



Von der IHK für München und
Oberbayern öff. bestellter und
vereidigter Sachverständiger
für die Bewertung von bebauten
und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.

Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der 3-Zi.-Wohnung Nr. 109
mit Kellerabteil Nr. 108
und des TG-Stellplatzes Nr. 148
im Mehrfamilienwohnhaus
Kafkastr. 5a, 81737 München
(Neuperlach)

Auftraggeber: Amtsgericht München
Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag: 15.07.2025
Geschäftszeichen: 1514 K 49/25

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für
diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt
und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den
angegebenen Zweck verwendet werden.

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekte	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Besichtigung	8
2. Technische Daten.....	10
2.1 Grundstück	10
2.2 Eigentümergemeinschaft	10
2.3 Wertrelevante Sanierungen	10
2.4 Wohnung Nr. 109.....	10
2.5 TG-Stpl. Nr. 148.....	11
3. Grundbücher	12
3.1 Wohnung.....	12
3.2 TG-Stellplatz.....	13
4. Lagebeschreibung.....	14
4.1 München.....	14
4.2 Perlach.....	14
4.3 Grundstückslage	15
4.4 Verkehrslage	15
4.5 Wohnlage	15
4.6 Nachbarbebauung	16
4.7 Immissionen.....	16
5. Grundstücksbeschreibung	17
5.1 Erschließung.....	17
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	17
5.3 Bebauung.....	17
5.4 Außenanlagen	17
5.5 Bebaubarkeit	18
6. Gebäudebeschreibung.....	19
6.1 Wohnhaus Kafkastr. 5a.....	19
6.2 Tiefgarage.....	20
6.3 Mängel und Schäden	20

7. Beschreibung der Einheiten.....	22
7.1 Wohnung Nr. 109.....	22
7.2 TG-Stellplatz Nr. 148.....	23
7.3 Mängel und Schäden.....	23
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	24
8.1 Wohnung Nr. 109.....	24
8.2 TG-Stellplatz Nr. 148.....	25
9. Wertberechnung.....	27
9.1 Marktlage.....	27
9.2 Bewertungsverfahren	27
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	28
9.4 Verkehrswert Wohnung.....	31
9.5 Vergleichswert TG-Stellplatz.....	31
9.6 Verkehrswert TG-Stellplatz.....	32
10. Zusammenfassung.....	34

Anlagen:

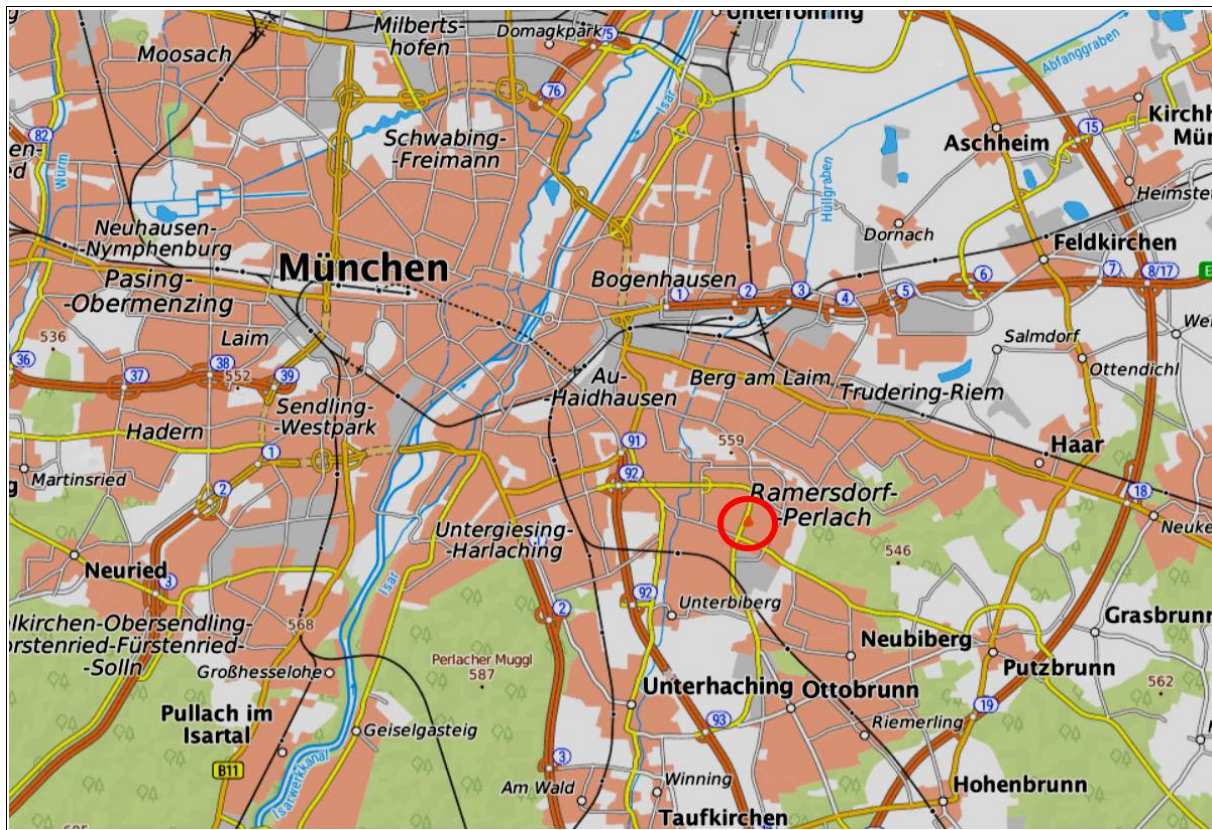
1: Berechnungen	35
2: Flächennutzungsplan	36
3: Bebauungsplan	37
4: Grundriss Wohnung	38
5: Grundriss Kellerraum	39
6: Grundriss Tiefgaragenstellplatz	40
7: Schnitt des Hauses u. der Tiefgarage	41
8-9: Fotos	42-43

