt am:

10. Februar 2025

Ausfertigung:

Digitale Fassung

(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	3
2	Haftung	3
3	Allgemeine Angaben	4
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Grundbuchdaten	6
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	10
4.4.2	Altlasten	11
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	11
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung	11
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.3	Hausgeld	12
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung	13
4.5.5	Gebäudeversicherung	13
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	13
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	14
4.6.1	Erhaltungssatzungsgebiet	14
4.6.2	Sanierungsgebiet	14
4.6.3	Baugenehmigung	15
4.7	Denkmalschutz	15
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung – Garmischer Straße 234	16
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 3	17
5.2	Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage	18
5.3	Zubehör	18
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	18
5.4.1	Energieeffizienz	18
5.5	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	19
5.5.1	Instandhaltungsrücklage	19
6	Beurteilung	20
6.1	Grundrissgestaltung	20
6.2	Belichtung / Belüftung	20
6.3	Bauzustand und Modernisierung	20
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse	21
6.5	Risiken	21
6.6	Marktsituation	22
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	23
8	Vergleichswertverfahren	24
8.1	Vorbemerkung	24
8.2	Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen	24
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	27
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.4	Vergleichswertberechnung	28
8.4.1	Wohnung Nr. 3	28
8.4.2	Vierfachparker Nr. 59 – obere rechte Stellplatzebene	28
9	Verkehrswert	29
9.1	Ergebnis	29
9.2	Versicherung und Urheberrecht	30
10	Anlagen zum Gutachten	31
10.1	Bilddokumentation	31
10.2	Flurkarte	36
10.3	Grundriss 1. Obergeschoß – Wohnung Nr. 3	37
10.4	Grundriss Kellergeschoß mit Tiefgarage	38
10.5	Auszug aus der Stadtkarte	39
10.6	Auszug aus der Umgebungskarte	40
10.7	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	41

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am **8. Oktober 2024** war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigen oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigen Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert von dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, des Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, von Lochfraßkorrosion, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlichen Materialien (z. B. Asbest) oder sonstigen Schadstoffen wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 04.04.2024 Aktenzeichen: 1510 K 9/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	8. Oktober 2024
Qualitätsstichtag	8. Oktober 2024
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einer im Jahr 1985 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus fünf Häusern mit 38 Wohnungen, einer Praxis, drei Büros, fünf Läden und einer Tiefgarage mit 17 Vierfachparkern (68 Stellplätze) und sieben Einzelgaragen.
	<u>(1) Wohnung Nr. 3:</u> Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Garmischer Straße 234, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Diele, Bad und Loggia. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 3 bezeichnete Kellerabteil.
	<u>(2) Vierfachparker Nr. 59:</u> Gegenstand der Bewertung ist $\frac{1}{4}$ Anteil am Vierfachparker Nr. 59 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen rechten Stellplatzebene.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 51,1 m ² Wohnfläche rd. 4,5 m ² Zubehörraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Be standsaufnahme fand am 8. Oktober 2024 statt. Bei der Orts besichtigung waren anwesend - für den Sachverständigen: der Unterzeichner Kathrin Pfeffer als Zeuge - für die Verfahrensbeteiligten: Antragstellerin - sonstige Anwesende: Mieter
	Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Vom Mieter wurde es nicht gestattet, Innenbilder zu veröffentlichen.

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschriften – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 05.02.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Eingabeplan zum Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses vom 03.01.1985, Plan Nr. 06145/5 und 06149/2
- Baugenehmigungsbescheid zum Eingabeplan Nr. 06145/5 und 06149/2 vom 03.01.1985
- Baugenehmigungsbescheid zum Eingabeplan Nr. 11125/6 und 11129/3 vom 28.06.1984
- Kaufvertrag vom 01.08.1984 – URNr. 2155

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 30.07.1984 -URNr. 2133 samt Nachträgen vom 15.04.1985 – URNr. 1251 und 01.08.2024 – URNr. 2202
- Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission München (Keller- und 1. Obergeschoss)

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2023, Frühjahrsticker 2024 und Halbjahresreport 2024 / Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München

Wohnungseigentumsverwaltung:

- Einzeljahresabrechnung 2023 für Wohnung und Stellplatz
- Wirtschaftsplan 2024 für Wohnung und Stellplatz
- Energieausweis vom 09.05.2018
- Verwaltervertrag vom 24.06.2024
- Beschlusssammlungen 2024 -2006
- Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung von 2024, 2023, 2022

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal München)
- Auskunft Erhaltungssatzungsgebiet (GeoPortal München)
- Auskunft Sanierungsgebiet (GeoPortal München)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Auf Grund der mit Ausnahme der Grundbuchblätter und der Beschreibungen der Miteigentumsanteile identischen Eintragungen werden die grundbuchlichen Angaben der Einheiten zusammengefasst. Hilfeschriftzeichen, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht	München								
Grundbuch von	Untersendling								
Gemarkung	München, Sektion 5								
Blatt	(1) Wohnung Nr. 3 (2) Vierfachparker Nr. 59								
	Blatt 26508 Blatt 26561								
Bestandsverzeichnis	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Lfd. Nr. der Grundstücke</th> <th>Flurstück</th> <th>Wirtschaftsart und Lage</th> <th>Größe</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>8782/4</td> <td>Garmischer Straße 234, 236, Ehrwalder Straße 2, 4, 4a, Gebäude- und Freifläche</td> <td>4090 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe	1	8782/4	Garmischer Straße 234, 236, Ehrwalder Straße 2, 4, 4a, Gebäude- und Freifläche	4090 m ²
Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe						
1	8782/4	Garmischer Straße 234, 236, Ehrwalder Straße 2, 4, 4a, Gebäude- und Freifläche	4090 m ²						
Miteigentumsanteil	<p>(1) 10,87/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 3 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabteil.</p> <p>(2) $\frac{1}{4}$ Eigentumsanteil an 3,0/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 59 bezeichneten Vierfachparker.</p>								
Eigentümer / Abteilung I	<i>Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.</i>								
Lasten Abteilung II	<i>Es ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, wertrelevante Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.</i>								
	<u>Lfd. Nr. 1, Teilvermerk zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke:</u> Benützungsrecht, Tiefbauobjekteinlegungs- sowie Betretungsrecht an FINr. 8782/4 für die Stadt München; gemäß Bewilligung vom 09.06.1950 – URNr. 1970/Not. München XII; eingetragen am 03.08.1950;								
	<u>Lfd. Nr. 2:</u> gelöscht								

Lfd. Nr. 3, Teilvermerk zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

U-Bahn-Aufgangs- mit Austrittflächen- sowie Gehsteigrecht; Informationsmittel- und Beleuchtungskörperanbringungsrecht; Ver- und Entsorgungseinrichtungsrecht sowie Drainagen-, Gully- und Leitungsschächterecht an FINr. 9040/15 für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 23.05.1979 – URNr. 1917/Notar Dr. E.; Gleichrang mit Abt. II/4; eingetragen am 25.07.1979;

Lfd. Nr. 4, Teilvermerk zu lfd. Nr. 1 der Grundstücke:

U-Bahn-Bahnhoftunnelrecht sowie Abwasserkanal-, Versorgungs- und Entsorgungsleitungs-, Drenagen-, Gully- und Leitungsschächterecht an FINr. 9040/15 für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 23.05.1979 -URNr. 1917/Notar Dr. E.; Gleichrang mit Abt. II/3; eingetragen am 25.07.1979;

Lfd. Nr. 5:

gelöscht

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 9/2024); eingetragen am 05.02.2024.

