

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

Gutachten

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ:1514 K 29/25

Objekte

1) 3-Zimmerwohnung mit Loggia
2) Tiefgaragenstellplatz
Eisnergutbogen 49
80639 München

Stichtag

31. Juli 2025

Datum

29. August 2025

Verkehrswerte

1) 873.000 €
2) 25.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	8
2.3	Grundstückseigenschaften	10
2.4	Erschließung.....	10
2.5	Privatrechtliche Situation.....	10
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	11
2.6.1	Bauplanungsrecht	11
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	11
2.7	Entwicklungszustand.....	11
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	12
3.1	Vorbemerkungen	12
3.2	Allgemeine Angaben.....	12
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	13
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	14
3.5	Technische Gebäudeausstattung	14
3.6	Tiefgarage	14
3.7	Außenanlagen.....	15
3.8	Beurteilung.....	15
4	Sondereigentum	16
4.1	Wohnung Nr. 41	16
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	17
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	18
4.4	Beurteilung.....	19
5	Wertermittlung	20
5.1	Wertermittlungsverfahren	20
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	21
5.3	Vergleichswert Wohnung	21
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	22
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	24
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts	26
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG	26
5.3.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 41	26
5.4	Vergleichswert TG-Stellplatz	27
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise.....	27
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht.....	27
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts	27
6	Verkehrswert	28
7	Abkürzungsverzeichnis	29
8	Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Verkehrswertermittlung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß Beschluss vom 03.04.2025
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Objekte	1) 3-Zimmerwohnung mit Loggia im 2. OG, rd. 85 m ² WF, Kellerabteil, Baujahr 2010 2) Stellplatz rechts/oben im Vierfachparker Hinweis: Das vorliegende Gutachten ist eine Aktualisierung des Gutachtens vom 20.05.2022, AZ: 1517 K 183/21.
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 31.07.2025
Teilnehmer	Antragsgegner, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die Wohnung und die Tiefgarage konnten in Anwesenheit des Antragsgegners besichtigt werden. Einige Gemeinschaftsräume im Untergeschoss waren zugänglich. Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde nicht gestattet.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszüge vom 06.02.2025- Lageplan M 1:1000- Aufteilungspläne Nr. 2009/510727 und 2010/062679- Teilungserklärung UrkNr. 1332 H/2009 vom 08.06.2009- Nachträge UrkNr. 3091 H/2009 vom 22.12.2009 und UrkNr. 0314 H/2010 vom 24.02.2010- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 12.11.09, 22.02.10- Baurägervertrag UrkNr. 0034 K/2010 vom 17.03.2010- Baubeschreibung- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Lagekarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München- Wohnungsmarktbarometer München 2024- Immobilienmarktbericht 2024 und Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Grundakte
- BayernAtlas: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Energiepass, Wirtschaftsplan 2023, Jahresabrechnung 2024, Beschlussbuch ab 2014, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2022-2025
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Neuhausen: 1) 13,18/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 41 (Blatt 23758) ¼ Anteil (Abt. I/2.2 und I/2.3) 2) 8/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Doppelparkanlage mit vier Stellplätzen Nr. 82 (Blatt 23799) je an dem Grundstück der Gemarkung Neuhausen Flst. 220/11 – Eisnergutbogen 3, 5, 45, 47, 49, 51, 53, 55 Gebäude- und Freifläche zu 3.369 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Blatt 23758
Lfd. Nr. 1	gelöscht
Lfd. Nr. 2	Immissionsduldungsverpflichtung
Lfd. Nr. 3	Brandmeldeanlagenmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 4	Spielplatzmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 5	Versickerungsflächenmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 6	Abstandsflächenrecht
Lfd. Nr. 7	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht
Lfd. Nr. 8	Feuerwehrezufahrtmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 9	Tiefgaragenbe- und Entlüftungsanlagenmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 10	Hausmeisterraummitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 11	Rettungswegemitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 12	Leitungsrecht (Entwässerung von Oberflächenwasser)
Lfd. Nr. 13	Unterbaurecht

Lfd. Nr. 14	Baubeschränkung (Beschränkung der Geschossfläche)
Lfd. Nr. 15	Tiefgaragentrenntorrecht
Lfd. Nr. 16	Gittertrennwandrecht
Lfd. Nr. 17	Elektroverteileranlagen- und zentralemitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 18	Abt. II/18 bis 28 lastend am gesamten Grundstück: Brandmeldeanlagenmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 19	Spielplatzmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 20	Abstandsflächenrecht
Lfd. Nr. 21	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht
Lfd. Nr. 22	Feuerwehrezufahrtmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 23	Tiefgaragenbe- und Entlüftungsanlagenmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 24	Rettungswegemitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 25	Unterbaurecht
Lfd. Nr. 26	Baubeschränkung (Beschränkung der Geschossfläche)
Lfd. Nr. 27	Tiefgaragentrenntorrecht
Lfd. Nr. 28	Elektroverteileranlagen- und -zentralemitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 29	gelöscht
Lfd. Nr. 30	Auflassungsvormerkung – Anspruch bedingt und befristet
Lfd. Nr. 31	gelöscht
Lfd. Nr. 32	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 29/2025); eingetragen am 30.01.2025.

Blatt 23799

Lfd. Nr. 1-28	entsprechend Blatt 23758
Lfd. Nr. 29-31	gelöscht
Lfd. Nr. 32 Am Anteil Abt. I/ 2.2 und 2.3	a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft b) Benutzungsregelung a) und b) im Gleichrang untereinander
Lfd. Nr. 38 Am Anteil Abt. I/ 2.2 und 2.3	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 29/2025); eingetragen am 30.01.2025.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

Internetfassung für das Amtsgericht München

2.2 Lage

Makrolage

Die gegenständigen Bewertungsobjekte befinden sich in Neuhausen-Nymphenburg, dem 9. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk erstreckt sich vom Marsfeld am Innenstadtrand bis zum Schlosspark Nymphenburg im Westen und in Nord/Süd-Richtung vom Olympiapark über die Villenkolonie Gern bis zu den Gleisanlagen Hauptbahnhof-Pasing. Der Stadtbezirk gliedert sich in die Bezirksteile Nymphenburg, Neuhausen, Dom Pedro, Oberwiesenfeld, Alte Kaserne und St. Vinzenz.

Mikrolage

Die Bebauung im Stadtbezirk ist sehr heterogen. Nymphenburg unterscheidet sich durch seine repräsentativen Bauten vom benachbarten Neuhausen. Im Umkreis der Schlossanlage entstanden gegen Ende des 19. Jahrhunderts prachtvolle Straßenzüge mit Gründerzeitvillen. Im ursprünglichen Neuhausen rund um den Rotkreuzplatz bestimmen vor allem Wohn- und Geschäftshäuser aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg das Stadtbild. Im südlichen Teil des Bezirks finden sich umfangreiche Eisenbahner-Siedlungen.

Die gegenständige Wohnanlage liegt im Bezirksteil Neuhausen im Neubaugebiet Birketweg am südlichen Ende des Stadtbezirks westlich der Donnersbergerbrücke und erstreckt sich von dort weiter Richtung Westen parallel zu den Gleisanlagen bis zum Hirschgarten. Der Eisnergutbogen umschließt die Wohnanlage an drei Seiten. Im Westen grenzt eine kleine Grünfläche mit Spielplatz an.

