

Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

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

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: www.gutachten-buenger.de

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 07.10.2024

Az.: WGA 792-24

Az. des Gerichts: 1514 K 40/24

GUTACHTEN



über den Verkehrswert i.S.d. § 194 Baugesetzbuch des Versteigerungsobjekts des im Grundbuch des Amtsgerichts München von Giesing eingetragenen **19,52/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Giesing, FINr. 13039, Landfriedstraße 11, 81547 München, verbunden mit dem **Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9**.

Anmerkung: Das Sondereigentum konnte nicht von innen besichtigt werden.

Der **Verkehrswert des Versteigerungsobjekts** wurden zum Stichtag 05.09.2024 ermittelt zu

475.000,00 €

Dieses Gutachten besteht aus 18 Seiten zzgl. 5 Anlagen mit insgesamt 6 Seiten.
Das Gutachten wurde in vier Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung.....	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung.....	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form.....	4
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	7
2.5.1	Denkmalschutz.....	7
2.5.2	Bauplanungsrecht	7
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.5.4	Satzungen	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation.....	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Beschreibung Mehrfamilienhaus Landfriedstraße 11	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht.....	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach).....	9
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung.....	9
3.2.4	Nutzungseinheiten.....	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Sondernutzungsrechte	10
3.4	Außenanlagen	10
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	10
3.4.2	Außenanlagen im Sondernutzungsrecht.....	10
3.5	Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 9.....	11
3.5.1	Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche.....	11
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	11
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	11
3.6	Beurteilung der Gesamtanlage	11
4	Ermittlung des Verkehrswerts.....	12
4.1	Grundstücksdaten	12
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen.....	12
4.2.1	Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren	12
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung.....	12
4.4	Vergleichswertermittlung für die Wohnung Nr. 9.....	13
4.4.1	Vergleichswertberechnung	13
4.4.2	Vergleichswert.....	15
4.5	Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 9	16
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	17
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug).....	17
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur.....	17
6	Verzeichnis der Anlagen.....	18

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art des Bewertungsobjekts:	Sondereigentum an einer Wohnung
Objektadresse:	Landfriedstraße 11, 81547 München
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts München von Giesing, Band 878, Blatt 27009
Katasterangaben:	19,52/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing, FlNr. 13039, Landfriedstraße 3, 5, 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 3.271 m ² , verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 9 laut Aufteilungsplan

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts München vom 22.05.2024 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung des Verkehrswerts des oben angegebenen Beschlagnahmeobjekts angeordnet
Wertermittlungsstichtag:	05.09.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Qualitätsstichtag:	entspricht dem Wertermittlungsstichtag
Tag der Ortsbesichtigung:	05.09.2024
Besonderheit:	<i>Das Sondereigentum konnte nicht von innen besichtigt werden.</i>
Teilnehmer am Ortstermin:	der Sachverständige Helmut Bünger sowie dessen Mitarbeiter Maximilian Bentheim
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1: 1.000 vom 02.08.2024• Grundbuchauszug vom 07.05.2024• Teilungserklärung mit Aufteilungsplänen• Vergleichspreise• Auskünfte beim Gutachterausschuss der Stadt München

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Ort und Einwohnerzahl:	Landeshauptstadt München (ca. 1,6 Mio Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrten:</u> A 995, Anschlussstelle Unterhaching-Nord (ca. 1,9 km entfernt) A 8, Anschlussstelle München-Perlach (ca. 3,4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Ostbahnhof München (ca. 4,1 km entfernt) <u>Flughafen:</u> München Franz-Joseph-Strauß (ca. 38 km entfernt)
innerörtliche Lage:	südlich der Innenstadt von München im Stadtbezirk Untergiesing-Harlaching zwischen dem Wettersteinplatz und dem St.-Quirin-Platz gelegen; die Entfernung zur Innenstadt (Marienplatz) beträgt ca. 5 km; Geschäfte des täglichen Bedarfs, Schulen, Kindergärten usw. in der näheren Umgebung vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (U-Bahnhaltestelle St.-Quirin-Platz) ca. 240 m entfernt; durchschnittliche Wohnlage (gem. Mietspiegel München)
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	ausschließlich Wohnungen; geschlossene und offene, 5-geschossige Bauweise
Beeinträchtigungen:	keine Beeinträchtigungen
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 2)	<u>Straßenfront:</u> FINr. 13039 = ca. 117 m <u>Grundstücksgröße:</u> FINr. 13039, Größe: 3.271 m ² (lt. Grundbuch) <u>Bemerkungen:</u> rechteckige Grundstücksform
--------------------------------------	---