➤ *Die unter den laufenden Nummern 1, 3 und 4 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend vermerkt. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.*

Lasten Abteilung III

Eventuell hier eingetragene Verbindlichkeiten werden in der Regel beim Verkauf gelöscht/getilgt oder durch Kaufpreisminde rung ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen daher nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Grundbuchausdruck vom

05.02.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,53 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. Im Großraum München, der sich aus der Kernstadt München und acht Landkreisen zusammensetzt, leben mehr als 2,7 Millionen Menschen. München ist eine kreisfreie Stadt und zudem Sitz des Landratsamts München sowie der Bezirksregierung von Oberbayern. Die Stadt ist außerdem Zentrum der Planungsregion München und der Europäischen Metropolregion München.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 3,3 %¹ (Stand 10/2024), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Autobahnen sowie regionale, nationale und internationale Zugverbindungen sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit. Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in Freising zu erreichen, welcher als einer der modernsten Airports Europas gilt.

München hat eine außerordentlich gute und vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Insgesamt haben rund 96.000 Unternehmen in München ihren Firmensitz. Aber auch der Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Elektro- wie auch die Unterhaltungsindustrie sind ein wichtiger Wirtschaftszweig. Nach London und Paris steht München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Samt Umland ist die bayerische Landeshauptstadt der drittgrößte Bürostandort Europas mit über 22,5 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand.

Mit mittlerweile rund 120.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Kommunale Kosten:²

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München:³

Kaufkraft München in € je Einwohner (2023):	34.423
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2023):	26.039
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2023):	960.354
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2023):	4,1 %

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

³ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2024, Heft Nr. 362

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Am Waldfriedhof im Stadtbezirk Sendling – Westpark, etwa 5 Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtbezirk von Laim und der Schwanthalerhöhe im Norden sowie von Sendling im Osten und Hadern im Westen. Im Süden schließen die Stadtteile Obersendling und Forstenried an.

Das Bewertungsobjekt liegt an der Garmischer Straße. Durch die Fertigstellung des Luise-Kiesselbach-Tunnels im Jahr 2015 ist ein Großteil der täglich fast 100.000 Autos unter der Erdoberfläche verschwunden. In die heute sehr breite Garmischer Straße wurde im Zuge der Untertunnelung eine großzügige Mittelpromenade mit einer Richtungsfahrbahn auf beiden Seiten eingefügt. Die Fahrbahnen werden von Baumreihen und Parkbuchten begleitet. Die starke Barrierewirkung des Mittleren Rings (Garmischer Straße) wurde damit aufgehoben.

Verkehrslage:

Der Luise-Kiesselbach-Tunnel als Teil des Mittleren Rings und eine der wichtigsten und meistbefahrenen Verkehrsadern Münchens, unterquert die Garmischer Straße und ist über diese nach etwa 600 Metern erreichbar. Dabei bietet der Mittlere Ring schnelle Anbindung an fast alle Stadtteile sowie zu den wichtigsten Autobahnanschlussstellen rund um München.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 50 Meter entfernt befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Westpark“ der Linie U6. Von hier aus kann im 5/10-Minutentakt die Münchner Innenstadt (Sendlinger Tor und Marienplatz) sowie der Hauptbahnhof erreicht werden. Des Weiteren befinden sich im fußläufigen Umfeld Haltestellen der Buslinie 63, 54 und N40. Der S-Bahnhof „Harras“, an dem die Züge der Bayerischen Regiobahn RB55, RB56, RB57, RB58 sowie der S-Bahnlinie S7 halten, liegt etwa 1,6 Kilometer östlich des Bewertungsobjekts.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in ausreichender Zahl im Stadtteilbezirk.

Schulen- und Kindergärten:

Der Stadtbezirk verfügt über ein umfassendes Angebot an Bildungs- und Betreuungseinrichtungen. Alle Schulformen sind innerhalb eines Umkreises von circa 1,5 Kilometern zu finden. In dem Gebäude Garmischer Straße 234 befindet sich eine Kinderbetreuungseinrichtung.

Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt am östlichen Rand des Stadtteilbezirks Am Waldfriedhof. Städtebaulich findet man im Stadtteil alle möglichen Arten von Gebäuden, die eine Großstadt auszeichnen. Ein- und Zweifamilienhäuser in kleinen Siedlungen wechseln sich ab mit größeren Geschosswohnungsbauten, die vor allem an den Hauptstraßen, wie der Garmischer Straße und Waldfriedhofstraße, zu finden sind. Der Stadtteil hat einen hohen und gut verteilten Anteil an Grünflächen.

Entlang der Garmischer Straße sind Ladengeschäfte im Erdgeschoss angesiedelt. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen. Öffentliche Verkehrsmittel sind fußläufig zu erreichen und schnelle Erholung bieten mehrere Grünflächen in der näheren Umgebung (z. B. Westpark und Südpark).

Insgesamt kann die Wohnlage, analog zur Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, als gute Lage in leicht immissionsbelasteter Lage klassifiziert werden. Aufgrund der Lage an der Garmischer Straße, konnten vor dem Gebäude und auf dem Laubengang noch erhöhte Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr festgestellt werden. In dem Gebäude Garmischer Straße 234 ist eine Kinderbetreuungseinrichtung untergebracht, welche die Grünfläche hinter dem Gebäude in ihrem Wirkungsbereich integriert.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeföhrten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, das eine normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen aufweist. Die Straßenfrontbreite entlang der Garmischer Straße beträgt etwa 80 Meter und an der Ehrwalder Straße etwa 39 Meter.

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Sektion 5, Flurstück 8782/4, ist in geschlossener Bauweise mit einer um 1985 fertiggestellten Wohnanlage bebaut. Das Gebäude Garmischer Straße 234, in dem die hier zu bewertende Wohnung liegt, wurde in geschlossener Bauweise, viergeschossig, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoß errichtet.

Der Hauseingang mit Klingelanlage liegt auf der Ostseite des Gebäudes an der Garmischer Straße. Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 3 liegt im 1. Obergeschoß. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus mit Aufzugsanlage und über den anschließenden Laubengang. Im 1. Obergeschoß befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – fünf Wohnungen.

Angekommen in der Wohnung Nr. 3 betritt man zunächst die Diele. Auf der rechten Seite befinden sich die Küche und anschließend das innenliegende Bad. Geradeaus liegt der Zugang zum Wohnzimmer, das zum begrünten Innenhof nach Westen ausgerichtet ist. Auch der Balkon und das Schlafzimmer zeigen eine Ausrichtung nach Westen und werden über den Wohnbereich betreten.

