

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB

Wohnungseigentum

Waldstraße 6, 81825 München

1/3 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung, Kellerraum und Garage Nr. 1



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1510 K 298/22

Wertermittlungsstichtag: 30. August 2023

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: € 580.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA230157
Ausgefertigt am: 7. Dezember 2023
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	10
4.4.2	Altlasten	10
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	11
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....	11
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....	12
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	13
4.5.3	Hausgeld.....	13
4.5.4	Versicherungen.....	13
4.5.5	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	13
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	14
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	14
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	15
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	15
4.6.4	Sanierungsgebiet.....	15
4.6.5	Baugenehmigung.....	15
4.7	Denkmalschutz	16
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus.....	16
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 1	17
5.1.2	Energieeffizienz	18
5.2	Zubehör / Besondere Bauteile und Einrichtungen.....	19
5.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	19
5.4	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	19
5.5	Instandhaltungsrücklage.....	20
6	Beurteilung	21
6.1	Grundrissgestaltung.....	21
6.2	Belichtung / Belüftung.....	21
6.3	Bauzustand und Modernisierung	21
6.4	Immissionsbelastung	22
6.5	Risiken	22
6.6	Marktsituation	22
7	Verkehrswertermittlung	23
7.1	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	23
8	Vergleichswertverfahren	24
8.1	Vorbemerkung	24
8.2	Vergleichspreisankünfte.....	24
8.2.1	Vergleichspreisankünfte für Wohnungen	24
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
8.4	Vergleichswertberechnung	29
9	Verkehrswert	30
9.1	Ergebnis.....	30
9.2	Versicherung und Urheberrecht	31

10	Anlagen zum Gutachten.....	32
10.1	Bilddokumentation	32
10.2	Flurkarte.....	43
10.3	Grundriss Erdgeschoss – Wohnung mit Garage Nr. 1	44
10.4	Grundriss Kellergeschoss.....	45
10.5	Gebäudeschnitt.....	46
10.6	Gemeinschaftsordnung mit Sondernutzungsplan	47
10.7	Auszug aus der Stadtkarte	49
10.8	Auszug aus der Umgebungskarte	50
10.9	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	51

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am 28. und 30. August 2023 war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts und der Verfahrensbeteiligten sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert vom dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 27.03.2023 Aktenzeichen: 1510 K 298/22
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	30. August 2023
Qualitätsstichtag	30. August 2023
Gegenstand der Bewertung	<p>Die hier zu bewertende Sondereigentumseinheit Nr. 1 befindet sich in einem ursprünglich 1967/68 errichteten Wohnhaus. Im Jahr 1990/91 wurde das Gebäude in Richtung Norden erweitert und das Dachgeschoss zu Wohnzwecken ausgebaut. Das Gebäude unterteilt sich in drei Eigentumswohnungen, ist unterkellert und verfügt über ein Erd-, ein Ober- und ein Dachgeschoss.</p> <p><u>Sondereigentum Nr. 1:</u> Wohneinheit im Erdgeschoss, laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus vier Zimmern mit Küche, zwei Badezimmern, Abstellraum, Flur und Terrasse. Zur Wohnung gehört das ebenfalls mit Nr. 1 bezeichnete Kellerabteil und die Garage. Des Weiteren wurde der Sondereigentumseinheit Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an dem im Lageplan (Teilungserklärung) rot umrandeten Grundstücksteil zugeordnet, zur Nutzung als Garten in beliebiger Weise.</p>
Wohnfläche / Nebenräume	rd. 105,50 m ² Wohnfläche rd. 12,80 m ² Nutzfläche Zubehörraum
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	<p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 28. und 30. August 2023 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend</p> <p>- für die Beteiligten: Antragstellerin, Antragsgegnerin</p> <p>- für den Sachverständigen: der Unterzeichner</p> <p>Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder vom 30. August 2023 sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.</p>

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 25.11.2022

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigungsbescheid samt Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses, genehmigt am 05.07.1966
- Schlussabnahmeschein vom 18.07.1968
- Baugenehmigungsbescheid samt Eingabeplan zum Anbau und Dachgeschossausbau, genehmigt am 07.08.1990
- Tekturgenehmigungsbescheid samt Tekturplan zum Anbau und Dachgeschossausbau, genehmigt am 04.07.1991
- Eingabeplan – Neubau einer Doppelgarage, ohne Datum

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung mit Gemeinschaftsordnung vom 28.09.1990 -URNr. K 3251
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.1990
- Aufteilungsplan (Grundrisse, Schnitt und Ansichten) zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.1990

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte) durch den örtlichen Gutachterausschuss
- Jahresmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Halbjahresreport 2023 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten (BayernAtlas)
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM Online-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal München)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht München

Grundbuch von Berg am Laim

Gemarkung Berg am Laim

Blatt 15697

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstück	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	287/4	Waldstraße 6, Gebäude- und Freifläche	588 m ²

Miteigentumsanteil 1/3 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung, Kellerraum und Garage.

Eigentümer / Abteilung I *Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.*

Lasten Abteilung II Lfd. Nr. 1: Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1510 K 298/2022); eingetragen am 25.11.2022.

Lasten Abteilung III *Keine Eintragungen in Abteilung III.*

Grundbuchausdruck vom 25.11.2022

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,53 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. Im Großraum München, der sich aus der Kernstadt München und acht Landkreisen zusammensetzt, leben mehr als 2,7 Millionen Menschen. München ist eine kreisfreie Stadt und zudem Sitz des Landratsamts München sowie der Bezirksregierung von Oberbayern. Die Stadt ist außerdem Zentrum der Planungsregion München und der Europäischen Metropolregion München.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 2,6 %¹ (Stand 07/2023), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Autobahnen sowie regionale, nationale und internationale Zugverbindungen sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit. Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in Freising zu erreichen, welcher als einer der modernsten Airports Europas gilt.

München hat eine außerordentlich gute und vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunfts-trächtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Insgesamt haben rund 96.000 Unternehmen in München ihren Firmensitz. Aber auch der Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Elektro- wie auch die Unterhaltungsindustrie sind ein wichtiger Wirtschaftszweig. Nach London und Paris steht München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Samt Umland ist die bayerische Landeshauptstadt der drittgrößte Bürostandort Europas mit über 22,5 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand.

