



Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: www.gutachten-buenger.de

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 16.07.2024

Az.: WGA 779-24

Az. des Gerichts: 1514 K 14/24

GUTACHTEN



über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der Versteigerungsobjekte der im Grundbuch des Amtsgerichts München von Solln eingetragenen Miteigentumsanteile:

- 1. 52,767/1.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5**
- 2. 1/14 Anteil (abt. I/4.18) am 14,000/1.000 Miteigentumsanteil mit Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. G 21**

je an dem Grundstück der Gemarkung Solln, Allescherstraße 21, 81479 München.

Die **Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte** wurden zum **Stichtag 10.06.2024** ermittelt zu

- | | |
|----|---------------------|
| 1. | 604.000,00 € |
| 2. | 18.000,00 € |

Hinweis: Die Wohnung Sondereigentum Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden.

Dieses Gutachten besteht aus 20 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 9 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt.....	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage.....	4
2.2	Gestalt und Form	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation.....	5
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation.....	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz.....	6
2.5.2	Bauplanungsrecht.....	6
2.5.3	Bauordnungsrecht.....	6
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	6
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation.....	6
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen.....	7
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung.....	7
3.2	Beschreibung Mehrfamilienhaus Allescherstraße 21	7
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	7
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	8
3.2.4	Nutzungseinheiten	9
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	9
3.3	Beschreibung Tiefgarage	9
3.4	Sondernutzungsrechte.....	9
3.5	Außenanlagen	9
3.6	Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5	10
3.6.1	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche	10
3.6.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand.....	10
3.7	Beschreibung Sondereigentum an Tiefgarage Nr. G 21	11
3.8	Beurteilung der Gesamtanlage.....	11
4	Ermittlung der Verkehrswerte	12
4.1	Grundstücksdaten.....	12
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	12
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	12
4.4	Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5.....	13
4.4.1	Vergleichswertberechnung.....	13
4.4.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	15
4.4.3	Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 5	15
4.4.4	Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 5.....	16
4.5	Vergleichswertermittlung für den 1/14-Anteil an der Tiefgarage	17
4.5.1	Vergleichswertberechnung.....	17
4.5.2	Vergleichswert für den 1/14 Anteil an dem Sondereigentum Nr. G21	17
4.5.3	Verkehrswert für den 1/14-Anteil an der Tiefgarage G21	18
4.6	Zusammenstellung der Ergebnisse.....	18
4.6.1	Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5	18
4.6.2	Verkehrswert für den 1/14-Anteil an der Tiefgarage G21	18
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur.....	19
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	19
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	19
6	Verzeichnis der Anlagen	20

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	1. Sondereigentum an einer Wohnung 2. Sondereigentum an einem Tiefgaragen-Stellplatz
Objektadresse:	Allescherstraße 21, 81479 München
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Solln, 1. Band 270, Blatt 8858 ((Wohnungsgrundbuch) 2. Band 271, Blatt 8874 (Teileigentumsgrundbuch)
Katasterangaben:	1. 52,767/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Solln, FINr. 489/12, Allescherstr. 21, Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung 2. 14,000/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Solln, FINr. 489/12, Allescherstr. 21, Gebäude- und Freifläche zu 1.846 m², verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage, im Aufteilungsplan mit Nr. G 21 bezeichneten Tiefgarage
Besonderheiten:	<i>Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden.</i>

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 15.02.2024 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung der Verkehrswerte der oben angegebenen Beschlagnahmeobjekte angeordnet
Wertermittlungstichtag:	10.06.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätstichtag:	entspricht dem Wertermittlungstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	10.06.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	der Eigentümer war trotz rechtzeitiger Einladung nicht zum Ortstermin erschienen, auch hat er auf mein Schreiben nicht reagiert; die Ortsbesichtigung fand nur von außen durch den Unterzeichner statt
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 17.03.2024 • Grundbuchauszüge vom 16.02.2024 • Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen vom 23.11.1971 • Vergleichspreise vom Gutachterausschuss München • Straßenkarte und Stadtplan • Auskünfte bei der Lokalbaukommission und beim Gutachterausschuss der Stadt München • Auskünfte bei der Hausverwaltung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt München (ca. 1,6 Mio Einwohner), Stadtteil Solln
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrten:</u> A 96 München – Lindau und A 95 München – Garmisch-Partenkirchen, jeweils Autobahnbeginn (ca. 2,5 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Hauptbahnhof München (ca. 9 km entfernt); S-Bahnhof München-Solln (ca. 0,8 km) <u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß (ca. 46 km entfernt)
innerörtliche Lage:	südlich der Innenstadt von München im Stadtbezirk Solln gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 10 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung entfernt; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in unmittelbarer Nähe, beste Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich Wohnungen; offene, 2-geschossige Bauweise mit ausgebauten Dachgeschossen vorherrschend
Beeinträchtigungen:	keine
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront - Eckgrundstück:</u> Allescherstraße: ca. 55 m Karl-Marr-Straße: ca. 40 m <u>Grundstücksgröße:</u> FlNr. 489/12, Größe: 1.846 m ² (lt. Grundbuch) <u>Bemerkungen:</u> nahezu rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	--

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße; Tempo-30 Zone; Straße mit geringem Durchgangsverkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen; Gehwege beiderseitig vorhanden, befestigt mit Gehwegplatten, Parkmöglichkeiten im öffentlichen Straßenraum vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Gas, Kanalanschluss; Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	keine Grenzbebauung des Wohnhauses; die Tiefgaragenzufahrt liegt auf der Nordgrenze des Grundstücks das Grundstück ist eingefriedet mit Zäunen
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen:	Dem Auftragnehmer liegen 2 Grundbuchauszüge vom 07.02.2024 und 16.02.2024 vor; hiernach stehen in den Abteilungen II der Grundbücher von Solln, Blätter 8858 und 8874 folgende Eintragungen:
lfd. Nr. 2:	Recht zur Überbauung und Betreibung einer Garage an FINr. 489/12; für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks FINr. 489/13
lfd. Nr. 8:	Zwangsversteigerungsvermerk
Anmerkungen:	Die vorstehenden Eintragungen haben keinen Einfluss auf die Verkehrswerte der beiden Bewertungsobjekte; Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie; sie werden in diesem Gutachten deshalb nicht berücksichtigt.
Bodenordnungsverfahren:	Das Grundstück ist zum Wertermittlungstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten: eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten und Denkmalschutz: Baulasten sind nicht eingetragen, Denkmalschutz besteht nicht

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Reines Wohngebiet (WR) dargestellt.

