

Architektin

**Barbara Kuntz**

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 174/23

**Objekt**

2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen,  
Nutzungsrecht an unteren Stellplatz im Duplexparker  
Baubergerstr. 75  
80992 München

**Stichtag**

29. Dezember 2023

**Datum**

1. Februar 2024

**Verkehrswert**

**450.000 €**  
(miet-/lastenfreier Zustand)

digitale Fassung für das Amtsgericht München

# Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Allgemeine Angaben.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Grundstück .....</b>	<b>5</b>
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
2.7	Entwicklungszustand.....	9
<b>3</b>	<b>Bauliche Anlagen und Außenanlagen .....</b>	<b>10</b>
3.1	Vorbemerkungen .....	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion.....	11
3.4	Ansichten .....	11
3.5	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.6	Technische Gebäudeausstattung .....	12
3.7	Außenanlagen .....	12
3.8	Tiefgarage .....	12
3.9	Beurteilung.....	13
<b>4</b>	<b>Wohnungseigentum .....</b>	<b>14</b>
4.1	Wohnung Nr. 10 .....	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand .....	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung .....	15
4.4	Beurteilung.....	16
<b>5</b>	<b>Wertermittlung .....</b>	<b>17</b>
5.1	Wertermittlungsverfahren .....	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswert Wohnung .....	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht .....	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	21
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts .....	22
5.4	Vergleichswert TG-Stellplatz.....	23
5.4.1	Auswertung der Vergleichspreise .....	23
5.4.2	Ableitung des Vergleichswerts .....	23
<b>6</b>	<b>Verkehrswert .....</b>	<b>24</b>
<b>7</b>	<b>Abkürzungsverzeichnis .....</b>	<b>25</b>
<b>8</b>	<b>Verzeichnis der Anlagen .....</b>	<b>26</b>

# 1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 04.08.2023, AZ: 1510 K 174/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahrens
Objekt	2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen im 2. OG, rd. 74 m <sup>2</sup> , Kellerabteil, Baujahr 1972 Nutzungsrecht an unteren Stellplatz im Duplexparker der Tiefgarage
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 29.12.2023
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Ortstermin erschien der Eigentümer nicht. Die vor Ort angetroffenen Mieter waren von dem Eigentümer über den Ortstermin nicht in Kenntnis gesetzt worden. Eine Innenbesichtigung der Wohnung erfolgte nicht. Es konnten ausschließlich Treppenhaus und Tiefgarage besichtigt werden. <b>Die Bewertung wurde folglich nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.</b>
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> <li>Grundbuchauszug vom 27.06.2023</li> <li>- Lageplan M 1:1000</li> <li>- Aufteilungspläne Nr. 61768/72</li> <li>- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 29.12.1972</li> <li>- Teilungserklärung UrkNr. 5117 vom 15.12.1972</li> <li>- Nutzungsregelung der Tiefgaragenstellplätze UrkNr. 2133 vom 30.10.1974</li> <li>- Kaufvertrag UrkNr. 1578/2018 S vom 18.09.2018</li> <li>- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern</li> <li>- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur</li> <li>- Lagekarte des Gutachterausschusses München</li> <li>- Umgebungslärmkartierung 2017, BayernAtlas</li> <li>- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München</li> <li>- Wohnungsmarktbarometer München 2021</li> <li>- Immobilienmarktbericht 2022 und Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München</li> <li>- Marktanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.</li> <li>- Internetrecherche Immobilienmarkt</li> </ul>

<b>Erhebungen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte</li><li>- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation</li><li>- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise</li><li>- Hausverwaltung: Energiepass, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019-2023, Wirtschaftsplan 2023, Jahresabrechnung 2022, Beschlussammlung</li><li>- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen</li></ul>
<b>Rechtsgrundlagen</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- BauGB: Baugesetzbuch</li><li>- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken</li><li>- BayBO: Bayerische Bauordnung</li><li>- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch</li><li>- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung</li><li>- WEG: Wohnungseigentumsgesetz</li><li>- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche</li><li>- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen</li></ul>
<b>Vorbehalte</b>	<p>Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfremden 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>
<b>Wichtiger Hinweis</b>	<p><b>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.</b></p>

## 2 Grundstück

### 2.1 Grundbuch

<b>Bestandsverzeichnis</b>	Amtsgericht München, Grundbuch von Moosach, Blatt 7996:  78/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 10  an dem Grundstück der Gemarkung Moosach Flst. 1476 – Baubergstr. 75 Wohnhaus, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 1475/3, überbaute Fläche = 17 qm) Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen zu 884 m <sup>2</sup>
<b>Abteilung I</b>	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
<b>Abteilung II</b>	
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Je Tiefgaragenstellplatz-Nutzungsrecht sowie Zu- und Abfahrtsflächen-Mitbenutzungsrecht an Flst. 1476
Lfd. Nr. 3, 4	gelöscht
Lfd. Nr. 5	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 174/2023); eingetragen am 27.06.2023.
<b>Abteilung III</b>	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

<b>Makrolage</b>	Das gegenständige Bewertungsobjekt befindet sich in Moosach, dem 10. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk liegt im Nordwesten und erstreckt sich von der Landshuter Allee, dem Mittleren Ring, im Osten über das Rangierbahnhofgelände im Norden und die Waldhornstraße im Westen bis zum Westfriedhof im Süden. Er ist in die Bezirksteile Alt-Moosach und Moosach-Bahnhof unterteilt.	
<b>Mikrolage</b>	Im Stadtbezirk Moosach sorgen Einfamilienhaus-, Reihenhaus- und aufgelockerter Geschosswohnungsbau in weiten Bereichen für geringe Wohndichte. Nach Osten hin verdichtet sich die Bebauung. Neben dem Olympiaeinkaufszentrum ist in den letzten Jahren rund um den Moosacher Bahnhof ein neues Geschäftszentrum mit einem breiten Dienstleistungsangebot entstanden. Die gegenständige Wohnanlage gehört zum Bezirksteil Moosach-Bahnhof. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Allacher Straße im Süden, den Gleisanlagen des Moosacher Bahnhofs im Westen, der Dachauer Straße im Norden und dem Wintrichring im Osten. Die Wohnanlage liegt nahe der Einmündung in die Allacher Straße an der Ostseite der Baubergerstraße. Gegenüber erstreckt sich ein Gewerbegebiet bis zum Moosacher Bahnhof. An der Nordseite führt ein Fußweg bis zur Netzerstraße im Osten.	
<b>Freizeitwert</b>	Zu den Naherholungsgebieten des Stadtbezirks gehören das Kapuzinerhölzl, der Hartmannshofer Park sowie der Westfriedhof. An Moosach grenzt außerdem der Olympiapark im Osten und der Nymphenburger Park im Süden.	
<b>Verkehrslage</b>	Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Über die Dachauer Straße erreicht man nach wenigen Fahrminuten die Anschlussstelle München-Ludwigsfeld der A99. In entgegengesetzter Richtung besteht Anschluss an den Mittleren Ring. Dieser stellt verkehrsgünstig den Anschluss an alle Stadtteile und das übergeordnete Verkehrsnetz her.	
<b>Öffentlicher Verkehr</b>	Der Stadtbezirk ist über die U3, die S1 und diverse Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.	
<b>Entfernungen</b>	Bushaltestelle Warschauer Straße	ca. 60 m
	S-Bahnhof Moosach	ca. 850 m
	Straßenbahnhaltestelle Hugo-Troendle-Straße	ca. 1,2 km
	Hauptbahnhof München	ca. 8 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 10 km
	Flughafen München	ca. 35 km