Im 1. Untergeschoß der Wohnanlage befinden sich neben dem Heizung- und Hausanschlussraum (Ehrwalder Straße 2) sowie sonstiger Technikräume auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile und diverse Gemeinschaftsräume (Fahrradraum, Wasch- und Trockenraum). Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 3 zeigt eine Größe von etwa 4,5 m² auf. Die Zwischen-Trennwände der einzelnen Kellerabteile und die Zugangstür sind als Metallgitter ausgeführt. Ein direkter Zugang vom Wohngebäude zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse.

Befahren wird die Tiefgarage aus Richtung Süden von der Ehrwalder Straße über eine Rampe mit automatischer Rolltoranlage. Gegenstand der Bewertung ist $\frac{1}{4}$ Anteil am Vierfachparker Nr. 59 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen rechten Stellplatzebene.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 3 sowie die Lage des Vierfachparker Nr. 59 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden dem vorliegendem Aufteilungsplan (Plandatum 16.07.1984) entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf

Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Rohbaumaße, von denen noch ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen werden muss. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 3	Diele	ca. 5,54 m ²		
	Abstellfläche	ca. 1,08 m ²		
	Küche	ca. 4,53 m ²		
	Bad	ca. 3,93 m ²		
	Wohnen	ca. 21,13 m ²		
	Schlafen	ca. 13,41 m ²		
Zwischensumme			ca.	49,62 m ²
abzügl. Putz		3 %	ca.	1,49 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)			ca.	48,13 m ²
zuzügl. Loggia		5,96 m ²	1/2	ca. 2,98 m ²
Wohnfläche				ca. 51,11 m²
				rd. 51,10 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 3	ca. 4,50 m ²		rd. 4,50 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 3 und der Vierfachparker Nr. 59 (obere rechter Stellplatz) waren zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 15.08.2005 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt laut Mietvertrag 540,00 EUR (10,57 €/m² Wfl.) für die Wohnung und 30,00 EUR für den Stellplatz. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiere von 6.840,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.

4.5.3 Hausgeld

Wohnung Nr. 3:

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2024 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlast auf 3.934,66 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 328,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.177,97 EUR. Von der Jahreswohnlast werden 336,41 EUR der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Vierfachparker Nr. 59:

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2024 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlast auf 231,09 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 20,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 92,74 EUR. Von der Jahreswohnlast werden 23,21 EUR der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 30.07.1984 -URNr. L 2133/1984 samt Nachträgen vom 15.04.1985 -URNr. L1251/1985 und 01.08.1985 -URNr. L 2202/1985.

Wohnung Nr. 3:

Sondernutzungsrechte wurden der Sondereigentumseinheit Nr. 3 nicht eingeräumt.

Vierfachparker Nr. 59:

Es besteht das alleinige und ausschließliche Benutzungsrecht am rechten oberen Stellplatz des Vierfachparker Nr. 59.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung lag dem Unterzeichner nicht vor.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Dem Wirtschaftsplan 2024 ist zu entnehmen, dass für das Gebäude eine Gebäude- und Haftpflichtversicherung besteht.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan⁴ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines allgemeinen Wohngebiets (WA)⁵ dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt entlang der Garmischer Straße eine geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit bis zu 4 Vollgeschossen auf.

⁴ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁵ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁶ einzustufen.

4.6.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebiets „Sendling-Westpark“, in Kraft getreten am 21.01.2021.⁷

Auszug aus der Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“

§ 1 Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) *Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).*
- (2) *Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 31.07.2020 (Maßstab 1:8500), ausgefertigt am 21.01.2021, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.*

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) *Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.*
- (2) *Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).*
- (3) *Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.*

§ 3 Antrag, Anzeige

- (1) *Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 BauGB zu stellen.*

4.6.2 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁸

⁶ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁷ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁸ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

4.6.3 Baugenehmigung

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden. Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission konnten folgende Genehmigungsbescheide und Eingabepläne der Bauakte entnommen werden:

- Baugenehmigungsbescheid (Tektur) vom 03.01.1985 samt Tekturplan zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (Haus 1), Plan-Nummern 84/06145/5 – 84/06149/2;
- Baugenehmigungsbescheid vom 28.06.1984 samt Eingabeplan zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Tiefgarage (Haus 1), Plan-Nummern 83/11125/6 – 83/11129/3;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen und vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystems des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege⁹ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um **keine Einzeldenkmäler**. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

⁹ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung zur Teilungserklärung.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Garmischer Straße 234

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus als Teil einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Geschosse	4 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr	1985
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundament	Beton
Keller	Stahlbeton, 25 cm stark
Decken	Stahlbetondecken
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Fassade	Rauputz, hellgelb gestrichen mit weißen Fensterelementen und Ladenzone im Erdgeschoss
Innenwände	Tragende Innenwände aus Stahlbeton ca. 20 cm, nichttragende Wandelemente als Vollgipswände oder Gipsständerwände ca. 10 cm
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl als Satteldach ausgeführt mit Pfanneneindeckung und Rundgauben
Hauseingang / Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">· Hauseingang als Komplettelment mit Kunststofftür mit Glassfüllung, Ober- und Seitenlicht sowie einem Vordach;· Klingel-, Briefkasten- und Sprechanlage im Hauseingangselement integriert;· Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahl in Weiß, Wände verputzt und hell gestrichen;· Laubengang mit Fliesenbelag
Wohnungseingangstür	Glattes Türblatt, weiß gestrichen, mit Spion und Holzzarge

Personenaufzug	Aufzugsanlage für Personenbeförderung vom Keller bis zum 4. Obergeschoss (6 Personen, 450 kg, Baujahr 2024)
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und Warmwassererzeugung erfolgt laut vorliegendem Kenntnisstand über eine gasbetriebene Heizungsanlage (Baujahr Wärmeerzeuger 2019 lt. Beschlusssammlung). Ein Zugang zum Heizkeller im Haus Ehrwalder Straße 2 war nicht möglich. Die einzelnen Räume der Wohnung werden mittels Platten- und Flachheizkörper mit Thermostatventil beheizt.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 3

Fenster	<ul style="list-style-type: none">· Weiße Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung und Drehkippbeschlägen im Wohnzimmer (Einbaujahr 2013);· Holzrahmenfenster, weiß lackiert, mit Standard-Isolierglas und Drehkippbeschlägen im Schlafzimmer und Küche;· Aufsatzrollladen aus Kunststoff am Wohnzimmerfenster
Bodenbeläge	Laminat: Schlafzimmer, Wohnzimmer, Diele Fliesen: Küche, Bad
Wandgestaltung	<ul style="list-style-type: none">· Verputzt und weiß gestrichen· Wandflächen im Bad raumhoch, hellbrauner Farbton· Fliesenspiegel in der Küche, hellbrauner Farbton
Deckengestaltung	Verputzt und weiß gestrichen
Innentüren	Glatte Türblätter mit dunklem Echtholzfurnier mit Holzzarge; Tür zum Wohnzimmer mit Oberlicht
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit sechs Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist nicht verbaut. Klingel mit Türsprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	<ul style="list-style-type: none">· Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Waschbecken und Duschwanne mit Glasduschwand· Sanitärkeramik ist jeweils in bahamabeige gehalten, die Armaturen sind verchromt· Waschmaschinenanschluss im Bad
Rauchwarnmelder	Vorhanden
Balkon / Loggia	Waschbetonplatten mit Stahlstabgeländer

5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage

Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Tiefgaragenboden zeigt einen Estrichbelag. Die Wände und Decken zeigen den Rohbeton und sind weiß gestrichen. Garagentor aus Aluminium mit Elektroantrieb.