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gibt es keinen Bebauungsplan; Vorhaben sind dementsprechend gemäß § 34 BauGB zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Das Vorliegen einer Baugenehmigung und ggf. die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand: baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit einem Mehrfamilienhaus und einer Tiefgarage bebaut. Die zu bewertenden Sondereigentume sind vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung des Gemeinschaftseigentums und insbesondere die Baubeschreibungen aus den 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 Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen und Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden wurden soweit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. In diesem Gutachten sind die Auswirkungen der ggf. vorhandenen Bauschäden und Baumängel auf den Verkehrswert nur pauschal berücksichtigt worden. Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

Anmerkung:

Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden.

3.2 Beschreibung Mehrfamilienhaus Allescherstraße 21

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	20 Parteien-Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; dreigeschossig; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Flachdach
Baujahr:	1972
Modernisierungen:	keine wertrelevanten bekannt
Energieeffizienz:	es liegt ein Energieausweis auf der Grundlage des Energiebedarfs vor; der Endenergiebedarf beträgt demnach für das Gebäude 133,2 kWh/(m ² ×a), der Primärenergiebedarf beträgt 147,3 kWh/(m ² ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen; Sockel verputzt und gestrichen

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte oder Streifenfundament
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Umfassungs- und Innenwände:	Mauerwerk oder Beton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen, Setz- und Trittstufen aus Naturstein; Eisengeländer mit Farbanstrich und Glasplatten als Absturzschutz; einfacher Handlauf aus Eisen
Hauseingang:	Eingangstür in Metallrahmen mit großen Glasausschnitten und schmalem beweglichen Seitenteil
Dach:	Flachdach
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung und Farbanstrich; einfache Schlösser und Beschläge; Rollläden aus Kunststoff; Fensterbänke außen aus Zinkblech
Wohnungseingangstüren:	einfache glatte Holztüren mit Naturholzfurnier; einfache Schlösser und Beschläge; Stahlzargen
Innentüren:	<i>keine Aussage möglich</i>

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung aus dem Baujahr; durchschnittliche Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Klingel- und Gegensprechanlage; Telefonanschluss
Heizung:	Zentralheizung mit flüssigen Brennstoffen (Öl)
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Lüftung:	Lüftung über Fenster; innenliegende Sanitärräume mit elektrischer Zwangslüftung

3.2.4 Nutzungseinheiten

Untergeschoss:	Kellerabteile der Wohnungen, Waschküche und Trockenraum im gemeinschaftlichen Eigentum, Heizraum;
EG bis 1. OG:	jeweils 8 Wohnungen
2. OG / DG:	4 Wohnungen

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone; Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel:	die energetische Sanierung der Fassaden wird mittelfristig geplant
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand ist normal bis gut; es besteht offensichtlich kein Unterhaltungstau

3.3 Beschreibung Tiefgarage

Auf dem Grundstück FINr. 489/12 befindet sich unter dem Wohngebäude neben dem Kellergeschoss eine Tiefgarage mit insgesamt 11 „normalen“ KFZ-Stellplätzen (kein Duplex); die Zu- und Abfahrt befindet sich am nördlichen Ende des Grundstücks von der Allescherstraße aus.

Ausstattung:	Betonboden; markierte Stellplätze; elektrisches Rolltor aus Kunststoff in Metall mit Fernbedienung und Schlüssel; Einhausung der Tiefgarageneinfahrt mit Flachdach mit Kiesabdeckung
Zustand:	der Boden der Tiefgarage ist schadhaft und renovierungsbedürftig

3.4 Sondernutzungsrechte

Es sind keine Sondernutzungsrechte vergeben.

3.5 Außenanlagen

Es gibt nur Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum: Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen, Mülltonnenhäuschen.

3.6 Beschreibung Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

3.6.1 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum von Wohnung Nr. 5 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) hinten rechts	
Wohnfläche:	die Raumgrößen wurden den vorliegenden Plänen entnommen	
Raumaufteilung:	Flur	10,24 m ²
	Abstellfläche	0,89 m ²
	Abstellfläche	1,96 m ²
	Bad	3,62 m ²
	WC	1,92 m ²
	Küche	7,87 m ²
	Kind	9,96 m ²
	Schlafzimmer	18,82 m ²
	Wohnzimmer	25,78 m ²
	Balkon (1/2 der Fläche anrechenbar)	3,81 m ²
	Summe	84,87 m ²
	./. Putz (- 3 %)	- 2,55 m ²
	Wohnfläche insgesamt	82,32 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	
Besonnung und Belichtung:	gut	

3.6.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Vorbemerkungen:

Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 5 konnte nicht von innen besichtigt werden; über dessen aktuelle Ausstattung können daher keine Angaben gemacht werden. Es wird in diesem Gutachten von einer durchschnittlichen Ausstattung in allen Bereichen ausgegangen.

Kellerabteil:	zu dem Sondereigentum Nr. 5 gehört ein separates Abteil im Kellergeschoss mit insgesamt rd. 9 m ² Nutzfläche; Abtrennung der Kellerräume durch Holzlattenverschläge; Betonestrichboden mit Farbanstrich; Betonwände und -decken mit Farbanstrich
Bauschäden und Baumängel:	wegen der fehlenden Innenbesichtigung können keine Aussagen über Schäden und Mängel genannt werden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	keine Aussage möglich

3.7 Beschreibung Sondereigentum an Tiefgarage Nr. G 21

Der Miteigentumsanteil an der Tiefgarage Nr. G 21 umfasst den Kfz-Stellplatz mit der Nr. 5.

