

Barbara Kuntz

Architektin

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH
zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz Hubertusstr. 4 80639 München Tel 089/178 45 97 Fax 089/178 79 685 sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

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



AG München

AZ:1510 K 157/23

Objekt

Lagerräume
Waltherstr. 29
80337 München

Stichtag

21. August 2023

Datum

23. Oktober 2023

Verkehrswert

100.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstücksbeschreibung	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.6.3	Sonstige rechtliche Gegebenheiten.....	10
2.7	Entwicklungszustand.....	10
3	Wohn- und Bürogebäude, Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Allgemeine Angaben	11
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	12
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	13
3.5	Technische Gebäudeausstattung	13
3.6	Außenanlagen	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage.....	14
4	Lager Nr. 15	16
4.1	Allgemeines	16
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	17
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung.....	17
4.4	Beurteilung.....	18
5	Wertermittlung	19
5.1	Wertermittlungsverfahren	19
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	20
5.3	Vergleichswertermittlung	20
5.3.1	Ableitung des Vergleichswerts	21
6	Verkehrswert	22
7	Abkürzungsverzeichnis	23
8	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 17.07.2023, AZ: 1510 K 158/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Hinweis	Die Unterzeichnerin hat bereits zum Stichtag 30.04.2021 ein Gutachten über das Beschlagnahmeobjekt erstellt. Beauftragt wird nun eine Aktualisierung dieses Gutachtens.
Objekt	Lagerräume, WC im Untergeschoss des Vordergebäudes rd. 94 m ² NF Baujahr: Vordergebäude 1894, Rückgebäude 1897, Denkmalschutz, Umwandlung 2007/2012
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 21.08.2023
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Der Zugang zu den Lagerräumen im Untergeschoss wurde, wie schon beim Ortstermin am 30.04.2021 nicht ermöglicht. Es konnte lediglich der Lichthof, der Eingangsbereich und der Treppenabgang zum Untergeschoss besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 15.06.2023- Lageplan M 1:1000- Teilungserklärung UrkNr. 2924 vom 05.10.2007- 1.Nachtrag UrkNr. 371 vom 14.02.2012- Aufteilungspläne Nr. 2007-023253 und 2012-127702- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 23.08.2007, 06.02.2012- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Lagekarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München- Immobilienmarktbericht 2022, Frühjahresticker und Halbjahresreport 2023 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation- Gutachterausschuss München: -- Hausverwaltung: Wirtschaftsplan 2022, Jahresabrechnung 2021- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen
Rechtsgrundlagen	<ul style="list-style-type: none">- BauGB: Baugesetzbuch- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken- BayBO: Bayerische Bauordnung- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung- WEG: Wohnungseigentumsgesetz- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
Vorbehalte	<p>Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.</p> <p>Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft, für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.</p>
Wichtiger Hinweis	<p>Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.</p>

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Ludwigs-Vorstadt, Blatt 10589: 33/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Lagerräumen Nr. 15 an dem Grundstück der Gemarkung Ludwigs-Vorstadt Flst. 10194/4 Sektion 6 – Waltherstr. 29 Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 157/2023); eingetragen am 15.06.2023
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage	Das gegenständige Bewertungsobjekt befindet sich im 2. Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk umschließt die südliche Hälfte der Altstadt. Die Trennung zwischen den beiden Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt verläuft entlang der Lindwurmstraße. Der Stadtbezirk gliedert sich in die Bezirksteile Gärtnerplatz, Deutsches Museum, Glockenbach, Dreimühlen, Am Alten südlichen Friedhof, Am Schlachthof, Ludwigsvorstadt-Kliniken und St. Paul.	
Mikrolage	Die Strukturen und Funktionen des dicht besiedelten Stadtbezirks sind viertelspezifisch sehr unterschiedlich ausgeprägt. Zur Isarvorstadt, in der das Bewertungsobjekt liegt, gehören die Bezirksteile Schlachthof, Dreimühlen, Am Alten Südlichen Friedhof, Glockenbach, Gärtnerplatz und Deutsches Museum. Das gegenständige Wohn- und Bürogebäude liegt im Bezirksteil Am Alten Südlichen Friedhof. Das Wohngebiet der nahen Umgebung wird begrenzt von der Waltherstraße im Norden, der Häberlstraße im Westen und der Maistraße/Tumblingerstraße im Osten und Süden.	
Freizeitwert	Der Grünflächenanteil in diesem Stadtbezirk ist gering. Den Alten Südfriedhof ältester Zentralfriedhof Münchens, erreicht man nach ca. 350 m in östlicher Richtung. In westlicher Richtung gelangt man nach etwa 1,5 km zur Bavaria mit der Ruhmeshalle und dem anschließenden Bavariapark auf der Theresienhöhe. Auf der angrenzenden Theresienwiese finden neben dem weltweitbekanntesten Oktoberfest ganzjährig diverse Veranstaltungen statt.	
Verkehrslage	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die wenige Meter entfernte Lindwurmstraße sind der Altstadtring und die angrenzenden Stadtteile schnell zu erreichen.	
Öffentlicher Nahverkehr	Der Stadtbezirk ist über die U1 und U2 sowie die U3 und U6 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bus- und Trambahnhaltestellen liegen im Gehbereich.	
Entfernungen	Bushaltestelle Goetheplatz	ca. 130 m
	U-Bahnhof Goetheplatz	ca. 130 m
	Hauptbahnhof	ca. 2 km
	München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 3 km
	Flughafen München	ca. 36 km