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile mit weißen Fronten (mit Profil) und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff mit Marmor-Dekor, drei Hängeschränken und diversen Elektrogeräten (Kühlschrank, Herd mit 4 Kochzonen und Backofen).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen und Einbauschränke haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 bis 25 Jahren. Die Einbauten stammen nach Aussage der Mietpartei aus den 2000er Jahren und sind somit über 20 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

5.4.1 Energieeffizienz¹⁰

Für das Gebäude wurde am 09.05.2018 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 145,0 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 159,5 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „E“ einzurichten. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nur im geringen Maße durchgeführt.

¹⁰ Aufgrund des Gebäudeenergiegesetztes (GEG) gelten verschärzte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

5.5 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen bis guten Zustand und vermittelt den typischen Charakter eines 80er Jahre Hauses. Am Gemeinschaftseigentum konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegenden Protokollen (2024, 2023 und 2022) regelmäßig durchgeführt.

Bei der Eigentümerversammlung 2023 wurde der Beschluss über die Sanierung der Aufzugsanlagen in den Gebäuden Garmischer Straße 234, 236 und Ehrwalder Straße 2 bis 2029 beschlossen. Da der Zustand des Aufzugs in der Garmischer Straße 234 am schlechtesten war, wurde dieser bereits im Jahr 2024 saniert. Die Kosten für die Sanierung der Aufzugsanlage in Höhe von etwa 92.000,00 EUR wurden Erhaltungsrücklage entnommen. Die Finanzierung der beiden anderen Aufzugsanlagen ist derzeit nicht ohne eine Sonderumlage möglich. Ein Beschluss darüber wurde bisher nicht getroffen.

Aus dem Protokoll der Eigentümerversammlung 2024 geht hervor, dass aufgrund der derzeit hohen Ausgaben für die Duplexparker, den Fensteraustausch, den Austausch von Fensterverglasungen und weitere, bisher nicht kalkulierbare Ausgaben für eine eventuelle Sanierung von Dachterrassen bzw. Flachdachbereichen die WEG derzeit von der Auftragsvergabe für die Sanierung einer weiteren Aufzugsanlage absieht. Für das Jahr 2025 müssen bereits jetzt Kosten für einen Fensteraustausch in Höhe von 18.000,00 € eingeplant werden. Weiterhin sind zusätzliche Maßnahmen im Zusammenhang mit der Legionellenproblematik, Kosten für Instandsetzungsarbeiten am Dach, Sicherungshaken für Wartungsarbeiten am Dach 5.000,00 €, Kosten für eine defekte Dachterrassenentwässerung, Kosten für die Erneuerung der Treppenhausbeleuchtung in der Ehrwalderstr. 2 und Kosten für die Erneuerung der Schließanlage einzuplanen. Die WEG hat dementsprechend 80.000,00 € nur für die Instandhaltung der Gebäude eingeplant.

Wohnungseigentum:

Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung nur leichte Abnutzungerscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. Am Türblatt der Wohnungseingangstür (Gemeinschaftseigentum) konnten leichte Beschädigungen festgestellt werden. Die Elektroinstallation stammt aus dem Erbauungsjahr und wurde ohne FI-Schutzschalter ausgeführt. Sie erfüllt damit nicht mehr die gegenwärtigen technischen Anforderungen.

5.5.1 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich laut Jahresabrechnung 2023 zum Stichtag 31.12.2023 auf insgesamt 176.434,06 EUR.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Ein- bis Zweipersonenhaushalt. So sind alle Räumlichkeiten bis auf das Schlafzimmer vom Flur aus begehbar und weisen weitestgehend die nötigen Stellflächen auf. Die Küche ist mit circa 4,5 m² zu klein, um einen Tisch zu stellen. Positiv ist zu werten, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form einer Loggia verfügt. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil mit einer Fläche von rund 4,5 m².

Der Tiefgarageneinzelstellplatz ist für Kleinwagen und Fahrzeuge der Kompaktklasse geeignet.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und ist hauptsächlich aus Richtung Westen belichtet. Eine Ausnahme bildet das Küchenfenster, das eine Ausrichtung nach Osten zum Laubengang aufweist. Nach Westen zum Innenhof orientiert liegen das Wohnzimmer mit anschließender Loggia und das Schlafzimmer. Das in die Fassade eingerückte Schlafzimmer wird durch die Balkonplatte verschattet. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden müssen der Flur und das Bad.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen sowie der Anzahl innenliegender Räume nur von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Innenliegendes Bad mit mechanischen Abluftanlagen mit Einzellüftern.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

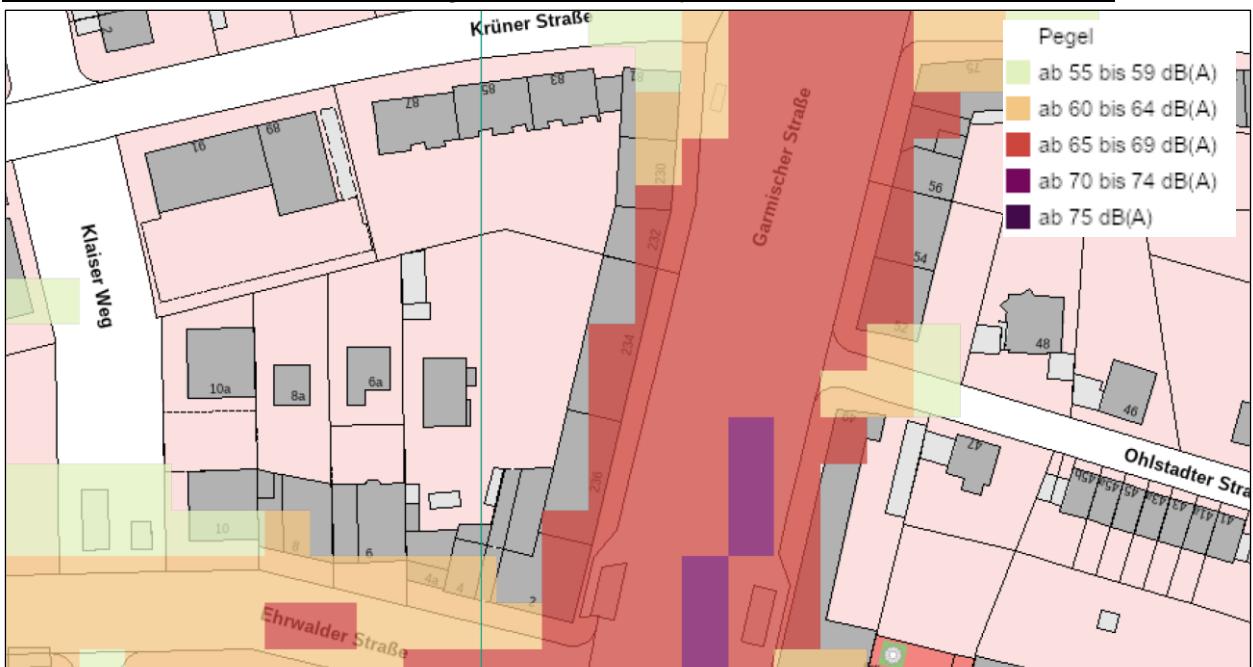
Es wurden im Laufe der Jahre immer wieder Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, sodass das Gebäude einen durchschnittlichen bis guten Erhaltungszustand aufweist. So wurden bereits einige Fensterelemente in der Anlage erneuert und die Heizungsanlage samt Warmwasseraufbereitung im Jahr 2019 saniert. 2018 erfolgte am Haus Garmischer Straße 234 eine Fassadensanierung (Straßen- und Innenhofseite). Weiterhin wurden im Jahr 2018 die Sanierung mehrerer Duplexparker beschlossen.

