

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

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 36/24

Objekte

5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachloggia,
2 Tiefgaragenstellplätze
Menterschwaigstr. 24a
81545 München

Stichtag

4. Oktober 2024

Datum

11. November 2024

Verkehrswerte

1) 2.000.000 €
2) 30.000 €
3) 30.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück.....	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Tiefgaragenanlage.....	12
3.7	Außenanlagen	13
3.8	Beurteilung.....	13
4	Wohnungseigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 5	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	16
4.4	Beurteilung.....	17
5	Wertermittlung	18
5.1	Wertermittlungsverfahren	18
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
5.3	Vergleichswert Wohnung	19
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	20
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	22
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts der Wohnung	24
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale.....	24
5.3.5	Vergleichswert Wohnung Nr. 5.....	24
5.4	Vergleichswert TG-Stellplatz	25
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise.....	25
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht.....	25
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts	25
6	Verkehrswert.....	26
7	Abkürzungsverzeichnis.....	27
8	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschlüsse vom 17.06.2024, 24.10.2024, AZ:1514 K 36/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekte	5-Zimmer-Dachgeschosswohnung mit Dachloggia, d. 181 m ² WF, Kellerabteil rd. 14 m ² NF, Baujahr 2014 2 Tiefgaragenstellplätze
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 04.10.2024

besondere Vorkommnisse Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien die Antragstellerin mit Tochter. Die Wohnungstür war vom Antragsgegner mit einem Codeschloss versehen worden, sodass kein Zugang zur Wohnung bestand. Das Treppenhaus, das Untergeschoss und die Tiefgarage konnten besichtigt werden. **Die Bewertung der Wohnung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand zur Verfügung gestellter Unterlagen erstellt.**

Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszüge vom 28.03.2024 - Lageplan M 1:1000 - Teilungserklärung UrkNr. 2825/T/2011 vom 22.11.2011 - 1. Nachtrag UrkNr. 2668/T/2013 vom 23.10.2013 - Aufteilungspläne Nr. 2010/062614, 2013-1003231 - Tekturplan vom 29.04.2013 - Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 24.02.2010, 30.09.2013 - Bauträgerkaufvertrag UrkNr. 472/T/2013 vom 06.06.2013 - Nachtrag UrkNr. 2669/T/2013 vom 23.10.2013 - Nachtrag UrkNr. 2670/T/2013 vom 23.10.2013 - 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 - Immobilienmarktbericht 2023 und Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses München - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt
-------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020-2024, Wirtschaftsplan 2024, Jahresabrechnung 2023
- 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 Giesing:

- 1) 176,74/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Haus A mit Terrasse (=Loggia) und Kellerabteil Nr. 5 (Blatt 55573)
- 2) 2/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 13 (Blatt 55581)
- 3) 2/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 14 (Blatt 55582)

je an dem Grundstück der Gemarkung Giesing
Flst. Sektion 7, 12860/7 – Meterschwaigstraße 24, 24a
Gebäude- und Freifläche zu 1.860 m²

Abteilung I

Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.

Abteilung II

Blätter 55573, 55581, 55582

Lfd. Nr. 1

gelöscht

Lfd. Nr. 2

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 36/2024); eingetragen am 28.03.2024.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich im 18. Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der südlichste Bezirk Münchens erstreckt sich zwischen der Humboldtstraße im Norden und dem Perlacher Forst im Süden. Er gliedert sich in die Bezirksteile Untergiesing, Siebenbrunn, Giesing, Neuharlaching, Harlaching.

Mikrolage

Die Bebauung im Stadtbezirk ist sehr heterogen. In Untergiesing, der Bezirksteil zwischen der Humboldtstraße und der Candid-Auffahrt unterhalb der Isarhangkante, ist immer noch der Charakter als ehemals typische Arbeitervorstadt mit schlichtem und dichtem Mietwohnbestand erkennbar. Der Siedlungsbereich um den Wettersteinplatz in Giesing wird bestimmt von Blockbebauung aus der Zeit vor dem Zweiten Weltkrieg. Im südlich anschließenden Neuharlaching prägen Eigenheime sowie gemeinnütziger Geschosswohnungsbau das Stadtbild. Harlaching liegt im Südosten auf der Hochterrasse des rechten Isarufers, von dem es im Westen begrenzt wird. Es ist ein aus der Gartenstadtidee um die letzte Jahrhundertwende entstandenes repräsentatives Villenviertel. Wegen seiner exponierten Lage am Isarhochufer gehört es zu den besten und teuersten Wohnlagen Münchens.

Die gegenständliche Wohnanlage liegt im südlichen Bezirksteil Harlaching im Villenviertel Mengerschwaige. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt von der Geisalgasteigstraße im Osten, den Bahngleisen im Süden, dem Isarhochufer im Westen und der Mengerschwaigstraße mit dem Schmorellplatz im Norden.

Freizeitwert

Die Isar- und Flaucheranlagen im Westen des Stadtbezirks sind zusammen mit dem Tierpark Hellabrunn eine der wichtigsten Freizeit- und Naherholungsgebiete. Jenseits der Geisalgasteigstraße grenzt direkt das große gemeindefreie Waldgebiet Perlacher Forst an.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die Geisalgasteigstraße besteht in Richtung Norden Anschluss zum Mittleren Ring und in entgegengesetzter Richtung zur angrenzenden Gemeinde Grünwald.

Öffentlicher Verkehr

Der Stadtbezirk ist über die U1 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Die Straßenbahnhaltestelle der Linie 25 liegt im Gehbereich.

Parksituation

Das Parkangebot in der Umgebung ist sehr gut. Die Parkflächen sind nicht gekennzeichnet.

Entfernungen	Straßenbahnhaltestelle Mengerschwaige	ca. 90 m
	Klinikum Harlaching	ca. 1,5 km
	U-Bahnhof Mangfallplatz	ca. 3 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 8 km
	Hauptbahnhof München	ca. 9 km
	Flughafen München	ca. 58 km
Umgebungssituation	Das Wohngebiet im näheren Umfeld ist insgesamt locker bebaut. Hier befinden sich neben gut durchgrüntem Einzelanwesen mit großen Grundstücken auch kleine Eigentumswohnanlagen.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Villenviertel Mengerschwaige gehört zur besten Wohnlage Münchens.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 300 m (LL) in südöstlicher Richtung jenseits der Geiseltalstraße.	
Infrastruktur	Geschäfte und infrastrukturelle Einrichtungen sind fußläufig nicht erreichbar. In Harlaching sind diese am Theodolindenplatz und entlang der Grünwalder Straße angesiedelt. In der ca. 8 km entfernten Innenstadt steht ein vielfältiges Angebot an Geschäften und kulturellen Einrichtungen zur Verfügung.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 30 m
Mittlere Tiefe	ca. 58 m
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung im Osten und Westen
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. 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 ca. 11,50 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, keine Parkflächenkennzeichnung
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Kabel

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	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 Gutachtenerstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständliche Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständliche Bewertungsgrundstück liegt gegenwärtig noch kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach 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. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgeviert.

