



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die

Eigentumswohnung Nr. 22
nebst Tiefgaragen-STP Nr. 22
in dem Mehrfamilienhaus
Perlacher Straße 30
in 81539 München

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und weitergegeben oder für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung verwendet werden.

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 45 Seiten (davon 12 Anlagen) und wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Bewertungsunterlagen	4
1.3 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	7
2.3 Wohngeld für 2023	8
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)	8
3. Grundstücksbeschreibung.....	9
3.1 Makrolage und Infrastruktur	9
3.2 Mikrolage	10
3.3 Verkehrsanbindung	11
3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	11
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	12
4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage)	12
4.2 Mehrfamilienhaus	12
4.2.1 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen	12
4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis	13
4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)	14
4.3 Eigentumswohnung Nr. 22	15
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	15
4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	17
4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums	18
4.4 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	19
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	20
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	21

6. Vergleichswert für die Wohnung Nr. 22..... 22

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion	22
6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	23
6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	24
6.4 Sonstige Objektanpassungen	25
6.5 Vorläufiger Vergleichswert	27
6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	28
6.7 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 22	29

7. Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 30

7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes	30
7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze	30
7.3 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 22	31
7.4 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 22	31

8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 32Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt LHST München M \approx 1 : 100.000
Anlage 2	Stadtplanausschnitt LHST München mit Stadtteil Giesing M \approx 1 : 10.000
Anlage 3	Luftbild v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung mit der Darstellung der dortigen Blockbebauung und der Nähe zur Tegernseer Landstraße M \approx 1 : 2.500
Anlage 4	Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M \approx 1 : 1.000
Anlage 5	Gebäudequerschnitt M \approx 1 : 100
Anlage 6	Grundriss Eigentumswohnung Nr. 22 im 1. OG M \approx 1 : 100
Anlage 7	Grundriss Abstellraum Nr. 22 im KG M \approx 1 : 100
Anlage 8	Grundriss nördlicher Teil der Tiefgarage mit Schleuse, Paletten-STP u. STP Nr. 22
Anlage 9	Grundriss STP Nr. 22 (SNR) in der Tiefgarage M \approx 1 : 100
Anlage 10	Fotos Außenansichten, Foyer, Treppenhaus, Eingangsbereich der ETW Nr. 22
Anlage 11	Fotos Flur, Wohnzimmer, Loggia, Schlafzimmer
Anlage 12	Fotos Badezimmer, Küche, Abstellraum, Tiefgarage, Stellplatz

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 28.02.2023; Geschäftsnummer: AZ 1514 K 2/23.

Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren – zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – angeordnet worden.

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 22 nebst TG-STP (SNR) in der ETW-Anlage Perlacher Straße 28-30, Spixstraße 4-12, Wirtstraße 21, 81539 München; postalische Adresse der ETW: Perlacher Straße 30.

Ortsbesichtigung: Am 14.06.2023 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau S. Sch... (Bevollmächtigte der Antragstellerin); R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.

Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Bewertungsunterlagen

Objektbezogene Unterlagen: - Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.01.2023
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
- Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
- Jahresabrechnung für 2021 von der Hausverwaltung
- Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
- Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HWV
- Verbrauchsorientierter Energieausweis von 2014
- Mündliche Auskünfte der Beteiligten zur Sanierung
- Rechnungen für die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen
- Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
- Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der LHST München
- Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2019-2022
- Daten vom Internetauftritt der LHST München
- Internetauftritt des MVV
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - einschlägige Fachliteratur

1.3 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutach-
tenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine
Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung,
die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur
auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstel-
lung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.
Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf
gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchge-
führt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchge-
führt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unter-
stellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte
Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber
dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haf-
tung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen
Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Biet-
interessenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.
- Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugs-
weise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle: Wohnungsbuch von Giesing; Blatt 23320.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1

7,8/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Flurstück 16058, Gemarkung Giesing; Perlacher Straße 28-30; Spixstraße 4-12; Wirtstraße 21; Wohngebäude (HS-Nr. 28 tlw. auf Fl.st. 16057, überbaute Fläche = 4 m²; HS-Nr. 21 tlw. über Flst. 16118/18, überbaute Fläche = 1 m² und tlw. über Flst. 16054/2, überbaute Fläche = 0,7 m²), Tiefgarage (tlw. unter Flst. 16057, überbaute Fläche = 102 m²), Hofraum, Grünanlage

verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 22 laut Aufteilungsplan.

Veräußerungsbeschränkung: Zustimmung durch Verwalter; Ausnahmen: Veräußerung an Ehegatten; Abkömmlinge; Verwandte gerader Linie; durch Konkursverwalter; durch Zwangsvollstreckung; Weiterveräußerung des ersteigerten Wohnungseigentums.

Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 04.12.1978 (URNr. 8052 / Notar Scholz); eingetragen am 02.11.1979.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 1-2

Gelöscht.

Lfd. Nr. 3.1

F. K.....

Lfd. Nr. 3.2

A. Sch.....

- in Erbengemeinschaft -
Erbschein vom 23.12.2021;
eingetragen am 28.01.2022

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1 - 7

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit Thomas Bierbrauerei, Bebauungsbeschränkung, Mitbenützungsrecht Feuerwehrzufahrt, Tiefgaragenzufahrtsrecht; Kabelleitungsrechte und ähnliche Rechte.

Anmerkung. Diese Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Nutzung des Bewertungsobjekts und sind nicht zu berücksichtigen.

Abteilung II: Lfd. Nr. 8
Gelöscht.

Lfd. Nr. 9

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1514 K 2/2023); eingetragen am 11.01.2023.

Abteilung III (Hypotheken
und Grundschulden): Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Sondereigentum ETW: MEA 7,8/1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Haus 2 (Perlacher Straße) im 1. OG rechts gelegenen Wohnung, bestehend aus 3 Zimmer, Küche, Bad, Diele, Garderobere, Balkon mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 68,52 m² sowie dem dazugehörigen Kellerabteil; im Aufteilungsplan mit Nr. 22 bezeichnet.

Tiefgarage im GE: Umfang bzw. Gegenstand des gemeinschaftlichen Eigentums sind die Räume und Gebäudeteile, die nicht nach Abs. II und III zum Sondereigentum erklärt sind. Insbesondere handelt es sich um folgende Gebäudeteile sowie Anlagen und Einrichtungen: ... die Tiefgarage mit allen konstruktiven Bestandteilen sowie den elektrischen, hydraulischen und mechanischen Einrichtungen ...

Verteilung der STP: Die Nutzung der Tiefgarage wird in der Weise geregelt, dass jedem Eigentümer einer Wohnung das Recht zur ausschließlichen Nutzung eines bestimmten Abstellplatzes zusteht. Die Verteilung ergibt sich aus dem in der Anlage beigefügten Plan, wobei die jeweils auf einem Abstellplatz eingetragene Nummer diejenige Wohnung bezeichnet, zu der der Platz gehört (im vorliegenden Fall Nr. 22).

Instandhaltung: Die Pflicht zur Instandhaltung der im Sondereigentum stehenden bzw. innerhalb der Sondereigentumsräume befindlichen zum Gebäude gehörenden Gegenstände erstreckt sich insbesondere auf das Streichen der Decken, Innenwände, Fensterinnenseiten und Türen, die laufenden Reparaturen an Wasser-, Licht- und Klingelleitung soweit *sie* im Sondereigentum stehen, an den Waschbecken, WC sowie Abfluss- und Entlüftungsrohren sowie Heizungsleitungen/Heizkörper bis zur Abzweigung von der Hauptleitung.

Bei Frostwetter haben die Wohnungseigentümer dafür zu sorgen, dass die Wasser- und Heizungsleitungen nicht einfrieren.

Berufliche Nutzung:	Außer zu Wohnzwecken dürfen die Wohnungen auch zur Berufsausübung im Sinne einer freiberuflichen Tätigkeit (Arztpraxis, Architektur- und Ingenieur-Büro, Anwalts- und Steuerberaterkanzlei etc.) sowie zur Ausübung von Gewerbeberufen, die einer freiberuflichen Tätigkeit vergleichbar sind (Bürobetrieb), benutzt werden.
Stimmrecht:	In Abänderung von § 25 Abs. 2 Satz 1 WEG steht den Wohnungseigentümern für jede Wohnung eine Stimme zu.
Fazit:	Die Regelungen der Teilungserklärung bewegen sich im üblichen Rahmen für Eigentumswohnanlagen aus den 70er/80er Jahren.

2.3 Wohngeld für 2023

Wohngeld:	Für die Eigentumswohnung Nr. 22 beträgt das monatliche Wohngeld für 2023 rund 372 €, das sich wie folgt aufteilt:	
Struktur Wohngeld:	Heizkosten:	113,63 €
	Sonstige umlegbare NK:	<u>90,17 €</u>
	Summe umlegbare NK:	<u>203,80 €</u>
	Zuführung Rücklage:	140,40 €
	Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	36,03 €
	Mieteinnahmen (u.a. Hausmeisterwohnung):	<u>- 7,85 €</u>
	Summe nicht umlegbare NK:	<u>168,58 €</u>
	Nebenkosten Gesamt:	372,38 €
		rund <u>372 €</u>
Hinweis:	Die Heizungskosten basieren u.a. auf dem Verbrauch von 2021, der im vorliegenden Fall niedriger war, weil der damalige Eigentümer im Frühjahr bereits ins Pflegeheim kam. Auf der anderen Seite ist der relativ hohe Betrag für die Dotierung der Erhaltungsrücklage zu beachten (siehe weite Ausführung in Punkt 4.2.3).	
Wohngeld €/m ² WFL:	Rechnet man die Sondereffekte heraus, liegt das Wohngeld im üblichen Bereich für eine Eigentumswohnung aus der Baujahrklasse.	