Mit mittlerweile rund 120.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Kommunale Kosten²:

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München³:

Kaufkraft München in € je Einwohner (2022):	34.442
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2022):	25.235
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2022):	939.542
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2022):	3,9 %

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

³ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2023, Heft Nr. 354

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt im Kreuzungsbereich der Wald- und Kreuzjochstraße im Stadtbezirk Berg am Laim, etwa 6 Kilometer östlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtbezirk im Norden von Bogenhausen, im Osten von Trudering – Riem, im Süden von Ramersdorf – Perlach und im Westen von Au – Haidhausen. Die Waldstraße verbindet die St.-Veit-Straße im Westen mit der St.-Augustinus-Straße und dem Groschenweg im Osten.

Verkehrslage:

Etwa 700 Meter südlich vom Bewertungsobjekt verläuft die Heinrich-Wieland-Straße, welche in Richtung Westen Anbindung über die Bad-Schachener-Straße, Anzinger-, Rosenheimer und Zweibrücken Straße bis hin zum Altstadtring (Stadtzentrum) bietet. In Richtung Osten werden der Stadtteil Trudering und Perlach erschlossen. Die Route über die Heinrich-Wieland-Straße bietet dabei auch Anschluss an den Mittleren Ring, über den die meisten Stadtbezirke und die wichtigsten Autobahnanschlussstellen rund um München erreicht werden. Die St.-Veit-Straße bietet in nördlicher Richtung Anschluss an die Kreillerstraße (B304), die stadtauswärts zum Autobahnring A 99 führt. Die Fahrtzeit vom Bewertungsobjekt in die Innenstadt – bei normaler Verkehrslage – beträgt circa 20 Minuten.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der nächste U-Bahnanschluss befindet sich etwa 700 Meter vom Bewertungsobjekt an der U-Bahnhaltestelle „Kreillerstraße“. Hier verkehren die Züge der Linie U2 Richtung Feldmoching und Messestadt Ost. In fußläufiger Distanz befindet sich die Bus- und Tramhaltestelle „St.-Veit-Straße“ (Buslinie 185, 195, N79, Tramlinie 21, 719, N19). Der nächste S-Bahnhof „Trudering“ liegt etwa zwei Kilometer entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Einrichtungen für den täglichen Bedarf sowie Ärzte, Apotheken und Banken sind in direkter Umgebung nur rar angesiedelt.

Schulen- und Kindergärten:

Im Stadtbezirk sind zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Alle Schulformen befinden sich in einem Umkreis von circa drei Kilometern.

Lagebeurteilung:

Die nähere Umgebung ist durch eine offene Bauweise der individuellen Wohnhausbebauung, in Form von Ein- bis Dreifamilienhäusern, Doppelhäuser sowie kleinen Eigentumswohnanlagen, geprägt. Mehrere Grünflächen in der nahen Umgebung (z.B. St.-Veit-Grünfläche, Ostpark) bieten schnelle Erholung. Öffentliche Verkehrsmittel sind leicht fußläufig zu erreichen. Nachteilig ist, dass es im direkten Umfeld kaum Lebensmittelgeschäfte oder sonstige Versorgungsstätten (Bäckerei, Metzgerei etc.) gibt.

Insgesamt kann die Wohnlage, analog zur Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, als **gute Lage** klassifiziert werden.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind einseitig entlang der Waldstraße vorhanden. In der Wald- und Kreuzjochstraße befinden sich Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück, das eine normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen aufweist. Die Topografie des Grundstücks ist eben. Es hat eine mittlere Breite von etwa 18 Meter (Nordwest-Südost-Ausdehnung) und eine mittlere Tiefe von circa 32,5 Meter (Nordost-Südwest-Ausdehnung).

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht. In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Berg am Laim, Flurstück 287/4, ist in offener Bauweise mit einem Dreiparteienhaus und einer Einzelgarage bebaut. Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1990.

Die Erschließung des Grundstücks erfolgt aus südwestlicher Richtung von der Waldstraße. Hier verläuft entlang der nordwestlichen Grundstücksgrenze die mit Asphalt befestigte Garagenzufahrt mit seitlicher Wegefläche zum überdachten Durchgang zwischen Wohn- und Garagengebäude, von dem die Hauseingangstür abgeht und ein Zugang zum hinteren Grundstücksbereich liegt. Der Durchgang liegt drei (Vorderseite) bzw. fünf (Rückseite) Stufen oberhalb des Geländeneiveaus. Nach Betreten des Gebäudes befindet man sich zunächst im Treppenhaus, in dem sich die Geschosstreppe zum Ober- und Dachgeschoss erstreckt. Eine Aufzugsanlage ist im Haus nicht vorhanden. Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss.