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Wohnwirtschaftliche Seitenstraße; Straße mit geringem Verkehr
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Kopfsteinpflaster; Gehwege beidseitig mit Gehwegplatten; Zugang zum Haus Landfriedstraße 11 über zweistufiges Po- dest direkt am Bürgersteig; Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser, Fernheizung aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; SAT-Anlage und Telefonanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Ge- meinsamkeiten:	bauliche Anlagen grenzen an Nachbarflurstücke; das Grundstück ist teilweise eingefriedet mit Hecken und Zäunen
Baugrund, Grundwasser (soweit au- genscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor; in dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als alt- lastunverdächtige Fläche unterstellt
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegt ein Grundbuchauszug vom 07.05.2024 vor; hiernach stehen in der Abteilung II des Grundbuchs von Giesing, Band 878, Blatt 27009 folgende Eintragungen:

lfd. Nr. 1: Grunddienstbarkeit - Duldung des Anbaus von Garagen und Verlängerung der gemeinsamen Garagenmauer -am ganzen Grundstück- für jeweilige Eigentümer von Flst. 13039/5; gemäß Bewilligung vom 28.8.1963; eingetragen am 23.10.1964; übertragen am 18.7.1983

lfd. Nr. 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, Pacellistraße 5, 80315 München, AZ: 1514 K 40/24); eingetragen am 14.03.2024

Anmerkungen:

Die vorstehenden Eintragungen sind für Eigentumswohnanlagen der vorliegenden Größenordnung in München nicht ungewöhnlich und stellen keine Besonderheit dar; sie haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert; dies gilt auch für den Zwangsversteigerungsvermerk.

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, haben keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie; sie werden in diesem Gutachten deshalb nicht berücksichtigt.

Bodenordnungsverfahren:

Das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen.

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

Die Wohnung wird von einem der Eigentümer selbst genutzt und ist offensichtlich nicht vermietet; sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z. B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Denkmalschutz

Denkmalschutz: Denkmalschutz besteht nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan: Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA) dargestellt.

Bebauungsplan: Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan Nr. 824 der LH München Tegernseer Landstraße (westlich), im Bereich St.-Quirin-Platz, Rotbuchen-, Hochkalter-, Bad-Wiessee- und Fromundstraße; Vorhaben sind dementsprechend gem. den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

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

2.5.4 Satzungen

Das Wertermittlungsobjekt liegt innerhalb der Erhaltungssatzung Wettersteinplatz. Für das gegenständliche bereits geteilte Sondereigentum in einem Bestandsobjekt ergibt sich daraus kein Werteinfluss.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

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

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

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit mehreren Mehrfamilienhäusern und Reihengaragen bebaut. Die Wohnung Nr. 9 liegt im Haus Landfriedstraße 11, wird von einem der Eigentümer selbst genutzt und ist offensichtlich nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Wohnhaus Landfriedstraße 11 konnte von außen und nur teilweise von innen besichtigt werden. Das zu bewertende Sondereigentum Nr. 9 konnte nur von außen besichtigt werden.

Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung von außen.