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

Nutzung:	Die Wohnung wurde umfassend saniert und steht seitdem leer, weil sich die Erben nicht auf einen Kaufpreis einigen konnten.
Sonstiges:	Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

- Stadt / Stadtbezirk: LHST München mit einer Einwohnerzahl von rund 1,59 Millionen im April 2023. Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Nr. 17 "Obergiesing-Fasangarten", südöstlich des Stadtzentrums.
- Stadtteil Obergiesing: Die Eigentumswohnung befindet sich in dem Stadtteil Obergiesing, einem dicht bebauten Stadtviertel zwischen dem nördlich gelegenen Giesinger "Berg" (Subzentrum Giesing) und der südlich vorbeiführenden Tegernseer Landstraße. Die Entfernung bis zum Stadtzentrum München (Marienplatz) beträgt nur 3,4 km.
- Gebäudestruktur: Im direkten Umfeld des Giesinger "Bergs" befinden sich noch einige ältere Gebäude, die tlw. unter Denkmalschutz stehen (u.a. das in der Presse häufig zitierte "Uhrmacherhäusl").
Die sonstige Umgebungsbebauung (etwa 75 % der Gebäudestruktur) ist im Wesentlichen durch Geschosswohnungsbau geprägt, die erst in der Nachkriegszeit entstanden ist.
- Exkurs Agfa-Gelände: Südöstlich des Bewertungsgrundstücks, auf dem ehemaligen Agfa-Gelände an der Ostseite der Tegernseer Landstraße ist vor etwa 10 Jahren das sogenannte Parkviertel Giesing entstanden.
Es handelt sich um einen modernen Wohn- u. Bürostandort mit ca. 1.000 Wohneinheiten und dazugehörigen Nahversorgungseinrichtungen (u.a. Kindergärten) und einem Park. Es ist davon auszugehen, dass diese Neubebauung den Wohnwert im Viertel erhöht hat.
- Sozialstruktur: Der Stadtteil Obergiesing hat sich – insgesamt betrachtet – in den letzten 2-3 Jahrzehnten von einem typischen Arbeiter- und Handwerker Viertel zu einem zentrumsnahen urbanen Stadtteil für Bürger mit tendenziell höheren Einkommen entwickelt.
- Einkaufsmöglichkeiten: Vielfältige Einkaufsmöglichkeiten (u.a. SB-Markt, Bäcker), Dienstleistungsangebote und Gastronomieeinrichtungen liegen im Gehbereich. Ein SB-Markt liegt direkt vor der Haustür.
- Kindergärten, Schulen: Kindergärten, Kindertagesstätten, Grundschule und Mittelschule liegen im Gehbereich. Das Asam-Gymnasium liegt mit einer Entfernung von etwa 1,0 km im erweiterten Gehbereich.

- Freizeitwert: Hervorzuheben ist der neu geschaffene und im Gehbereich liegende Weißensee-Park (8,2 ha), wo auch Veranstaltungen stattfinden. Sportplätze und das 60er-Stadion liegen im näheren Umfeld. Der großflächige Perlacher Forst ist schnell erreichbar. Durch die Nähe zur Stadtmitte sind kulturelle Angebote ebenfalls schnell erreichbar.
- Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut bis sehr gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

- Mikrolage: Das Wohngebäude liegt an der Südseite der Perlacher Straße, einer Anliegerstraße (tlw. 30er Zone), die von der Martin-Luther-Straße in östliche Richtung zur Deisenhofener Straße verläuft.
- Kreuzungsbereich: Das Gebäude Perlacher Straße 30 liegt direkt an der Kreuzung zur Spixstraße mit einer Ampelanlage. Eine gewisse Lärmbeeinträchtigung durch An- und Abfahrvorgänge sind wahrnehmbar.
- Anmerkung: Die Spixstraße ist nach dem Naturwissenschaftler Johann von Spix benannt († 1826), der auch als "bayerischer Humboldt" bezeichnet wird. Eine Papageienart ist nach Ihm benannt.
- Tegernseer Landstraße: Durch die Nähe zur Tegernseer Landstraße (rd. 130.000 Fahrzeuge pro Tag) musste überprüft werden, ob eine Verkehrslärmbeeinträchtigung zu berücksichtigen ist. Laut Verkehrslärmkartierung des bayerischen Umweltamtes liegt das Gebäude – deutlich – außerhalb des lärmbelasteten Bereichs (siehe Pfeil in folgender Skizze).



- Fazit: Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass aufgrund der hohen Verkehrsfrequenz, eine entsprechende Abgasbeeinträchtigung im näheren Umfeld vorhanden ist. Die Verkehrslärmbeeinträchtigung ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich zu werten, da sich das gegenständliche Gebäude im Kreuzungsbereich befindet.

Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist durch eine Blockrandbebauung geprägt, die in den 1970er/80er Jahren entstanden ist. Das gegenständliche Gebäude befindet sich am Rand eines großflächigen begrünten Innenhofs, der für Freizeitwecke genutzt werden kann.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Die U-Bahn-Station "Silberhornstraße" liegt mit einer Entfernung von 450 m im Gehbereich. Mit der U 2 ist das Stadtzentrum Münchens (Hauptbahnhof) in nur sechs Minuten zu erreichen. Die Anbindung an den ÖPNV kann als gut bewertet werden.

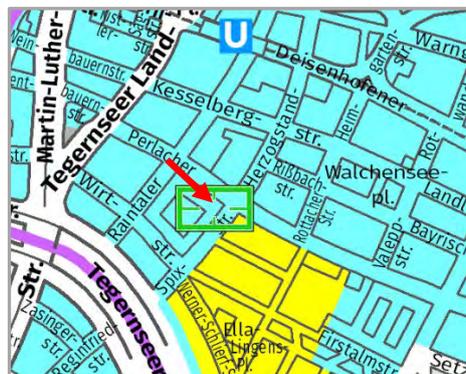
Individualverkehr: Die ETW-Anlage liegt in der Nähe von Hauptverkehrsstraßen, die eine schnelle Anbindung an die Innenstadt und an die Autobahnen erlauben. Der Kreuzungsbereich Tegernseer Landstraße ist allerdings zu Stoßzeiten stauanfällig. Die Anbindung an den Individualverkehr ist – insgesamt betrachtet – als noch gut einzustufen.

Öffentlicher Parkraum Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten und mehrgeschossigen Bebauung als problematisch einzuschätzen.

3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich zentral und dennoch relativ ruhig in einem beliebten Stadtviertel. Die Infrastruktur und die Verkehrsanbindung sind als gut einzustufen. Etwas negativ ist die dichte Bebauung zu werten.

Fazit Lageniveau: Die Wohnlage ist insgesamt betrachtet als durchschnittlich bis gut zu werten. Im Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage als durchschnittlich eigenstuft, wobei bereits die Bebauung an der gegenüberliegenden Straßenseite als gut bewertet worden ist (s. Skizze).



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage)

- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung, den Informationen der Hausverwaltung, den Angaben der Beteiligten und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Innenbesichtigung.
- Eigentumswohnanlage: Die ETW-Anlage besteht aus acht teilweise versetzt aneinandergereihten und an den Straßeneinmündungen über Eck angeordneten Wohngebäuden. In der Wohnanlage befinden sich 123 ETW und eine Tiefgarage unter dem Innenhof der Wohnanlage.
- Tiefgarage: Laut Teilungserklärung gehört die Tiefgarage zum Gemeinschaftseigentum. Jeder ETW ist das Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz zugeordnet worden (siehe Punkt 2.2).
- Lage ETW Nr. 22: Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 22 befindet sich in dem Gebäude Perlacher Straße 30, dem Eckgebäude an der Straßenecke Perlacher Straße / Spixstraße, das wie folgt beschrieben wird.

4.2 Mehrfamilienhaus

4.2.1 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen

- Gebäudeart: Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus als Eckgebäude eines Carrés, das einen großen Innenhof umfasst.
- Baujahr: 1980.
- Geschosse: Erdgeschoss; fünf Obergeschosse, voll unterkellert.
- Fundament: Streifenfundament aus Stahlbeton.
- Dach: Ursprünglich Flachdach; zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden wurde nachträglich ein flach geneigtes Satteldach aufgesetzt.
- Decken: Stahlbeton, Estrich.
- Wände: Außenwände Ziegel, Kellergeschoss Beton; Innenwände Ziegel bzw. Leichtbauweise.
- Fassade: Verputzt und gestrichen, Fenster mit Faschen (farblich abgesetzte Fensterumrandungen); Gebäuderückseite mit Loggien.

- Hauseingang: Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite (Perlacher Straße) und wurde etwas in das Gebäude zurückverlegt, damit er wind- und regengeschützt ist (siehe Foto Anlage 10).
Wandverkleidung im Eingangsbereich mit Werksteinplatten mit aufgesetzter Briekastenanlage an der rechten Seite und integriertem Klingeltableau und Gegensprechanlage auf der linken Seite.
- Treppenhaus: Mittiges Treppenhaus; Bodenbelag Solnhofener Platten; Wände verputzt (Rauhputz) und gestrichen; Stahlbetontreppe mit Natur- oder Kunststeinbelag; Metallgeländer mit Holzhandlauf.
- Aufzug: Aufzugsanlage (Otis) für maximal 8 Personen bzw. 630 kg; Baujahr 1978; Haltestellen KG – 4. OG.
- Gemeinschaftseinrichtung.: Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradabstellraum im Kellergeschoss; großflächiger Innenhof für die gemeinschaftliche Nutzung.
- Außenanlagen: Hervorzuheben ist der großflächige Innenhof mit Rasen, Bäumen, Gestaltungsgrün, Spielplätzen und Parkbänken, der den Bewohnern der dortigen Eigentumswohnanlage zur Verfügung steht.

4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis

- Heizungsanlage: Die ETW-Anlage wird derzeit noch durch eine ältere Gaszentralheizung beheizt. In der Eigentümerversammlung vom 06.04.2022 wurde entschieden, auf Fernwärme umzustellen (siehe Ausführungen im folgenden Punkt 4.2.3).
- Energieausweis: Es liegt noch ein älterer Energieausweis aus dem Jahr 2014 vor (Laufzeit maximal 10 Jahre), der aufgrund einiger Instandhaltungsmaßnahmen (u.a. neue Fenster) nicht mehr repräsentativ ist. Es ist davon auszugehen, dass sich die Situation u.a. durch die kommende Fassadensanierung verbessern wird.
- Energieverbrauch: Laut Energieausweis für 2014 lag der Energieverbrauchskennwert (inklusive für Warmwasser) damals bei 105 kWh pro m² WNFL und Jahr.
- Vergleich: Der Energieverbrauch laut Energieausweis ist somit etwas geringer, als bei vergleichbaren Gebäuden aus dieser Baujahrklasse, was sich werterhöhend auswirkt.

