

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1510 K 30/24

Objekt

3-Zimmerwohnung
Schwarzmannstr. 2
80798 München

Stichtag

18. Juli 2024

Datum

5. August 2024

Verkehrswert

511.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.6.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	11
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Außenanlagen	12
3.7	Beurteilung.....	12
4	Wohnungseigentum	13
4.1	Wohnung Nr. 15	13
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	14
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	14
4.4	Beurteilung.....	15
5	Wertermittlung	16
5.1	Wertermittlungsverfahren	16
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	17
5.3	Vergleichswert Wohnung	17
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	18
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	20
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	22
6	Verkehrswert.....	23
7	Abkürzungsverzeichnis.....	24
8	Verzeichnis der Anlagen	25

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 26.04.2024, AZ: 1510 K 30/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekt	3-Zimmerwohnung mit Balkon, rd. 59 m ² WF, Kellerabteil, Speicher Baujahr 1957, Umwandlung 1970
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 18.07.2024
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Ortstermin erschien der Eigentümer nicht. Der Mieter war nicht anwesend. Es konnte ausschließlich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszug vom 30.07.2024 - Lageplan M 1:1000 - Teilungserklärung vom 23.09.1970 - Aufteilungspläne Nr. 27484/69 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 15.07.1969 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Lagenkarte des Gutachterausschusses München - Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München - Immobilienmarktbericht 2023 und Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses München - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt
Erhebungen	- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte - GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation - Gutachterausschuss München: Vergleichspreise - Hausverwaltung: Jahresabrechnung 2023, Wirtschaftsplan 2024, Energieausweis, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020-2023 - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberrecht der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Max-Vorstadt, Blatt 7201: 62,69/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 15 an dem Grundstück der Gemarkung Max-Vorstadt Flst. 4899/27 – Schwarzmannstr. 2 Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 418 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 30/2024); eingetragen am 23.02.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Die gegenständige Wohnanlage befindet sich in der Maxvorstadt dem 3. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Bezirk schließt sich zwischen Odeonsplatz und Stachus unmittelbar an den nordwestlichen Sektor der Altstadt und wird im Osten durch den Englischen Garten begrenzt. Die Maxvorstadt gliedert sich in die neun Bezirksteile Königsplatz, Augustenstraße, St. Benno, Marsfeld, Josephsplatz, Am alten nördlichen Friedhof, Universität, Schönfeldvorstadt und Maßmannbergl.	
Mikrolage	Die Maxvorstadt ist architektonisch und kulturell eines der sehenswertesten Stadtviertel Münchens. Die Bausubstanz in der Maxvorstadt ist sehr unterschiedlich. Repräsentative Prachtbauten aus dem 19. Jahrhundert beherbergen Universitätseinrichtungen, Versicherungen oder finanzstarke Unternehmen. Daneben wohnen in teilweise noch unsanierten Altbauten und Nachkriegsmiethäusern viele Studenten und Familien. Die Wohnanlage liegt im Bezirksteil Josephsplatz. Dieser wird begrenzt von der Georgenstraße, der Bezirksgrenze zu Schwabing im Norden, der Tengstraße/Luisenstraße im Osten, der Theresienstraße im Süden und der Winzererstraße im Westen.	
Freizeitwert	Kennzeichnend für den Stadtbezirk ist die Dichte von Einrichtungen im kulturellen und künstlerischen Bereich, wie bedeutende Museen und Sammlungen sowie die Akademie der Bildenden Künste und die Hochschule für Musik.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Die auf einem quadratischen Raster als Planstadt angelegte Maxvorstadt ist geprägt von den beiden Nord-Süd-Verbindungen Schleißheimer Straße und Ludwigstraße.	
Öffentlicher Nahverkehr	Die innerstädtische Lage bietet eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Der Stadtbezirk wird über die U2, U3 und U6 erschlossen. Ebenso verkehren hier mehrere Trambahnlinien und MVG-Buslinien.	
Parksituation	Parkmöglichkeiten in Innenstadtlagen sind aufgrund des hohen Altbaubestands – meist ohne Tiefgarage – begrenzt. In der Schwarzmannstraße besteht entlang der Ostseite absolutes Halteverbot.	
Entfernungen	Bushaltestelle Josephsplatz	ca. 220 m
	U-Bahnhof Josephsplatz	ca. 280 m
	Hauptbahnhof	ca. 2 km
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 3 km
	Flughafen München	ca. 34 km

Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht aus typischer innerstädtischer Wohnbebauung als Blockrandbebauung mit Hinterhöfen. Ein Großteil der Wohnhäuser bzw. Wohn- und Geschäftshäuser steht unter Denkmalschutz.
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als gute zentrale Wohnlage ausgewiesen.
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 200 m (LL) entfernt in der Georgenstraße.
Infrastruktur	Die innerstädtische Lage bietet ein umfangreiches Angebot an Geschäften, Dienstleistungsbetrieben und Gastronomie. Universitäts-einrichtungen und Museen liegen im direkten Umfeld. Rund um den Josephsplatz stehen einige Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 17 m
Mittlere Tiefe	ca. 21 m
Gestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	kommunische Bebauung im Norden und Süden
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 10 m, Einbahnstraße nach Süden, asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parken entlang der westlichen Straßenseite
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Kabel

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt das Wertermittlungsobjekt in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist. Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung sind vorrangig.
Bebauungsplan	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt gegenwärtig noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben 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. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgeviert.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz

Die Wohnanlage ist nicht in der Liste der Baudenkmäler geführt.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung der Wohnanlage und der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage, bestehend aus: Untergeschoss, 6 Vollgeschosse, Speichergeschoss insgesamt 17 Wohnungen, 3 Garagen
Baujahr	1957
Umwandlung	1970
Konzeption	Untergeschoss: Kellerabteile EG: 2 Wohneinheiten 1.OG bis 5.OG: je 3 Wohneinheiten Speicherabteile
Energieausweis	vom 29.12.2020: Endenergiebedarf 142,0 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse E Empfehlung: Dämmung der obersten Geschossdecke nach GEG

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	-
Umfassungswände	Mauerwerk 30 cm
Wohnungstrennwände/ Treppenhauswände	Mauerwerk 24 cm
Treppen	zweiläufige Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln,
Fassaden	Sockelputz farbig abgesetzt, Außenputz, Balkone hofseitig
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, keine Sprossenteilung
Sonnenschutz	Rollläden ausschließlich im Erdgeschoss
Zugang/Zufahrt	zweiflügeliges Tor zum Innenhof Hauseingang im Innenhof an der Ostseite, Vordach, 1 Differenzstufe, Haustür in eloxierter Metall-/Glaskonstruktion mit feststehendem Seitenteil, wandseitig Tür-, Sprech- und Klingelanlage, Briefkastenanlage im Durchgang zum Innenhof
Balkone	auskragende Stahlbetonplatten, Brüstung in Metallkonstruktion
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Betonwerkstein, Stabgeländer mit PVC-Handlauf
Untergeschoss	Estrich

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	-
Heizung	Gasetagenheizung
Warmwasserversorgung	dezentral
Aufzug	nicht vorhanden
Regenerative Energien	nicht vorhanden

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	hofseitig ca. 2,50 m hohe Mauer
Hofgestaltung	Abstellplatz für Fahrräder, 3 Garagen, keine Anpflanzungen
befestigte Flächen	Verbundsteine

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2020-2023 übermittelt. In dieser Zeit erfolgte keine Beschlussfassung von größeren Instandhaltungsmaßnahmen. Die Hausverwaltung teilte mit, dass die Fenster von den Eigentümern selbst erneuert werden müssen.
Außenanlagen	unauffällige Gestaltung
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit im Rahmen der Ortsbeachtung erkennbar, einen gepflegten Eindruck.

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 15

Lage im Gebäude	5. Obergeschoss
Ausrichtung	Osten und Westen
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Ostbalkon: Die Wohnung ist laut Aufteilungsplan wie folgt aufgeteilt: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, Flur, Balkon
Wohnfläche	Der Aufteilungsplan enthält keine Einzelflächenangaben. In der Teilungserklärung ist die Wohnfläche mit 58,74 m ² angegeben. Diese Wohnfläche wird der nachfolgenden Vergleichswertermittlung zugrunde gelegt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Unterzeichnerin nicht übernommen.
Nutzung	Dem Klingelschild nach zu urteilen liegt ein Mietverhältnis vor.
Kellerabteil	Nr. 15. Abmessung gemäß Plan: 2,01 m * 1,40 m
Speicherabteil	Nr. 15: unregelmäßiger Zuschnitt, ca. 3,5 m ² NF
Sondernutzungsrecht	-