Die Sanitärausstattung im Bad, die Elektroinstallation, die Innentüren und Heizkörper sowie die Fliesenbeläge in der Küche und im Bad befinden sich noch im ursprünglichen Zustand des Baujahres. Die Wohnung zeigt einen mittleren Ausstattungsstandard. Im Bad wurde die Dusche vor einigen Jahren von der Mieterin umgebaut. Die Mieterin hat zusätzlich einen neuen Bodenbelag in Flur sowie Wohn- und Schlafzimmer auf eigene Kosten verlegen lassen.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden im Zuge der Ortsbegehung vor allem an der Ostseite des Gebäudes (Hauseingang, Laubengang) festgestellt. Durch die direkte Lage an der Garmischer Straße sorgt der innerstädtische Verkehr für eine permanente Geräuschbelästigung.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamtes für Umwelt:



6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

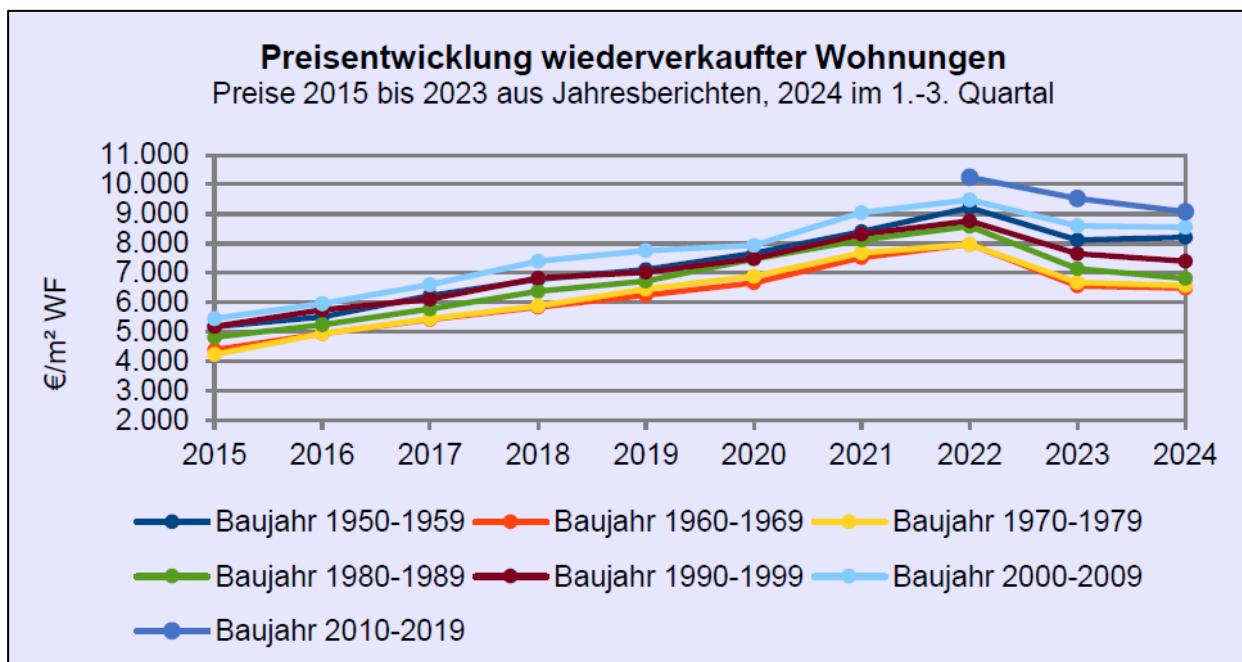
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

6.6 Marktsituation

Auf dem Münchener Immobilienmarkt konnte im Jahr 2023 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2023 war weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 12 %) und des Geldumsatzes (minus 37 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2023 (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 % auf. Vor allem die Kaufpreise für wiederverkaufte Wohnungen sind dabei stark zurückgegangen.

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z. B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2024, nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses, gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28 %. Unter den rund 6.360 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 750 Neubauobjekte.

Der Unterzeichner verweist auf die nachfolgende Grafik aus der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der LHST München zur Preisentwicklung wiederverkaufter Wohnungen.



Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwende, in allen Einzelmarktsegmenten, hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer verkaufen will, muss mit deutlichen Preisabschlägen gegenüber dem Jahr 2022 rechnen! Insbesondere unsanierte Immobilien sind von dem Preisverfall betroffen.

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenchaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetrieben.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit den Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend den Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird auftragsgemäß von einem mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen ausgegangen, sodass ein eventuelles Mietverhältnis keinen Einfluss auf die Bewertung nimmt.

8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen

Dem Sachverständigen wurden vom örtlichen Gutachterausschuss insgesamt 7 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum mitgeteilt.

Lage:

Drei Vergleichsobjekte befinden sich, wie auch das Bewertungsobjekt, in einer guten Wohnlage. Weitere vier Vergleichsobjekte sind nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses einer durchschnittlichen Wohnlage zuzuordnen. Da die Lagekriterien voneinander abweichen, müssen diesbezüglich Korrekturen vorgenommen werden.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 9 %¹¹ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wurden zwei Vergleichswohnungen in vermietetem Zustand veräußert, wobei den ergänzenden Angaben zu den Vergleichspreisen keine Angaben zur Miethöhe entnommen werden können. Auch über die Dauer der Mietbindung liegen keine Informationen vor. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurde ein Aufschlag von jeweils 5 % auf die Kaufpreise der lfd. Nr. 1 und Nr. 6 vorgenommen. Bei dem gewählten Ansatz wurde davon ausgegangen, dass die Wohnungen marktüblich vermietet sind.