Lage im Gebäude:	der Kfz-Stellplatz befindet sich in der Tiefgarage direkt neben dem Ausgang (Schleuse) zum Kellergang
Ausstattung:	vollwertiger Kfz-Stellplatz
Zustand:	der Zustand des Kfz-Stellplatzes Nr. 5 ist normal, die Tiefgarage insgesamt ist renovierungsbedürftig (vgl. Kap. 3.3)

3.8 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen guten und gepflegten Eindruck; es besteht außer den genannten Mängeln offensichtlich kein Unterhaltungsstau.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte ermittelt für den

1. **52,767/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Solln, FINr. 489/12, Allescherstr. 21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5 lt. Aufteilungsplan
2. **1/14-Anteil (Abt. I/4.18) am 14,000/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Solln, FINr. 489/12, Allescherstr. 21, verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. G21 (vollwertiger Kfz-Stellplatz Nr. 5) lt. Aufteilungsplan

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert der Immobilie (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Für die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum werden Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, da für die zu bewertende Objektart Eigentumswohnung keine hinreichend gesicherten Liegenschaftszinssätze bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier nicht möglich, da für das zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentum keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten abgeleitet werden können.

Von den drei Verfahren kommt nach dem Vorgesagten nur das Vergleichswertverfahren zur Anwendung.

4.4 Vergleichswertermittlung für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **52,767/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 81479 München, Allescherstraße 21, FINr. 489/12, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5, zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 ermittelt.

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis von acht Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss der Stadt München eingeholt wurden.

Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen aus den Baujahren im Zeitraum 1971 – 1977; in dieser Zeitspanne ist auch das Bewertungsobjekt entstanden (1972). Die wenig unterschiedlichen Baujahre haben erfahrungsgemäß keinen nachweislichen wertrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert, so dass hinsichtlich dieses Merkmals keine Anpassungen erforderlich sind.

Die Vergleichsobjekte liegen alle in direkt mit dem Bewertungsobjekt vergleichbaren Lagen.

Die Vergleichswerte beziehen sich – wie beim Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen ohne Garagen- oder Stellplatzanteil, der separat ermittelt wird.

Die Wohnflächen der Vergleichswohnungen liegen alle in derselben Größenklasse wie die zu bewertende Wohnung, so dass diesbezügliche keine Anpassungen anzubringen sind.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen im Gutachten nicht genannt werden.

Vergleichspreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	612.000,00	569.000,00	881.000,00	649.500,00
Wohnfläche [m²]	82,32	61,00	68,00	90,00	62,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	10.032,79	8.367,65	9.788,89	10.475,81
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 10.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	10.06.2024	29.09.2023	24.03.2023	16.09.2022	13.06.2022
zeitliche Anpassung		× 1,00	× 1,00	× 0,88	× 0,86
Erläuterung		V1			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		10.032,79	8.367,65	8.614,22	9.009,20
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschosslage	EG	EG	2. OG	2. OG	1. OG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,96	× 0,96	× 0,98
Erläuterung		V2			
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,91	× 0,91	× 0,92	× 0,92
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		9.129,84	7.309,98	7.608,08	8.122,69

Vergleichspreis 5 - 7:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	1.099.500,00	509.000,00	602.000,00	1.403.000,00
Wohnfläche [m²]	82,32	113,00	62,00	78,00	146,00
rel. Vergleichswert [€/m²]	-----	9.730,09	8.209,68	7.717,95	9.609,59
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 10.06.2024					
Kaufdatum/Stichtag	10.06.2024	07.04.2022	22.03.2022	07.02.2022	17.01.2022
zeitliche Anpassung		× 0,85	× 0,84	× 0,83	× 0,83
Erläuterung		V1			
Vergleichskaufpreis am Wertermittlungstichtag [€/m²]		8.270,58	6.896,13	6.405,90	7.975,96
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Geschosslage	EG	2. OG	1. OG	EG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,96	× 0,98	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V2			
Vermietung	vermietet	unvermietet	unvermietet	vermietet	unvermietet
Anpassungsfaktor		× 0,92	× 0,92	× 1,00	× 0,92
Erläuterung		V3			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m²]		7.304,57	6.217,55	6.405,90	7.337,88

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

V1 (zeitliche Anpassung)

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Wohnungen der vorliegenden Baujahrsgruppe sind nach Angaben des Gutachterausschusses der LH München zwischen 2023 und 2022 um insgesamt rd. 16 % gesunken, während die Preise von 2023 bis zum Stichtag in etwa gleichgeblieben sind [4].

V2 (Anpassung der Geschosslage)

Es liegen vom Gutachterausschuss der LH München keine Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen in Mehrfamilienhäusern vor. Deshalb wird auf andere Untersuchungen zurückgegriffen. Kleiber [1] hat Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen bei Eigentumswohnungen ermittelt, die hier angewendet werden.

V3 (Anpassung des Vermietungszustands)

Untersuchungen des Gutachterausschusses der LH München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass in 2022 vermietete Wohnungen mit Abschlägen von durchschnittlich rd. – 9 % und in 2023 um durchschnittlich – 8 % gehandelt wurden [4].

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 25,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.572 €/m² bis 9.287 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	59.436,50 €/m ²
Summe der Gewichte	: 8
gemittelter relativer Vergleichswert	= 7.429,56 €/m² rd. 7.430,00 €/m²

4.4.3 Vergleichswert für das Sondereigentum Nr. 5

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	74.430,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 82,32 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 611.637,60 €	
Marktanpassungsfaktor	× 1,00	V4
vorläufiger marktangepasster Vergleichswert	= 611.637,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 8.000,00 €	V5
Vergleichswert	= 603.637,60 € rd. <u>604.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert für die komplette Wohnung Nr. 5** wurde zum Wertermittlungsstichtag 10.06.2024 mit rd. **604.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen:**V4 (Markanpassung)**

Die Vergleichspreise sind bereits marktangepasst in die Berechnungen eingegangen; eine weitere Anpassung ist nicht erforderlich.

V5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)

Hier werden die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts insoweit korrigierend berücksichtigt, wie sie offensichtliche waren und von der Hausverwaltung und vom Hausmeister mitgeteilt worden sind.