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Es können daher keine Angaben zur Ausstattung mitgeteilt werden.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	-
Türen	Wohnungseingang: lackierte Holztüre mit Langschildbeschlag, Sperrriegel, Spion, Briefschlitz Innentüren: -
Sanitärinstallation	-
Elektroinstallation	-
Heizung/Warmwasser	Gasetagenheizung (lt. Auskunft der Hausverwaltung)
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2024: 159,- €/mtl., davon 30,- €/mtl. Rücklage
Erhaltungsrücklage	zum 31.12.2023: anteilig 2.530,50 €
Sonderumlage	-
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 2- bis 3-Personenhaushalt. Sie wird über einen zentral angeordneten Flur erschlossen. Küche, Bad und Schlafzimmer mit dem Zugang zum Balkon sind nach Osten zum Innenhof ausgerichtet. Das Wohnzimmer und Kinderzimmer orientieren sich nach Westen.
Belichtung/Besonnung	Die Geschosslage lässt gute Belichtungsverhältnisse vermuten. Der Fensterflächenanteil ist typisch für die Bauzeit und wird als durchschnittlich eingestuft.
Ausstattung	k. A.
Mängel/Schäden	k. A.
Instandhaltung/ Modernisierung	k. A.
Fazit	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt. Kinderzimmer und Bad sind schmal geschnitten. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 4899/27

Schwarzmannstr. 2, 80798 München

Wohnhaus, Nebengebäude, Hofraum zu 418 m²

ME-Anteil

62,69/1.000: Wohnung Nr. 15

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswerts einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München werden für das Berichtsjahr 2023 für Wiederverkäufe von Wohnungen in guter zentraler Lage im ganzen Stadtgebiet folgende Preise ausgewertet:

Ø Preis, WF 70 m², alle Baujahre, Bestand ohne Denkmalschutz 11.100 €/m²WF

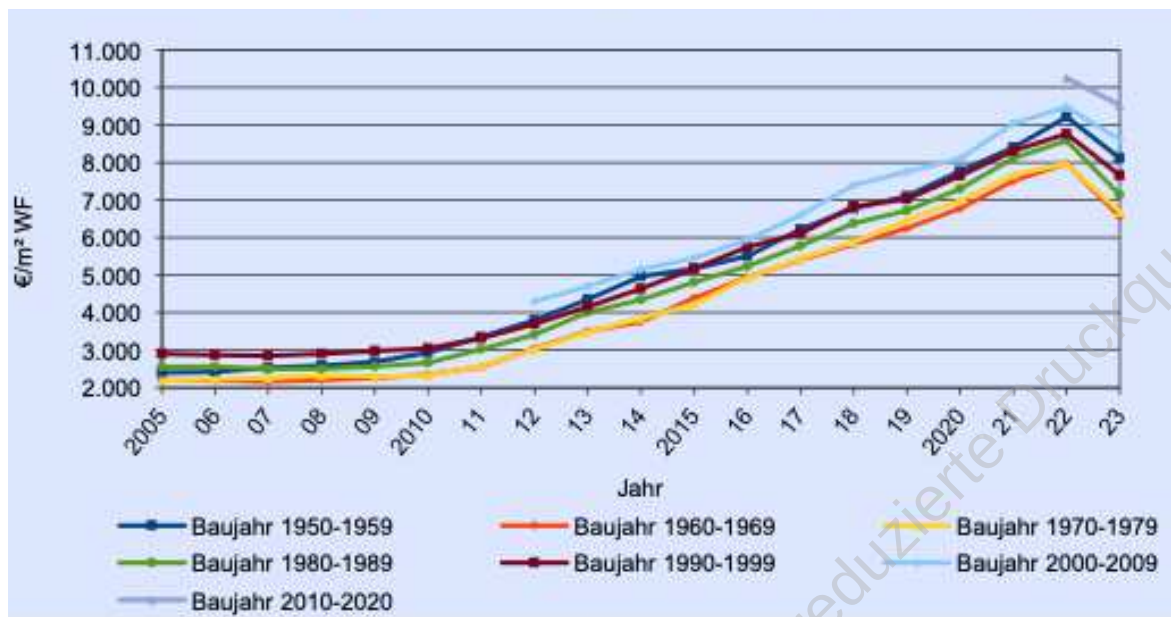
Baujahrsgruppe 1950 - 1959, Mittelwert: 10.450 €/m²WF
Standardabweichung +/-20 %

Laut dem vor kurzem erschienen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München für das Jahr 2023 ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte in Folge weiter deutlich zurückgegangen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr 11 %.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sind weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellbar. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahrs.

