

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 6/2024**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche im Hochparterre samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 92 mit ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche
- b) ¼ Anteil an Vierfachparker Nr. 214, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (oben links)

im Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 in 80636 München, Grundstück Fl.Nr. 422/18,  
Gemarkung Neuhausen

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1095 vom 7. Oktober 2024  
Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	12
2.2 Grundbuch	14
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	16
2.3 Grundstück	18
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	19
2.5 Baurechtliche Situation	20
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.7 Bewertungsobjekte	24
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	24
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	26
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	27
2.9 Marktentwicklung	28
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	30
3.0 Bewertungskriterien	32
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	32
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	35
4.0 Vergleichswert	36
4.1 Bewertungsobjekt a)	36
4.2 Bewertungsobjekt b)	40
5.0 Verkehrswert	42

### Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000

Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000

Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000

Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000

Baubeschreibung vom 15.10.1971

Aufteilungsplan, Untergeschoss/Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 43 und Kellerabteil Nr. 92

Aufteilungsplan, Hochparterre mit 1-Zimmer-Appartement Nr. 92

Fotos in Kopie vom 06.08.2024

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e**

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 im Hochparterre mit ca. 40 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, (Schlaf-)Kammer, Küche, Bad/WC, Diele sowie Südwestloggia mit rd. 7 m<sup>2</sup> Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 92 mit ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan
- b) ¼ Anteil an Vierfachparker Nr. 214, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (oben links)

im Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 in 80636 München, Grundstück Fl.Nr. 422/18, Gemarkung Neuhausen,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1514 K 6/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 25.03.2024.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,

dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 06.08.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

#### 1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 25.03.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Neuhausen (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 6603 vom 21.02.2024, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Neuhausen (Wohnungsgrundbuch), Blatt 6481 vom 15.04.2024, unbeglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 4143 vom 03.11.1971, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 42922/71 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.1971 mit Grundrissen Untergeschoss/Tiefgarage und Hochparterre, in Kopie
- Auszug aus der Baubeschreibung vom 15.10.1971 als Anlage I zur Teilungserklärung, in Kopie
- Auszug aus dem Kaufvertrag URNr. 1809 vom 18.05.1972, in Kopie
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 11.11.1992, in Kopie
- Auszug aus dem Gutachten des öbuv Sachverständigen \*.\* vom 27.08.2013, in Kopie
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 06.05.2014 bis 25.01.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 25.07.2023, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 09.04.2021, als PDF-Datei
- Auszug aus den Einzel-Wirtschaftsplänen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Appartement Nr. 92 und Stellplatz Nr. 43 vom 10.06.2022, als PDF-Datei
- Auszug aus den Einzel-Jahresabrechnungen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Appartement Nr. 92 und Stellplatz Nr. 43 vom 29.05.2024, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 23.08.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277

- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

### 1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 06.08.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte der Mieter.

Zudem war bei der Inaugenscheinnahme die Antragstellerin zugegen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

### 1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden (auszugsweise)

- o der Aufteilungsplan Nr. 42922/71 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.1971 mit Grundrissen Untergeschoss/Tiefgarage und Hochparterre,
- o die Baubeschreibung vom 15.10.1971 als Anlage I zur Teilungserklärung sowie
- o die Bewilligung URNr. 1809 vom 18.05.1972

kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (teils auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 4143 vom 03.11.1971,
- die Beschlussammlung der Eigentümergeinschaft vom 06.05.2014 bis 25.01.2023,
- das Protokoll über die Eigentümerversammlung vom 25.07.2023,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 09.04.2021,
- die Einzel-Jahresabrechnungen 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Appartement Nr. 92 und Stellplatz Nr. 43 vom 29.05.2024 sowie
- die Einzel-Wirtschaftspläne 2024 für den Zeitraum 01.01.2024 bis 31.12.2024 für Appartement Nr. 92 und Stellplatz Nr. 43 vom 10.06.2022

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

### **1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben**

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kucheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 – 40 in 80636 München, im 9. Stadtbezirk Neuhausen – Nymphenburg.

Neuhausen – Nymphenburg mit einer Fläche von rd. 13 km<sup>2</sup> und rd. 100.000 Bewohnern (Stand: 31.12.2023), setzt sich zusammen aus den gleichnamigen Bezirksteilen Neuhausen und Nymphenburg sowie den Bezirksteilen Alte Kaserne, Dom Pedro, Oberwiesenfeld sowie St. Vinzenz und erstreckt sich vom Innenstadtrand im Osten (Marsfeld) bis zum Schlosspark Nymphenburg im Westen und reicht in seiner Nord-/Südausdehnung vom Biedersteiner Kanal bis zu den Gleisanlagen Hauptbahnhof-Pasing. Mit dem Botanischen Garten, dem Schlosspark Nymphenburg und dem Hirschgarten besitzt der Stadtbezirk ausgedehnte Grün- und Erholungsflächen von stadtweiter Bedeutung, ist aber auch durch hohes Verkehrsaufkommen, u. a. durch die Anbindung der Autobahn A 8 (München – Stuttgart) an das Stadtgebiet und durch ein Teilstück des Mittleren Ringes und der Dachauer Straße, belastet. Ende 2019 übersprang der Bezirk erstmals die 100.000er-Marke bei der Bevölkerungszahl und liegt damit nach Ramersdorf-Perlach an zweithöchster Stelle im Vergleich der Münchner Stadtbezirke. Charakteristisch für den Stadtbezirk ist die Mischung unterschiedlicher städtebaulicher Strukturen.