Zeitpunkt Verkauf:

Bei Wohnimmobilien konnten im Jahr 2023 durch den örtlichen Gutachterausschuss in fast allen Teilmärkten (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Somit setzte sich der Trend gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 fort. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen die Preise für

¹¹ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2023

Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 % im Jahr 2023 auf. Im Jahresverlauf 2024 lassen sich gegenüber dem veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2024 kaum Preisveränderungen feststellen, nachdem im 1. Halbjahr noch ein leichter Preisrückgang festgestellt werden konnte.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und Unsicherheiten im Zuge der Energiewende sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 12 % im Jahr 2023 und von 3 % im 1. Halbjahr 2024 vorgenommen. Im 2. Halbjahr scheinen die Preise nach den veröffentlichten Zahlen des örtlichen Gutachterausschuss zu stagnieren. Dabei wird jeweils ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt.

Am Gebäude Garmischer Straße 234 wurden bereits einige kostenintensive Sanierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit **durchschnittlich, teilweise saniert** angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenmessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Vergleichspreisauskünften, bei denen Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen vorlagen, wurde diese auch entsprechend berücksichtigt.

Die Renovierungsstufe der Wohnung Nr. 3 kann mit **nicht renoviert** angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/ Abschlag nach sachverständigenmessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§ 11 BayGaV).

Der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte und die Anpassungen zu entnehmen:

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen								Kaufpreis pro m ²
Ifd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Wohnlage		
1	Jul 24	46 m ²	vermietet	1988	3. OG	D	7.422 €	
2	Mai 24	76 m ²	nicht vermietet	1986	3. OG	D	7.863 €	
3	Mai 24	85 m ²	nicht vermietet	1983	1. OG	G	7.101 €	
4	Mrz 24	63 m ²	nicht vermietet	1984	unbekannt	D	7.084 €	
5	Mrz 24	65 m ²	nicht vermietet	1985	1. OG	G	6.964 €	
6	Mrz 24	69 m ²	vermietet	1985	3. OG	D	6.947 €	
7	Mrz 23	84 m ²	nicht vermietet	1981	unbekannt	G	7.500 €	
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)								7.269 €

Korrekturen												
Ifd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermietung	Zu-/Abschlag	
1	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	5%	3%
2	3%	0%	-2%	0%	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	0%	0%
3	0%	0%	0%	0%	0%	2%	-1%	0%	0%	0%	0%	1%
4	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	-2%
5	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	-2%
6	3%	0%	-2%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	5%	4%
7	-3%	0%	0%	0%	0%	2%	-12%	0%	0%	0%	0%	-13%

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Wohnfläche											
Vergleichsobjekt 1											7.645 €
Vergleichsobjekt 2											7.863 €
Vergleichsobjekt 3											7.172 €
Vergleichsobjekt 4											6.942 €
Vergleichsobjekt 5											6.825 €
Vergleichsobjekt 6											7.225 €
Vergleichsobjekt 7											6.525 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)											7.171 €
Standardabweichung											465 €
Variationskoeffizient											6,48%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne (Bandbreite) der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 6.525,- EUR bis 7.863,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 3 = 7.000,- €/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Vergleichspreisauskünfte - Garage						Kaufpreis pro m ²
Ifd. Nr.	Verk.-Datum	Garagentyp	Lage	Vermietet	Baujahr	
1	Feb 24	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	D	vermietet	2014	30.000 €
2	Mai 23	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	D	nicht vermietet	1969	25.000 €
3	Aug 22	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	D	nicht vermietet	2001	22.000 €
Arithmetisches Mittelwert (ohne Korrektur)						25.667 €

Korrekturen						Zu-/Ab-schlag
Ifd. Nr.	Lage	Garagentyp	Baujahr	Zeitpunkt Verkauf		
1	0%	0%	-30%	0%		-30%
2	0%	0%	5%	0%		5%
3	0%	0%	-30%	0%		-30%

Bereinigter Vergleichspreis					
Vergleichsobjekt 1					21.000 €
Vergleichsobjekt 2					26.250 €
Vergleichsobjekt 3					15.400 €
			Arithmetisches Mittelwert	20.883 €	
			Standardabweichung	4.430 €	
			Variationskoeffizient	21,21%	

Indirekter Vergleich (Auswertung Gutachterausschuss):

Dem Jahresmarktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass Doppel-/Mehrfachparker in der Baujahresgruppe 1980 bis 1999 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen – über das gesamte Stadtgebiet – wie folgt veräußert wurden:

ø Kaufpreis Preisspanne
17.500 EUR 10.000 – 30.000 EUR

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte lässt sich für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und des vorgefundenen Zustands der Tiefgarage, folgender Basiswert in Ansatz bringen:

Basiswert Vierfachparker Nr. 59 (obere rechte Stellplatzebene) = 20.000,- EUR

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Renovierungsstau:

Die Wohnung weist zwar keinen besonderen Reparaturstau auf, wurde jedoch in der jüngeren Vergangenheit weder renoviert noch modernisiert. Für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen wird daher ein pauschaler Ansatz von 100,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt, mithin rund 5.000,- Euro.

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

8.4 Vergleichswertberechnung

8.4.1 Wohnung Nr. 3

Wohnung inkl. Kellerraum

51,10 m ² Wohnfläche	x	7.000,00 €/m ²	Basiswert	357.700 €
---------------------------------	---	---------------------------	-----------	-----------

vorläufiger Vergleichswert **357.700 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen	pauschal	-5.000 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
aus dem vorl. VW		

Vergleichswert **352.700 €**

Vergleichswert gerundet **350.000 €**

8.4.2 Vierfachparker Nr. 59 – obere rechte Stellplatzebene

Mehrfachparker

1 x Stellplatz	x	20.000,00 €	Basiswert	20.000 €
----------------	---	-------------	-----------	----------

vorläufiger Vergleichswert **20.000 €**

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
aus dem vorl. VW		

Vergleichswert **20.000 €**

Vergleichswert gerundet **20.000 €**

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzuschränken. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand, in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

(1) Wohnung nebst Keller Nr. 3:

€ 350.000,00

in Worten: Euro dreihundertfünfzigtausend

(2) $\frac{1}{4}$ - Anteil an dem Vierfachparker Nr. 59:

€ 20.000,00

in Worten: Euro zwanzigtausend

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Ziffer 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Ein Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 10.02.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Ansicht Ostfassade – Garmischer Straße 234. Der Pfeil deutet auf das Küchenfenster.



Garmischer Straße mit Blick in Richtung Norden.



Blick vom Innenhof – Westfassade. Der Pfeil deutet auf den Balkon, rechts daneben liegt das Wohnzimmerfenster.