Parksituation	Im Umfeld des Bewertungsobjekts ist das Angebot an öffentlichen Parkplätzen sehr begrenzt. Die Wohnanlage liegt im Parklizenzgebiet 'Alter Südfriedhof'.
Umgebungsbebauung	Die Bebauung im näheren Umfeld wird geprägt von teils denkmalgeschützten Bauten aus der Zeit Ende des 19. Jahrhunderts. Es handelt sich um Wohn- und Geschäftshäuser in meist viergeschossiger, geschlossener Blockbauweise mit Innenhöfen.
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Bewertungsobjekt wird entsprechend der Lagekarte der guten Wohnlage zugeordnet.
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen konnten trotz innerstädtischer Lage nicht festgestellt werden.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Gehbereich rund um den Goetheplatz und entlang der Lindwurmstraße. Das Stadtzentrum mit dem vielfältigen Angebot an Geschäften und kulturellen Einrichtungen ist schnell erreichbar. Das LMU-Klinikum an der Moosstraße liegt wenige Metern entfernt.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 20 m
Mittlere Tiefe	ca. 52 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	kommunische Bebauung
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Einbahnstraße in Richtung Osten
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 16 m; einspuriger Ausbau, asphaltiert, beidseitig Gehwege, Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Öl, Kabelanschluss

2.5 Privatrechtliche Situation

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt das gegenständliche Wohn- und Bürogebäude in einem Bereich, für den eine Nutzung als WB - Gebiet (besonderes Wohngebiet) nach § 4a BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgebiet.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

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

Auskunft der LBK

Die Bauaufsichtsbehörde der Stadt München teilte der Unterzeichnerin im Mai 2021 folgende Beanstandungen bzw. Sachverhalte mit:

1. Das Rückgebäude diene ursprünglich als Lager. Die seit Jahren bestehende Büronutzung wurde erst 2011 durch eine beantragte Genehmigung nachträglich legalisiert. Vor Nutzungsaufnahme sind jedoch von einem Prüfsachverständigen zu erstellende bautechnische Nachweise zu Standsicherheit und Brandschutz vorzulegen. Laut Bauaufsicht sind Brandschutzmaßnahmen in einem Kostenrahmen von 50.000 bis 60.000 € durchzuführen. Die geforderten Nachweise wurden nach Auskunft vom Eigentümer des Rückgebäudes nicht nachgereicht, weshalb seit 2011 Zwangsgelder erhoben werden. Die Forderungen werden inzwischen von den Mietern des Rückgebäudes beglichen, um einer Nutzungsuntersagung entgegenzuwirken. In welchem Umfang bauliche Maßnahmen bereits durchgeführt wurden, konnte die Sachverständige nicht in Erfahrung bringen.

2. Die 2012 erteilte Baugenehmigung für den Ausbau des Dachgeschosses des Rückgebäudes zu einer Wohnung mit Dachterrasse entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan ist abgelaufen.

Anmerkung:

Die Baugenehmigung erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht innerhalb von vier Jahren begonnen oder die Bauausführung vier Jahre unterbrochen worden ist. Danach ist die Baugenehmigung neu zu beantragen oder ein Freistellungsverfahren neu anzuzeigen. Laut Auskunft der Baubehörde wurde aktuell keine neue Baugenehmigung beantragt.

3. Laut Freiflächengestaltungsplan ist die ehemalige Remise im Innenhof abzureißen. Stattdessen ist dieser mit einer Grünfläche und Kinderspielplatz neu anzulegen.

Eine aktuelle Rückfrage bei der Bauaufsichtsbehörde hat ergeben, dass die im Mai 2021 übermittelten Beanstandungen weiterhin bestehen.

2.6.3 Sonstige rechtliche Gegebenheiten

Denkmalschutz	Das Wohn- und Bürogebäude ist in der Liste der Baudenkmäler geführt, Aktennr. D-1-62-000-7336: Kurzbeschreibung: „Mietshaus, viergeschossiger Eckbau mit Fassadengliederung im Stil der deutschen Neurenaissance, mit Eckerker, Gaube und Fenstergittern im Erdgeschoss, von August Brühle, 1894, Fassade nach dem Zweiten Weltkrieg vereinfacht; Rückgebäude, ehem. Lagerhaus, 1897“.
---------------	---

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

digitale Fassung für das Amtsgericht München
reduzierte Druckqualität

3 Wohn- und Bürogebäude, Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung des Wohn- und Bürogebäudes sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

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

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

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohn- und Bürogebäude, bestehend aus: Vordergebäude: 4 Vollgeschossen und ausgebauten Dachgeschoss, Rückgebäude: 4 Vollgeschossen, Speicher; insgesamt 14 Wohneinheiten, 5 Büros, diverse Lager und Keller
Baujahr	1894: Vorgebäude 1897: Rückgebäude
Umwandlung	2007/2012
Nutzungseinheiten	Vorderhaus: UG: Kellerräume, Lager EG bis DG: 14 Wohnungen Rückgebäude: UG: Büro, Lager, Kellerräume EG bis 3.OG: insgesamt 4 Büros mit Nebenräumen DG: ausbaufähiger Speicher
Energiepass	wegen Einstufung als Baudenkmal nicht erforderlich

