

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum

Therese-Giehse-Allee 17, 81739 München

3,98/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 78 samt Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 69



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1510 K 311/23

Wertermittlungsstichtag: 1. März 2024

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: € 316.000,00

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA240191
Ausgefertigt am: 6. September 2024
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	3
2	Haftung	3
3	Allgemeine Angaben.....	4
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Grundbuchdaten	6
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
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....	11
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....	11
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.3	Hausgeld.....	12
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	12
4.5.5	Gebäudeversicherung	12
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	13
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks.....	13
4.6.1	Erhaltungssatzungsgebiet	13
4.6.2	Sanierungsgebiet.....	13
4.6.3	Baugenehmigung.....	14
4.7	Denkmalschutz	14
5	Baubeschreibung.....	15
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus.....	15
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 78.....	16
5.2	Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage.....	16
5.3	Zubehör.....	17
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	17
5.4.1	Energieeffizienz	17
5.5	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	17
5.5.1	Erhaltungsrücklage	18
6	Beurteilung.....	19
6.1	Grundrissgestaltung.....	19
6.2	Belichtung / Belüftung.....	19
6.3	Bauzustand und Modernisierung	19
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse.....	20
6.5	Risiken	20
6.6	Marktsituation	21
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	22
8	Vergleichswertverfahren	23
8.1	Vorbemerkung	23
8.2	Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen.....	23
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	26
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	27
8.4	Vergleichswertberechnung	27
9	Verkehrswert.....	28
9.1	Ergebnis.....	28
9.2	Versicherung und Urheberrecht	29
10	Anlagen zum Gutachten	30
10.1	Bilddokumentation	30
10.2	Flurkarte.....	35
10.3	Grundriss 2. Obergeschoss – Wohnung Nr. 78	36
10.4	Grundriss Kellergeschoss.....	37
10.5	Grundriss Tiefgaragengeschoss.....	38
10.6	Auszug aus der Stadtkarte	39
10.7	Auszug aus der Umgebungskarte	40
10.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	41

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.

Im Rahmen des Ortstermins am 01.03.2024 sowie am 26.08.2024 war es dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht möglich, alle zu den Bewertungsobjekten gehörenden Räumlichkeiten einer vollständigen Inaugenscheinnahme zu unterziehen. Der Zutritt zu den Innenräumen des Beschlagnahmeobjekts, bestehend aus der Wohnung Nr. 78, wurde dem Sachverständigen verweigert. Lediglich das Treppenhaus und Kellergeschoss des Wohnhauses Therese-Giehse-Allee 17 sowie die Außenanlagen und die Tiefgarage konnten besichtigt werden.

Daher können gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit der Bewertungsobjekte nicht getroffen werden. Für diejenigen Bereiche des Gemeinschaftseigentums, welche nicht besichtigt werden konnten oder nicht zugänglich waren, wird angenommen, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und keine Mängel und Schäden bestehen. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts und der Wohnungseigentumsverwaltung sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Das vorliegende Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und ist ausschließlich für diesen Zweck bestimmt. Der ermittelte Verkehrswert kann erheblich vom zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf 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 15.02.2024 Aktenzeichen: 1510 K 311/23
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	1. März 2024
Qualitätsstichtag	1. März 2024
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertende Einheit befinden sich in einer etwa 1983 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus 13 im Verbund errichteten 4- bis 6-geschossigen Gebäuden und einer Tiefgarage mit 167 Einzelstellplätzen und 37 Doppelparkern. In der Wohnanlage befinden sich insgesamt 241 Wohnungen. <u>Wohnung nebst Kellerabteil Nr. 78:</u> Wohneinheit im 2. Obergeschoss des Hauses Therese-Giehse-Allee 17, laut vorliegendem Aufteilungsplan bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Diele, Abstellkammer, Bad und Balkon. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 78 bezeichnete Kellerabteil. Zudem besteht das Sondernutzungsrecht am Tiefgaragenstellplatz Nr. 69.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 62,6 m ² Wohnfläche rd. 4,9 m ² Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 1. März 2024 statt. Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für den Sachverständigen: der Unterzeichner Kathrin Pfeffer Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Am 26. August 2024 fand eine Begehung der Tiefgarage mit dem Hausmeister statt.
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 04.01.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigungsbescheid vom 09.03.1983 zum Eingabeplan Nr. 80/11494/5, 80/09551/3
- Baubeschreibung zum Bauantrag, 30.09.1980
- Wohnflächenberechnung, aufgestellt am 30.09.1980

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 07.04.1982 -URNr. 962 F/82
- Aufteilungsplan Plan-Nr. 121156 vom 18.02.1982 (KG, EG, 1. OG, 2. OG)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.02.1982

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2023 und Frühjahrsticker 2024 / Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München

Wohnungseigentumsverwaltung:

- Protokoll ord. Eigentümerversammlung 2021, 2022, 2023
- Beschlussammlung Eigentümerversammlungen 05/2008 – 05/2023
- Gesamt- und Einzeljahresabrechnung 2022
- Heizkostenabrechnung 2022
- Wirtschaftsplan 2023
- Angaben zur Wohngebäudeversicherung
- Verwaltervertrag
- Energieausweis vom 20.06.2018

Sonstiges:

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

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

Amtsgericht München

Grundbuch von Perlach

Gemarkung Perlach

Blatt 17476

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	292	Therese-Giehse-Allee 15-23 ung. Heinz-Hilpert-Str. 2,4 Helmut-Käutner-Str. 17-27 ung. Wohngebäude (Hs.Nr. 17 Helmut-Käutner-Str. tlw. Auf Flst. 292/12 und tlw. Auf Flst. 292/9, überbaute Fläche = 5qm), Grünanlage, Hof- und Gebäudeflächen	15.005 m ²
	292/12	Kurt-Stieler-Weg Gebäude- und Freifläche	105 m ²

Miteigentumsanteil 3,98/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 78 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabteil Nr. 78 (Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 69).

Eigentümer / Abteilung I *Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.*

Lasten Abteilung II *Es ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, wertrelevante Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.*

Lfd. Nr. 1, lastend am Flurstück 292/12:

Geh- und Fahrrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 05.05.1983 -URNr. 3198/Notar Dr. Thalhofer; eingetragen am 19.06.1983; übertragen am 12.08.1982.

Lfd. Nr. 2:

Transformatorenrecht an dem Grundstück Flst. Nrn. 292, 292/12 für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 13.01.1983 -URNr. 76/Notar Dr. Thalhofer; eingetragen am 15.03.1983.