<b>Parksituation</b>	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.
<b>Umgebungssituation</b>	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus großflächig angelegten Wohnanlagen in Geschossbauweise, im Süden sind Reihenhäuser anzutreffen. Gegenüber erstreckt sich ein Gewerbegebiet.
<b>Wohnlage</b>	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als durchschnittliche Wohnlage ausgewiesen.
<b>Immissionen</b>	Etwa 60 m entfernt verläuft die Allacher Straße, eine stark frequentierte Hauptverkehrsstraße. Gemäß der Lärmkarte der Stadt München liegt der Lärmpegel gemessen an der Wohnanlage bei über 55 bis 60 dB(A) am Tag und bei über 50 bis 55 dB(A) in der Nacht.
<b>Mobilfunk</b>	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 200 m nördlich im Gewerbegebiet an der Baubergerstraße.
<b>Infrastruktur</b>	Mit dem Geschäftszentrum mitten in Moosach vom „Moosacher Stachus“ an der Dachauer-/Bauberger-/Pelkovenstraße bis zum Moosacher Bahnhof und dem Olympia-Einkaufs-Zentrum im Osten besitzt der Stadtbezirk zwei lebendige Zentren mit Einkaufsmöglichkeiten aller Art und einem entsprechenden breiten Dienstleistungsangebot.

### 2.3 Grundstückseigenschaften

<b>Straßenfront</b>	ca. 35 m
<b>mittlere Tiefe</b>	ca. 35 m
<b>Gestalt</b>	rechteckig, im Westen an den Straßenverlauf angepasst
<b>Topografie</b>	kein Gefälle, Straßenniveau
<b>Grenzverhältnisse</b>	Grenzbebauung im Norden
<b>Bodenbeschaffenheit</b>	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

<b>Straßenart</b>	Verbindungsstraße zwischen der Dachauer Straße und der Allacher Straße; verkehrsberuhigter Bereich
<b>Straßenausbau</b>	Straßenbreite ca. 15 m, asphaltiert, beidseitig Geh- und Radwege, Parken in Parkbuchten, absolutes Halteverbot vor der Wohnanlage
<b>Ver- und Entsorgung</b>	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Öl, Kabelanschluss

## 2.5 Privatrechtliche Situation

<b>grundbuchlich gesicherte Belastungen</b>	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
<b>nicht eingetragene Rechte / Belastungen</b>	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

<b>Flächennutzungsplan</b>	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als MI - Gebiet (Mischgebiet) nach § 6 BauNVO vorgesehen ist.
<b>Bebauungsplan</b>	Für das gegenständige 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.

## 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 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

### 3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung 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

<b>Gebäudeart</b>	Wohnanlage, bestehend aus: Untergeschoss, 3 Vollgeschosse, Terrassengeschoss insgesamt 14 Wohneinheiten Tiefgarage mit 14 Stellplätzen
<b>Baujahr</b>	1972
<b>Konzeption</b>	UG: Kellerabteile, Wasch- und Trockenraum, Funktionsräume EG: 3 Wohneinheiten 1./2.OG: je 4 Wohneinheiten DG: 3 Wohneinheiten
<b>Energieausweis</b>	vom 29.01.2019 Endenergieverbrauch 161,9 kWh/(m <sup>2</sup> a) Energieeffizienzklasse F Verbrauchserfassung 2015 bis 2017 Heizung/Warmwasser

### 3.3 Gebäudekonstruktion

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	30 cm
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	24 cm
Treppen	einläufige Treppe aus Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbeton
Dach	Flachdach mit Kiespressdeckung
Geschosshöhen	-

### 3.4 Ansichten

Fassaden	Sockelputz, Außenputz, Eternitplatten an der Westseite, Gliederung durch Balkone
Zugang	Von Westen, Hauseingang in eloxierter Metall-/Glaskonstruktion mit Drahtglas, feststehendes Seitenteil mit integrierter Tür-, Sprech- und Klingelanlage sowie Briefkastenelement, Überdachung, 1 Differenzstufe
Fenster	überwiegend Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Fensterbank außen: Aluminium
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Balkone	Stahlbetonkragplatten, Balkongeländer mit Füllelementen aus Trespapplatten, Sichtschutzelemente zur Nachbarwohnung
Entwässerung	verzinktes Blech

### 3.5 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Natursteinbelag, lackiertes Metallgeländer
Untergeschoss	Stahltüren, Naturstein, Estrich

### 3.6 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	Gegensprechanlage
Heizung	Ölzentralheizung (Erneuerung des Heizkessels 2008)
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	-

### 3.7 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig offen, Betonmauer zum angrenzenden Fußweg, Holzzaun zu den Gärten der Erdgeschosswohnungen
Freiflächengestaltung	kleine Gemeinschaftsfläche im Südwesten, Einfassung mit Thujen, Mülltonnenboxen, Fahrradabstellflächen, Rasen
befestigte Flächen	Betonsteine

### 3.8 Tiefgarage

Anlage	Ein- und Ausfahrt von der Baubergerstraße, Tiefgarage mit 2 Vierfachparker und 3 Doppelparker
Bauweise	Stahlbeton, Kipptor, Schlüsselschaltung von außen, Zugkette von innen, Rampe mit geriffelten Fahrstreifen, Fahrbahn asphaltiert
Bewertungseinheit	unterer Stellplatz Nr. 10 im Duplexparker Duplexparksystem Klaus, Baureihe G2 Hebebühne mit deutlicher Rostbildung

