



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

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der 3-Zi.-Wohnung Nr. 24
und des TG-Stellplatzes Nr. 142
im Mehrfamilienwohnhaus
Gustav-Heinemann-Ring 6
81739 München (Perlach)

Wertermittlungstichtag: 03.03.2023

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1510 K 187/22

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Kataster u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekte	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Besichtigung	9
2. Technische Daten.....	10
2.1 Grundstück	10
2.2 Eigentümergemeinschaft	10
2.3 Wertrelevante Sanierungen	10
2.4 Wohnung Nr. 24.....	11
2.5 TG-Stpl. Nr. 142.....	11
3. Grundbücher	12
3.1 Wohnung.....	12
3.2 TG-Stellplatz.....	13
4. Lagebeschreibung.....	14
4.1 München.....	14
4.2 Perlach.....	14
4.3 Grundstückslage	15
4.4 Verkehrslage	15
4.5 Wohnlage	15
4.6 Nachbarbebauung	15
4.7 Immissionen.....	16
5. Grundstücksbeschreibung	17
5.1 Erschließung.....	17
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	17
5.3 Bebauung.....	17
5.4 Außenanlagen	17
5.5 Bebaubarkeit	18
6. Gebäudebeschreibung.....	19
6.1 Wohnhaus Gustav-Heinemann-Ring 6.....	19

6.2 Tiefgarage.....	20
6.3 Mängel und Schäden	21
7. Beschreibung der Einheiten.....	22
7.1 Wohnung Nr. 24.....	22
7.2 TG-Stellplatz Nr. 142.....	24
7.3 Mängel und Schäden.....	24
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	26
8.1 Nutzer.....	26
8.2 Bewirtschaftungskosten	26
8.3 Rücklagen	26
8.4 Grundsteuer	26
8.5 Brandversicherung.....	26
8.6 Energieausweis.....	27
9. Wertberechnung.....	28
9.1 Marktlage.....	28
9.2 Bewertungsverfahren	28
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	29
9.4 Verkehrswert Wohnung.....	34
9.5 Vergleichswert TG-Stellplatz.....	34
9.6 Verkehrswert TG-Stellplatz.....	35
10. Zusammenfassung.....	36

Anlagen:

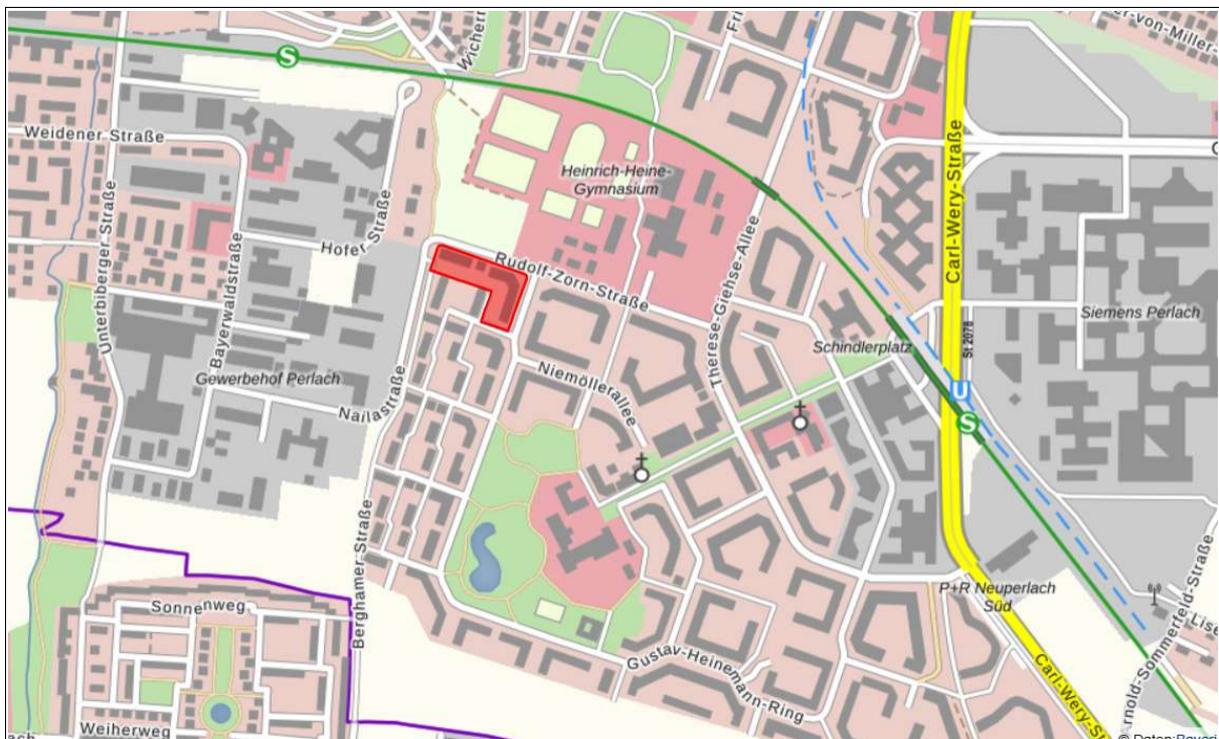
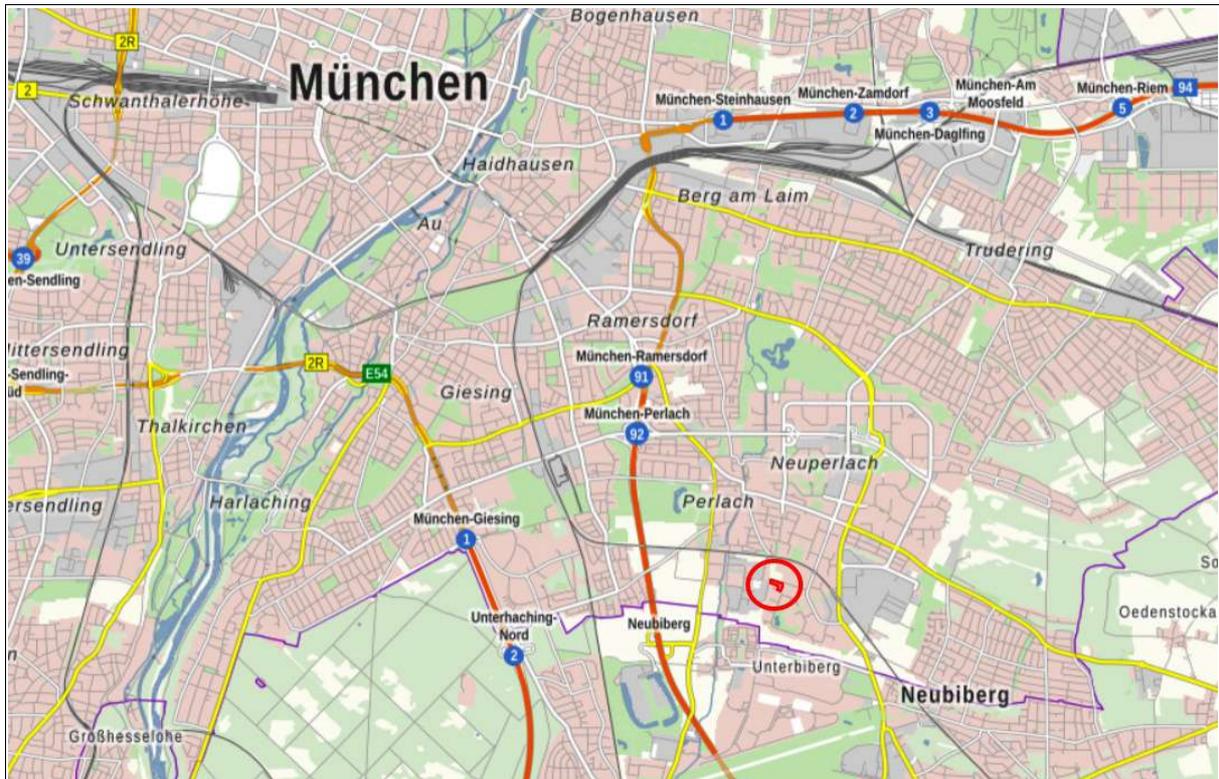
1: Berechnungen	37
2: Flächennutzungsplan	39
3: Bebauungsplan	40
4: Grundriss Wohnung	41
5: Grundriss Kellerraum	42
6: Grundriss Tiefgaragenstellplatz	43
7: Schnitt des Hauses u. der Tiefgarage	44
8: Fotos	45

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GIKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen in separater Namenliste nur f. d. AG
LZS	Liegenschaftszinssatz		

