



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die
Eigentumswohnung Nr. 381 nebst dem
TG-Stellplatz Nr. 8301 in der ETW-Anlage
Nawiaskystraße 22-26, Strehleranger 3-15
(Adresse ETW Nr. 381: Strehleranger 15)

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.



Unterzeichnet von:
Harald Pesch
Datum: 12.12.2024

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 46 Seiten (davon 13 Anlagen) und wurde in
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Bewertungsunterlagen	4
1.4 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.1.1 Eigentumswohnung Nr. 381	6
2.1.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301	8
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	8
2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe	10
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen	10
3. Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Makrolage und Infrastruktur	11
3.2 Mikrolage	11
3.3 Verkehrsanbindung	12
3.4 Sonderpunkt Stadtentwicklungskonzept Neuperlach-Nord	13
3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	14
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	15
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)	15
4.2 Eigentumswohnanlage, Mehrfamilienhaus und Außenanlagen	15
4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten	15
4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus	15
4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis	16
4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage	17
4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 381	17
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	17
4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	18
4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums	19
4.4 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301	20
4.5 Beschreibung der Außenanlagen	20

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	21
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	21
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	22
6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 381 ..	23
6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion	23
6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	24
6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	25
6.4 Sonstige Objektanpassungen	26
6.5 Vorläufiger Vergleichswert	28
6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	29
6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 381	29
7. Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301 ..	30
7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes	30
7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze	30
7.3 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301	31
8. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)....	32

Anlagen

- Anlage 1 Landkartausschnitt der Landeshauptstadt München M \approx 1 : 100.000
- Anlage 2 Stadtplanausschnitt der Landeshauptstadt München mit den Stadtteilen Neuperlach und Altperlach M \approx 1 : 10.000
- Anlage 3 Ausschnitt aus d. Planungsgebiet d. Stadtentwicklungsprogramms Neuperlach-Nord
- Anlage 4 Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt
- Anlage 5 Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 2.500
- Anlage 6 Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.500
- Anlage 7 Gebäudequerschnitt B : B laut Aufteilungsplan M \approx 1 : 150
- Anlage 8 Grundriss ETW Nr. 381 im 2. OG laut Aufteilungsplan M \approx 1 : 100
- Anlage 9 Grundriss Abstellraum Nr. 15/27 im KG laut Aufteilungsplan M \approx 1 : 100
- Anlage 10 Grundriss Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 8301 laut Aufteilungsplan M \approx 1 : 100
- Anlage 11 Fotos Strehleranger, Außenansichten des Gebäudes, Hauseingang, Foyer
- Anlage 12 Fotos neuer Aufzug, Wohnzimmer, Loggia, Schlaf- und Kinderzimmer
- Anlage 13 Fotos Küche, renoviertes Badezimmer, Abstellraum, Tiefgaragenzufahrt

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragerteilung

Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 11.06.2024; Geschäftsnummer: AZ 1510 K 48/24.

Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.

Bewertungsobjekt: ETW Nr. 381 nebst TG-Stellplatz Nr. 8301 in der ETW-Anlage Nawiaskystraße 22 -26 und Strehleranger 3 – 15; Postalische Adresse der gegenständlichen ETW: Strehleranger 15, 81735 München.

Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Am 7. November 2024 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau I. J.... (Antragsgegnerin), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner. Die Eigentumswohnung und der Kellerraum konnten ungehindert besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung der Tiefgarage konnte nicht durchgeführt werden.

Fotodokumentation: Der Unterzeichner durfte bei der Innenbesichtigung der gegenständlichen Wohnung Fotos der Innenausstattung anfertigen. Es gab keine Einwände, dass die Fotos im Gutachten erscheinen.

1.3 Bewertungsunterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 25.04.2024
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
- Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
- Jahresabrechnung für 2023 von der Hausverwaltung
- Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
- Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
- Verbrauchsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2018
- Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Lärmkartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt
- Informationsbroschüre zur Sanierung des Stadtteils Neuperlach

- Objektbezogene Unterlagen:
- Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der LHST München
 - Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2021-2023
 - Halbjahresbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2024
 - Daten vom Internetauftritt der LHST München
 - Daten vom Internetauftritt des MVV
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

Behördenauskünfte:

Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachterergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.

Berechnungen:

Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen:

Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse:

Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung:

Die Obliegenheit des Bewerters und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Urheberschutz:

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden. Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

2.1.1 Eigentumswohnung Nr. 381

Blattstelle: Wohnungsgrundbuch von Perlach; Blatt 41076.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
3,86/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 1529/24, Gemarkung Perlach;
Nawiaskystraße 22, 24, 26, Strehleranger 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15,
Gebäude- und Freifläche 18.825 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 381.
Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

Veräußerungsbeschränkung:
Zustimmung durch Verwalter. Ausnahme: Veräußerung durch Insolvenzverwalter, durch Zwangsversteigerung, Erstveräußerung durch den teilenden Eigentümer.

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 29.07.2011 (URNr. 1547/11 / Notar Thallinger) Bezug genommen; eingetragen am 25.10.2011.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1
Gelöscht.
Lfd. Nr. 2
I. J....; eingetragen am 07.03.2013.

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen): Lfd. Nr. 1-13
Geh- und Fahrrechte, Unterbaurecht, Baubeschränkung, Netztransfostationsrecht und ähnliche Rechte.

Anmerkung. Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit der Erschließung des Bauvorhabens. Sie haben keinen Einfluss auf die Nutzung der gegenständlichen Eigentumswohnung und sind deshalb nicht zu berücksichtigen.

Abteilung II:

Lfd. Nr. 14

Gelöscht.

Lfd. Nr. 15

Sanierung wird durchgeführt (Landeshauptstadt München, AZ: Plan HA III/02); eingetragen am 21.10.2022.

Anmerkung: Hintergrund dieses sogenannten „Sanierungsvermerks“ ist eine städtebauliche Entwicklungsmaßnahme. Bei allen Immobilien im Geltungsbereich dieses Sanierungsgebiet wird dieser Sanierungsvermerk eingetragen.

Die Stadtteile Neuperlach-Nord und Neuperlach-Mitte sollen aufgewertet werden indem u.a. die Infrastruktur modernisiert wird, die Wohn- und Freizeitanlagen verbessert werden, die Grünanlagen ökologisch aufgewertet und Maßnahmen zur Energieeffizienz und Klimaanpassung durchgeführt werden.

Mit einem Sanierungsvermerk sind auch Verpflichtungen verbunden. So ist u.a. der Verkauf einer Immobilie u.U. genehmigungspflichtig. Dies gilt aber nicht für Eigentumswohnungen.

Bei Sanierungsmaßnahmen können die Eigentümer der Immobilien auch an den Kosten beteiligt werden (sogenannte Ausgleichsbeiträge). Auch dies ist bei der gegenständlichen Entwicklungsmaßnahme – Angabe gemäß – nicht der Fall.

Fazit: Der Erwerber einer ETW im gegenständlichen Sanierungsgebiet muss keine Kosten tragen und hat auch keine Einschränkungen bezüglich einer Veräußerung zu beachten.

Einfluss auf die Bewertung: Grundsätzlich ist eine Verbesserung des Wohnumfelds positiv zu würdigen. Es wird deshalb der Unterpunkt „Stadtentwicklungskonzept Neuperlach-Nord“ eingeführt (siehe Punkt 3.4.). Auf der anderen Seite profitieren alle im Sanierungsgebiet verkauften ETW gleichermaßen. Insofern ist dieser Effekt bereits bei allen Vergleichsobjekten berücksichtigt worden.

Lfd. Nr. 16

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1510 K 48/2024); eingetragen am 25.04.2024.

Abteilung III (Hypotheken
und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.1.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301

Blattstelle: Teileigentumsgrundbuch von Perlach; Blatt 41276.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
0,10/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 1529/24, Gemarkung Perlach;
Nawiaskystraße 22, 24, 26, Strehleranger 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15,
Gebäude- und Freifläche 18.825 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz
im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 8301.

Hinweis: Ansonsten gleichlautende Eintragungen wie bei der o.a. Eigentumswohnung Nr. 381.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Vorbemerkung: Die Patrizia Gruppe hatte die gegenständliche Wohnlage von einer gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft erworben und 2011 nach WEG aufgeteilt.

Urkunde: Teilungserklärung vom 29.07.2011. Die Sondereigentumseinheiten sind tabellarisch erfasst worden. Die beiden gegenständlichen Sondereigentumseinheiten sind wie folgt definiert worden:

Eigentumswohnung 381: Wohnung im Gebäude Strehleranger 15 im 2. OG rechts; Miteigentumsanteil 3,86/1.000.

TG-Stellplatz 8301: Tiefgarage II, nördlich, Miteigentumsanteil 0,10/1.000.

Sondernutzungsrecht: Im vorliegenden Fall sind in der Teilungserklärung für die Kellerräume Sondernutzungsrechte eingeräumt worden. Zu der gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 8301 gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 15/27 (siehe Anlage 8).

Bauliche Veränderungen: Bauliche Veränderungen in und an Räumen, die im Sondereigentum stehen, wie Um- und An- und Einbauten und deren spätere Beseitigung sowie größere Installationen bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Jeder Sondereigentümer ist berechtigt, ohne Zustimmung der übrigen Sondereigentümer und des Verwalters nicht tragende und nicht aussteifende Trennwände innerhalb seines Sondereigentums zu entfernen oder zu verändern.

Bauliche Veränderungen:	Jeder Sondereigentümer ist mit Zustimmung des Verwalters berechtigt, Rollläden an den Fenstern seiner Sondereigentumseinheit anzubringen, wobei Form und Farbe der Rollläden mit dem Verwalter abgestimmt werden müssen.
Instandhaltung:	Die Behebung von sämtlichen Schäden an Fenstern, Türen und Heizkörperventilen und Estrich, wobei hierbei der Tritt- und Schallschutz zu berücksichtigen ist im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, wie auch die Instandhaltung und ggf. Erneuerung der Außen- und Innenfenster und der Fensterrahmen sowie vorhandener Rollläden nebst Zubehör und der Kellerabschlusstüren der zum Sondernutzungsrecht gehörenden Kellerräume; obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Sondereigentümer.
Instandhaltung:	Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Sondereigentümers. Für farbliche und gestalterische Maßnahmen im Außenbereich- bzw. soweit sie nach außen sichtbar sind, wie etwa der Einbau neuer Fenster, sind Genehmigungen vom Verwalter einzuholen.
Eigentümerversammlung:	Auf jede Sondereigentumseinheit entfällt eine Stimme. Mehrere Eigentümer einer Einheit oder mehrere Eigentümer mehrerer Einheiten können ihre Stimme/ihre Stimmen nur einheitlich abgeben. § 16 WEG ist zu beachten.
Wirtschaftliche Einheiten:	Für die beiden Gebäude Strehleranger 13 und 15 nebst den darin befindlichen Sondereigentumseinheiten und Gemeinschaftseinrichtungen wird die wirtschaftliche Untereinheit Nr. II gebildet. Für die Tiefgarage nebst den darin befindlichen Sondereigentums-einheiten, Gemeinschaftseinrichtungen und technischen Einrichtungen wird die wirtschaftliche Untereinheit Nr. IV gebildet. <u>Anmerkung:</u> Für jede wirtschaftliche Einheit wird eine getrennte Erhaltungsrücklage gebildet (siehe Punkt 4.2.4).
Fazit:	Das Stimmrecht nach Kopfprinzip ist eher ungewöhnlich (sonst meist nach MEA), aber in Anbetracht der Größe der ETW-Anlage sicherlich sinnvoll. Die sonstigen Regelungen der gegenständlichen Teilungserklärung bewegen sich – insgesamt betrachtet – im üblichen Rahmen für derartige große Eigentumswohnanlagen.