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	Wohnanlage bestehend 2 Einzelhäusern mit Tiefgarage Mengerschwaigstr. 24a (Haus A): 5 Wohneinheiten Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, Dachgeschoss Mengerschwaigstr. 24 (Haus B/Rückgebäude): 4 Wohneinheiten Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss Tiefgaragenanlage mit 10 Stellplätzen, 1 oberirdische Garage
Baujahr	2014
Konzeption	Mengerschwaigstr. 24a UG: Kellerabteile, Hobby, Funktionsräume, Schleuse zur TG EG/OG: je 2 Wohnungen, DG: 1 Wohneinheit
Energieausweis	vom 08.09.2014 für Haus A: Endenergiebedarf 47,6 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse A

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton 25 cm mit außenliegender Wärmedämmung
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk 24 cm mit Wärmedämmverbundsystem
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Stahlbeton 25 cm
Treppen	zweiläufig mit Zwischenpodesten, Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbeton-Elementdecken
Dach	Walmdach mit Eindeckung aus Titan-Zinkblech
Spenglerarbeiten	Titan-Zinkblech
Fassaden	Sockelputz, mineralischer Außenputz, farbig abgesetzte Putzaschen an den Hausecken und an den Fenstern
Balkone	Stahlbetonplatten auf Stützenkonstruktion, Absturzsicherung als lackierte Stabgeländekonstruktion
Zugang	überdachter Hauseingang an der Nordostseite, schwellenfreier Zugang, seitlich verlaufende Rampe mit Edelstahlhandlauf; Eingangstür in thermisch getrennte Alu-Glaskonstruktion mit feststehendem Seitenteil, integrierte Tür-, Sprech- und Klingelanlage mit Videofunktion, freistehende Briefkastenanlage
Besondere Bauteile	Dachgauben, Eindeckung aus Titan-Zinkblech
Raumhöhen	lt. Plan: UG: 2,50 m, EG: 2,76 m, OG: 2,76 m, DG: 2,90 m

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Belag aus Granitstein, Treppengeländer in Edelstahl mit Elementen aus Sicherheitsglas
Untergeschoss	Wände und Decken gestrichen, Stahltüren, Zugangsschleusen zur Tiefgarage, Estrich geglättet

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwassernetz
Elektroinstallation	in einer für die Bauzeit üblichen Ausführung
Heizung	Gaszentralheizung mit Brennwerttechnik
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	Haltestopp in jedem Geschoss zwischen UG und DG
Regenerative Energien	-

3.6 Tiefgaragenanlage

Anlage	Tiefgaragenanlage mit 10 Einzelstellplätzen, Ein- und Ausfahrt entlang der westlichen Grundstücksgrenze
Bauweise	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, elektrisch gesteuertes Ein- und Ausfahrtstor als feuerverzinktes Sektionaltor mit offenen Lochblechpaneelen, Ampelanlage für einspurige Ein- und Ausfahrt; Bedienung von außen mit Funksteuerung, von innen über Deckenzugschalter, Fahr- und Stellflächen mit geglätteter Oberfläche, Stellplatzkennzeichnung
Bewertungsobjekte	Einzelstellplätze Nr. 13 und Nr. 14 Abmessung 2,50 * 5,00 m Nr. 13 – intern Nr. 3: Wallbox Nr. 14 – intern Nr. 4: abschließbarer Starkstromanschluss und 2 Steckdosen,

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	straßenseitig lackierter Metallzaun als vertikale Stabgeländerkonstruktion, Holzzaun zu den Nachbargrundstücken
Freiflächengestaltung	Durchgang zur Gemeinschaftsfläche und zu Haus B neben der Tiefgarageneinfahrt, diverse Anpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen, Einfassung der Wohnungsgärten mit Gitterzäunen und Gartentor, Sitzbank, Wegbeleuchtung
Befestigte Flächen	Granitsteinplatten und Pflaster

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümerversammlungen 2022-2024 übermittelt. Es wurden folgende Beschlüsse gefasst:</p> <p>2022: Beschlussfassung über die Errichtung eines Fahrradabstellplatzes und die Montage von Wandhaken an der Rückseite der Tiefgaragenstellplätze zur Aufhängung eines Fahrrads</p> <p>2024: Beschlussfassung über den Tausch des Warmwasserspeichers</p>
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes modernes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als sehr gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümerversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen sehr guten und äußerst gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	gärtnerisch angelegt, sehr gepflegt

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 5

Lage im Gebäude	Dachgeschoss																																
Ausrichtung	allseitig																																
Raumaufteilung	5-Zimmerwohnung mit Dachloggia, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Küche, Schlafzimmer mit Ankleide, Eltern-Bad mit Sauna, 3 Kinderzimmer, Kinder-Bad, Flur, Diele																																
Wohnfläche	<p>Aufteilungsplan und Teilungserklärung enthalten keine Wohnfläche. Die Eigentümerin hat daraufhin der Unterzeichnerin den Werkplan ausgehändigt. Eine Überprüfung ergab, dass es sich bei den darin angegebenen Flächenmaßen um die Grundfläche, nicht aber die Wohnfläche handelt. Die Grundfläche incl. der Dachterrasse beträgt insgesamt 212,46 m². Die Unterzeichnerin hat bei dem für die Entwurfsplanung zuständigen Architekturbüro angefragt. Dieses übermittelte der Unterzeichnerin die Tekturplanung mit den darin eingetragenen Wohnflächen für jeden Raum. Da es sich um Rohbaumaße handelt, wird zusätzlich ein Putzabzug von 3 % berücksichtigt. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.</p> <table> <tr><td>Wohnen/Essen</td><td>52,05 m²</td></tr> <tr><td>Kochen</td><td>17,82 m²</td></tr> <tr><td>Schlafen</td><td>16,97 m²</td></tr> <tr><td>Ankleide</td><td>6,87 m²</td></tr> <tr><td>Eltern-Bad mit Sauna</td><td>14,79 m²</td></tr> <tr><td>Flur 1</td><td>2,30 m²</td></tr> <tr><td>Flur 2</td><td>9,26 m²</td></tr> <tr><td>Diele</td><td>11,34 m²</td></tr> <tr><td>Kind 1</td><td>12,00 m²</td></tr> <tr><td>Kind 2</td><td>12,60 m²</td></tr> <tr><td>Kind 3</td><td>11,56 m²</td></tr> <tr><td><u>Kinder-Bad</u></td><td><u>9,34 m²</u></td></tr> <tr><td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>171,59 m²</td></tr> <tr><td colspan="2">½ - Ansatz:</td></tr> <tr><td><u>Dachloggia</u></td><td><u>9,32 m²</u></td></tr> <tr><td></td><td>rd. 181,00 m²</td></tr> </table>	Wohnen/Essen	52,05 m ²	Kochen	17,82 m ²	Schlafen	16,97 m ²	Ankleide	6,87 m ²	Eltern-Bad mit Sauna	14,79 m ²	Flur 1	2,30 m ²	Flur 2	9,26 m ²	Diele	11,34 m ²	Kind 1	12,00 m ²	Kind 2	12,60 m ²	Kind 3	11,56 m ²	<u>Kinder-Bad</u>	<u>9,34 m²</u>	incl. 3 % Putzabzug	171,59 m ²	½ - Ansatz:		<u>Dachloggia</u>	<u>9,32 m²</u>		rd. 181,00 m ²
Wohnen/Essen	52,05 m ²																																
Kochen	17,82 m ²																																
Schlafen	16,97 m ²																																
Ankleide	6,87 m ²																																
Eltern-Bad mit Sauna	14,79 m ²																																
Flur 1	2,30 m ²																																
Flur 2	9,26 m ²																																
Diele	11,34 m ²																																
Kind 1	12,00 m ²																																
Kind 2	12,60 m ²																																
Kind 3	11,56 m ²																																
<u>Kinder-Bad</u>	<u>9,34 m²</u>																																
incl. 3 % Putzabzug	171,59 m ²																																
½ - Ansatz:																																	
<u>Dachloggia</u>	<u>9,32 m²</u>																																
	rd. 181,00 m ²																																
Nutzung	Leerstand seit April 2023																																
Raumhöhe	DG: ca. 2,90 m/max. 3,70 m im Esszimmer (lt. Mitteilung)																																