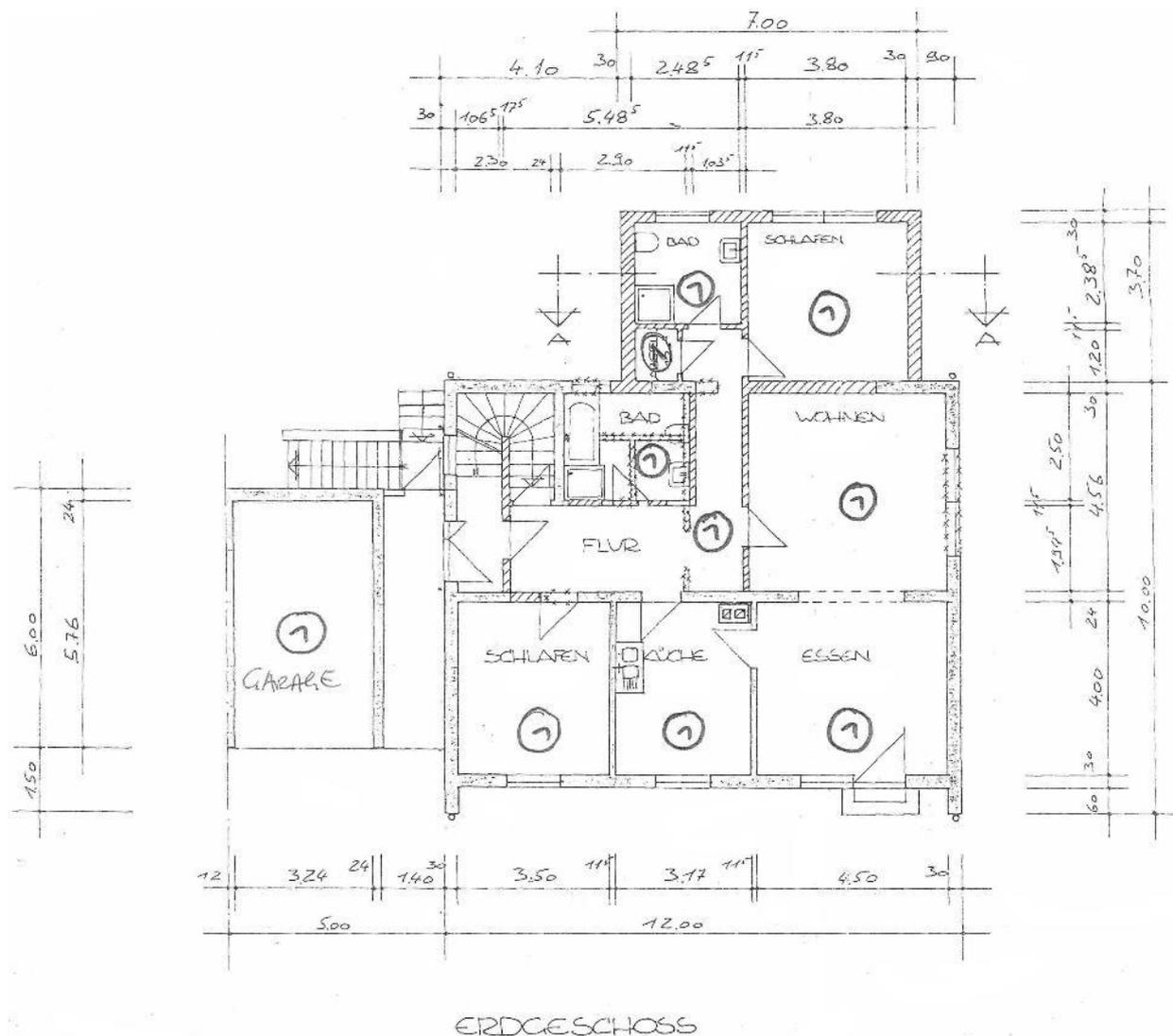
Angekommen in der Wohnung Nr. 1 betritt man zunächst einen L-förmigen, innenliegenden Flurbereich, von dem fast alle Räume der Wohnung erschlossen werden. Zur Linken befindet sich das Tageslicht-Badezimmer mit Orientierung nach Nordosten. Biegt man im Flur nach Links finden sich dort im nachträglich errichteten Anbau ein Abstellraum sowie ein Duschbad und ein Schlafzimmer mit Belichtung aus Richtung Nordosten. Zur Waldstraße nach Südwesten orientiert liegen das Schlafzimmer, die Küche und das Esszimmer mit davorliegender Terrasse. An der östlichen Gebäudeseite, zwischen Esszimmer und Anbau, liegt das Wohnzimmer. Das Esszimmer ist mit einem Durchbruch mit dem Wohnzimmer verbunden und kann über die Küche oder das Wohnzimmer betreten werden. Zur Wohnung Nr. 1 gehört als Sondernutzungsrecht ein Gartenanteil mit einer Fläche von etwa 335 m².⁵

Im Kellergeschoss des Hauses befinden sich laut Aufteilungsplan, neben dem gemeinschaftlich genutzten Heizungs-, Wasch- und Trockenraum sowie einem Badezimmer mit Dusche und Waschbecken, die zu den Wohnungen gehörenden Kellerräume. Der Wohnung Nr. 1 wurde ein Nutzungsrecht am Kellerabteil und der Garage, je mit Nr. 1 bezeichnet, zugeordnet. Ein Zugang zum Keller ist über die innenliegende Geschosstreppe direkt von der Wohnung Nr. 1 oder über eine Außentreppe möglich.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung und Garage Nr. 1 ist dem nachfolgenden Grundrissplan zu entnehmen.

⁴ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

⁵ Der genaue Zuschnitt des Gartenanteils ist dem Sondernutzungsplan unter Pkt. 4.5.5 zu entnehmen. Da die Fläche aus dem Sondernutzungsplan und der digitalen Flurkarte (BayernAtlas) mit Hilfe einer Messfunktion herausgemessen wurde, kann es zu leichten Abweichungen bei der Flächenangabe kommen. Der Sachverständige kann keine Gewähr für die Richtigkeit der Flächen- und Maßangaben übernehmen. Sie sind aber für die Wertermittlung als hinreichend genau anzusehen.



4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Vom Unterzeichner wurde ein Flächenmaß der gesamten Wohnung erstellt, da Abweichungen gegenüber den Flächenangaben im Aufteilungsplan festgestellt wurden. Die Wohnflächen wurden nach den Berechnungsregeln der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Die Grundfläche der Terrasse (nicht überdacht) wird mit einem Ansatz von 25 % bei der Wohnflächenaufstellung berücksichtigt. Gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses beziehen sich alle Preisangaben für Eigentumswohnungen – auch bei den Vergleichspreisauskünften – auf Wohnflächen ohne die Flächenanteile von Dachterrassen, Hobbyräumen, Speicher- und Kellerräumen, nicht überdachten Terrassen oder Gartenanteilen.

Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 1	Flur	ca. 12,98 m ²		
	Küche (Kind 1 lt. Plan)	ca. 10,91 m ²		
	Wohnen	ca. 21,76 m ²		
	Essen (Küche lt. Plan)	ca. 18,04 m ²		
	Bad	ca. 6,23 m ²		
	Abstellraum	ca. 1,65 m ²		
	Schlafen	ca. 12,79 m ²		
	Schlafen	ca. 13,69 m ²		
	Bad	ca. 4,65 m ²		
Zwischensumme				ca. 102,70 m ²
abzügl. Putz		0 %		ca. 0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 102,70 m ²
zuzügl. Terrasse		11,00 m ²	1/4	ca. 2,75 m ²
Wohnfläche				ca. 105,45 m²
				rd. 105,50 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 2	ca. 13,80 m ²		rd. 13,80 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 1 war zum Wertermittlungszeitpunkt nicht bewohnt. Ein Mietverhältnis bestand nach Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht.

4.5.3 Hausgeld

Ein Wirtschaftsplan oder Hausgeldabrechnungen werden nach Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht erstellt.

4.5.4 Versicherungen

Hierzu liegen dem Sachverständigen keine Angaben vor.