Ortspläne

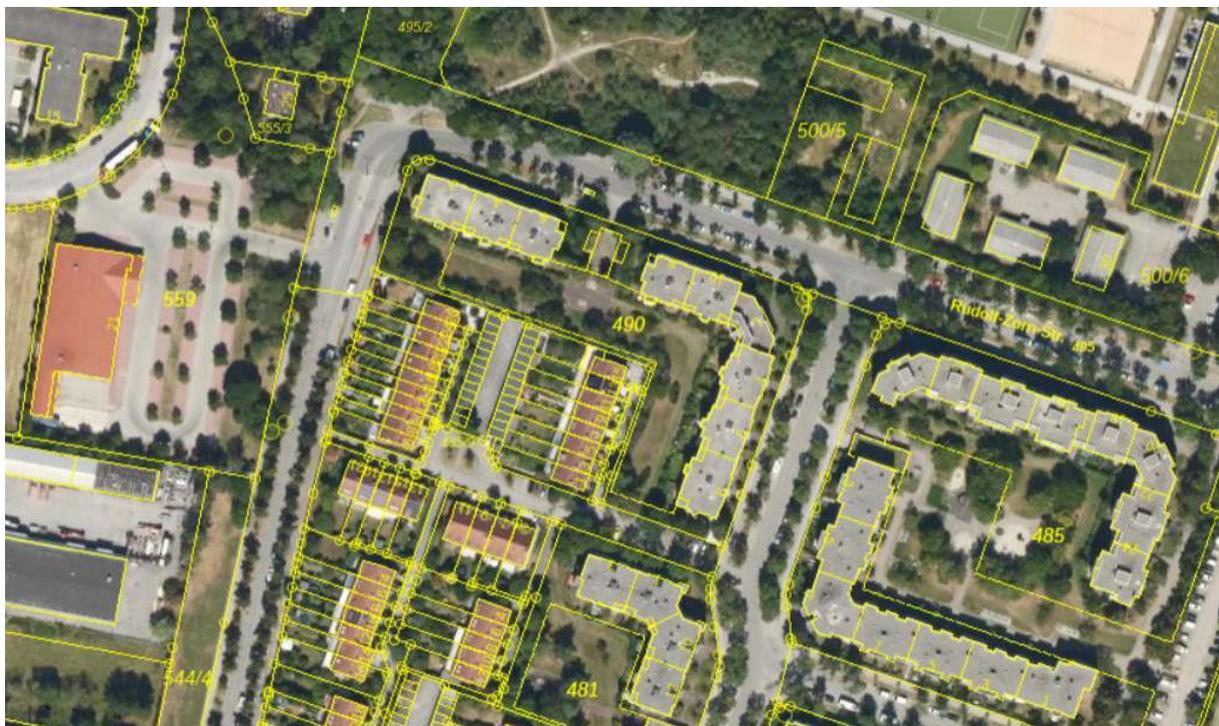
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Kataster u. Luftbild

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1510 K 187/22

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung zum
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

gem. Gerichtsbeschluss vom	29.12.2022
Schätzungsanordnung vom	30.12.2022
Zustellung der Unterlagen am	04.01.2023

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 03.03.2023

1.4 Objekte

- a) 3-Zi.-Wohnung mit Nordwest-Loggia, 3.OG/re.,
im Haus Gustav-Heinemann-Ring 6,
81739 München (Perlach),
Wohnfläche ca. 77 m²,
Abstellraum im KG, Nutzfläche ca. 11 m²,
als 11,83/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und
Kellerraum Nr. 24
- b) KFZ-Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage,
Nutzfläche ca. 12 m²,
als 0,70/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an Stellplatz

Nr. 142

je am Grundstück der Gemarkung Perlach,
Flst. 490, Rudolf-Zorn-Str. 2, 4, 6, 8, 10,
Gustav-Heinemann-Ring 2, 4, 6, 8, Gebäude- und
Freifläche, Größe lt. Grundbuch 8.140 m²,
neun 3- bis 4-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit
Tiefgarage, Baujahr der Anlage ca. 1986

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortsplan
Auszug aus dem Kataster
Grundbuchauszüge v. 01.08.2022

Teilungserklärung vom 16.12.1985
Nachtrag dazu v. 26.09.1986
Aufteilungspläne v. 08.10.1986

Hausgeldabrechnungen 2021
Wirtschaftsplan 2022
Energieausweis v. 22.01.2018
Grundsteuerbescheid v. 21.06.2021

Protokolle der Eigentümerversammlungen v.
02.04.2019, 16.07.2020 u. 10.05.2022

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Besichtigung

Ortstermin am 03.03.2023, ca. 15 – 15.45 Uhr

Teilnehmer:

Frau *****

Miteigentümerin

Frau *****

Miteigentümerin

Herr *****

Begleiter Fr. *****

Herr Uwe Koch

Gutachter

Die Bewertungsobjekte (Wohnung, Kellerraum, TG-Stellplatz) konnten vollständig besichtigt werden.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Perlach
Flurstück-Nr.	490
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	8.140 m ²
Bebauung	9 Mehrfamilienwohnhäuser 1 Tiefgarage
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	Nr. 57ci v. 02.03.1984
Grundfläche (GR)	ca. 2.193 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 7.156 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,27
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,88

Hinweis:

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Eigentümergemeinschaft

Gebäude	9 Mehrfamilienwohnhäuser, 1 Tiefgarage
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1986
Anzahl Geschosse	3- bis 4-gesch.
Wohnungen	94 St.
TG-Stellplätze	94 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

Protokoll v. 16.07.2020 / Beschluss:

Erneuerungen von Lichtkuppeln auf dem Flachdach;
Finanzierung aus der Erhaltungsrücklage

Protokoll v. 10.05.2022 / Beschluss:

Erhöhung der jährlichen Zuführung zur Erhaltungsrücklage ab 01.01.2023 von 27.000 € auf 40.000 € wegen Energiekostenentwicklung

Nach Angabe der Hausverwaltung wurden seit Über-

nahme ihrer Verwaltungstätigkeit im Jahr 2015 keine weiteren wertrelevanten Sanierungen vorgenommen.

2.4 Wohnung Nr. 24

Miteigentumsanteil	11,83/1.000
Lage	Gustav-Heinemann-Ring 6, 3.OG/re.
Zahl der Aufenthaltsräume	3 St.
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 11 m ²

2.5 TG-Stpl. Nr. 142

Miteigentumsanteil	0,70/1.000
Art	Einzelstellplatz
Lage	Tiefgarage der Anlage
Nutzfläche	ca. 12 m ²

3. Grundbücher

3.1 Wohnung

Amtsgericht München
Grundbuch v. Perlach
Band 684, Blatt 23513
Auszug v. 01.08.2022

3.1.1 Bestandsverzeichnis

11,83/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 490, Rudolf-Zorn-Str. 2, 4, 6, 8, 10,
Gustav-Heinemann-Ring 2, 4, 6, 8; Gebäude- und
Freifläche, Größe 8.140 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 24
im 3.OG rechts, Haus 2 lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 29.01.1987

3.1.2 Erste Abteilung

*Eigentümer: ******

3.1.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

- Verbot der Bebauung und Anrechnung als Abstandsfläche für jeweilige Eigentümer von Flst. 490/41 und LH München; eingetragen am 29.01.1987
- Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München; AZ: 1510 K 187/2022); eingetragen am 01.08.2022

3.1.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:
Keine Eintragungen.

3.1.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II

Die eingetragenen Rechte und Lasten haben voraussichtlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert des

Objekts.

3.2 TG-Stellplatz

Amtsgericht München
Grundbuch v. Perlach
Band 687, Blatt 23625
Auszug v. 01.08.2022

3.2.1 Bestandsverzeichnis

0,70/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 490, Rudolf-Zorn-Str. 2, 4, 6, 8, 10,
Gustav-Heinemann-Ring 2, 4, 6, 8; Gebäude- und
Freifläche, Größe 8.140 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgarage Nr.
142 lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 29.01.1987

3.2.2 Erste Abteilung

Eigentümer:
wie 3.1.2

3.2.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
wie 3.1.3

3.2.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:
Keine Eintragungen

3.2.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II

wie 3.1.5

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Perlach

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach im Südosten von München,

Bezirksteile Ramersdorf, Balanstraße-West, Altperlach, Neuperlach und Waldperlach,

zusammengesetztes Quartier aus weiträumigen Großwohnsiedlungen, Büro- und Gewerbeeinheiten, sowie Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen, altes Dorf Perlach im östlichen Bereich des Bezirks,

Verwaltungsstandort von zahlreichen Unternehmen vor allem aus dem Versicherungs- und High-Tech-Sektor,

Verkehrsverbindungen und Infrastruktur insgesamt gut, U- und S-Bahn-Anbindung an die Innenstadt, zahlreiche Buslinien mit Busbahnhof Neuperlach-Zentrum als zentralem Knotenpunkt,

mehrere Grund-, Haupt-, Realschulen und Gymnasien, Europäische Schule, Lern- und Sprachförderschule, Klinikum Neuperlach,

großes Geschäftszentrum Perlacher Einkaufsparadies (PEP), mehrere Quartierzentren mit Einkaufsmöglichkeiten,

Sportanlagen mit Sport- und Tennishallen, Schwimmhalle und Freibad, große Grünflächen und Parks

4.3 Grundstückslage

Lage im südlichen Teil von Neuperlach nahe an der Stadtgrenze, großflächiges Wohngebiet mit zumeist 3- bis 6-gesch. Blockrandbebauung und großen begrünten Innenhofbereichen sowie 2-gesch. Einfamilienhaus-siedlungen, Quartiers- und Kirchenzentrum, das Grundstück ist allseits von wenig bis mäßig befahrenen Straßen umgeben und liegt auf der Westseite des Gustav-Heinemann-Rings, auf der Südseite der Rudolf-Zorn-Straße, auf der Ostseite der Nailastraße und auf der Nordseite der Carlo-Schmid-Straße, Gustav-Heinemann-Ring als mäßig befahrene quartiersinterne Verbindungsstraße, streckenweise verkehrsberuhigt