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Beton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Gewölbekeller (Vorderhaus)
Umfassungswände	Mauerwerk
Wohnungstrennwände/ Treppenhauswände	Mauerwerk
Treppen	Massivtreppe ins UG; ab EG zweiläufige Holztreppe, schmiedeeisernes Geländer
Decken	Fehlböden
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion, Eindeckung mit Dachziegeln
Fassaden	Vorderhaus: Außenputz mit ockerfarbenen Anstrich, Gliederung der Straßenfassade durch Gesimse und Fensterfaschen, Eckerker Süd- und Westfassade ohne Gestaltungselemente
Hauseingang	Zugang von der Waltherstraße, originale Holztüre mit Oberlicht, Durchgang zum Lichthof des Vorderhauses, von dort Zugang zum Treppenhaus und ins Untergeschoss des Vordergebäudes sowie zum Innenhof; Tür-, Sprech- und Klingelanlage Zugang zum Rückgebäude über Hofeinfahrt und Innenhof
Fenster	Vordergebäude: zweiflügelige Holzfenster mit Oberlicht und Isolierverglasung, grüner Außenanstrich, Einbruchschutz aus schmiedeeisernem Gitter an einigen Fenstern im Erdgeschoss Fensterbank außen: verzinktes Blech
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Balkone	freitragende Stahlkonstruktion an der West- und Südfassade
Spenglerarbeiten	Kupferblech
Dachgauben	stehende Gauben, Kupferblecheinfassung

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Vordergebäude: originale Bodenfliesen mit Dekor, ca. 2 m hohe Holzverkleidung an den Wänden im Bereich der Durchgänge und im Treppenhaus, Briefkastenanlage
Kellerräume	Estrich, geweißelte Wände, Lattenrostverschläge

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	Vordergebäude: Gas-Etagenheizung
Warmwasserversorgung	dezentral
Aufzug	Vgb.: Aufzug in Stahl-/Glaskonstruktion zwischen EG und DG

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	zweiflügeliges Metalltor zum Innenhof, beidseitig Mauer
Freiflächengestaltung	asphalтиerte Hofeinfahrt, Zugang zum Rückgebäude, Kfz-Stellplätze für die gewerblichen Einheiten, Müllraum (ehem. Remise), Zugang zum Lastenaufzug, keine Grünflächen, Lichthof
Außentreppe	Im Aufteilungsplan führt eine Außentreppe vom Innenhof zum Lager Nr. 15, die Treppe wurde vor einiger Zeit abmontiert. Absturzsicherung aus schmiedeeisernem Geländer, darüber 2. Rettungsweg des Vorderhauses

3.7 Beurteilung der Gesamtlage

Hinweis	Die aktuell tätige Hausverwaltung teilte mit, dass sowohl Vorder- und Rückgebäude von dieser verwaltet werden. Instandhaltungsmaßnahmen und hausmeisterliche Tätigkeiten, die das Rückgebäude betreffen, liegen jedoch vollständig im Verantwortungsbereich des Eigentümers des Rückgebäudes. Die Hausverwaltung erstellt lediglich die Abrechnungen. Bislang wurde das Rückgebäude als eine Einheit verwaltet, seit Januar 2021 erfolgt dies für jede Nutzungseinheit des Rückgebäudes entsprechend Teilungserklärung separat.
Instandhaltungen/ Modernisierungen	Folgende durchgeführte Instandhaltungsmaßnahmen konnten in Erfahrung gebracht werden. Vordergebäude: Einbau eines Aufzugs ca. 2012 Rückgebäude: Erneuerung der Fenster ab 1. OG ca. im Jahr 2000, Einbau einer Ölheizung, Erneuerung der Installationsleitungen vom UG bis DG, Einbau von Funkzählern zur Heizungsablesung
Baumängel	<u>Rückgebäude:</u> Haustüre ohne wirksamen Holzschutz, abgestoßene Türstücke, diverse Risse und stellenweise Putzabplatzungen im Eingangsbereich und am Treppenaufgang <u>Außenzugang zum Lager Nr. 15:</u> Außentreppe abmontiert, Außenputz und Bodenbelag im Bereich des Zugangs wurden entfernt, freiliegendes Mauerwerk, Bodenablauf möglicherweise nicht mehr voll funktionstüchtig Hinweis: Im Rahmen der Begutachtung vom. 30.04.2021 teilte die zuständige Hausverwaltung mit, dass sie über die Demontage der Außentreppe nicht in Kenntnis gesetzt wurde. Ein Beschluss hierzu wurde nicht gefasst. Der Rückbau wurde auf Veranlassung der Eigentümerin durchgeführt. <u>großer Lichthof:</u> diverse Risse und Ausbesserungen am Außenputz, Feuchtigkeitseinwirkungen an den Wänden, Boden teils stark mit Moos bewachsen, Gitterrost des Bodenablaufs scheint verstopft, abblättrender Anstrich an den Fensterflügeln
Brandschutzmaßnahmen	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen der Bewertung mit Stichtag 30.04.2021 der Prüfbericht eines SV für Brandschutz von 2019 übermittelt, aus dem die erforderlichen und noch am Rückgebäude durchzuführenden Brandschutzmaßnahmen hervorgehen. Der Architekt, der diese Maßnahmen betreut, teilte der Unterzeichnerin hierzu den damals letzten Stand mit:

- Der notwendige Treppenraum benötigt an oberster Stelle einen Rauchabzug (RWA-Anlage) sowie Auslöseeinrichtungen im Erdgeschoss und am letzten Treppenabsatz. Der Treppenraum muss über alle Geschosse raumabschließend (F90-A+M / T30-RS) ausgeführt sein und mittels direktem Ausgang ins Freie, bis zur öffentlichen Verkehrsfläche führen.