Die folgende Grafik aus dem Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2005 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Jahresbericht 2023

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hatte sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Juli 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preisrückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Wohn- lage	Kaufpreis €/m ²
1	3 / 2024	72	5.OG	1957	nein	gut-zentr.	8.641
2	12 / 2023	65	4.OG	1956	nein	gut-zentr.	10.009
3	12 / 2023	91	3.OG	1955	nein	gut-zentr.	8.782
4	11 / 2023	51	1.OG	1957	nein	gut-zentr.	12.698
5	10 / 2023	56	1.OG	1951	nein	gut-zentr.	10.044
6	9 / 2023	89	EG	1958	nein	gut-zentr.	9.367
7	8 / 2023	51	1.OG	1953	nein	gut-zentr.	9.716
8	8 / 2023	58	2.OG	1957	nein	gut-zentr.	10.017

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen in der Maxvorstadt in guter zentraler Wohnlage in einem Umkreis von rd. 400 m (LL) zur gegenständigen Wohnanlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum August 2023 bis März 2024. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1951 bis 1958 errichtet.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Nach Mitteilung des Gutachterausschusses haben die Objekten Nr. 1 und Nr. 6 Anbindung an einen Aufzug. Den Objekten Nr. 3, 5, 7 und 8 steht kein Aufzug zu Verfügung, zu den übrigen Objekten liegt keine Information vor.
- Balkon/Terrasse/Garten: Die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2, 4, 5 und 8 sind mit einem Balkon ausgestattet, zu den übrigen Objekten liegen keine Information vor.

- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass in Bezug auf das Alter der Wohnung bereits Modernisierungen vorgenommen wurden.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermiet- ung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	8.641	-3%	+1%	±0%	±0%	-4%	±0%	-6%	8.123
2	10.009	-6%	±0%	-2%	±0%	±0%	±0%	-8%	9.208
3	8.782	-6%	+2%	±0%	±0%	-2%	+2%	-4%	8.431
4	12.698	-7%	±0%	±0%	±0%	-3%	-5%	-15%	10.793
5	10.044	-8%	±0%	±0%	±0%	-3%	-2%	-13%	8.738
6	9.367	-9%	+2%	-1%	±0%	-2%	+2%	-8%	8.618
7	9.716	-10%	±0%	+1%	±0%	-3%	+2%	-10%	8.744
8	10.017	-10%	±0%	-5%	±0%	-2%	-5%	-22%	7.813
Arithmetischer Mittelwert									8.809

*Zu-/Abschlag Gebäude: Bauweise, Alter, Modernisierungsgrad, Balkon

Statistische Auswertung:

Minimalwert	7.813 €
Maximalwert	10.793 €
Arithmetischer Mittelwert	8.809 €
Median	8.678 €
Standardabweichung	848 €

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Wohnungen in ruhigen Lagen mit guter Infrastruktur und Anbindung an das U- und S-Bahn-Netz weisen wie auch Wohnungen in älteren, meist denkmalgeschützten Gebäuden im Mittel ein etwas höheres Preisniveau auf. Preisrückgänge sind insbesondere in wenig attraktiven Lagen wie auch bei Wohnungen mit sehr einfacher Bau- und Ausstattungsqualität festzustellen. Darüber hinaus muss bei älteren Eigentumswohnanlagen mit reparaturanfälliger Bausubstanz und erhöhtem Sanierungsbedarf mit wertmindernden Auswirkungen gerechnet werden.

