

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 9,66/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstücke Nr. 623/2, 625/14, 627/8,
Gemarkung Solln, verbunden mit Sondereigentum an
Wohnung Nr. 13,
Wilhelm-Busch-Straße 5, 81477 München

Amtsgericht München, Az.: 1510 K 153/24 · Projekt 24.G.10



Ansicht von Westen

Das Gutachten wurde am 26.11.2024 erstellt.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 24 Seiten, 8 Anlagen und 73.874 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

signiert von:

Christoph Geuther

am: 26.11.2024

mit:

digisSeal®
by secrypt



Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280



Öffentliche Bestellung
und Vereidigung

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen	6
2.2 Teilungserklärung	7
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	7
2.3 Hausverwaltung	7
2.4 Mietverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht	7
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	8
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	8
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)	9
3. Lagebeschreibung	9
3.1 Großräumige Lage	9
3.2 Kleinstäumige Lage	9
3.3 Objektlage	10
4. Objektbeschreibung	12
4.1 Grundstück	12
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungseigentum	12
4.4 Baubeschreibung	13
4.4.1 Bauliche Außenanlagen	14
4.4.2 Sonstige Außenanlagen	14
4.5 Flächen	14
4.6 Zustand des Objekts	15
4.7 Gesamtbeurteilung	16
5. Marktanalyse	17
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen	17
5.2 Marktdaten	18
6. Wertermittlung	20
6.1 Wertermittlungsverfahren	20
6.1.1 Verfahrenswahl	20
6.2 Vergleichswert	21
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	23
7. Verkehrswert	24

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	9,66/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstücke Nr. 623/2, 625/14, 627/8, Gemarkung Solln, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 13, Wilhelm-Busch-Straße 5, 81477 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	15.05.2024
Wertermittlungsstichtag:	26.11.2024
Qualitätsstichtag:	04.07.2024 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 22.04.2024 • Teilungserklärung URNr. 2315 vom 27.06.1979 • Bewilligungsurkunde Nr. 1200 vom 22.03.1965 • Aufteilungspläne M. 1:100 • Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 03.06.2024 • Beschlusssammlung 2019-2024 • Protokolle Eigentümerversammlungen 2022-2024 • Wohngeldabrechnungen 2021-2023 • Energieausweis vom 22.04.2021
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses LH München • Auskunft Lokalbaukommission • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	04.07.2024

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit dem vorliegenden Genehmigungsplan wurde abgeglichen. Aufteilung und Dimension entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand Wohnung:

Amtsgericht München Grundbuch von Solln		Blatt 11317		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
						2	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			Original lie
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
		a/b	c				
1	2	3		4			Original lie
2	1	9,66/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück					
		623/2	Wilhelm-Busch-Str. 5, Gebäude- und Freifläche		27	11	
		625/14	Nähe Wilhelm-Busch-Str., Landwirtschaftsfläche		5	61	
		627/8	Nähe Wilhelm-Busch-Str., Landwirtschaftsfläche		7	58	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung					Original lie
		im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13;					
		für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 11305 bis Blatt 11377);					
		der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt;					Original lie
		Sondernutzungsrechte sind vereinbart.					
		wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 27.06.1979 URNr. 2315 Notar Raimund Wetlitzky, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 4371; eingetragen am 05.10.1979; zur Einführung des Datenbankgrundbuchs neu gefasst am 05.07.2020.					

Lasten und Beschränkungen Wohnung:

1	2	Lastend an Flurstück 625/14: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung sowie Grünflächen- und Gehwegduldungsrecht) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 12.10.1964 URNr. 97 Notar Heinrich Trautmann, München und vom 28.01.1965 URNr. 467 Notar Heinrich Trautmann, München; eingetragen am 20.08.1965 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen; zur Einführung des Datenbankgrundbuchs neu gefasst am 05.07.2020. 
2	2	Lastend an Flurstück 623/2: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Heizwärme- und Warmwasserleitungsrecht) für Landeshauptstadt München ; gemäß Bewilligung vom 22.03.1965 URNr. 1200 Notar Heinrich Trautmann, München; eingetragen am 09.11.1965 und hierher und auf die für die weiteren Miteigentumsanteile angelegten Grundbuchblätter übertragen; zur Einführung des Datenbankgrundbuchs neu gefasst am 05.07.2020. 
3	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 153/2024); eingetragen am 22.04.2024.

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Eintragung lfd. Nr. 1 betrifft offensichtlich die Duldung einer Grünfläche und eines Gehwegs auf Flurstück Nr. 623/2. Hierdurch ist die Nutzung der Bewertungswohnung nicht eingeschränkt. Ein wirtschaftlicher Nachteil besteht nicht. Ein Werteeinfluss ist nicht erkennbar.

Die Eintragung lfd. Nr. 2 verpflichtet den Eigentümer zum Wärmebezug über das städtische Fernwärmenetz und zur Duldung von entsprechenden Leitungen. Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungswohnung entsteht hierdurch nicht. Ein wirtschaftlicher Nachteil durch den verpflichtenden Bezug von Fernwärme ist nicht begründbar. Ein Werteeinfluss besteht nicht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelndem Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteeinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

Tabellarische Aufstellung: Wohnung Nr. 13, 1. OG, 9,66/1.000 Miteigentumsanteil.

Gemeinschaftsordnung:

Den Wohnungen ist das Sondernutzungsrecht am jeweiligen Kellerraum mit derselben Nummer der Wohnung zugewiesen. Es sind Sondernutzungsrechte an Flurbereichen zugewiesen, jedoch nicht der Bewertungswohnung. An der Tiefgarage wurde eine Gebrauchsregelung vereinbart.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 13		
	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	297,03 €	326,46 €	324,68 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	172,81 €	83,73 €	186,58 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	338,10 €	338,10 €	338,10 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt			213.101,30 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig			2.058,56 €
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Abrechnung 2023			206,00 €