4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum (Erhaltungsrücklage)

- Allgemein: Die Gebäude stammen aus dem Baujahr 1980. Insofern ist derzeit eine Art Umbruchphase, wo wesentliche Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen.
- Neue Fenster 2014: In der gesamten ETW-Anlage sind vor 8 Jahren unter Betreuung der vorherigen HVW neue Fenster eingebaut worden. Es gibt Probleme mit einigen Fenstern, die tlw. zu locker eingebaut wurden; tlw. gibt es Putzabplatzungen im Laibungsbereich. Es wurden 2017 Gewährleistungsansprüche angemeldet, die allerdings zu keinem Ergebnis führten, weil die ausführende Firma mittlerweile insolvent ist. Die Eigentümergemeinschaft muss die Kosten selbst tragen. Im Bereich der ETW Nr. 22 wurde keine solcher Mängel festgestellt.
- Sanierung Tiefgarage 2023: Die Tiefgarage wird derzeit umfassend saniert. Eine Begehung zum Besichtigungstag war nicht möglich. Die Fertigstellung ist für Ende Juni 2023 vorgesehen. Die Kosten von rund 330 T€ sind aus der Erhaltungsrücklage entnommen worden. Die Hausverwaltung hatte einige Fotos zur Verfügung gestellt (siehe Fotos Anlage 12).
- Umstellg. Fernwärme 2023: Die Umstellung von der Gaszentralheizung auf Fernwärme soll im zweiten Halbjahr 2023 erfolgen. Die Gesamtkosten von rd. 210 T€ sollen aus der Erhaltungsrücklage entnommen werden.
- Fassadensanierung: Die Fassadensanierung ist aufgrund der allgemeinen Kostenentwicklung und den o.a. Maßnahmen zeitlich etwas zurückgestellt worden. Hinzu kommt im vorliegenden Fall, dass vorab noch einige Fensterlaibungen ausgebessert werden müssen. Laut außerordentlicher Eigentümerversammlung (EV) v. 14.12.2022 soll in der nächsten ordentlichen EV in 2024 eine Entscheidung getroffen werden.
- Erhaltungsrücklage: Die Instandhaltungsrücklage war zum 31.12.2021 mit rund 525 T€ dotiert. Die jährliche Zuführung zur Erhaltungsrücklage ist seit 2021 auf 216 T€ erhöht worden. Das Wohngeld wurde entsprechend erhöht (siehe Ausführungen in Punkt 2.3).
- Fazit: Die Tiefgaragensanierung ist abgeschlossen. Es müssen noch Reparaturarbeiten bei den Fenstern, die Erneuerung der Heizungsanlage und – insbesondere – die Fassadensanierung finanziert werden. Bei dieser Gesamtkonstellation können zukünftige geringfügige Sonderumlagen nicht ausgeschlossen werden.

4.3 Eigentumswohnung Nr. 22

- Wohnungstyp:** Es handelt sich um eine 2 ½-Zimmer-Wohnung mit Küche, Badezimmer, Abstellraum und Loggia im 1. Obergeschoss.
- Anmerkung: Wohnräume unter 10 m² werden als halbe Zimmer bezeichnet. Dies trifft auf das Kinderzimmer zu (9,30 m² WFL).
- Datenbasis:** Die folgende Baubeschreibung basiert auf den genehmigten Aufteilungsplänen, den Angaben und Unterlagen der Eigentümer (insbesondere Rechnungen bezüglich der gerade durchgeführten Sanierung) und der äußeren Inaugenscheinnahme.

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

- Vorbemerkung:** Die Wohnung ist von Fachfirmen komplett renoviert worden, weil zunächst vorgesehen war, dass einer der Erben die Wohnung erwirbt. Da man sich über die Höhe des Kaufpreises für den ½ Anteil nicht einigen konnte, kam es zur Teilungsversteigerung. Die folgenden Gesamtkosten sich durch Rechnungen nachgewiesen worden.
- Durchgeführte Sanierung:**
- | | |
|-----------------------------------|-----------------|
| Neuer Boden und neue Wandfliesen: | 20.000 € |
| Neues Badezimmer: | 14.000 € |
| Neue Einbauküche: | 7.300 € |
| Neue Türen und Zargen: | 5.200 € |
| Malerarbeiten und Sonstiges: | <u>7.100 €</u> |
| Sanierungskosten Gesamt: | <u>53.600 €</u> |
- Ausstattungsstandard:** Der Ausstattungsstandard ist höherwertiger und moderner, als in einer vergleichbaren Wohnung aus den 80er Jahren. Die Ausstattungsmerkmale werden deshalb etwas detaillierter beschrieben.
- Heizung/Warmwasser:** Aktuell gasbefeuerte Zentralheizung; die Umstellung auf Fernwärme ist bereits von der Eigentümergemeinschaft beschlossen.
- Wärmeübertragung:** Wärmeübertragung durch Fußbodenheizung.
- Fenster:** Neuere Kunststofffenster mit Isolierverglasung, die im Jahr 2014 eingesetzt worden sind; keine Rollläden.
- Türen:** Neue Zimmertüren und auch neue Zargen von der Firma Sühac; zwei Türen dabei mit Glaseinsatz; die Wohnungseingangstür stammt noch aus dem Baujahr.
- Wände:** Alle Wände neu verputzt und gestrichen.

Boden:

In der gesamten Wohnung (auch im Badezimmer) wurden höherwertigere Fliesen bzw. Dielen aus Feinsteinzeug mit einer Holzoptik verlegt. Die Feinsteinzeugfliesen sind sehr pflegeleicht, strapazierfähig und auch resistent gegen Feuchtigkeit und Kratzer. Siehe folgende Fotos exemplarisch.

Anmerkung: Der Begriff "Feinsteinzeug" stammt aus dem Italienischen und bedeutet wörtlich übersetzt "Porzellanstein".



Badezimmer:

Raumhoch gefliest mit großflächigen Wandfliesen; in die Ecke eingepasste Einbaudusche (Pendeltür aus Glas), Wand-Tiefspül-WC, modernes Waschbecken mit Einhebelmischer sowie Spiegelschrank mit integrierter Belichtung (siehe Foto links).

Gegenüber dem vorherigen Grundriss wurde die Badewanne entfernt (jetzt Dusche) und mehr Platz geschaffen. Im dortigen Bereich befindet sich jetzt auch der Waschmaschinenanschluss.

Einbauküche:

Neue einzelige Einbauküche der Marke Häcker mit Ober- und Unterschränken, Dunstabzugsvorrichtung, Elektrogeräten (Backofen, Herd, Kühlschrank, Geschirrspüler), die direkt an der Wand eingepasst worden ist (siehe Foto rechts).

Anmerkung: Die Einbauküche verbleibt – lt. Angabe der Miteigentümer – im Objekt und ist bei der Bewertung zu berücksichtigen.



- Elektroausstattung: In Küche und Bad neue Elektroausstattung; Sicherungskasten mit FI-Schalter.
- Loggia: Ausrichtung in Richtung begrünter Innenhof; raumhoher seitlicher Sichtschutz mit Holzverkleidung; Boden beschichtet; Brüstung Betonfertigteile mit Vorrichtungen für Pflanzkästen.

4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

- Wohnflächenberechnung: Die folgende Wohnfläche wird gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt.
- Datenbasis: Die Raumflächen wurden aus dem genehmigten Aufteilungsplan entnommen. Es wird davon ausgegangen, dass ein Putzabzug bereit berücksichtigt wurde.
- Grundrissänderungen: Im Eingangsbereich ist der eingezeichnete Abstellraum nicht mehr vorhanden. Im Badezimmer wurde statt einer Wanne eine Dusche in die Ecke eingebaut, sodass der Raum etwas größer wirkt. Die Grundrissänderungen wurden manuell eingetragen (siehe Anlage 6).
- Flächen Balkone: Die Loggia ist gut nutzbar. Die Nutzfläche der Loggia wird deshalb – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.
- Wohnfläche:
- | | | |
|--------------------------|-----|-----------------------------|
| Wohnzimmer: | ca. | 20,41 m ² |
| Schlafzimmer: | ca. | 15,28 m ² |
| Kinderzimmer (Büro): | ca. | 9,30 m ² |
| Küche: | ca. | 6,98 m ² |
| Badezimmer: | ca. | 4,08 m ² |
| Diele: | ca. | 4,85 m ² |
| Abstellraum: | ca. | 1,05 m ² |
| Flur im Eingangsbereich: | ca. | <u>3,38 m²</u> |
| Bruttowohnfläche | ca. | 65,33 m ² |
| Plus Loggia zu ½: | ca. | <u>+ 2,89 m²</u> |
| Wohnfläche ETW Nr. 22: | ca. | 68,22 m ² |
| | rd. | <u>68 m²</u> |

Anmerkung: In der Teilungserklärung war die Wohnfläche der ETW noch mit 68,52 m² angegeben. Eine Erklärung für diese geringfügige Abweichung konnte der Unterzeichner nicht herausfinden. Es wird die Fläche vom Aufteilungsplan zugrunde gelegt.

- Kellerraum:** Zur Eigentumswohnung gehört der Abstellraum Nr. 22 (konventioneller Lattenverschlag) im Kellergeschoss mit einer Fläche von ca. 5,6 m² (siehe Grundriss Anlage 7 und Fotos Anlage 12).
- Lichte Raumhöhen:** Die lichte Raumhöhe liegt bei etwa 2,50 m, was als durchschnittlich für diesen Gebäudetyp einzustufen ist. Laut Bayerischer Bauordnung muss die lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m betragen.
- Grundrissbeurteilung:** Die gegenständliche Wohnung ist insgesamt funktional geschnitten. Wohn- und Schlafzimmer haben eine gute Größe. Das Kinderzimmer ist allerdings etwas schmal und tief geschnitten (siehe Foto Anlage 12 exemplarisch). Die relativ hohe Fläche im Vorraum (Eingangsbereich) hat einen geringeren Wohnwert.
- Die Wohnung ist nach Nordosten (Schlafzimmer) und Südwesten (Wohnzimmer) orientiert. Durch die geschlossene Baureihe und der Lage der gegenständlichen ETW im 1. OG in der Ecke, ist die natürliche Belichtung im Wohnzimmer etwas eingeschränkt.
- Fazit Grundriss:** Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums

- Allgemein:** Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums ist als deutlich überdurchschnittlich zu werten. Die Wohnung ist, wie bereits ausgeführt wurde, komplett renoviert und modernisiert worden. Dabei wurde auch eine einzeilige Einbauküche mit modernen Geräten eingebaut, die – laut Angabe der Eigentümer – im Objekt verbleiben wird.
- Direkteinzug:** Ein potenzieller Erwerber könnte direkt in die Wohnung einziehen. Dies ist selbst bei Bestands-ETW in einem guten baulichen Unterhaltungszustand manchmal nicht der Fall, weil bei einer etwa 40 Jahre alten ETW i.d.R. gewisse Renovierungen durchgeführt werden müssen. Im vorliegenden Fall sind viele Bauteile – wie Küche und Bad – noch nicht benutzt worden.
- Wertzuschlag:** Bei der vorliegenden Wertermittlung ist aufgrund des überdurchschnittlichen baulichen Zustands eine entsprechende Werterhöhung im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV zu berücksichtigen (siehe weiter Ausführungen in Punkt 6.6).