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die vor Ort anwesende Eigentümerin teilte mit, dass die Ausstattung der Wohnung nicht der Standardausführung gemäß der Baubeschreibung entspricht. Sie händigte vor Ort der Unterzeichnerin die Rechnungen für die Sonderausstattung aus sowie einen Speicherstick mit Fotos und Videos, die die Innenräume zum Zeitpunkt des Auszugs im April 2023 zeigen.
Innenstützen	IPE-Stahlträger in Küche und Wohnzimmer
Innenflächen	Innenputz, Elternbad: 1 Wand mit Naturstein, Spezialputz und großformatige Wandfliesen im Nassbereich, Kinderbad: weiße Wandfliesen im Nassbereich
Decken/Dachschrägen	beplankte Gipskartonkonstruktion verspachtelt und weiß gestrichen
Fenster	Holz-Alufenster mit Dreifach-Isolierverglasung, dunkelgrau/weiß, 2 Hebe-Schiebetüren zur Dachloggia, 9 Dachgauben, 2 Dachliegefenster mit Außenjalousien Fensterbänke innen: Granit Fensterbänke außen: Aluminium
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden mit elektrischen Betrieb
Fußböden	schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung, Fertigparkett-Dielen in Eiche in Farbe Tüffelgrau Dielenmaß 2800/350/18 mm Feinsteinzeug in den Sanitärräumen und Küche in unterschiedlichen Größen und Farbauswahl
Türen	Wohnungseingang Aufzug: 3-Bullaugen-Haustür mit Code Wohnungseingang Treppenhaus: weiß beschichtete Schallschutztür mit Mehrfachverriegelung, elektronisches Türschloss mit Zahlencode Innentüren: Holztüren mit Kassettenfüllung, weiß lackiert, zur Ankleide als Schiebetür, Doppelglastür zum Esszimmer
Innentreppe	einläufige Treppe zwischen Wohnungseingang im Treppenhaus und Diele, Trittstufen aus Holz entsprechend Bodenbelag, Setzstufen weiß verputzt, Edelstahlhandlauf
Dachloggia	Ausrichtung nach Süden, zur Hälfte überdacht mit Bogendecke, Absturzsicherung als Stabgeländer, Glasfüllung mit blickdichter Folie, Granitplatten
Lüftung	alle Räume mit Fensterlüftung

Zubehör	Die Küche wurde maßangefertigt und ist fest eingebaut. Sie ist somit Bestandteil der Wohnung. Kochinsel mit integrierter Abluft in Arbeitsplatte aus Granit.
Sanitärinstallation	Elternbad: freistehende Badewanne, Hänge-WC und Bidet mit Unterputzspülkasten in weißer Ausführung, Beton-Doppelwaschbecken, geflieste bodengleiche Dusche mit Ganzglastür, eingebaute Sauna Solida aus Hemlock Holz mit Infrarot-Rückenstrahler und Ganzglastür, Maße 160/200/208 cm Kinderbad: 2 Waschbecken, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, und Bidet in weißer Ausführung, geflieste bodengleiche Dusche mit Ganzglastür, Abstellplatz für Waschmaschine und Trockner mit Granitplattenabdeckung
Elektroinstallation	Gegensprechanlage mit Videokamera, Bewegungsmelder, BUS-System mit 4 zusätzlichen Servern im Sicherungskasten zur Programmierung von Heizung, Licht und Rollläden; zusätzlich manuelle Bedienung mittels Glasschalter in jedem Raum zur Temperaturmessung und für die Bedienung von Licht und Rollläden; TV-Anschluss über WC/Bidet; Bodentank mit Elektrosteckdosen im Esszimmer und Wohnzimmer, wohnungseigene Alarmanlage, Rauchmelder; Dachloggia: mehrere Stromauslässe für Licht und Verschattung, Steckdosen
Heizung	Fußbodenheizung in allen Räumen, Anschluss für Kamin, Handtuchheizungen in den Bädern Messung des Wärmemengenverbrauchs per Funk
Aufzug	direkt in die Wohnung, 3-Bullaugen-Haustür mit individuellen Code
Kellerraum	Bodenfliesen, Innenputz, 1 Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Ausgussbecken mit Kalt- und Warmwasser, abschließbare Tür aus Leichtmetall, Nutzfläche ca. 14 m ² lt. Plan

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2024 für Wohnung und 2 Tiefgaragenstellplätze: 845,- €/mtl. davon 90,37 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: anteilig 6.286,48 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich den Planunterlagen nach zu urteilen für einen 4 bis 5-Personenhaushalt. Über die zentral angeordnete Diele erreicht man den nach Nordwesten ausgerichteten Elterntrakt und den Kindertrakt im Nordosten. Der Wohn- /Essbereich mit der von dort aus zugänglichen Dachloggia und die offene Küche orientieren sich nach Süden.
Belichtung/Besonnung	Die Wohnung erstreckt sich über das gesamte Dachgeschoss und erhält somit von allen Seiten Licht. Aufgrund von Geschosslage und Fensterflächenanteil werden sehr gute Belichtungsverhältnisse angenommen.
Ausstattungsstandard	Anhand von Beschreibung, den vorgelegten Innenaufnahmen und Videos kann eine hochwertige Ausstattung festgestellt werden.
Instandhaltungen	Die Wohnung wurde laut Auskunft der Antragstellerin zum Auszug im April 2023 gestrichen. Seit dem steht die Wohnung leer.
Bauschäden/-mängel	nicht bekannt
Fazit	Die Wohnung hat den Planunterlagen nach zu urteilen einen zeitgemäßen und großzügig angelegten Zuschnitt. Die Raumhöhe von ca. 2,90 m bis max. 3,70 m im Esszimmer liegt deutlich über der üblichen Raumhöhe neuwertiger Wohnungen von ca. 2,50 m. Die direkte Aufzugsanbindung ermöglicht einen barrierefreien Zugang vom Hauseingang bis in die Wohnung sowie zum Untergeschoss. Zum Zeitpunkt des Auszugs der Antragstellerin befand sich die Wohnung – wie die vorgelegten Fotos und Videos zeigen – in einem sehr gepflegten Zustand.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. Sektion 7, 12860/7 Mengerschwaigstr. 24, 24a
Gebäude- und Freifläche zu 1.860 m²
ME-Anteil 176,74/1.000: Wohnung Nr. 5
2/1.000: TG-Stellplatz Nr. 13
2/1.000: TG-Stellplatz Nr. 14