Anmerkung:

Die unter der lfd. Nummer 1 und 2 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen und stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Lfd. Nr. 3:

gelöscht

Lfd. Nr. 4:

Die Zwangsversteigerung gemäß § 17 WEG ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1510 K 311/2023); eingetragen am 04.01.2024

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

04.01.2024

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 3,0 %¹ (Stand 06/2024), 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 zukunftssträchtige 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 Kosten:²

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München:³

Kaufkraft München in € je Einwohner (2023):	34.423
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2023):	26.039
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2023):	960.354
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2023):	4,1 %

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

³ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2024, Heft Nr. 362

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteilbezirk Neuperlach, etwa 7 Kilometer südöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtteil von Berg am Laim und Trudering im Norden und von der Gemeinde Neubiberg im Süden. Die zum Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach gehörenden Stadtteile Altperlach und Ramersdorf schließen im Westen sowie Waldperlach im Osten an. Die Therese-Giehse-Allee, an der das Bewertungsobjekt liegt, mündet nördlich in die viel befahrene Putzbrunner Straße und südöstlich in den Gustav-Heinemann-Ring.

Verkehrslage:

In Richtung Stadtmitte gelangt man am schnellsten über die nördlich vom Bewertungsobjekt verlaufende Putzbrunner Straße in Richtung Westen fahrend und dann weiter auf der Ottobrunner und Rosenheimer Straße. Die Fahrtdauer bis zum Zentrum beträgt etwa 25 Minuten – bei normaler Verkehrslage. Die Anschlussstelle Neubiberg (A8) liegt etwa 3 Kilometer vom Bewertungsobjekt entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Etwa 50 Meter entfernt, an der gegenüberliegenden Straßenseite, befindet sich die U-Bahnhaltestelle „Therese-Giehse-Allee“ der Linie U5. Von hier aus kann im 5/10-Minutentakt die Münchner Innenstadt (Sendliner Tor) sowie der Haupt- und Ostbahnhof erreicht werden. Des Weiteren befinden sich im fußläufigen Umfeld Haltestellen der Buslinie 55, 199 und N79. Der S-Bahnhof „Neuperlach Süd“, an dem die Züge der Linie S3 und S7 halten, liegt etwa 800 Meter südlich der Wohnanlage.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind zahlreich im Stadtteilbezirk vorhanden, vornehmlich im Bereich der Thomas-Dehler-Straße und Ständlerstraße. Eine große Auswahl an Einzelhandel- und Fachgeschäften sind im Einkaufscenter Neuperlach zu finden.

Schulen- und Kindergärten:

Es sind zahlreiche Kindertagesstätten und Schulen aller Bildungsstufen im Stadtbezirk angesiedelt.

Lagebeurteilung:

Perlach bietet einerseits gute Wohnlagen mit Einfamilienhausbebauung, weist andererseits aber auch eine große Anzahl von unattraktiven Geschosswohnungsbauten in Großtafelbauweise auf. Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um eine Eigentumswohnung in einer großen Wohnanlage, jedoch gestaltet sich die Anlage wie auch das Umfeld als gepflegt. Grünflächen zur Naherholung bieten der etwa 400 Meter südwestlich gelegene Echopark und der circa 1,7 Kilometer nördlich gelegene Ostpark. Eine gute Infrastruktur durch öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und des Mittleren Rings sind gegeben.

Insgesamt handelt es sich – analog zur Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses – um eine durchschnittliche Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Fernwärme, 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 Wertermittlungsstichtag 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 Grundstück, das eine normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen aufweist.

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.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Perlach, Flurstück 292, ist in geschlossener Bauweise mit einer um 1983 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus 13 vier- bis sechsgeschossigen Gebäuden mit insgesamt 241 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 241 Stellplätzen, bebaut.

Der Hauseingang Therese-Giehse-Allee 17 liegt auf der Westseite des Gebäudes sowie die zu bewertende Wohnung Nr. 78 im 2. Obergeschoss links. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus. Eine Aufzugsanlage ist vorhanden. Im Geschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – drei Wohnungen.

Die Nutzung im Wohnungsinnen ist nur auf Grund der vorhandenen Grundrisspläne zu vermuten, da die Besichtigung der Räumlichkeiten nicht ermöglicht wurde.

Nach Betreten der Wohnung Nr. 78 gelangt man zunächst in die Diele, von der aus der Wohnbereich, das Schlafzimmer und das Bad sowie die Abstellkammer erschlossen werden. Die etwa 5 m² große Küche schließt an den Wohnbereich an. Bad, Diele und Abstellkammer sind innenliegend und erhalten kein natürliches Licht. Sonst sind die Räume nach Südosten zum Innenhof orientiert. Der Balkon wird über das Wohn- oder Schlafzimmer betreten und erstreckt sich über die gesamte Breite der Wohnung. Laut Grundrissplan hat der Balkon eine Tiefe von etwa 1,7 Meter. Zu den Nachbarn sind Sichtschutzwände angebracht.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Hausanschluss- und Maschinenräumen sowie der Schleuse zur Tiefgarage auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile und diverse Gemeinschaftsräume (Waschküche, Trockenraum, Kinderwagenraum, Fahrradkeller). Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 78 zeigt eine Größe von rund 4,9 m² auf.

Befahren wird die Tiefgarage aus Richtung Norden von der Heinz-Hilpert-Straße über eine Rampe mit automatischer Rolltoranlage. Bei dem hier zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 handelt es sich um einen Einzelstellplatz mit Maßen von circa 5,1 m x 2,3 m.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 78 sowie die Lage des Stellplatzes Nr. 69 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden den Aufteilungsplänen (Anlage zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 18.02.1982) entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Eine Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Unterlagen konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. Der Balkon wird aufgrund des Nutzwertes und der Größe mit einer Fläche von 50 % der Grundfläche bei der Wohnfläche berücksichtigt.

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. 78	Diele	ca. 6,58 m ²		
	Abstellkammer	ca. 1,88 m ²		
	Schlafen	ca. 13,50 m ²		
	Bad	ca. 4,69 m ²		
	Küche	ca. 5,06 m ²		
	Wohnen	ca. 22,27 m ²		
Zwischensumme				ca. 53,98 m ²
abzügl. Putz		0 %		ca. 0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 53,98 m ²
zuzügl. Balkon		17,28 m ²	1/2	ca. 8,64 m ²
Wohnfläche				ca. 62,62 m² rd. 62,60 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 78	ca. 4,86 m ²		rd. 4,90 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 78 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 waren zum Wertermittlungszeitpunkt, nach Kenntnisstand der Wohnungseigentumsverwaltung, vom Eigentümer bewohnt bzw. genutzt. Ob Mietverhältnisse bestehen, ist sowohl dem Sachverständigen als auch der Wohnungseigentumsverwaltung nicht bekannt.

4.5.3 Hausgeld

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan⁴ für das Jahr 2023 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlust auf 4.318,26 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 360,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 2.894,30 EUR sowie die Zuführung zur Erhaltungsrücklage auf 840,13 EUR.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 07.04.1982 -URNr. 962 F/82.

Der Wohnung nebst Kellerabteil Nr. 78 wurde das Sondernutzungsrecht am Tiefgarageneinzelstellplatz Nr. 69 eingeräumt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde vom Landratsamt München am 18.02.1982 erteilt.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der ERGO Versicherung AG.