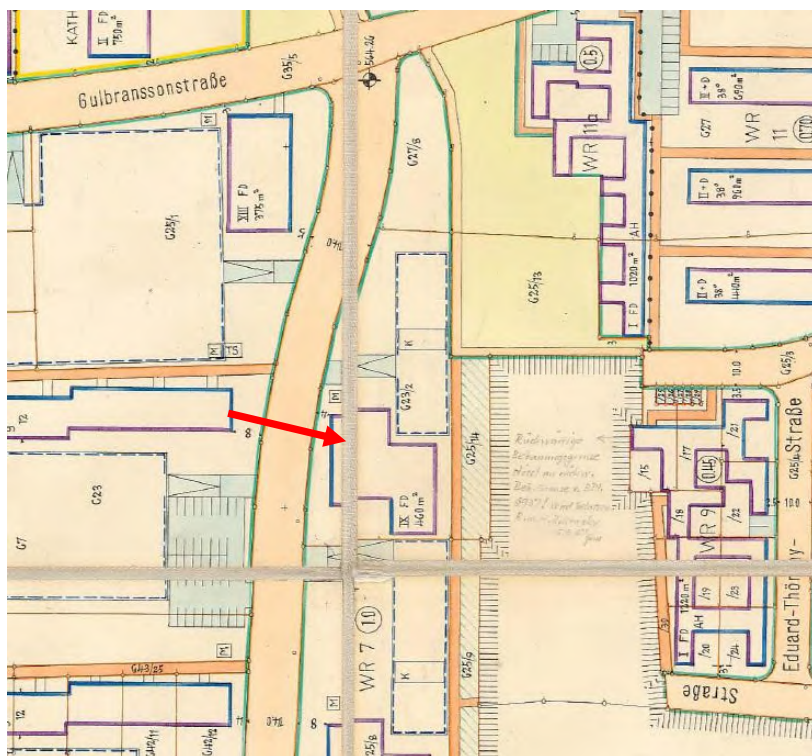
In der Eigentümerversammlung 2024 wurde beschlossen, dass die Instandhaltung inkl. Austausch von Außenfenstern und Balkontüren im Bereich des Sondereigentums vom jeweiligen Eigentümer zu tragen sind.

2.4 Mietverträge

Die Wohnung ist nach Angabe des Mieters seit 1984 auf unbestimmte Dauer zu einem Mietpreis von 385 € monatlich inkl. Nebenkosten vermietet.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 71b vom 09.03.1967. Es handelt sich offensichtlich um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Festgesetzt ist reines Wohngebiet (WR) gem. § 3 BauNVO. Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind Wohngebäude.



Ausschnitt Bebauungsplan

Festgesetzt sind Baugrenzen, die der realisierten Bebauung entsprechen. Zudem sind neun Vollgeschosse, Flachdach, eine Grundfläche von max. 460 m², eine Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,0, eine Tiefgarage und Kinderspielplätze festgesetzt.

Es gelten die Baumschutzverordnung und Stellplatzsatzung.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit einem Mehrfamilienhaus (E+8, unterkellert) sowie mit einer Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 72 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 38 Stellplätzen.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Westen von der Wilhelm-Busch-Straße aus sowie von Osten über einen öffentlich gewidmeten Fußweg.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

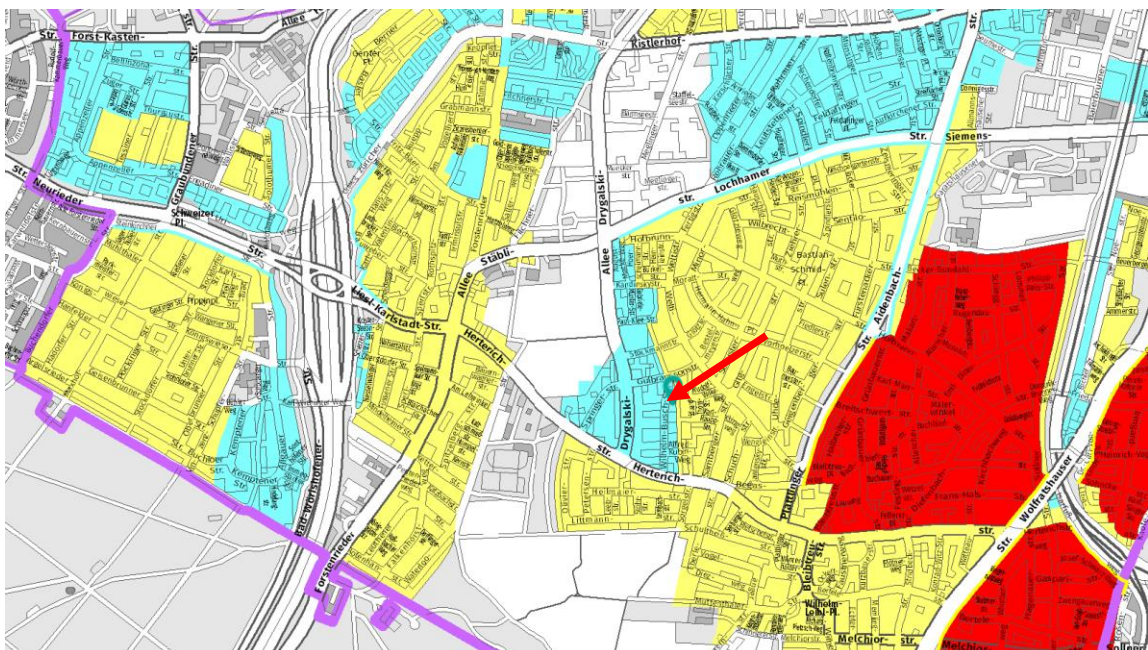
3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,6 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionen-Metropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 19 „Forstenried-Fürstenried-Obersendling-Solln“, in der Gemarkung und im Stadtbezirksteil Solln.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

Der Stadtbezirk 19 reicht von der Isar (Thalkirchen) im Osten bis zum Südpark im Westen (Forstenried). Die nördliche Grenze verläuft zum Stadtbezirk Sendling-Westpark. Im Süden grenzt der Stadtteil an Solln. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die U3 Richtung Fürstenried West und die S7 bzw. 27 Richtung Siemenswerke.

Solln ist der südlichste Stadtteil Münchens. Entlang der Herterich- und Waterloostraße im Nordwesten grenzt Solln an Forstenried. Hinter der Ludwigshöhe beginnt Thalkirchen. Im Norden verläuft die Grenze zu Obersendling an der Wilbrechtstraße und der Becker-Gundahl-Straße. Im Süden befindet sich die Stadtgrenze Münchens. Der Stadtteil ist direkt durch die S7 Richtung Wolfartshausen, die S20 und S27 Richtung Deisenhofen an das Verkehrsnetz angebunden.

Der Stadtbezirk 19 verfügt über eine Fläche von rund 1.777 Hektar. Dort leben derzeit rd. 96.700 Menschen. Der 19. Stadtbezirk ist somit der drittgrößte in der bayerischen Landeshauptstadt. Es gibt zahlreiche Kindertageseinrichtungen, neun Grundschulen und drei Mittel- und Hauptschulen. Eine der Volksschulen hat eine sonderpädagogische Förderung. Zudem befinden sich hier zwei Realschulen, zwei Gymnasien, eine Allgemeinbildende Schule und fünf Berufliche Schulen. (Zahlen: Statistisches Amt 2019). Die Altersgruppe zwischen 18 und 65 stellt mit 65 % den größten Anteil, der Anteil der über 65-Jährigen beträgt 23 % und der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre rd. 12 %. Die soziale Struktur im Stadtbezirk folgt den städtebaulichen Gegebenheiten in den einzelnen Bezirksteilen.