Freizeitwert

Der Stadtbezirk bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten wie das repräsentative Nymphenburger Schloss mit seinem Schlosspark, den Botanischen Garten sowie den Hirschgarten. Letzterer grenzt im Norden und Westen direkt an das neu errichtete Wohnquartier Birketweg und dient als Landschaftsschutzgebiet mit seinem alten Baumbestand, Spielplätzen und Wiesen der Naherholung.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die Arnulfstraße im Norden bzw. die Landsberger Straße im Süden besteht Anschluss an den Mittleren Ring, zur Innenstadt bzw. an den übergeordneten Straßenverkehr.

Öffentlicher Verkehr

Das Wohnquartier Birketweg ist über die neue S-Bahn Haltestelle Hirschgarten angeschlossen. Außerdem sind Bus- und Straßenbahnhaltstellen fußläufig gut erreichbar.

Entfernungen	Bushaltestelle Wilhelm-Hale-Straße	ca.400 m
	S-Bahnhof Hirschgarten	ca. 450 m
	Hauptbahnhof München	ca. 5 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca.7 km
	Flughafen München	ca. 40 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.	
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus großflächig angelegten Wohnanlagen in niedriger Geschossbauweise aus der gleichen Baujahresgruppe.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als gute Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Die Entfernung von der Wohnung bis zu den Gleisanlagen der S-Bahn beträgt ca. 120 m (LL). Es muss mit Beeinträchtigungen durch den Schienenverkehr im Umfeld der Wohnanlage gerechnet werden. Gemäß den Vorgaben des Bebauungsplans werden schalldämmende Maßnahmen für schutzbedürftige Räume gefordert.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 150 m südwestlich im Bereich der Gleisanlagen.	
Infrastruktur	Der ca. 1,5 km (LL) nordöstlich gelegene Rotkreuzplatz gilt als geschäftliches Zentrum des gesamten Stadtbezirks. Für das neue Wohnquartier Am Birketweg wurden Kinderkrippen, Kindergärten und eine Grund- und Hauptschule sowie Kultur- und Jugendspielflächen geplant. Das neu errichtete Forum am Hirschgarten beherbergt ein Einkaufszentrum mit mehreren Lebensmittelgeschäften, Drogerie und Restaurant.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Eisnergutbogen südlich: ca.55 m Eisnergutbogen östlich: ca. 27 m Eisnergutbogen nördlich: ca. 40 m
Gestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	kommunische Bebauung im Osten
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Ablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite zwischen 18 und 22 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, Grünstreifen, Parkbuchten
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Breitbandkabel

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Abteilung II der Grundbuchblätter 23758 und 23799: Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.

Bebauungsplan Das gegenständige Wohnanlage liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 1926a – Bereich Birketweg zwischen Hirschgarten, Arnulf-, Schäringer-, Richelstraße, Donnersbergerbrücke und südlich bis Gleisbereich vom 05.03.2007.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)

Erschließung Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. 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, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen / Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	winkelförmig angelegte Wohnanlage, bestehend aus 8 Häusern: Eisnergutbogen 3 (Haus C): 10 Wohnungen Eisnergutbogen 5 (Haus D): 10 Wohnungen Eisnergutbogen 51-55 (Haus E): 15 Wohnungen Eisnergutbogen 49 (Haus F): 10 Wohnungen Eisnergutbogen 47 (Haus G): 10 Wohnungen Eisnergutbogen 45 (Haus H): 10 Wohnungen insgesamt 65 Wohnungen, Tiefgaragenanlage mit 65 Stellplätzen
Baujahr	2010
Konzeption	<u>Haus F:</u> UG: Kellerabteile, Funktionsräume, Gemeinschaftsräume EG bis 4.OG: jeweils 2 Wohneinheiten
Energieausweis	<u>Haus F vom 30.01.2019:</u> Energieeffizienzklasse B Endenergieverbrauch 74 kWh/(m ² a) Verbrauchserfassung 2014 bis 2017: Heizung/Warmwasser

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Stahlbeton nach Statik/Schallschutz
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Stahlbeton nach Statik/Schallschutz
Treppen	einläufige Stahlbetonfertigteiltreppe
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Stahlbetonflachdach mit extensiver Begrünung bzw. Kiesauflage
Fassaden	Wärmedämmverbundsystem mit Oberputz, Erdgeschoss farbig abgesetzt
Zugang	Zugang zu Haus 49 von Süden und Osten, Hauseingang im Bereich des Durchgangs zum Innenhof zwischen Haus 49 und Haus 47 Haustür: Aluminiumrahmentür mit Glaselement und feststehendem Seitenteil, schwellenfreier Zugang, wandseitig Tür-, Sprech- und Klingelanlage
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rahmenaußenseite grau Fensterbank außen: Aluminium
Sonnenschutz	Rollläden
Loggien	Brüstungen aus verzinktem Stahlrahmen mit Füllung aus Sicherheitsglas
Entwässerung	Titanzink

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Treppen und Flur mit Granitstein, lackiertes Stabgeländer mit Edelstahlhandlauf, Innenputz Briefkastenanlage im Eingangsbereich
Untergeschoss	Beton geglättet, Wände geweißelt, Stahltüren, Schleusen zur Tiefgarage

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	der Bauzeit entsprechend
Heizung/Wasser	Fernwärmeanschluss für zentrale Heiz- und Brauchwassererwärmung, Wärmemengenzähler für Heizung und Brauchwasser
Aufzug	zwischen UG und 4. OG
Regenerative Energien	-

3.6 Tiefgarage

Anlage	Die Tiefgarage beherbergt 65 Einzelstellplätze. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt über Eisnergutbogens von Norden.
Bauweise/Ausstattung	Stahlbeton, elektrisch betriebenes Tor mit Gitterausfachung, daneben Zugangstor, Rotlicht-Ampelanlage, Steuerung von außen mit Schlüsselschaltung, innen mit Zugschalter, Betonverbundsteine, Rampe asphaltiert In der Tiefgaragenanlage gibt es eine Station des Car-Sharing-Anbieters STATAUTO München mit 3 Stellplätzen.
Bewertungsobjekt	Die Tiefgarage ist mit einem Stapelparksystem der Fa. Klaus ausgestattet. Es handelt sich um den Stellplatz rechts/oben im Vierfachparker Nr. 82.

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	in offener Weise, vereinzelt Betonmauer
Freiflächengestaltung	Gemeinschaftsflächen gärtnerisch angelegt mit Rasen, Sträuchern, Bäumen, Spielfläche mit Sitzgelegenheit, Fahrradabstellplätze, Wegbeleuchtung, Feuerwehrezufahrt von Osten
Befestigte Flächen	Betonsteine, Rasengittersteine

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2022-2025 übermittelt. Im Folgenden sind nur die wichtigsten Beschlüsse aufgeführt:</p> <p>2022: Beschlussfassung über die Beauftragung einer vollständigen Installation für optionale Wallboxen für alle Stellplätze</p> <p>2024: Beschlussfassung über die Errichtung einer Photovoltaikanlage auf dem Dach der Wohnanlage in zwei Teilen. Die Finanzierung erfolgt über Sonderumlagen in Höhe von insgesamt max. 175.000 €</p> <p>2025: Beschlussfassung über die Erweiterung des PV-Beschlusses von 2024 um evtl. Mieterstrommodell und Wirtschaftlichkeitsoptimierung</p> <p>Beschlussfassung über die Maßnahme der kompletten Fassadenreinigung in Höhe von ca. 85.000 €</p>
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes modernes Erscheinungsbild auf. Sie wurde in einer für die Bauzeit üblichen Bauqualität errichtet. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, insgesamt einen sehr gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	gärtnerisch angelegt, gepflegt