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale das Sondereigentum betreffend	Wertbeeinflussung insg.
Allgemeiner Renovierungsbedarf: 82 m ² x 100 €/ m ² = rd.	- 8.000,00 €

4.4.4 Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 5

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **52,767/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 81479 München, Allescherstraße 21, FINr. 489/12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** (laut Aufteilungsplan)

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Solln</i>	<i>8858</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Solln</i>	<i>489/12</i>	

wird zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

604.000,00 €

(in Worten: sechshundertviertausend Euro)

geschätzt.

4.5 Vergleichswertermittlung für den 1/14-Anteil an der Tiefgarage

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **1/14-Anteil** an dem **14.000/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 81479 München, Allescherstr. 21, FINr. 489/12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. G 21**, zum Wertermittlungstichtag **10.06.2024** ermittelt. Es handelt sich bei dem 1/14-Anteil um den vollwertigen **Kfz-Stellplatz Nr. 5** in der Tiefgarage.

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Der Vergleichswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz wird auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) für einen normalen, also vollwertigen Tiefgaragen-Stellplatz (kein Duplex) ermittelt.

Die Vergleichsverkäufe wurden 2023 getätigt. Nach Aussage des Gutachterausschusses der Stadt München sind die Preise für entsprechende Stellplätze in München in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, so dass eine zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreise nicht angezeigt ist.

Die 3 Vergleichsobjekte stammen aus Verkäufen im Stadtgebiet von München mit vergleichbaren Rahmenbedingungen für Pkw-Abstellmöglichkeiten an der Oberfläche im öffentlichen Straßenraum.

2 Stellplätze waren unvermietet, 1 Platz war vermietet, wobei bei KFZ-Stellplätzen keine Preisunterschiede aufgrund unterschiedlichem Vermietungszustand festzustellen sind.

Eine Anpassung der Vergleichskaufpreise hinsichtlich Lage und Vermietungszustand ist aus vorgenannten Gründen nicht erforderlich.

Die Baujahre der Vergleichsobjekte 1 und 2 sind von 1970, Vergleichsgarage 3 wurde 1992 erbaut. Dieser Kaufpreis geht deshalb mit einem Abschlag in Höhe von 10 % in die Berechnung ein.

Es fließen alle 3 Preise in die Vergleichswertermittlung ein.

Vergleichswertermittlung für einen Tiefgaragen-Stellplatz:

Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung				
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt (BWO)	Vergleichskaufpreise		
		1	3	5
rel. Vergleichswert am Bewertungstichtag		22.000	17.000	22.500

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	61.500 €
Summe der Gewichte	: 3
Vergleichswert für einen Tiefgaragenstellplatz	= 20.500 €

4.5.2 Vergleichswert für den 1/14 Anteil an dem Sondereigentum Nr. G21

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gemittelter Vergleichswert	20.500,00 €/m ²	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 2.500,00 €	Anteil an TG-Renovierung
Vergleichswert	= <u>18.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert für den vollständigen Tiefgaragenstellplatz Nr. 5** wurde zum Wertermittlungstichtag 10.06.2024 mit rd. **18.000,00 €** ermittelt.

4.5.3 Verkehrswert für den 1/14-Anteil an der Tiefgarage G21

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/14-Anteil (Abt. I/4.18)** an dem **14,000/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 81479 München, Allescherstr. 21, FINr. 489/12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. G 21**,

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Solln</i>	<i>8874</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Solln</i>	<i>489/12</i>	

wird zum Wertermittlungstichtag **10.06.2024** aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

18.000,00 €

(in Worten: achtzehntausend Euro)

geschätzt.

4.6 Zusammenstellung der Ergebnisse

4.6.1 Verkehrswert für das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **52,767/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit einem Mehrfamilienhaus bebauten Grundstück in 81479 München, Allescherstraße 21, FINr. 489/12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 5** (laut Aufteilungsplan), wird zum Wertermittlungstichtag **10.06.2024**

604.000,00 €

geschätzt.

4.6.2 Verkehrswert für den 1/14-Anteil an der Tiefgarage G21

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **1/14-Anteil (Abt. I/4.18)** an dem **14,000/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 81479 München, Allescherstr. 21, FINr. 489/12, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Tiefgarage**, im Aufteilungsplan bezeichnet mit **Nr. G 21**, wird zum Wertermittlungstichtag **10.06.2024**

18.000,00 €

geschätzt.

Gräfelfing, den 18.07.2024

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Büniger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 148), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2024
- [4] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresberichte für 2022 und 2023