### 3.9 Beurteilung

<b>Gemeinschaftseigentum</b>	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Beschlussammlung sowie die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2019-2023 übermittelt. Folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen wurden beschlossen bzw. bereits durchgeführt:</p> <p>2014/2016: Balkonsanierung</p> <p>2016: Beschlussfassung über die Sanierung und Neuanstrich der Nordfassade</p> <p>2019: Beschlussfassung über die Sanierung diverser Mehrfach-Parker</p> <p>Beschlussfassung über die Erneuerung der Strangventile und Wohnungsabsperrentile</p> <p>2020: Beschlussfassung über die Erneuerung des Warmwasserspeichers</p> <p>2023: Beschlussfassung über den Austausch der Fenster im DG, 2.OG und Treppenhaus; Finanzierung zum Teil über eine Sonderumlage</p> <p>Beschlussfassung über die Reinigung der Eternitfassadenplatten</p>
<b>Wohnanlage</b>	<p>Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen gepflegten Eindruck.</p>
<b>Außenanlagen</b>	<p>Kleine Gemeinschaftsfläche, unauffällig gestaltet</p>
<b>Tiefgarage</b>	<p>Die Tiefgarage befindet sich in einem der Bauzeit entsprechenden Erhaltungszustand. 2019 wurde die Sanierung von 3 Hebebühnen beschlossen. Der Duplexparker Nr. 9/10 wurde nicht saniert.</p>

## 4 Wohnungseigentum

### 4.1 Wohnung Nr. 10

<b>Lage im Gebäude</b>	2. Obergeschoss, Mitte links																										
<b>Ausrichtung</b>	Nordosten und Südwesten																										
<b>Raumaufteilung</b>	2-Zimmerwohnung mit 2 Balkonen, bestehend aus: Wohnen/Essen, Schlafen, Küche, Abstellen, Bad/WC, Diele, Flur																										
<b>Wohnfläche</b>	Die Einzelflächen wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.																										
	<table> <tr> <td>Wohnen/Essen</td> <td>21,26 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Schlafen</td> <td>20,79 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>7,28 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Abstellen</td> <td>1,80 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bad/WC</td> <td>4,96 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Diele</td> <td>6,00 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>2,76 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td></td> <td><hr/></td> </tr> <tr> <td></td> <td>64,85 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>½ - Ansatz:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Balkon Ost</td> <td>6,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Balkon West</td> <td>2,50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td><b>Wohnfläche insgesamt</b></td> <td><b>73,85 m<sup>2</sup></b></td> </tr> </table>	Wohnen/Essen	21,26 m <sup>2</sup>	Schlafen	20,79 m <sup>2</sup>	Küche	7,28 m <sup>2</sup>	Abstellen	1,80 m <sup>2</sup>	Bad/WC	4,96 m <sup>2</sup>	Diele	6,00 m <sup>2</sup>	Flur	2,76 m <sup>2</sup>		<hr/>		64,85 m <sup>2</sup>	½ - Ansatz:		Balkon Ost	6,50 m <sup>2</sup>	Balkon West	2,50 m <sup>2</sup>	<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>73,85 m<sup>2</sup></b>
Wohnen/Essen	21,26 m <sup>2</sup>																										
Schlafen	20,79 m <sup>2</sup>																										
Küche	7,28 m <sup>2</sup>																										
Abstellen	1,80 m <sup>2</sup>																										
Bad/WC	4,96 m <sup>2</sup>																										
Diele	6,00 m <sup>2</sup>																										
Flur	2,76 m <sup>2</sup>																										
	<hr/>																										
	64,85 m <sup>2</sup>																										
½ - Ansatz:																											
Balkon Ost	6,50 m <sup>2</sup>																										
Balkon West	2,50 m <sup>2</sup>																										
<b>Wohnfläche insgesamt</b>	<b>73,85 m<sup>2</sup></b>																										
<b>Nutzung</b>	Es liegt ein Mietverhältnis vor.																										
<b>Nutzungsrecht</b>	Der Nachtrag zur Teilungserklärung enthält die Nutzungsregelung der Tiefgaragenstellplätze: „Der jeweilige Eigentümer folgender Eigentumswohnung benützt, unterhält und repariert jeweils auf seine Kosten folgenden Stellplatz in der Tiefgaragenanlage: Punkt 9) der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 10 den Stellplatz Nr. 10 unten in der Doppelstockgarage; Reparaturen und Instandsetzungskosten für eine Doppelstockgarageneinheit übernehmen die beiden Benutzer. Fundamentale Reparaturen (Tragmauern, Decke usw.) an der Tiefgaragenanlage, soweit es sich nicht um solche des Wohngebäudes handeln, tragen die Nutzungsberechtigten der Stellplätze anteilmäßig nach der Zahl der Stellplätze.“																										
<b>Kellerabteil</b>	ca. 2,00 * 1,20, gemessen aus dem Plan																										

## 4.2 Ausstattung und Ausbaurzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	-
Balkon	nicht überdacht
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge grün lackiert, Türblatt in Furnieroptik
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	lt. Aufteilungsplan: Bad mit Badewanne, Waschtisch, WC
Elektroinstallation	-
Heizung	-
Lüftung	innenliegendes Bad, ansonsten natürliche Be- und Entlüftung
Kellerabteil	Lattenrostverschlag

## 4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2023: 373,67 €/mtl. incl. 97,50 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2022: anteilig 6.487,31 €
Sonderumlage	aktuell keine beschlossen
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

#### 4.4 Beurteilung

<b>Grundriss</b>	Die Wohnung eignet sich für einen 2-Personenhaushalt. Die Räume werden über die kleine zentral angeordnete Diele erschlossen. Das Wohn-/Esszimmer und das Schlafzimmer sind nach Osten ausgerichtet und haben jeweils Zugang zu einem sich über die gesamte Wohnungsbreite erstreckenden Balkon. Ein weiterer Balkon ist der an der Westseite liegenden Küche zugeordnet. Er ist zur Straße ausgerichtet. Das Bad ist innen liegend.
<b>Belichtung/Besonnung</b>	überwiegend von Nordosten
<b>Ausstattungsstandard</b>	-
<b>Bauschäden/-mängel</b>	-
<b>wirtschaftliche Wertminderung</b>	innen liegendes Bad Zugang zur Küche über das Wohn-/Esszimmer
<b>Fazit</b>	Den Planunterlagen nach zu urteilen hat die Wohnung einen zweckmäßig angelegten Zuschnitt. Aktuelle Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.



## 5 Wertermittlung

Nachfolgend wird der Verkehrswert für die Wohnung erstellt.