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Hauptverkehrsstraße Carl-Wery-Straße (Staatsstraße 2078) ca. 870 m,
bis zum Mittleren Ring (Chiemgaustr.) ca. 6,2 km,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 8 (München-Salzburg) ca. 2,9 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 6,9 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

S- und U-Bahnhof Neuperlach-Süd mit Anschluss an die Innenstadt (S 7, U 5) ca. 650 m entfernt,
Haltestelle Bus 196 in unmittelbarer Nähe, mit Anschluss an den S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd

4.5 Wohnlage

Lt. Mietspiegel München 2021 und Lagekarte München 2022 „durchschnittliche Wohnlage“, Einkaufsmöglichkeiten im anschließenden Gewerbegebiet und im ca. 450 m entfernten Quartierszentrum, Kindertageseinrichtungen und Kinderkrippen ca. 400 - 500 m, Grundschule ca. 400 m, Gymnasium und Volkshochschule ca. 300 m entfernt
Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten z.B. im Perlachark, ca. 200 m entfernt

4.6 Nachbarbebauung

Östlich gleichartiger 4-6 gesch. Geschosswohnungs-

bau, südlich 2-gesch. Reihenhausspangen mit Garagenzeilen und 4-gesch. Mehrfamilienhäuser, westlich ein Gewerbegebiet, nördlich Grün- und Freiflächen sowie eine Bezirkssportanlage

4.7 Immissionen

S-Bahntrasse ca. 330 m nördlich,
Autobahntrasse ca. 1,5 km westlich

In der Zeit des Ortstermins wurden subjektiv keine störenden Immissionen wahrgenommen.

Hinweis:

Bei Interesse am Objekt wird empfohlen, sich selbst ein Bild über mögliche Immissionen vor Ort zu machen, da es bei deren Empfindung subjektiv große Unterschiede gibt.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Gustav-Heinemann-Ring, Rudolf-Zorn-Straße und Nailastraße jeweils ca. 24 m breit, 2-spurig, beidseitig Parkbuchten, Grünstreifen, Rad- und Gehwege, Carlo-Schmid-Straße ca. 11 m breit, 2-spurig, beidseitig abwechselnd Parkbuchten, keine Gehwege

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

L-förmiges Eckgrundstück,
Straßenfront am Gustav-Heinemann-Ring ca. 93 m,
an der Rudolf-Zorn-Straße ca. 142 m,
an der Nailastraße ca. 42 m,
an der Carlo-Schmid-Straße ca. 43 m,
Grundstückstiefe ca. 43 m,
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom alllastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Neun 3- bis 4-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser und eine 1-gesch. Tiefgarage auf dem Grundstück, die Anlage entstand ca. 1986, in den Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung 94 Wohnungen, in der Tiefgarage sind 94 KFZ-Stellplätze und ein Auto-Waschplatz vorhanden

5.4 Außenanlagen

Vorgarten- und Innenhofbereich begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen,
im Innenhof kleine Gartenbereiche für die Erdgeschosswohnungen,
Hauszugänge mit Platten befestigt,
Kinderspielplatz, Pergola

Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungsplans, Art und Maß der baulichen Nutzung sind hier festgelegt (s. *Anl.3*).

Danach ist auf dem Grundstück eine durchgehende 4-gesch. Bebauung möglich. Das Eckhaus Gustav-Heinemann-Ring 2 hat nur 3 Vollgeschosse.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit den vorhandenen Gebäuden und der erzielten Geschossflächenzahl noch nicht ganz ausgeschöpft.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Wohnhaus Gustav-Heinemann-Ring 6

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus, Baujahr ca. 1986,
KG, EG, 3 OGe

6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang am Gustav-Heinemann-Ring, Treppenhaus und Personenaufzug, 3-Spänner mit zwei 3-Zi.-Wohnungen und einem 1-Zi.-Appartement je Geschoss,
im Kellergeschoss Technik-, Abstell- und Gemeinschaftsräume (Trocken-, Kinderwagen- und Fahrradraum),
große Tiefgarage unter dem Innenhof über Schleuse im durch das KG zugängliche Nachbarhaus angeschlossen

6.1.3 Konstruktion

Angaben aus Baubeschreibung u. Planunterlagen:
Streifenfundamente aus Beton,
Kellerfußboden aus Beton, ca. 8 cm stark, Estrichbelag ca. 3 cm stark,
Kelleraußenwände aus Beton, ca. 30 cm stark,
Kellerinnenwände aus Beton bzw. Mauerwerk, ca. 11,5 – 30 cm stark,
Decken, Treppen und Balkone aus Stahlbeton,
Außenwände Mauerwerk ca. 30 cm stark und Heizkörpernischen ca. 14,5 cm stark, jeweils mit ca. 5 cm Vollwärmeschutz außen,
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 24 cm stark, Schallschutzmauerwerk,
Haustrennwände zweischalig, Mauerwerk 2 x ca. 24 cm stark mit 2 cm dämmstoffgefüllter Fuge,
Aufzugswände zweischalig, Beton ca. 15 cm stark und Mauerwerk ca. 24 cm stark mit 2 cm dämmstoffgefüllter Fuge,

gedämmtes massives Flachdach, Entwässerung nach innen über Dachgullys

6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang	Stufenloser Zugang, Metall-Glas-Vordach, Hauseingangstür als Leichtmetallkonstruktion mit Isoliersicherheitsverglasung, Türschließer, elektrischer Türöffner und Sprechanlage, Briefkastensammelanlage im Hauseingang, Eingangsbereich mit Natursteinbelag an Boden und Wänden, Erdgeschoss 5 Stufen über Eingangsniveau, von dort Zugang zum Personenaufzug
Treppe, Flure	Natursteinboden, Stahlgeländer mit Holzhandlauf
Aufzug	Haltestellen in allen Geschossen, Baujahr 1986, Tragfähigkeit 4 Personen, Wände mit Edelstahlverkleidung
Fenster	im KG kunststoffummantelte Stahlfenster mit Einfachverglasung und Gitter, Kunststofffenster mit Isolierverglasung in Trockenraum und Treppenhaus, Lichtkuppel über dem obersten Geschoss
Heizung	Lt. Energieausweis Fernwärme aus Kraft-Wärme-Kopplung (fossil), Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2014

6.2 Tiefgarage

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.2.1 Allgemein

Eingeschossige Tiefgarage unter dem Innenhof mit mehreren direkten Anbindungen an die Häuser der Anlage im Untergeschoss, Baujahr ca. 1986

6.2.2 Aufteilung

ca. 94 Stellplätze in 2 Reihen und ein Auto-Waschplatz

6.2.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:

Streifen- und Einzelfundamente aus Beton,
Estrichboden, Rampe mit Verbundsteinpflaster,
Außenwände aus Beton, ca. 15 cm stark,
Rampenwände aus Beton, ca. 25 cm dick,
innen Stahlbetonstützen ca. 30 x 30 cm, Stahlbeton-
Fertigteildecke ca. 18 cm stark,
lichte Raumhöhe unter den Unterzügen ca. 2,11 m

6.2.4 Ausstattung

Überdachte zweispurige Rampe von der Rudolf-Zorn-
Straße aus, Stahl-Kipptore, Zugkette und Schlüssel-
schalter,
Abstellplätze je mit Drahtgitterbox und Gitterhubtor

6.3 Mängel und Schäden

Augenscheinlich wurden am Ortstermin keine
schwerwiegenden Mängel und Schäden am Gemein-
schaftseigentum wahrgenommen.

Die Anlage macht insgesamt einen gepflegten und
durchschnittlich bis gut instand gehaltenen Eindruck.

Hinweis:

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und
Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.
Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenom-
men.*

7. Beschreibung der Einheiten

7.1 Wohnung Nr. 24

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

7.1.1 Art

3-Zi.-Wohnung mit Nordwest-Loggia und Abstellraum im Keller

7.1.2 Lage

Gustav-Heinemann-Ring 6, 3.OG/re.

7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Nordwesten in den begrünten Innenhof und zur Straße nach Südosten orientiert.