4.4 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

- Vorbemerkung: Zum Bewertungsgegenstand gehört das Sondernutzungsrecht an dem normalen Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 (keine Duplex), der aufgrund der Rechensystematik im Vergleichswertverfahren, separat bewertet werden muss (siehe Punkt 7).
- Keine Innenbesichtigung: Die Tiefgarage wurde zum Zeitpunkt der Besichtigung noch saniert. Eine Innenbesichtigung war nicht gestattet. Die Eröffnung der Tiefgarage wird für den Juli 2023 erwartet.
- Sanierung: Es wird derzeit eine komplette Sanierung der Tiefgarage durchgeführt, bei der u.a. die Außenwände und Stützen vor Chlorideinträgen geschützt werden (siehe Fotos Anlage 12 exemplarisch). Eine frisch sanierte Tiefgarage wirkt sich naturgemäß positiv aus.
- Zufahrt: Die Zufahrtsrampe zur Tiefgarage liegt an der Raintaler Straße zwischen den Häusern Nr. 37 und 39.
- Tiefgarage: Es handelt sich um eine große Tiefgarage, die sich unter dem Innenhof befindet. Auch Stellplätze von den benachbarten ETW-Anlagen sind hier untergebracht. Vom gegenständlichen Gebäude aus, ist ein direkter Zugang über eine Schleuse möglich (siehe Anlage 8).
- Paletten-Stellplätze: In der gegenständlichen Tiefgarage sind auch einige platzsparende Paletten-Stellplätze eingebaut worden. Sie werden durch Schienen in den Fahrgassen hin- und hergeschoben.
- Lage STP Nr. 22: Der Stellplatz Nr. 22 liegt hinter einer verschiebbaren Parkpalette, sodass u.U. die Fahrzeuge erst mit einem Schlüsselschalter verschoben werden müssen.
- Tiefgaragenstellplatz: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der normale Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 (kein Duplex-Stellplatz) mit üblicher Geometrie (siehe Grundriss Anlage 9 und Foto Anlage 12).
- Anmerkung: Die Fotos von der Tiefgarage stammen von der Hausverwaltung.
- Sonstiges: An der Fahrerseite befindet sich keine Wand (nur eine Säule), was das Aussteigen etwas erleichtert.

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung mit dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz in dem Münchner Stadtteil Giesing.
- Marktverhalten:** Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreis:** Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren:** Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Wohnung Nr. 22 (ohne Stellplatz) wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3:** Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 6.6).
- Vergleichswert Wohnung:** Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für die Wohnung Nr. 22.
- Vergleichswert TG-STP:** Der Wert des Tiefgaragenstellplatzes muss aus bewertungstechnischen Gründen separat ermittelt werden.
- Vergleichswert ETW:** Die Summe aus den beiden Vergleichswerten für die Wohnung und Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 entspricht dem Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 22.

6. Vergleichswert für die Wohnung Nr. 22

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

- Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung in einer großen ETW-Anlage. Die Wohnlage im beliebten Stadtteil Obergiesing ist – aus Sicht des Unterzeichners – als gut zu werten (siehe Punkt 3).
- Wertmerkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.
- Wohnlage: Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die relativ zentrale Lage mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung auf der einen Seite und die relativ dichte Bebauung auf der anderen Seite zu beachten.
- Akzentuierungen: Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung ein wenig verschoben, sodass mittlerweile das Gebäudealter und die energetische Beurteilung, stärker von den potenziellen Immobilienkäufern gewichtet werden.
- Datenselektion: Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München gebeten, nur Eigentumswohnungen aus der relativ ruhigen Wohnlage östlich der Tegernseer Landstraße zu selektieren, die – wie das Bewertungsobjekt – in den 80er Jahren errichtet worden ist.
- Geschosslage/Größe: In Gebäuden mit Aufzug wird i.d.R. mit der Dachgeschosswohnung der höchste Preis erzielt und mit der Erdgeschosswohnung der niedrigste. Bei der Datenselektion sind deshalb bevorzugt Eigentumswohnungen in mittleren Geschossen berücksichtigt worden.

Vergleichsobjekte: Die Geschäftsstelle des GAA konnte sieben Vergleichswohnungen selektieren, die im Umfeld von etwa 400 m liegen und stichtagsnah verkauft worden sind. Davon stammen einige sogar aus der gleichen Eigentumswohnanlage. Der Betrachtungszeitraum wurde bewusst etwas ausgedehnt.

Gleiche Wohnlage: Alle selektierten Vergleichsobjekte befinden sich im rechteckigen Bereich der folgenden Skizze. Insofern ist festzustellen, dass bei der Wohnlage ein relativ hoher Übereinstimmungsgrad bei den wertbestimmenden Merkmalen gegeben ist.

Anmerkung: In der folgenden Skizze ist die gegenständliche ETW-Anlage markiert. Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem Eckgebäude (siehe Pfeil).



6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

VP ohne Stellplätze: Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde. Der Vergleichswert für den Stellplatz muss in Punkt 7 separat bewertet werden.

Datenschutz: Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Datenschutz: Aus Datenschutzgründen werden im vorliegenden Fall nicht das genaue Baujahr angegeben, damit nicht eine Verkaufstransaktion direkt identifiziert werden kann.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>BJ</u>	<u>Ver- mietet</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €/m² WFL</u>
1	07/22	Obergiesing	1980er Jahre	Nein	5. OG	56 m ²	8.822 €
2	06/22	Obergiesing	1980er Jahre	Nein	3. OG	69 m ²	7.660 €
3	05/22	Obergiesing	1980er Jahre	Nein	2. OG	44 m ²	8.386 €
4	04/22	Obergiesing	1980er Jahre	Nein	2. OG	98 m ²	8.020 €
5	11/21	Obergiesing	1980er Jahre	Nein	3. OG	76 m ²	7.745 €
6	04/21	Obergiesing	1980er Jahre	Nein	4. OG	72 m ²	9.001 €
7	02/20	Obergiesing	1980er Jahre	ja	2. OG	77 m ²	7.140 €

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Preissteigerungstrend: Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.

Aktuelle Entwicklung: Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, hat einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

Preisrückgang: Die Preise sind in allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für den Großraum München, wo die Preise in den Vorjahren überdurchschnittlich stark gestiegen waren. Dabei muss klargestellt werden, dass die Zinsen den größten Einfluss auf die Preisrückgänge haben (Nahezu Verdreifachung der Zinsbelastung).

- Vorgehensweise: Die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise müssen an das Preisniveau zum Stichtag angeglichen werden. Dabei ist die erforderliche Preisanpassung in – 2 Phasen – aufzuteilen. Zum einen in eine Preissteigerungsphase bis zum 1. Quartal 2022 und zum anderen die Entwicklung in dem Zeitraum ab Herbst 2022.
- Quartale I/20 – I/22: Die Verkaufspreise für ETW sind in diesem Zeitraum kontinuierlich gestiegen. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die Preisanpassung in der Phase bis zum 1. Quartal 2022 – pro zurückliegendes Quartal – ein Wertzuschlag von 1,5 % berücksichtigt.
- Entwicklung ab Qu. II/22: Ab dem II. Quartal 2022 änderte sich der Immobilienmarkt. Nachdem zunächst eine Seitwärtsentwicklung feststellbar war, sind die Preisen in den folgenden Quartalen (etwa ab Herbst 2022) merklich zurückgegangen. Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sprunghaft angestiegen.
- Hinweis: Diese Sonderentwicklung ist zum ersten Mal seit etwa 30 Jahren eingetreten. Die Zahl der Kauftransaktionen ist relativ deutlich zurückgegangen; das Angebot hat sich erhöht. Durch die Möglichkeit des Käufers zwischen verschiedenen Eigentumswohnungen wählen zu können, verbessert sich naturgemäß seine Verhandlungsposition.
- Qu. II/22 – Qu. II/23: Aus ersten Analysen ist erkennbar, dass der Preisrückgang insgesamt derzeit bei 5 – 10 % liegt. Genauere Analysen, in welchem Marktsektor die Preise stärker oder weniger stark zurückgegangen sind, liegen noch nicht vor. Viele Kaufverträge müssen noch von der Geschäftsstelle des GAA ausgewertet werden.
- Preisanpassung: Die ETW befindet sich in einer Ø bis guten und zentralen Wohnlage. Die ETW-Anlage wird derzeit gut verwaltet; so wurde u.a. die Tiefgarage bereits komplett saniert und der Anschluss an das Fernwärmenetz (satt Gas) steht kurz bevor. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird ein Preisrückgang von 5 % geschätzt.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Ausgangslage: Die Vergleichswohnungen liegen im unmittelbaren Umfeld und stammen tlw. sogar aus der gleichen ETW-Anlage. Aufgrund der vergleichbaren Wohnlage und den sonstigen übereinstimmenden Wertmerkmalen wie Baujahr, Gebäudetyp und Wohnungsgröße ist grundsätzlich von einem hohen Übereinstimmungsgrad auszugehen.