2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

Wohngeld:

Das monatliche Wohngeld für die Eigentumswohnung Nr. 381 beträgt derzeit 421,30 €, das sich gemäß Betriebskostenverordnung wie folgt in – auf Mieter umlagefähige Kosten – und – nichtumlagefähige Kosten – aufteilt, die der Eigentümer zu tragen hat:

Struktur Wohngeld:

Heizkosten:	109,50 €
Sonstige umlegbare NK:	<u>126,39 €</u>
Summe umlegbare NK:	<u>235,89 €</u>
Zuführung Rücklage:	79,38 €
Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	<u>106,03 €</u>
Summe nicht umlegbare NK:	<u>185,41 €</u>
Nebenkosten Gesamt:	<u>421,30 €</u>

Wohngeldhöhe:

Die Höhe des Wohngeldes liegt etwa auf dem lokal marktüblichen Niveau für Gebäude aus der gegenständlichen Baujahrklasse.

Wohngeld TG-STP:

Das aktuelle Wohngeld für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301 liegt derzeit bei 23,73 € pro Monat.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen

Nutzung:

Die gegenständliche Eigentumswohnung wird derzeit von der Eigentümerin genutzt.

Ein Mietvertrag – liegt Angabe gemäß – nicht vor.

Sonstiges:

Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

- Stadt: Landeshauptstadt München mit einer Einwohnerzahl von rd. 1,6 Millionen im Oktober 2024.
- Stadtbezirk: Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Bereich des 16. Stadtbezirks "Ramersdorf-Perlach", der mit über 120.000 Einwohnern der einwohnerstärkste Stadtbezirk Münchens ist.
- Stadtteil: Das Bewertungsobjekt befindet sich in Neuperlach, ein Stadtteil, der als "Entlastungsstadt" in den 60er und 70er Jahren am südöstlichen Stadtrand Münchens entstanden ist. Die Gebäude sind größtenteils im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden.
- Sozialstruktur: Im Stadtteil Neuperlach wohnen überdurchschnittlich viele Familien mit Kindern. Auch der Anteil ausländischer Mitbürger liegt merklich über dem städtischen Durchschnitt.
- Einkaufsmöglichkeiten: Einige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote liegen im Gehbereich (u.a. zwei SB-Märkte). Des Weiteren ist auf das schnell erreichbare Geschäftszentrum PEP (Perlacher Einkaufspassagen) hinzuweisen, eines der größten Shopping-Center im Stadtgebiet München mit einem Komplettangebot von Waren.
- Kindergärten, Schulen: Die Grundschule liegt direkt neben dem Gebäude. Kindergärten, Kindertagesstätten und eine Realschule liegen im Gehbereich. Das nächste Gymnasium liegt etwa 1,5 km entfernt.
- Freizeitwert: Der großflächige Ostpark liegt im Gehbereich. Der Ostpark bietet mit einem See, dem Michaeligarten und dem Michaelibad zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. Der Hachinger Bach und eine Sportanlage liegen im Gehbereich. Das Kulturhaus Neuperlach bietet verschiedene Theateraufführungen, Konzerte und Workshops.
- Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

- Straßenlage: Die Eigentumswohnanlage befindet sich am Strehleranger, einer Sackstraße, die mit einem Wendehammer im Bereich des gegenständlichen Gebäudes Haus-Nr. 15 endet.

Strehleranger:	Der Strehleranger ist eine kurze Anliegerstraße mit geringer Fahrzeugfrequenz, die vom Adolf-Baeyer-Damm in westlicher Richtung abzweigt. <u>Anmerkung:</u> Die Straße ist nach dem Pädagogen Dr. Adolf Strehler (1880 -1959) benannt.
Lärmkartierung:	Das Bewertungsobjekt liegt in der Nähe der Ständler Straße, eine der Hauptverkehrsachsen im dortigen Bereich mit einer täglichen Fahrzeugbelastung von 36.000 Fahrzeugen (Verkehrsmengenkarte 2022). Es wurde deshalb die Lärmkartierung:des Bayerischen Umweltamtes für Hauptverkehrsstraßen herangezogen. Demnach liegt das gegenständliche Gebäude deutlich außerhalb des lärmbelasteten Bereichs sowohl in der Tages- als auch in der Nachtbelastung. Die Lärmkartierung (LDen, LNight) ist dem vorliegenden Gutachten als Anlage 3 beigefügt worden.
Ruhige Wohnlage:	Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt am Ende des Wendehammers und ist mit Wohnzimmer und Loggia in Richtung Westen orientierter (Grünanlage). Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen.
Umgebungsbebauung:	Die Umgebungsbebauung ist durch Mehrfamilienhäuser (meist Hochhäuser) in geschlossener Bauweise geprägt.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:	Eine Bushaltestelle liegt 440 Meter entfernt im Gehbereich. Eine Fahrt in das Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) dauert inklusive Umsteigen etwa 32 Minuten. Die nächste U-Bahn-Station „Quiddestraße“ liegt etwa 1,35 km entfernt. Die Anbindung an den ÖPNV kann als durchschnittlich eingestuft werden.
Individualverkehr:	Die Fahrt mit dem Auto in das Stadtzentrum Münchens dauert ca. 25 Min. Die Eigentumswohnung liegt in unmittelbarer Nähe des Innbrucker Rings über den die Auffahrt zur Autobahn A8 und der Mittlerer Ring schnell erreichbar sind. Die Anbindung an den Individualverkehr ist als gut zu werten.
Öffentlicher Parkraum	Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten und mehrgeschossigen Bebauung als schwierig einzustufen.

3.4 Sonderpunkt Stadtentwicklungskonzept Neuperlach-Nord

Stadtentwicklung:

München hat für den Stadtteil Neuperlach ein Stadtentwicklungs-konzept entwickelt, das die Wohn- und Lebensqualität verbessern soll. Der Fokus liegt dabei auf einer nachhaltigen und klimagerechten Erneuerung. Auf der Internetseite von München kann die Broschüre „Neuperlach fit für die Zukunft“ heruntergeladen werden.

Lage im Gebiet Phase I:

Aufgrund der Größe des Stadtteils sollen die umfangreichen Sanierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in drei Phasen in den nächsten Jahren bis Jahrzehnten umgesetzt werden. Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Teil des Stadtteils Neuperlach, wo mit der Umsetzung begonnen worden ist (Bereich der Phase 1).

Sanierungsgebiete:

Hier sind bereits zwei sogenannte Sanierungsgebiete im Sinne des BauGB förmlich festgelegt worden. In allen Grundbüchern der dortigen Immobilien ist ein entsprechender Sanierungsvermerk in Abteilung II eingetragen worden (siehe Ausführungen in Punkt 2.1).

Übersicht:

Ein Ausschnitt aus diesem Sanierungsgebiet mit Darstellung der geplanten Maßnahmen und der Legende ist als Anlage 3 beigelegt worden. In der folgenden Skizze wird nur der nordwestliche Randbereich dargestellt, wo sich die Eigentumswohnung befindet.



Strehleranger:

Für den Bereich rund um den Strehleranger ist u.a. geplant:

- Gestalterische Aufwertung der öffentlichen Freiflächen
- Verbesserung d. Zugänglichkeit und Vernetzung d. Grünflächen
- Ökologische Aufwertung des dortigen Hachinger Bachs
- Dachpotenziale für Solaranlagen und Grünflächen

3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung:

Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im Stadtteil Neuperlach, der in den 60er bis 70er Jahren am südöstlichen Stadtrand Münchens entstanden ist. Positiv ist die dortige gute Infrastruktur zu würdigen. Der Stadtteil ist gut für Familien mit Kindern geeignet. Schulen, Kindergärten und der beliebte Ostpark mit vielen Freizeitmöglichkeiten liegen im Gehbereich.

Etwas negativ ist die dichte und mehrgeschossige Umgebungsbebauung (viele Hochhäuser) zu berücksichtigen, womit auch eine entsprechende Sozialstruktur verbunden ist.

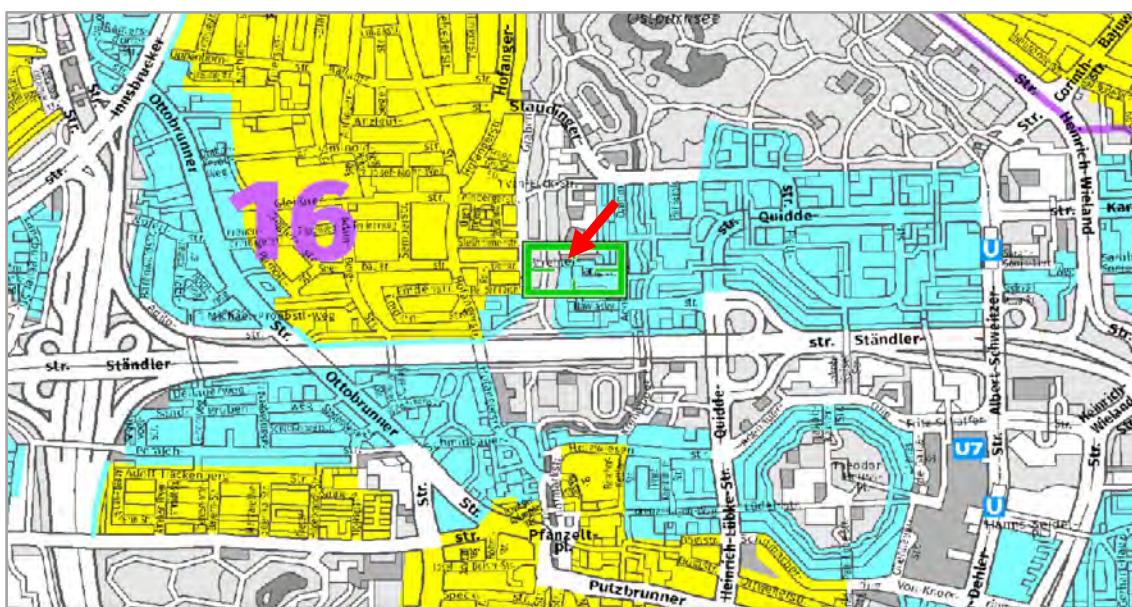
Der Unterzeichner geht davon aus, dass sich durch die eingeleiteten Stadtentwicklungsmaßnahmen (u.a. Vernetzung von Grünanlagen, ökologische Aufwertung von Freiflächen) das Wohnumfeld in den nächsten Jahren merklich verbessern wird (s.o. Sonderpunkt 3.4).