7.1.4 Grundriss

Zentrale Diele mit innen liegenden WC, Bad und Abstellraum,
Schlaf- und Kinderzimmer nach Südosten zur Straße
Küche und Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia nach Nordwesten in den Innenhof

7.1.5 Böden

Laminatböden in den Aufenthaltsräumen, im Abstellraum und im Flur, n. Ang. vor ca. 15 Jahren erneuert, in Bad, WC und Küche Fliesenböden

7.1.6 Wände u. Decken

Verputzt und gestrichen

7.1.7 Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Baujahr 1986, Kunststoffrolläden mit Gurtaufzug an den Fenstern, Fensterbänke innen Naturstein, außen Aluminium

7.1.8 Türen

Wohnungstüre und Zimmertüren als glatte Türen, Türblätter und Zargen in Eiche-Dekor kunststoffbeschichtet, Leichtmetallgriffe

7.1.9 Bad

Einrichtung aus der Bauzeit:

Boden gefliest, Farbe beige, Format ca. 30x30 cm, Wände raumhoch gefliest, Farbe beige-braun, stellenweise mit Dekor, Format ca. 20x30 cm, Waschbecken hellbraun mit Unterschrank, Spiegel und Oberschrank, Duschbadewanne hellbraun mit seitlicher Abmauerung und Kunststoff-Schiebetüre, Einhebelmischarmaturen, Waschmaschinenanschluss, Lichtkuppel, mit Handkurbel offenbar, mechanische Lüftung

7.1.10 WC

Einrichtung aus der Bauzeit:

Boden gefliest, Farbe weiß, Format ca. 20x30 cm Wände raumhoch gefliest, Farbe beige-braun, stellenweise mit Dekor, Format ca. 20x30 cm, Waschbecken hellbraun mit Einhebelmischarmatur, Ablage, Wandhänge-WC hellbraun mit Unterputz-Spülkasten, Spiegel und Oberschrank, mechanische Lüftung

7.1.11 Küche

Einrichtung aus der Bauzeit:

Boden gefliest, Farbe beigebraun, Format ca. 30x30 cm Fliesenschild im Arbeitsbereich, Farbe beigebraun, Format ca. 10x10 cm Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet

7.1.12 Balkon

Boden gefliest, Farbe gelb-braun, Format ca. 10x20 cm, Brüstung aus Stahlbeton und verglastem Metall, Strom

7.1.13 Heizung

Flachheizkörper mit Thermostat und Verdunstungszähler

7.1.14 Elektro

Automatensicherungen, elektrischer Türöffner mit Sprechanlage

7.1.15 Einbauschränke

Mehrere Einbaumöbel aus der Bauzeit (z.B. Regale im Abstellraum, Ober- und Unterschränke in Bad und WC), Zustand augenscheinlich gut, aufgrund des Alters aber ohne Wertansatz

7.1.16 Ausstattung u. Zustand

Die Ausstattung ist zeitgemäß und der Zustand gepflegt.

7.1.17 Abstellraum im KG

Geschlossener Raum mit Türe und Fenster, Licht und Strom, Estrichboden

7.2 TG-Stellplatz Nr. 142

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

7.2.1 Art

Einzelstellplatz, Stütze auf der rechten Seite

7.2.2 Ausstattung u. Zustand

Ausstattung des Einzelstellplatzes mit Drahlitterbox und Gitterhubtor, Zustand des Stellplatzes dem Alter entsprechend durchschnittlich

7.3 Mängel und Schäden

Augenscheinlich waren am Ortstermin in der Wohnung geringe Feuchteschäden am Laminatboden im

Wohnzimmer und vereinzelt Schäden an den Roll-
dengurten, z.B. im Schlafzimmer zu erkennen.

Hinweis:

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und
Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.
Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenom-
men.*

8. Angaben zur Bewirtschaftung

Wohnung Nr. 24 u. TG-Stellplatz Nr. 142

8.1 Nutzer

Die Wohnung steht leer, der TG-Stellplatz ist n. Ang. ebenfalls nicht vermietet.

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2021 – 31.12.2021 wurden für die Wohnung Nr. 24 und den TG-Stellplatz Nr. 142 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:¹

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	1.267,50 €
Heizung u. Warmwasser	<u>868,33 €</u>
Summe	2.135,83 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung	290,65 €
Instandhaltung	413,22 €
Sonstiges	<u>184,44 €</u>
Summe	888,31 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2022): 298,77 €

8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2021: 273.898,57 €

8.4 Grundsteuer

Lt. Bescheid v. 21.06.2021, jährlich: 299,65 €

8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

¹ Lt. Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine gesonderte Abrechnung für den TG-Stellplatz, diese ist in der Abrechnung für die Wohnung enthalten

8.6 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 22.01.2018:

Endenergieverbrauch: 76,9 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch: 8,5 kWh/(m²·a)

Diese Werte befinden sich im Feld „A+“ und „C“ im Bereich der Skala links der Mitte, grüner Bereich: „Effizienzhaus 40“ u. „EFH energetisch gut modernisiert“

Es wurden folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen gegeben:

- *Außenwände: Dämmung prüfen*
- *Dach: Dämmung des Daches / der obersten Geschossdecke prüfen*
- *Keller: Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses prüfen*
- *Fenster: energetische Qualität prüfen*

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

In der zuletzt veröffentlichten *Herbstanalyse 2022* des Gutachterausschusses München heißt es:²
„Auf dem Markt der Baugrundstücke für den mehrgeschossigen Wohnungsbau waren die Vertragszahlen sowie der Flächen- und Geldumsatz rückläufig.“

In einer Veröffentlichung in der Tagespresse v. 26.01.2023 heißt es zur aktuellen Entwicklung der Immobilienpreise in München:³

„Stephan Kippes, Leiter der Marktforschung beim Maklerverband IVD, hat Ende 2022 „in München erstmalig seit Langem messbare Preisrückgänge für Wohnimmobilien ermittelt“. Ähnlich sieht es bei Albert Fittkau aus, dem Vorsitzenden des städtischen Gutachterausschusses und somit der offiziellen Quelle. Denn dort laufen die Daten zu allen Immobilien- und Grundstücksverkäufen in München ein. Die Zahl der Transaktionen sei deutlich zurückgegangen. (...) Eine neue bemerkenswerte Zahl hat Fittkau zu den Verkaufspreisen von Wohnungen, die seien 2022 um etwa fünf Prozent gesunken.“

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang sind offensichtlich die stark steigenden Kreditzinsen.

9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*)

2 Der Immobilienmarkt in München, Herbstanalyse 2022, S. 3

3 SZ v. 26.01.2023: Artikel „Immobilienpreise im Abwärtstrend“

kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen im Geschosswohnungsbau.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung und der TG-Stellplatz ihrer Art und Nutzung entsprechend nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert Wohnung

9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Mietspiegel München und Lagekarte des Gutachterausschusses „*durchschnittliche Lage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind gut

Baujahr des Anwesens ist ca. 1986,
Schnitt der Wohnung zweckmäßig, Ausstattung bauzeitgemäß, Zustand gepflegt,
die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt.

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m ²]	Lage	Baujahr	ØPreis [€/m ²]
1	10.22	68	3.OG	1987	7.735
2	09.22	72	1.OG	1986	7.079
3	05.22	95	4.OG	1989	7.805
4	03.22	54	EG	1989	8.656
5	09.21	54	2.OG	1989	7.282
6	09.21	57	2.OG	1987	8.403
7	05.21	81	2.OG	1990	7.149
8	04.21	84	2.OG	1989	7.134
Durchschnitt:					7.655

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. *Objekt 1* direkt aus der Anlage verfügt neben einem Balkon noch über eine 26 m² große Dachterrasse und liegt relativ ruhig an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung orientiert sich hauptsächlich nach Südwesten in den ruhigen Innenhof und war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.
2. *Objekt 2* aus einer benachbarten gleichartigen Anlage liegt wie das Bewertungsobjekt relativ ruhig an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung orientiert sich hauptsächlich nach Südwesten in den ruhigen Innenhof und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
3. *Objekt 3* liegt in der Nähe in einer gleichartigen Anlage mit ruhiger Innenbereichslage. Die Wohnung ist hauptsächlich nach Südosten in den ruhigen Innenhof orientiert und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
4. *Objekt 4* liegt in der Nähe in einer gleichartigen Anlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung mit Sondernutzung an einer Terrasse mit Gartenanteil ist hauptsächlich nach Nordwesten in den ruhigen Innenhof orientiert und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
5. *Objekt 5* liegt in der Nähe in einer gleichartigen Anlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung ist hauptsächlich nach Nord-

westen in den ruhigen Innenhof orientiert und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

6. *Objekt 6* direkt aus der Anlage liegt relativ ruhig an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung orientiert sich hauptsächlich nach Südwesten in den ruhigen Innenhof und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
7. *Objekt 7* liegt in der Nähe in einer gleichartigen Anlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung ist hauptsächlich nach Nordwesten in den ruhigen Innenhof orientiert und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
8. *Objekt 8* liegt in der Nähe in einer gleichartigen Anlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung ist hauptsächlich nach Südwesten in den ruhigen Innenhof orientiert und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit moderater Streuung (ca. -11 % bis + 8 %) bei rd. 7.660 €/m²_{WF}

Anpassungen:

Um eine bessere Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt herzustellen, werden nachfolgend in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung), die Ausstattung (Balkon / Dachterrasse, Gartenanteil) und die Vermietungssituation (vermietet / nicht vermietet) Anpassungen der Vergleichspreise vorgenommen:

- Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis ins Jahr 2021 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar. Dabei lagen die Preissteigerungen im Stadtgebiet Münchens für wiederverkaufte Wohnungen der Baujahrsgruppe 1980-1989 in durchschnittlichen Lagen zuletzt jährlich bei rd. 9-12 %, d.h. im Mittel bei rd. 11 %. Pro Monat kann daher bis 2022 ein Preisanstieg von pauschal rd. 0,9 % pro Monat angenommen werden.⁴
Im Jahr 2022 war dann durch den anhaltend starken Anstieg der Kreditzinsen nach letzten Veröffentlichungen insgesamt ein Preisrückgang von rd. 5 % zu verzeichnen (s. 9.1). Es wird unterstellt,

4 Immobilienmarktbericht München 2019, 2020, 2021, Tab. 30

dass sich dieser Trend bis zum Wertermittlungsstichtag fortsetzte, so dass man in diesem Zeitraum von einem Preisrückgang von rd. 0,4 % pro Monat ausgehen kann.