4 Sondereigentum

4.1 Wohnung Nr. 41

Lage im Gebäude	2. Obergeschoss
Ausrichtung	Osten und Westen
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Westloggia bestehend aus: Wohnraum mit offener Küche, 2 Schlafräume, Bad, Flur, Abstell- nische
Wohnfläche	Der Aufteilungsplan enthält keine Wohnflächenangaben. Laut Angabe in der Teilungserklärung beträgt die Wohnfläche 85,18 m ² . Die beheizte Fläche ist in der Heizkostenabrechnung mit 82,85 m ² angegeben. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.
Nutzung	Es besteht kein Mietverhältnis.
Sondernutzungsrecht	-

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

<i>Hinweis</i>	<i>Im Rahmen des Ortstermins wurden geringfügige bauliche Abweichungen gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan festgestellt (siehe Anlage 4).</i>
Innenflächen	Innenputz, weiße Wandfliesen im Bad raumhoch
Deckenflächen	Innenputz
Fußböden	schwimmender Estrich, Fertigparkett in allen Räumen und Küche, grafitfarbene Bodenfliesen im Bad
Fenster	Kunststofffenster, Rahmeninnenseite weiß, Nachströmöffnung im Stockbereich je nach Erfordernis, keine Sprossenteilung Wohn-/Esszimmer mit raumbreiter und raumhoher Verglasung, 2 Zugänge zur Loggia Fensterbank innen: Naturstein bzw. Fliesen
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit Gurtwickler, im Kinderzimmer ausgebaut
Türen	Wohnungseingang: Stahlzarge mit schalldämmendem beschichtetem Türblatt, Sicherheitsbeschlag, Spion Innentüren: Stahlumfassungszargen, weiße Füllungstüren
Loggia	Stahlbetonfertigteileroberfläche, Holzfliesen 1 Stufe zum Wohnraum
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Wannenbad mit WC und Waschtisch, Unterputzspülkasten, Einhebelmischbatterie, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	Elektrounterverteiler mit eingebauten Sicherungsautomaten, Gegensprechanlage
Heizung	Fußbodenheizung mit Thermostatregler
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung Kleinraumlüfter mit Nachlauffunktion im Flur und Bad, Bedienung über Schalter
Kellerabteil	Abtrennung aus Leichtmetallwänden, Tür mit Vorhängeschloss

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Erhaltungsrücklage	zum 31.12.2024: Wohnung: 3.667,05 € TG-Stellplatz: 542,67 €
Hausgeld	Wohnung und TG-Stellplatz: seit 01.01.2023: 325,- €/mtl., davon 28,45 € Rücklage
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

Internetfassung für das Amtsgericht München

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 3-Personenhaushalt. Die Erschließung erfolgt über einen mittig angelegten Flur. Neben dem Eingang befindet sich das nach Osten ausgerichtete Bad, daran anschließend das Schlafzimmer. Gegenüber ist das Kinderzimmer angeordnet mit Ausrichtung nach Westen. Am Ende des Flurs liegt der Zugang zum Wohn-/ Esszimmer mit dem offenen Kochbereich. Die nach Westen ausgerichtete Loggia erstreckt sich über die gesamte Raumbreite und hat zwei Zugänge. Der Wohnbereich wird zusätzlich auch von Osten belichtet.
Belichtung/Besonnung	sehr gut
Ausstattungsstandard	gehoben
Modernisierungen	keine
Schönheitsreparaturen/ Baumängel	<ul style="list-style-type: none"> - Parkett in der Küche mit Gebrauchsspuren - fehlende Sockelleiste im Bereich der ursprünglich im Plan vorgesehenen Schiebetür zum Wohnzimmer - Rollladen im Kinderzimmer wurde ausgebaut <p>Vor Ort wurde eine deutliche Geräuscentwicklung beim Nachlauf der Lüfter festgestellt. Auf Nachfrage bei der Hausverwaltung, ob es sich hierbei um eine Funktionsstörung handeln könnte, teilte diese mit, dass sich die Geräuscentwicklung erhöht, wenn die Lüfter nicht regelmäßig gereinigt werden. Im Bedarfsfall wäre auch ein Austausch der Lüfter erforderlich.</p>
wirtschaftliche Wertminderung	Keller: eingeschränkte Lagerungsmöglichkeit wegen Rohrverlauf entlang der Decke und an der Rückwand
Fazit	Die Wohnung hat einen gut nutzbaren und großzügigen Zuschnitt. Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan ist die Küche gegenwärtig nur über das Wohn-/ Esszimmer zugänglich. Die Verbindung zum Flur besteht noch, wurde aber mit einer Holzplatte küchenseitig geschlossen. Ein Rückbau ist ohne großen baulichen Aufwand möglich. Die Ausstattung entspricht zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Abgesehen von genannten Schönheitsreparaturen/Mängeln befindet sich die Wohnung in einem sehr guten und gepflegten Zustand.

5 Wertermittlung

Nachfolgend werden die Verkehrswerte für die Wohnung und den Tiefgaragenstellplatz erstellt.

Grundstücksdaten

Ort:	Eisnergutbogen 49, 80639 München
Flurstück:	220/11
Grundstücksgröße:	insgesamt 3.369 m ²
ME-Anteile	13,18/1.000: Wohnung Nr. 41 ¼ Anteil am 8,00/1.000: TG-Stellplatz Nr. 82

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem vor kurzem erschienen Marktbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München sind für Wiederverkäufe von Wohnungen im ganzen Stadtgebiet folgende Mittelwerte angegeben:

Ø Preis, WF 76 m ² , alle Baujahre, gute Wohnlage, ohne Denkmalschutz	8.350 €/m ² WF
Baujahrsgruppe 2010 – 2021, Mittelwert: Standardabweichung +/- 15 %	9.900 €/m ² WF

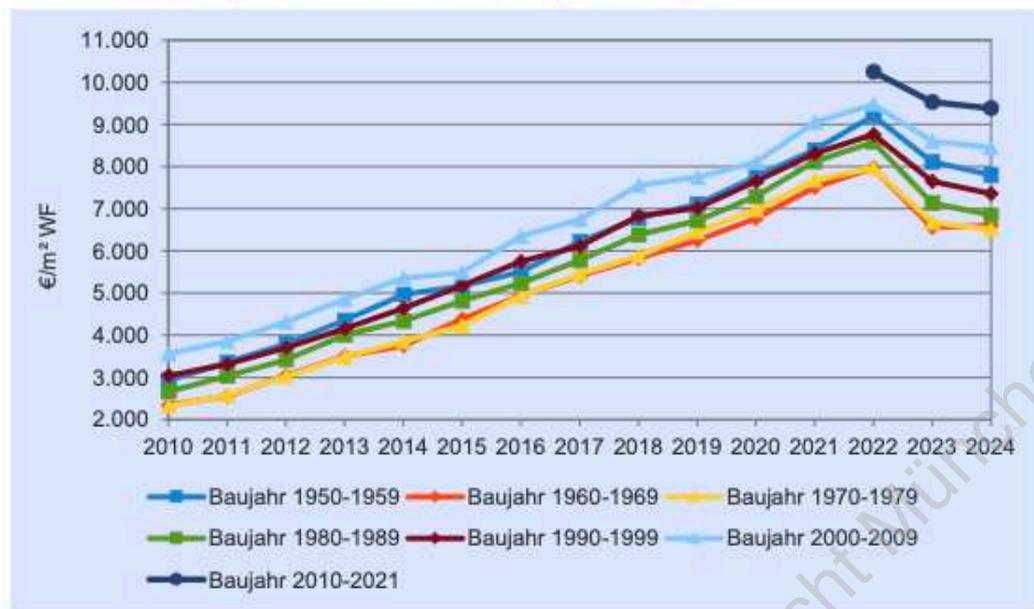
Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte deutlich gestiegen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 34 % über dem Vorjahresniveau.