Im ursprünglichen Neuhausen, zur Spätgründerzeit bereits prosperierendes Stadtviertel, bestimmen in den Hauptstraßen Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg das Stadtbild, vor allem entlang der Nymphenburger Straße und rund um das Stadtteilzentrum Rotkreuzplatz. In den meist ruhigen Nebenstraßen ist Wohnnutzung mit zum Teil repräsentativen Althausbeständen dominierend. Ungefähr die Hälfte des Neuhauser Immobilienbestands steht unter Ensemble- oder Denkmalschutz. Im südlichen Teil von Neuhausen sind im Zuge der Gewerbe- und Industrieansiedlungen entlang der Gleisanlagen im Bereich der Arnulf- und Donnersbergerstraße umfangreiche genossenschaftlich organisierte „Eisenbahnersiedlungen“ entstanden, an die sich bis zur Nibelungenstraße weiträumige Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit anschließen. Für das neue Quartier am

Hirschgarten sieht die Planung die Schaffung von Wohnraum für ca. 4.600 Bewohner und ca. 5.500 Arbeitsplätze vor. Eine S-Bahn-Haltestelle an der Friedenheimer Brücke, mit dem Namen Hirschgarten, wurde bereits 2009 eingerichtet. Nördlich des Nymphenburger Schlosskanals liegt Gern. Dieser Teil von Nymphenburg ist weitgehend geprägt durch seinen Altbau-Wohnhausbestand. Der Charakter entspricht einer Villenkolonie aus der Zeit des Jugendstils. Im benachbarten Nederling dominiert zwar ebenfalls niedrige und weitgehende Einfamilienhausbebauung, diese ist jedoch deutlich jünger als in Gern und zum Teil erst nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden.

Der Bezirksteil Nymphenburg, rund um das Schloss sowie im Bereich nördlich und südlich des Nymphenburger Kanals, setzt sich mit seiner Baustruktur ebenfalls deutlich von derjenigen Neuhausens ab. Hier ist mit Beginn des ausgehenden 19. Jahrhunderts, nicht zuletzt durch die Nähe zur prunkvollen Schlossanlage, ein repräsentatives, großbürgerliches Villenviertel entstanden, mit noch zahlreichen Beispielen gründerzeitlicher Architektur. Mit dem „Schlossviertel Nymphenburg“ entstanden in den letzten Jahren östlich des Hirschgartens sowie westlich der Wotanstraße ca. 1.200 Neubauwohnungen mit den notwendigen Infrastruktureinrichtungen sowie ca. 1.000 Arbeitsplätze.

Der 9. Stadtbezirk verfügt neben einer breiten Palette von Unternehmen aus dem Bereich Handel und Dienstleistungen über zahlreiche öffentliche Einrichtungen, u. a. die Niederlassung der Deutschen Bahn AG, das Bundeswehr-Verwaltungszentrum, zahlreiche Krankenhäuser sowie andere bedeutende Sozialeinrichtungen. Bis zum Jahr 2025 entsteht das neue Strafjustizzentrum für alle sieben Münchner Strafjustizbehörden mit 54 Gerichtssälen, darunter der zukünftig größte Prozess-Saal der Republik. Die soziale Zusammensetzung der Bevölkerung im Stadtbezirk ist entsprechend der unterschiedlichen städtebaulichen Strukturen sehr gemischt.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den durchschnittlichen bis guten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2017 bis 2022 betrug in der kreisfreien Stadt rd. +4% und im gesamten Landkreis München rd. +3%.

## 2.1.2 Mikrolage

Das Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 – 40 ist im Osten des 9. Stadtbezirks, im Nordwesten dessen Bezirksteils „Alte Kaserne“, in einem allgemeinen Wohngebiet, im Geviert Leonrodstraße im Nordwesten, Dachauer Straße im Osten, Nymphenburger Straße im Süden sowie Landshuter Allee (B 2R) im Südwesten, zwischen der Leonrodstraße im Nordwesten und der Maria-Luiko-Straße im Südosten, unmittelbar nordwestlich der Maria-Luiko-Straße gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Maria-Luiko-Straße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine voll ausgebaute, relativ wenig befahrene Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die von der Dachauer Straße im Nordosten in südwestliche Richtung führt und zur Erschließung des Quartiers dient (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „zentrale durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Südosten beträgt (Luftlinie) rd. 3,1 km, zum Leonrodplatz im Nordosten rd. 0,4 km, zur Dachauer Straße, ebenfalls im Nordosten, rd. 0,3 km, zur Nymphenburger Straße im Süden rd. 0,7 km, zur Landshuter Allee (Mittlerer Ring) im Westen rd. 0,5 km, zur Leonrodstraße im Nordwesten rd. 0,1 km, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Schwabing im Nordosten rd. 4,1 km, A 94 (München – Passau) mit Anschlussstelle Töginger Straße und A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Ramersdorf, beide im Südosten, rd. 6,1 km bzw. 7,2 km, A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) mit Anschlussstelle München-Sendling-Süd und A 96 (München – Lindau) mit Anschlussstelle München-Sendling, beide im Süden, rd. 5,4 km bzw. 4,1 km sowie A 8 (München – Stuttgart) mit Anschlussstelle München-Obermenzing im Westen rd. 6,8 km und zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Maillingerstraße, im Südosten rd. 0,8 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch meist geschlossene Geschossbebauung mit teils Wohn- bzw. teils Bürohäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu acht Obergeschossen teils unter Flach- bzw. teils unter Satteldach unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen in einem Umkreis von (Luftlinie) rd. 0,2 km entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich sowohl auf die Leonrodstraße im Nordwesten als auch auf die Dachauer Straße im Nordosten (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinie 53 (Münchner Freiheit – Aidenbachstraße) sowie die Straßenbahnlinie 12 (Scheidplatz – Romanplatz) mit gemeinsamer Haltestelle Fasaneriestraße, (Luftlinie) ca. 0,1 km nordwestlich bzw. ca. fünf Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnen U1 (Mangfallplatz – Olympia-Einkaufszentrum) und U7 (Sendlinger Tor – Olympia-Einkaufszentrum) mit gemeinsamer Haltestelle Maillingerstraße, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz Hauptbahnhof ca. 2 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich insbesondere im Bereich der Leonrodstraße, (Luftlinie) rd. 0,1 km nordwestlich (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den Olympiapark, (Luftlinie) rd. 1,0 km nördlich, den rd. 3,3 km östlich gelegenen Englischen Garten, sowie auf den rd. 2,0 km südwestlich gelegenen Hirschgarten und den Schlosspark Nymphenburg, rd. 3,0 km westlich entfernt, hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

## 2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 15.04.2024 bzw. 21.02.2024 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorge-  
tragen:

### 2.2.1 Bewertungsobjekt a)

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Neuhausen		Blatt 6481		Bestandsverzeichnis			Ehlegebogen 3
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	a/b	c	4			
2	-	3,109/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 422/18	Maria-Luiko-Straße 36, 38, 40, Ge- bäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 92; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 6390 bis Blatt 6636); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt. Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 03.11.1971 URNr. 4143 Notar [REDACTED], München, Bezug genommen; unter Übertragung des Miteigentumsanteils aus Band 222 Blatt 5922; eingetragen am 20.12.1971; bei Neufassung des Bestandsverzeichnisses vorgetragen am 11.12.2023.	76	28		

#### Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht

Lfd. Nr. 4 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München  
Grundbuch von Neuhausen

Band 558 Blatt 6481

Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	2 1	Geh- und Fahrtrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der FlNrn. 422/13, 422/21, 422/20, 422; gemäß Bewilligung vom 27. Juni 1960, 4. August 1961, eingetragen im Gleichrang mit den Rechten 2,3,4 am 6. Oktober 1961 und von Band 222 Blatt 5224 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636) übertragen am 20. Dezember 1971.

Lfd. Nrn. 2 – 4 gelöscht

5	2 1	Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München. Gemäß Bewilligung vom 19. Mai 1970 - URNr. 1999/Notar [redacted] in München - eingetragen am 11. Juni 1970 und von Band 222 Blatt 5224 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636) übertragen am 20. Dezember 1971.
6	2 1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 422/17 (Band 119 Blatt 2646). Gemäß Bewilligung vom 6. Juli 1971 - URNr. 3114 des Notars [redacted] in München - eingetragen am 20. Oktober 1971 und von Band 222 Blatt 5224 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636) übertragen am 20. Dezember 1971.

Lfd. Nr. 7 gelöscht

8	2 1	Netztrafostations- und Kabelverlegungsrecht, sowie Geh- und Fahrtrecht für die Stadt München gem. Bewilligung vom 13. April 1972 - URNr. 1387/Notar [redacted] in München - eingetragen am 29. Mai 1972.
9	2	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 6/2024); eingetragen am 21.02.2024.

### 2.2.2 Bewertungsobjekt b)

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Neuhausen		Band <u>242</u> Blatt <u>6603</u>		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen <u>1</u>
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			:
		Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm	
1	2	3			4		
1		0,924/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Neuhausen 422/18		An der Hilblestraße, Lagerhalle, Hofraum			00 76 28
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 214 bezeichneten Garage.</p> <p>Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in den Bänden 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Es sind Sondernutzungsregelungen getroffen.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 3. November 1971 - URNr. 4143 des Notars [REDACTED] in München - Bezug genommen.</p> <p>Der Miteigentumsanteil wurde bei Anlegung dieses Blattes von Band 222 Blatt 5922 hierher übertragen am 20. Dezember 1971.</p> <p>[REDACTED]</p>					
zu 1		Neuhausen 422/18		Hilblestraße 36, Wohngebäude, Lagerhalle, Tiefgarage, Hofraum			
		<p>Unter Zurückführung auf das Liegenschaftskataster neu-beschrieben am 17. Januar 1973.</p> <p>[REDACTED]</p>					
		Neuhausen 422/18		Neubeschrieb lt. VNNr. 1964: Hilblestr. 36, 38, 40 Wohngebäude, Nebengebäude, Lagerhalle, Tiefgarage, Hofraum			
		<p>Gemäß FN 266707 beschreibt sich das Grundstück nach Beschreibsberichtigung nunmehr wie folgt:</p>					
		422/18		Maria-Luiko-Straße 36, 38, 40, Gebäude- und Freifläche			76 28

#### Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nr. 1k anonymisiert

- zu ¼ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München. Grundbuch von Neuhausen		Band 222 Blatt 6603	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Geh- und Fahrtrecht zugunsten der jeweiligen Eigentümer der FlNrn. 422/13, 422/21, 422/20, 422; gemäß Bewilligung vom 27. Juni 1960, 4. August 1961, eingetragen im Gleichrang mit den Rechten 2,3,4 am 6. Oktober 1961 und von Band 222 Blatt 5224 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636), übertragen am 20. Dezember 1971		

Lfd. Nrn. 2 – 4 gelöscht

5	1	Gehrecht zugunsten der Landeshauptstadt München. Gemäß Bewilligung vom 19. Mai 1970 - URNr. 1999/Notar [REDACTED] in München - eingetragen am 11. Juni 1970 und von Band 222 Blatt 5224 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636) übertragen am 20. Dezember 1971.
6	1	Geh- und Fahrtrecht für den jeweiligen Eigentümer der FlNr. 422/17 (Band 119 Blatt 2646). Gemäß Bewilligung vom 6. Juli 1971 - URNr. 5114 des Notars [REDACTED] in München - eingetragen am 20. Oktober 1971 und von Band 222 Blatt 5224 hierher sowie auf die für die anderen Miteigentumsanteile angelegten Blätter (Bände 236 mit 243 Blätter 6390 mit 6636) übertragen am 20. Dezember 1971.
7	1	Netztrafostations- und Kabelverlegungsrecht, sowie Geh- und Fahrtrecht für die Stadt München gem. Bewilligung vom 13. April 1972 - URNr. 1387/Notar [REDACTED] in München - eingetragen am 29. Mai 1972.