- Vergleichswohnung. 1+6: Die ETW Nr. 22 liegt im 1. OG. Die Vergleichswohnungen Nr. 1 und 6 befinden sich in den obersten Geschossen. In Gebäuden mit Aufzug werden mit diesen Objekten die höchsten Preise erzielt. Es wird eine Wertminderung von 3,0 % für erforderlich erachtet.
- Vergleichswohnung Nr. 5: Die Vergleichswohnung Nr. 5 liegt etwas weiter nördlich relativ nah zur Tegernseer Landstraße (im dortigen abknickenden Bereich) und ist einer deutlicher höheren Verkehrslärm- und Abgasbelastung ausgesetzt. Es wird ein Wertzuschlag von 10 % angesetzt.
- Vergleichswohnung Nr. 7: ETW werden im Großraum München meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen merklich höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Die Vergleichswohnung Nr. 7 war zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Der Verkehrswert muss für eine mietfreie Eigentumswohnung ermittelt werden.
- Wertzuschlag: Der Verkaufspreis für die vermietete Wohnung ist entsprechend zu erhöhen, wobei die Werterhöhung u.a. von der erzielten Nettokaltmiete zum Zeitpunkt der Veräußerung abhängt. Der Wertzuschlag muss geschätzt werden, da keine Miethöhe bekannt ist. Für das Jahr 2022 ist vom GAA eine Ø Wertanpassung von 8 % ermittelt worden, die auch für den gegenständlichen Fall angesetzt wird.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangswert</u>	<u>Preisanzp. bis Qu. I/22</u>	<u>Preisanzp. IV/22 – I/23</u>	<u>Sonstige Anpassungen</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	8.822 €	0,0 %	- 5,0 %	- 3,0 %	- 8,0 %	8.116 €/m ²
2	7.660 €	0,0 %	- 5,0 %	0,0 %	- 5,0 %	7.277 €/m ²
3	8.386 €	0,0 %	- 5,0 %	0,0 %	- 5,0 %	7.967 €/m ²
4	8.020 €	0,0 %	- 5,0 %	0,0 %	- 5,0 %	7.619 €/m ²
5	7.745 €	+ 1,5 %	- 5,0 %	+ 10,0 %	+ 6,5 %	8.248 €/m ²
6	9.001 €	+ 6,0 %	- 5,0 %	- 3,0 %	- 2,0 %	8.821 €/m ²
7	7.140 €	+ 13,5 %	- 5,0 %	+ 8,0 %	+ 16,5 %	8.318 €/m ²

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Spannbreite:	Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer größeren Spannbreite von 7.277 – 8.821 €/m ² , bei einem arithmetischen Mittelwert von 8.052 €/pro m ² Wohnfläche.	
Ausreißer:	Der Verkaufspreis für Objekt Nr. 2 liegt deutlich unter dem arithmetischen Mittelwert. Eine genaue Erklärung dafür konnte der Unterzeichner nicht herausfinden. Der Verkauf fand nach dem Kriegseintritt statt, als sich der Markt in eine volatile Richtung bewegte. Insgesamt betrachtet wird es für angemessen erachtet, dass auch der niedrige Verkaufspreis bei der Bewertung berücksichtigt wird.	
Sonstige Kennzahlen:	Der Median ist mit 8.116 €/m ² ermittelt worden (höher wegen des Ausreißers). Die Standardabweichung liegt bei 463 €/m ² . Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von 5,7 %.	
Grundrisslösung:	Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt direkt über dem Hauseingang (siehe Foto Anlage 10), womit eine gewisse Lärmbeeinträchtigung und Beeinträchtigung der Privatsphäre verbunden ist, die es bei Wohnungen in den oberen Geschossen nicht gibt.	
Sonderumlage möglich:	Hinzu kommt die Besonderheit, dass aufgrund der anstehenden Baumaßnahmen (u.a. Fassadensanierung) eine Sonderumlage möglich ist (siehe Ausführungen in Punkt 4.2.3). Auf der anderen Seite stammen einige der o.a. Verkäufe aus der gleichen Anlage, sodass dieser Effekt auch beim Kaufpreis schon berücksichtigt wurde.	
Wertminderung:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird noch eine geringfügige Wertminderung von 2,0 %, bezogen auf den o.a. Ausgangswert, für erforderlich erachtet.	
Flächenwert:	Ausgangswert:	8.052 €/m ²
	Minus Wertminderung 2 %:	<u>- 161 €/m²</u>
	Vorläufiger Vergleichswert:	<u>7.891 €/m²</u>
Vorläufig. Vergleichswert:	In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 22 mit 68 m ² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:	
	68 m ² x 7.891 €/m ² =	536.588 €
		rund <u>540.000 €</u>

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

- § 8 Absatz 3: *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.*
- Ausgangslage: Da ursprünglich geplant war, dass einer der Erben die gegenständliche Eigentumswohnung übernehmen sollte, wurde die Wohnung umfassend und hochwertig von Fachfirmen saniert. Als sich später herausstellte, dass die Erben sich nicht auf einen Kaufpreis für den hälftigen Anteil einigen konnten, kam es zur Teilungsversteigerung.
- Wohnungssanierung: Es ist u.a. ein neuer hochwertiger Boden (strapazierfähiger Steinfeinzeugboden) in der ganzen Wohnung verlegt worden. Das Badezimmer ist komplett neu ausgestattet worden. Der Grundriss wurde sinnvoll verändert. Eine neue Einbauküche mit allen Geräten wurde eingebaut. Die Einbauküche verbleibt im Objekt. Auch die Zimmertüren und Zargen wurden komplett erneuert.
- Anmerkung: Dabei ist zu beachten, dass die Wohnung nach der Sanierung nicht mehr genutzt worden ist. Insofern ist der Zustand der Bauteile mit einem Neubaustandard vergleichbar.
- Sanierungskosten: Die Gesamtkosten der Sanierung liegen bei rund 54.000 €. Die Arbeiten wurden komplett von Fachfirmen durchgeführt. Die Gesamtkosten konnten gänzlich durch entsprechende Rechnungen lückenlos nachgewiesen werden. Hinsichtlich Fotos und weiteren Erläuterungen wird auf den Gliederungspunkt 4.3.1 verwiesen.
- Sichtweise Erwerber: Wenn Jemand eine "normale" Eigentumswohnung erwirbt, die älter als 40 Jahre ist, geht er i.d.R. davon aus, dass umfangreichere Renovierungen vor dem Einzug durchzuführen sind. Im vorliegenden Fall kann er direkt einziehen, ohne sich Gedanken über Renovierung oder Handwerker machen zu müssen. Das Bad ist bspw. noch unbenutzt. Für diesen überdurchschnittlichen baulichen Zustand muss eine entsprechende Werterhöhung geschätzt werden.

Vergleichswohnungen:	Bei der Bemessung der Werterhöhung ist davon auszugehen, dass auch in den o.a. Vergleichsobjekten bereits gewisse Renovierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden sind.	
Hinweis:	Es ist insofern nicht sachgerecht, den kompletten Sanierungsaufwand zu addieren. Es muss eine Werterhöhung geschätzt werden, die zu dem o.a. Durchschnittspreis passt.	
Feststellung:	Durch die Tatsache, dass alle handwerklichen Arbeiten durch Fachfirmen erledigt wurden, muss – aus Sicht des Unterzeichners – ein hoher Prozentsatz angesetzt werden. Handwerker müssen sich ggf. Gewährleistungsansprüchen stellen.	
Renovierungen Eigenregie:	Die Erfahrung zeigt, dass gerade bei Wohnungsrenovierungen der älteren Bestandsobjekte die Eigentümer (ggf. Bekannte) die Arbeiten häufig selbst durchführen. Es ist davon auszugehen, dass die anerkannten Regeln der Bautechnik in diesen Fällen häufig nicht in allen Einzelheiten eingehalten werden.	
WERTERHÖHUNG:	Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird es für sachgerecht erachtet, 80 % der tatsächlich gezahlten Sanierungs- und Modernisierungskosten, werterhöhend zu berücksichtigen.	
WERTERHÖHUNG:	$54.000 \text{ €} \times 80 \% =$	rund <u>43.000 €</u>

6.7 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 22

Vergleichswert:	Vorläufiger Vergleichswert:	540.000 €
	Plus Wertzuschlag Komplettsanierung:	<u>+ 43.000 €</u>
	Gleich Vergleichswert Wohnung Nr. 22:	583.000 €
		rund <u>580.000 €</u>

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 22 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des komplett sanierten/modernisierten Zustands im Bereich Sondereigentums und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertmittlungsstichtag im Juni 2023 mit 580.000 € festgesetzt.

Anmerkung: Für die Festsetzung des Vergleichswertes der Eigentumswohnung muss noch ein Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht) addiert werden (siehe Punkt 7).

7. Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes

- TG-STP Nr. 22: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der normaler Tiefgaragenstellplatz Nr. 22 (keine Duplex) in einer Tiefgarage unter dem Innenhof (siehe Punkt 4.4).
- Wertmerkmale: Der Stellplatz verfügt über eine übliche Geometrie und befindet sich im Bereich einer Säule, was das Ein- und Aussteigen etwas erleichtert. Im vorliegenden Fall ist die Besonderheit zu beachten, dass ein Palettenparker auf Schienen u.U. ein direktes Ein- oder Ausfahren verzögert.
- Einflussfaktoren: Die Wertigkeit von Tiefgaragenstellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen, die etwa als durchschnittlich einzustufen sind. Zu den weiteren Einflussfaktoren gehört insbesondere die Situation im öffentlichen Parkraum, die im vorliegenden Fall als sehr schwierig zu werten ist.