### Grundstücksdaten

Flst. 1476	Baubergerstr. 75
	Wohnhaus, Tiefgarage (tlw. unter Flst. 1476/3, überbaute Fläche = 17 qm) Hofraum, Hof- und Gebäudeflächen zu 884 m <sup>2</sup>
ME-Anteil	78/1.000: Wohnung Nr. 4

### 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 Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

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

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

## 5.3 Vergleichswert Wohnung

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

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

### Die Umgebung betreffend:

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

### Die Wohnung betreffend:

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

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

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

**5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht**

In dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München werden für das Berichtsjahr 2022 für Wiederverkäufe von Wohnungen in durchschnittlicher Lage im ganzen Stadtgebiet folgende Preise angegeben.

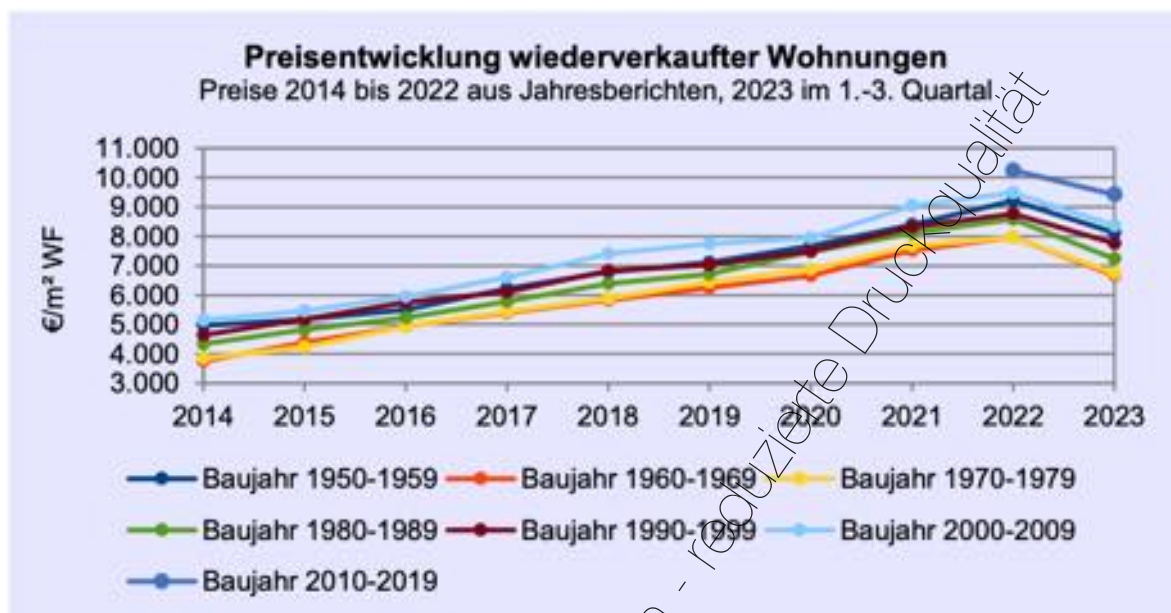
Ø Preis, WF 73 m <sup>2</sup> , alle Baujahre, ohne Denkmalschutz	8.500 €/m <sup>2</sup> WF
Baujahrsgruppe 1970 – 1979, Mittelwert: Standardabweichung +/- 15 %	7.750 €/m <sup>2</sup> WF

Gemäß dem Immobilienmarktbericht für das Jahr 2022 liegt die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr ebenfalls 29 %. Der Geldumsatz sank mit 31 % unter das Vorjahresniveau. Trotz rückläufiger Vertragszahlen waren weiterhin Preissteigerungen feststellbar. Bei Erstverkäufen lag die durchschnittliche Steigerungsrate bei 8 % und bei Wiederverkäufen bei 6 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Während bei den Neubauten noch weitere Preissteigerungen festgestellt wurden, sind die Preise bei den Bestandsobjekten eher rückläufig. Bei den Neubauten lag die Veränderung der mittleren Kaufpreise bei plus 9,5 %, bei den wiederverkauften Wohnungen dagegen bei minus 5,7 %.

In der zuletzt veröffentlichten Herbstanalyse des Gutachterausschusses werden die ersten aktuellen Preise angegeben. Im 1.-3. Quartal 2023 wurde bei den Wohnimmobilien in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ging die Verkaufszahl im genannten Zeitraum um 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Die folgende Grafik aus der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2014 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahrsgruppen. Die Wohnungspreise sind aufgrund einer zu geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle vorläufig nur als Preistendenz anzusehen.



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2023

Seit dem Ausbruch der Finanzkrise befanden sich die Preise für Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt in einem stetigen Aufwärtstrend. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hatte zwischenzeitlich zu einer Verknappung des Angebots und zu deutlichen Preissteigerungen geführt, die je nach Wohnlage unterschiedlich stark ausfielen.

Bereits in seinem Halbjahresreport 2020 veröffentlichte der Gutachterausschuss die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt. Noch in dem Jahresbericht für das Jahr 2021 wurden trotz der negativen Einflüsse der Pandemie auf den Arbeitsmarkt keine Veränderung der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt. Es zeigte sich, dass sich die Quadratmeterpreise vor, während und nach dem Corona-Lockdown nur geringfügig verändert haben, insgesamt diese sogar leicht angestiegen sind.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbericht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang auf dem Münchner Immobilienmarkt deutlich verstärkter fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen, insbesondere bei den sanierungsbedürftigen Wohnungen.

### 5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

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

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m <sup>2</sup>	Etage	Baujahr	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	9 / 2023	83	2.OG	1971	nein	durchschnittlich	5.414
2	9 / 2023	91	5.OG	1977	nein	durchschnittlich	6.068
3	8 / 2023	68	2.OG	1971	ja	durchschnittlich	6.162
4	7 / 2023	51	1.OG	1980	ja	durchschnittlich	5.842
5	6 / 2023	78	2.OG	1970	nein	durchschnittlich	5.978
6	6 / 2023	54	3.OG	1975	nein	durchschnittlich	5.596
7	6 / 2023	61	2.OG	1980	nein	durchschnittlich	6.295
8	6 / 2023	103	3.OG	1979	ja	durchschnittlich	6.065

Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.

#### Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen im Stadtbezirk Moosach in durchschnittlicher Wohnlage.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Juni bis September 2023. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Bauzeit der Vergleichsobjekte entspricht der des Bewertungsobjekts.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m<sup>2</sup>. Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Bis auf die Objekte Nr. 3, 4 und 8 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 8 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Der Gutachterausschuss teilte mit, dass die Objekte Nr. 1, 2, 7 und 8 an einen Aufzug angebunden sind, die Objekte Nr. 3 - 5 nicht. Zu Objekt Nr. 6 liegt diesbezüglich keine Information vor.
- Balkon: Alle Objekte sind mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet, das Objekt Nr. 5 verfügt über eine Dachterrasse.

- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Baujahr und die Kaufpreishöhe ist davon auszugehen, dass Modernisierungen in unterschiedlichem Umfang durchgeführt wurden.
- Die angepassten Vergleichspreise liegen zwischen 5.266 – 6.341 €/m<sup>2</sup>, der arithmetische Mittelwert beträgt 5.898 €/m<sup>2</sup>.

Nr.	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>	Korrekturfaktor			Korrektur Preis €/m <sup>2</sup>
		Zeit	Größe	Sonst.	
1	5.414	0,99	1,00	1,00	5.360
2	6.068	0,99	1,01	0,97	5.885
3	6.162	0,98	1,00	1,05	6.341
4	5.842	0,98	0,99	1,05	5.951
5	5.978	0,97	1,00	1,03	5.973
6	5.596	0,97	0,99	0,98	5.266
7	6.295	0,97	1,00	1,00	6.106
8	6.065	0,97	1,02	1,05	6.301
Arithmetischer Mittelwert					5.898

### 5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Lage und Umgebung:  
durchschnittliche Wohnlage im Bezirksteil Moosach-Bahnhof,  
sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr,  
Geschäfte für den täglichen Bedarf in fußläufiger Entfernung
- Wohnanlage:  
Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend,  
Lärmbeeinträchtigung durch die nahe Allacher Straße,  
kein Aufzug  
gepflegter Erhaltungszustand
- Sondereigentum:  
2-Zimmerwohnung im 2. Obergeschoss, großer Ostbalkon und kleiner Westbalkon,  
zweckmäßig angelegter Grundriss,  
Bad innen liegend,  
Durchgangsraum,  
Erhaltungszustand und Ausstattung der Wohnung sind nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 5.900 €/m<sup>2</sup>

Vorläufiger Vergleichswert 73,85 m<sup>2</sup> WF \* 5.900 €/m<sup>2</sup> = 435.715 €

Vergleichswert rd. 436.000 €

## 5.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

### 5.4.1 Auswertung der Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist das Nutzungsrecht an dem unteren Stellplatz Nr. 10 im Duplexparker in der zugehörigen Tiefgaragenanlage zu bewerten.

Für die Wertermittlung sind daher die Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses stammen nachfolgende Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden.

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	3 / 2023	1965	Mehrfachparker	nein	durchschnittlich	13.600
2	6 / 2022	1988	Mehrfachparker	nein	durchschnittlich	19.000
3	1 / 2022	1970	Mehrfachparker	nein	durchschnittlich	15.000

### 5.4.2 Ableitung des Vergleichswerts

Im Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Doppel-/Mehrfachparker der Baujahre 1970 – 1979 für das gesamte Stadtgebiet ausgewertet. Sie lauten wie folgt:

Doppel-/Mehrfachparker	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	15.500 €
	Preisspanne	8.000 – 25.000 €

Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z.B. aus der Größe der Garagenanlage, dem Stellplatzangebot im Bereich öffentlicher Straßen und Flächen, der Art und Befahrbarkeit des Stellplatzes und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswertes einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Größe der Wohnanlage wird folgender Vergleichswert für angemessen erachtet:

unterer Stellplatz Nr. 10 im Doppelparker = **14.000 €**

## 6 Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 1476 – Baubergerstr. 75 in 80992 München wie folgt begutachtet:

78/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an  
Wohnung Nr. 10 und dem Nutzungsrecht an dem unteren Stellplatz  
Nr. 10 im Duplexparker

mit **450.000 €**  
(in Worten: vierhundertfünfzigtausend Euro)

München, den 1. Februar 2024

---

Barbara Kuntz

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



## 7 Abkürzungsverzeichnis

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

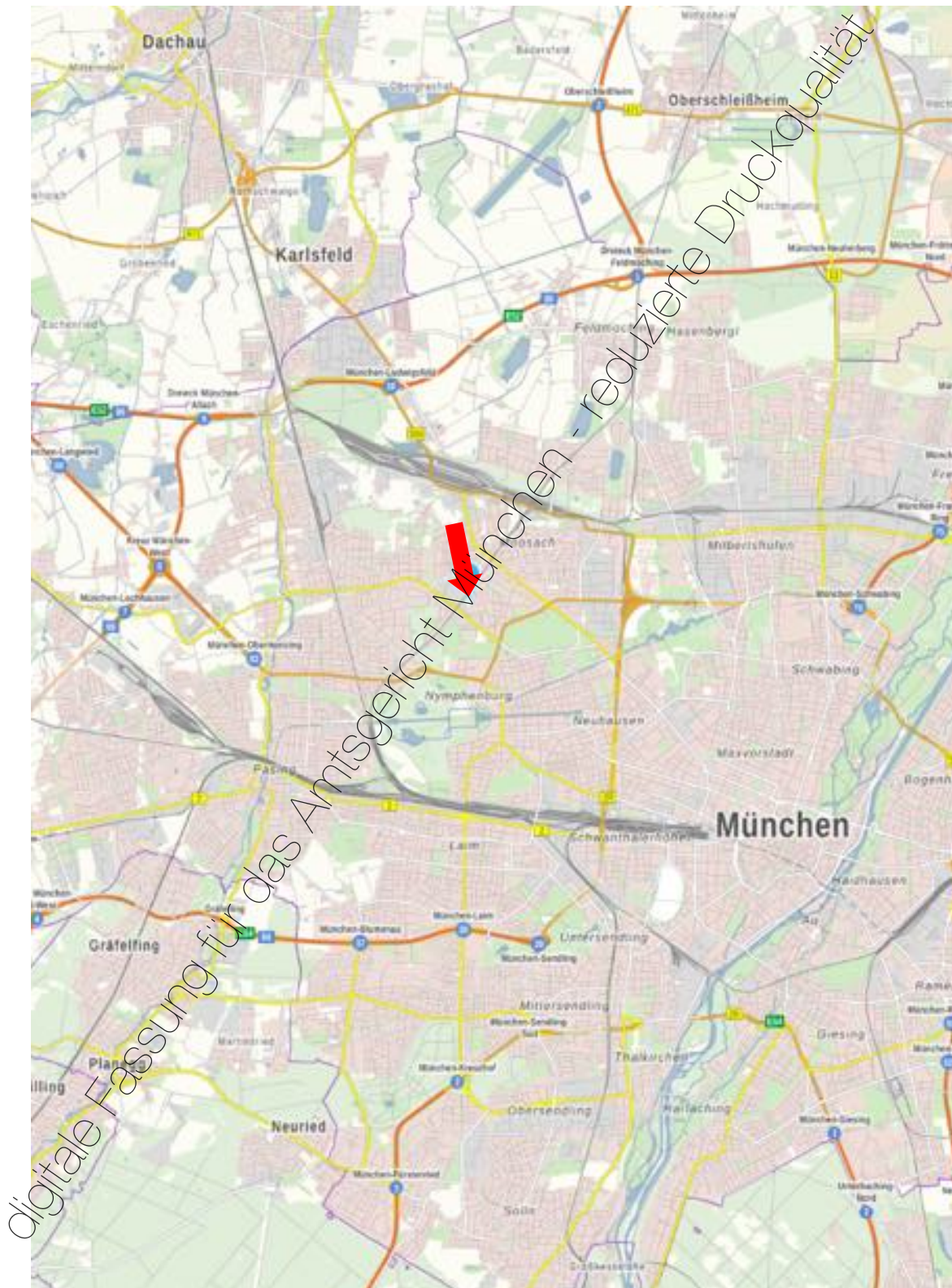
## 8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Stadtplanauszug von München
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 10, o. M.
- Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 10 und Duplexparker Nr. 9/10, o. M.
- Anlage 6: Fotodokumentation

Digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

### Anlage 1: Umgebungsplan München

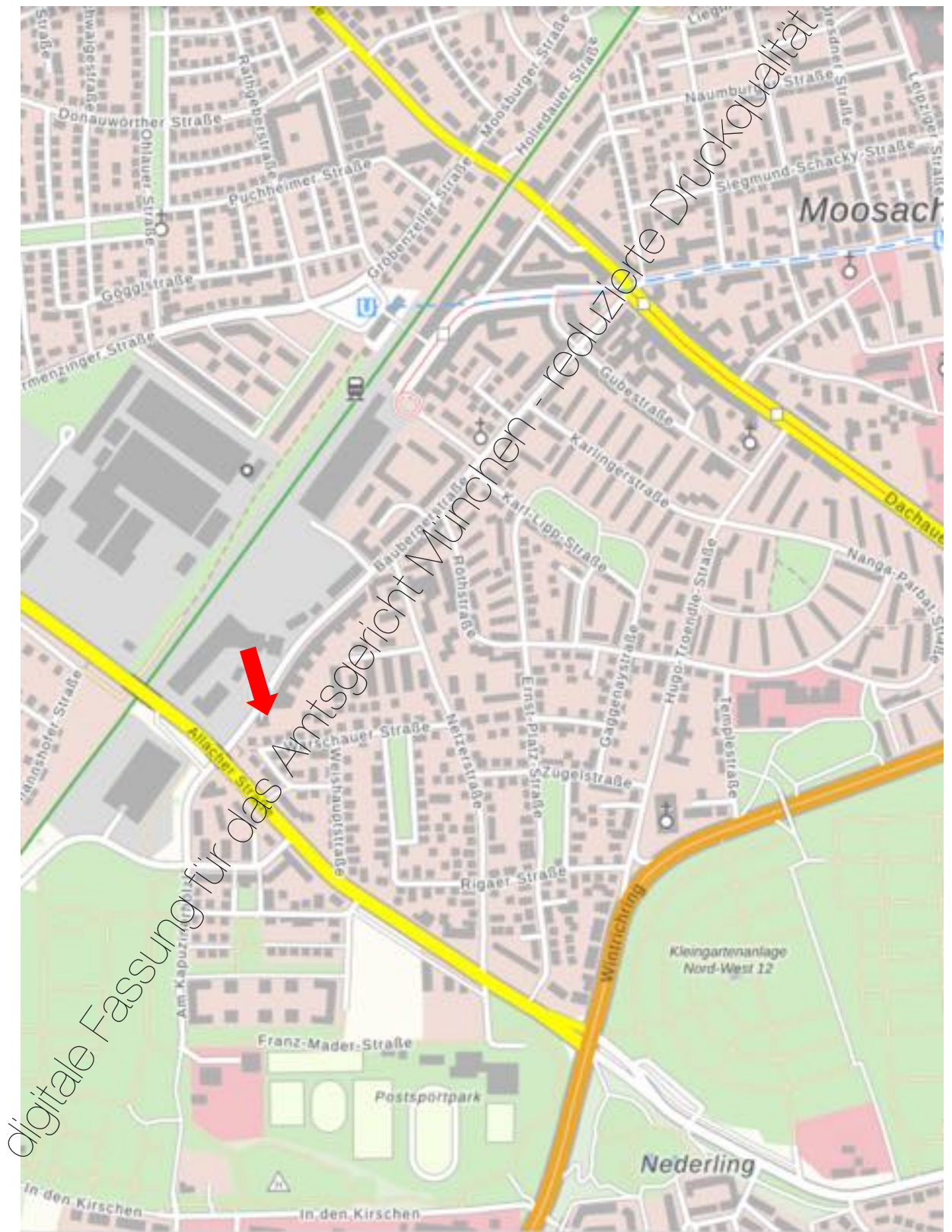
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