Die Arbeitsplätze konzentrieren sich zum Großteil auf den Gewerbe- und Industriestandort Obersendling. Von den insgesamt 52.000 Arbeitsplätzen sind nahezu 60 Prozent im produzierenden Gewerbe angesiedelt. Der Dienstleistungssektor hat an Bedeutung gewonnen. Jeder fünfte Arbeitsplatz entfällt inzwischen auf diesen Wirtschaftsbereich.

Die Wohnlagequalitäten des heterogenen Stadtbezirks sind gemäß Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses München als „durchschnittlich“ bis „beste“ bewertet.

3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt im nordwestlichen Bereich des Stadtbezirksteils Solln in der so genannten Parkstadt Solln (offiziell Neu-Solln), östlich der Drygalskiallee und nördlich der Herterichstraße. Die Entfernung zur U-Bahn-Station „Forstenrieder Allee“ beträgt rd. 2 km, zur S-Bahn-Station „Solln“ rd. 2,4 km, zum Mittleren Ring rd. 4 km, zur südlichen Bebauungsgrenze der Stadt rd. 500 m, zur Anschlussstelle „Fürstenried“ der A 95 München-Garmisch rd. 1,8 km, ins Stadtzentrum rd. 10,8 km.

Das Objekt gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Für Besucher ist im öffentlichen Straßenraum gebührenfreier Parkraum vorhanden. Die Bushaltestelle mit Anbindung an die U- und S-Bahn liegt rd. 100 m entfernt. Im Umkreis von 2 km sind alle vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen. Die Infrastruktur ist gut.

Die Objektumgebung ist durch Geschoßwohnungsbau geprägt. Die rd. 390 m lange Wilhelm-Busch-Straße verläuft östlich parallel zur Drygalskiallee und dient weitgehend der Erschließung der anliegenden Wohngrundstücke. Durchfahrtsverkehr besteht nicht. Die Lage ist als ruhig zu

bewerten. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen. Stadttypische Hintergrundgeräusche, etwa von der Drygalskiallee aus, sind möglich.



Quelle: BayernAtlas

Die Wohnlage wird im in der Wohnlagekarte 2022 als „durchschnittlich“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage des Stadtbezirks mit guter bis gehobener Wohnlage beschrieben, die Straßenbewertung speziell für die Wilhelm-Busch-Straße weist drei Sterne „gute Wohnlage“ aus. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „normale“ Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich unterdurchschnittlich.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich gut. Südpark, Isar und Forstenrieder Park sind schnell erreichbar.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittliche Wohnlage.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt. Die Ausdehnung in Nord-Süd-Richtung beträgt rd. 135 m, in Ost-West-Richtung im bebauten südlichen Bereich rd. 37 m. Im nördlichen Bereich verjüngt es sich auf rd. 10 m Tiefe. Im Südosten schließt das als öffentlicher Fußweg gewidmete Flurstück Nr. 625/14 mit einer Länge von rd. 51 m und einer Breite von rd. 11 m an. Im Westen grenzt die Wilhelm-Busch-Straße an, im Norden die Gulbrandsenstraße, im Osten ein mit Kindertageseinrichtungen bebautes Grundstück, unbebaute Grünflächen mit Baumbestand bzw. weiter östlich mit Winkelhof-Häusern bebaute Einfamilienhausgrundstücke. Das südliche Nachbargrundstück ist mit einem typ- und baujahresgleichen Mehrfamilienhaus bebaut.

Auf dem Bewertungsgrundstück steht im südlichen Bereich ein Mehrfamilienhaus (E+8). Die nutzbaren Freiflächen liegen hauptsächlich nördlich als Grünfläche mit Baumbestand.

Die Oberfläche ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Die Gebäude wurden ca. 1965 in Massivbauweise, klarer Rechteckform, mit zwei versetzt zueinander angeordneten Baukörpern mit dazwischenliegendem Treppenhaus, Flachdach und auskragenden Balkonen konzipiert. Südlich entlang der Wilhelm-Busch-Straße gibt es noch drei weitere, identische Gebäude. Das Gebäude verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erd- und acht Obergeschoße. Es ist als Mehrspanner mit Laubengangerschließung sowie mit Hochparterre konzipiert. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität einfach. Prägend sind die Lochfassade mit auskragenden Balkonen mit geschlossenen Brüstungen sowie das Flachdach.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Norden über ein natürlich belichtetes Treppenhaus mit Aufzug. Barrierefreiheit ist wegen der Hochparterre-Konzeption jedoch nicht gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie gemeinschaftlich zu nutzen ein Wasch-, ein Trockenraum, ein Abstellraum, ein Hausmeisterkeller sowie Technikräume.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu bewertende Wohnung liegt im 1. Obergeschoß nördlich des westlichen Gebäudeteils. Die Orientierung erfolgt nach Westen. Die Erschließung erfolgt direkt über das Treppenhaus, nicht über den daran anschließenden offenen Laubengang.

Die innere Erschließung erfolgt über einen innenliegenden Flur mit Garderobe. Nach Osten zum offenen Laubengang hin orientiert liegt die Küche. Das Bad/WC ist innenliegend. Westorientiert liegt der Wohn-/Schlafraum mit Westbalkon. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,39 m. Zur Wohnung gehört ein rd. 2 m² großes Kellerabteil.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem Eindruck der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1965
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Beschichtung, Brüstungen massiv mit Stahlgeländer
Treppe:	Stahlbeton, Belag Kunststein, EG Naturstein, Geländer Stahl mit Holzhandlauf
Aufzug:	Personen-Aufzug E-8. OG, Umbau 2011
Dach:	Flachdach Stahlbeton, vermutlich als Warmdach mit Wärmedämmung, Deckung nicht bekannt
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Wandoberflächen innen:	Tapeten, Keramik
Bodenbelag:	Textil, Keramik
Deckensichtflächen:	Putz, gestrichen
Hauseingang:	Metallrahmentür mit Glasfüllung, Seitenteil verglast, Einbau-Klinge-/Gegensprechanlage, Vordach Flachdach, Stahlkonstruktion auf Stützen, Briefkastenanlage freistehend außen
Wohnungseingang:	Holztürblatt lackiert, Blockzarge Holz
Innentüren:	Holztürblatt lackiert, U-Zarge Holz
Kellerabteil:	Holzlatte-Verschlag
Fenster:	Holz-Verbundfenster/-Fenstertüren, Zweifachverglasung, Fensterbänke Naturstein/Alu
Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung, Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	(baujahrestypisch) Einbauwanne, Stand-WC, Spülkasten auf Putz, Waschbecken

Besondere Einbauten: keine

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang: Beton-Verbundsteinpflaster

Wege: Betonplatten, Asphalt, Stufenanlage/Rampe Naturstein, Geländer Stahl

Einfriedung: tlw. Metallgitterzaun

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Hecken-, Baum- und Strauchbestand, Rasen, Spielplatz