Die RWA-Anlage wurde noch nicht eingebaut.

- Der erste Rettungsweg wird über den notwendigen Treppenraum sichergestellt. Da das Gebäude nicht mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbar ist, wird ein zweiter baulicher Rettungsweg notwendig. Dieser wird über eine im Westen befindliche Notleiter sichergestellt.

Die Notleiter ist bereits vorhanden.

- Sämtliche Treppenraumabschlüsse sind in T30-RS auszuführen.

Die Türen im Treppenhaus wurden bis auf die Türen, die zur westlichen Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss gehören inzwischen ausgetauscht.

- Der Einbau funkvernetzter Rauchmelder ist erforderlich.

Diese wurden mit Ausnahme der Räume der westlichen Nutzungseinheit im 1. Obergeschoss inzwischen eingebaut.

- Büro Nr. 19: Dachflächenfenster und Fenster im Sanitärraum zum Treppenhaus sind gemäß der Eintragung im Aufteilungsplan 2012 in F90 auszuführen.

Hierzu konnten keine Angaben ermittelt werden.

Fazit

Das unter Denkmalschutz gestellte Wohn- und Bürogebäude weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt insgesamt als gut eingestuft. Das Vordergebäude hinterlässt, soweit im Rahmen des Ortstermins erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.

Außenanlagen

Der gemeinschaftliche Hof ist unauffällig gestaltet. Die Bauaufsicht teilte mit, dass entsprechend dem Freiflächengestaltungsplan die Remise abzureißen und stattdessen eine kleine Grünfläche mit Kinderspielfeld anzulegen ist. Der Erdgeschossplan sieht die Ausweisung von 3 Kfz-Stellplätzen angrenzend an den Lichthof vor sowie die Errichtung von Fahrradstellplätzen entlang der westlichen Grundstücksgrenze vor dem Eingang zum Rückgebäude.

4 Lager Nr. 15

4.1 Allgemeines

Lage im Gebäude	Untergeschoss des Vordergebäudes																								
Ausrichtung	Norden, Westen und Süden																								
Raumaufteilung	Entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan gliedert sich das gegenständige Lager in mehrere unterschiedlich große Haupt- und Nebenräume. Diese werden nicht über einen zentralen Flur erschlossen. Es handelt sich überwiegend um Durchgangsräume.																								
Nutzfläche	Die Einzelflächen wurden dem Aufteilungsplan von 2007 entnommen, da der Aufteilungsplan von 2012 weder Maße noch Flächenangaben enthält. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.																								
	<table> <tr> <td>Flur</td> <td>4,39 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>12,66 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>6,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>4,49 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>4,58 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>8,18 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>11,17 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>12,63 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>21,79 m²</td> </tr> <tr> <td>Lager</td> <td>4,81 m²</td> </tr> <tr> <td>WC</td> <td>2,42 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe</td> <td>93,91 m²</td> </tr> </table>	Flur	4,39 m ²	Lager	12,66 m ²	Lager	6,79 m ²	Lager	4,49 m ²	Flur	4,58 m ²	Lager	8,18 m ²	Lager	11,17 m ²	Lager	12,63 m ²	Lager	21,79 m ²	Lager	4,81 m ²	WC	2,42 m ²	Summe	93,91 m ²
Flur	4,39 m ²																								
Lager	12,66 m ²																								
Lager	6,79 m ²																								
Lager	4,49 m ²																								
Flur	4,58 m ²																								
Lager	8,18 m ²																								
Lager	11,17 m ²																								
Lager	12,63 m ²																								
Lager	21,79 m ²																								
Lager	4,81 m ²																								
WC	2,42 m ²																								
Summe	93,91 m ²																								
Raumhöhe	ca. 2,70 m (Gewölbekeller) gemessen aus der Schnittzeichnung von 2012																								
Nutzung	Hierzu folgender Hinweis aus der Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 06.02.2012: „Soweit Lagerräume genehmigt und als solche bescheinigt sind, ist eine Nutzungsänderung dieser Räume (z. B. zu Büronutzung) ohne vorherige Genehmigung nicht möglich. (gilt insbesondere für Einheiten Nr. 15 und 17).“																								
Mietverhältnis	nicht bekannt																								

4.2 Ausstattung und Ausbaurzustand

Anmerkung	Die Unterzeichnerin konnte – wie bereits beim Ortstermin am 30.04.2021 – die Lagerräume nicht besichtigen. Angaben zur Ausstattung sind nicht bekannt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.
Innenflächen	k. A.
Deckenflächen	k. A.
Fußböden	k. A.
Fenster	2 Kunststofffenster mit Isolierverglasung neben dem Außenzugang
Zugänge	über das Treppenhaus des Vordergebäudes, über den Innenhof (Treppe abmontiert)
Türen	Stahltür mit Langschildbeschlag (Treppenhaus) Stahltür mit Glasoberlicht (Außenzugang); Überdachung mit einer Metallplatte als Absturzsicherung für die darüber errichtete Fluchtleiter (zweiter Rettungsweg)
Sanitärinstallation	lt. Plan: 1 Sanitäreinheit
Elektroinstallation	k. A.
Heizung	k. A.
Lichtschächte	lt. Aufteilungsplan: 1 Lichtschacht zum Lichthof am Vgb., 2 Lichtschächte nach Westen zur Hofeinfahrt, 1 Lichtschacht nach Norden im Bereich des Eingangs zum Vgb., Abdeckung mit integrierten Glasbausteinen und Lüftungsgittern