4.5.5 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

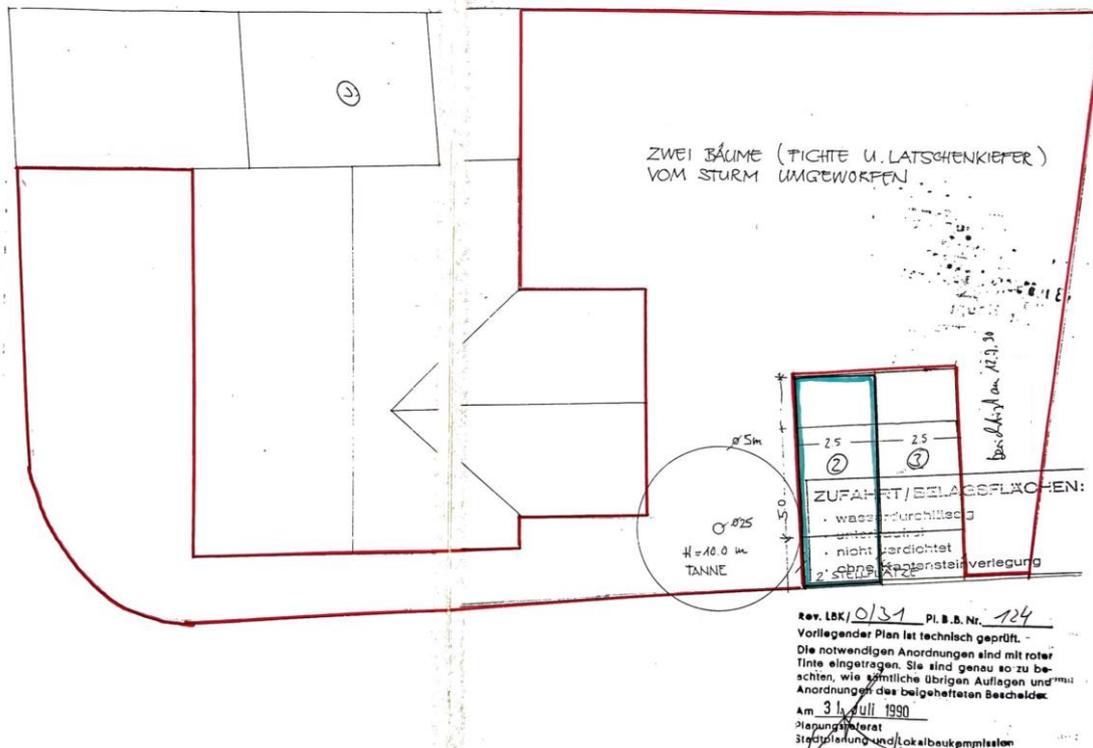
Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 28.08.1990 -Urkunden-Nr. K 3251. Die Gemeinschaftsordnung zur Teilungserklärung samt Sondernutzungsplan ist dem Gutachten als Anhang beigefügt.

Sondereigentumseinheit Nr. 1:

Die Bewertungseinheit wird mit einem Miteigentumsanteil zu 1/3 am Grundstück geführt, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Erdgeschoss samt Kellerraum im Kellergeschoss sowie an der Garage, im Aufteilungsplan je mit Nr. 1 bezeichnet.

Folgende Sondernutzungsrechte wurden eingeräumt:

Dem Eigentümer der Eigentumswohnung Nr. 1 wurde laut Teilungserklärung (Gemeinschaftsordnung) das Sondernutzungsrecht an demjenigen Teil des Grundstücks, wie er im nachfolgenden Lageplan rot umrandet eingezeichnet ist, zur Nutzung als Garten in beliebiger Weise, eingeräumt.



Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 07.11.1990 erteilt. Die Bescheinigung ist nur in Verbindung mit den Aufteilungsplan vom 07.09.1990 mit der Nr. 90/092784 gültig.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.

Der Flächennutzungsplan⁶ der Stadt München stellt das Bewertungsgrundstück als Teil eines reinen Wohngebiets (WR)⁷ im Gebiet eines Grünzugs dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine offene Wohnhausbebauung mit bis zu 2 Vollgeschossen im straßenseitigen Bauraum auf. Das vorhandene Bauliniengefüge zeigt längs der Waldstraße eine um 5 Meter sowie längs der Kreuzjochstraße eine um circa 2,40 Meter, je von den Grundstücksgrenzen (Straßenbegrenzungslinien) zurückversetzte vordere Baulinien auf. Weiterhin ist eine rückwärtige Baugrenze vorgegeben, welche etwa 15 Meter von der straßenseitigen Grundstücksgrenze zur Waldstraße liegt. Das durch die Baugrenzen festgesetzte Baufenster hat somit eine Tiefe von circa 10 Meter.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁸ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.⁹

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Bewertungsobjekt liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.¹⁰

4.6.5 Baugenehmigung

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden. Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission in München konnten folgende Genehmigungsbescheide der Bauakte entnommen werden:

- Baugenehmigungsbescheid samt Eingabeplan zum Neubau eines Einfamilienhauses, genehmigt am 05.07.1966, Plan-Nummer 33367/66;
- Baugenehmigungsbescheid samt Eingabeplan zum Anbau und Dachgeschossausbau, genehmigt am 07.08.1990, Plan-Nummer 90/05491/x;
- Tekturgenehmigungsbescheid samt Tekturplan zum Anbau und Dachgeschossausbau, genehmigt am 04.07.1991;

⁶ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁷ Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO: (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind: 1. Wohngebäude, 2. Anlagen zur Kinderbetreuung, die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienen. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

⁸ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁹ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

¹⁰ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

Die im Anhang beigefügten Pläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Sachverständigen nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt. Lediglich das Bogenfenster im Dachgeschoss (Ostansicht) wurde, laut Tekturplan zum Anbau und Dachgeschossausbau, nicht genehmigt.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege¹¹ handelt es sich bei dem aufstehenden Gebäude um kein Einzeldenkmal. Das Grundstück ist nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung, die vorliegenden Eingabe- und Tekturpläne sowie die Baubeschreibung vom 14.03.1990.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Dreiparteienhaus
Geschosse	2 Vollgeschosse + Dachgeschoss, Unterkellerung
Baujahr	Ursprünglich 1967/68, Anbau und Dachgeschossausbau 1990/91
Konstruktionsart	Massivbauweise