4.5 Flächen

Grundlage sind die aus dem Aufteilungsplan entnommenen Raummaße, die als Rohbaumaße unterstellt und um 3 % Wandbeläge bereinigt werden. Ein Aufmaß erfolgte auftragsgemäß nicht. Die Ermittlung erfolgt gemäß Berechnungsmethode des Gutachterausschusses München. Es ergibt sich eine Wohnfläche von gerundet 32 m², wie sie vom Gutachterausschuss in der Kaufpreissammlung für eine identische Wohnung im Objekt angegeben wird:

Wohnflächen in Anlehnung an WoFIV (2004) gem. Methode GAA München:					
Wohnung Nr. 13	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m ²]	Fläche [m ²]
Diele	lt. Plan			4,27	
Küche	lt. Plan			3,08	
Abstellbereich	lt. Plan			1,00	
Bad/WC	lt. Plan			3,70	
Wohnen/Schlafen	lt. Plan			19,33	
Balkon überdeckt (zu 50 %)				1,30	
Zwischensumme					32,68
Abzüglich Wandbeläge	3%				-0,98
Wohnfläche gesamt					31,70
Nutzungsfläche Keller Nr. 13	1	2,000	1,000		2,00

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen.

Erhöhter Bedarf an Schönheitsreparaturen an sichtbaren Oberflächen (Decke, Wände, Böden, Innentüren, Sanitärgegenstände etc.).

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist gut, zumal offensichtlich Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (z. B. Wärmedämmverbundsystem, Eingangstür, Balkonsanierung).

Das Sondereigentum weist einen durchgehend baujahrestypischen Zustand auf. Dies betrifft neben den sichtbaren Oberflächen und der Sanitärausstattung auch die Fenster. Es handelt sich um einen einfachen Ausstattungsstandard. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist unzeitgemäß. Es besteht Modernisierungsbedarf und Schönheitsreparaturbedarf.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 115 kWh/m²a aus, was zwischen dem Verbrauch eines zeitgemäßen Mehrfamilienhaus-Neubaus (< 50 kWh/m²a), jedoch unter dem Verbrauch von nicht wesentlich modernisierten Mehrfamilienhäusern (> 175 kWh/m²a) liegt. Verbrauchsorientierte Ausweise haben jedoch wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Positiv wirkt vorliegend die kompakte Bauform, die erfolgten energetischen Sanierungen sowie der Energieträger Fernwärme. Energetisches Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle (z. B. tlw. Fenster) und an der Heizungsanlage (Einsatz regenerativer Energie).

4.7 Gesamtbeurteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine für die Bauzeit der 1960er typische Konzeption, wie sie im Stadtgebiet und in der Parkstadt Solln häufiger anzutreffen ist. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Lochfassade, Flachdach, Balkone. Das Gebäude fügt sich in das Stadtbild bzw. die baujahresähnliche Bebauung in der Umgebung ein, wobei die Architektursprache einfach ist.

Die zu bewertende Wohnung ist ein 1-Zimmer-Apartment mit üblicher, zweckmäßiger Grundrisskonzeption. Die Belichtung ist wegen der Höhenlage im Gebäude leicht unterdurchschnittlich, die Orientierung nach Westen jedoch positiv. Ebenfalls positiv ist der Umstand, dass die Küche natürlich belichtet ist, was auch ein Querlüften des Apartments ermöglicht. Der Balkon bietet durchschnittlichen Nutzwert. Das Wohn-/Schlafzimmer bietet einfachen Wohnwert. Das Bad/WC ist hinreichend dimensioniert, jedoch wegen der fast 60 Jahre alten Ausstattung modernisierungsbedürftig. Die fehlende natürliche Belichtung ist objekttypisch. Der Abstellraum im Keller bietet ausreichend Lagerfläche.

Die Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, einfache, nach Modernisierung durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit als durchschnittlich, nach Modernisierung sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist maximal durchschnittlich. Zu einer Wohnnutzung bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Wohnraum im Vordergrund.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Der Bedarf an Wohnungseigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer deutlich erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 11 % zurückgegangen, nachdem der Rückgang im Jahr 2022 bereits 29 % betrug. Der Geldumsatz sank im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 22 %. Gemäß Halbjahresreport 2024 stieg die Anzahl der Verträge im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 %, der Geldumsatz stieg um 24 %.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2023 entfällt auf den Teilmarkt von Wohnungs- und Teileigentum ein Anteil von 85 % der Verträge und von 49 % des Geldumsatzes.

Vermarktungschancen:

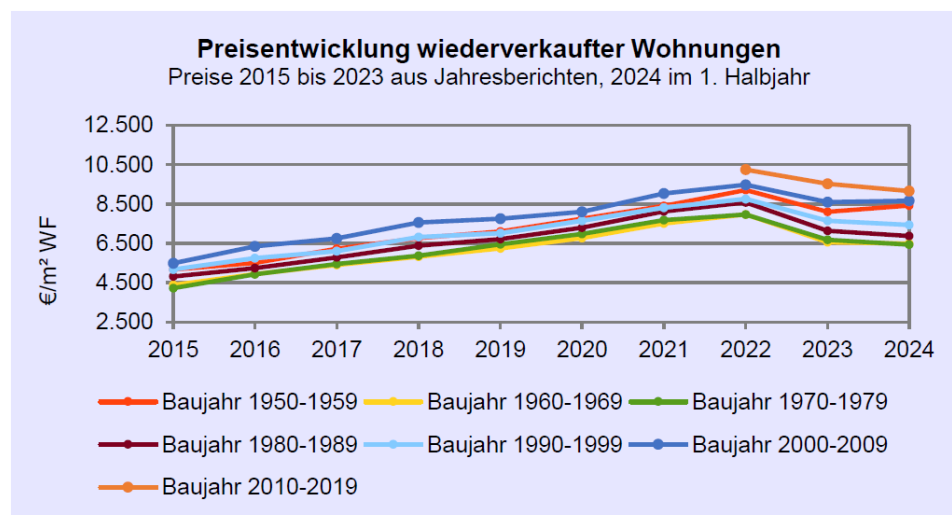
Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die gute Infrastruktur und die zweckmäßige Konzeption als 1-Zimmer-Apartment. Nachteilig wirken die überdurchschnittliche Entfernung zu U- und S-Bahn, das mit dem hohen Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko und der sanierungs- und modernisierungsbedürftige Zustand des Sondereigentums. Die Nachfrage nach Anlageobjekten in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart zutrifft. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen, beginnt sich jedoch im Jahr 2024 wieder zu erhöhen. Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor in hohem Maß vorhanden. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2023 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Solln bei 160 wiederverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 469.000 € aus (Tab. 9). Für wiederverkaufte Apartments < 45 m² Wohnfläche in „durchschnittlicher“ Lage Münchens und Baujahr 1960 bis 1969 (96 Stück, Wohnfläche durchschnittlich 31 m²) wird ein Mittelwert von 7.100 €/m² Wohnfläche und eine Spanne von ± 15 % ausgewiesen. Bei der Wohnfläche sind Balkone, Loggien und überdachte Terrassen zu 50 %, Dachterrassen nicht enthalten. Diese Daten beziehen sich auf einen Mittelwert der jeweiligen Lage-Klassen, die hinsichtlich Lagequalität nicht ohne weiteres auf die Makrolage des Bewertungsobjekts zu übertragen ist.

Dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses kann folgende Preisentwicklung entnommen werden:



*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Quelle: Halbjahresreport 2024, S. 8

Für Wohnungen der Baujahresgruppe 1960 bis 1969 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lässt sich grafisch und überschlägig für das Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr ein Preistrückgang von rd. 18 % ablesen, für das 1. Halbjahr 2024 gegenüber 2023 nur ein geringer Rückgang.

Eine Auswertung des Marktdaten-Archivs der IMV GmbH ergibt folgende Kauf-Angebotspreise von Objekten im Stadtgebiet, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahrs und Größe annähernd vergleichbar sind:

Kaufangebote ab 2024, Baujahr 1960-1975, WF 25-40 m²							
Datum	Ort	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
16.01.2024	Solln		ETW	1967	28	170.000 €	6.071 €
30.09.2024	Solln		ETW	1965	28	200.000 €	7.143 €
29.09.2024	Solln		ETW	1966	29	215.000 €	7.414 €
29.09.2024	Solln		ETW	1971	29	270.000 €	9.310 €
26.06.2024	Solln		ETW	1971	30	150.000 €	5.000 €
05.03.2024	Solln		ETW	1966	30	209.000 €	6.967 €
22.01.2024	Solln		ETW	1965	31	139.000 €	4.484 €
20.05.2024	Solln		ETW	1965	32	195.000 €	6.094 €
30.04.2024	Solln	Drygalski-Allee 118	ETW	1969	32	250.000 €	7.813 €
10.03.2024	Solln	Geigenbergerstr. 23	ETW	1968	34	180.000 €	5.294 €
19.08.2024	Solln		ETW	1968	34	230.000 €	6.765 €
29.09.2024	Solln		ETW	1970	34	269.000 €	7.912 €
02.07.2024	Solln		ETW	1968	35	219.000 €	6.257 €
06.05.2024	Solln		ETW	1969	35	260.000 €	7.429 €
24.06.2024	Solln		ETW	1971	35	274.000 €	7.829 €
28.05.2024	Solln		ETW	1965	35	295.000 €	8.429 €
29.09.2024	Solln	Drygalski-Allee 118	ETW	1969	36	149.000 €	4.139 €
25.01.2024	Solln		ETW	1968	37	249.000 €	6.730 €
29.09.2024	Solln	Springerstr. 8	ETW	1966	37	249.500 €	6.743 €
05.03.2024	Solln		ETW	1969	37	279.000 €	7.541 €
29.09.2024	Solln		ETW	1966	38	250.000 €	6.579 €
Mittelwert				1968	33	223.881 €	6.759 €
Median						230.000 €	6.765 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Ausstattung und Zustand sind nicht bekannt.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise liegt mit – 39 % bis + 38 % deutlich über der Spanne der ausgewerteten Kaufpreise gemäß Immobilienmarktbericht. Mittelwert und Median weichen jedoch kaum voneinander ab. Der Median liegt rd. 5 % unter dem Mittelwert des vom Gutachterausschuss genannten Durchschnittswerts für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (ca. 7.100 €/m²), was wegen der Preisentwicklung plausibel ist.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation. Zudem sind nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses acht auswertbare Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen aus der näheren Umgebung mit hinreichender Übereinstimmung vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund

der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss München liegen für die zu bewertende Wohnung gut zum Vergleich geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits in den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

- Örtliche Lage (Mikrolage) und Lage im Gebäude
- Alter, Bauqualität und Ausstattung des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzflächen wie Hobbyraum
- Zahl der Wohnungen im Gebäude
- Immissions-Exposition
- Soziales Umfeld, Außenwirkung der „Adresse“

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus der näheren Umgebung (Parkstadt Soln) herangezogen. Eines der Vergleichsobjekte liegt in der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft, eines in der südlich benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft im typgleichen Gebäude. Auch die übrigen Kaufobjekte liegen in typ- und baujahresähnlichen Objekten. Damit ist eine sehr gute Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Baujahr und tlw. der rechtlichen (WEG-)Gegebenheiten gegeben.

Vier der Vergleichsobjekte wurden vermietet verkauft. Untersuchungen des Gutachterausschusses München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass vermietete Wohnungen im Jahr 2023 mit einem Abschlag von durchschnittlich 9 % gehandelt

wurden. Bei den vermietet veräußerten Wohnungen erfolgt ein entsprechender Zuschlag, da das Bewertungsobjekt auftragsgemäß im mietfreien Zustand zu bewerten ist.

Die Abweichungen der individuellen Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt ggf. in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „einfach“ bzw. modernisierungsbedürftig angesetzt.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der Kaufobjekte erfordert jedoch keine Anpassung.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung wird im Verlauf des Jahres 2023 um – 18 % pro Jahr indexiert. Für den Zeitraum davor und danach erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Wohnung Nr. 13** folgender objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Gem. Solln, BJ 1965-1970, WF 25-40 m²

Kaufpreis							Zu- und Abschläge wegen				Index	Vergleichs- wert	
Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	je m²	Vermiet.	Lage	Ausst.			Größe
1	06/2024	Nachbar-WEG	2. OG	ja	1965	32	6.047 €	1,09	0,98	0,95	1,00	1,00	6.136 €
2	05/2024	westl. Drygalski-Allee	3. OG	nein	1969	36	6.960 €	1,00	0,96	0,95	1,00	1,00	6.348 €
3	04/2024	westl. Drygalski-Allee	1. OG	nein	1966	30	7.167 €	1,00	1,00	0,92	1,00	1,00	6.594 €
4	12/2023	östl. Drygalski-Allee	4. OG	ja	1965	26	7.129 €	1,09	0,94	0,95	1,00	1,00	6.939 €
5	12/2023	westl. Drygalski-Allee	1. OG	ja	1969	36	5.429 €	1,09	1,00	1,00	1,00	1,00	5.918 €
6	09/2023	WEG	6. OG	nein	1965	32	6.778 €	1,00	0,94	1,00	1,00	0,97	6.180 €
7	07/2023	westl. Drygalski-Allee	4. OG	nein	1969	36	5.568 €	1,00	0,94	1,00	1,00	0,91	4.763 €
8	02/2023	westl. Drygalski-Allee	5. OG	ja	1969	36	7.238 €	1,09	0,94	1,00	1,00	0,85	6.304 €
Arithmetisches Mittel						1967	33	6.540 €					6.148 €
Median													6.242 €

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 23 bis + 13 % um den Mittelwert, was als homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Auswertung des Immobilienmarktberichts 2023 des Gutachterausschuss liegt eine Kaufpreisspanne von ± 15 % zugrunde. Der Median der angepassten Kaufpreise nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 12 % unter dem vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2023 dargestellten Durchschnittspreis für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (7.100 €/m² WF), was durch die rückläufige Preisentwicklung und die sanierungs-/modernisierungsbedürftige Ausstattung der Bewertungswohnung begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 8 % unter dem Median der recherchierten Marktangebotsdaten für annähernd vergleichbare Wohnungen in der Nähe, was unter Berücksichtigung üblichen Verhandlungsspielraums plausibel ist.

Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die **Wohnung Nr. 13** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **6.240 €/m²** Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums im Kellergeschoß.

Bewertung:

Es ergibt sich folgender, vorläufiger Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m ² /Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 13	32,00 m²	6.240 €	199.680 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, sind nicht bekannt.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungsstichtag **26. November 2024**

für die **Wohnung Nr. 13**,
9,66/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstücke Nr. 623/2, 625/14, 627/8,
Gemarkung Solln,
Wilhelm-Busch-Straße 5, 81477 München

ein Verkehrswert (Marktwert) von

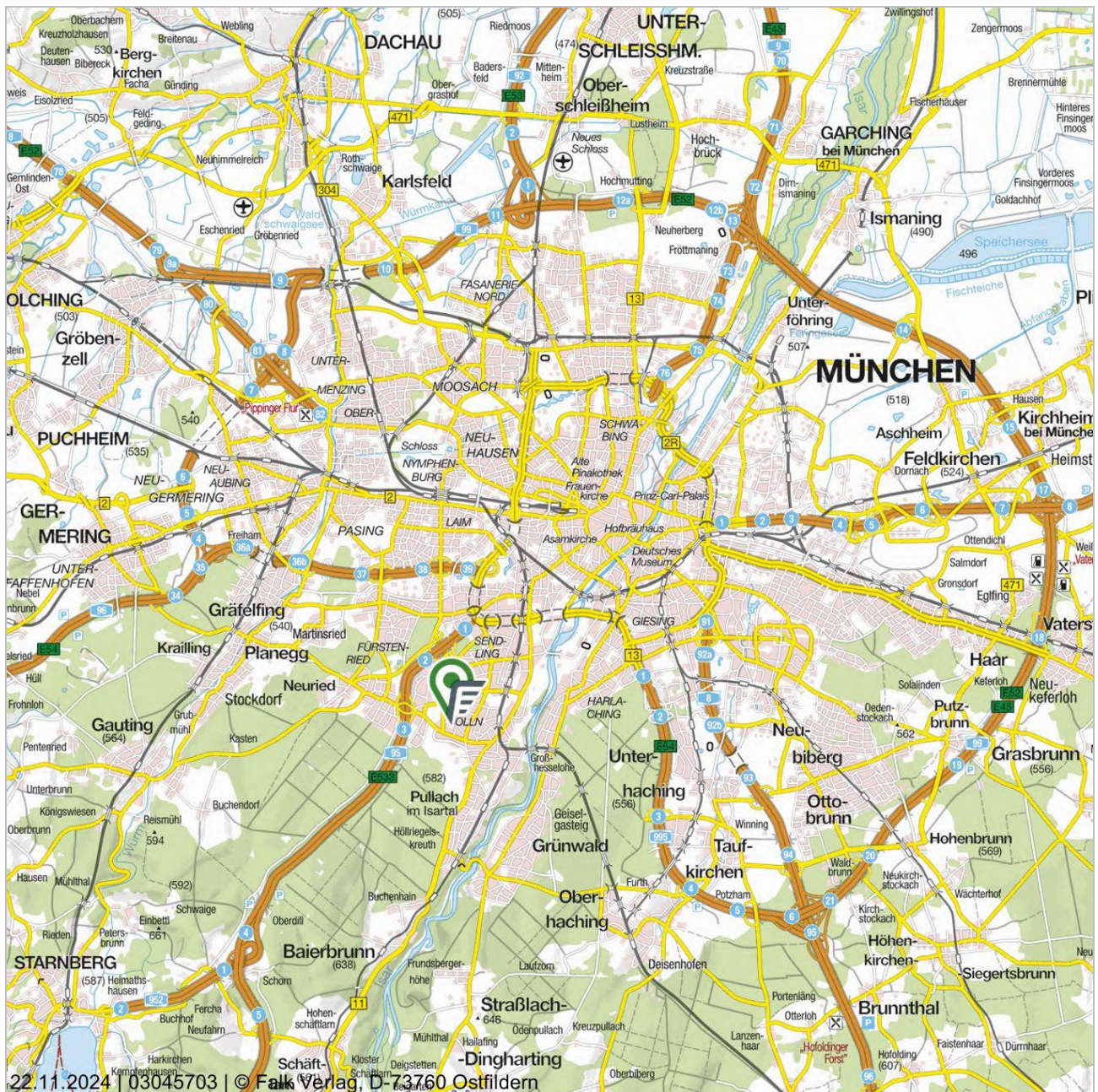
200.000 €

(in Worten: zweihunderttausend Euro)