Lfd. Nrn. 8 – 14 gelöscht

15	2 Am Anteil Abt.I/1k	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 6/2024); eingetragen am 21.02.2024.
----	----------------------------	---

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

## 2.3 Grundstück

Das gegenständliche Grundstück Fl.Nr. 422/18, Gemarkung Neuhausen, mit einem Ausmaß von 7.628 m<sup>2</sup> hat annähernd Rechtecksform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 76 m x 101 m und ist nordwest-/südostgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig; die Straßenfront an der Maria-Luiko-Straße im Südosten beträgt ca. 76 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ein ca. 1,8 m hoher Staketenzaun; die übrigen Grundstücksgrenzen sind, soweit erkennbar, mittels Hecken und Buschwerk eingefriedet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze ist ein Geh-/Radweg, der in seiner Verlängerung die Maria-Luiko-Straße im Südosten mit der Leonrodstraße im Nordwesten verbindet, angelegt (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, überwiegend mit Waschbetonplatten bzw. teils mit Rasensteinen gepflastert. Straßenentwässerung und Außenbeleuchtung sind vorhanden (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Nordöstlich der Gebäude Hs.Nrn. 36, 38 sind eine Überdachung für die Mülltonnen sowie zahlreiche überdachte Fahrradabstellplätze vorhanden. Die übrigen unbebauten Flächen sind, soweit erkennbar, mit Rasen, Buschwerk und einzelnen hochgewachsenen Bäumen gestaltet (s. Lageplan, Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

### Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies

ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

#### **2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten**

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 422/18, Gemarkung Neuhausen, erfolgen über die Maria-Luiko-Straße von Südosten. Eine weitere Zugangsmöglichkeit ist vom unmittelbar nordwestlich angrenzenden Nachbargrundstück Fl.Nr. 422/17 über den vorne erwähnten Geh-/Radweg gegeben (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Bei der Maria-Luiko-Straße mit einer Breite von ca. 13 m handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine relativ wenig befahrene Nebenstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die von der Dachauer Straße im Nordosten in südwestliche Richtung führt und zur Erschließung des Quartiers dient. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind beidseits gegeben. Die vorhandenen Parkmöglichkeiten, die sich in einem Parklizenzengebiet befinden, reichen jedoch kaum aus (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

#### **Anmerkung:**

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## 2.5 Baurechtliche Situation

Der Bereich, zu dem das Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 – 40 gehört, ist im Flächennutzungsplan der Landeshauptstadt München als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Es liegt für diesen Bereich kein Bebauungsplan vor.

Das Grundstück liegt innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles und ist gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) als Bauland einzustufen.

### § 34 (1) BauGB

*Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile:*

*„Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.“*

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ ([www.muenchen.de/rathaus/html](http://www.muenchen.de/rathaus/html)), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einem mehrteiligen Gebäudekomplex mit Erdgeschoss und bis zu sieben Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

### Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine

Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

### Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 422/18, Gemarkung Neuhausen, ca. 1972 in damals üblicher, putzloser Betonbauweise mit einem h-förmigen Gebäudekomplex, bestehend aus einem dreiteiligen Mehrfamilienhaus (Hs.Nrn. 36 – 40) sowie im rückwärtigen, nordöstlichen Grundstücksbereich mit einem kommun an das Gebäude Hs.Nr. 36 anschließendem Gewerbebau, nach Angabe bestehend aus einer dreigeschossigen Hochgarage sowie einem viergeschossigen, als Autohaus genutztem Ausstellungspavillon, bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Entsprechend dem Vorgutachten des öbuv Sachverständigen \*.\* befinden sich in dem Anwesen zudem ein ehemaliges, zur Büronutzung umgewidmetes Schwimmbad sowie eine Kindertagesstätte.

Weiter ist in dem Grundstück eine Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt sich an der Südecke des Grundstücks befindet, vorhanden (s. Lageplan i. d. Anlage).

Laut Vorgutachten sind in dem Anwesen insgesamt 247 Sonder- bzw. Teileigentumseinheiten (zwei Gewerbeeinheiten, 200 Wohneinheiten sowie 115 Kfz-Stellplätze) vorhanden.

### Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise wird auf die in der Anlage beigefügte Baubeschreibung vom 15.10.1971 als Anlage I zur Teilungserklärung URNr. 4143 vom 03.11.1971 sowie die Fotodokumentation verwiesen.

### Gemeinschaftsräume:

Im Hochparterre des Gebäudes Hs.Nr. 36, in dem sich auch das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 (Bewertungsobjekt a) befindet, steht ein Kinderwagenabstellraum sowie zudem im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 40 ein großzügig

bemessener Waschaum sowie im zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Hochparterre* sowie Fotodokumentation i. d. Anlage).

Energieausweis:

Gemäß dem in Vorlage gebrachten Energiebedarfsausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 09.04.2021 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Anwesen beträgt rd. 112 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizung	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Heizung zu prüfen in Hinblick auf hydraulischen Abgleich, moderne Pumpenregelung, Einbau von neuen Thermostatventilen, Austausch des Heizkessels bzw. Brenners.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

Bau- und Unterhaltungszustand:

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 06.05.2014 bis 25.01.2023 wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Unter anderem wurden folgende (größere) Maßnahmen durchgeführt:

- o ca. 2018 Abdichtungsarbeiten an der Tiefgarage; Fassadensanierung an der Ostseite im Terrassengeschoss Hs.Nr. 40; Teilsanierung der Heizzentrale

- ca. 2019 Automatik-Nachrüstung der Brandschutztüren; Erneuerung der Hauseingangstüren Hs.Nrn. 36/38
- ca. 2022 Sanierung des Mülltonnenhauses und Verbesserung des Fahrradabstellplatzes Hs.Nrn. 36/38
- ca. 2023 Erneuerung der Aufzüge Hs.Nr. 36 – 40

Nach Angabe der zuständigen Hausverwaltung steht demnächst die Sanierung der Tiefgarage an. Die hierfür aufzuwendenden Kosten belaufen sich nach einer Kostenschätzung auf ca. 1.000.000 €. Die Ausschreibung soll noch im Jahr 2024 und die Ausführung in zwei Bauabschnitten erfolgen. Die Abstimmung über die Beauftragung des ersten Bauabschnittes ist für 2025 geplant. Hierfür soll eine Sonderumlage in Höhe von grob kalkuliert ca. 400.000 € eingehoben werden; die Kostenverteilung soll nach 1.000-stel Miteigentumsanteilen erfolgen. Die Ausführung des zweiten Bauabschnitts ist in den folgenden Jahren, ebenfalls mit Einhebung einer entsprechender Sonderumlage, vorgesehen.

Demnach würden sich die hierfür anfallenden anteiligen Kosten für das Bewertungsobjekt b) auf  $(1.000.000 \text{ €} / 1.000 \times 0,924 \times 0,25 =)$  rd. 230 € belaufen.