6 Verzeichnis der Anlagen

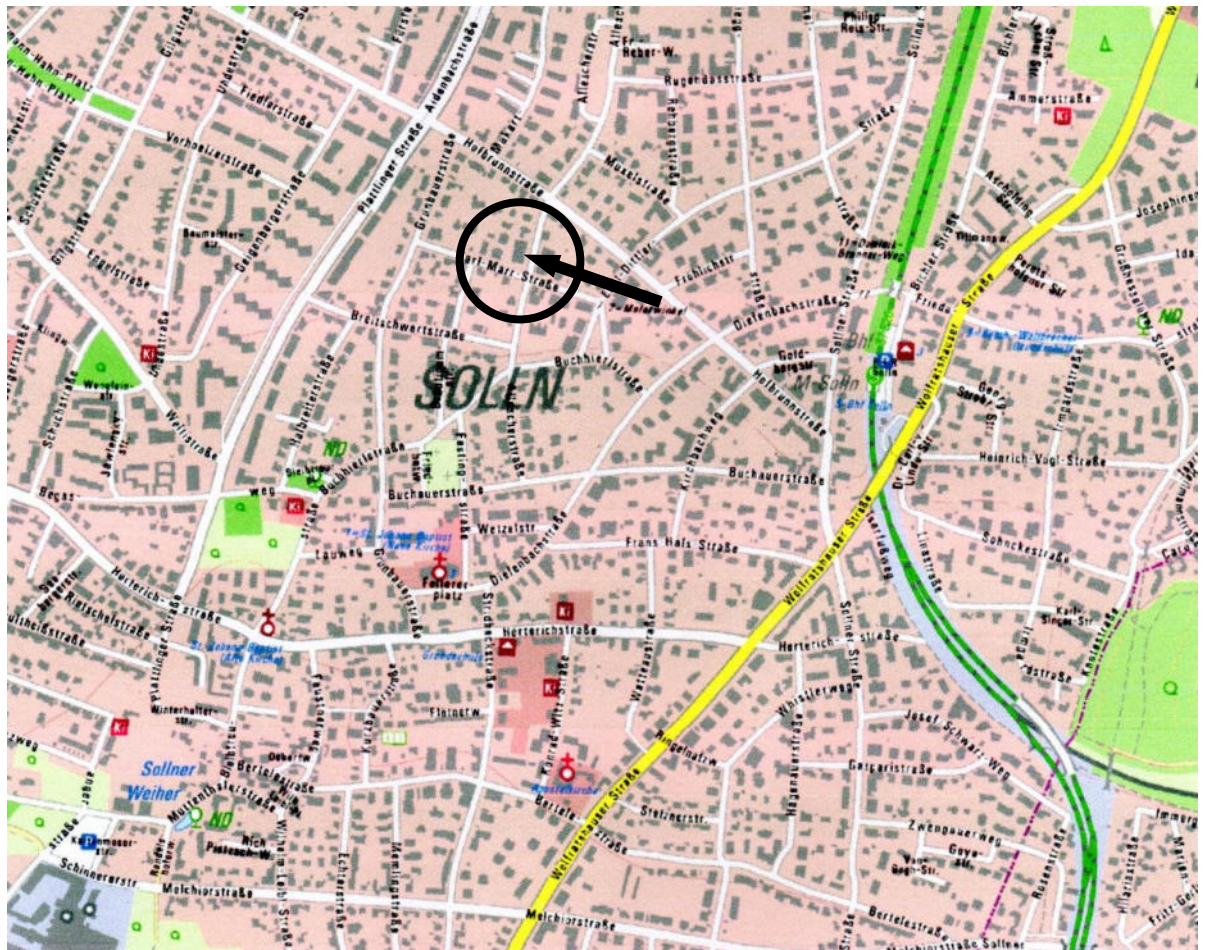
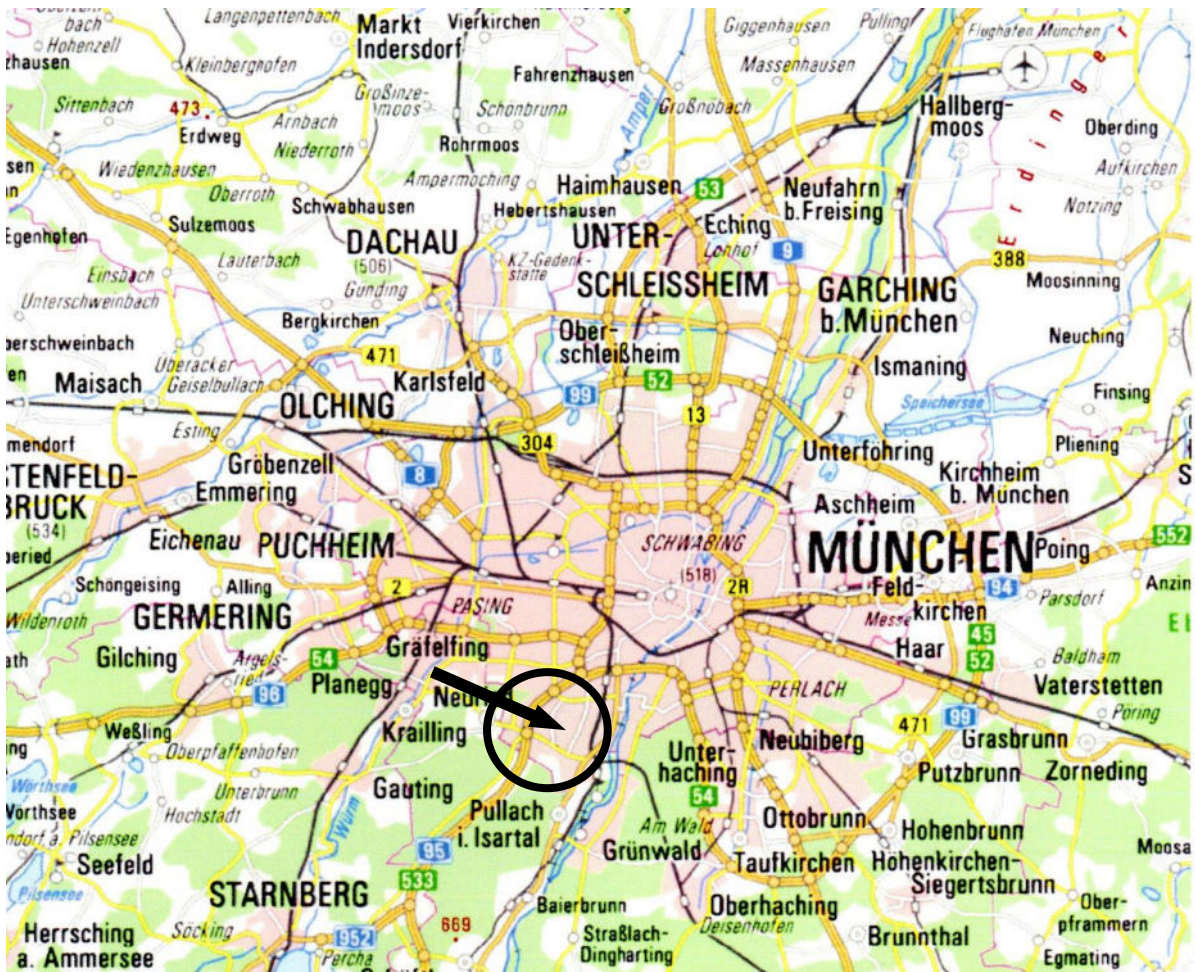
- Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1 : 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1 : 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse
- 4-1: Grundriss Erdgeschoss
 - 4-2: Grundriss Kellergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Innenansichten Erdgeschoss
 - 4-4: Fotos Innenansichten Kellergeschoss
 - 4-5: Fotos Tiefgarage