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, wie sie in der Baubeschreibung aufgelistet sind. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden konnten von außen nicht festgestellt werden. In diesem Gutachten wird unterstellt, dass keine wertrelevanten Bauschäden und Baumängel vorliegen

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Mehrfamilienhaus Landfriedstraße 11

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus mit 15 Wohneinheiten, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; fünfgeschossig mit jeweils 3 Wohnungen pro Geschoss; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Satteldach Dazu zwei Reihen an in geschlossener Bauweise errichteten Garagen mit Flachdächern
Baujahr:	1960 (gemäß Energieausweis)
Modernisierungen:	Nachträglich angebrachtes Wärmedämmverbundsystem, Modernisierungsjahr unbekannt; Erneuerung Fenster, vermutlich im Jahr 2000
Energieeffizienz:	es liegt ein Energieausweis vom 15.11.2017 auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergieverbrauch beträgt für das Gebäude 71,5 kWh/(m ² ×a), der Primärenergieverbrauch 50,0 kWh/(m ² ×a); der Energieverbrauch für Warmwasser ist enthalten
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (einschl. Fenster- und Türeinlassungen sowie Sockel)

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

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Beton
Kelleraußenwände:	Stahlbeton
Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Haustrennwände, Treppenhauswände, Aufzugswände und tragende Innenwände aus Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Geschosstreppen:	Stahlbetontreppen mit Fliesenbelag; einfache Handläufe aus Metall
Hauseingang:	Eingangstür aus Metallrahmen mit großem Lichtauslass und feststehendem Seitenteil mit großem Lichtauslass; Klingelpaneele mit Gegensprechanlage
Dach:	Satteldachkonstruktion mit Beton- oder Tondachziegeln; Fallrohre aus Blech oder Stahl;
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; Rollläden aus Kunststoff nur im EG; Fensterbänke außen aus Aluminium
Wohnungseingangstüren:	glatte Röhrenspantürblätter, weiß beschichtet; Spion; Stahlzargen
Kellertüren:	Stahltüren nach behördlichen Erfordernissen, ansonsten beschichtete Holzwerkstofftüren; Stahlzargen

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	durchschnittliche Ausstattung aus dem Baujahr: Klingel- und Gegensprechanlage; Telefonanschluss; SAT-Anlage im Haus
Heizung:	Fernwärme
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Lüftung:	Lüftung über Fenster

3.2.4 Nutzungseinheiten

Untergeschosse:	Kellerabteile der Wohnungen; Technik- und Heizungsräume
EG und Obergeschosse:	jeweils 3 Wohnungen pro Geschoss

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

besondere Bauteile:	Balkone; Eingangsüberdachung
besondere Einrichtungen:	keine bekannt
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine bekannt
Allgemeinbeurteilung:	nach dem äußeren Eindruck ist der bauliche Zustand als durchschnittlich zu bezeichnen

3.3 Sondernutzungsrechte

Es sind Sondernutzungsrechte an den jeweiligen Kellern vereinbart. Zur Wohnung Nr. 9 gehört ein Kellerabteil mit derselben Nummer.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen.

3.4.2 Außenanlagen im Sondernutzungsrecht

Es sind keine Sondernutzungsrechte an den Außenanlagen vereinbart.

3.5 Beschreibung Sondereigentum Wohnung Nr. 9

3.5.1 Lage im Gebäude, Raumaufteilung und Wohnfläche

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Das Sondereigentum Wohnung Nr. 9 liegt im Haus Landfriedstraße 11 im 2. Obergeschoss rechts (vgl. Anlage 3)	
Wohnfläche:	die Raumgrößen wurden dem vorliegenden Aufteilungsplan entnommen	
Raumaufteilung und Raumgrößen:	Flur (innenliegend)	7,50 m ²
	Kind (nach Norden)	7,09 m ²
	Küche (nach Norden)	6,14 m ²
	Bad (nach Norden)	4,44 m ²
	Eltern (nach Norden)	14,68 m ²
	Wohnraum (nach Süden)	18,84 m ²
	Kind (nach Süden)	10,13 m ²
	Balkon (überdacht, 1/2 der Fläche anrechenbar)	1,58 m ²
	Summe Wohnfläche	70,40 m ²
	abzgl. 3 % Putz	-2,11 m ²
		= rd. 68 m²
Grundrissgestaltung:	zweckmäßig	
Besonnung und Belichtung:	gut	

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Das Sondereigentum an der Wohnung Nr. 9 konnte nicht von innen besichtigt werden. Es lagen keine Baubeschreibung oder sonstige Auskünfte über den Ausstattungs- und Ausbaustandard sowie dem Zustand der Wohnung vor. Es wird daher von einem baujahrestypischen und durchschnittlichen Standard sowie Zustand ausgegangen.