Lageniveau:

Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet – aus Sicht des Unterzeichners – als durchschnittlich einzustufen.

Hinweis Mietspiegel:

Wie die folgende Skizze zeigt, wird die Wohnlage im aktuellen Münchner Mietspiegel ebenfalls als durchschnittlich (hellblau) klassifiziert. Das westlich direkt angrenzende Wohnviertel ist als gute (gelb) Wohnlage eingestuft worden.



4. **Beschreibung der baulichen Anlagen**

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)

- Beschreibungsumfang: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei der Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf der Teilungserklärung, dem Aufteilungsplan, den Unterlagen aus der Bauakte, den Auskünften der Hausverwaltung, sowie den Feststellungen des Unterzeichners bei der durchgeführten Besichtigung.

4.2 Eigentumswohnanlage, Mehrfamilienhaus und Außenanlagen

4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten

- Struktur der ETW-Anlage: Die ETW-Anlage besteht aus zehn jeweils aneinandergesetzten Hochhäusern und einer Tiefgarage auf einem großen – parkähnlich angelegten – Grundstück; davon stehen sieben am Strehleranger und drei an der Nawiaskystraße (siehe Lageplan Anlage 5).
- Zahl der Einheiten: Laut aktuellem Wirtschaftsplan handelt es sich um 268 Wohnungen und 213 Tiefgaragenstellplätzen.
- Lage ETW Nr. 381: Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 381 befindet sich in dem nordwestlich gelegenen Gebäude Strehleranger 15, das wie folgt beschrieben wird.

4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus

- Gebäudeart: Einseitig angebautes Hochhaus im Stil der 60er Jahre.
- Baujahr: 1969.
- Aufteilung: Aufteilung nach WEG 2011.
- Geschosse/Einheiten: EG und 1. – 8. OG; somit 9 Wohngeschosse mit je drei Wohnungen pro Geschoss (insgesamt 27 Eigentumswohnungen).

Fundament:	Stahlbeton.
Decken:	Stahlbeton, Estrich.
Dach:	Flachdach.
Wände:	Betonbauweise.
Fassade:	Fassade verputzt und gestrichen; Vollwärmeverbundsystem; Loggien zur Westseite.
Eingangsbereich:	Hauseingang an der Ostseite; großflächige Eingangsüberdachung; Klingeltableau mit Gegensprechanlage; Eingangstür mit Glaseinsatz; barrierefreier Zugang; Briefkastenanlage im Foyer.
Treppenhaus:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag, Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Aufzug:	Aufzug für 8 Personen aus dem Baujahr 1968, umgebaut und modernisiert 1999.
Gemeinschaftseinricht.:	Fahrrad- und Kinderwagenraum sowie Wasch- und Trockenraum im KG; parkähnlich angelegte Außenanlagen mit Kinderspielplatz.

4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis

Heizungsanlage:	Die Eigentumswohnanlage wird mit Fernwärme geheizt. Für das gegenständliche Gebäude Strehleranger Nr. 15 befindet sich die Fernwärmeübergabestation im Gebäude Strehleranger Nr. 13.
Energieausweis:	Im Oktober 2018 ist ein neuer Energieausweis nur für die beiden Gebäude Streheleranger 13 und 15 erstellt worden. Demnach liegt der Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes für Heizung und Warmwasser bei lediglich 72 kWh pro m ² Fläche und Jahr.
Energieverbrauch:	Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen). Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse B eingestuft worden.
Energieeffizienz:	Der Energieverbrauch der beiden Gebäude liegt damit merklich geringer als bei vergleichbaren Gebäuden aus der Baujahrklasse der 60er Jahre, was u.a. auf die Wärmedämmung und den Fensteraustausch zurückzuführen ist.
Alternative Energien:	Wie in Punkt 3.4 ausgeführt wurde, liegt das Gebäude im Geltungsbereich einer Sanierungssatzung. Die Flachdächer sollen zukünftig für Solaranlagen genutzt werden.

4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage

- Baulicher Zustand: Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, einzustufen.
- Laut Angabe der Hausverwaltung stehen derzeit keine wesentlichen Instandhaltungsmaßnahmen an.
- Wirtschaftliche Einheit: Wie bereits in Punkt 2.2 ausgeführt wurde, sind für die beiden Gebäude Strehleranger 13 und 15 einerseits sowie für die Tiefgarage andererseits eigene wirtschaftliche Untereinheiten gebildet worden.
- Rücklage Gebäude: Die Erhaltungsrücklage dieser beiden Gebäude war – laut Jahresabrechnung 2023 – mit rund 396.000 € angemessen dotiert. Die jährliche Erhöhung der Rücklage liegt derzeit bei 43.000 €.
- Rücklage Tiefgarage: Die Erhaltungsrücklage der Tiefgarage war – laut Jahresabrechnung 2023 – mit rund 120.000 € dotiert. Die jährliche Erhöhung der Rücklage liegt derzeit bei 17.500 €.

4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 381

- Wohnungstyp: Es handelt sich um eine Dreizimmerwohnung im 2. Obergeschoss mit Küche, Badezimmer und Loggia, die nach Osten und Westen orientiert ist.

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

- Allgemeineindruck: Der Ausstattungsstandard ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich für diesen Objekttyp einzustufen.
- Heizung: Fernwärmefeuerte Zentralheizung; Wärmeübertragung durch Rippenheizkörper.
- Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung; teilweise Innenjalousien; zweiflügelige Fenstertür im Wohnzimmer zur Loggia.
- Türen: Holztüren im dunklen Holz mit Türgriffen aus Messing.
- Böden: Stäbchenparkett im Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer; Küche und Badezimmer gefliest.
- Wände: Verputzt/gespachtelt und gestrichen.

Decken:	Teilweise verputzt/gespachtelt und gestrichen; Decken in Wohnzimmer, Küche, Bad und Schlafzimmer mit Holzvertäfelung.
Küche:	Küche mit Fenster nach Osten ausgerichtet; beidseitig eingebaute und neuwertigere Einbauküche, Fliesenschild mit großformatigen Fliesen (siehe Foto Anlage 13).
	<u>Anmerkung:</u> Die Einbauküche ist entfernbar und bei der hier vorliegenden Immobilienwertermittlung nicht berücksichtigt worden.
Badezimmer:	Innenliegendes Badezimmer mit moderner Ausstattung; raumhoch gefliest (Fliesen mit Bordüren); bodenebene Dusche mit gehobenen Armaturen; Waschtisch mit Einhebelmischer, Wand-WC mit Spülkasten unter Putz; Handtuchheizkörper; moderner Drehschrank und Waschmaschinenanschluss (siehe Fotos Anlage 13).
Elektroausstattung:	Durchschnittliche Elektroausstattung.
Loggia:	Große Loggia nach Westen orientiert (Abendsonne); Betonkonstruktion mit Zugang vom Wohnzimmer und Kinderzimmer; seitlicher Sichtschutz, teilweise offen; Brüstung Betonkonstruktion mit Metallaufsatzt; Boden gefliest (siehe Foto Anlage 12).

4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung:	Die folgende Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV).
Datenbasis:	Die Wohnfläche wurde aus dem genehmigten Aufteilungsplan entnommen. Der Grundriss enthielt allerdings keine Flächenangaben. Die Raumflächen mussten deshalb manuell ermittelt werden. Bei dieser Vorgehensweise kann eine geringfügige Ungenauigkeit nicht ausgeschlossen werden.
Plausibilisierung:	Die beheizbare Fläche (ohne Loggia) wurde mit der Angabe in der Heizkostenabrechnung auf Plausibilität überprüft.
Kein Putzabzug:	Da es sich um eine Betonbauweise handelt, ist ein Putzabzug im Sinne des § 3 Absatz 4 WoFIV entbehrlich.
Loggia:	Die Loggia ist nach Westen orientiert und hat einen guten Nutzwert. Die Loggiafläche wird – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	22,50 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	18,20 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	10,80 m ²
	Küche:	ca.	7,90 m ²
	Badezimmer:	ca.	5,50 m ²
	Eingangsflur:	ca.	2,80 m ²
	Flur:	ca.	<u>5,60 m²</u>
	Bruttofläche:	ca.	73,30 m ²
	Plus Loggia zu ½:	ca.	+ 3,90 m ²
	Wohnfläche ETW 381:	ca.	77,20 m ²
		rd.	<u>77 m²</u>

Kellerabstellraum: Zur Eigentumswohnung Nr. 381 gehört das Sondernutzungsrecht an dem Kellerabstellraum Nr. 15/27 mit einer Fläche von rd. 3,5 m² (siehe Grundriss KG Anlage 8). Es handelt sich um einen konventionellen Lattenverschlag (siehe Foto Anlage 13).

Grundrissbeurteilung: Die Wohnung verfügt über eine gute natürliche Belichtung und Belüftung. Wohnzimmer, Kinderzimmer und Loggia sind in Richtung Westen orientiert (Abendsonne). Das Wohnzimmer und das Schlafzimmer sind gut geschnitten. Dafür ist das Kinderzimmer etwas zu schmal geraten. Die großflächige und gut nutzbare Loggia bietet einen Blick ins Grüne und ist absolut ruhig.

Fazit Grundriss: Die Grundrisslösung ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums

Allgemein:	Im Bereich des Sondereigentums sind keine wesentlichen Baumängel festgestellt worden.
Badezimmer:	Das Badezimmer wurde offensichtlich vor Kurzem renoviert und modernisiert. Es sind u.a. eine bodenebene Dusche und ein moderner Drehschrank eingebaut worden.
Fazit:	Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen. Eine zusätzliche Wertanpassung aufgrund objektspezifischer Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung ist nicht zu berücksichtigen

4.4 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301

- Tiefgarage: Zum Bewertungsgegenstand gehört der Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301 in einer großen Tiefgarage mit 213 Stellplätzen (laut Wirtschaftsplan) im südöstlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks.
- Hinweis: Die Tiefgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Die folgenden Angaben beziehen sich auf die Aufteilungspläne und die äußere Inaugenscheinnahme.
- Zufahrt: Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über eine langgezogene Rampe an der Nawiaskystraße (siehe Foto Anlage 13).
- Zugang: Vom gegenständlichen Gebäude aus ist kein direkter Zugang zur Tiefgarage möglich. Die Zugänge befinden sich an der Ostseite der Grünanlagen hinter der Gebäudezeile Strehleranger 3 – 11.
- Tiefgaragenstellplatz: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein normaler Stellplatz (kein Duplex-Stellplatz) mit üblicher Geometrie (siehe Grundriss Tiefgarage Anlage 9).