⁴ Für die Wohnung Nr. 78 und den TG-Stellplatz Nr. 69 wird nur ein gemeinsamer Wirtschaftsplan erstellt.

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 Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 57cf vom 19.01.1983. Folgende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan für das Grundstück zu entnehmen:

- Plangebiet WR₇;
- Reines Wohngebiet (WR)⁵;
- Im reinen Wohngebiet WR₇ sind im Erdgeschoss die Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung allgemein zulässig.
- Zahl der Vollgeschosse je nach Bauraum als Höchstgrenze VI + TG (Terrassengeschoss), VI und IV;
- Bau einer Tiefgarage ist festgesetzt;
- Geschlossene Bauweise;
- Grundflächenzahl 0,3;
- Geschossflächenzahl 1,3;
- Dachform = Flachdach;
- Baugrenzen sind festgesetzt;

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan bei der Landeshauptstadt München oder im Internet⁶ zu entnehmen.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁷ einzustufen.

4.6.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungssatzungsgebiets.⁸

4.6.2 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet. Derzeit sind die Flächen als Sanierungsuntersuchungsgebiet ausgewiesen.

⁵ Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO, dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (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. 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.

⁶ <https://geoportal.bayern.de/bauleitplanungauskunft/>

⁷ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁸ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

4.6.3 Baugenehmigung

Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission konnten folgende Genehmigungsbescheide der Bauakte entnommen werden:

- Baugenehmigungsbescheid samt Eingabeplan zum Neubau eines Wohngebäudes mit Tiefgarage (Haus 4, 5 / 1. Bauabschnitt), genehmigt am 09.03.1981, Plan-Nummern 80/09551/3;

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden.

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt.

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 Denkmalpflege⁹ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

⁹ Quelle: www.blfd.bayern.de

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 sowie die vorliegende Baubeschreibung zum Kaufvertrag.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohnanlage mit Tiefgarage
Geschosse	4- bis 6-geschossig mit Flachdach, Unterkellerung und Tiefgarage
Baujahr	um 1983
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundamente in Stahl- bzw. Stampfbeton
Keller	Außenwände aus Beton, Innenwände in Ziegelbauweise
Decken	Stahlbetondecken
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, 36,5 cm
Fassade	Verputzt und hell gestrichen
Innenwände	Tragende Innenwände Ziegelmauerwerk, 24 cm; nicht tragende Innenwände Gipsdielenwände, 8 cm;
Dachform / Dachdeckung	Flachdach als Warmdach mit Kiesschüttung
Hauseingang / Treppenhaus	Hauseingangstür als Metallrahmentür mit Glasfüllung; Klingel- und Sprechanlage neben Hauseingangelement; Wohnungsbriefkästen im Eingangsbereich; Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahl mit Stahlhandlauf; Wände verputzt und hell gestrichen;
Wohnungseingangstür	Vollspantüren mit Naturfurnier, Spion, Schließzylinder und umlaufender Stahlzarge;
Personenaufzug	Aufzugsanlage für Personenbeförderung vom Keller- bis zum 5. Obergeschoss;

Heizung / Warmwasser

Die Wohnanlage ist an das Fernwärmenetz angeschlossen. Die einzelnen Räume der Wohnung werden laut Baubeschreibung mittels Rippen- oder Plattenheizkörper mit Thermostatventil beheizt.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 78

Da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, das Innere der Wohnung zu besichtigen, können auch keinerlei Angaben bezüglich Zustand und Ausführung der Innenräume gemacht werden.

Fenster

Fenster- und Fenstertüren in Fichte, braun lasiert (aus dem Erbauungsjahr); Außenrollläden sind nicht vorhanden;

Bodenbeläge

keine Angaben

Wandgestaltung

keine Angaben

Deckengestaltung

keine Angaben

Innentüren

keine Angaben

Elektroinstallation

keine Angaben

Sanitärinstallation

keine Angaben

Rauchwarnmelder

keine Angaben

Balkon / Loggia

Balkonlaufplatten als Fertigteilelemente, Brüstungen als Fertigteilelemente mit Blumentrog und aufgesetzter Metallkonstruktion mit Füllungen aus Glas bzw. transparentem Kunststoff, Sichtschutzwänden zu den Nachbarn;

5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage

Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Tiefgaragenboden zeigt einen Einschichtbeton. Garagentore mit Elektroantrieb und Schlüsselschalter.

5.3 Zubehör

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.

Hier ist es ebenfalls nicht möglich, Angaben über eventuell vorhandenes Zubehör zu machen, da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde die Wohnung zu besichtigen.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Auch hinsichtlich der besonderen Bauteile und Einrichtungen können keine Angaben gemacht werden, da dem Sachverständigen keine Möglichkeit zur Besichtigung der Wohnung eingeräumt wurde.

5.4.1 Energieeffizienz

Für das Gebäude wurde am 20.08.2018 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 105,4 kWh/(m²-a) und einem Primärenergieverbrauch von 37,9 kWh/(m²-a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „D“ einzuordnen.

5.5 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.

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand und vermittelt den typischen Charakter einer 80er Jahre Geschosswohnungsbauanlage. In den besichtigten Bereichen des Gemeinschaftseigentums konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegenden Protokollen regelmäßig durchgeführt.

Im Zuge der Gutachtenerstellung hat der Sachverständige Rücksprache mit der WEG-Verwaltung gehalten. Es wurde mitgeteilt, dass in der Vergangenheit über die folgenden größeren Sanierungsmaßnahmen gesprochen wurde, die evtl. auch mittelfristig umgesetzt werden sollen.

1. Elektromobilität: Errichtung eine Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge in der Tiefgarage.
2. Dachsanierung: Zahlreiche Flachdächer sind bereits saniert worden, und ca. die Hälfte der Flachdächer müssen mittelfristig noch erneuert werden.

3. Erneuerung der Fallrohre: Eine Sanierung der Fallrohre wurde vorgeschlagen und soll im Jahr 2024 erneut thematisiert werden. Im Juni 2022 wurde hierzu bereits eine Zustandsfeststellung der Wasser- und Abwasserleitungen beauftragt.
4. Anstrich Ostfassade Helmut-Kätner-Str. samt Erneuerung der Aufzugsüberfahrten: Diese Arbeiten sollen im Jahr 2024 durchgeführt werden. Die Kosten werden überschlägig 150.000,- bis 200.000,- EUR betragen.