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	Photovoltaikanlage, aufgrund Marginalität jedoch kein gesonderter Wertansatz
Kellerabteil:	zu dem Sondereigentum Nr. 9 gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss
Bauschäden und Baumängel:	im Ortstermin konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Bauschäden und Baumängel festgestellt werden
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	nach dem äußeren Eindruck scheint das Sondereigentum in einem durchschnittlichen Allgemeinzustand zu sein

3.6 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht insgesamt einen durchschnittlichen und gepflegten Eindruck; es besteht offensichtlich kein Unterhaltungstau.

4 Ermittlung des Verkehrswerts

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend wird der Verkehrswert ermittelt für den **19,52/1.000** Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Giesing, FlNr. 13039, Landfriedstraße 3, 5, 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 3.271 m², verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung Nr. 9**

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

4.2.1 Grundsätze zur Wahl der Wertermittlungsverfahren

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

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

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

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

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

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

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

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungseigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

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

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

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertermittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden. Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts.

Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

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

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

Eine Bodenwertermittlung ist für das Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

Nachrichtlich wird der aktuelle Bodenrichtwert zum Stichtag 01.01.2024 angegeben mit 4.700 €/m² bei einer GFZ = 1,5 für Mischgebiet.

4.4 Vergleichswertermittlung für die Wohnung Nr. 9

4.4.1 Vergleichswertberechnung

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

Es handelt sich um Weiterverkäufe von Wohnungen aus den Baujahren im Zeitraum 1960 – 1971; in dieser Zeitspanne ist auch das Bewertungsobjekt entstanden. Die nur wenig unterschiedlichen Baujahre haben erfahrungsgemäß keinen preisrelevanten Einfluss auf den Verkehrswert, so dass hinsichtlich dieses Merkmals keine Anpassungen erforderlich sind.

Die Größen / Wohnflächen der Vergleichswohnungen liegen zwischen 54 – 92 m²; die Anpassung wegen unterschiedlicher Wohnungsgröße erfolgt in diesem Fall nicht, da alle Vergleichsobjekte in eine vergleichbare Größenordnung fallen, die von derselben Interessentengruppe nachgefragt wird.

Die Vergleichspreise beziehen sich – wie beim Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen ohne Garagen- oder Stellplatzanteil.

Alle Vergleichswohnungen bis auf eine Ausnahme waren wie das Bewertungsobjekt unvermietet.

Die Lageunterschiede der Vergleichsobjekte wurden entsprechend den Unterschieden in den Wohnlagen gemäß Lagekarte des Gutachterausschusses München für die Vergleichswertberechnung berücksichtigt.

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

Vergleichspreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt Landfriedstraße 11	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	494.000	412.420	565.000	470.000
Wohnfläche [m ²]	68	66	68	81	62
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	7.485	6.065	6.975	8.263 ¹
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	05.09.2024	23.07.2024	22.07.2024	04.06.2024	24.05.2024
zeitliche Anpassung		× 0,99	× 0,99	× 0,97	× 0,97
Erläuterung		V1			
Vergleichskaufpreis am WE-Stichtag [€/m ²]		7.410,15	6.004,35	6.765,75	8.015,11
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	68	66	68	81	62
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V2			
Lage	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V3			
Geschosslage	2. OG	3. OG	EG	4. OG	4. OG
Anpassungsfaktor		× 0,98	× 1,04	× 1,02	× 1,02
Erläuterung		V4			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		7.261,95	6.244,16	6.901,07	8.175,41

Vergleichspreis 5 - 8:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt Landfriedstraße 11	Vergleichskaufpreise			
		5	6	7	8
Vergleichswert [€]	-----	647.772	477.292	600.000	362.772
Wohnfläche [m ²]	68	92	68	78	54
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	7.041	7.019	7.692	6.718
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungstichtag 05.09.2024					
Kaufdatum/Stichtag	05.09.2024	23.04.2024	10.04.2024	29.01.2024	12.12.2023
zeitliche Anpassung		× 0,96	× 0,95	× 0,93	× 0,91
Erläuterung		V1			
Vergleichskaufpreis am WE-Stichtag [€/m ²]		6.759,36	6.668,05	7.153,56	6.113,38
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	68	92	68	78	54
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V2			
Lage	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt	Durchschnitt
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 1,00
Erläuterung		V3			
Geschosslage	2. OG	2. OG	EG	4. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,04	1,02	× 1,04
Erläuterung		V4			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.759,36	6.934,77	7.296,63	6.357,92

¹ Der eigentliche Vergleichswert beträgt 7.581 €/m². Aus 9 % Vermietungsaufschlag ergibt sich 8.263 €/m².

Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

V1 (zeitliche Anpassung)

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Wohnungen sind nach Angaben des Gutachterausschusses der LH München (Frühjahresticker 2024) um rd. 12 % pro Jahr zurückgegangen [4].

V2 (Wohnflächenanpassung)

Die Vergleichswohnungen weisen unterschiedliche Wohnungsgrößen auf. Erfahrungsgemäß werden für kleinere Wohnung höhere und für größere Wohnungen niedrigere m²-Preise gezahlt. Die Anpassung aufgrund unterschiedlicher Wohnungsgrößen (Wohnfläche) zwischen Bewertungs- und Vergleichsobjekten erfolgt in diesem Fall nicht, da alle Vergleichsobjekte in eine vergleichbare Größenordnung fallen, die von derselben Interessentengruppe nachgefragt wird.

V3 (Lageanpassung)

Die Vergleichspreise stammen von Objekten aus derselben Lagequalität. Daher erfolgt keine Anpassung.

V4 (Geschosslageanpassung)

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

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 25,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 5.244 €/m² - 8.739 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter- bzw. überschreitet diese Ausschlussgrenzen. Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	55.931,27 €/m ²
Summe der Gewichte	: 8
gemittelter relativer Vergleichswert	= 6.991,41 €/m ² rd. 6.991,00 €/m²

4.4.2 Vergleichswert

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
relativer Vergleichswert	= 6.991,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 68 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 475.388,00 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	- 0,00 €	V5
Vergleichswert	= 475.388,00 € rd. <u>475.000,00 €</u>	

Der **Vergleichswert** wurde zum Wertermittlungsstichtag 05.09.2024 mit rd. **475.000,00 €** ermittelt.

Erläuterungen:**V5 (Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale)**

Hier werden üblicherweise die wertmäßigen Auswirkungen der nicht in den Wertermittlungsansätzen des Vergleichswertverfahrens bereits berücksichtigten Besonderheiten des Objekts korrigierend berücksichtigt, sofern solche vorliegen. Das ist hier nicht der Fall.

4.5 Verkehrswert für das Wohnungseigentum Nr. 9

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **19,52/1.000 Miteigentumsanteil** an dem Grundstück der Gemarkung Giesing, FlNr. 13039, Landfriedstraße 3, 5, 7, 9, 11, Gebäude- und Freifläche zu 3.271 m², verbunden mit dem **Sondereigentum an Wohnung Nr. 9**

Wohnungsgrundbuch	Band	Blatt	lfd. Nr.
<i>Giesing</i>	<i>878</i>	<i>27009</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück		
<i>Giesing</i>	<i>13039</i>		

wird zum Wertermittlungstichtag 05.09.2024 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit insges. rd.

475.000,00 €

(in Worten: vierhundertfünfundsiebzigtausend Euro)

geschätzt.

Gräfelfing, den 07.10.2024

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Büniger

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

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

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

BauNVO:

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

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

EnEV:

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

WEG:

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

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdata und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Gutachterausschuss der Stadt München: Frühjahresticker 2024