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zeigt sich ein Anstieg der Vertragsanzahl von 32 % gegenüber dem Vorjahr, während bei den Preisen weiterhin Rückgänge zu verzeichnen sind. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7 % und von Wiederverkäufen 2 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2024 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 1,9 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahrs, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Im Frühjahrsticker 2025 sind erste Auswertungen zu den ersten beiden Monaten veröffentlicht. Für diesen Zeitraum ist eine Steigerung der Vertragszahlen insgesamt von 10 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen.

Die folgende Grafik aus dem Frühjahrsticker 2025 zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2010 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahrsgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Frühjahrsticker 2025

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegene Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wird.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer Pressemitteilung vom März 2025 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Das Angebot an Wohnimmobilien ist aktuell groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind. Nach ersten Prognosen ist im laufenden Jahr mit moderaten Zuwächsen bei den Kaufpreisen zu rechnen.

Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich dagegen bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €/m ²
1	4 / 2025	82	4.OG	2010	nein	gut	10.590
2	2 / 2025	84	11.OG	2017	nein	gut	12.204
3	2 / 2025	101	1.OG	2011	nein	gut	9.594
4	2 / 2025	100	2.OG	2010	nein	gut	8.676
5	5 / 2024	80	5.OG	2017	nein	gut	10.377
6	5 / 2024	101	1.OG	2011	nein	gut	9.911
7	4 / 2024	85	EG	2010	nein	gut	8.558
8	4/ 2023	72	2.OG	2012	nein	gut	11.280

Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Objekte liegen im direkten Umkreis zur gegenständigen Wohnanlage im neuen Wohnquartier Birketweg.
- Datenschutz: Die Vergleichspreise dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum April 2023 bis April 2025. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 2010 bis 2017 errichtet. Eine Anpassung an das Baujahr ist nicht erforderlich.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Alle Vergleichsobjekte haben eine Anbindung an einen Aufzug.
- Balkon/Loggia: Alle Objekte ab dem 1. OG sind mit einem Balkon ausgestattet. Die Erdgeschosswohnung hat Anbindung zu einer Terrasse und einer kleinen Gartenfläche.

- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 5 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Baujahr der Wohnungen kann davon ausgegangen werden, dass sich die Wohnung noch weitgehend in ihrem ursprünglichen Zustand befinden.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren						Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermietung	Etage	Σ	
1	10.590	+1%	±0%	±0%	±0%	-2%	-1%	10.484
2	12.204	+1%	±0%	±0%	±0%	-9%	-8%	11.228
3	9.594	+1%	+1%	±0%	±0%	+1%	+3%	9.882
4	8.676	+1%	+1%	±0%	±0%	±0%	+2%	8.850
5	10.377	+3%	±0%	±0%	±0%	-3%	±0%	10.377
6	9.911	+3%	+1%	±0%	±0%	+1%	+5%	10.407
7	8.558	+3%	±0%	±0%	±0%	+1%	+4%	8.900
8	11.280	-1%	-1%	±0%	±0%	±0%	-2%	11.054
Arithmetischer Mittelwert								10.147

Statistische Auswertung:

Minimalwert	8.850 €
Maximalwert	11.228 €
Arithmetischer Mittelwert	10.147 €
Median	10.392 €
Standardabweichung	832 €

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Ableitung des Vergleichswerts und für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- gute Wohnlage im Wohnquartier Birketweg im Bezirksteil Neuhausen
- gelegen nahe dem Hirschgarten
- sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- Geschäfte für den täglichen Bedarf im neu errichteten Hirschgarten Forum

Wohnanlage:

- großflächig angelegte und moderne Wohnanlage
- bauzeitentsprechendes Erscheinungsbild
- soweit erkennbar insgesamt sehr guter und gepflegter Erhaltungszustand
- Energieeffizienzklasse B

Wohnung:

- Lage im 2. Obergeschoss
- Ausrichtung nach Westen und Osten
- Westloggia
- Bad mit natürlicher Be- und Entlüftung
- Aufzug
- zeitgemäße Ausstattung, sehr guter Zustand
- Kellerabteil mit eingeschränkter Lagerungsmöglichkeit

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 10.400 €/m²

Vergleichswert 85,18 m² WF * 10.400 €/m² = 885.872 €

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse.

Beim Ortstermin wurde ein geringfügiger Instandhaltungsstau festgestellt. Die Kosten für die Beseitigung sowie für den Wiedereinbau des Rollladens werden pauschal mit 150 €/m² angesetzt:

BoG 85,18 m² * 150 €/m² = 12.777 €

5.3.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 41

Vorläufiger Vergleichswert		885.872 €
BoG	-	12.777 €
Vergleichswert	=	873.095 €

5.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Stellplatz rechts/oben im Vierfachparker Nr. 82 zu bewerten. Für die Wertermittlung sind daher die Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses stammen nachfolgende Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden.

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermie- tung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	11 / 2023	2011	Mehrfachparker	nein	gut	21.177
2	7 / 2023	2010	Mehrfachparker	nein	gut	35.000
3	6 / 2023	2009	Mehrfachparker	ja	gut	30.000

5.4.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Doppel-/ Mehrfachparker der Baujahre 2000-2021 für das gesamte Stadtgebiet ausgewertet. Sie lauten wie folgt:

Doppel- /Mehrfachparker	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	22.500 €
	Preisspanne	14.500 – 30.000 €

Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z.B. aus der Größe der Garagenanlage, dem Stellplatzangebot im Bereich öffentlicher Straßen und Flächen, der Art und Befahrbarkeit des Stellplatzes und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswertes einzubeziehen.

5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- kein Parklizenzengebiet
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- Stellplatz im Vierfachparker rechts/oben mit üblicher Abmessung
- gute Befahrbarkeit
- bauzeitentsprechender Erhaltungszustand der Tiefgarage

Vergleichswert = 25.000 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation zum Stichtag 31.07.2025, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für die Miteigentumsanteile je an dem Grundstück, Flst. 220/11 – Eisnergutbogen 3, 5, 45, 47, 49, 51, 53, 55 in 80639 München wie folgt begutachtet:

1) 13,18/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 41

mit **873.000, - €**
(in Worten: achthundertdreiundsiebzigtausend Euro)

¼ Miteigentumsanteil am

2) 8,00/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum Tiefgaragenstellplatz Nr. 82

mit **25.000, - €**
(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

München, den 29. August 2025


Barbara Kuntz



Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFIV	Wohnflächenverordnung

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 41, bauliche Abweichungen, o. M.

Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 41

Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage

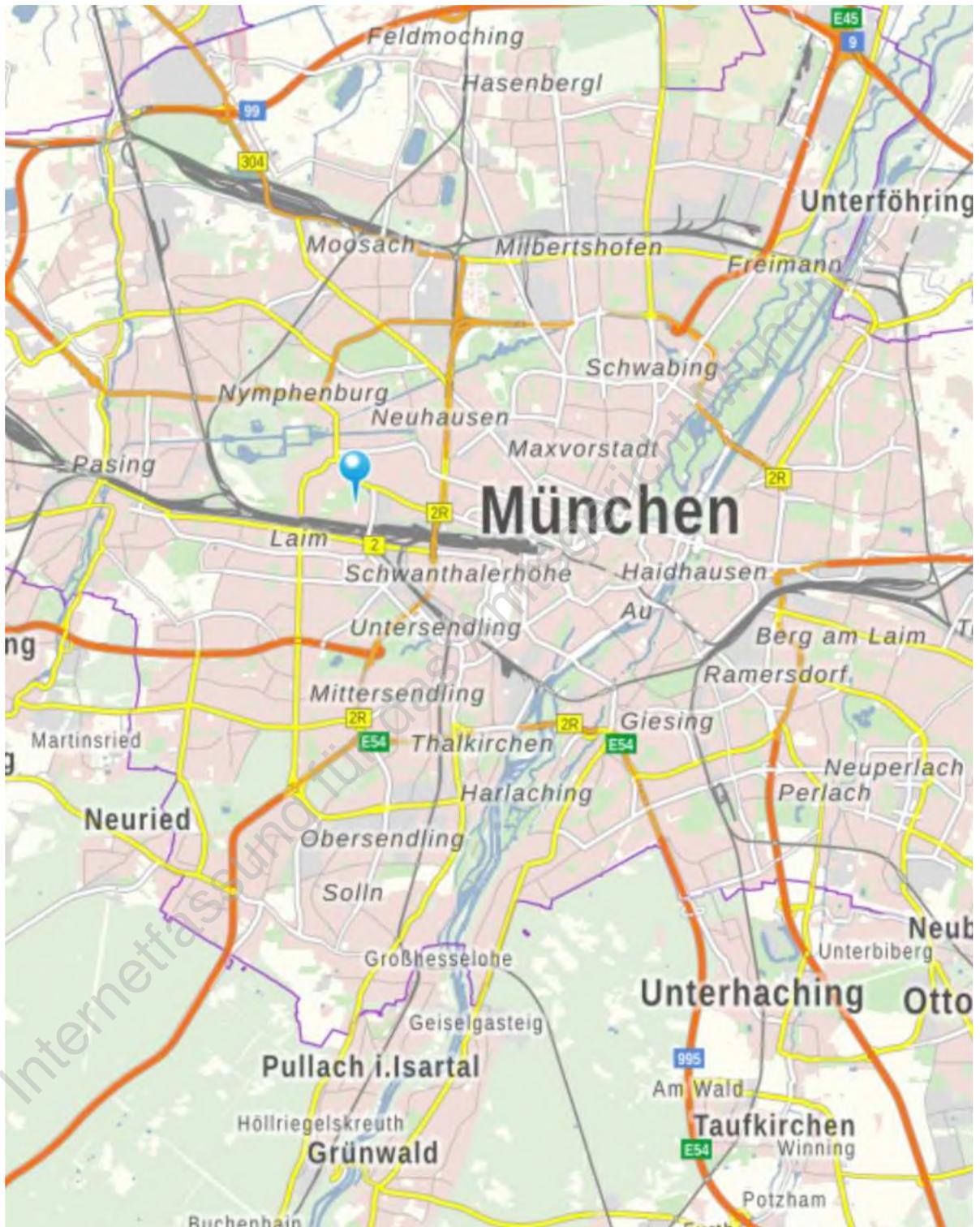
Anlage 7: Schnitt, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