Des Weiteren wurde der Beschluss über die Beauftragung eines Fachplaners mit der Erneuerung der Aufzugskabinenverkleidung samt Böden in den Häusern Heinz-Hilpert-Straße 2, Therese-Giehse-Allee 17, 19, 21, 23, und Helmut-Kätner-Straße 17, 19, 21, 23 gefasst. Das angenommene Angebot umfasst Kosten über 39.984,- EUR für die Häuser der Hein-Hilpert-Straße und Therese-Giehse-Allee und 41.269,20 EUR für die Häuser der Helmut-Kätner-Straße. Die anfallenden Kosten sind auf alle Wohnungseigentümer im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zueinander zu verteilen und aus der Erhaltungsrücklage für die Wohnungen zu bestreiten.

5.5.1 Erhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage „Wohnungen“ beläuft sich laut Jahresabrechnung 2022 zum Stichtag 31.12.2022 auf insgesamt 614.158,98 EUR sowie für die „Tiefgarage“ auf 91.633,49 EUR.

6 Beurteilung

Da eine Inaugenscheinnahme der Innenräume durch den Sachverständigen nicht möglich war, basiert die folgende Beurteilung auf Annahmen, die auf Grundlage der genehmigten Aufteilungspläne vom 18.02.1982 getroffen wurden.

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen 2-köpfigen Haushalt. So sind alle Räumlichkeiten bis auf die Küche vom Flur aus begehbar und weisen weitestgehend die nötigen Stellflächen auf. Die Küche ist jedoch zum Stellen eines kleinen Esstisches mit Bestuhlung zu klein. Positiv ist zu werten, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form eines Balkons (Maße ca. 10,16 m x 1,70 m) verfügt. Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet, neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum, zusätzliche Abstellflächen.

Der Tiefgarageneinzelstellplatz ist mit Abmessungen von circa 5,1 m x 2,3 m noch ausreichend breit und tief geschnitten.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist zum begrünten Innenhof ausgerichtet. Sowohl das Wohnzimmer als auch die Küche und das Schlafzimmer zeigen zum in Himmelsrichtung Ost-süd-ost. Der gleichermaßen orientierte Balkon erstreckt sich über die gesamte Wohnungsbreite. Die Räume der Wohnung werden dementsprechend in den Vormittagsstunden besser belichtet. Für Schattenbildung sorgt die Vegetation entlang der Gartenflächen und die Balkonplatten im 3. Obergeschoss. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden müssen der Flur, das Bad und die Abstellkammer.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen von einer durchschnittlichen bis guten Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Innenliegende Bäder werden laut Baubeschreibung durch ein mechanisches System entlüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, so dass sich die Wohnanlage in einem mittleren Erhaltungszustand befindet. Für die nächsten Jahre sind größere Maßnahmen, wie beispielsweise die Sanierung der restlichen Flachdächer geplant, so dass ein zukünftiger Grundeigentümer mit erhöhten Erhaltungskosten und ggf. mit Sonderumlagen rechnen muss.

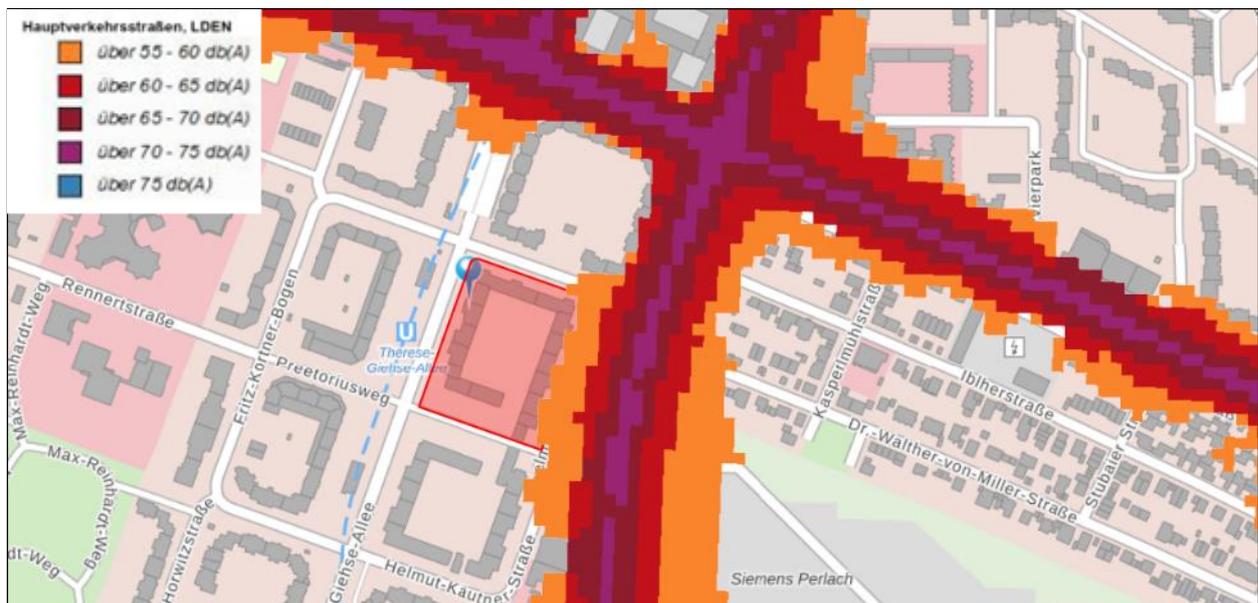
Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung nicht möglich war, können keine Annahmen über den baulichen Zustand getroffen werden.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

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

Die stark befahrene Carl-Wery-Straße verläuft etwa 40 Meter östlich des Grundstücks (Flurstück 292). Durch die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze wird der Lärm weitestgehend abgefangen. Im Zuge der Ortsbegehung konnten im Innenhof keine relevanten Immissionsbelastungen durch den Straßenverkehr festgestellt werden.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt:



6.5 Risiken

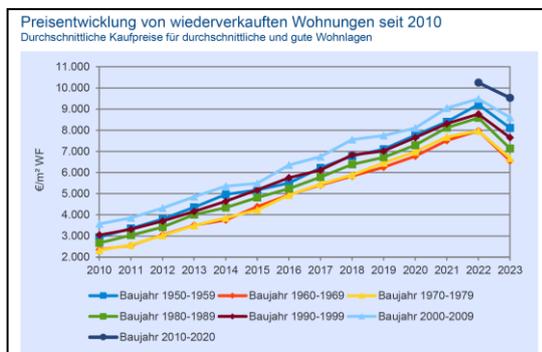
Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich
Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

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 eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

6.6 Marktsituation

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 Insolvenzen bei Projektentwicklern dämpfen die Erwartungen am Wohnimmobilienmarkt seit dem 2. Halbjahr 2022. 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.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt konnte im Jahr 2023 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2023 war weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 12 %) und des Geldumsatzes (minus 37 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 % auf. Vor allem die Kaufpreise für wiederverkaufte Wohnungen sind dabei stark zurückgegangen. Hierzu verweist der Unterzeichner auf die nachfolgende Grafik aus dem Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses der LHST München.



Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwende hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer verkaufen will, muss mit deutlichen Preisabschlägen rechnen! Insbesondere unsanierte Immobilien sind von dem Preisverfall betroffen. Vor allem in großen Metropolen wie Berlin, Hamburg, München und Stuttgart gingen die Kaufpreise für nicht energieeffiziente Gebäude und Wohnungen deutlich zurück.

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahren

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 (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind 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 Industriebetriebe.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie 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 Bewertungsobjekt 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 für Wohnungen

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss des Landkreises München insgesamt 8 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum mitgeteilt.

Lage:

Wie auch das Bewertungsobjekt befinden sich alle Vergleichswohnungen in der Gemarkung Perlach, in einer durchschnittlichen Wohnlage. Die Lagekriterien weichen auch innerhalb derselben Wohnlagenkategorie nicht voneinander ab, so dass diesbezüglich keine Korrekturen vorgenommen werden müssen.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 9 %¹⁰ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Lediglich zwei Vergleichswohnungen wurde im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen waren keine Angaben zur Miethöhe zu entnehmen. Über die Dauer der Mietbindung liegen ebenfalls keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird bei den vermieteten Wohnungen der durchschnittliche Ansatz von 9 % gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Bei Wohnimmobilien konnten im Jahr 2023 durch den örtlichen Gutachterausschuss in fast allen Teilmärkten (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Somit setzte sich der Trend gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 fort. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 % auf.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und Unsicherheiten im Zuge der Energiewende sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein

¹⁰ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2023

Marktanpassungsabschlag von 12 % im Jahr 2023 und von 6 % im 2. Halbjahr 2022 vorgenommen. Dabei wird ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei allen acht Vergleichsobjekten keine Angaben zur Sanierungsstufe zu entnehmen. Es wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand unterstellt.

Am Gebäude Therese-Giehse-Allee 17 wurden einzelne Modernisierungen – im Rahmen der Instandhaltung – bereits vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit „durchschnittlich“ angenommen werden.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind bei allen acht Vergleichsobjekten keine Angaben zur Sanierungsstufe zu entnehmen. Es wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand unterstellt.

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 - bereinigt -
1	Feb 24	63 m ²	nicht vermietet	1983	1	D	6.148 €
2	Jan 24	63 m ²	nicht vermietet	1983	2	D	5.190 €
3	Jan 24	51 m ²	nicht vermietet	1983	2	D	4.447 €
4	Okt 23	63 m ²	vermietet	1983	2	D	4.072 €
5	Aug 23	63 m ²	nicht vermietet	1983	unbekannt	D	5.030 €
6	Aug 23	62 m ²	nicht vermietet	1984	3	D	5.393 €
7	Nov 22	62 m ²	vermietet	1984	4	D	7.018 €
8	Mrz 22	81 m ²	nicht vermietet	1983	4	D	6.217 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							5.439 €

Korrekturen												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/ Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1%	
2	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
3	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
4	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	9%	7%	
5	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	-4%	
6	0%	0%	-1%	0%	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	-5%	
7	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	-13%	0%	0%	9%	-6%	
8	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	-18%	0%	0%	0%	-20%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	6.209 €
Vergleichsobjekt 2	5.190 €
Vergleichsobjekt 3	4.447 €
Vergleichsobjekt 4	4.357 €
Vergleichsobjekt 5	4.829 €
Vergleichsobjekt 6	5.123 €
Vergleichsobjekt 7	6.597 €
Vergleichsobjekt 8	4.974 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	5.216 €
Standardabweichung	797 €
Variationskoeffizient	15,27%

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 4.357,- EUR bis 6.597,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 78 = 5.200,- EUR/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Vergleichspreisauskünfte - Garage							Kaufpreis pro m ²
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Garagentyp	Lage	Vermietet	Baujahr		
1	Mai 23	Tiefgaragenstellplatz	D	nicht vermietet	1972		26.000 €
2	Okt 22	Tiefgaragenstellplatz	D	vermietet	1990		25.000 €
3	Feb 22	Tiefgaragenstellplatz	D	nicht vermietet	1983		25.000 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							25.333 €

Korrekturen							Zu-/Ab- schlag
lfd. Nr.	Lage	Garagentyp	Baujahr	Zeitpunkt Verkauf	Vermietung		
1	0%	0%	5%	-10%	0%		-5%
2	0%	0%	-5%	-10%	0%		-15%
3	0%	0%	0%	-10%	0%		-10%

Bereinigter Vergleichspreis		
Vergleichsobjekt 1		24.700 €
Vergleichsobjekt 2		21.250 €
Vergleichsobjekt 3		22.500 €
Arithmetischer Mittelwert		22.817 €
Standardabweichung		1.426 €
Variationskoeffizient		6,25%

Indirekter Vergleich (Auswertung Gutachterausschuss):

Den Jahresmarktbericht 2023 des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass Tiefgarageneinzelstellplätze in durchschnittlichen und guten Wohnlagen – über das gesamte Stadtgebiet – wie folgt veräußert wurden:

Tiefgaren-Einzelstellplatz	ø Kaufpreis	Preisspanne
Baujahre 1950 – 1969	24.000 €	7.000 – 43.000 €
Baujahre 1970 – 1999	23.500 €	8.500 – 40.000 €

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 = 23.000,- EUR

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.

Risiko (Sicherheitsabschlag):

Es besteht das Risiko, dass sich das Innere der Wohnung in einem wesentlich schlechteren Zustand befindet, als es der äußere Anschein erahnen lässt, und so auf einen Ersterher unkalkulierbare Kosten zukommen könnten. Dieses wird mit einem **Abschlag** von **10 %** vom Verfahrenswert (vorläufiger Vergleichswert ohne Wert des Tiefgaragenstellplatzes) gewürdigt.

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

8.4 Vergleichswertberechnung

Wohnung inkl. Kellerraum		
62,62 m ² Wohnfläche	x 5.200,00 €/m ² Basiswert	325.624 €
zzgl. Tiefgaragenstellplatz		23.000 €
vorläufiger Vergleichswert		348.624 €
besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale		
- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	-10,0%	-32.562 €
	aus dem Wert d. Whg.	
Vergleichswert		316.062 €
Vergleichswert gerundet		316.000 €

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den 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 und Tiefgaragenstellplätzen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit die Verkehrswerte in Anlehnung an den Vergleichswert zum Wertermittlungsstichtag, dem 1. März 2024, wie folgt fest:

€ 316.000,00

(in Worten: Euro dreihundertsechzehntausend)

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 Punkt 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite 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, 06.09.2024



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation¹¹



Ansicht Westfassade – Therese-Giehse-Allee 15, 17 und 19



Blick in die Therese-Giehse-Allee in Richtung Süden



Blick vom Innenhof auf die Ostfassade der Therese-Giehse-Allee 17, 19, 21

¹¹ Der Sachverständige weist darauf hin, dass die Innenaufnahmen durch einen Kamerablitz aufgehellert wurden.