¹¹ Quelle: www.blfd.bayern.de

Keller	Außenwände aus Beton, 30 cm; Innenwände Ziegelmauerwerk, 24 cm.
Decken	Stahlbeton-Massivdecken
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, 30 cm stark
Fassade	Putzfassade mit weißem Anstrich
Innenwände	Mauerwerk, vermutlich aus Ziegeln und Kalksandstein, 24 – 10 cm stark
Dachform / Dachdeckung	Pfettendachstuhl als Satteldach, ausgebildet mit Wiederkehr und zwei Dachgauben; Dacheindeckung mit Ziegeleindeckung
Hauseingang / Treppenhaus	Hauseingangstür aus Holz mit Glasfüllung; Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen und Sockelplatten aus Naturstein oder PVC-Belag (Kellerinntreppe), Treppengeländer aus Stahl mit PVC-ummantelten Handlauf; Wände verputzt und hell gestrichen; Klingel mit Sprechanlage und Durchwurfbriefkästen, eingemauert in Zaunpfeiler integriert (Waldstraße);
Wohnungseingangstür	Glatte Türblätter mit Furnier (Mahagoni) mit Holzzarge
Personenaufzug	Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeenergie zur Raumbeheizung und zur Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Brennwertheizung (Einbaujahr 2017). Die Räume innerhalb der Wohnung werden über Plattenheizkörper geheizt.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 1

Fenster	Fensterrahmen aus Kunststoff mit Standard-Isolierglas und Dreh- und Kippbeschlagung (Einbaujahr um 1990/91); Unterputzliegende Kunststoffrollläden; Fensterbänke in Naturstein
Bodenbeläge	Fliesenboden: Bad, Abstellkammer, Küche, Duschbad Naturstein: Flur Mosaikparkett: Schlafen, Essen, Wohnen, Schlafen
Wandgestaltung	· Tapetenbelag oder Wandputz mit Anstrich · Küche mit bodentiefen Fliesenspiegel

	<ul style="list-style-type: none">· Bad türhoch grau gefliest· Duschbad türhoch weißmeliert gefliest
Deckengestaltung	Deckenputz (weiß gestrichen)
Innentüren	Glatte Türblätter (Furnier Mahagoni) mit weißer Holzzarge, teilweise mit Glasfüllung
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler mit Leitungsschutz- und Fehlerstromschutzschalter befindet sich im Treppenhaus.
Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer eingebauten Badewanne, Waschtisch mit Unterbauschrank und Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz. Im Duschbad befindet sich eine ebenerdige Dusche, ein Waschbecken und ein Hänge-WC mit Spülkasten unter Putz. Die Sanitärkeramik ist jeweils in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt.
Rauchwarnmelder	vorhanden
Terrasse	Betonterrasse ebenerdig zur Wohnung mit großformatigen Terrassenplatten und vierstufiger Treppenanlage; eine Absturzsicherung ist nicht vorhanden
Gartenanteil	Der im Sondernutzungsrecht befindliche Gartenanteil weist eine Größe inklusive der Terrasse von circa 335 m ² auf. Der überwiegende Bereich des Gartens ist mit Ziersträuchern und hochgewachsenen Bäumen stark eingewachsen, zudem wurde eine Rasenfläche und diverse Blumenrabatten angelegt. Die Grundstücksgrenzen sind durch einen Maschendraht- bzw. Metallzaun abgegrenzt. Entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze bildet eine Thujen-Hecke ein natürlichen Sichtschutz.

5.1.2 Energieeffizienz¹²

Ein aktueller Energieausweis wurde nicht in Vorlage gebracht. Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden seit der Errichtung des Anbaus und dem Dachgeschossausbau im Jahr 1991 nicht durchgeführt. Altersbedingt wurde im Jahr 2017 die alte Heizungsanlage gegen eine neue Gasheizung mit Brennwerttechnik ausgetauscht.

¹² Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Die Außenwände erfüllen mit einer Wandstärke von 30 cm nicht mehr den heutigen Wärme- und Schallschutzstandard. Zudem treten augenscheinlich geometrisch bedingte Wärmebrücken an Innenecken der Außenwände, sowohl im Erd- als auch im Obergeschoss, auf. Hier kommt es zu Stockfleckenbildung an den Außenwänden und die Tapete löst sich. Hinzu kommt, dass die Heizkörpernischen eine geringere Wandstärke aufweisen und es hier ebenfalls zu Wärmebrücken kommen kann.

5.2 Zubehör / Besondere Bauteile und Einrichtungen

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile mit weißen Hochglanz-Fronten und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte, Hoch- und Hängeschränken sowie diversen Elektrogeräten (Kühlschrank, Einbauherd mit 4 Kochzonen, Backofen, Mikrowelle etc.).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen und Einbauschränke haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 bis 25 Jahren. Die Einbauten sind nach Angaben der Verfahrensbeteiligten bereits über 25 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters und Zustandes bleibt die Einbauküche bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

5.4 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Bei der Ortsbegehung konnten Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss sowie im Sockelbereich des Anbaus und am Garagengebäude festgestellt werden. Im Kellergeschoss sind bis auf eine Höhe von bis zu 80 cm – teilweise auch höher – großflächige bräunliche Verfärbungen, Ausblühungen und Putzabplatzungen zu erkennen, die auf aufsteigende und/oder eindringende Feuchtigkeit zurückzuführen sind. An den Kellerwänden wurde mit einer Aktiv-

Elektrode (Gann Hydromette BL Compact B2) die Feuchtigkeit in den Wänden gemessen. Für ein **Kellerraummauerwerk** gelten folgende Vorgaben:

- trocken 60 - 80 Digits
- feucht 100 - 150 Digits

An den genannten Stellen wurde Werte zwischen 89,4 und 161,2 Digits gemessen. Die relative Luftfeuchtigkeit liegt damit bei über 95 %, was bedeutet, dass die Kelleraußenwände teilweise sehr feucht sind. Da die vorgefundenen Schäden bereits ein erhebliches Ausmaß aufweisen, hält es der Sachverständige für erforderlich Trockenlegungsmaßnahmen zu ergreifen und die bereits vorhandenen Schäden zu beseitigen.

Sonst konnte am Gemeinschaftseigentum, neben der üblichen Abnutzung, nur kleinere Mängel gesichtet werden. Hierbei handelt es sich um einen schadhafte Asphaltbelag (Garagenvorplatz) und Betonschäden im Deckenbereich des Durchgangs. Die Außenanlagen zeigen sich in einem leicht ungepflegten Zustand. Mittlerweile sind die Pkw-Stellplätze im Freien so stark eingewachsen, dass diese nicht mehr befahrbar sind.