7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze

- Seltene Einzelverkäufe: Tiefgaragenstellplätze werden relativ selten separat veräußert, da sie normalerweise zusammen mit einer Eigentumswohnung bzw. einer Teileigentumseinheit (z.B. Laden) gekauft werden.
- Datenselektion: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München konnte drei Einzelverkäufe von Tiefgaragenstellplätzen selektieren, die in dem Stadtteil Obergiesing in den letzten zwei Jahren verkauft worden sind.
- Vergleichspreise Giesing: Alle drei Tiefgaragenstellplätze (keine Duplex) sind zu einem Preis von 30.000 € verkauft worden. Bei allen Vergleichsobjekten war – wie beim Bewertungsobjekt – eine schwierige Situation im öffentlichen Parkraum zu berücksichtigen.
- Verkaufspreise München: Laut Jahresbericht 2022 liegen die Verkaufspreise für normale Tiefgaragenstellplätze (keine Duplex) in der gegenständlichen Baujahrklasse in einer Spannbreite von 13.000 – 39.000 € bei einem Mittelwert von 24.000 €

7.3 Vergleichswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 22

Tiefgaragensanierung:	Die gegenständliche Tiefgarage ist gerade umfassend saniert worden. Es ist davon auszugehen, dass es noch viele Tiefgaragen gibt, bei denen noch eine Sanierung aussteht. Dies ist tendenziell werterhöhend zu berücksichtigen.
Palettenparker:	Die Situation, dass u.U. der Palettenparker erst verschoben werden muss, bevor eine Ein- oder Ausfahrt möglich ist, ist geringfügig wertmindernd zu berücksichtigen.
Vergleichsanalyse:	Die drei direkten Verkaufspreise für normale Tiefgaragenstellplätze in der näheren Umgebung liegen alle bei 30.000 € Aufgrund der schwierigen Situation im öffentlichen Parkraum muss der Vergleichswert im oberen Preis der Spannweite für normale Tiefgaragenstellplätze im Stadtgebiet Münchens liegen. Die obere Spannweite ist im Jahresbericht 2022 mit rund 25.000 – 42.000 € angegeben worden.
Wertfestsetzung:	Die o.a. geringfügigen Vor- und Nachteile gleichen sich in etwa aus. Direkte und indirekte Vergleichspreise signalisieren eine Wert von etwa 30.000 €, der auch für den gegenständlichen Stellplatz für angemessen erachtet wird.

7.4 Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 22

Vergleichswert ETW 22:	Vergleichswert Wohnung Nr. 22:	580.000 €
	Vergleichswert TG-STP Nr. 22:	<u>30.000 €</u>
	Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 22:	<u>610.000 €</u>

Wertfestsetzung:	Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 22 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des komplett sanierten Zustands im Bereich des Sondereigentums, des Sondernutzungsrechts an einem normalen Stellplatz, der Situation im öffentlichen Parkraum und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Stichtag im Juni 2023 mit 610.000 € festgesetzt.
------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

- Definition: *"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB*
- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße und leerstehende Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz in dem zentralen Münchner Stadtteil Giesing. Die Wohnung ist direkt beziehbar. Es liegt kein Mietvertrag vor.
- Wohnlage: Die gegenständliche ETW befindet sich in einer Nebenstraße in unmittelbarer Nähe zum Subzentrum Giesing mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich bis gut einzustufen.
- ETW-Anlage: Die Eigentumswohnanlage besteht aus 8 Wohngebäuden (123 Eigentumswohnungen) als Bestandteil eines Carrés mit großem begrüntem Innenhof und einer Tiefgarage unter dem Anwesen. Die Erhaltungsrücklage ist etwas knapp bemessen. Es steht u.a. noch eine Fassadensanierung an.
- Gebäude: Es handelt sich um ein fünfgeschossiges Wohngebäude in Ziegelsbauweise mit Aufzug und leicht geneigtem Satteldach aus dem Baujahr 1980. Der bauliche Unterhaltungszustand ist als durchschnittlich zu werten.
- ETW Nr. 22: Gegenstand der Wertermittlung ist eine 2 ½-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad und Loggia im 1. Obergeschoss. Die Wohnfläche ist mit 68 m² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als durchschnittlich eingestuft worden.
- Baulicher Zustand: Bei der Bewertung musste die Besonderheit berücksichtigt werden, dass die Wohnung vor der Besichtigung frisch saniert worden war. Es wurden u.a. ein neuer Boden verlegt, ein neues Bad eingebaut, die Türen und Zargen erneuert und eine neue Einbauküche mit allen Geräten eingebaut. Bei der Wertermittlung ist ein entsprechender Wertzuschlag berücksichtigt worden.

- Tiefgaragenstellplatz: Zum Bewertungsobjekt gehört das Sondernutzungsrecht an einem normalen Tiefgaragenstellplatz (keine Duplex) in einer Tiefgarage unter dem Innenhof.
- Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert wurde – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und mit einem Vergleichswert von 610.000 € ermittelt.
- Verkehrswert ETW: Am Wertermittlungsstichtag 14.06.2023 wird für den 7,80/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 16058, Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 22 nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem TG-STP Nr. 22 (Perlacher Straße 30 in 81539 München) mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

610.000 €

(in Worten: sechshundertzehntausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 3. Juli 2023

Besichtigt und erstellt durch:

Harald Pesch

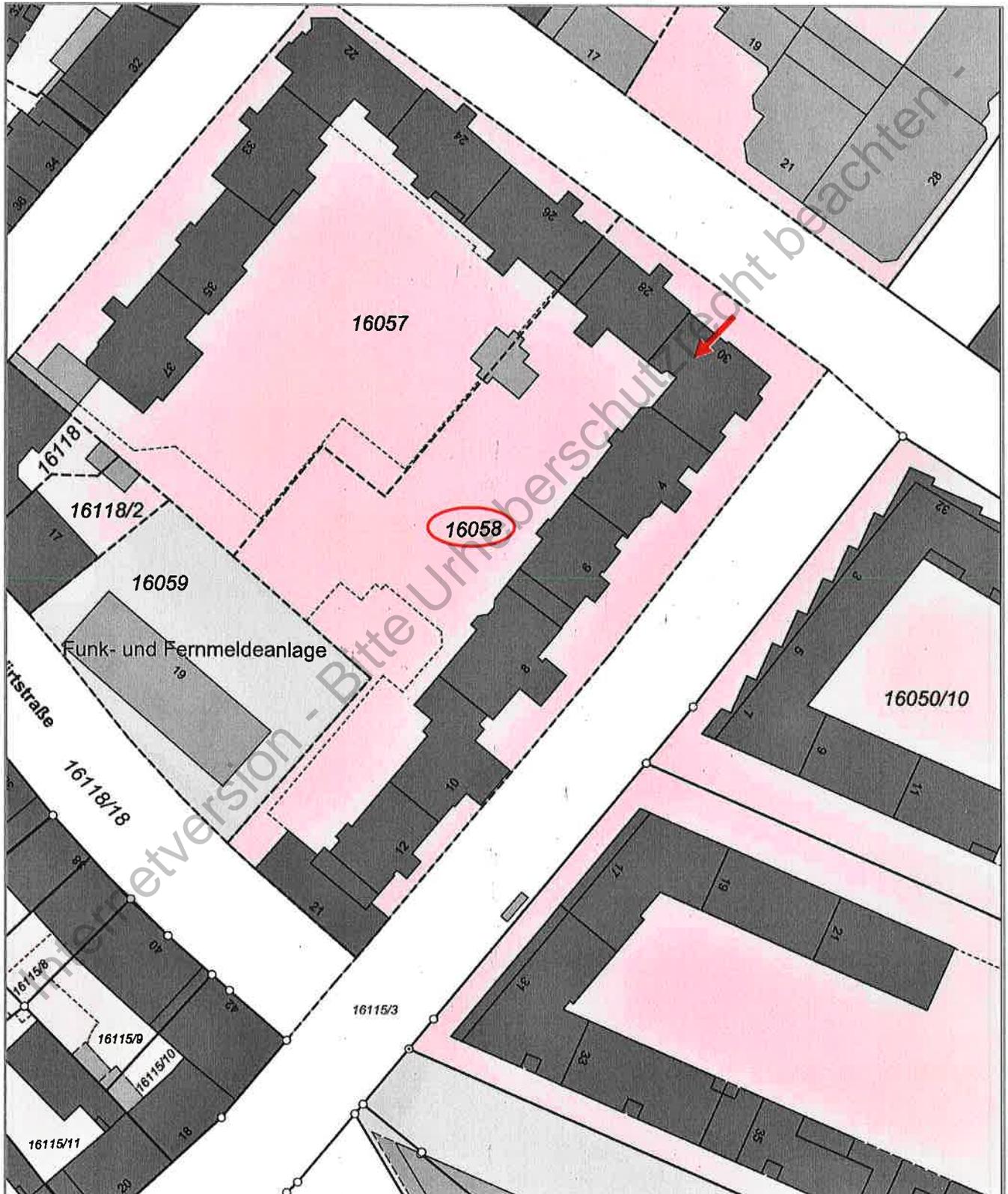
Stadtplanausschnitt LHST München mit Stadtteil Giesing
(M ≈ 1 : 10.000)