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

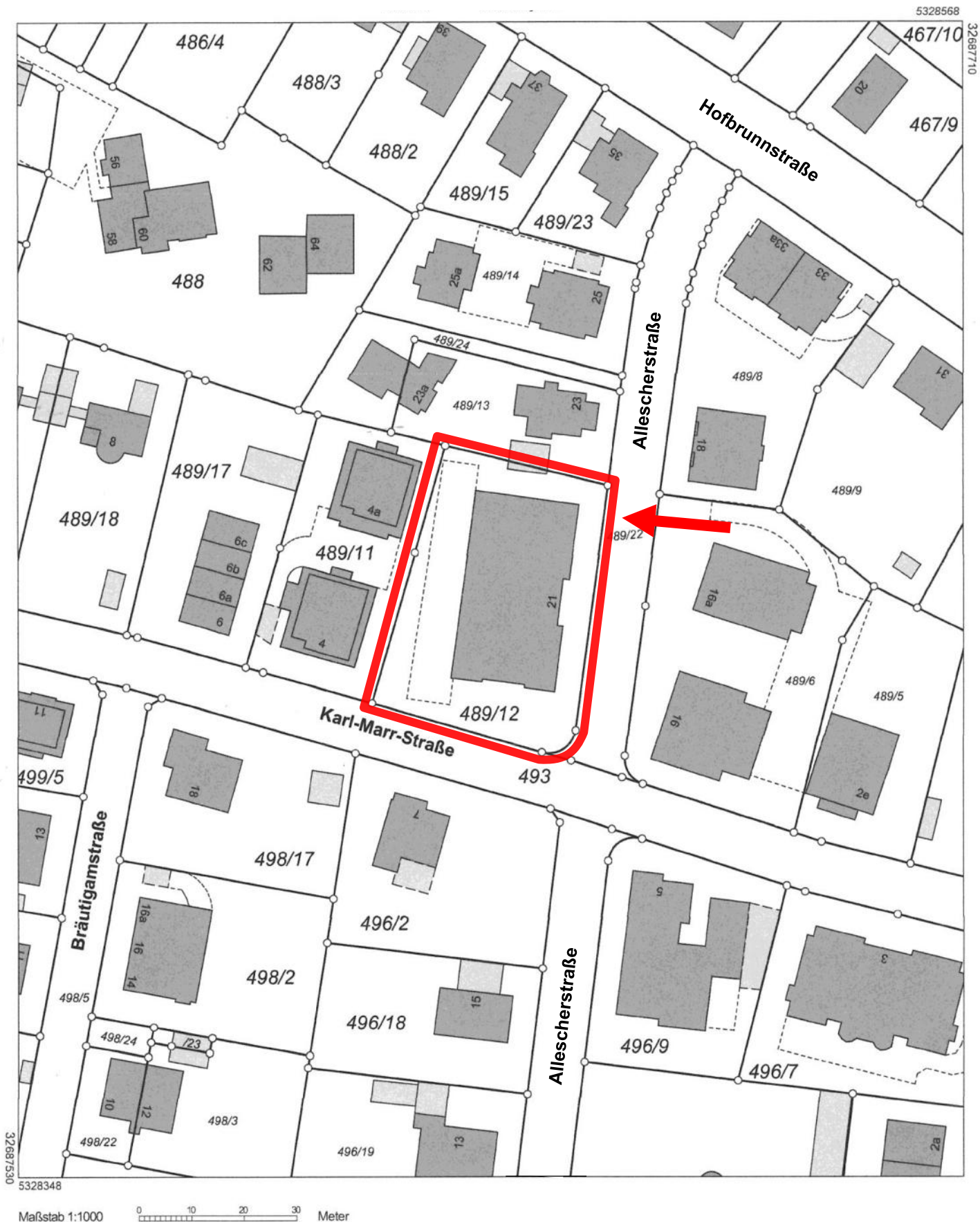
Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

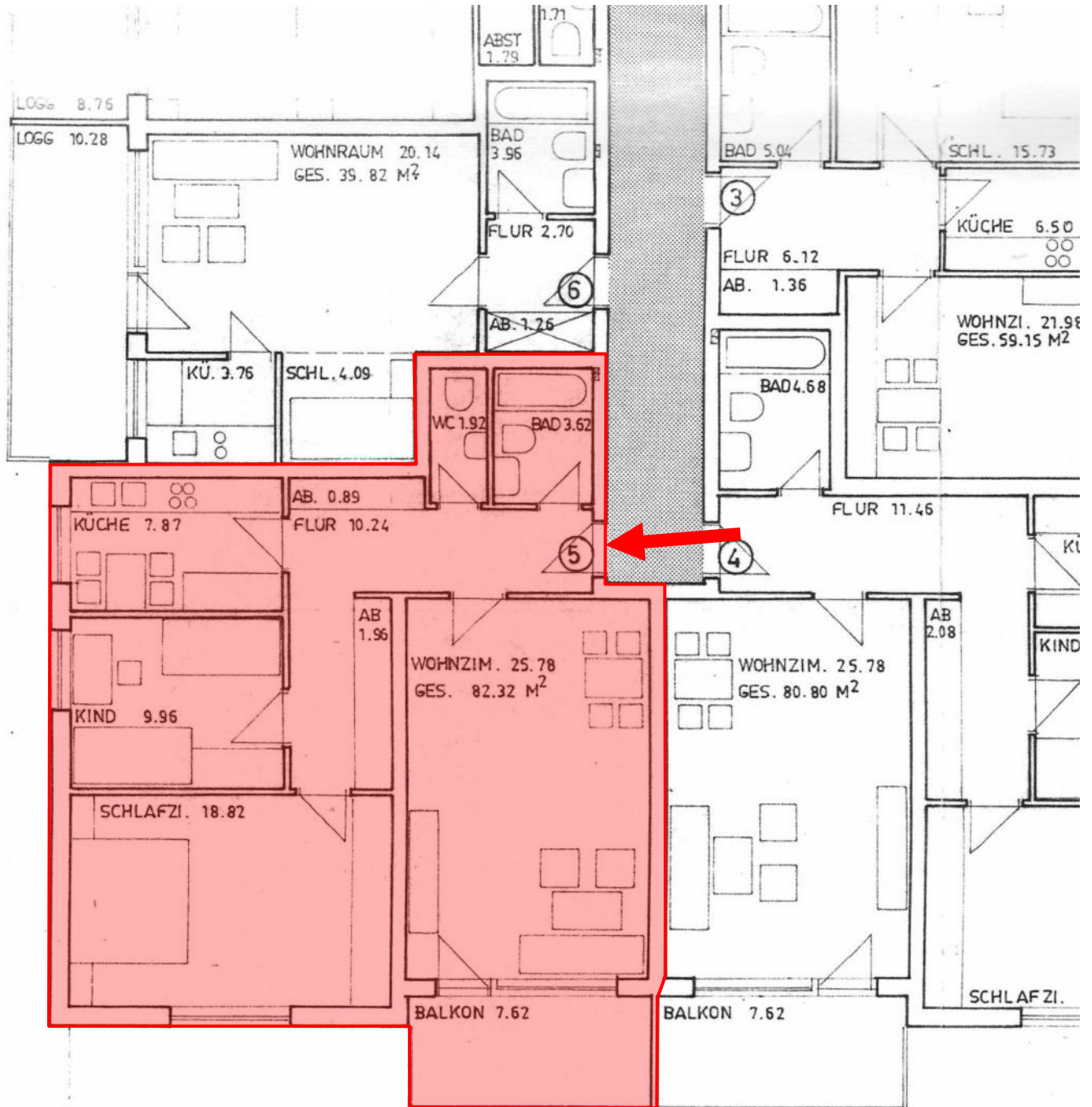
Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000
mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