- Objekte mit hochwertigen und gesuchten Zusatzausstattungen wie z.B. einer von Größe und Himmelsrichtung gut nutzbaren Dachterrasse oder einer Erdgeschossterrasse mit Gartenanteil werden auf dem Markt höherwertiger gehandelt. In Bezug auf das Bewertungsobjekt mit Loggia wird ein entsprechender Abschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 5 % geschätzt.
- Vermietete Objekte werden i.d.R. günstiger verkauft als unvermietete, da man die Wohnung normalerweise erst einmal nicht selbst nutzen kann und Mieter sowie Miethöhe gem. § 566 BGB⁵ erst einmal übernehmen muss. In Bezug auf das unvermietete Bewertungsobjekt wird hierfür ein entsprechender Zuschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 5 % geschätzt.

Nachfolgend werden gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	Preis [€/m ²]	Anpass. [%]			Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
		Verk.	Ausst.	Miet.		
1	7.735	-1,6	-5,0	+5,0	0,984	7.611
2	7.079	-2,0	±0,0	±0,0	0,980	6.937
3	7.805	-3,6	±0,0	±0,0	0,964	7.524
4	8.656	-4,4	-5,0	±0,0	0,906	7.842
5	7.282	-2,9	±0,0	±0,0	0,971	7.071
6	8.403	-2,9	±0,0	±0,0	0,971	8.159
7	7.149	+0,7	±0,0	±0,0	1,007	7.199
8	7.134	+1,6	±0,0	±0,0	1,016	7.248
Durchschnitt:						7.449

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit moderater Streuung (ca. - 9% bis + 7 %) bei

rd. **7.450 €/m²_{WF}**

5 „Kauf bricht nicht Miete“

Angesetzter Vergleichspreis

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte als angemessen angesetzt (s.o.):

rd. **7.450 €/m²**

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 24 mit Abstellraum im Keller (in mängelfreien Zustand):

$77 \text{ m}^2_{\text{WF}} \times 7.450 \text{ €/m}^2_{\text{WF}} =$ rd. **574.000 €**

9.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Ausstattung der Wohnung ist bauzeitgemäß, so auch die Einrichtungen von Bad, WC und Küche. Sie entsprechen zwar nicht mehr ganz dem Zeitgeschmack, ihr Zustand ist augenscheinlich aber gepflegt und offensichtlich gebrauchsfähig.

Es waren nur geringfügige Mängel und Schäden beim Ortstermin erkennbar, so dass entsprechend dem lokalen gewöhnlichen Geschäftsverkehr kein Abzug hierfür vom vorläufigen Vergleichswert der Wohnung erforderlich erscheint.

9.3.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich somit unverändert aus dem vorläufigen Vergleichswert:

Vergleichswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 24
mit Abstellraum im Keller: **574.000 €**

9.4 Verkehrswert Wohnung

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 24
mit Abstellraum im Keller: 574.000 €
gerundet:⁶ **570.000 €**

9.5 Vergleichswert TG-Stellplatz

9.5.1 Vorläufiger Vergleichswert

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von TG-Stellplätzen als Einzelstellplätze in durchschnittlichen Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Baujahr	Preis [€]
1	11.22	1989	20.000
2	11.22	1983	28.000
3	10.22	1990	25.000
Durchschnitt:			24.333

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

Der Mittelwert der 3 Vergleichspreise liegt mit relativ breiter Streuung (ca. -14 % bis + 20 %) bei
rd. 24.000 €

Dies entspricht auch dem im zuletzt erschienenen *Marktbericht 2021* des Gutachterausschusses München veröffentlichten Wert. Hier wurde für Tiefgara-

6 Rundungsregeln gemäß Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

gen-Einzelstellplätze der Baujahre 1970-1999 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im gesamten Stadtgebiet ein durchschnittlicher Kaufpreis angegeben von: 24.000 €
Preisspanne: 13.500 – 39.000 €

Für den gegenständlichen TG-Einzelstellplatz Nr. 142 (in mängelfreiem Zustand) wird als vorläufiger Vergleichswert der Mittelwert der angegebenen Vergleichspreise angesetzt: rd. **24.000 €**

9.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Für die vorhandene Ausstattung mit Drahtgitterbox und Gitterhubtor, die ein Zugewinn an Sicherheit für das abgestellte Fahrzeug bedeutet, wird ein Zuschlag angesetzt von pauschal: rd. 1.000 €

Der Zustand des Stellplatzes kann als durchschnittlich beschrieben werden. Wertrelevante Mängel und Schäden am Sondereigentum waren augenscheinlich nicht erkennbar.

9.5.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für den TG-Einzelstellplatz Nr. 142:
24.000 € + 1.000 € = **25.000 €**

9.6 Verkehrswert TG-Stellplatz

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert
für den TG-Einzelstellplatz Nr. 142: **25.000 €**

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz liegen im südöstlichen Stadtteil Perlach von München in durchschnittlicher Wohnlage mit guten Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Die Objekte gehören zu einer ca. 1986 errichteten Anlage mit neun 3- bis 4-gesch. Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage unter dem begrünten Innenhof. Laut Teilungserklärung befinden sich dort insgesamt 94 Eigentumswohnungen und ebenso viele Tiefgaragenstellplätze. Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 8.140 m² ist allseits von wenig bis mäßig befahrenen Straßen umgeben.

Die gegenständliche 3-Zi.-Wohnung Nr. 24 mit Loggia liegt im 3. OG des Hauses Gustav-Heinemann-Ring 6 und ist nach Nordwesten zum ruhigen und begrünten Innenhof und nach Südosten zur Straße orientiert. Lt. Planunterlagen beträgt ihre Wohnfläche ca. 77 m². Im Kellergeschoss gehört noch ein Abstellraum mit ca. 11 m² Nutzfläche dazu. Der TG-Einzelstellplatz mit der Nr. 142 ist mit einer Drahtgitterbox und Gitterhubtor ausgestattet.

Die Ausstattung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums ist bauzeitgemäß, ihr Zustand gepflegt. Die Tiefgarage erscheint durchschnittlich instandgehalten.

Die Wohnung steht leer und der TG-Stellplatz ist nicht vermietet.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren werden die nachfolgenden Miteigentumsanteile am Grundstück Fl.Nr. 490 der Gemarkung Perlach, Rudolf-Zorn-Str. 2, 4, 6, 8, 10 und Gustav-Heinemann-Ring 2, 4, 6, 8 im miet- und lastenfremen Zustand bewertet zu:

a) 11,83/1.000 MEA an dem o.a. Grundstück mit Sondereigentum an der 3-Zi.-Wohnung Nr. 24 im 3.OG des Hauses Gustav-Heinemann-Ring 6 mit Kellerraum:
570.000 €

(i.W.: fünfhundertsiebzigttausend EURO)

b) 0,70/1.000 MEA an dem o.a. Grundstück mit Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 142:
25.000 €

(i.W.: fünfundzwanzigttausend EURO)

München, 08.03.2023

Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1986. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Wohnung Nr. 24:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)		
Flur	1,26*4,125+1,43*1,635	7,54 m ²	
Abstell.	1,885*1,385-0,35*0,35	2,49 m ²	
Schlafzimmer	3,635*3,76-0,125*0,625	13,59 m ²	
Kinderzimmer	3,385*3,885	13,15 m ²	
Flur	1,135*1,25	1,42 m ²	
WC	1,635*1,065	1,74 m ²	
Bad	2,44*2,385-0,06*0,75	5,77 m ²	
Wohnzimmer	3,635*5,51	20,03 m ²	
Essküche	2,51*4,385-0,375*0,625	10,77 m ²	
Summe		<u>76,50 m²</u>	
Putzabzug 3 %		<u>2,29 m²</u>	
Wohnfläche, netto, beheizt		74,20 m ²	
Loggia zu ½	3,575*1,65/2	2,95 m ²	
Wohnfläche, netto		<u>77,15 m²</u>	77 m²

Kellerraum Nr. 24:

Nutzfläche	2,51*4,51	11,32 m ²	11 m²
------------	-----------	----------------------	-------------------------

TG-Stellplatz Nr. 142

Nutzfläche	5,00*2,40	12,00 m ²	12 m²
------------	-----------	----------------------	-------------------------

Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Gebäude	9 St.
Eigentumswohnungen	94 St.
Tiefgaragenstellplätze	94 St.