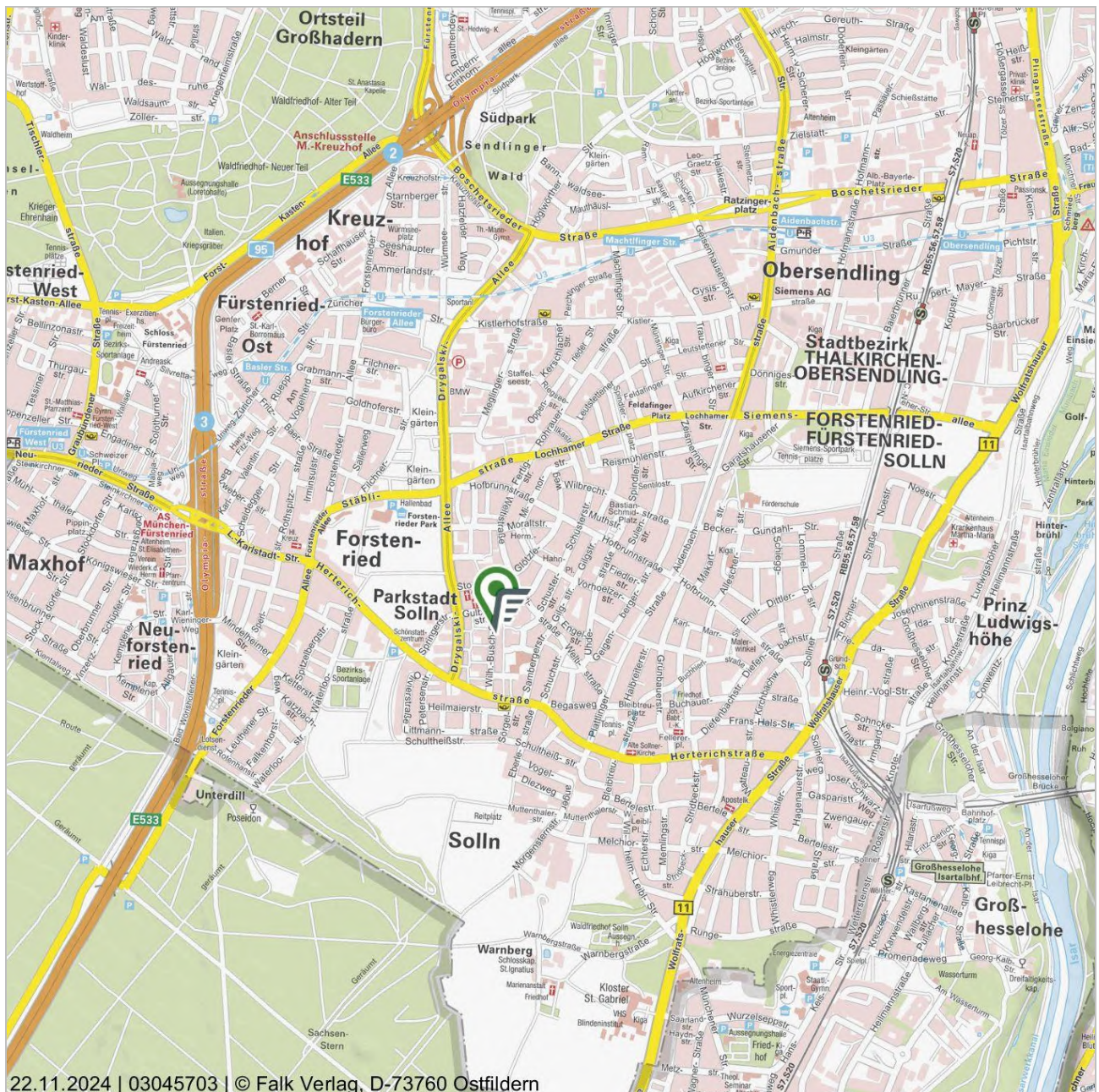
als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

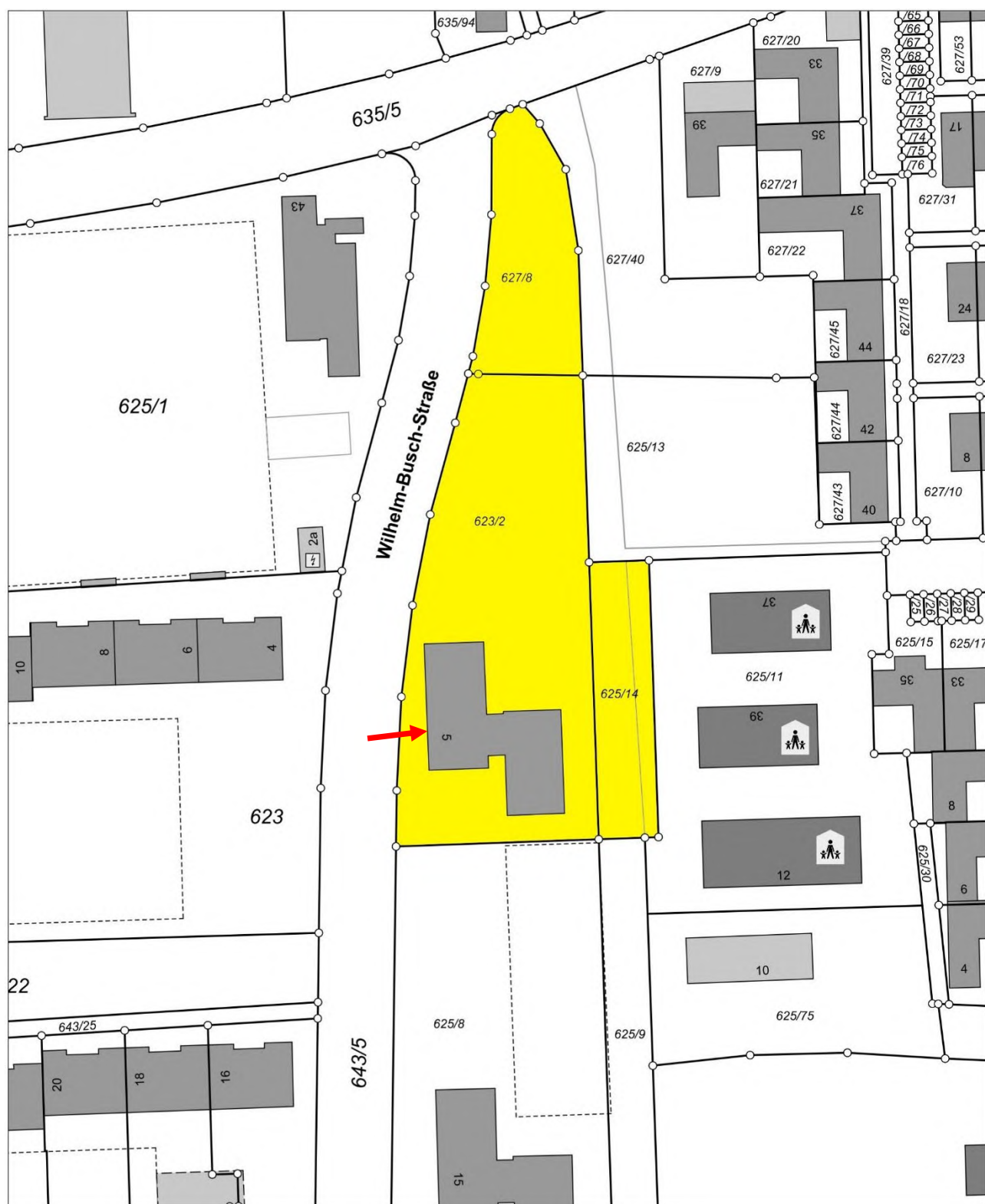
Die Anlagen 1 bis 8 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