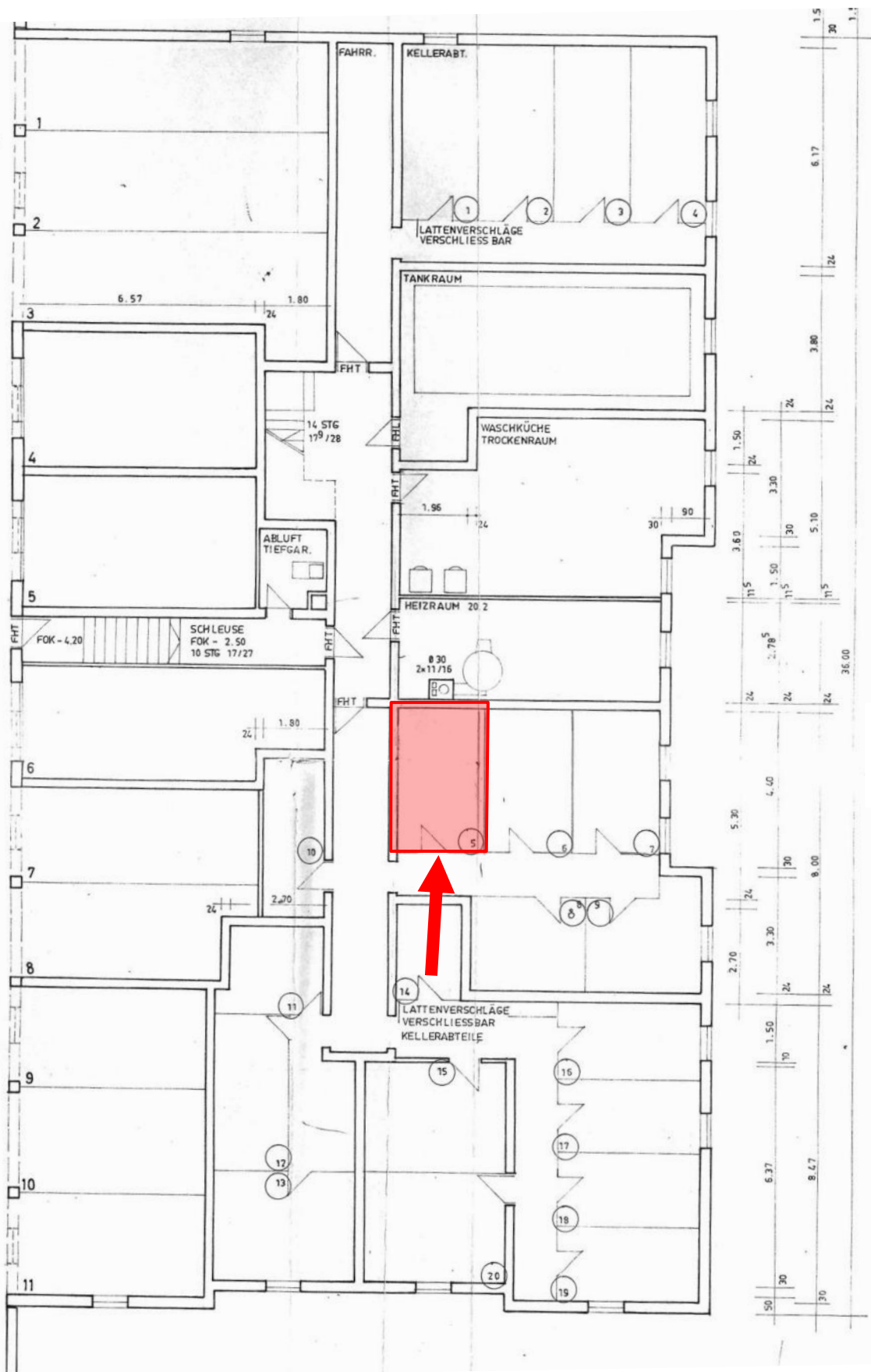


Anlage 3-1: Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Erdgeschoss mit Kennzeichnung von Wohnung Nr. 5

Anlage 3-2: Grundriss Kellergeschoss



Grundriss Kellergeschoss mit Kennzeichnung von Keller Nr. 5

Bewertungsobjekt
Südostseite



Bewertungsobjekt
Südseite
mit Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 5