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 Vergleichswerts 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 Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München wird für das Berichtsjahr 2023 für Wiederverkäufe von Wohnungen in bester Wohnlage im ganzen Stadtgebiet folgender Mittelwert ausgewertet:

Baujahrsgruppe 2010-2020, Mittelwert:
Standardabweichung +/- 10 %

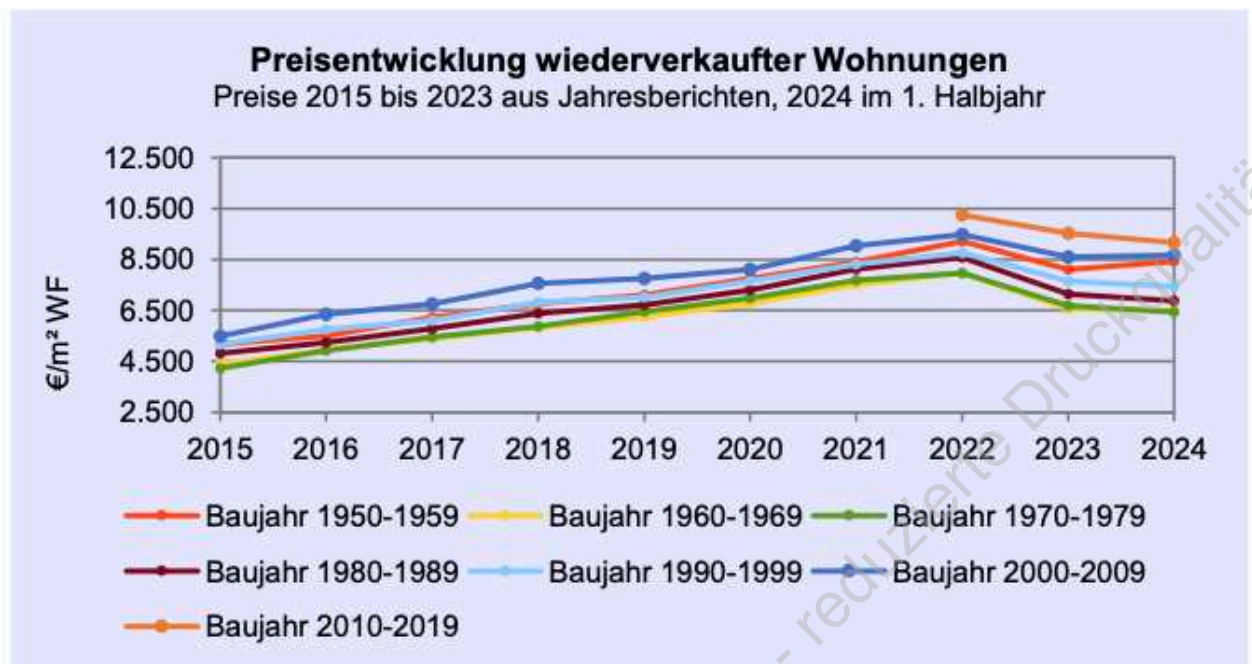
12.550 €/m²WF

Laut dem aktuellen Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München für das Jahr 2023 ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte in Folge weiter deutlich zurückgegangen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr 11 %.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sind weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellbar. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahrs.

Die folgende Grafik aus dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2015 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen.



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

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegender 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 wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. In den vergangenen Jahren wurden Neubauobjekte oft schon vor der Fertigstellung abverkauft. Das Interesse an neuwertigen Objekten ist weiterhin hoch. Allerdings ist die Finanzierung solcher Objekte aufgrund der deutlich gestiegenen Zinsen und des hohen Preisniveaus nur für einen kleinen Käuferkreis möglich. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Juli 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preisrückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

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, Lage 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	Ver- mietung	Lage-GAA	Kaufpreis €/m ²
1	2 / 2024	109	MD	2011	nein	beste	9.733
2	1 / 2024	72	1.OG	2014	ja	beste	9.655
3	12 / 2023	128	DG	2013	nein	beste	14.627
4	12 / 2023	88	1.OG	2014	nein	beste	11.892
5	11 / 2023	112	1.OG	2014	nein	beste	11.774
6	11 / 2022	95	1.OG	2013	nein	beste	10.190
7	6 / 2022	89	DG	2013	nein	beste	10.628
8	3 / 2022	127	1.OG	2017	nein	beste	13.952

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen im Wohnviertel Mengerschwaige in einem Umkreis von max. 1 km (LL) zur gegenständigen Wohnanlage in bester Wohnlage. Ein Vergleichsobjekt stammt direkt aus der Wohnanlage. Die Objekte Nr. 3 und 6 liegen in nächster Nähe zum Isarhochufer, die Objekte 1 und 7 nahe der südlichen Stadtgrenze.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum März 2022 bis Februar 2024. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 2011 bis 2017 errichtet.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 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. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist deutlich größer als die der Vergleichsobjekte. Dies ist bei der Anpassung entsprechend zu berücksichtigen.
- Vermietung: Bis auf das Objekt Nr. 2 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Nach Mitteilung des Gutachterausschusses haben bis auf das Objekt Nr. 1 alle Wohnungen eine Aufzugsanbindung. Bei dem Vergleichsobjekt Nr. 1 handelt es sich außerdem um eine Maisonettewohnung.
- Balkon/Loggia/Dachterrasse: Alle Vergleichsobjekte sind mit einem Balkon bzw. einer Dachterrasse ausgestattet.

- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Die Wohnungen wurden in etwa innerhalb der letzten 10 Jahre errichtet. Es ist davon auszugehen, dass die Ausstattungen der Vergleichsobjekte noch weitgehend original ist.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermiet- ung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	9.733	-2%	-7%	+2%	±0%	±0%	+2%	-5%	9.246
2	9.655	-2%	-10%	±0%	+9%	-1%	+1%	-3%	9.365
3	14.627	-3%	-5%	-3%	±0%	±0%	±0%	-11%	13.018
4	11.892	-3%	-9%	±0%	±0%	-1%	±0%	-13%	10.346
5	11.774	-3%	-7%	±0%	±0%	-1%	±0%	-11%	10.479
6	10.190	-8%	-8%	±0%	±0%	-1%	+5%	-12%	8.967
7	10.628	-9%	-9%	+2%	±0%	±0%	±0%	-16%	8.928
8	13.952	-10%	-5%	-3%	±0%	-1%	±0%	-19%	11.301
		Arithmetischer Mittelwert							10.206

*Zu-/Abschlag Gebäude: Bauweise, Alter, Modernisierungsgrad, Balkon, Aufzug

Statistische Auswertung:

Minimalwert	8.928 €
Maximalwert	13.018 €
Arithmetischer Mittelwert	10.206 €
Median	9.856 €
Standardabweichung	1.322 €

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts der Wohnung

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

Lage und Umgebung:

- beste Wohnlage im Bezirksteil Harlaching/Wohnviertel Mengerschwaige
- gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen

Wohnanlage:

- modernes Erscheinungsbild
- sehr gepflegter Gesamteindruck
- Energieeffizienzklasse A

Wohnung:

- Lage im 2. Obergeschoss = Dachgeschoss
- allseitige Ausrichtung
- Dachloggia nach Süden
- 2 Bäder mit Fenstern
- zeitgemäß Ausstattung, sehr gepflegter Erhaltungszustand (zum Zeitpunkt des Auszugs)
- geräumiges Kellerabteil

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 10.200 €/m²

Vergleichswert 181 m² WF * 10.200 €/m² = 1.846.200 €

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV) kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteeinflüsse, wie wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, aber auch mietrechtliche Bindungen. Diese sind in geeigneter Weise durch Zu- oder Abschlag zu berücksichtigen.

Wertzuschlag besondere Ausstattung

- direkte Aufzugsanbindung
- überdurchschnittlich hohe Raumhöhe
- Sauna
- hochwertige Elektroinstallation mit BUS-System
- Kellerabteil mit Kalt- und Warmwasseranschluss
- maßgefertigte Küche

Das Bewertungsobjekt weicht hinsichtlich seines Ausstattungsstandards von gängigen Eigentumswohnungen ab. Die aufgeführten Merkmale werden daher gesondert mit einem pauschalen Zuschlag in Höhe von 10 % zum vorläufigen Vergleichswert berücksichtigt.

5.3.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 5

vorläufiger Vergleichswert		1.846.200 €
Werteinfluss Besondere Ausstattung	+	184.620 €
Vergleichswert		2.030.820 €

5.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß sind die beiden nebeneinander liegenden Einzelstellplätze in der gegenständlichen Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind 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. Der Gutachterausschusses hat aus seiner Kaufpreissammlung die nachfolgenden 3 Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden, der Unterzeichnerin übermittelt:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	3 / 2024	1988	TG-Stellplatz	nein	beste	25.000
2	12 / 2023	1974	TG-Stellplatz	nein	beste	23.000
3	1 / 2023	1995	TG-Stellplatz	nein	beste	25.000

Auswertung der Vergleichspreise:

- Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Tiefgaragen-Einzelstellplätze.
- Die Objekte liegen im Bezirksteil Menterschwaige in nahen Umkreis.
- Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Januar 2023 bis März 2024.
- Die Stellplätze sind nicht vermietet.
- Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 1974 und 1995 errichtet.

5.4.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen der Baujahre 2000 - 2020 für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlage, angegeben. Sie lauten wie folgt:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	27.000 €
	Preisspanne	12.000 – 40.000 €

5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- beste Wohnlage
- kein Parklizenzengebiet
- sehr gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- sehr guter Erhaltungszustand der Tiefgaragenanlage
- übliche Stellplatzgröße und gute Befahrbarkeit der Stellplätze
- Stellplatz Nr. 13 mit Wallboxanschluss
- Stellplatz Nr. 14 mit Starkstromanschluss und 2 Steckdosen, beides abschließbar
-

Vergleichswert pro Stellplatz = 30.000 €

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 für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für die Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flst. Sektion 7, 12860/7 – Mengerschwaigstraße 24, 24a in 81545 München wie folgt begutachtet:

- 1) 176,74/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Haus A mit Terrasse (=Loggia) und Kellerabteil Nr. 5

mit **2.000.000,- €**
(in Worten: zwei Millionen Euro)


- 2) 2/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 13


mit **30.000,- €**
(in Worten: dreißigtausend Euro)

- 3) 2/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 14

mit **30.000,- €**
(in Worten: dreißigtausend Euro)

München, den 11. November 2024


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
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Tekturplan Haus A – Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 5, o. M.

Anlage 5: Tekturplanung Haus A – Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage

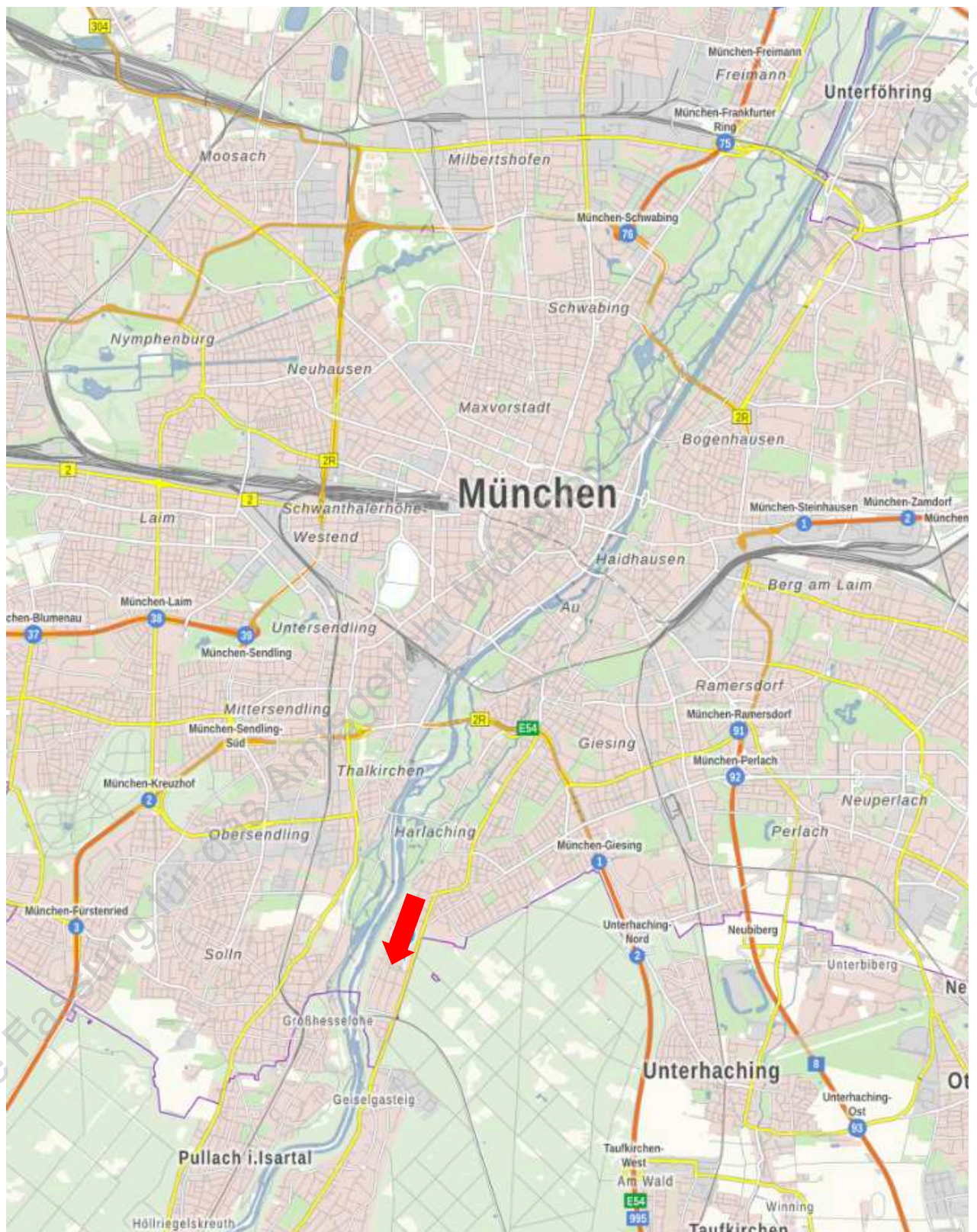
Anlage 6: Tekturplanung Schnitt, o. M.