Die Sondereigentumseinheit Nr. 1 zeigt sich in einem durchschnittlichen Zustand. Folgende Schäden, Mängel und Reparaturstau konnten festgestellt werden:

- Fensterflügel und Fenstertürflügel müssen justiert werden;
- Parkettboden im Esszimmer zeigt auf Höhe der Terrassentür stärkere Abnutzungen und Wasserflecken auf;
- Nach Räumung der Wohnung sind Schönheitsreparaturen an Wand- und Deckenverkleidungen notwendig;
- Tapetenbelag im Schlafzimmer (Anbau) löst sich;
- Stockfleckenbildung – Außenecke Schlafzimmer im westlichen Gebäudeeck, zudem löst sich der Tapetenbelag;
- Terrasse ohne Absturzsicherung;
- Fundament der Terrasse zeigt deutliche Betonschäden auf, zudem sind einige Terrassenplatten lose;

Der Instandhaltungstau wird über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.5 Instandhaltungsrücklage

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten wurde bisher keine Instandhaltungsrücklage angespart.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die hier zu bewertende Wohnung erfüllt nach Inaugenscheinnahme vor Ort heutige Ansprüche an zeitgemäßes Wohnen für einen 3- bis 4-köpfigen Haushalt. Die Aufenthaltszimmer und Nebenräume sind ausreichend groß geschnitten und zeigen die nötigen Stellflächen auf. Dabei werden die einzelnen Räumlichkeiten weitestgehend über den Flurbereich erschlossen. Durchgangszimmer oder gefangene Räume sind, mit Ausnahme des halboffenen Esszimmers, nicht vorhanden. Positiv ist zu werten, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form einer Terrasse und über einen Gartenanteil verfügt. Zur Wohnung gehört weiterhin ein Abstellraum im Kellergeschoss und eine Einzelgarage.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung Nr. 2 liegt im Erdgeschoss und ist in Richtung Südwesten, Südosten und Nordosten ausgerichtet. Dabei sind drei Zimmer, die Küche und die Terrasse mit anschließendem Vorgarten zu den Straßen hin nach Südwesten und Südosten orientiert. Die Bäder und das Schlafzimmer im Anbau sind hingegen zur schwächer belichteten Nordostseite gerichtet. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden muss lediglich der Flur. Insgesamt kann aufgrund der Erdgeschosslage nur von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohneinheit ausgegangen werden.

Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Der hinter dem Haus anschließende Garten – Sondernutzungsrecht Wohnung Nr. 1 – liegt auf der Nordostseite des Grundstücks.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Gebäude und die darin befindlichen Flächen und technischen Einrichtungen befinden sich weitestgehend auf dem Stand der Erweiterung (Anbau und Dachgeschossausbau). Seit 1990/91, dem Jahr der Erweiterung, wurden augenscheinlich am Wohngebäude keine nennenswerten Sanierungs- oder Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage, mehr ergriffen. Die Bausubstanz ist im Keller durch die vorgefundenen Feuchtigkeitsschäden bereits angegriffen. Hier besteht ein entsprechend hoher Sanierungsbedarf. Eine Ursache für die Stockfleckenbildung können Wärmebrücken im Bereich der Gebäudehülle sein. Diese können meist nur durch eine fachgerechte Dämmung beseitigt werden.

Die Wohnung zeigt sich in einem vermietbaren Zustand mit einem mittleren Ausstattungsstandard. Vor Neubezug sollten Schönheitsreparaturen an den Wand- und Deckenflächen durchgeführt werden. Modernisierungsarbeiten wurden innerhalb der Wohnung seit der Erweiterung des Hauses nicht mehr durchgeführt.

6.4 Immissionsbelastung

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw., wurden beim Besichtigungstermin, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms, nicht festgestellt.

6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine niedrige Nachfrage mit nachlassenden Immobilienpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus.

6.6 Marktsituation

München befindet sich weiter auf Wachstumskurs und die zunehmende Verknappung von bebaubaren Flächen prägt den Markt und sorgte, neben dem niedrigen Bauzins, flächendeckend für steigende Grundstückspreise in den vergangenen Jahren. Die jüngste Bevölkerungsprognose prognostiziert bis 2040 ein Wachstum auf 1,845 Millionen Einwohner.

Im Bereich der wohnungswirtschaftlich genutzten Immobilien ist die Marktlage – zum Wertermittlungsstichtag – aus mehreren Gründen als ungewiss einzustufen. Steigende Baukosten durch hohe Energiepreise sowie Rohstoff- und Materialengpässe, schlechtere Finanzierungsbedingungen durch verteuerte Bauzinsen und restriktive Kreditvergaben sowie Stornierungen und die ersten Insolvenzen bei Projektentwicklern dämpfen die Erwartungen am Wohnimmobilienmarkt. Sowohl Bauträger als auch Privatpersonen schätzen das Risiko entsprechend hoch ein und agieren am Markt sehr vorsichtig. Eine deutliche Passivität bei Immobilienkäufen ist zu spüren. Dies belegt auch die gesunkene Zahl an Neuabschlüssen von Immobilienfinanzierungen. Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist eine Trendwende hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer derzeit verkaufen will, muss häufig mit hohen Preisabschlägen rechnen.

Dem Halbjahresreport des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass auf dem Münchner Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rund 33 % zurückgegangen ist. Auf Basis der noch relativ wenigen vorliegenden Auswertungen zeigt sich, dass die Preise für individuelle Wohnbaugrundstücke (durchschnittliche und gute Wohnlagen) im ersten Halbjahr 2023 im Mittel um rund 14 % unter den aktuellen Bodenrichtwerten zum 01.01.2022 lagen.

7 Verkehrswertermittlung

7.1 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 bis 20) oder das Sachwertverfahren (§§ 21 bis 23) heranzuziehen. Zur Bestimmung des Verkehrswertes können mehrere Wertermittlungsverfahren herangezogen werden. Der Verkehrswert ist aus dem Ergebnis des oder der herangezogenen Verfahren und Würdigung seiner/ihrer Aussagekraft zu ermitteln. Grundsätzlich ist nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Eigentumswohnungen. Während Kaufinteressenten, die eine Vermietbarkeit zum Ausgangspunkt ihrer Wertüberlegungen machen, sich nahezu ausschließlich am Ertragswert orientieren, steht bei Kaufinteressenten, die derartige Überlegungen nicht anstellen, der individuelle Nutzungswert im Vordergrund.