Der Pfeil zeigt auf den Balkon der Wohnung Nr. 78 im 2. Obergeschoss.



Blick in den Innenhof in Richtung Nordosten



Hauseingang
Therese-Giehse-Allee 17



Treppenhaus im Erdgeschoss mit Briefkastenanlage



Treppenhausgang mit Aufzugsanlage



Erschließungsflur im 2. Obergeschoss mit Blick auf die Wohnungseingangstür



Kellerabteil Nr. 78



Im Haus befindet sich ein Waschmaschinenraum mit Münzautomaten und angrenzenden Trockenraum



Fahrradraum



Tiefgaragenein- und -ausfahrt von der Heinz-Hilpert-Straße

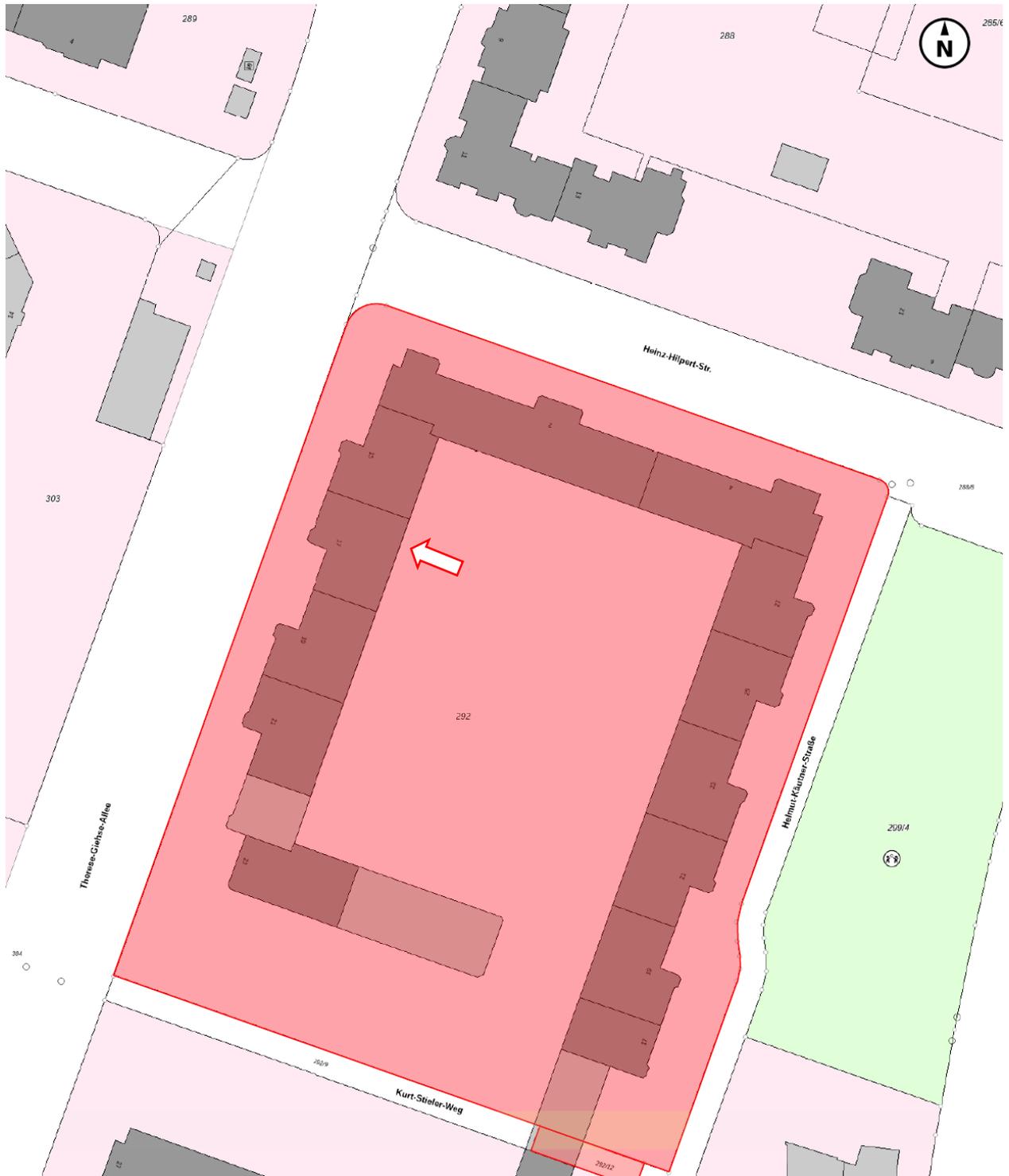


Tiefgarage – Gut erkennbar ist, dass bereits eine kostenintensive Betonsanierung der Stützen erfolgt ist.