4.5 Beschreibung der Außenanlagen

- Fläche vor d. Gebäuden: Die Wege sind gepflastert; die sonstigen Flächen sind mit Rasen und Gestaltungsgrün angelegt worden.
- Fläche hinter d. Gebäuden: Großflächige rückwärtige Außenanlagen, teilweise parkähnlich angelegt mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün; im südwestlichen Bereich des Innenhofes befindet sich ein Kinderspielplatz (siehe Fotos Anlagen 11 und 12 exemplarisch).
- Hinweis: Im Zuge des Stadtentwicklungskonzepts Neuperlach-Nord sollen die dortigen Grünanlagen ökologisch aufgewertet und vernetzt werden (siehe Punkt 3.4).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen."*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen."*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekte: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in dem Stadtteil Neuperlach im südöstlichen Stadtrandbereich Münchens.
- Für den Tiefgaragenstellplatz muss aus bewertungstechnischen Gründen ein eigener Verkehrswert festgesetzt werden.
- Marktverhalten: Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise: Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterauschusses der LHST München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren: Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung Nr. 381 wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3: Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 6.6).
- Vergleichswert Wohnung: Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für die Eigentumswohnung Nr. 381.
- Vergleichswert TG-STP: Der Verkehrswert des Tiefgaragenstellplatzes Nr. 8301 wird ebenfalls aus dem Vergleichswertverfahren (gemäß den §§ 24 - 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung) abgeleitet.

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 381

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

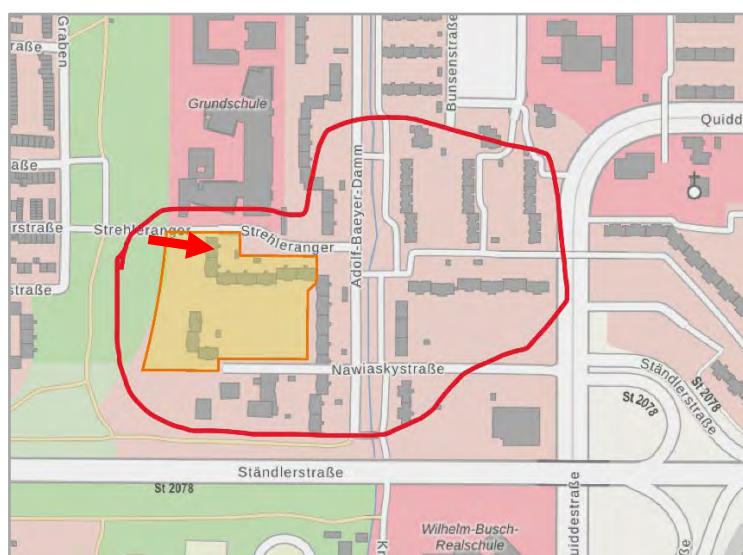
6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung im 2. OG eines Hochhauses in dem Münchener Stadtteil Neuperlach. Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen.

Wertmerkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

Gute Infrastruktur: Schulen, Kindergarten, Einkaufsmöglichkeiten und Bushaltestelle liegen im Gehbereich. U-Bahn und Gymnasium sind schnell erreichbar. Hinzu kommt die direkte Nähe zum großflächigen und beliebten Ostpark, der Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten bietet.

Vergleichsobjekte: Der Stadtteil Neuperlach wird durch die stark befahrene Ständlerstraße durchschnitten. Der Unterzeichner hat den Gutachterauschuss gebeten, nur solche Objekte zu selektieren, die in dem Wohngebiet nördlich der Ständlerstraße liegen. Alle Objekte befinden sich in einem Umkreis von 200 m (s. rot markierter Umriss).



Unvermietete ETW:

Auf dem Münchner Immobilienmarkt werden Eigentumswohnungen, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet sind, zu einem merklich niedrigeren Verkaufspreis verkauft, als direkt vergleichbare Eigentumswohnungen, die mietfrei sind. Für die vorliegende Bewertung ist eine unvermietete Eigentumswohnung zugrunde zu legen.

Es wurden deshalb bevorzugt mietfreie Vergleichswohnungen selektiert. Aufgrund der zu geringen Zahl geeigneter Vergleichswohnungen, wurden auch zwei vermietete Eigentumswohnungen berücksichtigt, für die ein Wertzuschlag geschätzt werden muss.

Geschosslage:

Bei Gebäuden mit Aufzug wird i.d.R. mit der Eigentumswohnung im Dachgeschoss der höchste Preis erzielt und mit der Eigentumswohnung im Erdgeschoss der niedrigste, weil damit gewisse Nachteile verbunden sind (u.a. eine Einschränkung Privatsphäre).

Es wurden deshalb nur Eigentumswohnungen in den oberen Geschoßen selektiert.

6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

Vorbemerkung:

Alle Vergleichswohnungen befinden sich in dem Wohnviertel Neuperlach-Nord, für das die Stadt München einen Sanierungsplan aufgestellt hat, der zu einer merklichen Verbesserung des Wohnumfeldes führen wird (siehe Sonderpunkt 3.4).

Alle Vergleichsobjekte und das Bewertungsobjekt profitieren von dieser Maßnahme im gleichen Maße. Ein gewisser werterhöhender Effekt müsste sich in den Verkaufspreisen widerspiegeln. Ein darüberhinausgehender Werteinfluss ist – aus Sicht des Unterzeichners – nicht zu berücksichtigen.

VP ohne Stellplätze:

Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Tiefgaragenstellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde.

Anmerkung: Für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301 wird in Punkt 7 ein eigener Vergleichswert ermittelt.

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Vermie- tet</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €/m² WFL</u>
1	09/24	Neuperlach-Nord	1969	Nein	1. OG	40 m ²	5.569 €
2	07/24	Neuperlach-Nord	1969	Nein	3. OG	88 m ²	5.208 €
3	06/24	Neuperlach-Nord	1969	Nein	4. OG	40 m ²	6.010 €
4	06/24	Neuperlach-Nord	1969	Nein	2. OG	88 m ²	5.076 €
5	05/24	Neuperlach-Nord	1969	Nein	DG	38 m ²	5.859 €
6	05/24	Neuperlach-Nord	1969	Ja	5. OG	40 m ²	4.291 €
7	03/24	Neuperlach-Nord	1969	Nein	5. OG	52 m ²	4.841 €
8	12/23	Neuperlach-Nord	1969	Ja	1. OG	76 m ²	4.265 €

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Preissteigerungstrend: Der Immobilienmarkt Münchens war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt. Dies war insbesondere auf die hohe Zuwanderung in das Stadtgebiet, die gute wirtschaftliche Entwicklung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen.

Situation bis 1. Qu./22: Dieser Preissteigerungstrend endet im 1. Quartal 2022, als die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine begann. Im Zuge dieser geopolitischen Krise sind die Energiepreise stark angestiegen. Die Inflationsrate stieg analog.

Steigende Zinsen: Die EZB hatte daraufhin den Leitzins mehrmals erhöht, wodurch sich die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf wesentlich verteuerten. Dabei ist zu beachten, dass ETW in Ø Wohnlagen i.d.R. mit einem höheren Fremdkapitalanteil gekauft werden.

Angebotsentwicklung: Die Zahl der Verkäufe ging danach kontinuierlich zurück. Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sukzessive angestiegen. Die Angebotsausweitung ist zum 1. Mal seit etwa 30 Jahren im Großraum München eingetreten. Diese Situation verbessert naturgemäß die Verhandlungsposition des Käufers.

- Aktuelle Situation: Empirische Untersuchungen für das Jahr 2024 signalisieren, dass sich der Markt mittlerweile wieder belebt hat. Die EZB hat in den letzten Monaten den Leitzins bereits zum 2. Mal gesenkt. Die Darlehenszinshöhe liegt derzeit (bei einer Zehnjahresbindung) bei etwa 3,0 %, was einen wesentlichen Rückgang gegenüber dem Höchstzinssatz bedeutet (4,2 %), aber noch deutlich höher ist, als im Frühjahr 2022, als ein Zinssatz von etwa 1,0 % möglich war.
- Zusammenfassung: Die Verkäufe der Vergleichswohnungen stammen vom Dezember 2023 bis September 2024. Für diesen Zeitraum geht der Unterzeichner tendenziell von einer Seitwärtsentwicklung aus. Ein Preisanpassung wird nicht für erforderlich erachtet.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Ausgangslage: Alle Vergleichswohnungen stammen aus dem gleichen Baujahr und aus der gleichen Wohnsiedlung nördlich der Ständlerstraße. Drei der acht Vergleichswohnungen stammen aus der gegenständlichen Eigentumswohnanlage.
Insofern ist ein relativ hoher Übereinstimmungsgrad bei den wertbestimmenden Merkmalen gegeben.
- Vergleichsobjekte 2,4,6,7: Diese Vergleichswohnungen befinden sich in einem Wohnblock am Adolf-Bayer-Damm der näher zur Ständlerstraße liegt und somit einer gewissen Verkehrslärm- und Abgasbelastung ausgesetzt sind.
Das Bewertungsobjekt liegt weiter nördlich in einer relativ ruhigen Wohnlage und ist in Richtung eines Grünzugs orientiert. Es wird für diese Vergleichswohnungen eine Werterhöhung von je 3,0 % für angemessen erachtet.
- Vergleichsobjekte 1 + 3: Die Vergleichswohnungen Nr. 1 und 3 sind – laut Angabe der Gutachterausschusses – vor dem Verkauf renoviert und modernisiert worden. Außerdem handelt es sich um kleinere Wohnungen mit je nur 40 m² Wohnfläche, die tendenziell zu etwas höheren Quadratmeterpreisen gehandelt werden als größere Eigentumswohnungen.
Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand. Um eine homogene Datenbasis zu erhalten, werden die beiden erzielten Verkaufspreis um je 5,0 % reduziert.

Vergleichswohnung 5:

Bei der Vergleichswohnung Nr. 5 handelt es sich um ein Apartment mit einer Wohnfläche von 38 m² im Dachgeschoss (8. OG) mit gutem Fernblick. Bei einer Gesamtbetrachtung wird ein Wertabschlag von 5,0 % für angemessen erachtet.

Zuschlag Vermietung:

Eigentumswohnungen werden im Stadtgebiet Münchens meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen merklich höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Der Verkehrswert muss für eine mietfreie Eigentumswohnung ermittelt werden.

Vergleichsobjekte 6 + 8:

Die Vergleichswohnungen Nr. 6 und 8 waren zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Die Höhe der jeweils vereinbarten Nettokaltmiete ist im vorliegenden Fall nicht bekannt.