Grundstück FINr. :	490	8.140 m ²
--------------------	-----	----------------------

Grundfläche (GR): (überschlägig nach Katasterauszug)

Rudolf-Zorn 2	14,0*17,0	238,0 m ²	
Rudolf-Zorn 4	14,0*15,5	217,0 m ²	
Rudolf-Zorn 6	14,0*15,0+9,0*1,0	219,0 m ²	
TG-Einfahrt	15,0*7,0+7,0*3,0*2	147,0 m ²	
Rudolf-Zorn 8	14,0*14,5+9,0*1,0	212,0 m ²	
Rudolf-Zorn 10	14,0*15,5	217,0 m ²	
G.-Heinemann 2	11,0*(3,0+6,0)/2*2+10,0*(15,0+3,0)/2	189,0 m ²	
G.-Heinemann 4	13,0*18,0	234,0 m ²	
G.-Heinemann 6	13,0*18,5	240,5 m ²	
G.-Heinemann 8	13,0*20,0+1,0*17,0+2,0*2,0/2	279,0 m ²	
Summe		<u>2.192,5 m²</u>	2.193 m²

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig nach Katasterauszug)

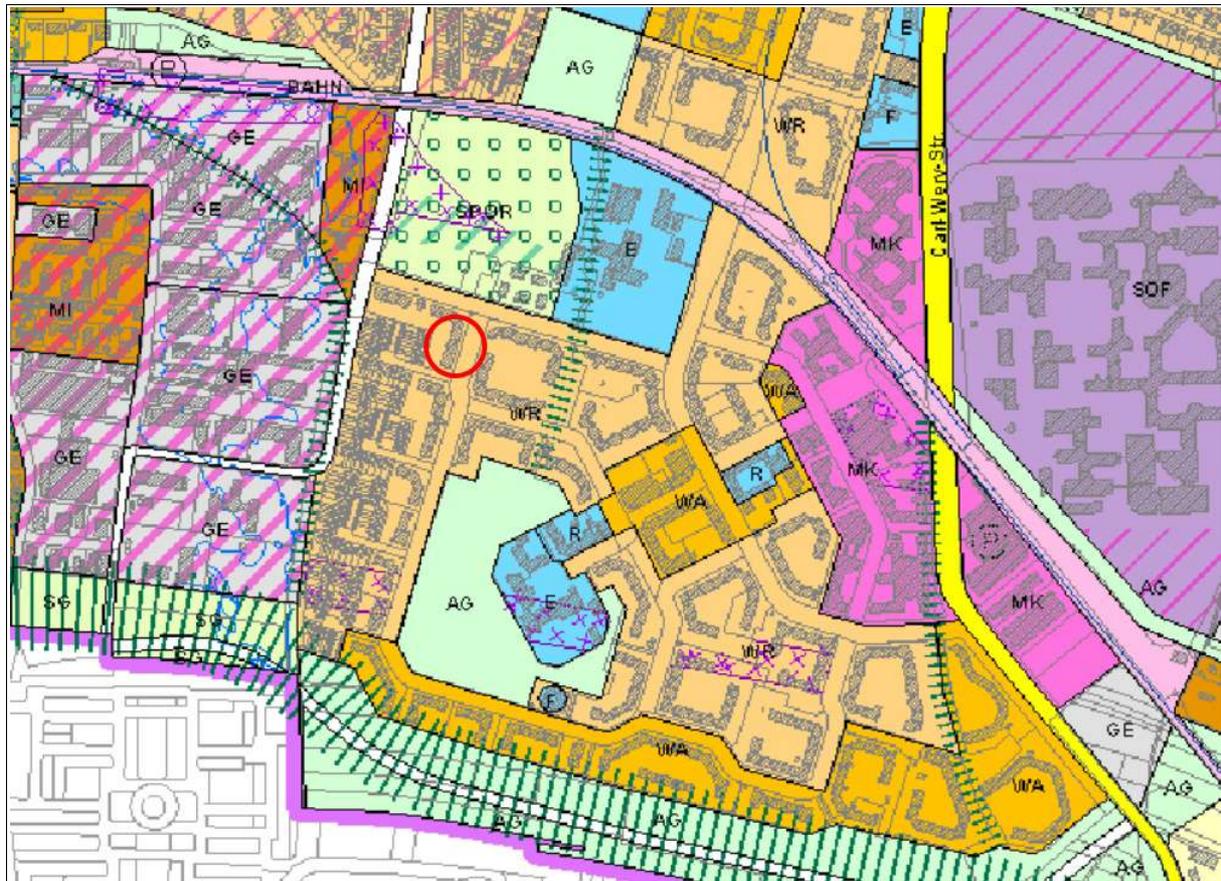
Rudolf-Zorn 2	$14,0 \cdot 17,0 \cdot 4$	952,0 m ²	
Rudolf-Zorn 4	$14,0 \cdot 15,5 \cdot 4$	868,0 m ²	
Rudolf-Zorn 6	$(14,0 \cdot 15,0 + 9,0 \cdot 1,0) \cdot 4$	876,0 m ²	
Rudolf-Zorn 8	$(14,0 \cdot 14,5 + 9,0 \cdot 1,0) \cdot 4$	848,0 m ²	
Rudolf-Zorn 10	$14,0 \cdot 15,5 \cdot 4$	868,0 m ²	
G.-Heinemann 2	$(11,0 \cdot (3,0 + 6,0) / 2 \cdot 2 + 10,0 \cdot (15,0 + 3,0) / 2) \cdot 3$	567,0 m ²	
G.-Heinemann 4	$13,0 \cdot 18,0 \cdot 4$	936,0 m ²	
G.-Heinemann 6	$13,0 \cdot 18,5 \cdot 4$	962,0 m ²	
G.-Heinemann 8	$(13,0 \cdot 20,0 + 1,0 \cdot 17,0 + 2,0 \cdot 2,0 / 2) \cdot 4$	279,0 m ²	
Summe		<u>7.156,0 m²</u>	7.156 m²

Grundflächenzahl (GRZ): 0,27

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ): 0,88

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Haus markiert)

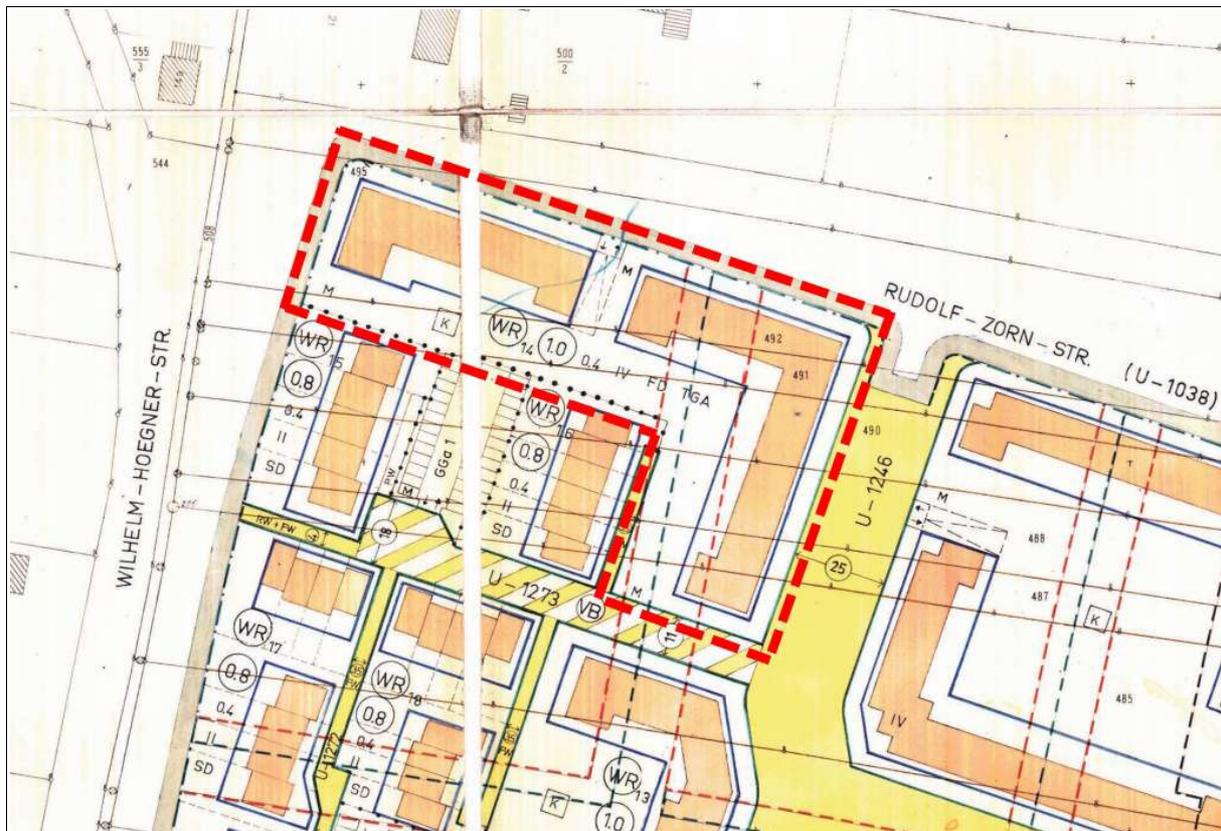
o.M.



- | | |
|--|---|
| W Wohnbauflächen | Überörtliche Hauptverkehrsstraßen |
| WS Kleinsiedlungsgebiete | Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen |
| WR Reine Wohngebiete | P Öffentliche Parkplätze |
| WA Allgemeine Wohngebiete | Fußgängerbereiche (begrünt) |
| WB Besondere Wohngebiete | BAHN Bahnanlagen |
| M Gemischte Bauflächen | AG Allgemeine Grünflächen |
| MD Dorfgebiete | GB Gemeinbedarfsflächen |
| MI Mischgebiete | E GB Erziehung |
| MK Kerngebiete | F GB Fürsorge |
| G Gewerbliche Bauflächen | GS GB Gesundheit |
| GE Gewerbegebiete | K GB Kultur |
| GI Industriegebiete | R GB Religion |
| SO Sondergebiete | SP GB Sport |
| Z Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM) | S GB Sicherheit |
| z Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM) | V GB Verwaltung |
| | WISS GB Wissenschaft |

Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 57ci v. 02.03.1984 (Grundstück markiert)

o.M.