Anlage 7: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

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

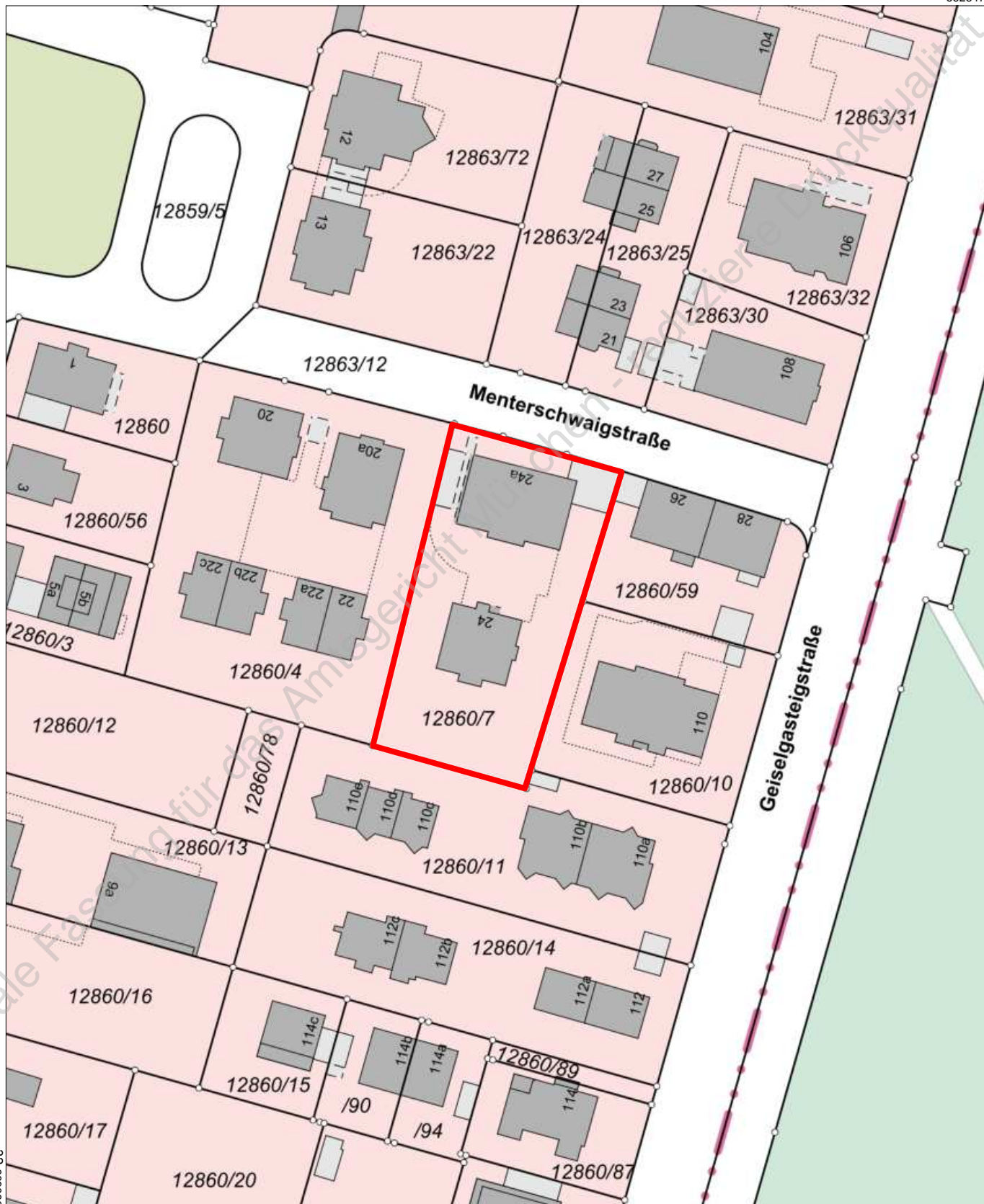


Anlage 3: Lageplan, M:1000

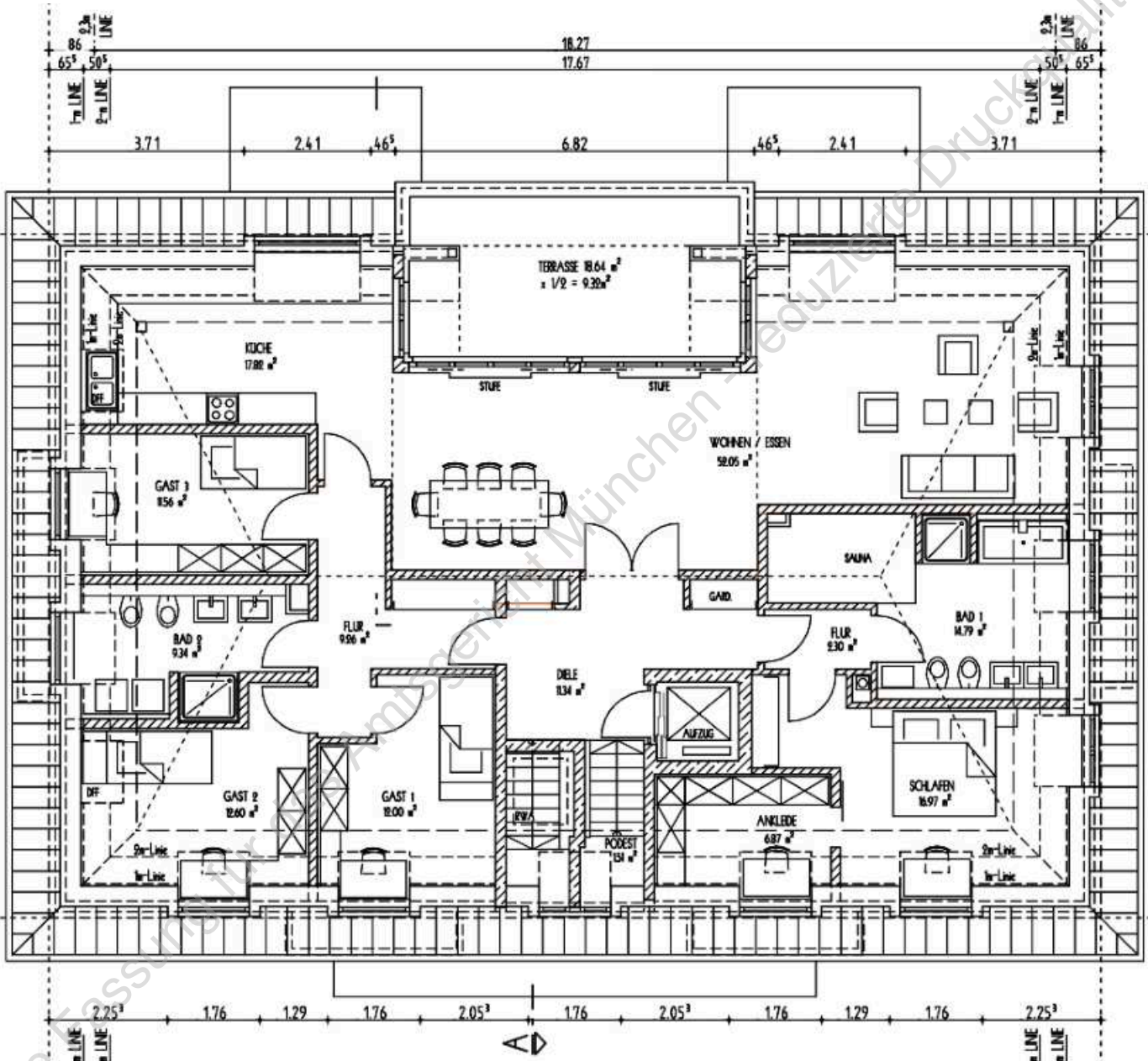
Flurstück: 12860/7
 Gemarkung: München, S.7