Für das Jahr 2023 ist vom Gutachterausschuss im Jahresbericht ein Ø Wertunterschied von 9,0 % zwischen zum Verkaufszeitpunkt vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen angegeben worden. Die beiden Verkaufspreise werden – analog zu den empirischen Auswertungen des GAA – um je 9 % erhöht.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangs-wert</u>	<u>Wohnlage / Geschoss</u>	<u>Umfassend. Renovierung</u>	<u>Zuschlag Vermietg.</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	5.569 €	0,0 %	- 5,0 %	0,0 %	- 5,0 %	5.291 €/m ²
2	5.208 €	+ 3,0 %	0,0 %	0,0 %	+ 3,0 %	5.364 €/m ²
3	6.010 €	0,0 %	- 5,0 %	0,0 %	- 5,0 %	5.710 €/m ²
4	5.076 €	+ 3,0 %	0,0 %	0,0 %	+ 3,0 %	5.228 €/m ²
5	5.859 €	- 5,0 %	0,0 %	0,0 %	- 5,0 %	5.566 €/m ²
6	4.291 €	+ 3,0 %	0,0 %	+ 9,0 %	+ 12,0 %	4.806 €/m ²
7	4.841 €	+ 3,0 %	0,0 %	0,0 %	+ 3,0 %	4.986 €/m ²
8	4.265 €	0,0 %	0,0 %	+ 9,0 %	+ 9,0 %	4.649 €/m ²

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

- Spannbreite: Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von 4.649 – 5.710 €/m², bei einem arithmetischen Mittelwert von 5.200 €/m².
- Sonstige Kennzahlen: Der Median ist mit 5.259 €/m² ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt bei 342 €/m². Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von 6,6 %.
- Vergleichsanalyse: Bis auf den sehr niedrigen Verkaufspreis für die Vergleichswohnung Nr. 8 weisen die sonstigen – an das Bewertungsobjekt angepassten – Vergleichspreise eine relativ homogene Struktur auf.

Es ist denkbar, dass die Vergleichswohnung Nr. 8 zu einer sehr geringen Nettokaltmiete vermietet war. Genauere Informationen liegen dem Unterzeichner nicht vor. Die zum Verkaufszeitpunkt erzielte Miethöhe ist deshalb von Bedeutung, weil in München vor einigen Jahren die Kappungsgrenze auf 15 % abgesenkt wurde.

Kappungsgrenze bedeutet, dass innerhalb von 3 Jahren die Nettokaltmiete maximal um 15 % erhöht werden darf. Wenn vorher keine Mieterhöhungen durchgeführt worden waren, kann es sehr lange dauern, bis eine angemessene Miethöhe erreicht werden kann.

Auf der anderen Seite sind größere Preisspreizungen in dem derzeitigen volatilen Marktumfeld auch nicht ungewöhnlich. Es sind weiterhin größere Unsicherheitsfaktoren im Markt. Dabei ist zu beachten, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den letzten zwei Jahren merklich verschlechtert haben.
- Fazit: Bei einer Gesamtbetrachtung wird es für angemessen erachtet, auch den niedrigeren Verkaufspreis mit zu berücksichtigen.
- Ausgangswert: Der arithmetische Mittelwert in Höhe von 5.200 €/m², wird als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen.
- Vorläufig. Vergleichswert: In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 381 mit 77 m² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:
- 77 m² x 5.200 €/m² = 400.400 €
rund 400.000 €

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3:

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Gemeinschaftseigentum:

Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage, die sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand befindet. Die Erhaltungsrücklage ist – aus Sicht des Unterzeichners – angemessen dotiert.

Die Eigentumswohnanlage wird mit Fernwärme beheizt. Insofern hat das modifizierte Gebäudeenergiegesetz keine Auswirkungen auf eine mögliche Heizungserneuerung.

Sondereigentum:

Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums und der Ausstattungsstandard sind – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

Feststellung:

Sonstige Ansatzpunkte für eine Wertminderung für objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind aus Sicht des Unterzeichners nicht erkennbar.

Fazit:

Der vorläufige Vergleichswert in Höhe von 400.000 € entspricht dem Vergleichswert (Verfahrenswert).

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 381

Wertfestsetzung:

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 381 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Geschosslage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des baulichen Zustands, der Prämisse – mietfreie Wohnung – und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag im November 2024 mit 400.000 € festgesetzt.

7. Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301

7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes

- TG-STP Nr. 8301: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein normaler Tiefgaragenstellplatz (kein Duplex-Stellplatz) in einer Tiefgarage unter den Außenanlagen (siehe Punkt 4.4).
- Einflussfaktoren: Die Wertigkeit von Tiefgaragenstellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen.
- Der in Punkt 6 ermittelte Vergleichspreis für die gegenständliche Eigentumswohnung liegt mit rund 5.200 €/m² merklich unter dem derzeitigen durchschnittlichen Preis für eine Bestandswohnung, was tendenziell für einen niedrigeren Wert sprechen würde.
- Öffentlicher Parkraum: Im vorliegenden Fall hat allerdings die schwierige Situation im öffentlichen Parkraum ein noch größeres Gewicht. Durch die vielen Hochhäuser und die damit verbundene hohe Einwohnerdichte ist es schwierig, im öffentlichen Parkraum, einen Parkplatz zu finden.
- ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im vorliegenden Fall als durchschnittlich zu werten.

7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze

- Seltene Einzelverkäufe: Tiefgaragenstellplätze werden selten separat veräußert, da sie normalerweise zusammen mit einer Eigentumswohnung oder einer Teileigentumseinheit gekauft werden.
- Verkäufe Neuperlach-Nord: In dem gegenständlichen Wohngebiet nördlich der Ständlerstraße (Neuperlach-Nord) sind in den letzten beiden Jahren die folgenden drei Tiefgaragenstellplätze separat verkauft worden.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>STP Art</u>	<u>KP rd.</u>
1	09/24	Neuperlach-Nord	Normaler Stellplatz	20.750 €
2	11/23	Neuperlach-Nord	Normaler Stellplatz	25.000 €
3	02/23	Neuperlach-Nord	Normaler Stellplatz	21.000 €

Direkte Vergleichspreise:	Die direkten Vergleichspreise für derartige Tiefgaragenstellplätze in der gegenständlichen Wohnsiedlung nördlich der Ständlerstraße liegen zwischen 20.750 – 25.000 €, bei einem arithmetischen Mittelwert von rund 22.000 €.
Zum Vergleich:	In dem Stadtgebiet München sind laut Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses normale Tiefgaragenstellplätze aus der gegenständlichen Baujahrklasse in einer Spannbreite v. 15.000 – 35.000 € verkauft worden, bei einem Mittelwert von 22.000 €.
<p><u>Anmerkung:</u> Die höchsten Preise werden naturgemäß nur in zentralen Wohnlagen (wie bspw. Schwabing) erzielt.</p>	

7.3 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301

Wertmerkmale:	Bei dem gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz handelt es sich um einen normalen Stellplatz mit üblicher Geometrie, der sich im Bereich einer Säule befindet, was das Ein- und Aussteigen erleichtert.
Wertfestsetzung:	Unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkäufe, der Situation im öffentlichen Parkraum, der Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze im Stadtgebiet und der sonstigen wertrelevanten Faktoren, wird der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301, mit 22.000 €, für angemessen erachtet.

8. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)

Definition:

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

Bewertungsobjekt:

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine nicht vermietete, mittelgroße, Eigentumswohnung im Münchner Stadtteil Neuperlach, im südöstlichen Stadtrandbereich.

Wohnlage:

Die Eigentumswohnung befindet sich im nördlichen Teil von Neuperlach zwischen der Ständlerstraße und dem Ostpark. Hervorzuheben sind die gute Infrastruktur auf der einen Seite und die relativ dichte Bauweise mit Gebäuden, die im Rahmen des sozialen Wohnungsbaus entstanden sind, auf der anderen Seite. Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet als durchschnittlich einzustufen.

Eigentumswohnanlage:

Die Eigentumswohnanlage besteht aus 10 Gebäuden mit insgesamt 268 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage mit 213 Einstellplätzen. Die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert.

Gebäude:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im nördlichen Teil der ETW-Anlage im 2. Obergeschoss eines Gebäudes aus dem Baujahr 1969 mit neun Geschossen. Der Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes für Heizung und Warmwasser liegt bei lediglich 72 kWh pro m² Fläche und Jahr (Energieeffizienzklasse B).

Eigentumswohnung:

Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia. Die Wohnfläche ist mit 77 m² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als gut zu werten. Der Ausstattungsstandard und der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums sind als durchschnittlich einzustufen.

Tiefgaragenstellplatz:

Gegenstand der Wertermittlung ist auch der Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301 in einer geräumigen Tiefgarage. Der normale Stellplatz (kein Duplex-Stellplatz) verfügt über eine übliche Geometrie. Der Stellplatz konnte nicht besichtigt werden.

Bewertungsverfahren:

Die Verkehrswerte sind marktüblich aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet worden, wobei für die ETW Nr. 381 ein Vergleichswert von 400.000 € und für den TG-STP Nr. 8301 ein Vergleichswert von 22.000 €, festgesetzt worden sind.

Verkehrswert ETW:

Am Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 wird für den 3,86/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 1529/24, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 381 und dem Sondernutzungsrecht an dem Kellerraum Nr. 15/27 in dem Gebäude Strehleranger 15 in 81735 München mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

400.000 €

(in Worten: Vierhunderttausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Verkehrswert TG-STP:

Am Wertermittlungsstichtag 07.11.2024 wird für den 0,10/1000stel Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301 mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

22.000 €

(in Worten: zweiundzwanzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

Verkehrswert Gesamt:

Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 381:	400.000 €
Verkehrswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 8301:	<u>22.000 €</u>
Verkehrswert Gesamt:	422.000 €
	rund <u>420.000 €</u>