Zudem ergaben sich nach Angabe bei der letzten orientierenden Untersuchung auf Legionellen in der Trinkwasserinstallation 2023 leichte Überschreitungen bei einzelnen Nutzern. Diese wurden informiert und entsprechende Maßnahmen ergriffen. Bei der Nachuntersuchung 2024 wurde der zulässige Wert nur in einer Wohnung überschritten. In der Zirkulation und der zentralen Warmwasser-Bereitung war der Befund jedoch unauffällig.

Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden von der Hausverwaltung nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen.

## 2.7 Bewertungsobjekte

### 2.7.1 Bewertungsobjekt a)

#### Mikrolage:

Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im Hochparterre des Gebäudes Hs.Nr. 36 und ist nach Südwesten zum begrün- ten, rückwärtigen Grundstücksbereich gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan *Hochparterre* i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 36 erfolgt von Nordosten über einen gebäude- überdachten, sechs granitgeflieste Stufen über Geländeniveau liegenden Hausein- gang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug (s. Aufteilungsplan *Hochparterre* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

#### Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Auftei- lungsplan Nr. 42922/71 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.08.1971 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 40 m<sup>2</sup> wie folgt:

Diele	ca.		5,34 m <sup>2</sup>
Kammer	ca.		3,78 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	ca.		21,66 m <sup>2</sup>
Küche	ca.		3,84 m <sup>2</sup>
Bad/WC	ca.		2,88 m <sup>2</sup>
	ca.		37,50 m <sup>2</sup>
Putzabzug	ca.	-3%	-1,13 m <sup>2</sup>
	ca.		36,38 m <sup>2</sup>
Südwestloggja zu 1/2	ca.	7,42 m <sup>2</sup> x 0,50	3,71 m <sup>2</sup>
	ca.		40,09 m <sup>2</sup>
			rd. <u><u>40,00 m<sup>2</sup></u></u>

#### Anmerkung:

Dabei wurde die Grundfläche der Südwestloggja entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses mit ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genau- ighkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

### Grundriss:

Im Rahmen der Ortsbesichtigung wurde festgestellt, dass der tatsächliche Grundriss des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 92 geringfügig von der Darstellung in dem vom Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan abweicht. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplan übertragen (s. Aufteilungsplan *Hochparterre* i. d. Anlage). Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine Diele, von der aus alle Räume mit Ausnahme der Küche abgängig sind: nach Südwesten die (Schlaf-)Kammer sowie nach Nordwesten das Bad/WC (ohne Fenster) und das Wohnzimmer mit Austritt zur Südwestloggia. Vom Wohnzimmer nach Nordosten gelangt man in die Küche (ohne Fenster) (s. Aufteilungsplan *Hochparterre* i. d. Anlage).

### Ausstattung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Baubeschreibung vom 15.10.1971 als Anlage I zur Teilungserklärung in der Anlage verwiesen.

Wohnungstüre:	Lackierte Holzzarge mit feststehendem, holzgefüllten Oberlicht sowie holzfurniertem Türblatt mit Leichtmetallbeschlag, Profilzylinder und Spion
Innentüren:	Lackierte Holzzargen mit feststehendem, glasgefüllten Oberlicht sowie holzfurnierten Türblättern mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Leichtmetallfenster mit Isolierverglasung
Böden:	Textilbelag
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich
Sanitärausstattung:	Küche (ohne Fenster): Boden: PVC-Belag; Wände: keramischer Fliesenspiegel (weiß, ca. 15/14 cm); Decke: verputzt mit Anstrich Bad/WC (ohne Fenster): Boden: keramikgefließt (weiß/grau meliert, ca. 5/5 cm); Wände: raumhoch keramikgefließt (weiß/grau, ca. 15/15 cm); Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken,

	Einbau-Stahlbadewanne, Armaturen als Zweigriffmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten
Warmwasser/Heizung:	Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume mittels Rippenheizkörpern mit Thermostatventilen
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner
Loggia:	Betonkragplatte/-brüstung

#### Kellerabteil Nr. 92:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 36 befindliche Kellerabteil Nr. 92 mit rd. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan ohne eigenen Strom-/Lichtanschluss. Der Zugang erfolgt über eine Spanplattentüre, die Abtrennung über annähernd raumhohe Holzlatten (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

#### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Ausstattung des gegenständlichen 1-Zimmer-Appartements Nr. 92, inklusive der Sanitärausstattung, entspricht überwiegend der Baualtersklasse des Gebäudes und ist als einfach, technisch und wirtschaftlich überaltert zu beurteilen; Modernisierungen wurden offensichtlich nicht durchgeführt. Der Unterhaltungszustand wird als übermäßig abgewohnt und nicht regelmäßig gepflegt empfunden. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende Renovierung/Modernisierung zwingend erforderlich. Je nach Anspruch der zukünftigen Nutzer sind beispielhaft, ohne Anspruch auf Vollständigkeit bzw. Richtigkeit, vorzunehmen:

- Erneuerung der Bodenbeläge,
- Schönheitsreparaturen (Erneuerung des Decken- und Wandanstrichs) inklusive der Lackierarbeiten an Türen, Heizkörpern usw. sowie
- Erneuern der Sanitärausstattung (Bad/WC und Küche).

#### **2.7.2 Bewertungsobjekt b)**

Wie bereits vorne beschrieben erfolgt die Tiefgaragenein-/ausfahrt an der Südecke des Grundstücks über die Maria-Luiko-Straße von Südosten über eine doppelspurige, asphaltierte Rampe mit elektrischen Leichtmetallrolltoren mit Schlüssel-/Ampelschaltung. Zudem ist die Ein-/Ausfahrt von der Leonrodstraße über das unmittelbar

nordwestlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 422/17 an der Südecke des Gebäudes Hs.Nr. 48 möglich (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Weiter ist der Zugang in die Tiefgarage über die jeweiligen Treppenhäuser der Gebäude möglich (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage).