Innenhof mit Fahrradabstellplatz und Spielplatz



Eingang zum Wohngebäude Garmischer Straße 234



Eingangsbereich mit Briefkastenanlage



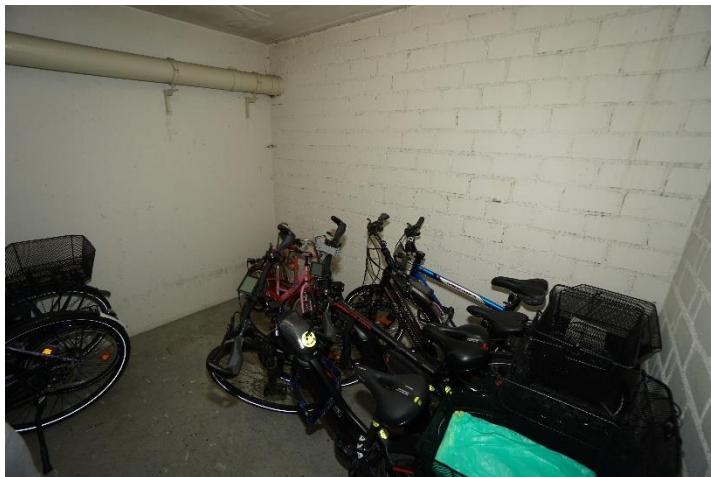
Treppenhausflur 1. OG



Laubengang zur Wohnung Nr. 3



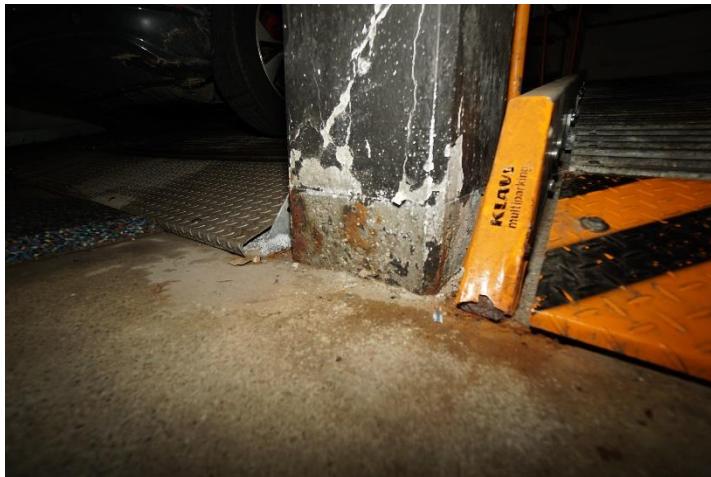
Waschküche Kellergeschoss



Fahrradraum im Kellergeschoß



Tiefgarage



Leichte Betonschäden an den Stützsäulen in der Tiefgarage



Vierfachparker Nr. 59, Stellplatz oben rechts



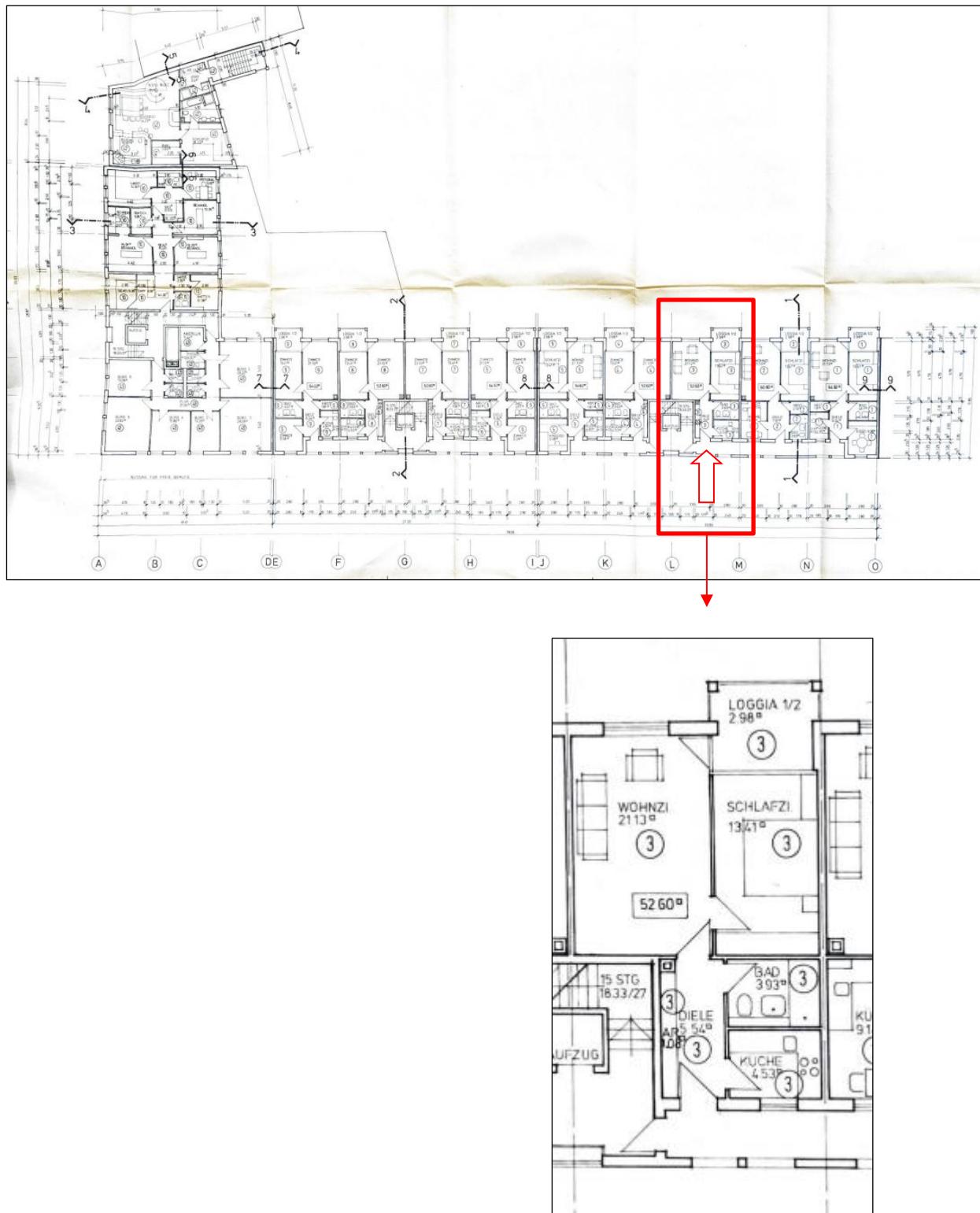
Tiefgaragenzufahrt von der Ehrwalder Straße