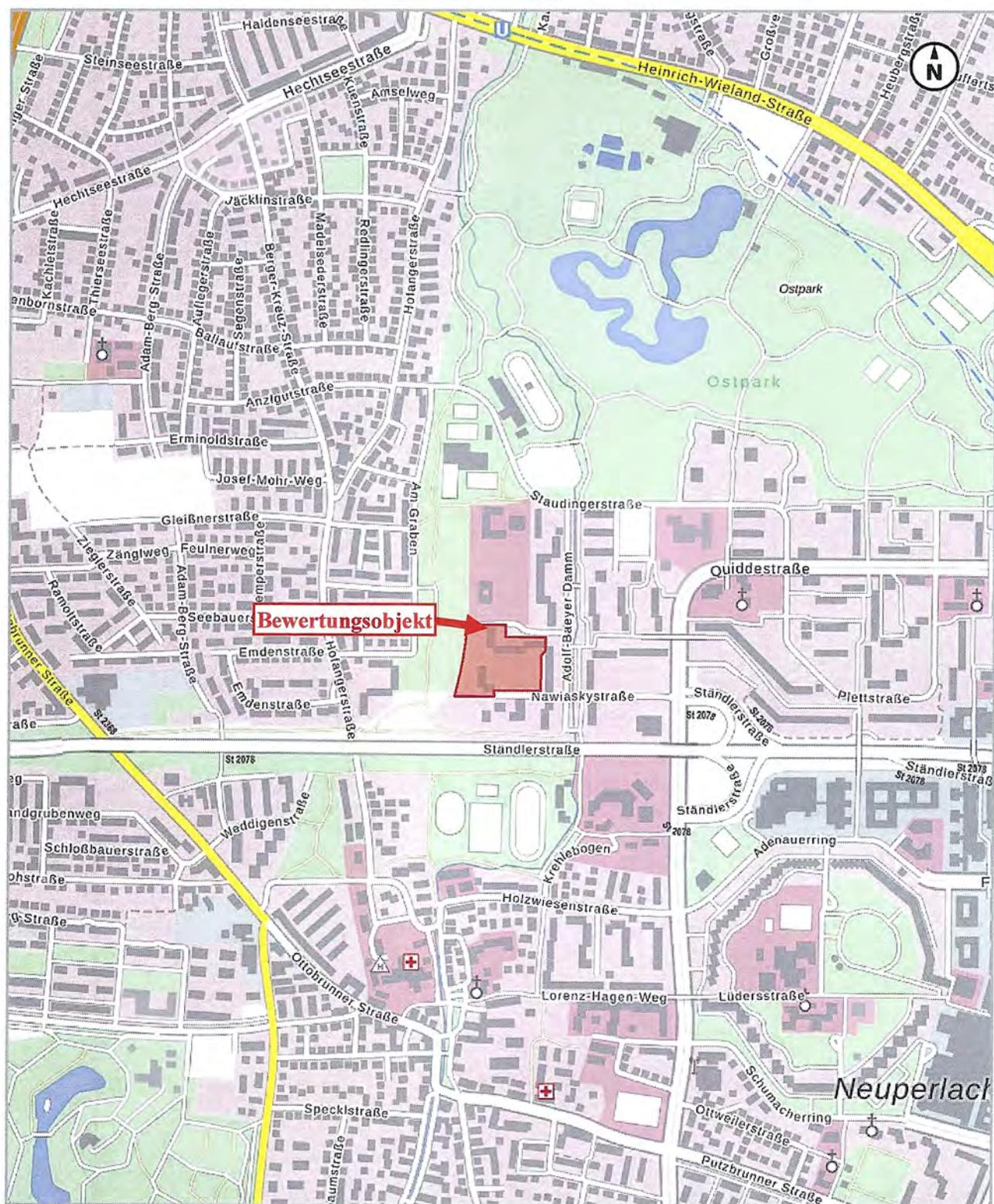
München, den 11. Dezember 2024
Besichtigt und erstellt durch:



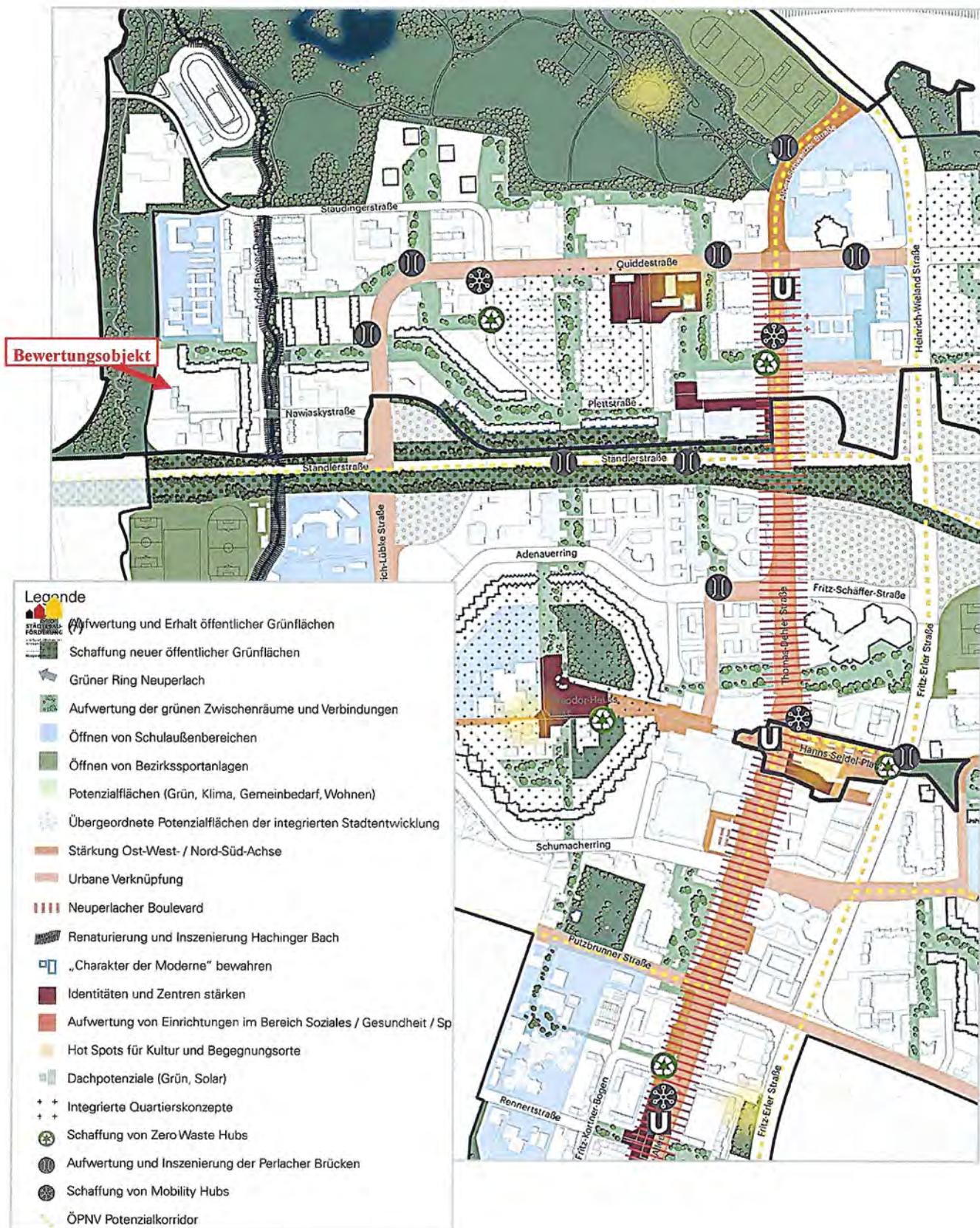
Landkartenausschnitt der Landeshauptstadt München;
Bewertungsobjekt siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



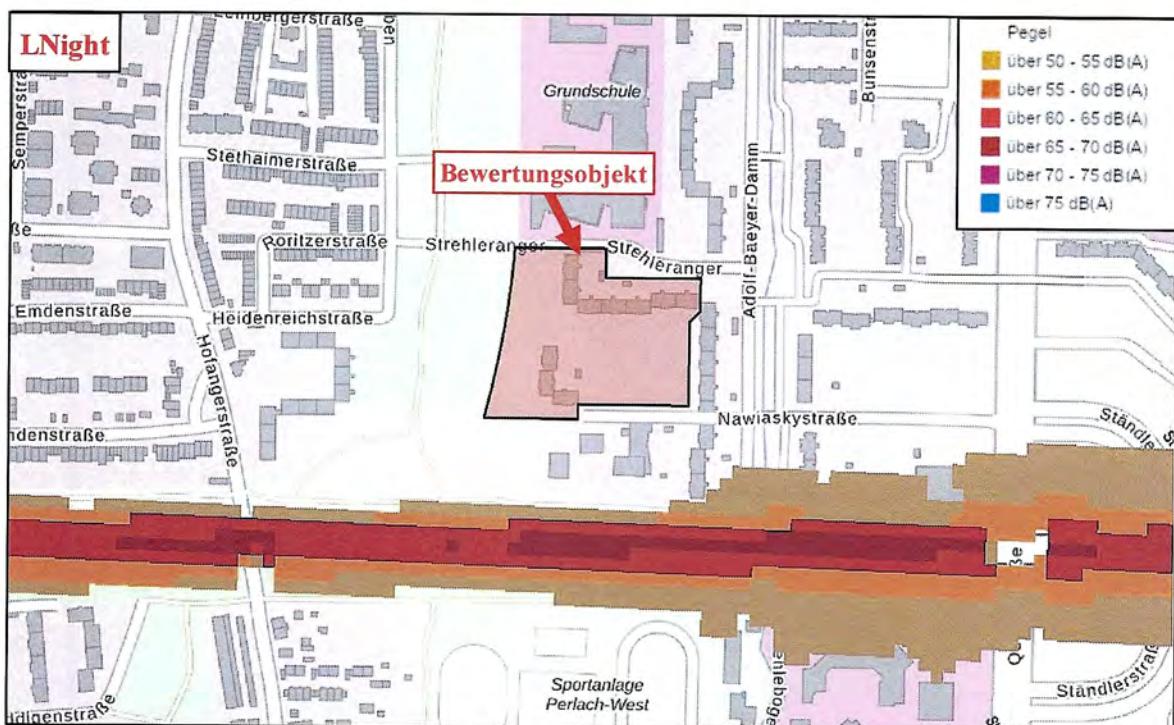
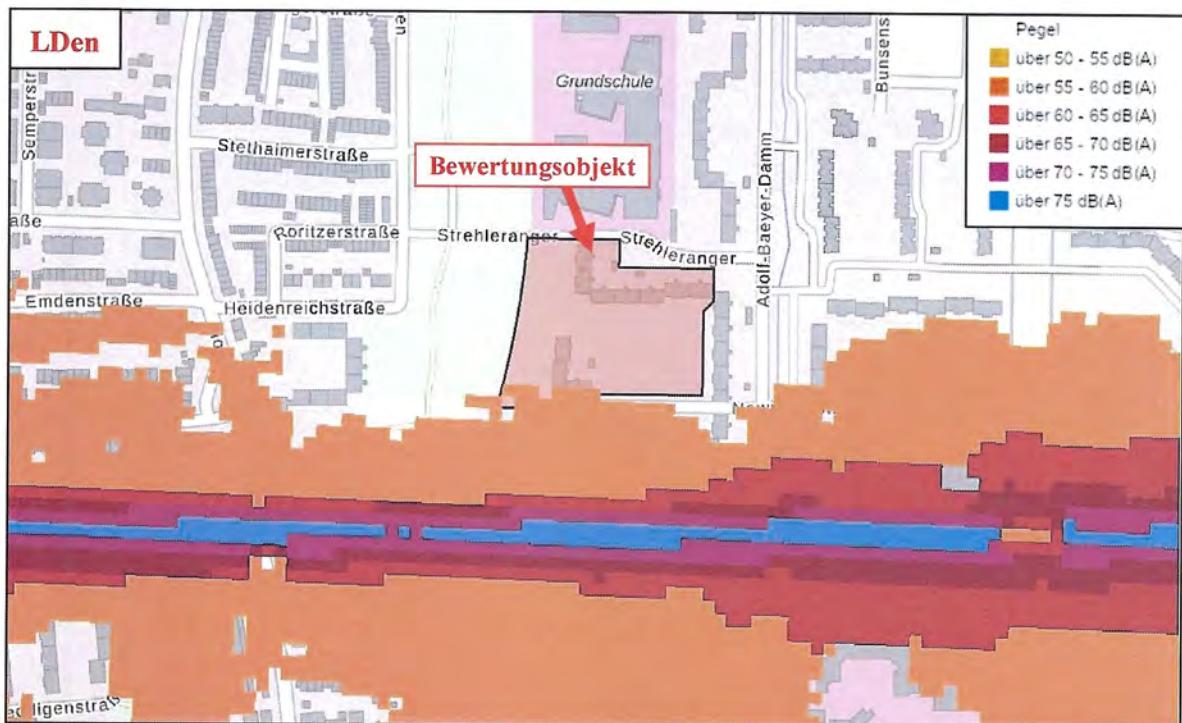
Stadtplanausschnitt der Landeshauptstadt München mit den Stadtteilen
Neuperlach und Altperlach ($M \approx 1 : 10.000$)