#### Mikrolage:

Der gegenständliche Vierfachparker Nr. 214 befindet sich im nordöstlich Teil der Tiefgarage (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan *Untergeschoss/Tiefgarage* i. d. Anlage). Entsprechend dem Kaufvertrag URNr. 1809 vom 18.05.1972 ist mit dem  $\frac{1}{4}$  Miteigentumsanteil am Vierfachparker Nr. 214 das ausschließliche Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (Bewertungsobjekt b) verbunden. Hierbei handelt es sich nach Angabe um den Stellplatz oben links (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

#### Unterhaltungszustand:

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war auf dem gegenständlichen Stellplatz Nr. 43 ein Fahrzeug geparkt. Eventuell vorhandene wertrelevante Beschädigungen bzw. Verschmutzungen waren somit nicht erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Wie bereits vorne beschrieben steht demnächst die Sanierung der Tiefgarage und damit die Einhebung entsprechender Sonderumlagen an.

## **2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

#### Nutzung:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 11.11.1992 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 11.11.1992 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Die monatliche Bruttowarmmiete inklusive umlegbarer Nebenkosten betrug nach Angabe des Mieters für beide Bewertungsobjekte a) und b) zum Stichtag, rd. **620 €**

#### Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend den Einzel-Wirtschaftsplänen 2023 vom 10.06.2022 zum Stichtag für

a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92	164 €
(dies entspricht (164 € / ca. 40 m <sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 4,10 €/m <sup>2</sup> )	
b) Stellplatz Nr. 43	<u>12 €</u>
gesamt	<b>176 €</b>

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Einzel-Jahresabrechnungen 2023 vom 29.05.2024 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2023, rd. **94.000 €**

**2.9 Marktentwicklung**

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen, bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“, sind im Jahr 2023 wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12% unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag noch einmal 37% unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

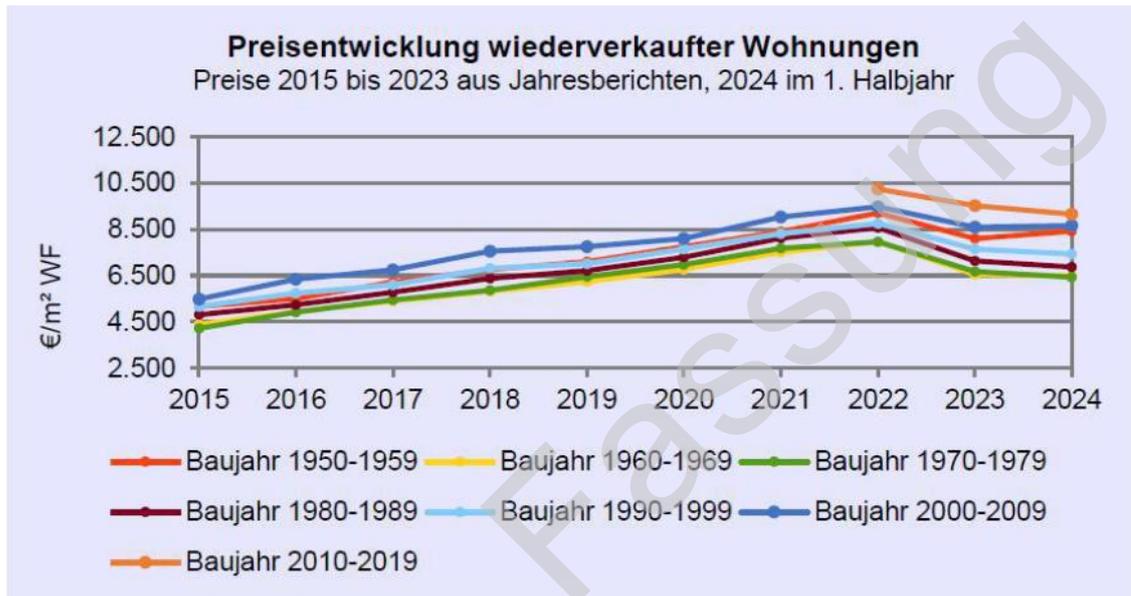
Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Im ersten Halbjahr 2024 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 33% gestiegen. Der Geldumsatz stieg dabei 49% über das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,1 Mrd. Euro. In fast allen Teilmärkten konnte bei den Wohnimmobilien (Wohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein leichter Preisrückgang und/oder eine Stagnation festgestellt werden.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um

29%. Unter den rund 4.100 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 500 Neubauobjekte. Dabei ist der Geldumsatz ebenfalls gestiegen und lag 24% über dem Vorjahresniveau.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2015 bis zum 2. Quartal 2024:



\*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Quelle: Halbjahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstand. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende,

zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition, sodass generell mit längeren Vermarktungszeiträumen zu rechnen ist. Marktteilnehmer berichten jedoch, dass seit Anfang 2024 die Zahl der Kaufinteressenten, insbesondere bei Bestandsimmobilien mit guten energetischen Kennwerten, in einem sich stabilisierenden Marktumfeld wieder etwas zunimmt und die zuvor deutlichen Preisnachlässe meist abflachen.

## **2.10 Zusammenfassung und Beurteilung**

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche zentrumsnahe, dennoch relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse in Neuhausen – Nymphenburg im Nordwesten des Bezirksteils „Alte Kaserne“ handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die relativ gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das Anfang der 70er Jahre des vergangenen Jahrhunderts errichtete, zum Stichtag rd. 52 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht

den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht; insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung und Außenanlagen angenommen.

Das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im Hochparterre des Gebäudes Maria-Luiko-Straße 36 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit relativ hellem, nach Südwesten gerichteten Hauptraum mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Südwestloggia mit rd. 7 m<sup>2</sup> Grundfläche und Blick zum begrünten Innenhof sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 1-Personenhaushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Modernisierungen wurden offensichtlich nicht durchgeführt. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, entspricht überwiegend dem Stand der 1970er Jahre und ist als einfach, wirtschaftlich überaltert und nicht mehr dem heutigen Zeitgeschmack genügend zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand, mit teils gravierenden Abnutzungs- und Gebraucherscheinungen, wird als einfach gepflegt und abgewohnt empfunden. Für eine wirtschaftliche Anschlussnutzung ist nach Auffassung des Unterzeichners eine umfassende Renovierung/Modernisierung zwingend erforderlich.