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2022: 65 €/mtl. Hierzu folgender Hinweis in der Teilungserklärung von 2007: „Solange das Teileigentum Nr. 15 im Keller des Vordergebäudes nicht zu Wohnzwecken oder als Büro genutzt wird, ist es nur zu einem Drittel der Miteigentumsanteile an den Kosten zu beteiligen.“
Instandhaltungsrücklage	zum 31.12.2021: anteilig 291,33 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Das im Untergeschoss des Vorderhauses gelegene Lager gliedert sich laut Aufteilungsplan in mehrere unterschiedlich große Räume, die nicht über einen zentralen Flur, sondern als Durchgangsräume miteinander verbunden sind. Die Lagerräume lassen sich grob in drei Bereiche aufteilen. Ein Teil wird direkt über den Treppenzugang erschlossen, der zweite Teil unmittelbar über den Außenzugang im Hof. Über beide Zugänge erreicht man die zur Hofeinfahrt ausgerichteten übrigen Lagerräume.
Ausbauqualität	-
Belichtung/Belüftung	lt. Plan: Lager neben dem Außenzugang mit 2 Fenstern, 4 Lagerräume mit jeweils 1 Lichtschacht, mehrere kleine Lager fensterlos
Instandhaltung	-
wirtschaftliche Wertminderung	Durchgangsräume, kleinteilig, Gewölbekeller
Fazit	Die Lagerräume sind dem Aufteilungsplan von 2012 nach zu urteilen hinsichtlich Größe, Zuschnitt und Raumhöhe eingeschränkt nutzbar. Die Belichtungs- und Belüftungsverhältnisse erscheinen für eine Lagernutzung ausreichend. Zusätzlich steht gemäß den Planunterlagen eine Sanitäreinrichtung zur Verfügung. Angaben über den Ausbauzustand der Lagerräume konnten nicht in Erfahrung gebracht werden. Der Bereich vor dem ehemals vorhandenen Außenzugang ist stark vermüllt. Derzeit besteht keine Zugangsmöglichkeit vom Innenhof, da die Treppe entfernt wurde.

5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für das Beschlagsnahmeobjekt erstellt.

Grundstücksdaten

Ort: Waltherstr. 29, 80337 München
Flurstück: 10194/4 – Gebäude- und Freifläche zu 1.170 m²
MEA 33/1.000: Lager, Nebenraumlager und Kellerflächen Nr. 15

5.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Lagerräumen über die Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten, wie auch bei der Bewertung von Eigentumswohnungen, Hobby- und Kellerräumen sowie Tiefgaragenstellplätzen.

Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Der Vorteil dieses Verfahrens liegt vor allem darin, dass der ermittelte Vergleichswert direkt zum Verkehrswert führt und im Allgemeinen keine Marktanpassung erforderlich ist. Zusätzliche fließen auch Ergebnisse eigener Recherchen und Erfahrungswerte der Sachverständigen in die Ableitung des Vergleichswerts ein.

Besondere objektspezifische Gebäudemerkmale, insbesondere Baumängel, Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand sind durch Zu- und Abschläge oder in anderer geeigneter Weise zu berücksichtigen.

5.3 Vergleichswertermittlung

Die Unterzeichnerin beantragte beim Gutachterausschuss der Stadt München Vergleichspreise für Keller bzw. Lagerräume. Dieser teilte mit, dass für Lagerräume im gesamten Stadtgebiet keine geeigneten Vergleichspreise vorliegen. Aufgrund der geringen Datenmenge sind auch im Jahresbericht des Gutachterausschusses keine Auswertungen zu Lagerräumen enthalten.

Die Unterzeichnerin hält es daher für angemessen sich an der im aktuellen Jahresbericht 2022 veröffentlichten Preisspanne von Hobbyräumen zu orientieren. Lager-/ Kellerräume unterscheiden sich von Hobbyräumen in erster Linie von ihrer Nutzungsmöglichkeit. Bei Hobbyräumen handelt es sich üblicherweise um wohnraumartig ausgebaute Räume im Untergeschoss, die nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind. Kellerräume sind dagegen unbeheizte Lagerräume.

Kaufpreise von Hobbyräumen, die nicht mit einer Wohnung verbunden sind, bewegen sich laut dem aktuellen Jahresbericht zwischen rd. 1.150 und 3.800 €/m² Nutzfläche. Dabei ist die Wertigkeit abhängig von der Lage im Gebäude (Keller, Souterrain, Dachgeschoss). Der durchschnittliche Kaufpreis wird darin mit 2.400 €/m² Nutzfläche angegeben. Die Kaufpreise von Lagerräumen liegen erfahrungsgemäß niedriger.

Angaben über den baulichen Zustand der Lagerräume liegen nicht vor.