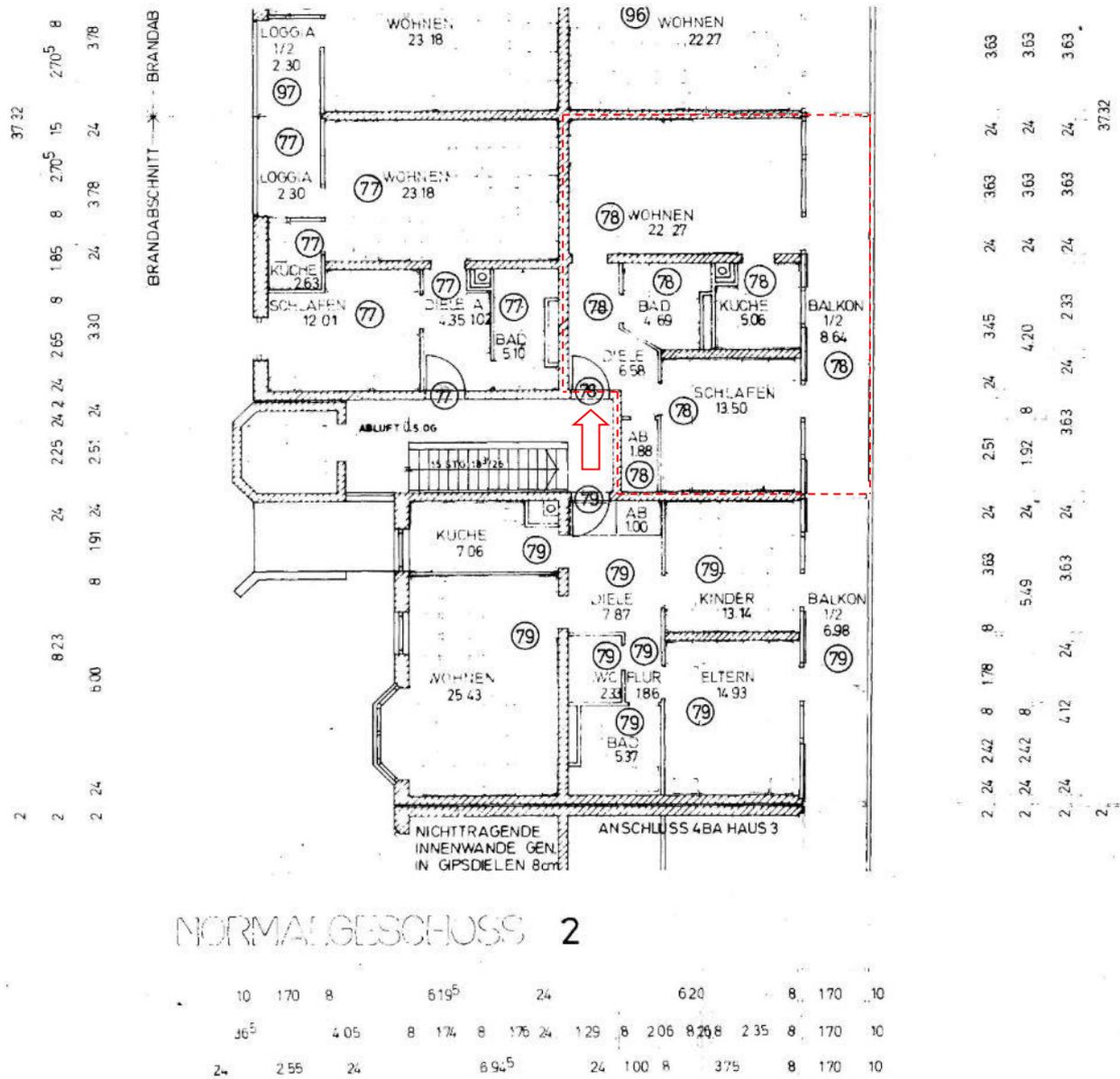
Tiefgaragenstellplatz Nr. 69

10.2 Flurkarte¹²



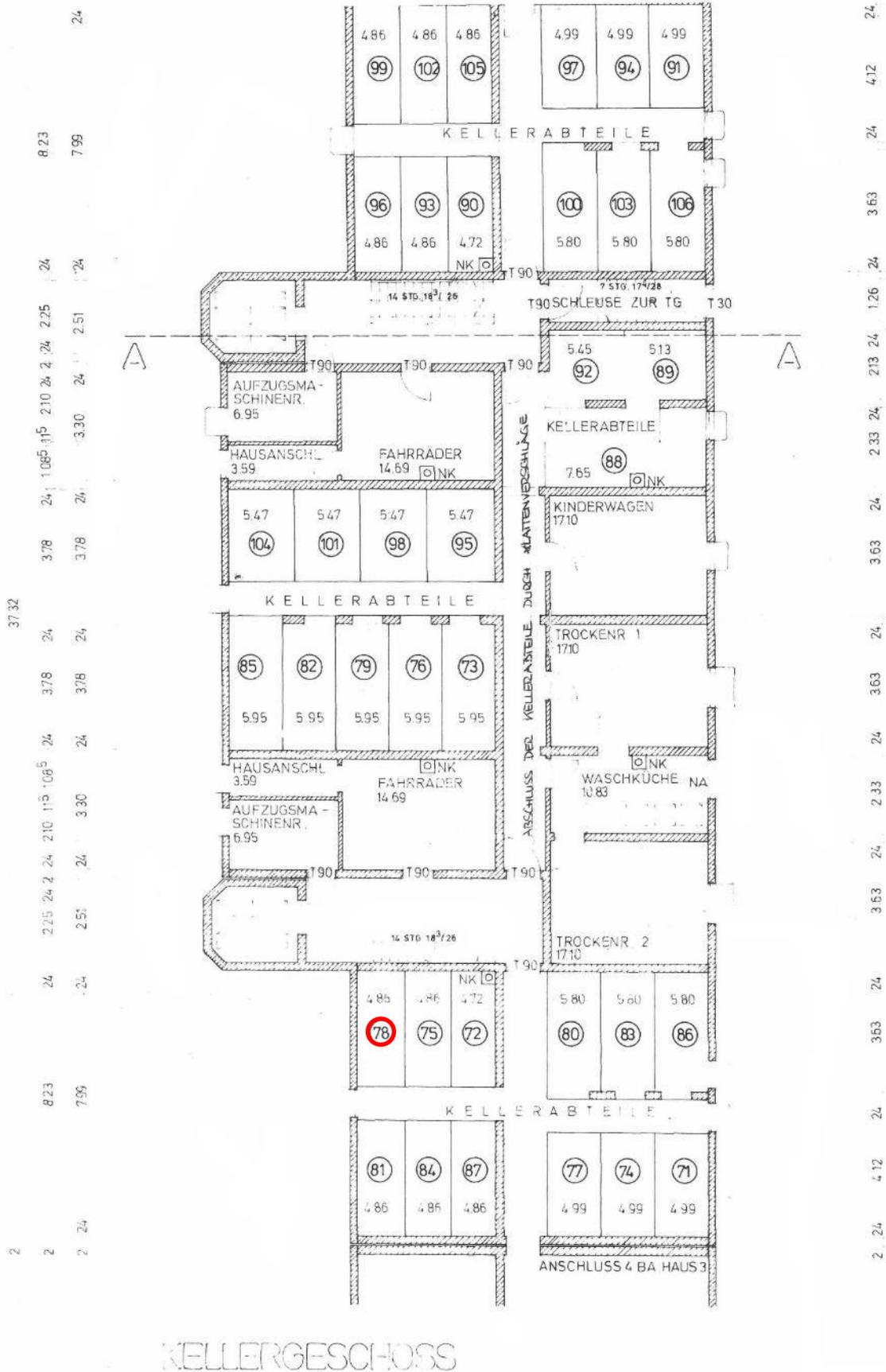
¹² Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss 2. Obergeschoss¹³ – Wohnung Nr. 78