6 Verzeichnis der Anlagen

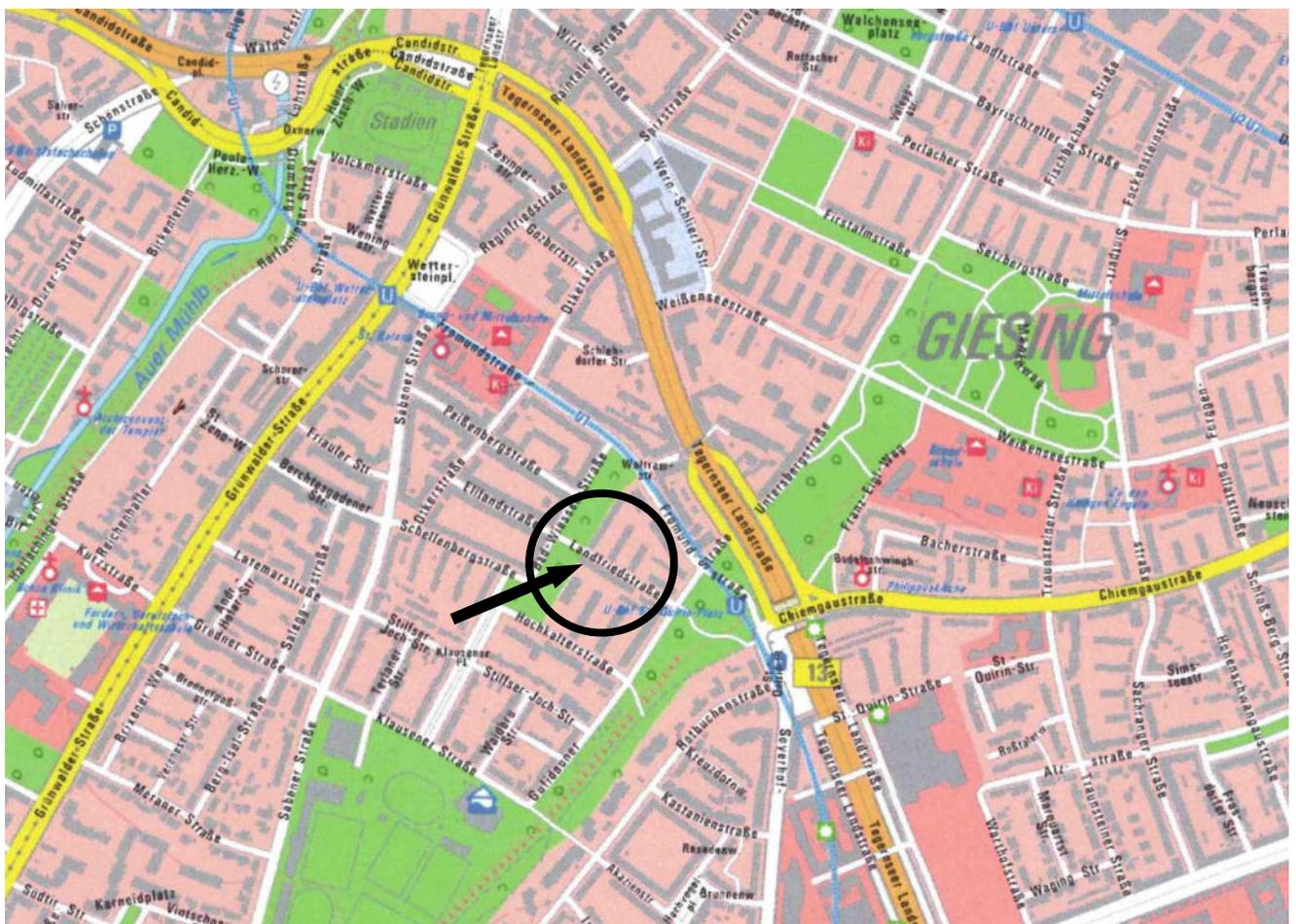
- Anlage 1: Auszüge aus dem Übersichtsplan M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von München mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse 2. Obergeschoss und Kellergeschoss
- Anlage 4: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2
 - 4-3: Fotos Innenansichten

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

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

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

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



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

5331290

32692053



32691873

5331070

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Bewertungsobjekt
von Nordwesten



Hauseingang
Landfriedstraße 11



Gebäude-Westseite



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Gebäuderückseite
mit Kennzeichnung von
Wohnung Nr. 9
von Süden



Gebäude-Südseite
mit Balkon von
Wohnung Nr. 9



Kelleraußentreppe



Anlage 4-3: Fotos Innenansichten

Hauseingangsbereich



Wohnungseingang
Wohnung Nr. 9



Kellertreppe