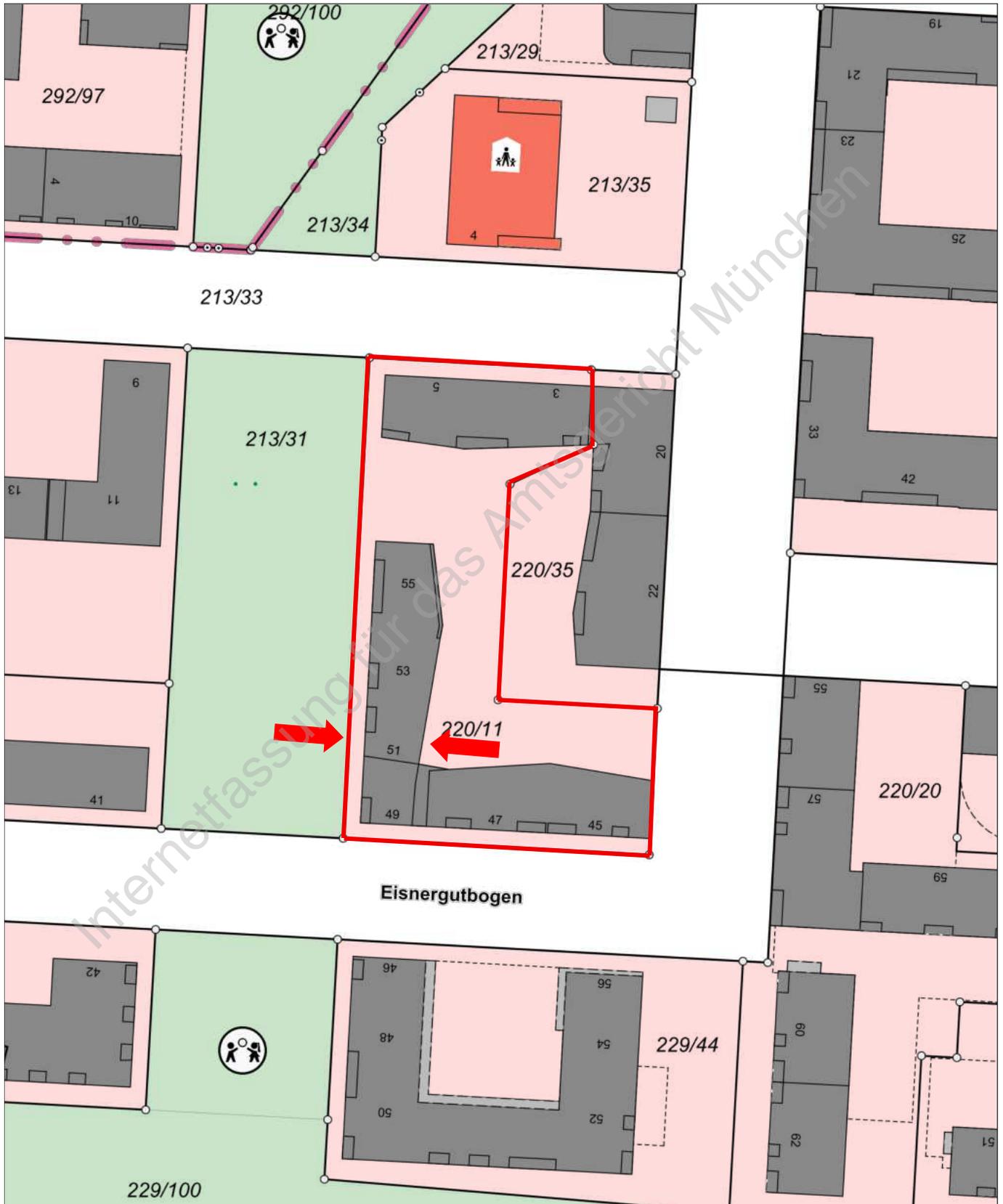


Anlage 3: Lageplan, M 1 : 1000

Flurstück: 220/11
Gemarkung: Neuhausen

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

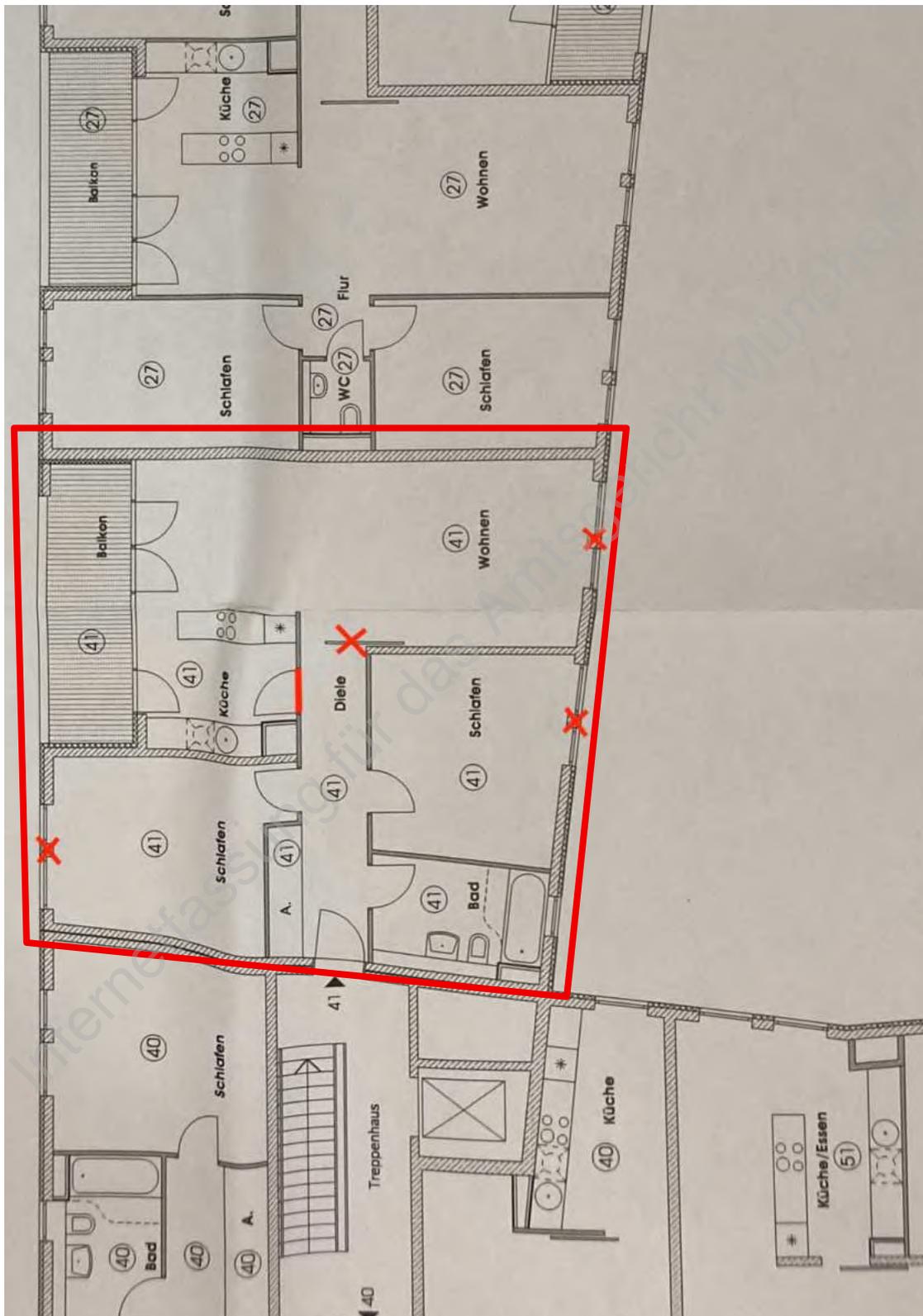
5335660



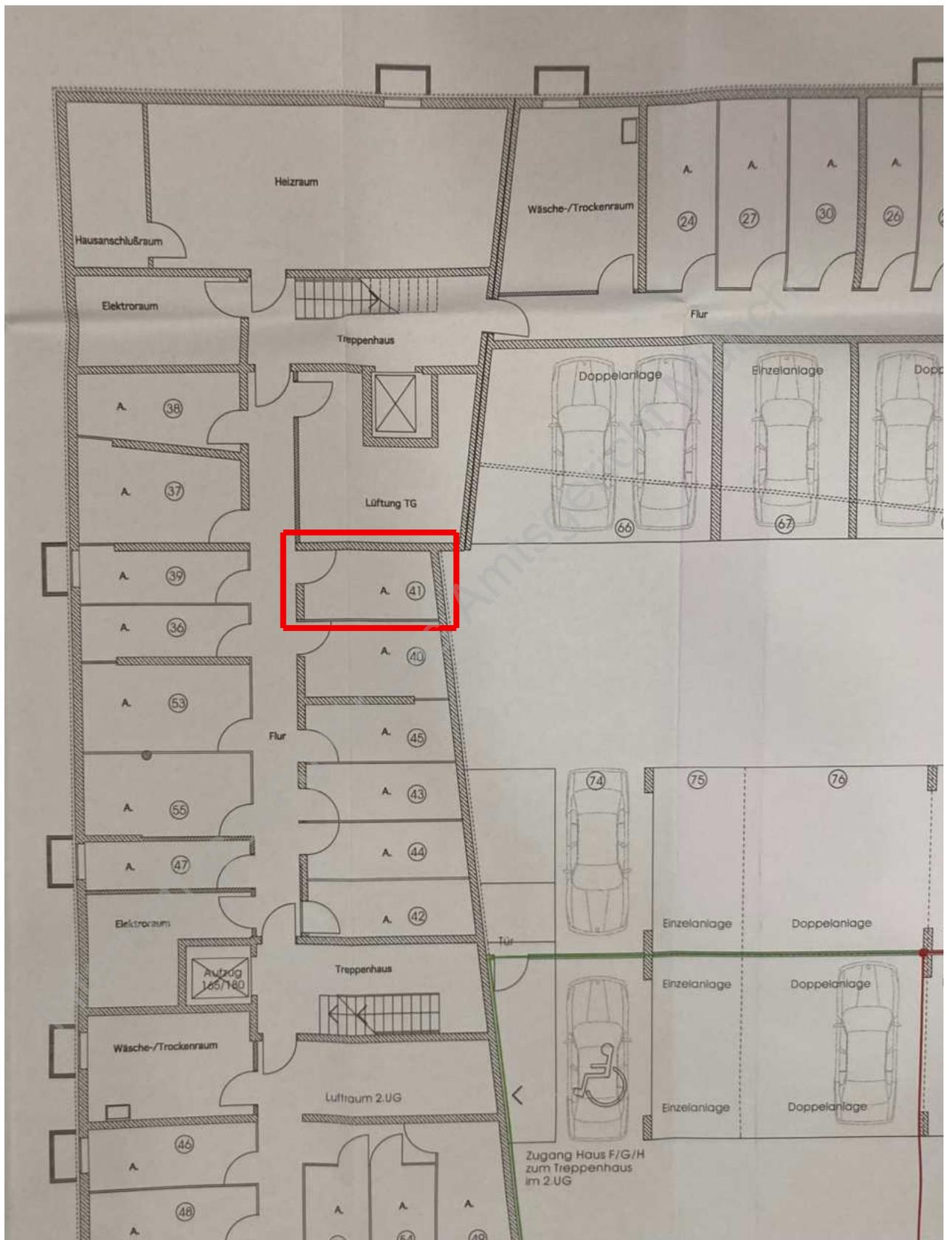
5335440