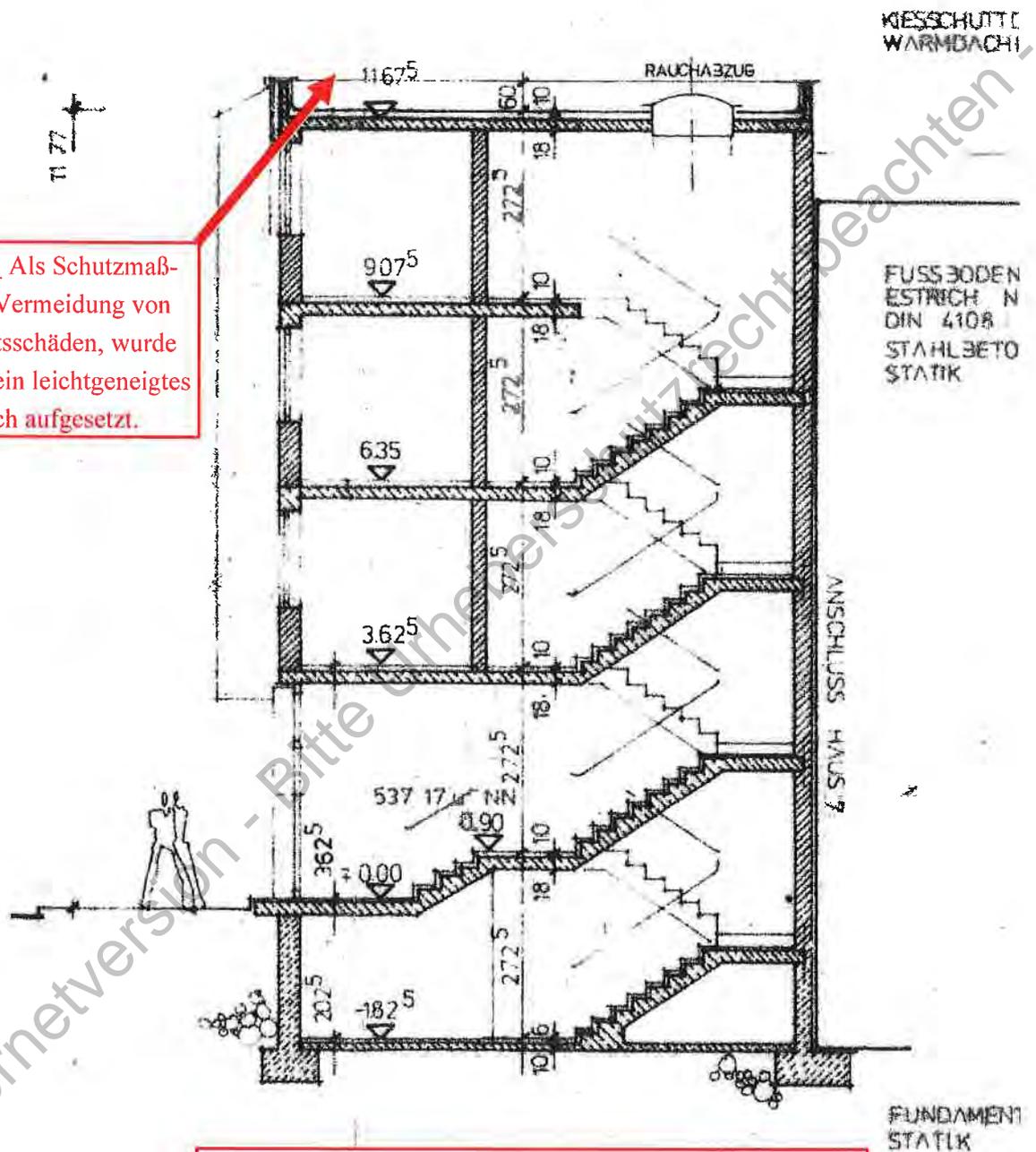
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung mit Darstellung der dortigen Blockbebauung und der Nähe zu Tegernseer Landstraße (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



Lageplan v.d. Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.000$)
mit der ETW-Anlage (Flurstück 16058); Lage ETW Nr. 22 (siehe Pfeil)



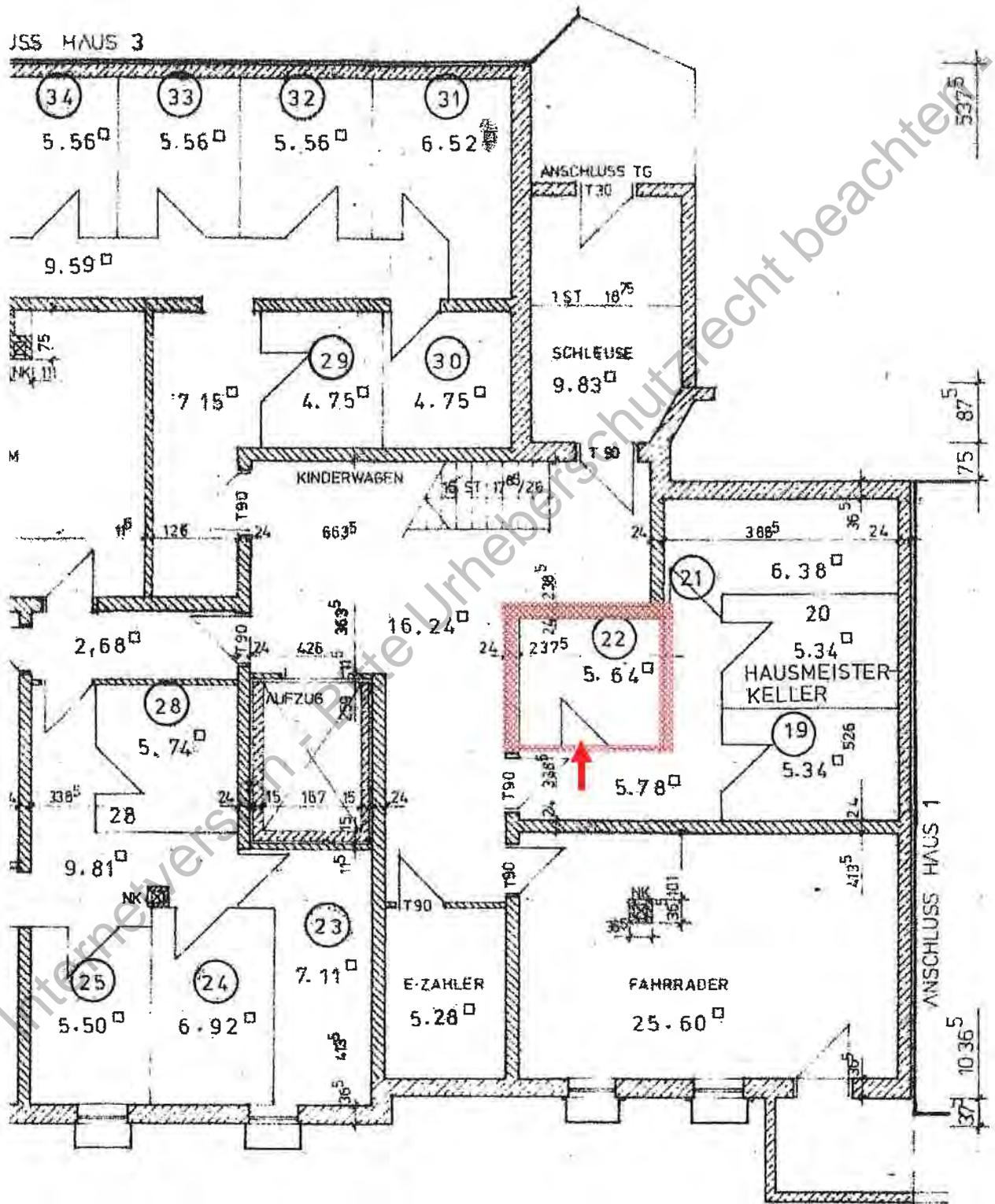
Gebäudequerschnitt laut Baugenehmigung
(M ≈ 1 : 100)



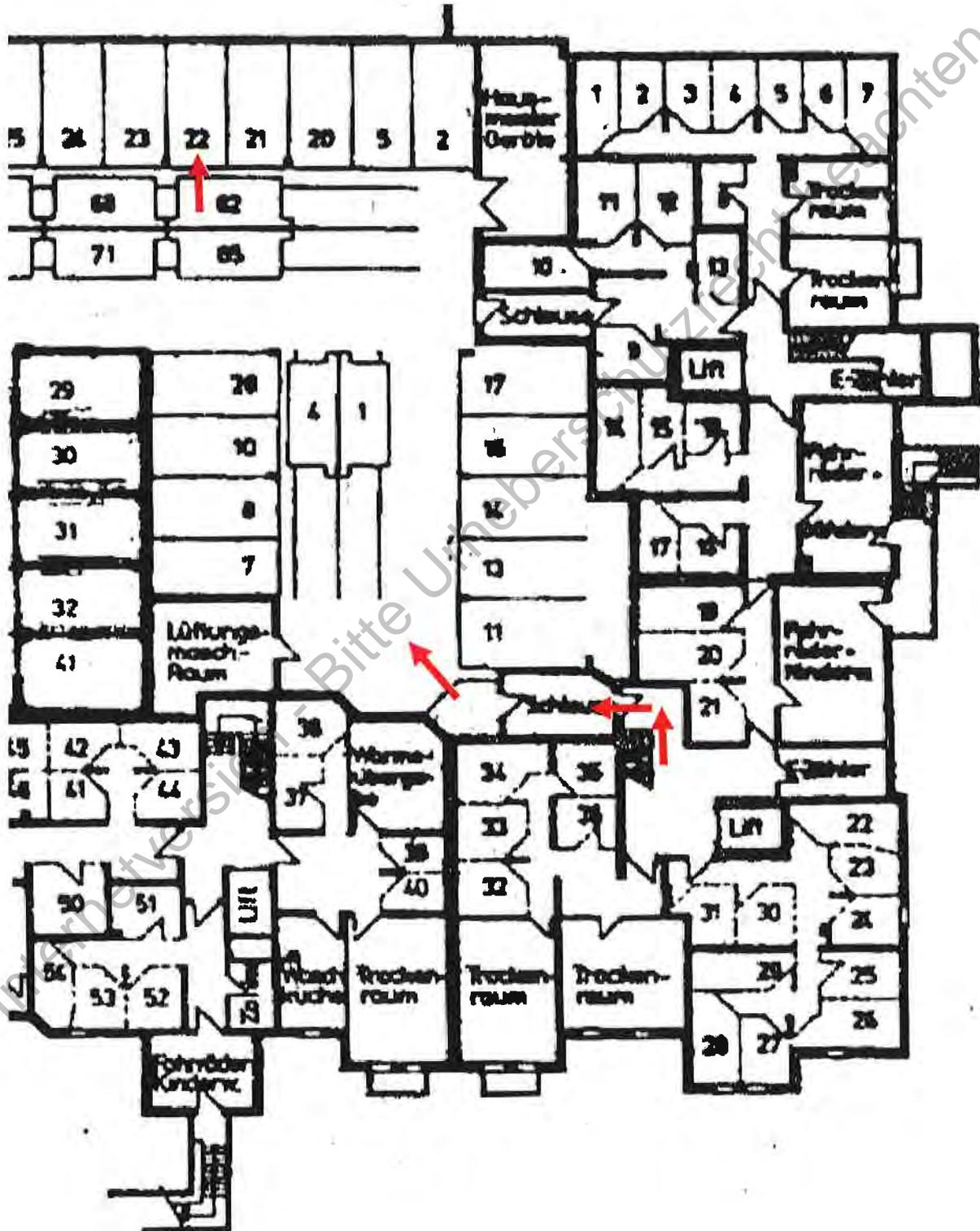
Anmerkung: Als Schutzmaßnahme zur Vermeidung von Feuchtigkeitsschäden, wurde nachträglich ein leichtgeneigtes Satteldach aufgesetzt.