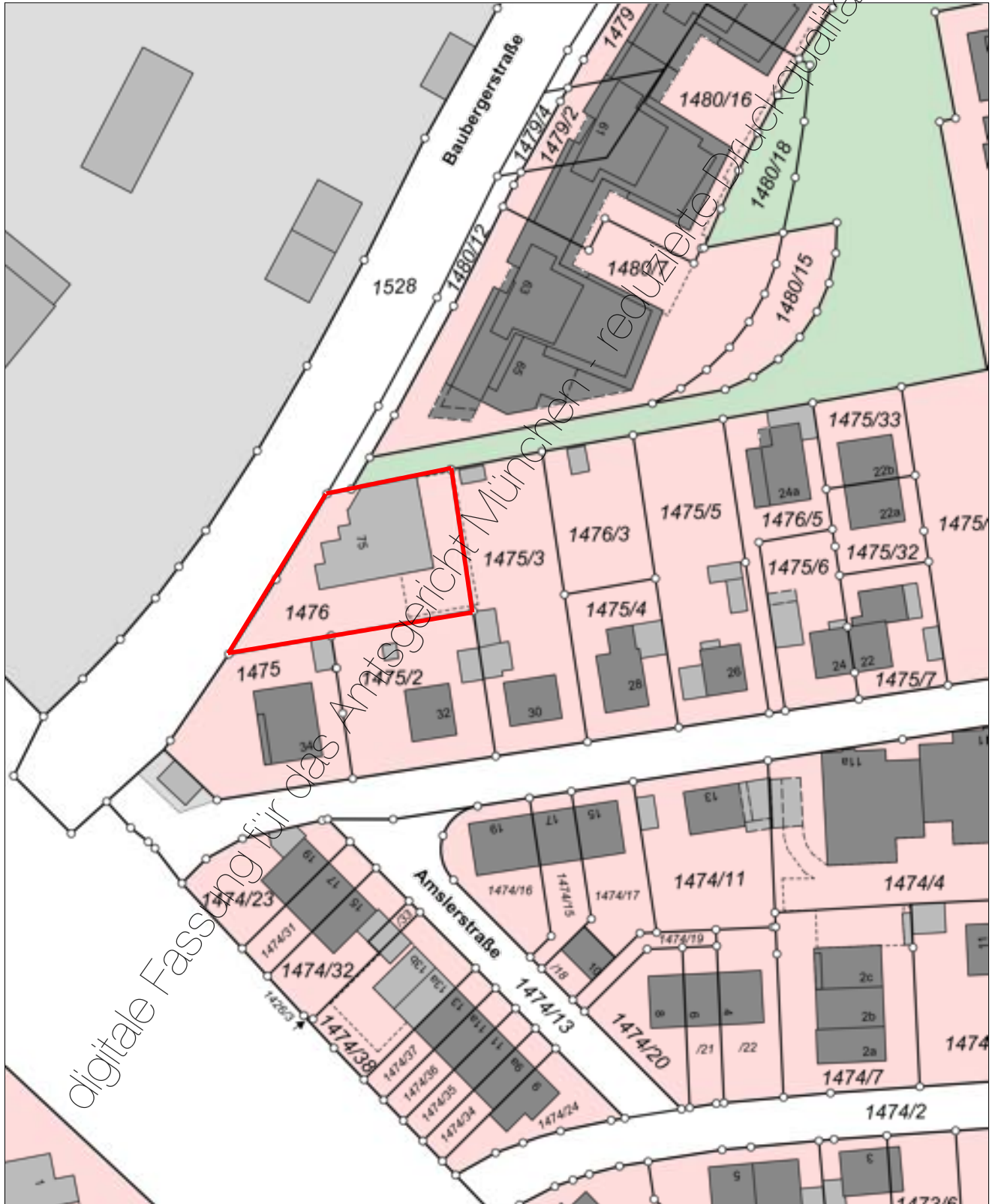


## Anlage 2: Stadtplanauszug von München

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



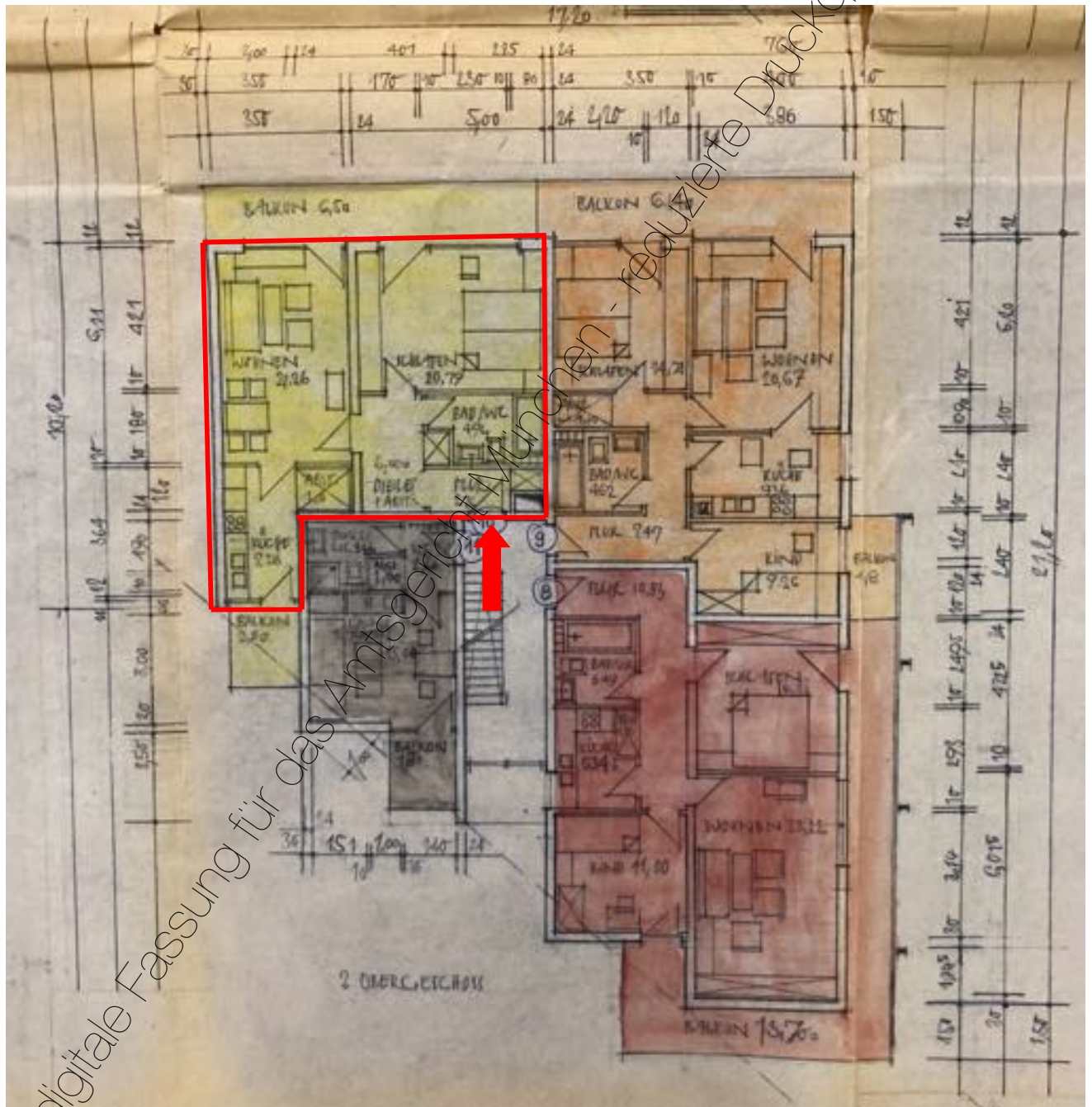
Anlage 3: Lageplan, M:1000



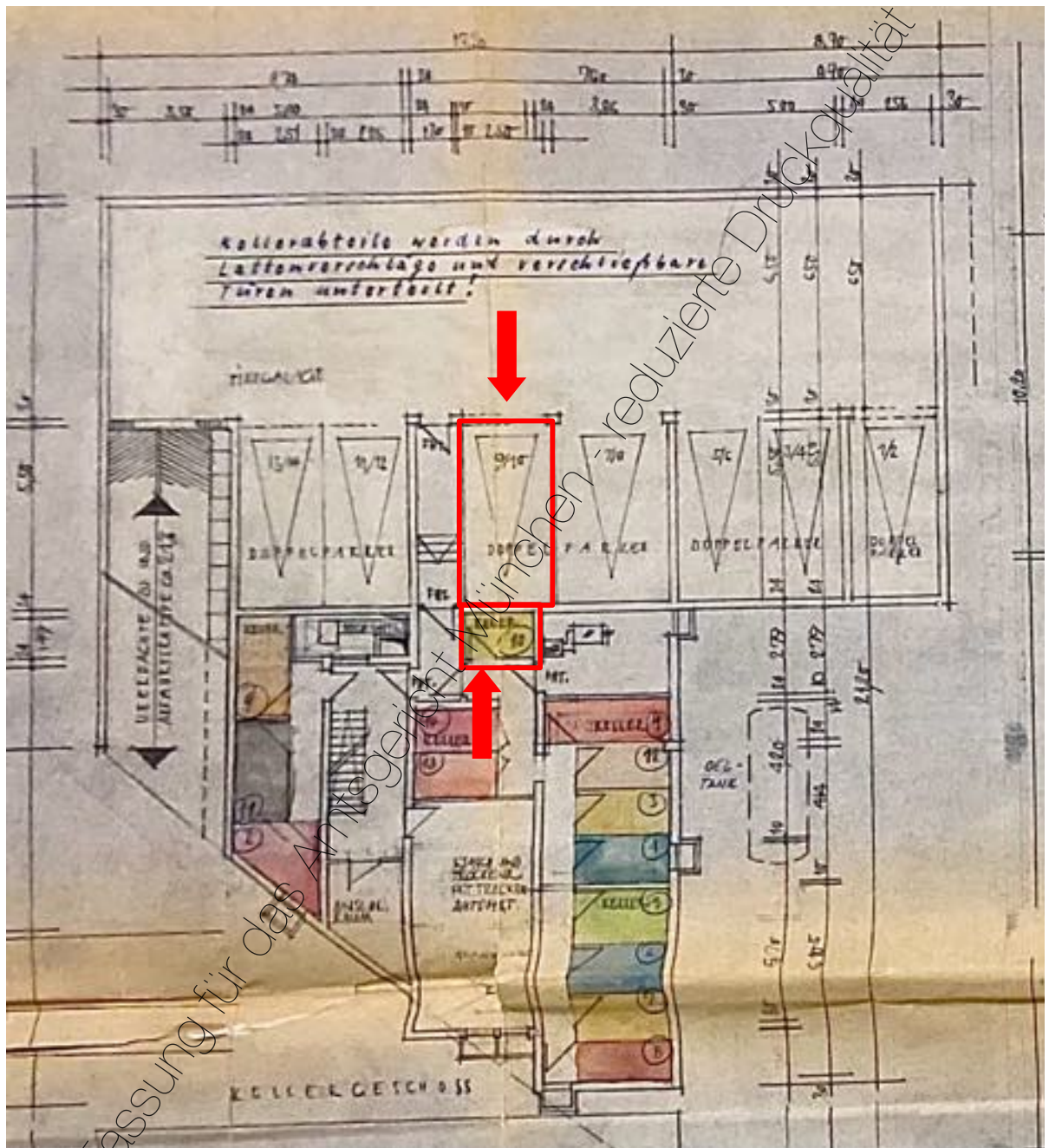
Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter



Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 10, o. M.



Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 10 und Duplexparker Nr. 9/10, o. M.





Anlage 6: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Baubergerstraße