Derartige Kaufinteressenten gehen bei ihren Kaufpreisüberlegungen zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit den Bewertungsobjekten hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend den Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

8.2 Vergleichspreisauskünfte

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München insgesamt 13 Vergleichspreisauskünfte für Etagen- und Erdgeschosswohnungen mitgeteilt. Davon können sechs Vergleichsobjekte – es werden nur Erdgeschosswohnungen herangezogen – aufgrund übereinstimmender bzw. ähnlicher Wohnwertmerkmale zur Ableitung des Vergleichswertes herangezogen werden.

Lage:

Drei Vergleichsobjekte befinden sich, wie auch das Bewertungsobjekt, in einer guten Wohnlage. Weitere drei Vergleichsobjekte sind nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses einer durchschnittlichen Wohnlage zuzuordnen. Die Lagekriterien weichen voneinander ab, sodass diesbezüglich Korrekturen vorgenommen werden müssen.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 8 %¹³ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Zwei Vergleichswohnungen wurden im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen ist zu entnehmen, dass die monatliche Miete pro Quadratmeter bei 18,00 EUR bzw. 11,84 EUR lag. Über die Dauer der Mietbindung liegen keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird daher bei den vermieteten Wohnungen ein Zuschlag von 8 % (Vergleichsobjekt 1) bzw. 13 % (Vergleichsobjekt 4) vorgenommen.

Zeitpunkt Verkauf:

Jeweils eine Vergleichspreisauskunft stammt aus dem Jahr 2022 und 2023 sowie vier Vergleichspreise aus dem Jahr 2021. Dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses der Stadt München ist zu entnehmen, dass die unterjährige Marktentwicklung im Jahr

¹³ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2022

2022 gezeigt hat, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen. Im Jahr 2023 setzte sich größtenteils bei den Wohnimmobilien die unterjährige Entwicklung fort. In fast allen Teilmärkten konnte durch den Gutachterausschuss der Stadt München ein erneuter Preisrückgang festgestellt werden. Durch den Unterzeichner wird daher, unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“, ein Marktanpassungsabschlag von 10 % im Jahr 2022, von 5 % im Jahr 2023 (1. Halbjahr) sowie für das Jahr 2021 ein Marktanpassungszuschlag von 9 % vorgenommen.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden. Am Wohngebäude Waldstraße 6 wurden in den letzten 20 Jahren, mit Ausnahme der Erneuerung der Heizungsanlage (Einbaujahr 2017), keine Sanierungen vorgenommen, die zu einer Verlängerung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt hätten. Die Sanierungsstufe kann mit „einfach“ angenommen werden.

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind folgende Angaben zur Sanierungsstufe und Sanierungsjahr der einzelnen Vergleichsobjekte zu entnehmen:

- Lfd. Nr. 1: D – durchschnittlich, teilweise saniert / Sanierungsjahr 2023
- Lfd. Nr. 2: keine Angaben
- Lfd. Nr. 3: D – durchschnittlich, teilweise saniert / Sanierungsjahr 2007
- Lfd. Nr. 4: keine Angaben
- Lfd. Nr. 5: D – durchschnittlich, teilweise saniert / Sanierungsjahr unbekannt
- Lfd. Nr. 6: G – gut, überwiegend saniert / Sanierungsjahr 2005

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Vergleichspreisauskünften, bei denen Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen vorlagen, wurde diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden. Die Renovierungsstufe der Wohnung kann auf Grund des vorgefundenen Zustandes mit „einfach“ angenommen werden.

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei drei Vergleichsobjekten keine Angaben zur Renovierungsstufe zu entnehmen. Bei diesen Wohnungen wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand unterstellt. Zwei Wohnungen wurden im nicht renovierten Zustand sowie eine Vergleichswohnung im teilweise renovierten Zustand verkauft.

Baujahr:

Aufgrund der unterschiedlichen Baujahre der einzelnen Bauabschnitte (Altbau und Anbau mit Dachgeschossausbau) muss ein fiktives Baujahr ermittelt werden. Dieses wird im Verhältnis der Bruttogrundfläche zu den Baujahren ermittelt:

Altbau	Baujahr 1968	BGF ca. 352,80 m ²	
Anbau / DG-Ausbau	Baujahr 1991	BGF ca. 168,80 m ²	= BGF gesamt ca. 521,60 m ²

$$\frac{(1968 \times 352,80 \text{ m}^2) + (1991 \times 168,80 \text{ m}^2)}{521,60 \text{ m}^2} = 1975,44$$

Durchschnittliches fiktives Baujahr 1975

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse, werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

Der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte und die Anpassungen zu entnehmen:

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen							
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Wohn- lage	Kaufpreis pro m ²
1	Jun 23	90 m ²	vermietet	1980	EG	D	5.689 €
2	Mrz 22	79 m ²	nicht vermietet	1987	EG	G	7.595 €
3	Dez 21	78 m ²	nicht vermietet	1972	EG	D	8.005 €
4	Dez 21	76 m ²	vermietet	1988	EG	G	5.474 €
5	Mrz 21	78 m ²	nicht vermietet	1990	EG	G	7.696 €
6	Jan 21	80 m ²	nicht vermietet	1970	EG	D	6.250 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							6.785 €

Korrekturen												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon / Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	10%	0%	0%	0%	-5%	0%	0%	0%	-5%	8%	8%	
2	0%	0%	0%	0%	-12%	0%	-13%	-3%	0%	0%	-28%	
3	10%	0%	0%	0%	3%	0%	-15%	-3%	-5%	0%	-10%	
4	0%	0%	0%	0%	-13%	0%	-15%	0%	0%	13%	-15%	
5	0%	0%	0%	0%	-15%	0%	-8%	-3%	-5%	0%	-31%	
6	10%	0%	0%	0%	5%	0%	-7%	-3%	-8%	0%	-3%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	6.144 €
Vergleichsobjekt 2	5.468 €
Vergleichsobjekt 3	7.205 €
Vergleichsobjekt 4	4.653 €
Vergleichsobjekt 5	5.310 €
Vergleichsobjekt 6	6.063 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	5.807 €
Standardabweichung	875 €
Variationskoeffizient	15,06%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 4.653,00 EUR bis 7.205,00 EUR.