Die Erreichbarkeit des Vierfachparkers Nr. 214 (oben links) (Bewertungsobjekt b) wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Bauartbedingt dürfte er jedoch für größere Fahrzeuge wie z. B. SUVs kaum geeignet sein. Zeitnah ist die Sanierung der Tiefgarage geplant; mit der Einhebung einer entsprechenden Sonderumlage muss gerechnet werden.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

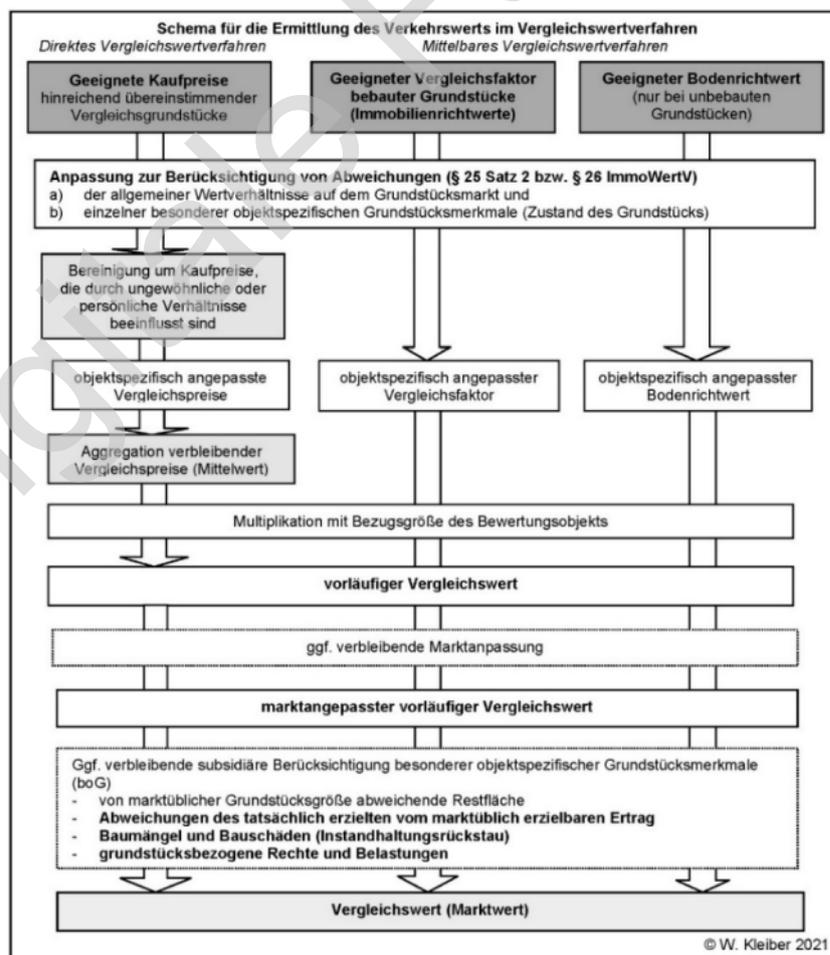
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

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

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Zudem ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV (besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale – boG) für die Beseitigung des vorne beschriebenen Renovierungs- bzw. Modernisierungsbedarfs ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den jeweils ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen.

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 06.08.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 422/18, Gemarkung Neuhausen: 7.628 m<sup>2</sup>

Aufstehende Bebauung:

Baujahr: ca. 1972

Alter des Gebäudes zum Stichtag: 2024 - 1972 ca. 52 Jahre

Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND): ca. 70 Jahre

Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) 70 Jahre - 52 Jahre ca. 18 Jahre

a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92:

Miteigentumsanteil am Grundstück

gemäß Grundbuchauszug vom 15.04.2024: 3,109/1.000 23,72 m<sup>2</sup>  
(7.628 m<sup>2</sup> / 1.000 x 3,109)

Stockwerkslage: EG

Ausrichtung: Nordost

Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan: ca. 40,00 m<sup>2</sup>

Kellerabteil Nr. 92 (NUF) lt. Aufteilungsplan: ca. 2,00 m<sup>2</sup>

Sondernutzungsrechte: keine

b) Vierfachparker Nr. 214:

Miteigentumsanteil am Grundstück

gemäß Grundbuchauszug vom 21.02.2024: 1/4 Anteil an 0,924/1.000 1,76 m<sup>2</sup>  
(7.628 m<sup>2</sup> / 1.000 x 0,924 x 0,25)

Sondernutzungsrechte: Stellplatz Nr. 43 (oben links)

## 4.0 Vergleichswert

### 4.1 **Bewertungsobjekt a)**

#### Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Appartements, die im Zeitraum 1970 bis 1999 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø WF m<sup>2</sup></b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> WF</b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne +/- %</b>
mittel	158	34 m <sup>2</sup>	7.150 €/m <sup>2</sup>	5.720 €/m <sup>2</sup> - 8.580 €/m <sup>2</sup>	20%

Quelle: Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

#### Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des örtlichen Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2022“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird

durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Sep 23	31 m <sup>2</sup>	1962	mittel	7. OG	nein	6.145 €	-10%	5.531 €/m <sup>2</sup>
2	Dez 23	41 m <sup>2</sup>	1972	mittel	5. OG	ja	6.707 €	0%	6.707 €/m <sup>2</sup>
3	Jan 24	46 m <sup>2</sup>	1971	mittel	EG	nein	6.579 €	5%	6.908 €/m <sup>2</sup>
4	Jan 24	46 m <sup>2</sup>	1972	mittel	5. OG	nein	6.689 €	-4%	6.421 €/m <sup>2</sup>
5	Feb 24	31 m <sup>2</sup>	1962	mittel	EG	nein	6.958 €	0%	6.958 €/m <sup>2</sup>
6	Apr 24	31 m <sup>2</sup>	1962	mittel	3. OG	nein	6.452 €	-2%	6.323 €/m <sup>2</sup>
7	Apr 24	46 m <sup>2</sup>	1972	mittel	7. OG	nein	5.614 €	-6%	5.277 €/m <sup>2</sup>
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							<b>6.450 €/m<sup>2</sup></b>		<b>6.300 €/m<sup>2</sup></b>