ZEICHENERKLÄRUNG

A) FESTSETZUNGEN

GRENZE DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DES BEBAUUNGSPLANES

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

- | | | | |
|----|-----------------------|----|---------------------------------------|
| WS | KLEINSIEDLUNGSGEBIETE | MK | KERNGEBIETE |
| WR | REINE WOHNGBIETE | GE | GEWERBEGBIETE |
| WA | ALLGEMEINE WOHNGBIETE | GI | INDUSTRIEGBIETE |
| MD | DORFGBIETE | SW | WOCHENENDHAUSGBIETE |
| MI | MISCHGBIETE | SO | SONDERGBIETE NACH FESTSETZUNG IM PLAN |

FLÄCHEN FÜR DEN GEMEINBEDARF NACH FESTSETZUNG IM PLAN

VERSORGNUNGSFLÄCHEN NACH FESTSETZUNG IM PLAN

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG, GESTALTUNG

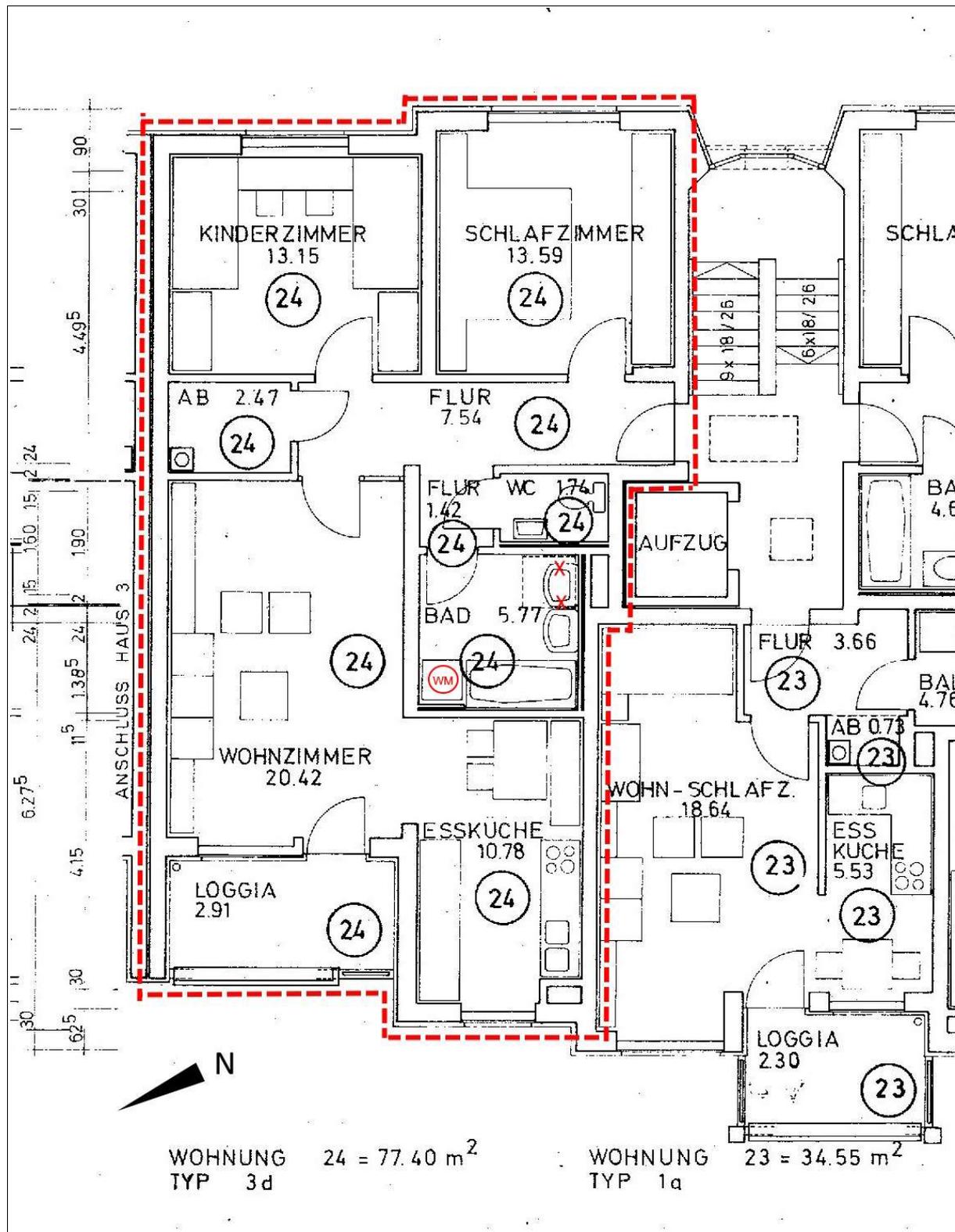
- | | |
|-----|---|
| III | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HÖCHSTGRENZE |
| TH | ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ZWINGEND |
| TH | TRAUFHÖHE IN METERN, BEZOGEN AUF N.N., ALS HÖCHSTGRENZE |
| TH | TRAUFHÖHE ZWINGEND |
| +TG | TERRASSENGESCHOSS BIS HÖCHSTENS 2/3 DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSES ZULÄSSIG ALLSEITIG MIND.m ZURÜCKGESETZT |
| +DA | DACHGESCHOSSAUSBAU BIS HÖCHSTENS 2/3 DER GRUNDFLÄCHE DES DARUNTERLIEGENDEN GESCHOSSES ZULÄSSIG |
| 0.4 | GRUNDFLÄCHENZAHL |
| 0.7 | GESCHOSSFLÄCHENZAHL |
| 3.0 | BAUMASSENZAHL |
| qm | GRUNDFLÄCHE DER BAULICHEN ANLAGEN |

BAUWEISE, -LINIEN, -GRENZEN, -GESTALTUNG

- | | | | | | | | |
|--|-------------------|--|--------------|--|----------------|--|-----------------------------|
| | BESTEHENBLEIBENDE | | AUFZUHEBENDE | | FESTZUSETZENDE | | BAULINIE |
| | | | | | | | BAUGRENZE |
| | | | | | | | SEITL. UND RÜCKW. BAUGRENZE |
-
- | | |
|---------|------------------------------|
| | OFFENE BAUWEISE |
| | GESCHLOSSENE BAUWEISE |
| FD | FLACHDACH |
| SD | SATTELDACH |
| WD | WALMDACH |
| D < 23° | DACHNEIGUNG FLACHER ALS |
| D > 23° | DACHNEIGUNG STEILER ALS |
| D = 23° | DACHNEIGUNG ZWINGEND |
| | FIRSTRICHTUNG |
| MA | MAUER |
| | NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG |
| | NUR EINZEL- UND DOPPELHÄUSER |

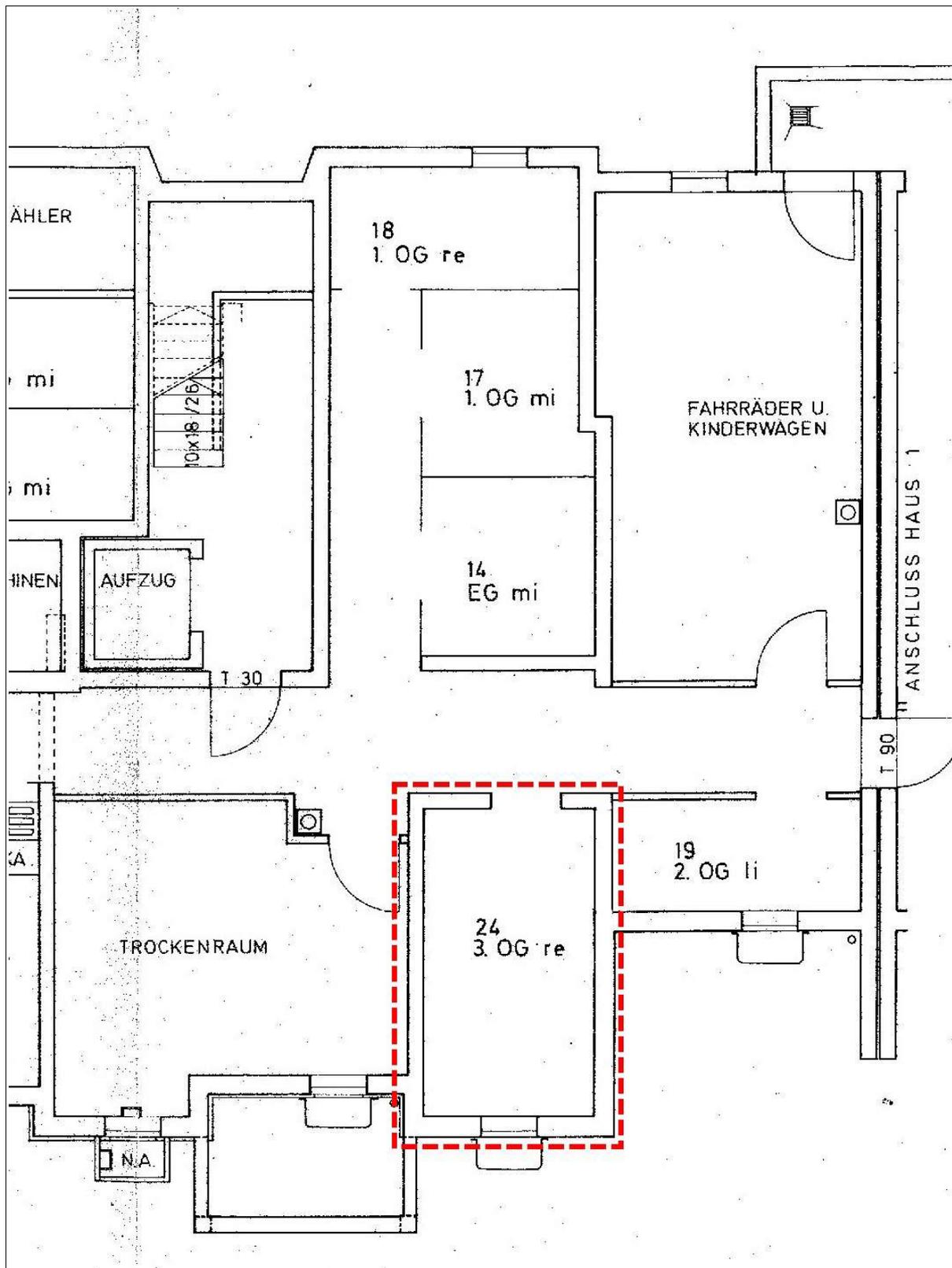
Anl. 4 Grundriss WE 24 im 3.OG

o.M.