10.2 Flurkarte¹²



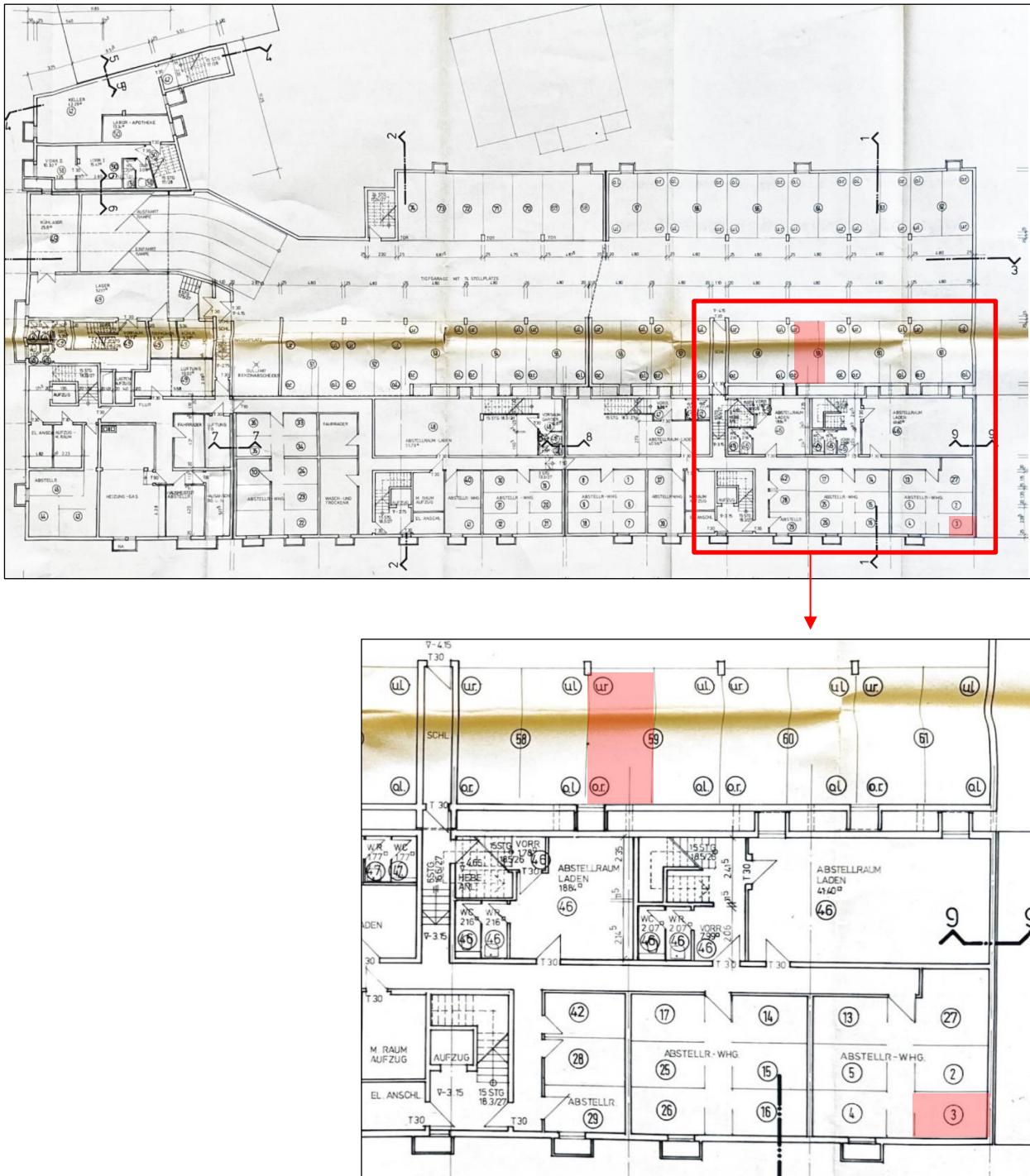
¹² Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss 1. Obergeschoss¹³ – Wohnung Nr. 3



¹³ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 16.07.1984

10.4 Grundriss Kellergeschoß mit Tiefgarage¹⁴



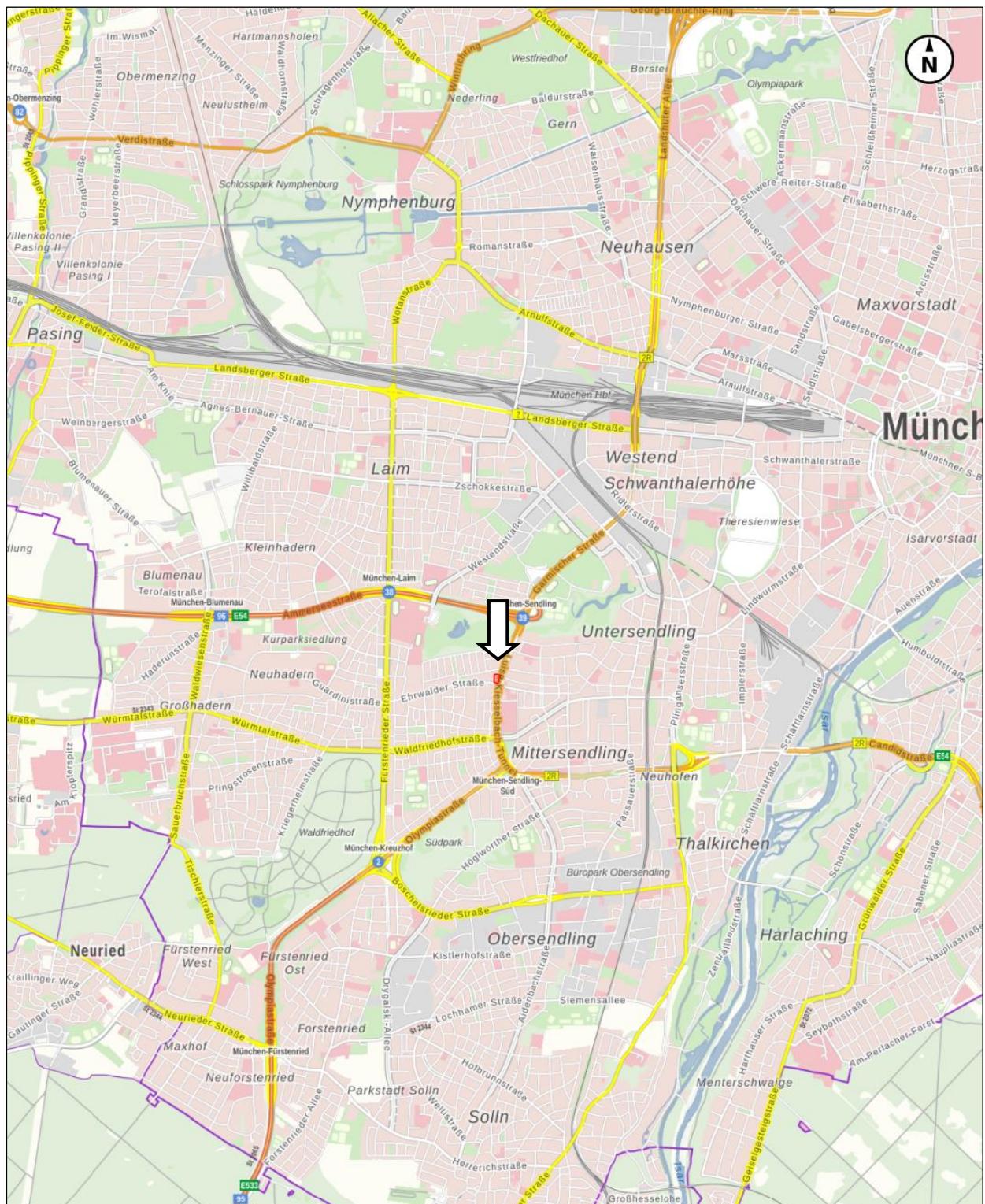
¹⁴ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 16.07.1984

10.5 Auszug aus der Stadtkarte¹⁵



¹⁵ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.6 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁶



¹⁶ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Markwertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückwertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**