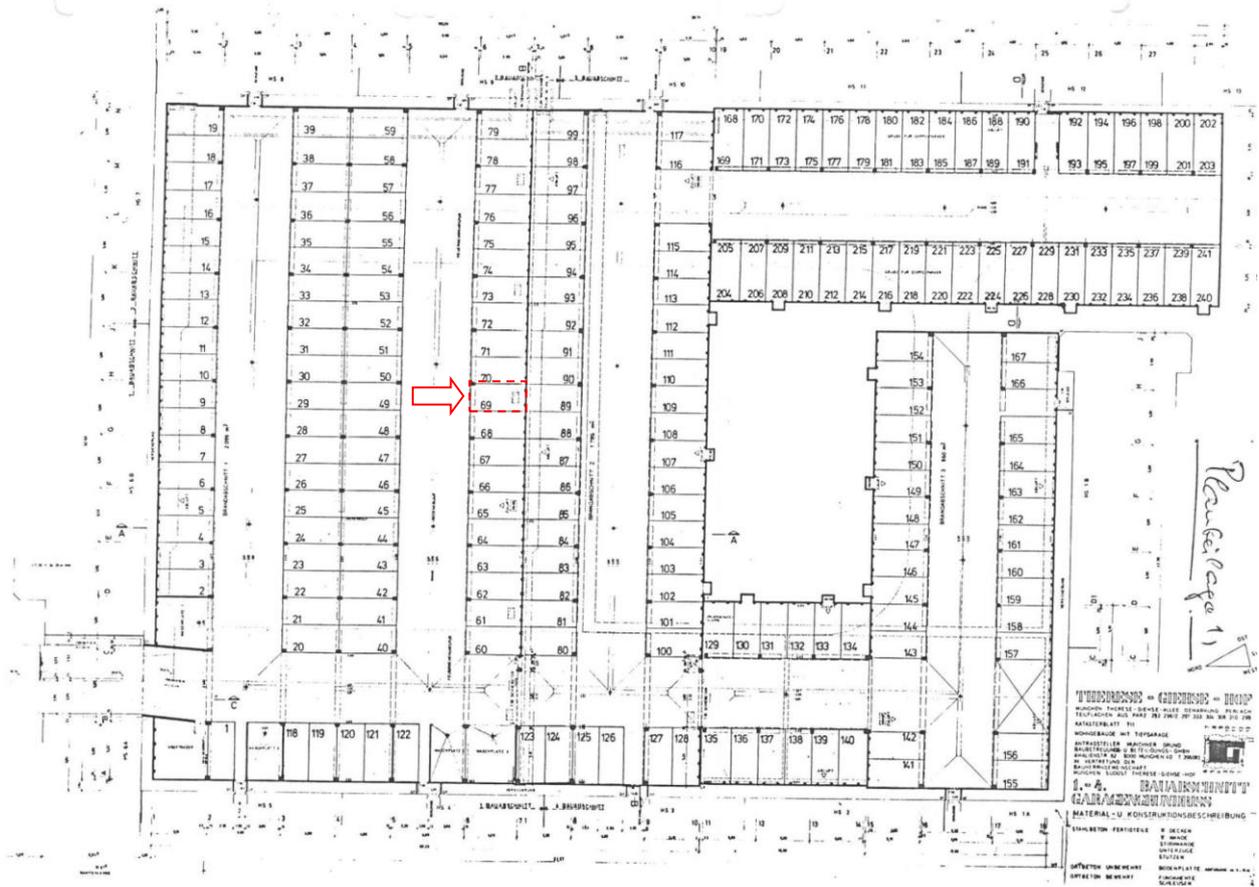
¹³ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 18.02.1982

10.4 Grundriss Kellergeschoss¹⁴



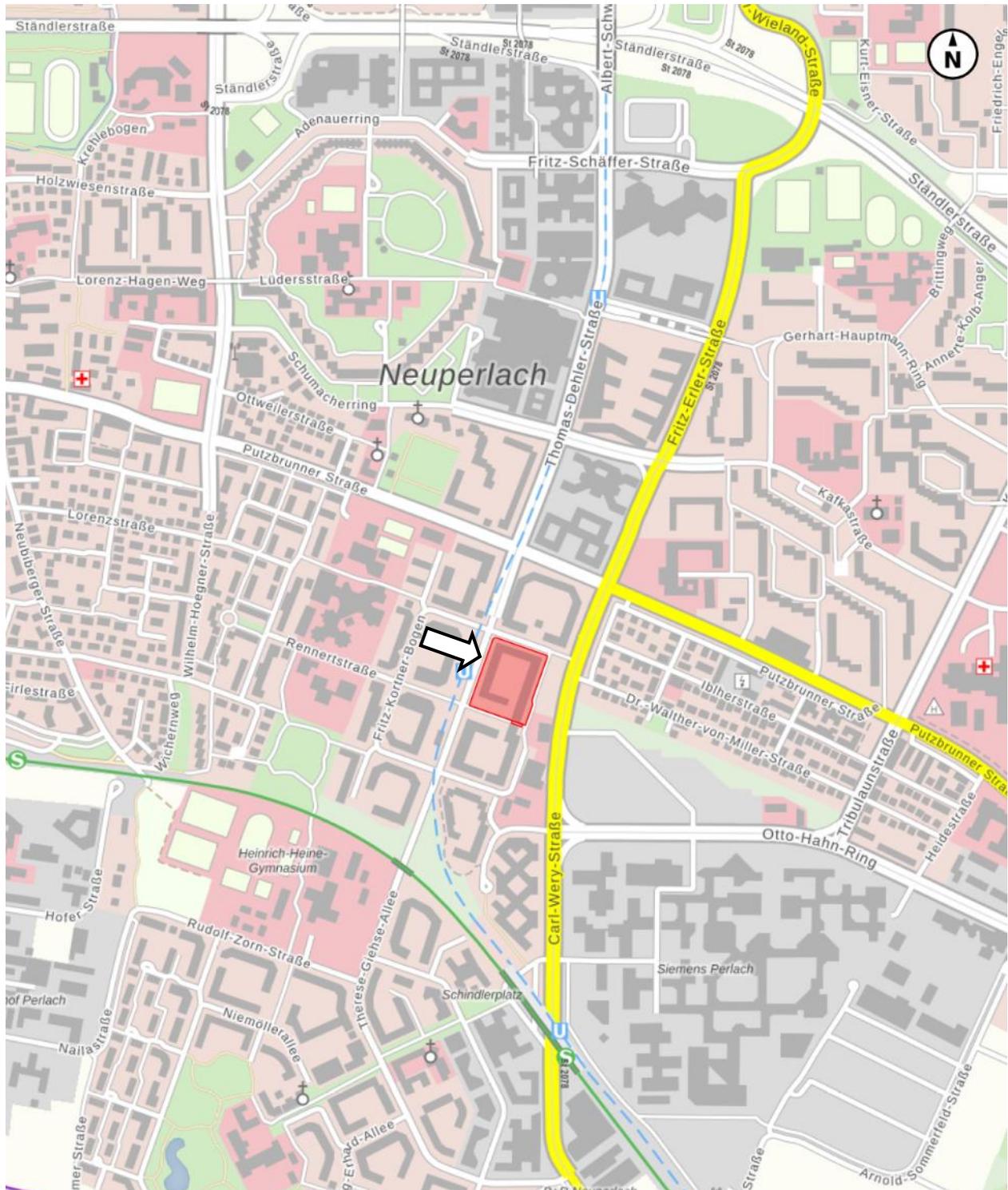
¹⁴ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 18.02.1982

10.5 Grundriss Tiefgaragengeschoß¹⁵



¹⁵ Die Planbeilage 1 (Grundriss Tiefgarage) wurde der Teilungserklärung vom 07.04.1982 -URNr. 962 entnommen.

10.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁶



¹⁶ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁷



¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.8 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**