Stadtentwicklungsprogramm der LHST München – Ausschnitt aus dem Planungsgebiet der Phase I – Neuperlach Nord / Neuperlach Zentrum



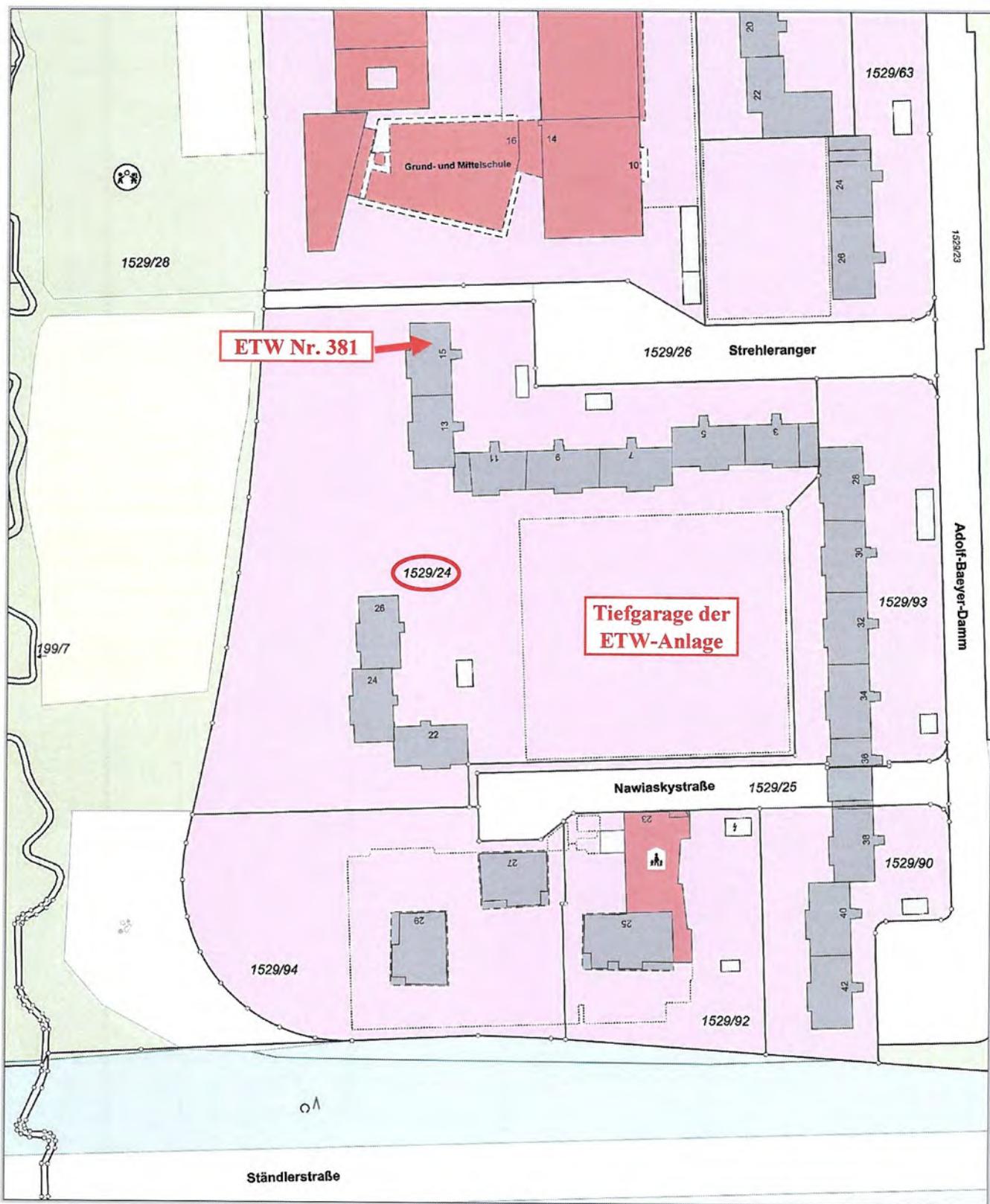
Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt für Hauptverkehrsstraßen
 für das Jahr 2017 gemäß Umgebungslärmrichtlinie der EU aufgeteilt in
 Tagesbelastung (LDen) und Nachtbelastung (LNight)



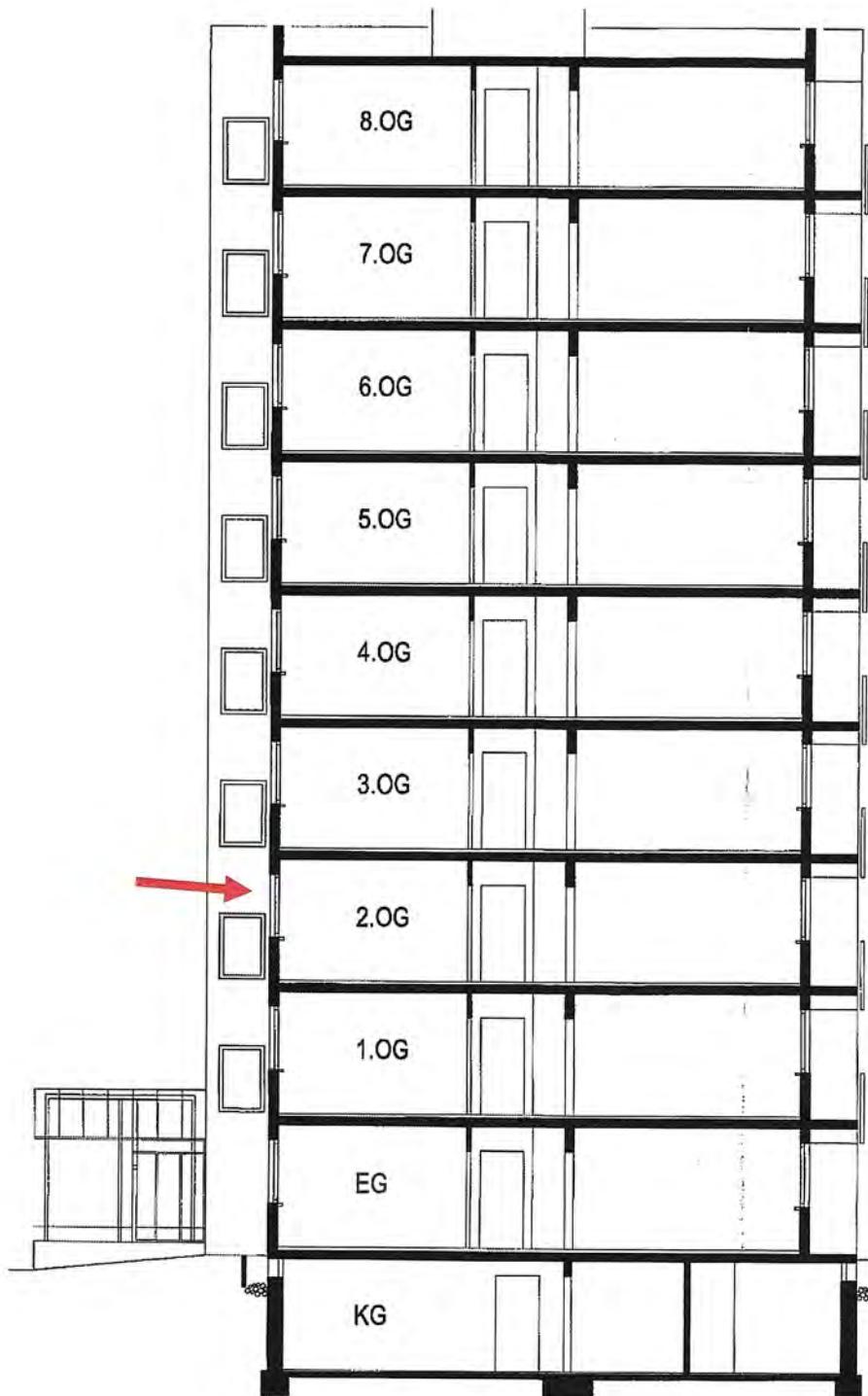
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.500$)