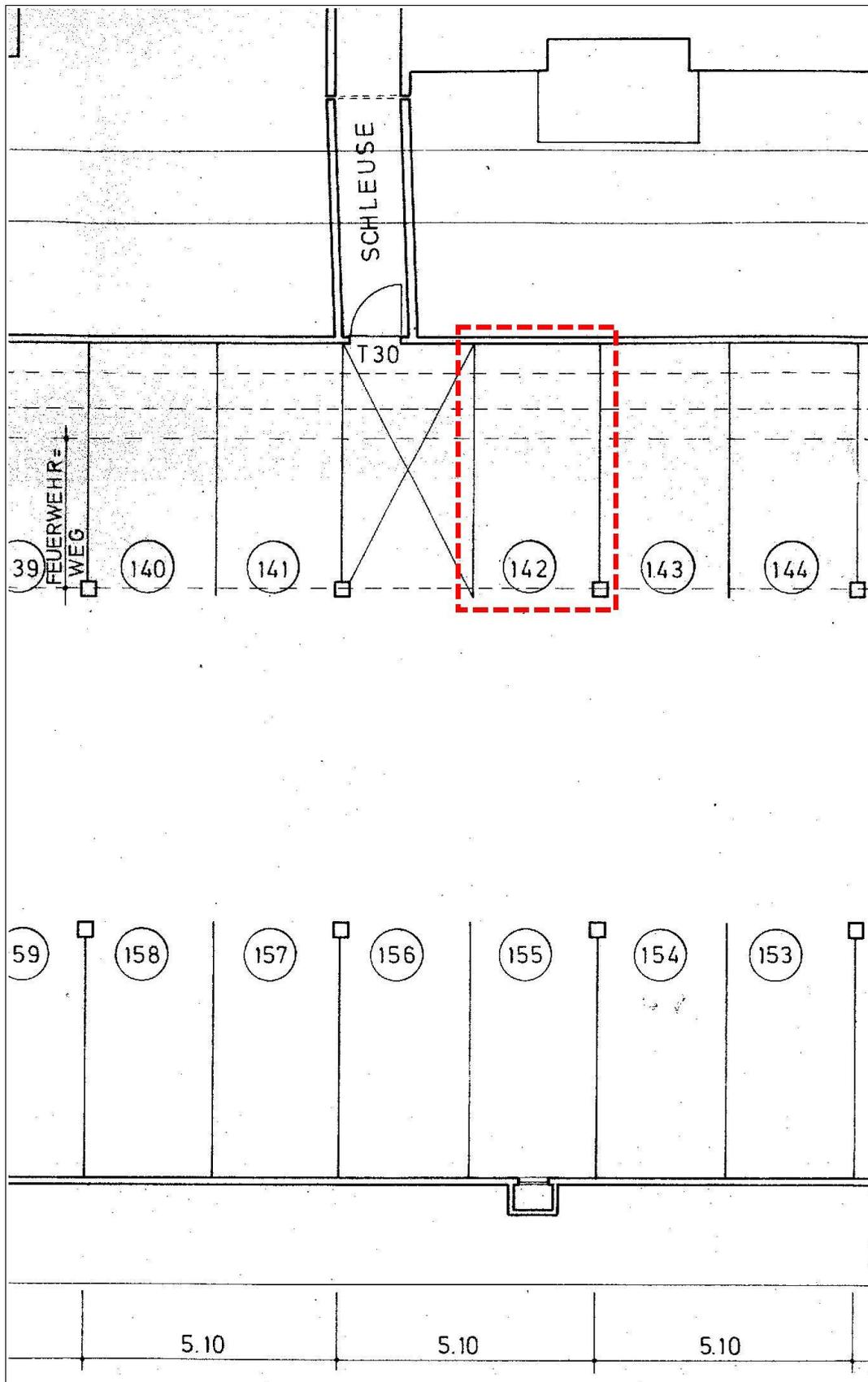
Anl. 5 Grundriss Kellerabteil Nr. 24

o.M.



Anl. 6 Grundriss Tiefgaragenstellplatz Nr. 142

o.M.



Anl. 8 Fotos



Haus Gustav-Heinemann-Ring 6 von Osten (o.) und Westen (u.) (markiert Whg. Nr. 24)



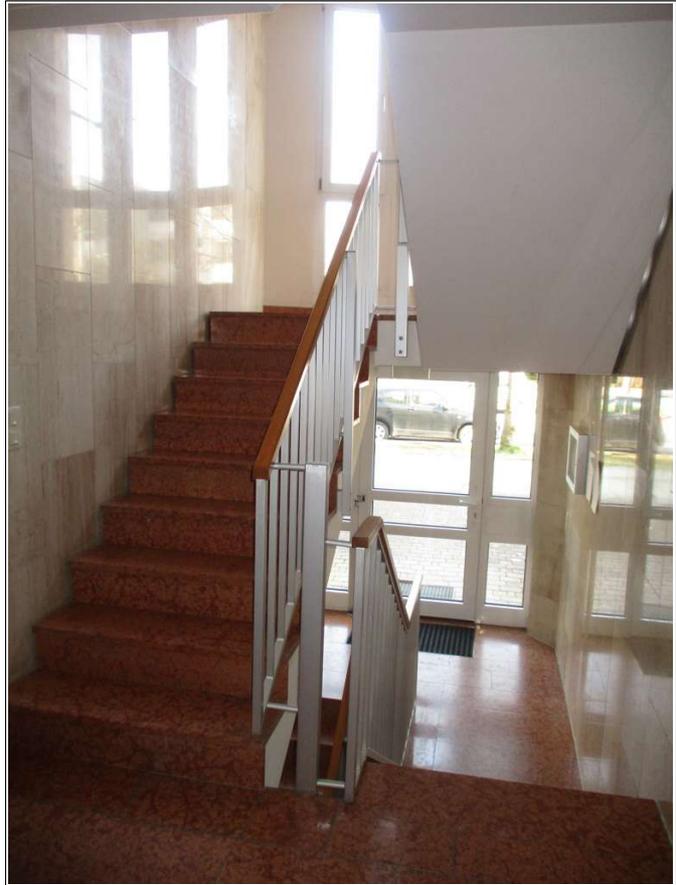
Hauseingang



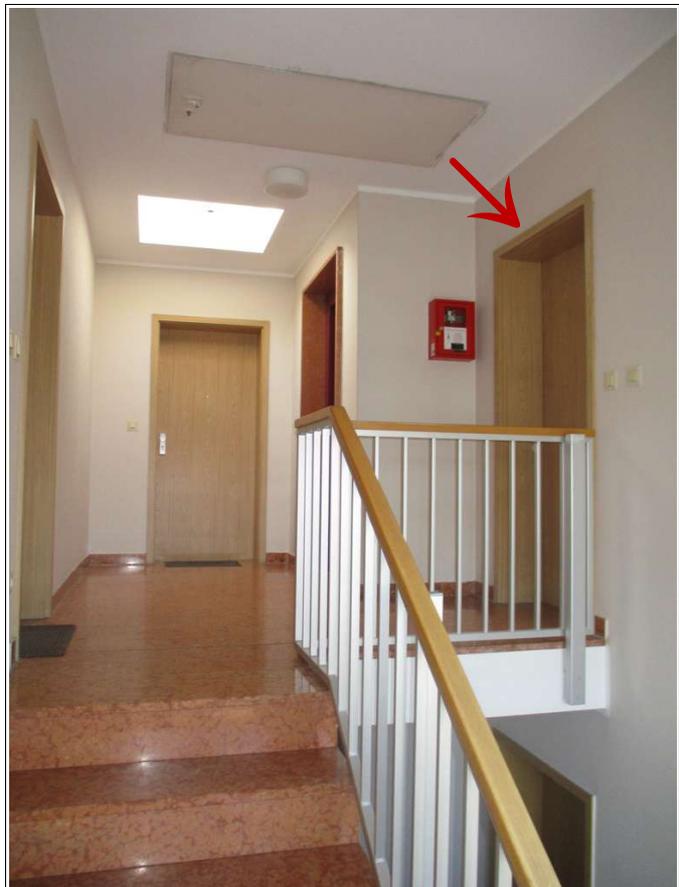
Einfahrt Tiefgarage



Treppenhaus



Wohnungseingang



WC



Bad





Wohnzimmer (o.)

Küche (u.)



Kellerraum



TG-Stellplatz Nr. 142