Kaufpreisspanne:	min. rd.	5.610 €/m <sup>2</sup>	5.280 €/m <sup>2</sup>
	max. rd.	6.960 €/m <sup>2</sup>	6.960 €/m <sup>2</sup>
Median:	rd.	6.580 €/m <sup>2</sup>	6.420 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung:	rd.	450 €/m <sup>2</sup>	660 €/m <sup>2</sup>
	rd.	6,98%	10,48%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		-2,33%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	39 m <sup>2</sup>	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1968	

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Neuhausen, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. in vergleichbaren Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung etwas älterer Baualterskategorie

- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; etwa gleich große, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Gut vergleichbare durchschnittliche, immissionsbelastete Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 4) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung etwas älterer Baualterskategorie
- zu 6) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung etwas älterer Baualterskategorie
- zu 7) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 in einer Spanne zwischen rd. 5.280 € bis 6.990 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 6.300 €/m<sup>2</sup> mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 10%, der Median liegt bei rd. 6.420 €/m<sup>2</sup>.

#### Vorläufiger Vergleichswert:

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für das gegenständliche 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 (Bewertungsobjekt a) auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **6.420 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche abgestellt.

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für Objekte, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Im konkreten Fall wird beim Bewertungsobjekt

a) nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Abschlag in Höhe von geschätzt ca. 350 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen erachtet und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

**Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:**

1-Zimmer-Appartement Nr. 92, rd.:  $40 \text{ m}^2 \times 6.420 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 256.800 \text{ €}$

**Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):**

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, frei geschätzt, ca.:

$40 \text{ m}^2 \times 350 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } -14.000 \text{ €}$   
 $\underline{\quad\quad\quad 242.800 \text{ €}}$

**Vergleichswert:**

gerundet  $\underline{\underline{243.000 \text{ €}}}$

Dies entspricht je m<sup>2</sup>-Wohnfläche

rd. 6.075 €/m<sup>2</sup>

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) aufgrund des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen optischen Eindrucks nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall die Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bauschäden in den Verkehrswert einzupreisen. Durch den Bezug auf den gewöhnlichen Geschäftsverkehr in der ImmoWertV wird sichergestellt, dass in der Bewertung nicht die Kosten zur Beseitigung von Mängeln und Schäden abzuziehen sind. Vielmehr wird der Realität des Marktes Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für die Beseitigung des vorhandenen Instandhaltungs-/Modernisierungsstaus. Für die Kostenschätzung derartiger Maßnahmen wären vertiefende Untersuchungen und darauf aufbauende Kostenermittlungen durch entsprechende Spezialisten erforderlich. Die tatsächliche Höhe dieser Kosten ist u. a. maßgeblich von der zukünftigen Nutzung des Objekts, dem Umfang der Arbeiten, den persönlichen Ansprüchen sowie dem individuellen Geschmack eines zukünftigen Erwerbers abhängig und kann deshalb nicht sachgerecht beziffert werden.

## 4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

### Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2023 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Tiefgaragenstellplätze in Doppel-/Mehrfachparkern (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 1970 bis 1979 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 16.500 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 10.500 € bis 22.000 € je Stellplatz.

### Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

Nr.	Datum	Bau- Art	Bau- jahr	Wohn- lage	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Nov 22	MP	1972	mittel	nein	30.000 €	1%	30.300 €
2	Jun 23	MP	2009	gut	ja	30.000 €	-6%	28.200 €
3	Mai 24	MP	1998	gut/zent.	nein	25.000 €	-10%	22.500 €
Arithmetisches Mittel rd.:						<b>28.300 €</b>		<b>27.000 €</b>
Kaufpreisspanne:				min. rd.		25.000 €		22.500 €
				max. rd.		30.000 €		30.300 €
Median:				rd.		30.000 €		28.200 €
Standardabweichung:				rd.		2.890 €		4.000 €
				rd.		10,21%		14,81%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':				rd.				-4,59%
Mittelwert Baujahr:				rd.		1993		

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.

Legende: MP = Stellplatz in einem Mehrfachparker

Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Neuhausen, teils im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. teils in vergleichbaren städtischen Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz in einem Multiparker gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz in einem Multiparker wesentlich jüngerer Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; vermieteter Stellplatz in einem Multiparker wesentlich jüngerer Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für den gegenständlichen Stellplatz Nr. 43 in einer Spanne zwischen rd. 22.500 € bis 30.300 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 27.000 € je Stellplatz mit einer hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 15%, der Median liegt bei rd. 28.200 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert für den gegenständlichen Stellplatz Nr. 43 (oben links) im Vierfachparker Nr. 214 (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens wie folgt begutachtet:

**Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:**

Stellplatz Nr. 43 (oben links): rd. 28.200 €

**Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):**

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, entsprechend den Angaben der Hausverwaltung grob geschätzt, ca.:

$1.000.000 \text{ €} / 1.000 \times 0,924 \times 0,25$  -230 €  
27.970 €

**Vergleichswert:**

gerundet **28.000 €**

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 in 80636 München wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 243.000 €
- b) ¼ Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 214, verbunden mit dem  
Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (oben links) 28.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Maria-Luiko-Straße 36 in 80636 München, Grundstück Fl.Nr. 422/18, Gemarkung Neuhausen, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 06.08.2024 auf (gerundet)

- a) 1-Zimmer-Appartement Nr. 92 mit ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche samt  
dazugehörigem Kellerabteil Nr. 92 mit ca. 2 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche **240.000 €**  
(m. W. zweihundertvierzigtausend Euro)
- (dies entspricht (240.000 € / ca. 40 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 6.000 €/m<sup>2</sup>)
- b) ¼ Anteil an Kfz-Vierfachparker Nr. 214, verbunden mit dem  
Sondernutzungsrecht am Stellplatz Nr. 43 (oben links) **28.000 €**  
(m. W. achtundzwanzigtausend Euro)

begutachtet.

München, den 7. Oktober 2024

Antonio D. Margherito