5.3.1 Ableitung des Vergleichswerts

Folgende maßgebenden Kriterien führen zur Ableitung des Vergleichswerts:

- Denkmalschutz
- Lage und Erhaltungszustand des Wohn- und Bürogebäudes
- Lage im Untergeschoss des Vordergebäudes
- Zugänglichkeit
- Gebrauchs- und Nutzungswert
- Ausstattung mit eigener Sanitäreinheit und Teeküche
- Grundrisskonzeption, Raumgrößen
- Kellergewölbe, daher keine gleichmäßige Raumhöhe
- innen liegende Sanitäranlage
- nicht bekannter Bau- und Ausstattungszustand
- ggf. Feuchtigkeitseinwirkungen an den Außenwänden

Im Rahmen des Ortstermins wurde eine Begehung der Lagerräume nicht ermöglicht. Der gegenwärtig nicht vorhandene Außenzugang über den Innenhof wird nicht wertmindernd berücksichtigt, da davon auszugehen ist, dass dieser entsprechend der Darstellung im Aufteilungsplan wieder hergestellt wird.

Nach sachverständigem Ermessen und unter Berücksichtigung der oben genannten und den Wert beeinflussenden Kriterien wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt.

vorläufiger Vergleichswert $94,00 \text{ m}^2 \text{ NF} * 1.100 \text{ €/m}^2 = 103.400 \text{ €}$

Objektspezifische Gebäudemerkmale

Gegenwärtig besteht kein Zugang über den Innenhof wie in den Plänen dargestellt, da die Außentreppe abmontiert wurde. Für die Wiederherstellung des Außenzugangs sind bauliche Maßnahmen erforderlich. Der fehlende Außenzugang ist wertmindernd zu berücksichtigen. Der vorläufige Vergleichswert wird insgesamt mit einem Wertabschlag von 5 % angepasst:

vorläufiger Vergleichswert:	103.400 €
Wertabschlag 5 %	- 5.170 €
Vergleichswert	= 98.230 €

6 Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 10194/4 – Waltherstr. 29 in 80337 München wie folgt begutachtet:

33/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Lagerräumen Nr.15

mit **100.000 €**

(in Worten: einhunderttausend Euro)

München, den 23. Oktober 2023

Barbara Kuntz

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

7 Abkürzungsverzeichnis

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

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Anlage 4: Vgb.-Aufteilungsplan von 2007: Grundriss Untergeschoss mit Lager Nr. 15 o. M.

Anlage 5: Rgb.-Aufteilungsplan von 2012: Schnitt, o. M.