Für die hier zu bewertende Wohnung Nr. 1 besteht ein Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil, was als werterhöhend einzuschätzen ist und bei der Anpassung der Vergleichswerte bisher nicht berücksichtigt wurde. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften ist zu entnehmen, dass lediglich eine Wohnung (Vergleichsobjekt 4) mit einem Garten als Sondernutzungsrecht verbunden ist. Bei den restlichen Vergleichswohnungen kann aufgrund der Lage im Erdgeschoss nicht ausgeschlossen werden, dass diese Wohnungen ebenfalls mit einem Garten verbunden sind. Gesicherte Angaben hierzu liegen aber nicht vor.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für die Wohnung, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt sowie unter Berücksichtigung des energetischen Zustand und der Wärmebrückenproblematik des Gebäudes, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 1 = 6.000 €/m²

Sondernutzungsrecht Garage:

Garagen werden in der Regel zusammen mit Wohneinheiten veräußert. Dabei werden die Kaufpreisanteile nicht in jedem Vertrag extra ausgewiesen, sodass eine lückenlose Datenauswertung kaum möglich ist. Dem Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses München ist zu entnehmen, dass Einzelgaragen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen im Durchschnitt für 25.000 EUR (Preisspanne liegt bei 15.000 – 38.000 EUR) verkauft wurden.

Unter Berücksichtigung des Zustandes und der Abmessungen sowie der Lage und der Parkplatzsituation im Wohngebiet, kann folgender Basiswert für die Garage Nr. 1 in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Garage Nr. 1 = 20.000 €

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Reparatur-/Instandhaltungsstau:

Die Wohnung zeigt Schäden und einen Reparaturstau auf – vgl. Pkt. 5.2 Instandhaltungsstau. Der Sachverständige hält zur Behebung der Schäden und des Reparaturstaus Kosten in Höhe von 10.000,00 EUR – dies entspricht rund 100,- EUR pro Quadratmeter Wohnfläche – für angemessen, welche als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht werden.¹⁴

¹⁴ Der vorgenommene Wertabschlag entspricht nicht zwingend den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern ist vielmehr als Marktberücksichtigung anzusehen, welche sowohl unter- als auch oberhalb der tatsächlichen Beseitigungskosten liegen kann.

Feuchtigkeitsschäden (Gemeinschaftseigentum):

Im Keller des Gebäudes sowie im Sockelbereich des Anbaus wurden Feuchtigkeitsschäden vorgefunden, welche nach Einschätzung des Sachverständigen Maßnahmen zur Trockenlegung durch die Hausgemeinschaft erfordern, um weitere Schäden von der Bausubstanz abzuwenden und die Räume im Keller und Erdgeschoss nutzen zu können. Hierfür werden Sanierungskosten in Höhe von 600,00 Euro pro laufenden Meter Außenwand (rd. 56 lfd. Meter x 600 € = 33.600,00 €), somit rund 11.200,00 EUR für 1/3 Miteigentumsanteil, für angemessen erachtet.

Merkantiler Minderwert:

Feuchtigkeitsschäden gehören zu den Bauschäden eines Baukörpers, auf den der Markt – vor allem bei Wohnbauhäusern – äußerst sensibel reagiert. Auch nach einer Sanierung der Feuchtigkeitsschäden bleibt der Verdacht bestehen, dass vielleicht nicht alles erfasst und beseitigt wurde. Grundsätzlich sind Käufer von Häusern mit Feuchtigkeitsschäden eher vorsichtig und zurückhaltend, da sie das Risiko, das mit einer Sanierung zusammenhängt, nur schlecht einschätzen können. Marktteilnehmer auf dem Grundstücksmarkt nehmen hier, gerade bei kleinen Eigentumswohnanlagen und Einfamilienhäusern, einen entsprechenden Sicherheitsabschlag vor. Der Sachverständige hält daher einen Marktanpassungsabschlag von 2 % für gerechtfertigt.

Rücklagenstand:

Rücklagen sind bisher nicht gebildet worden. Aufgrund des Baujahres (Baujahr fiktiv 1975) sind in den kommenden Jahren neben kleineren Reparaturen sowie anfallenden Wartungskosten auch Sanierungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum zu erwarten. Da bisher keine Instandhaltungsrücklage angespart wurde, wird deshalb auf Grundlage von Erfahrungswerten, ein Marktanpassungsabschlag von 3 % vorgenommen. Im Abschlag wurde auch berücksichtigt, dass eine Unterteilung der Kellerräume Nr. 2 und 3, z. B. durch Holzlattenverschlüsse, bisher nicht erfolgt ist.

- in Summe 21.200,00 EUR (Reparatur-/Instandhaltungsstau / Feuchtigkeitsschäden)
- in Summe - 5 % Marktanpassung (Merkantiler Minderwert / Rücklagenstand)

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

Der Wertabschlag dient lediglich dem Zweck der Wertermittlung des Objektes, wobei eine 100 %-ige Genauigkeit nicht erforderlich und auch nicht möglich ist, da bspw. das Risiko von den Interessenten unterschiedlich bewertet wird, und zudem eine genaue Bestimmung der verwendeten Materialien und die Art und Weise wie eine Renovierung/Instandsetzung durchgeführt wird, nicht im Vorfeld erfolgen kann, dies aber erheblichen Einfluss auf die entstehenden Kosten hat. Der Sachverständige empfiehlt daher vor Durchführung der notwendigen Instandsetzungs- und Renovierungsmaßnahmen eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung.

8.4 Vergleichswertberechnung

Hinweis:

Alle Preisangaben für Eigentumswohnungen – auch bei den Vergleichspreisauskünften – beziehen sich laut Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München auf Wohnflächen ohne die Flächenanteile von Dachterrassen, Hobbyräumen, Speicher- und Kellerräumen, nicht überdachten Terrassen oder Gartenanteilen. Demnach erfolgt auch die Berechnung des Vergleichswerts anhand der beheizbaren Wohnfläche¹⁵.

Wohnung inkl. Kellerraum

102,70 m ² Wohnfläche	x	6.000,00 €/m ² Basiswert	616.200 €
zzgl. Einzelgarage			20.000 €
vorläufiger Vergleichswert			636.200 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	-21.200 €
- Marktanpassung	-5,0%	-30.810 €
aus dem Basiswert Wohnung		

Vergleichswert	584.190 €
Vergleichswert gerundet	580.000 €

¹⁵ Vgl. 4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß der bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichsverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag 30. August 2023, wie folgt fest:

€ 580.000,00

(in Worten: Euro fünfhundertachtzigtausend)

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Pkt. 3 beschriebenen Verwendungszweck, erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch das Gericht an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 07.12.2023



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)