Anmerkung: Es handelt sich um den Querschnitt der Gebäude an der Spixstraße um die Höhe des Gesamtbaukörpers und die lichten Raumhöhen zu dokumentieren. Ein Schnitt für die Gebäude an der Perlacher Straße lag nicht vor.

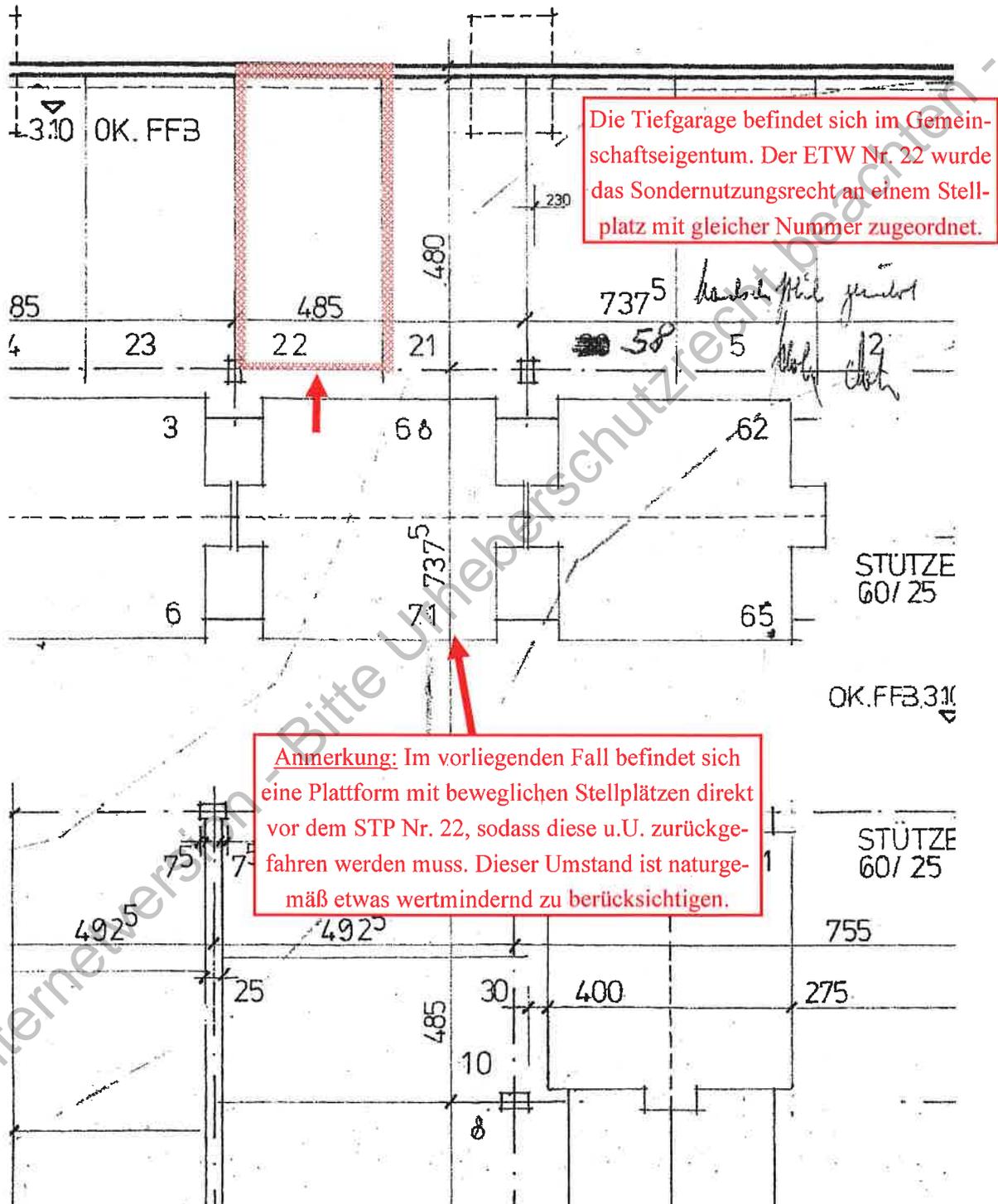
Grundriss Abstellraum Nr. 22 im
Kellergeschoss (M ≈ 1 : 100)



Grundriss nördlicher Teil der Tiefgarage mit der Schleuse zum Gebäude Perlacher Straße 30 (siehe rechts unten), dem STP Nr. 22 (siehe Pfeil oben) und den vorgelagerten Palettenstellplätzen



Grundriss Stellplatz Nr. 22 in der
Tiefgarage (M ≈ 1 : 100)

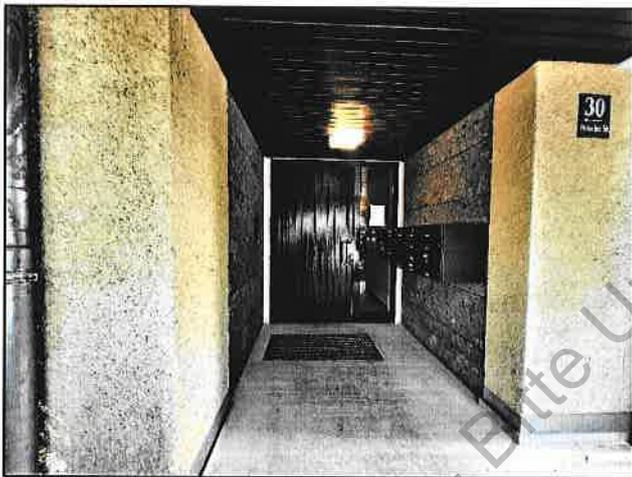




Kreuzung Perlacher Straße/Spixstraße; das Gebäude Perlacher Str. 30 liegt hinter den Bäumen (s. Pfeil)



Vorderansicht mit Hauseingang; die ETW Nr. 22 befindet sich im 1. OG (siehe Pfeile)



Nahansicht Hauseingangsbereich



Foyer; im Hintergrund Treppenhaus



Blick auf die Wohnungseingangstür der ETW 22; rechts daneben Aufzug für 8 Personen



Blick vom Vorraum hinter der Wohnungstür in Richtung zentral gelegenem Flur



Blick v. Flur; hinten links WZ; rechts daneben SZ; Zugänge vorne Bad (links) und Küche (rechts)



Wohnzimmer, Blick Richtung Loggia/Innenhof; es wurde in der ganzen Wohnung ein neuer Parkettboden verlegt



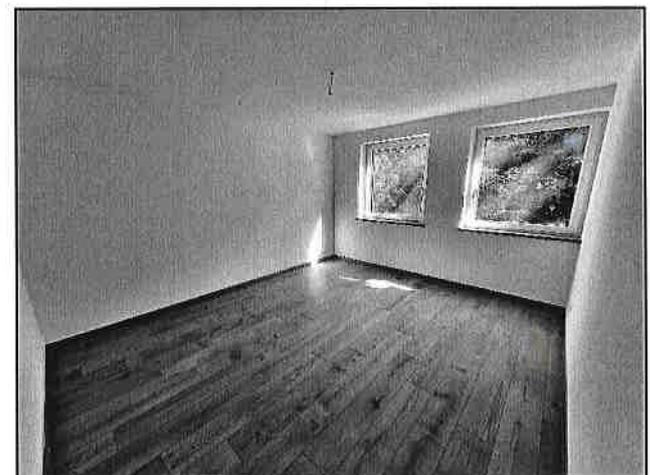
Nahansicht Loggia, Boden muss noch etwas überarbeitet werden (Gemeinschaftseigentum)



Blick von der Loggia in den großflächigen und begrünten Innenhof



Wohnzimmer; Blick vom Zugang zur Loggia in Richtung Flur



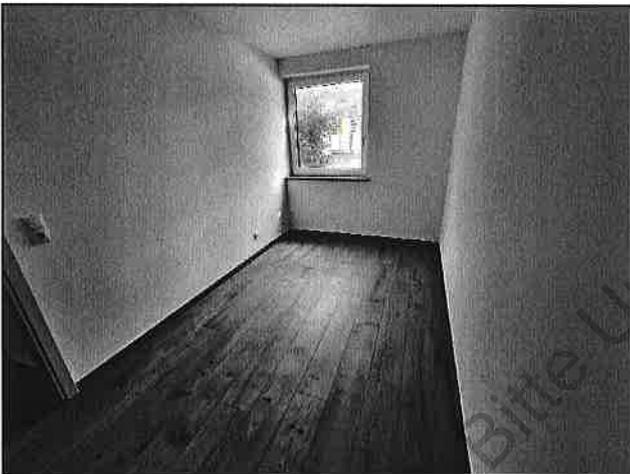
Blick in das Schlafzimmer, das zur Perlacher Straße orientiert ist



Blick in das – von einer Fachfirma – komplett sanierte Badezimmer



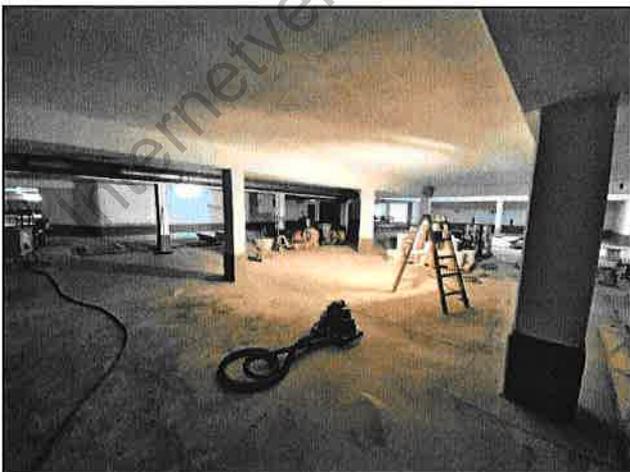
Es wurde auch eine neue Einbauküche eingebaut, die im Bewertungsobjekt verbleibt.



Kinderzimmer oder Büro mit einem etwas schmalen Zuschnitt (WFL 9,3 m²), zur Perlacher Str. orientiert



Abstellraum Nr. 22 (NFL 5,64 m²) im Kellergeschoss



Blick in die Tiefgarage, die derzeit saniert wird (beide Fotos v.d. Tiefgarage stammen v.d. HWW)



STP Nr. 22 (rechts); davor Konstruktion mit beweglicher Plattform für STP, die u.U. verschoben werden muss