Anlage 6: Fotodokumentation

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

Anlage 1: Umgebungsplan München

Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

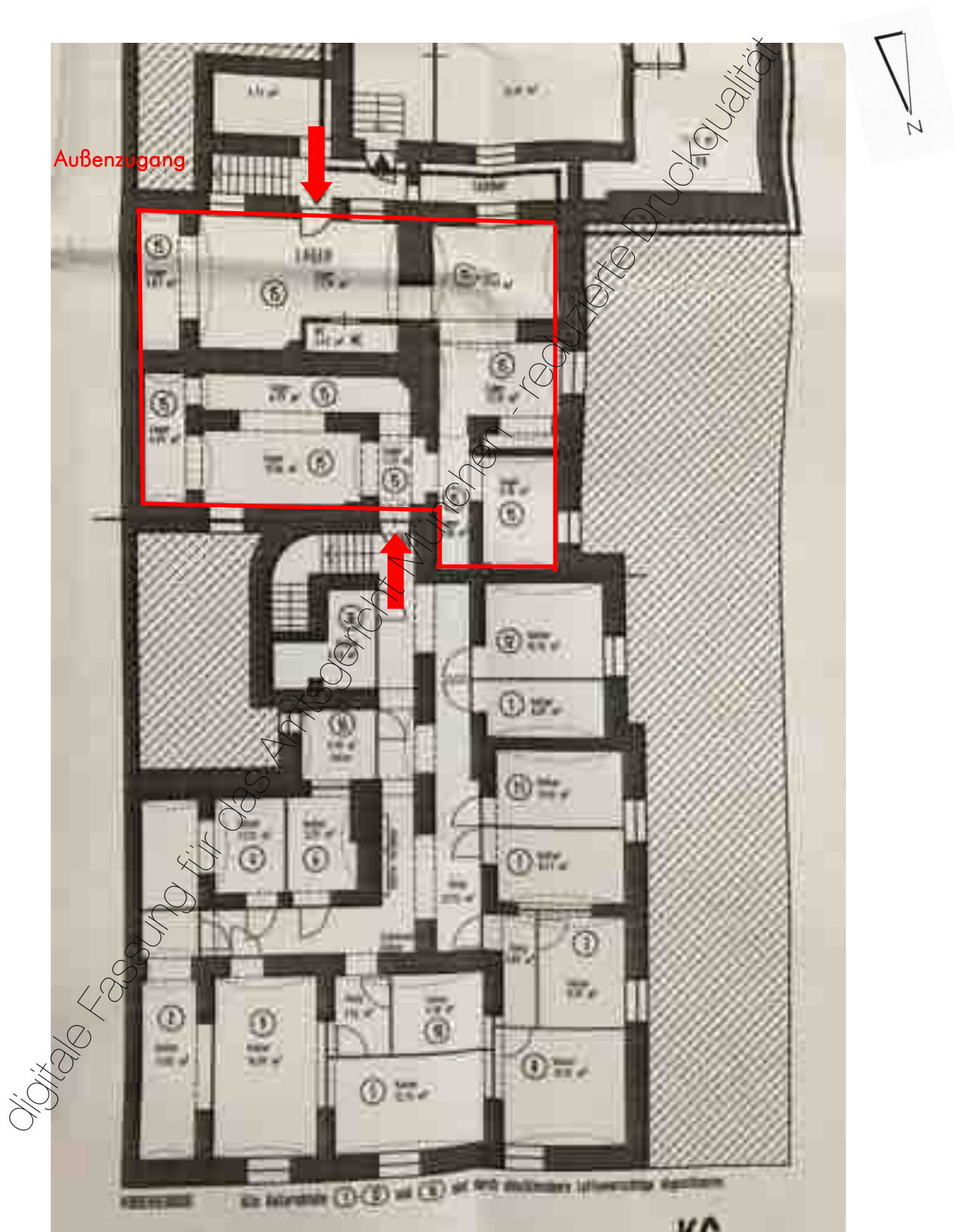


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

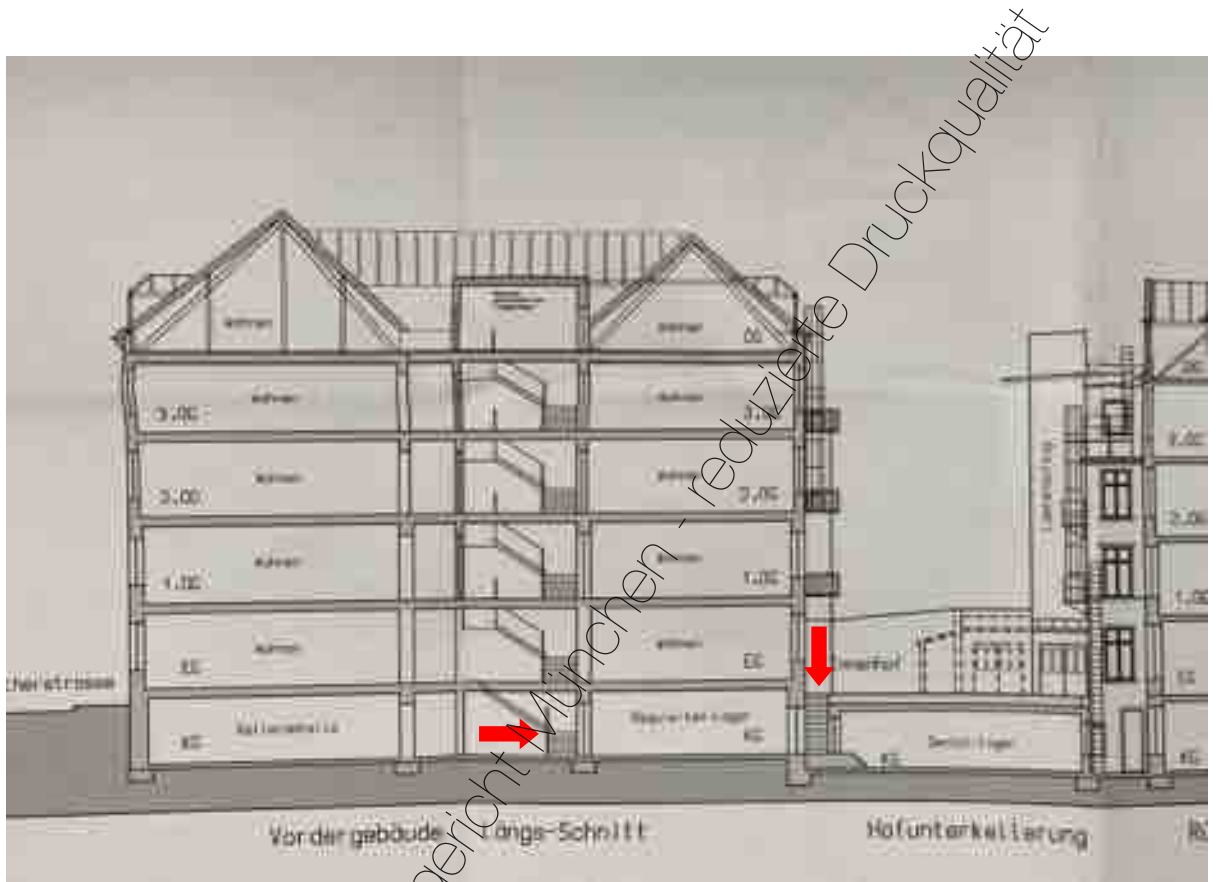


Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4: Vgb. – Aufteilungsplan von 2007: Grundriss Untergeschoss mit Lager Nr. 15, o. M.



Anlage 5: Aufteilungsplan von 2012: Schnitt Vordergebäude, o. M.



Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1: Straßenansicht, Zugang über das Vordergebäude



Foto 2: Blick von Nordosten zum Haupteingang



Foto 3/Foto 4: Lichthof Vgb., Blick zu Hauseingang und Innenhof, Lichtschacht Nordseite



Foto 5: Eingang Vorderhaus

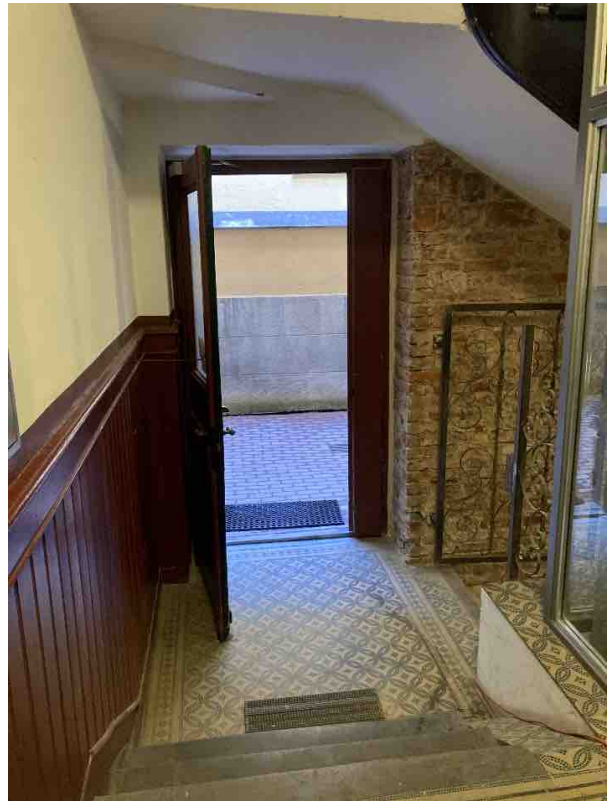


Foto 6: Treppenhaus



Foto 7: Aufzug



Foto 8: Treppenabgang



Foto 9: Treppenabgang



Foto 10: Eingang zu den Lagerräumen Nr. 15



Foto 11: Vordergebäude Südfassade



Foto 12: Außenzugang zum Lager Nr. 15

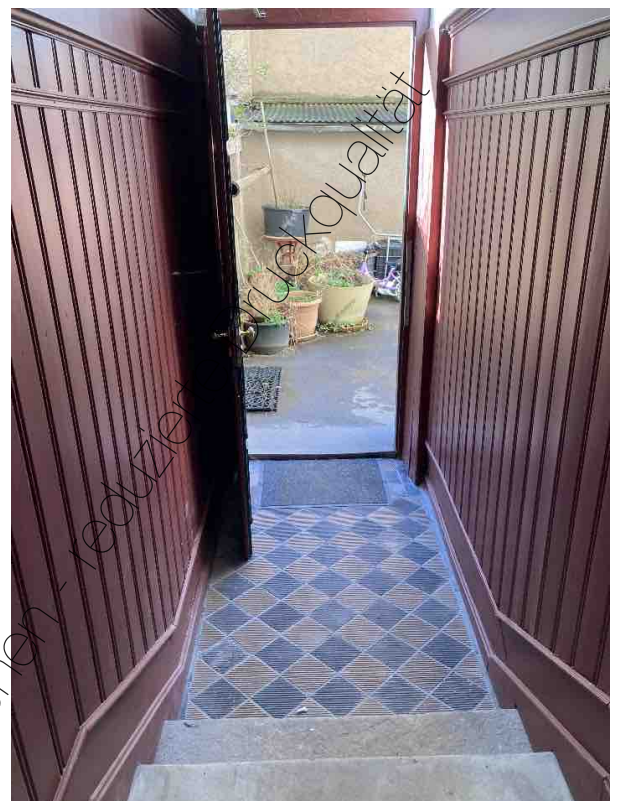
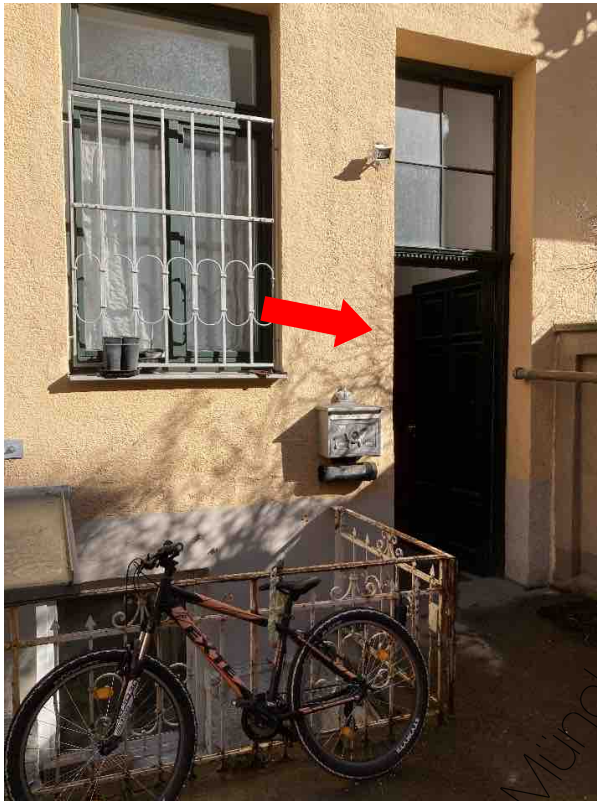


Foto 13/Foto 14: Zugang zum Vordergebäude über den Hof



Foto 15: Fluchtleiter



Foto 16/Foto 17: Außenzugang geschlossen



Foto 18: Lichthof – Fenster Lager Nr. 15

Foto 19: Lichthof – Zugang Lager Nr. 15