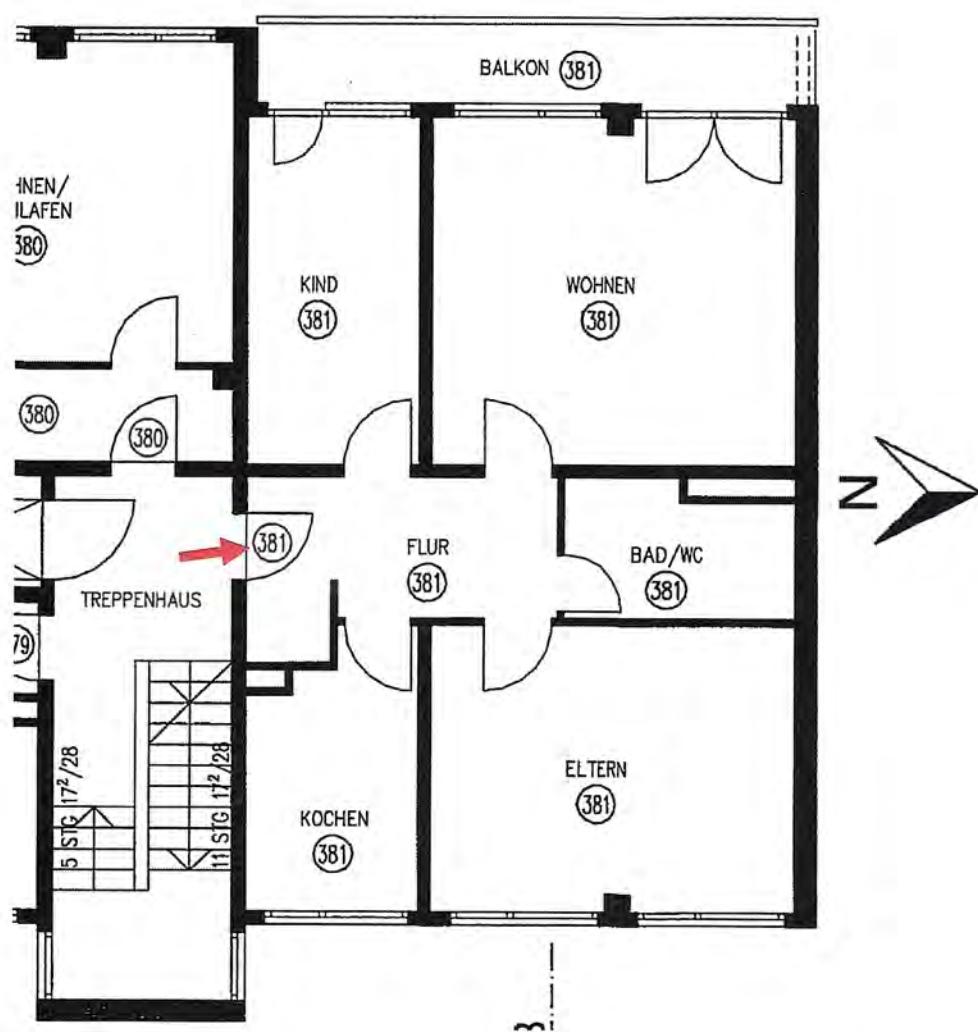


Gebäudequerschnitt B : B
laut Aufteilungsplan
(Maßstab $\approx 1 : 150$)

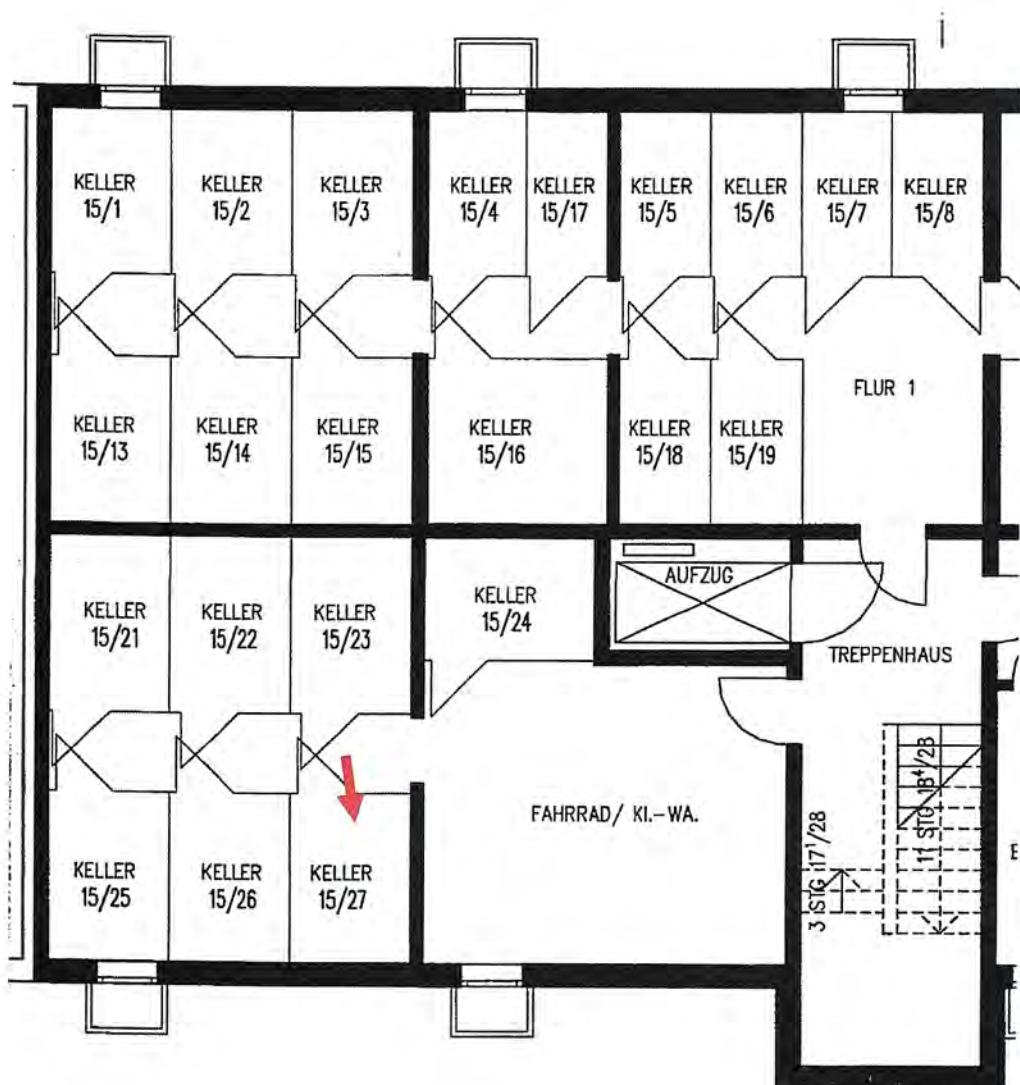


Grundriss ETW Nr. 381 im 2. OG

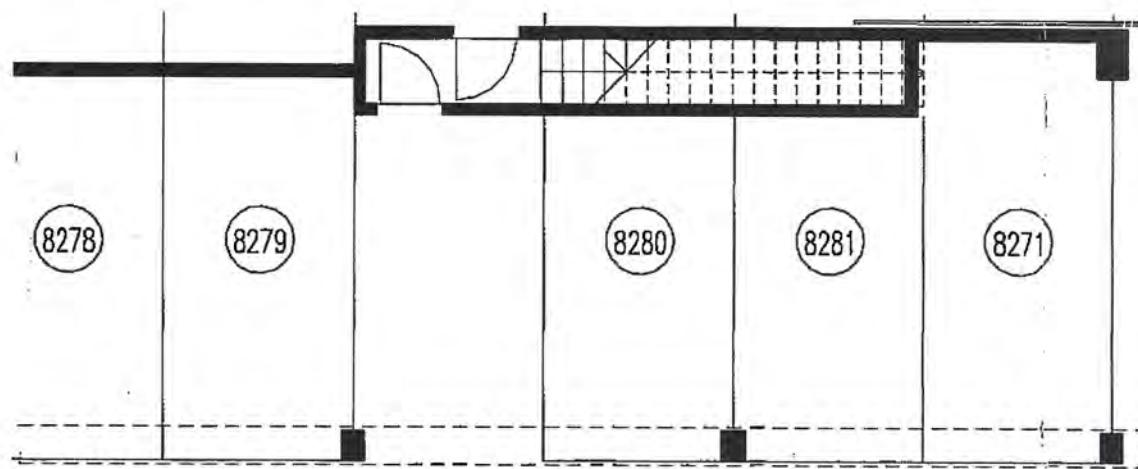
laut Aufteilungsplan

(Maßstab $\approx 1 : 100$)

Grundriss Kellergeschoß
mit Kellerabstellraum Nr. 15/27
laut Aufteilungsplan
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Tiefgarage mit TG-Stellplatz Nr. 8301
laut Aufteilungsplan (Maßstab $\approx 1 : 100$)





Blick in den Strehleranger in westliche Richtung,
Bewertungsobjekt am Ende der Sackstraße (s. Pfeil)



Vorderansicht des Gebäudes; die gegenständliche
ETW Nr. 381 befindet sich im 2. OG



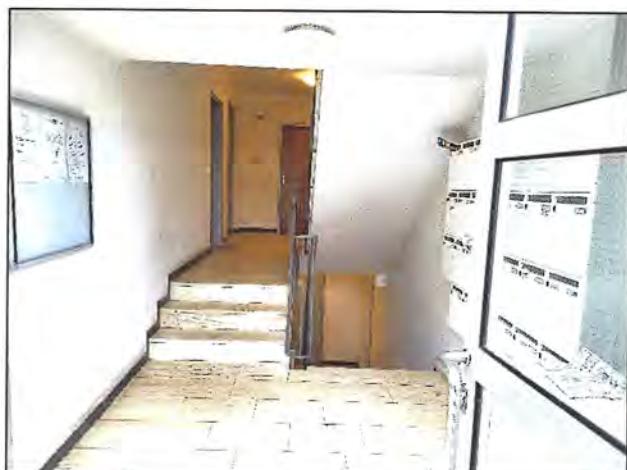
Rückansicht des Gebäudes (Westseite); Blick von
der dahinter befindlichen Grünanlage



Blick auf die Wohnanlage mit großzügigen
Außenanlagen und Kinderspielplatz



Hauseingangsbereich mit Überdachung;
barrierefreier Gebäudezugang



Hauseingangsflur mit Briefkastenanlage;
Blick in das Treppenhaus



Aufzug für 8 Personen; Baujahr 1968;
Umbau und Modernisierung 1999



Wohnzimmer; Blick Richtung Westloggia



Großflächige Westloggia
(Abendsonne)



Blick von der Loggia in die hinter dem
Gebäude befindlichen Grünanlagen



Schlafzimmer; Blick Richtung Osten



Kinderzimmer; Blick Richtung Westen



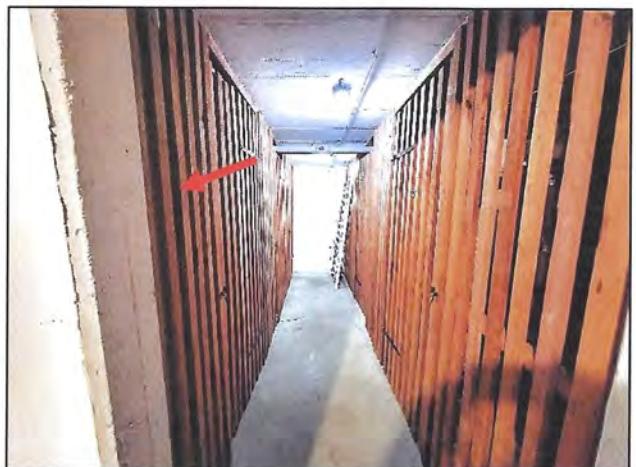
Blick in die Küche



Modernes Bad mit ebenerdiger Dusche, Drehschrank, WB, Wand-WC und Waschmaschinenanschluss



Nordostecke des Badezimmers
(hinter dem Drehschrank)



Zur ETW Nr. 381 gehört das Sondernutzungsrecht
an dem Kellerraum Nr. 15/27 (siehe Pfeil)



Zufahrt zu der geräumigen Tiefgarage; der TG-STP
Nr. 8301 konnte nicht besichtigt werden