Bewertungsobjekt
Nord-Ostseite
mit Hauszugang



Hauszugang und
Tiefgaragenzufahrt
Ostseite



Südseite
mit Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 5

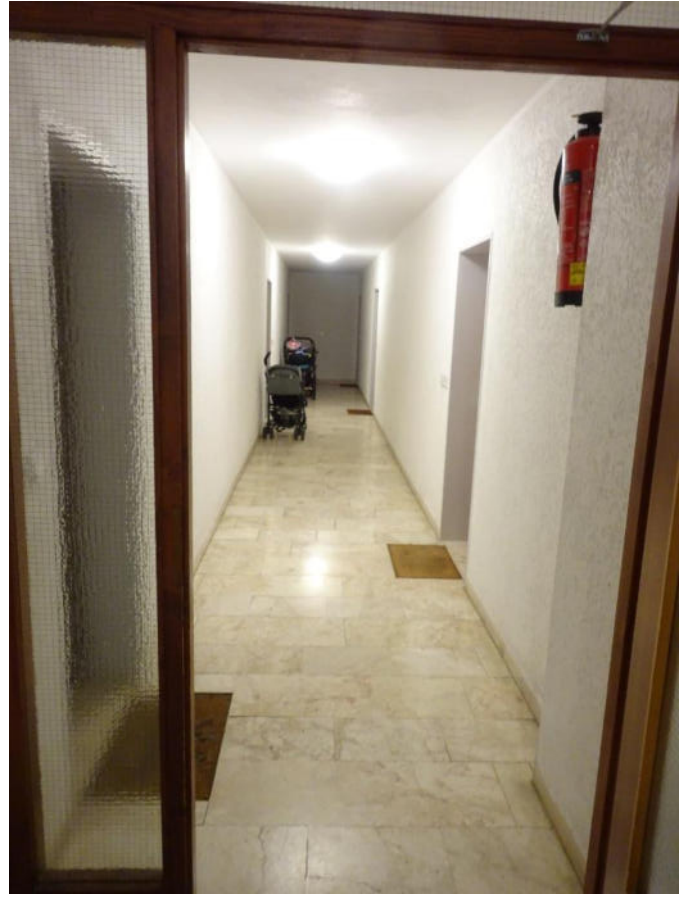


Nordseite
mit Hauszugang,
Einhausung
Tiefgargenzufahrt und
Mülltonnenstandplatz





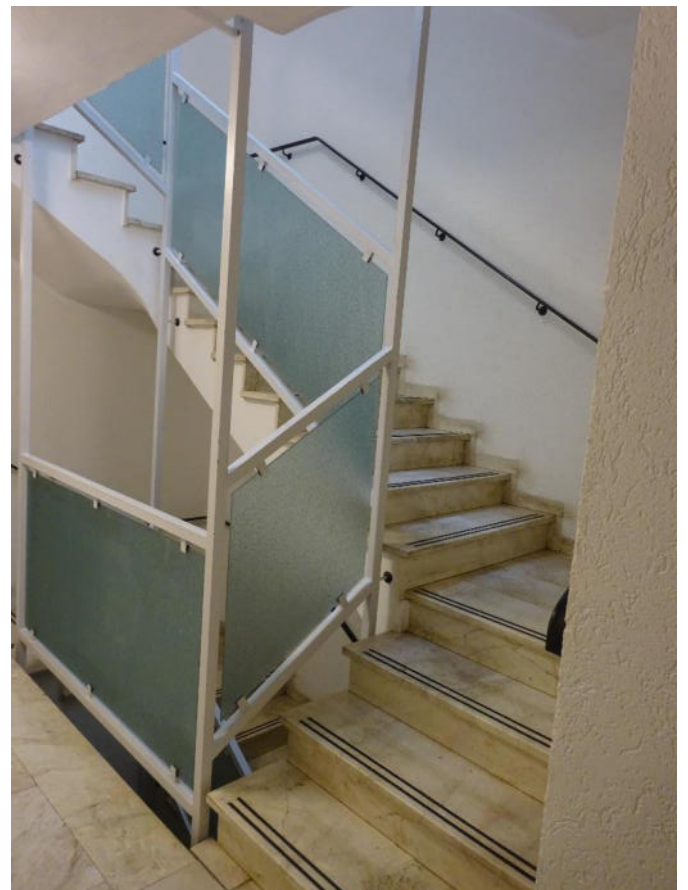
Flur mit Hauseingang



Flur Erdgeschoss



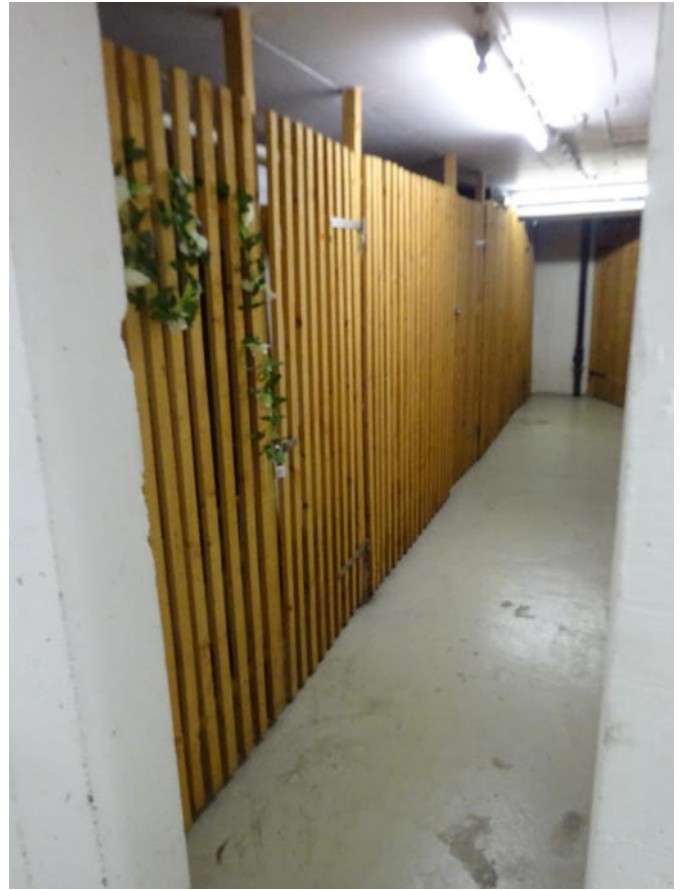
Eingang Wohnung Nr. 5



Treppenhaus



Kellerflur



Kellerflur mit abgetrennten Abteilen



Gemeinschafts-Waschkeller

Eingehauste
Zufahrtsrampe



Tiefgarage



Tiefgarage