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Fußweg an der Nordseite





Foto 4: Tiefgaragenein- und ausfahrt



Foto 5: Blick von Nordwesten





Foto 6: Ostansicht, Blick zur Straße



Foto 7: Blick von Südosten



Foto 8: Gemeinschaftsfläche im Südwesten





Foto 9: Eingangsbereich



Foto 10: Treppenhaus



Foto 11: Aufgang zum 2. OG

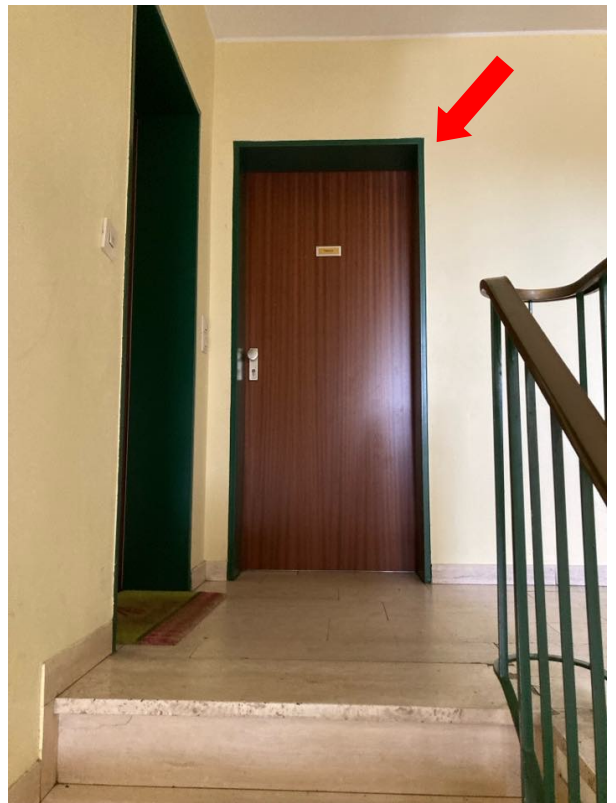


Foto 12: Eingang Wohnung Nr. 10



Foto 13: Untergeschoss



Foto 14: Zugang zur Tiefgarage



Foto 15: Duplexparker Nr. 9/10 neben dem Zugang zum Treppenhaus





Foto 16: Tiegarage



Foto 17: Ein- und Ausfahrt