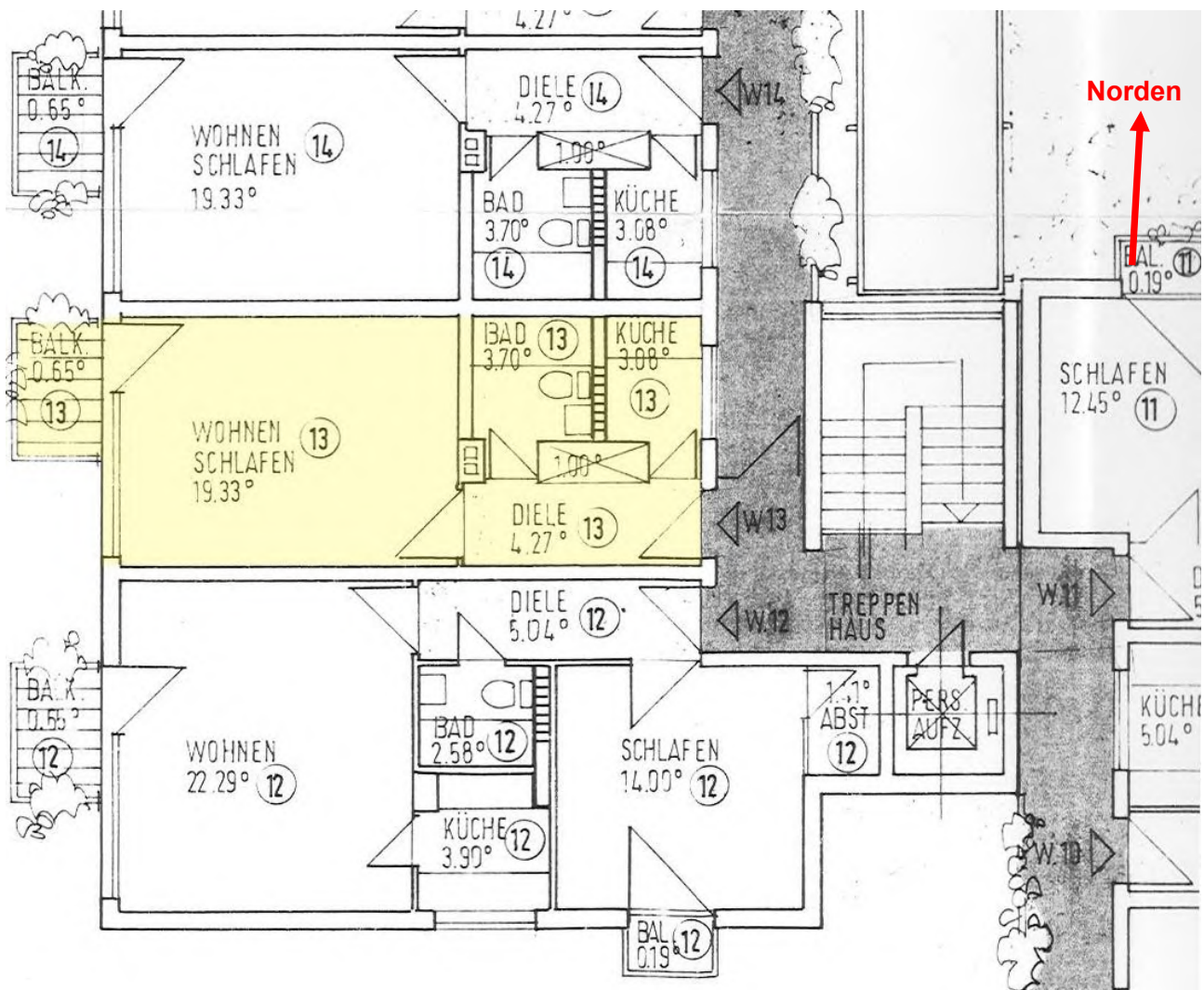


Stadtplanausschnitt

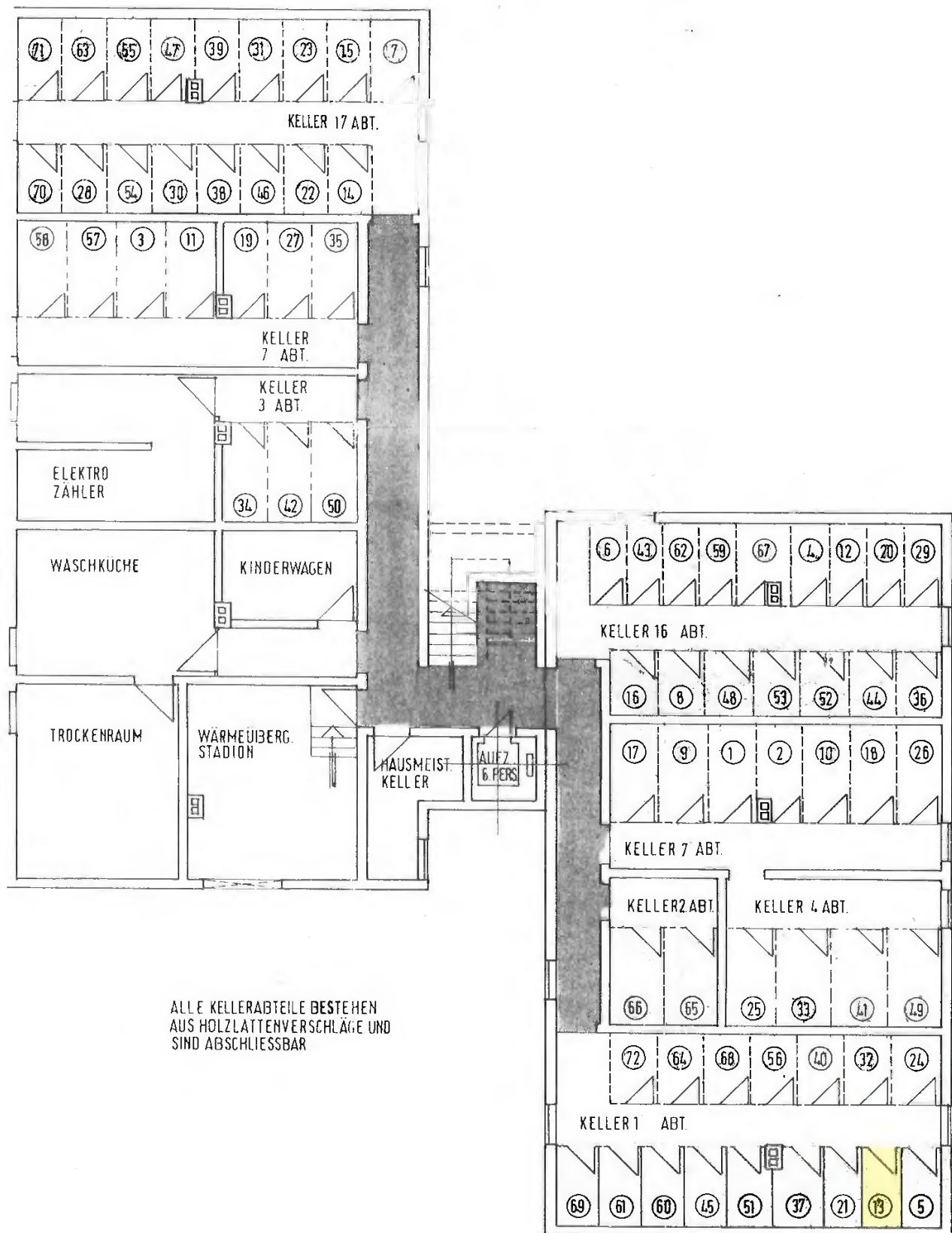


Flurkartenauszug (ca. M. 1:1.000)

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Grundriss 1. Obergeschoß



Grundriss Kellergeschoß