Im Folgenden werden für die Ableitung des Vergleichswerts die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- gute-zentrale Wohnlage im Stadtbezirk Maxvorstadt
- sehr gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen

Wohnanlage:

- bauzeitentsprechendes Erscheinungsbild
- gepflegter Gesamteindruck
- Energieeffizienzklasse E

Wohnung:

- Lage im 5. Obergeschoss
- keine Aufzugsanbindung
- Ausrichtung nach Osten und Westen
- Ostbalkon
- Bad mit Fenster
- Keller- und Speicherabteil
- Grundrisszuschnitt zweckmäßig, Kinderzimmer und Bad schmal geschnitten
- Ausstattung und Erhaltungszustand sind nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 8.700 €/m²

vorläufiger Vergleichswert 58,74 m² WF * 8.700 €/m² = 511.038 €

Vergleichswert Wohnung rd. 511.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 4899/27 – Schwarzmannstr. 2 in 80798 München wie folgt begutachtet:

62,69/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 15

mit **511.000 €**

(in Worten: fünfhundertelftausend Euro)

München, den 5. August 2024


Barbara Kuntz



Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
TG	Terrassengeschoss
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

Anlage 4: Grundriss 5. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 15, o. M.

Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 15, o. M.

Anlage 6: Grundriss Speicher, o. M.

Anlage 7: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

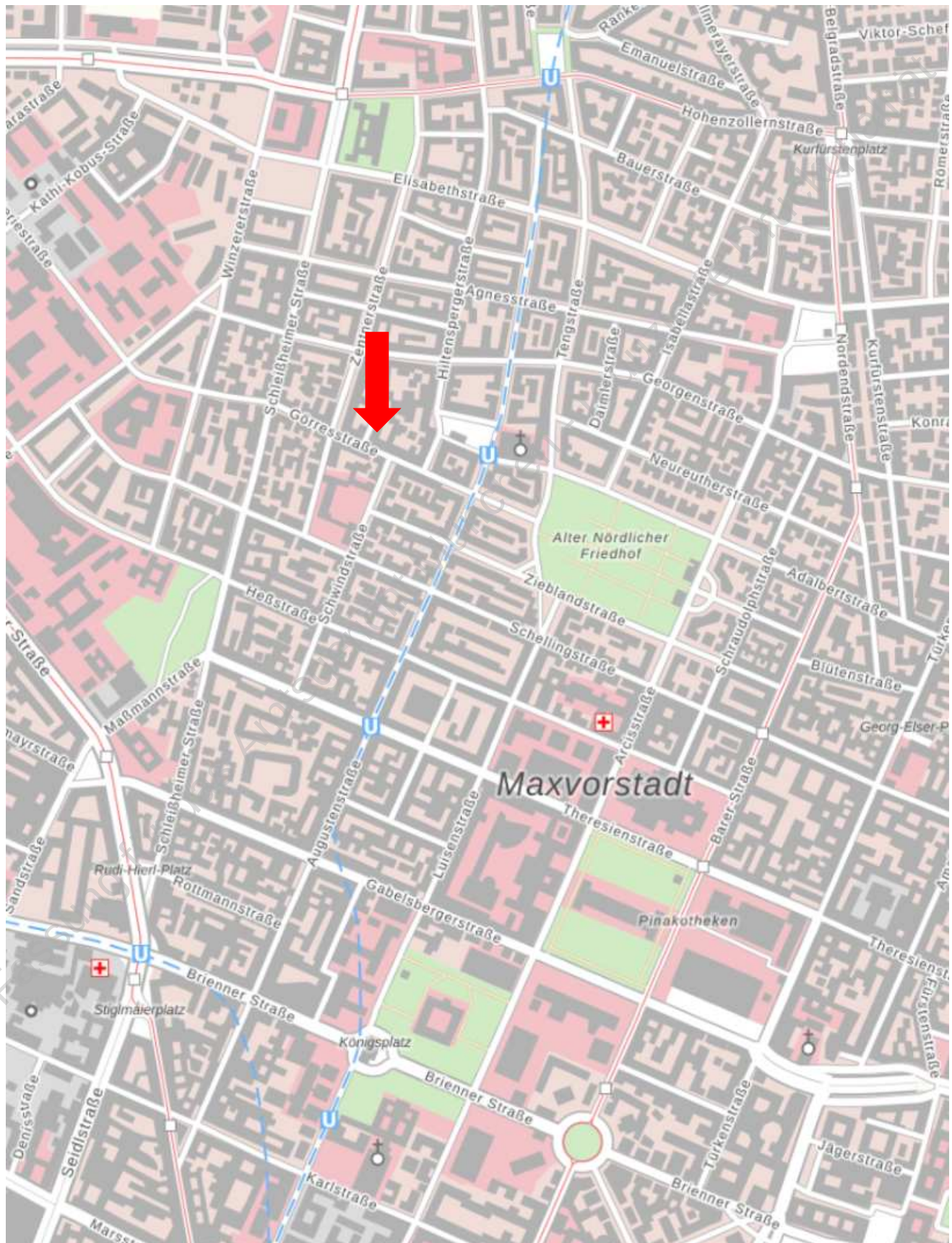
Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