Gemeinde: München
 Landkreis: München
 Bezirk: Oberbayern

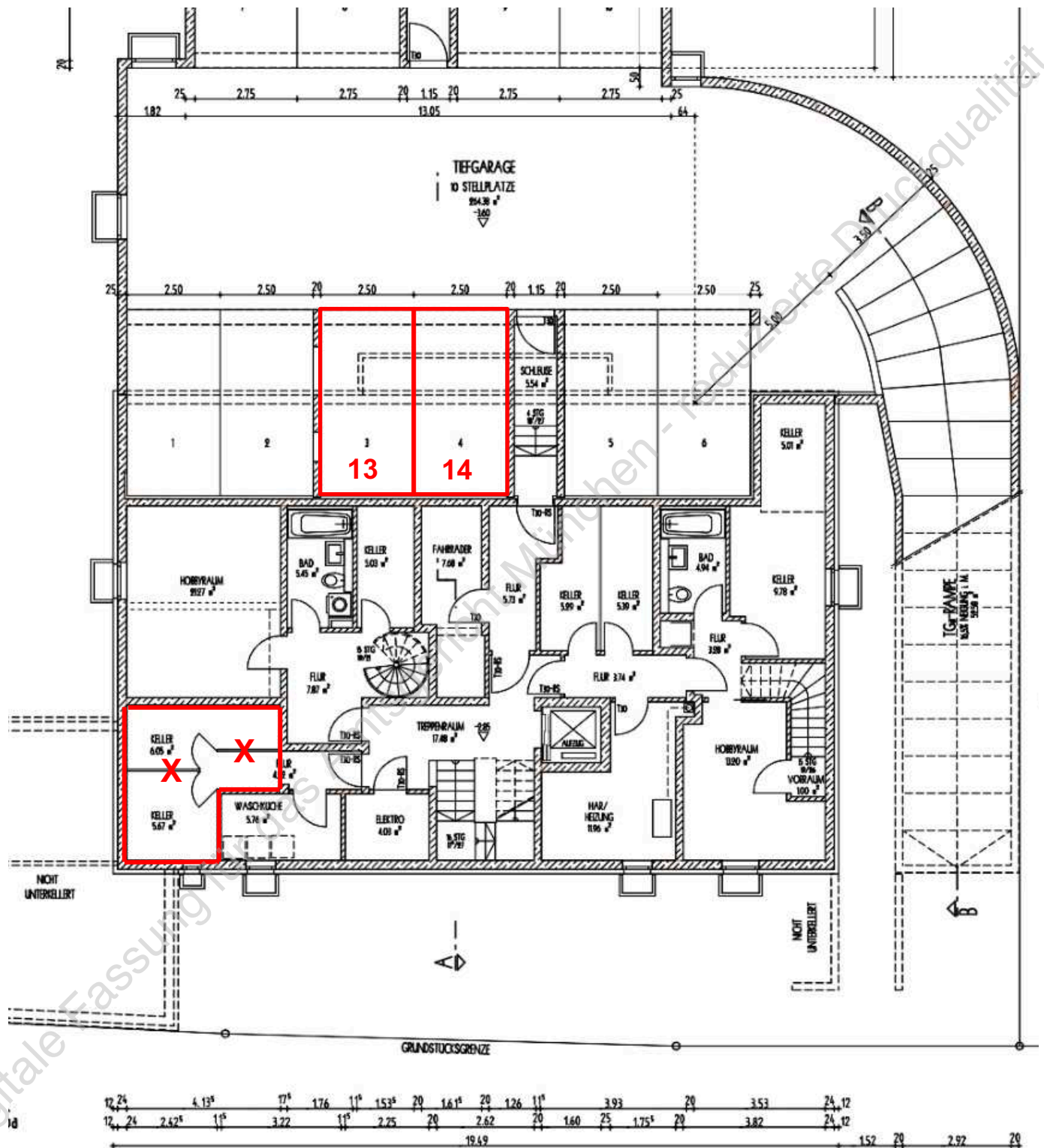
5328471



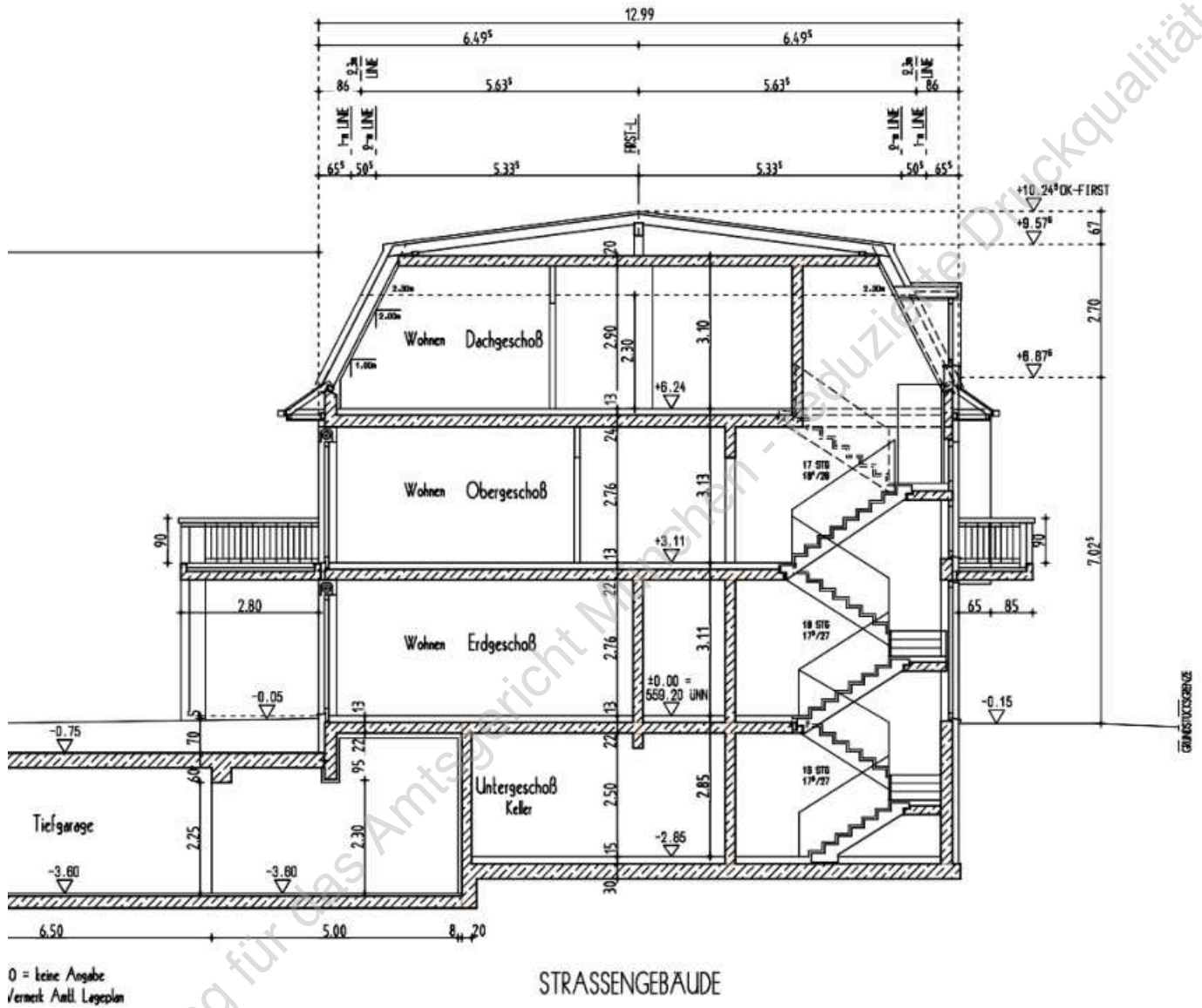
Anlage 4: Tekturplan Haus A – Grundriss Dachgeschoss mit Wohnung Nr. 5, o. M.



Anlage 5: Tekturplanung Haus A – Grundriss Untergeschoss mit Tiefgarage



Anlage 6: Tekturplaning Schnitt, o. M.



Anlage 7: Fotodokumentation



Foto 1: Mengerschwaigstraße, Blick von Nordwesten



Foto 2: Mengerschwaigstraße, Blick von Nordosten



Foto 3: Menterschwaigstraße, Blick zum Eingang Haus A



Foto 4: Hauseingang



Foto 5: Rampe zum Eingang



Foto 6: Durchgang zum Rückgebäude



Foto 7: Blick zur Straße



Foto 8: Gartenansicht Haus A