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

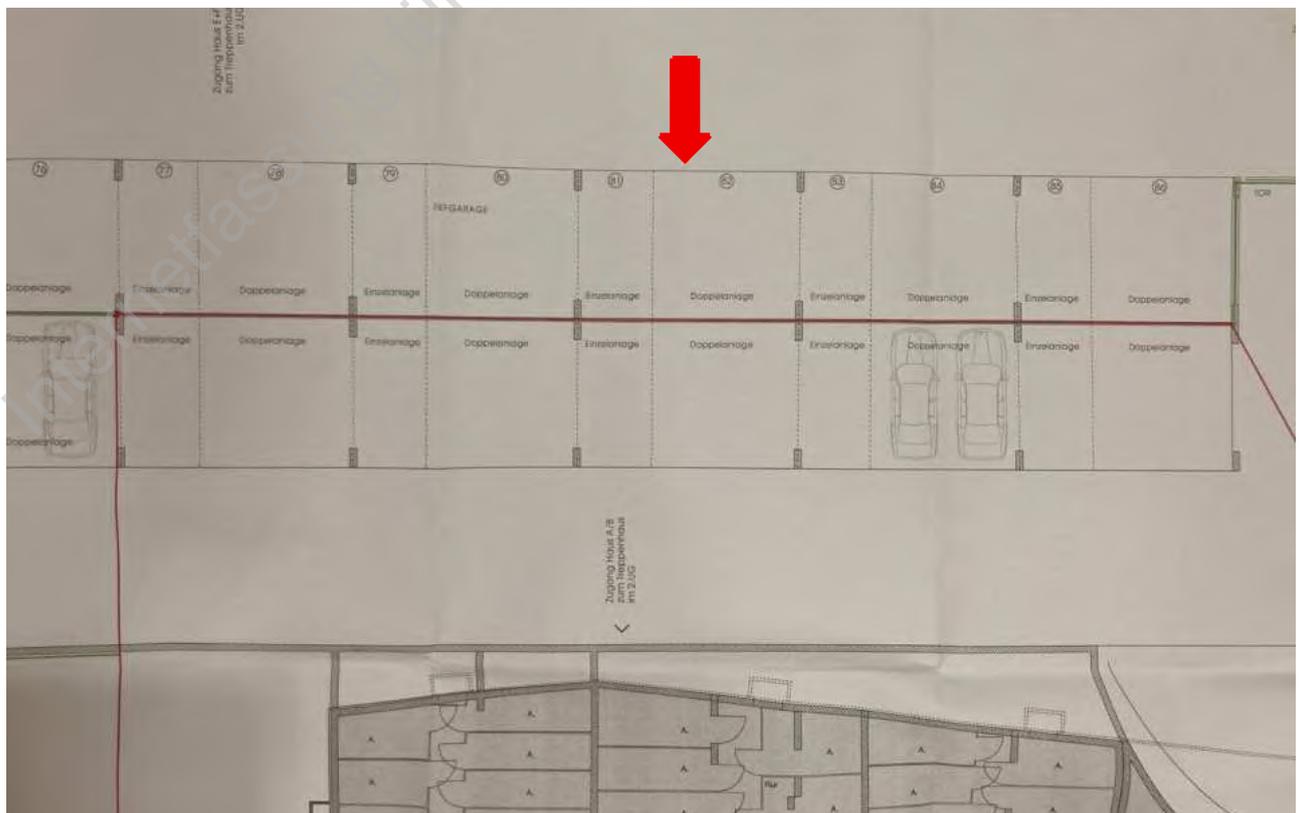
Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss mit Wohnung Nr. 41, bauliche Abweichungen, o. M.



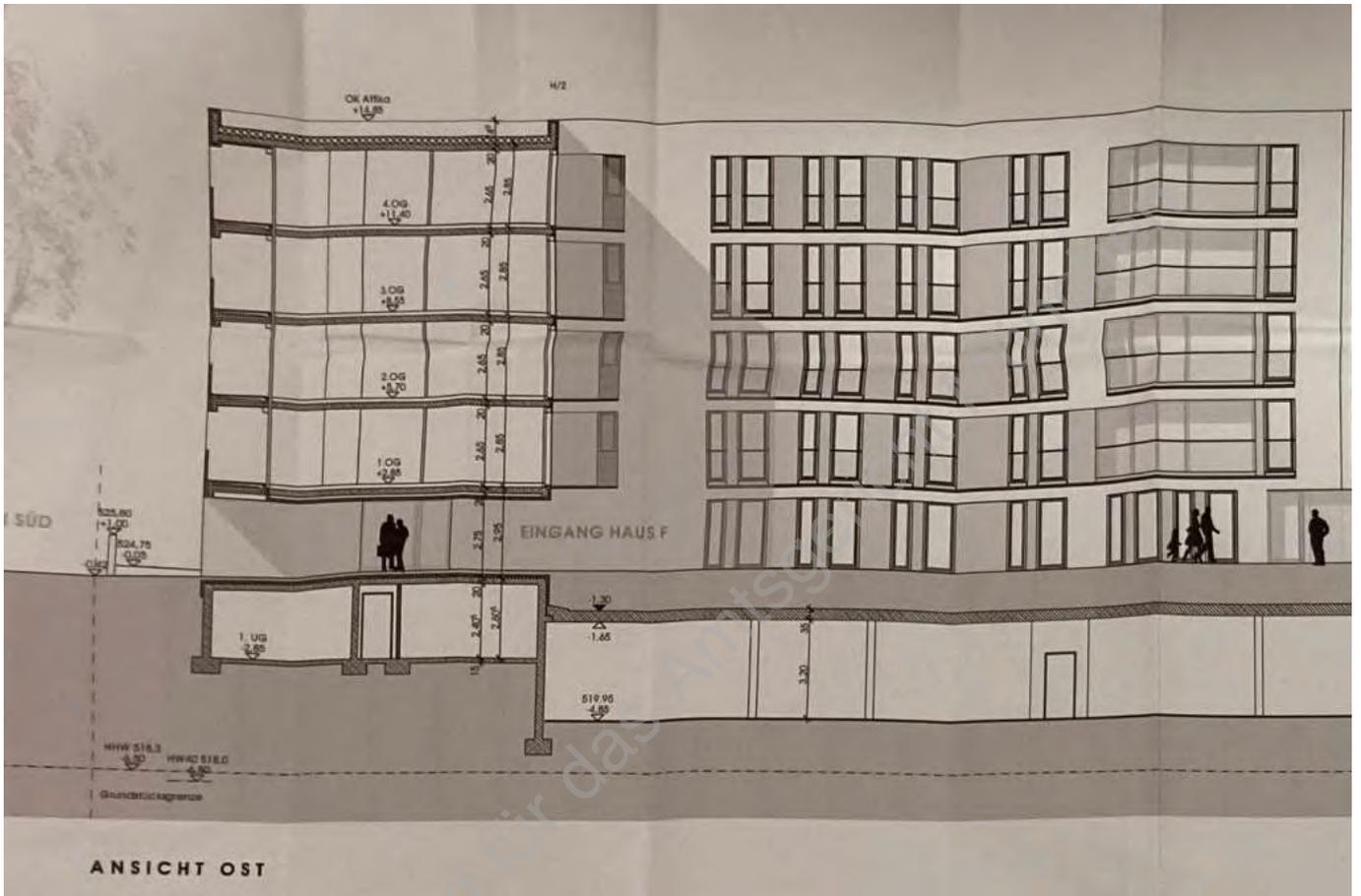
Anlage 5: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 41



Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage



Anlage 7: Schnitt



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von Südwesten



Foto 2: Blick vom angrenzenden Spielplatz zur Wohnung



Foto 3: Zugang zu Haus F/Eisnergutbogen 49 von Süden



Foto 4: Durchgang zum Hauseingang



Foto 5: Hauseingang



Foto 6: Blick zur Straße



Foto 7: Blick von Osten



Foto 8: Innenhof, Blick nach Süden



Foto 9: Innenhof, Blick nach Norden



Foto 10: Ein- und Ausfahrt Tiefgarage an der Nordseite der Wohnanlage



Foto 11: Tiefgaragenein- und ausfahrt



Foto 12: Hauseingang



Foto 13: Eingangsbereich



Foto 14: Aufgang zum 2. OG



Foto 15: Eingang zu Wohnung Nr. 41



Foto 16: Blick von der Loggia

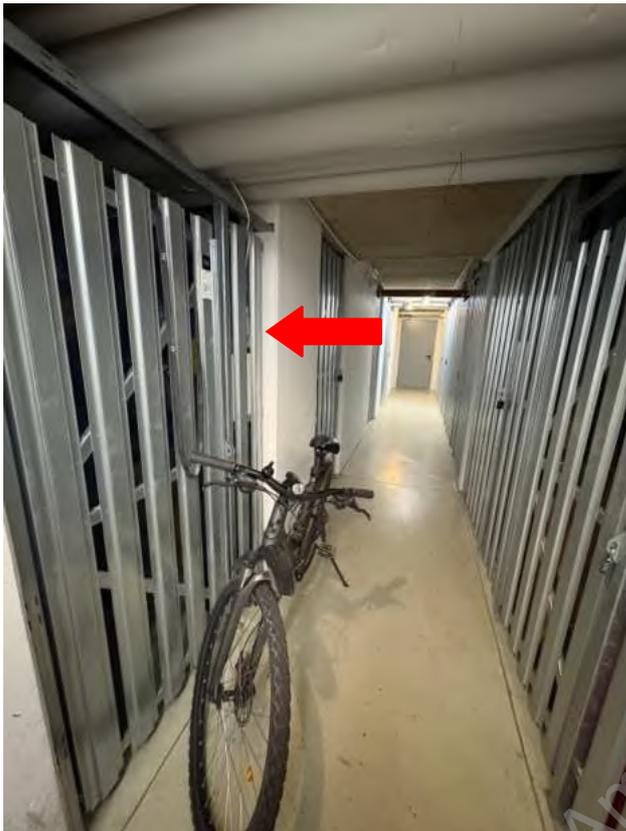


Foto 17: Kellerabteil Nr. 41

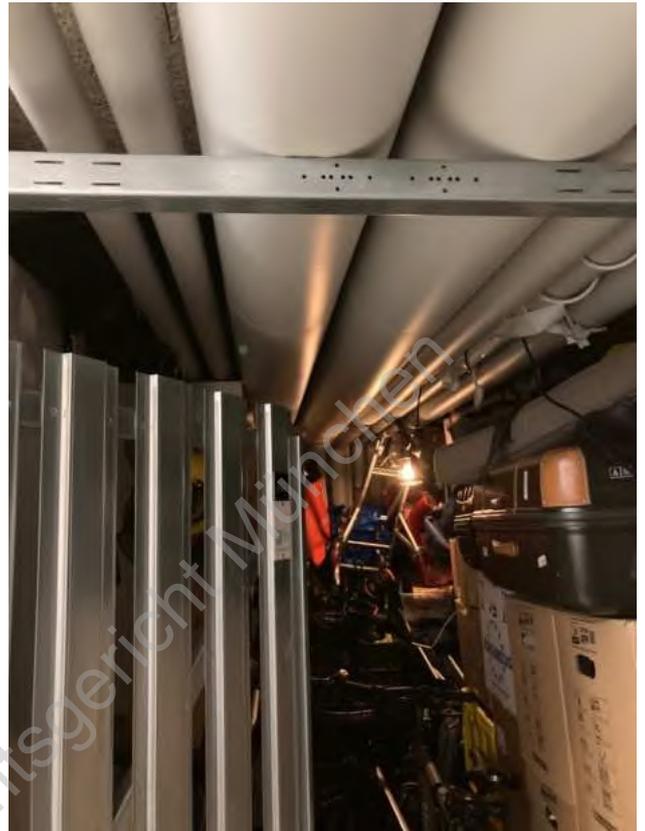


Foto 18: Rohrleitungen an Decke/Rückwand



Foto 19: Wasch- und Trockenraum



Foto 20: Tiefgaragenein- und ausfahrt

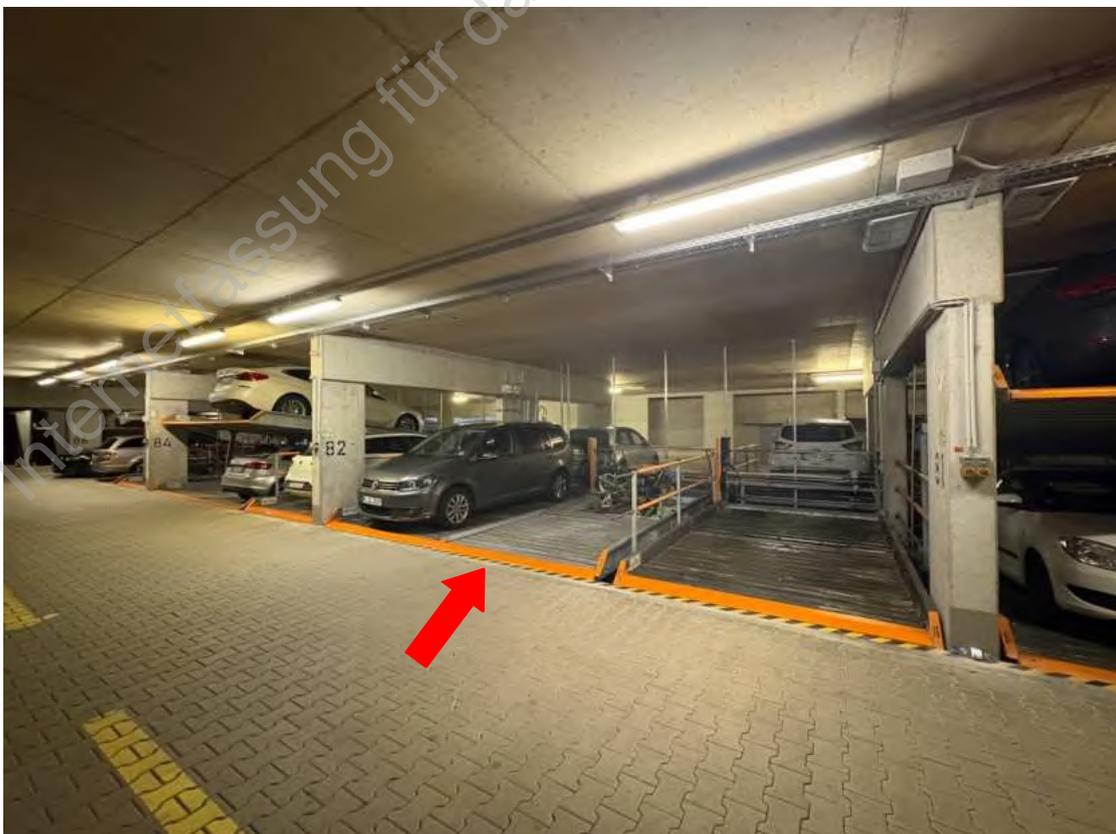


Foto 21: Stellplatz rechts/oben im Vierfachparket Nr. 82