Flurstück: 4899/27
 Gemarkung: München, S.3

Gemeinde: Landeshauptstadt München
 Landkreis: Kreisfreie Stadt
 Bezirk: Oberbayern

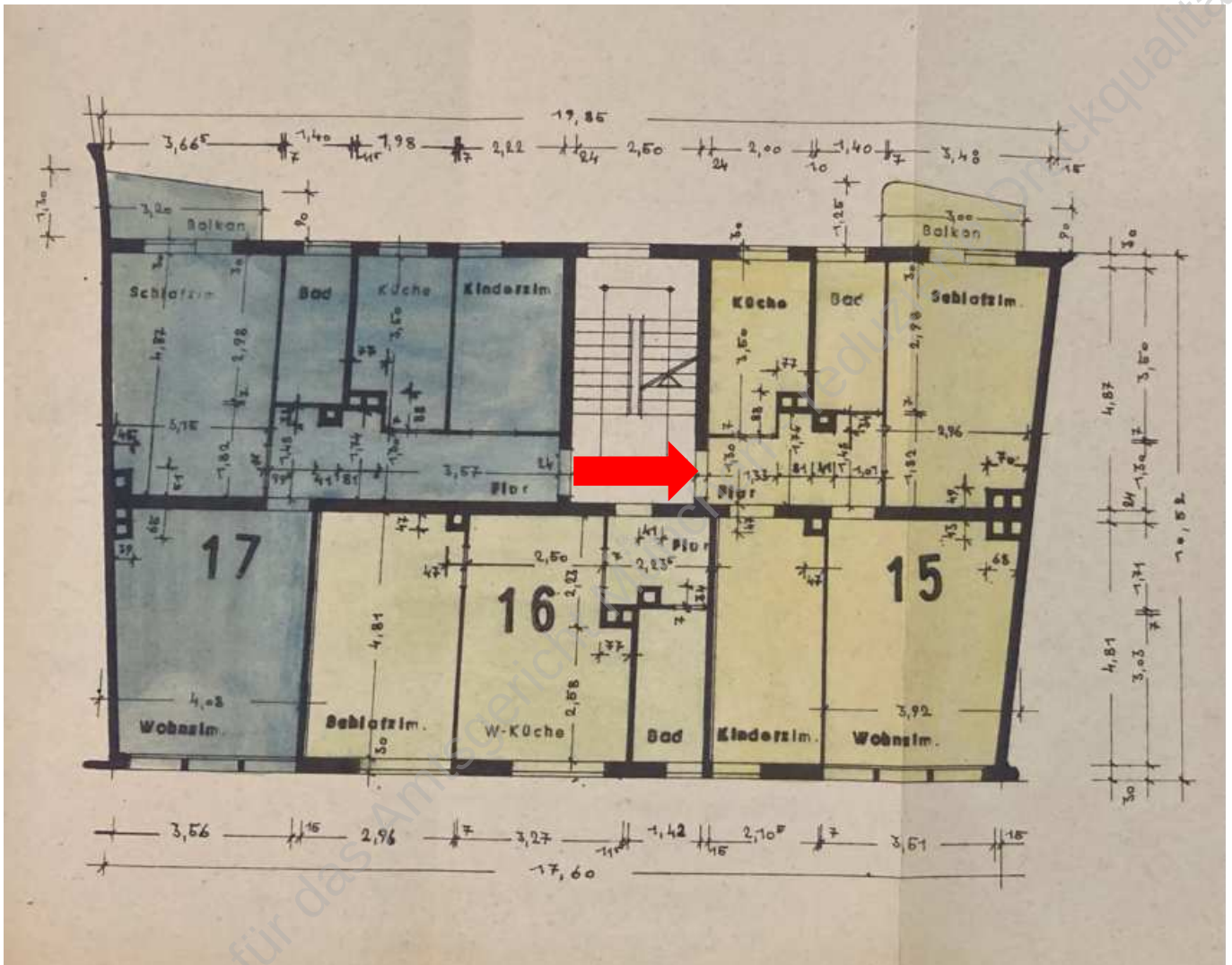
5336901

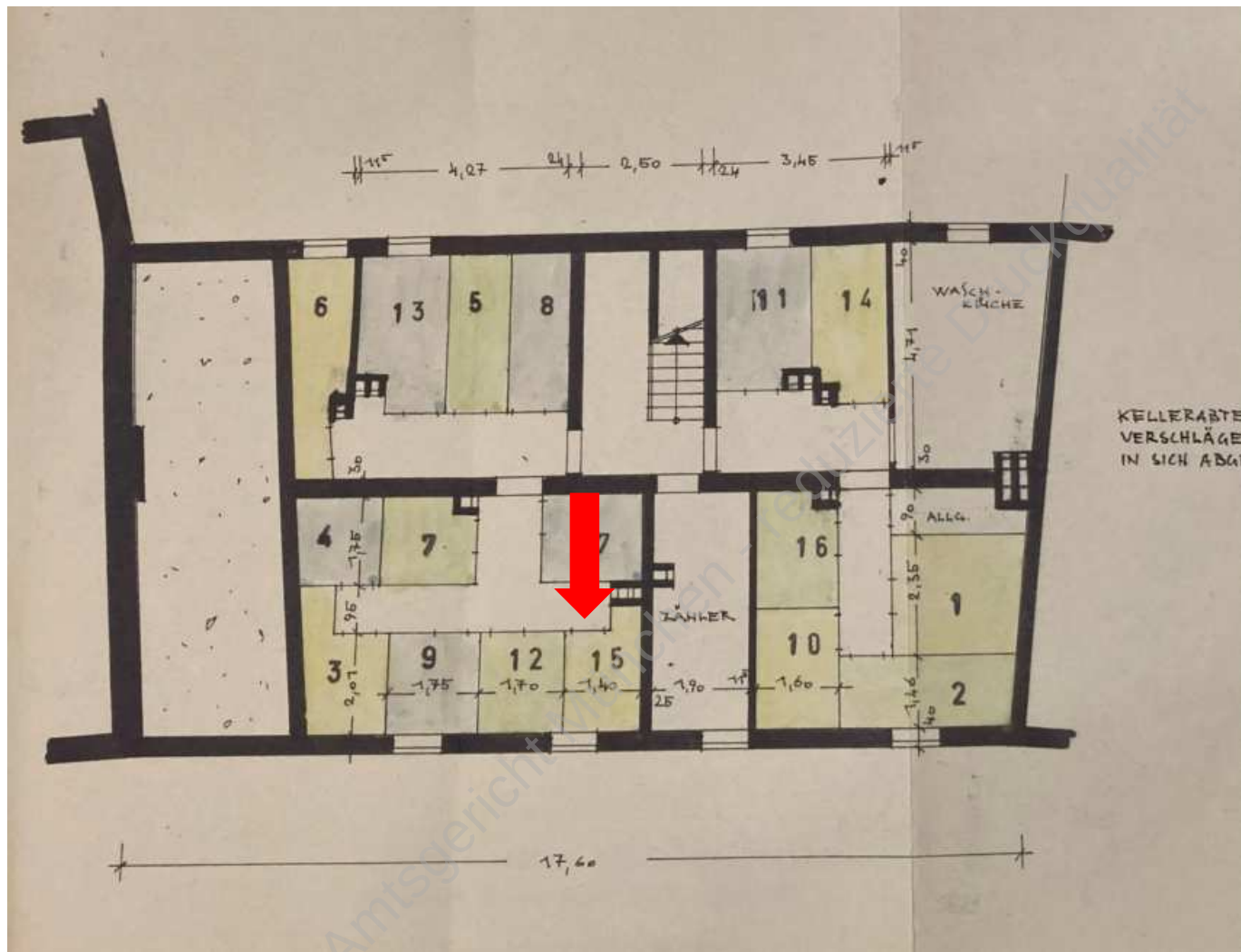


5336681

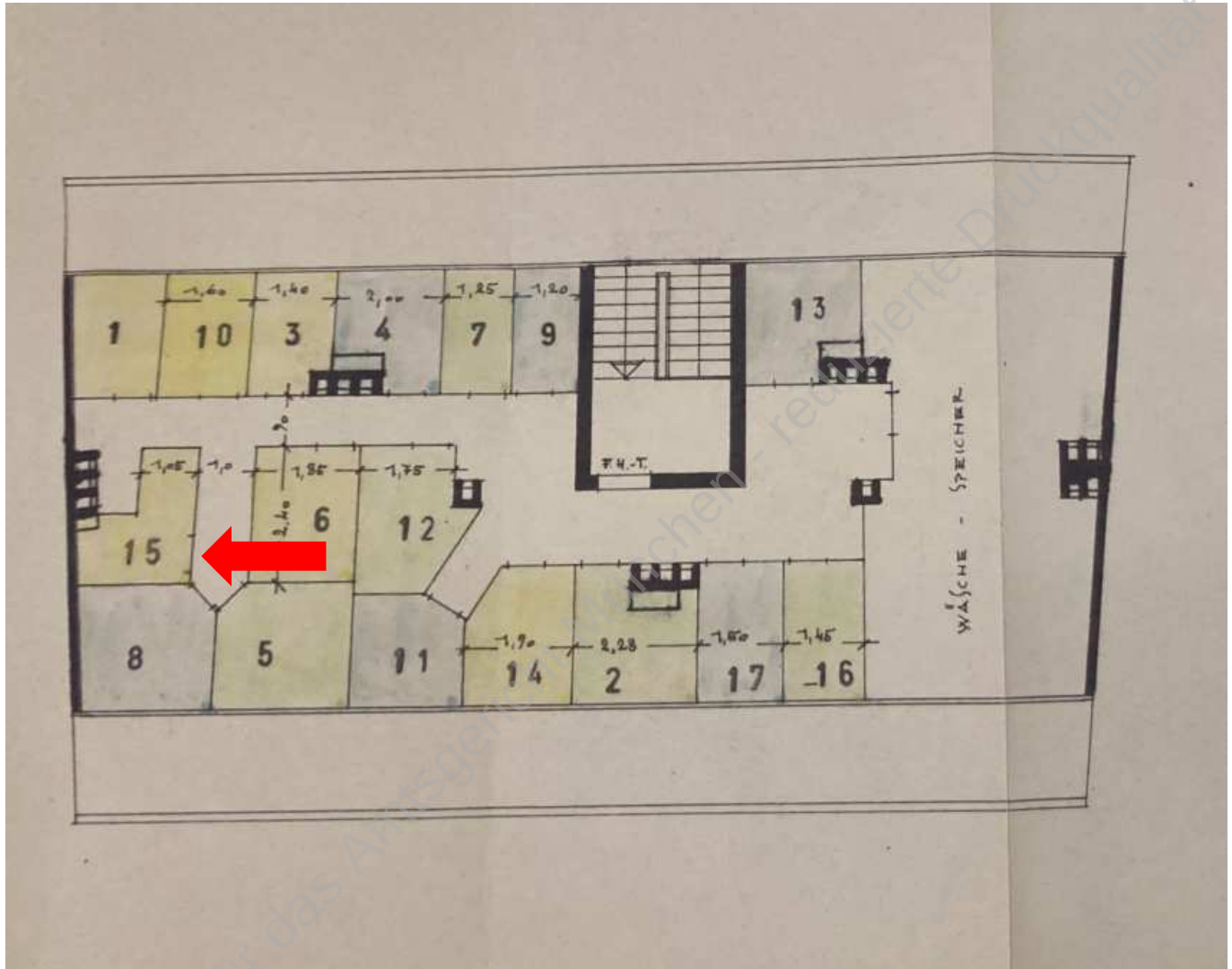
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Grundriss 5. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 15, o. M.



Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 15, o. M.

Anlage 6: Grundriss Speichergeschoss mit Speicher Nr. 15, o. M.



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht



Foto 2: Zugang



Foto 3: Zugang



Foto 4: Durchgang zum Innenhof



Foto 5: Durchgang, Blick zur Straße



Foto 6: Innenhof, Blick nach Süden



Foto 7: Hauseingang



Foto 8: Hauseingang an der Ostseite



Foto 9: Ostfassade mit Wohnung Nr. 15



Foto 10: Ostfassade



Foto 11: Innenhof, Blick nach Norden



Foto 12: Hauseingang



Foto 13: Kellerabgang



Foto 14: Treppenhaus



Foto 15: Eingang Wohnung Nr. 15