Foto 9: Gemeinschaftsgarten Haus A



Foto 10: Hauseingang



Foto 11: Wohnungseingang Aufzug



Foto 12: Wohnungseingang Treppenhaus



Foto 13: Wohnungseingang



Foto 14: Aufgang ins Dachgeschoss



Foto 15: Abgang ins Untergeschoss



Foto 16: Aufzug Untergeschoss



Foto 17: Zugang zum Keller Nr. 5



Foto 18: Zugang zum Treppenhaus



Foto 19: Eingang zum Keller Nr. 5



Foto 20: Keller Nr. 5



Foto 21: Waschküche



Foto 22: Zugang zur Tiefgarage



Foto 23: Tiefgaragenrampe

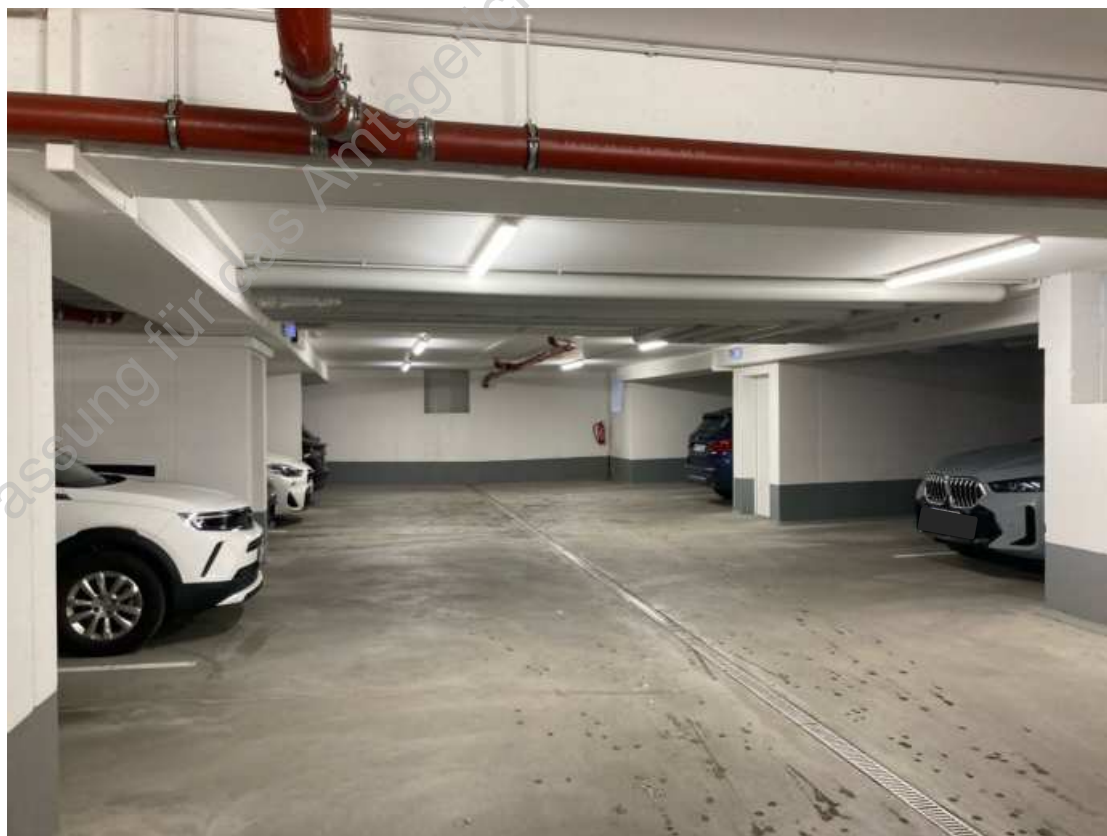


Foto 24: Tiefgarage



Foto 25: Stellplatz Nr. 13 und Nr. 14 – intern Nr. 3 und 4



Foto 26: Starkstromanschluss Stellplatz Nr. 14 Foto 27: Wallbox Stellplatz Nr. 13