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen in separater Namenliste nur f. d. AG
LZS	Liegenschaftszinssatz		

Ortspläne

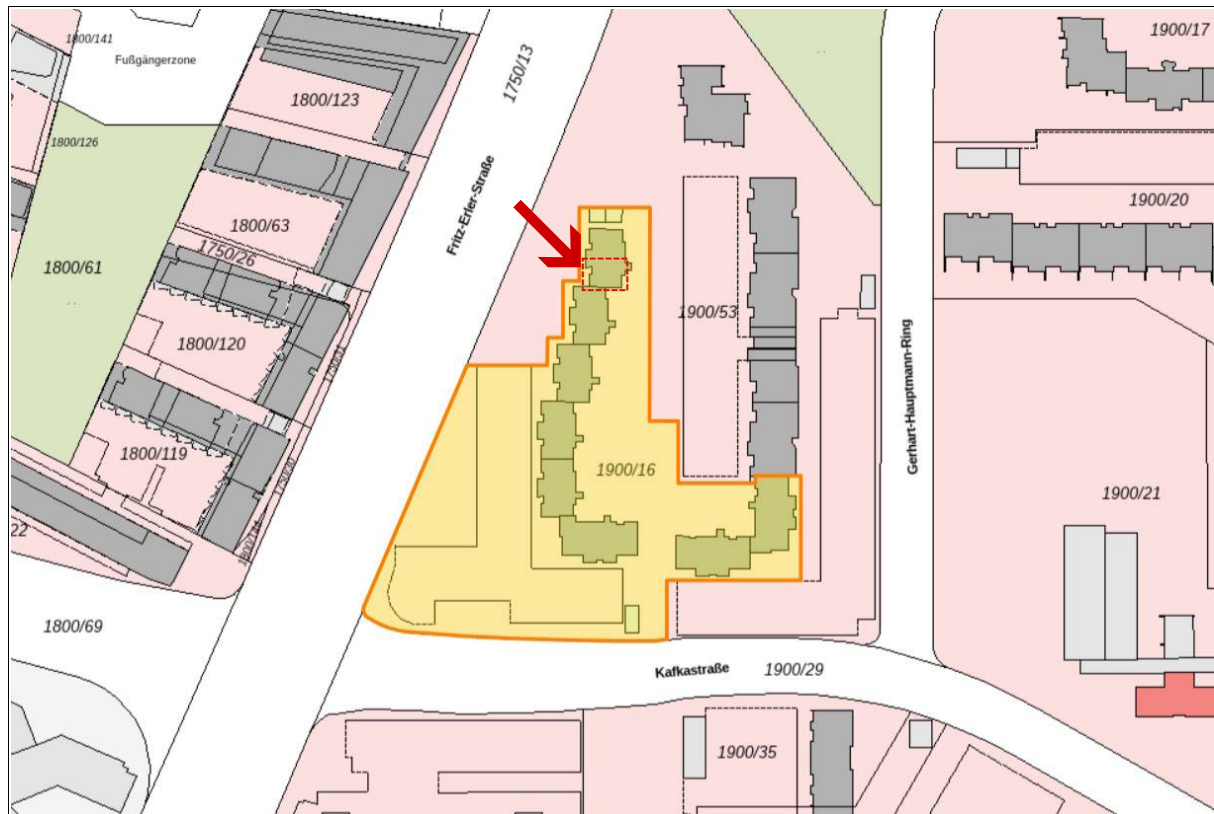
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan u. Luftbild

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1514 K 49/25

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	09.04.2025
Schätzungsanordnung vom	10.04.2025
Zustellung der Unterlagen am	16.04.2025

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

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

1.3 Wertermittlungstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 15.07.2025

1.4 Objekte

- a) 3-Zi.-Wohnung mit Westbalkon, 1.OG/li.,
Kafkastr. 5a, 81737 München (Neuperlach),
Wohnfläche ca. 77 m²,
Abstellraum im KG, Nutzfläche ca. 9 m²,
als 7,88/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung
Nr. 109 und Sondernutzungsrecht an Kellerabteil
Nr. 108
- b) KFZ-Einzelstellplatz in der Tiefgarage der Anlage,
Nutzfläche ca. 13 m²,
als 1/1.000 Miteigentumsanteil,
verbunden mit dem Sondereigentum an Stellplatz
Nr. 148

je am Grundstück der Gemarkung Perlach,
Flst. 1900/16, Kafkastr. 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche, Größe lt.
Grundbuch 10.000 m²,
acht 6- bis 7-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser mit
Tiefgarage, Baujahr der Anlage ca. 1973, Um-
wandlung ca. 2002

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortsplan
Auszug aus dem Kataster
Grundbuchauszüge v. 17.02.2025

Teilungserklärung vom 19.06.2002
Aufteilungspläne v. 27.07.2001

Hausgeldabrechnungen 2023
Wirtschaftsplan 2024/25
Energieausweis v. 18.04.2018

Protokolle der Eigentümerversammlungen v.
28.07.2022, 21.06.2023 u. 17.10.2024

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Besichtigung

Ortstermin am 15.07.2025, ca. 10 – 10.20 Uhr

Teilnehmer:
Herr Koch

Gutachter

Zum Termin ist niemand erschienen und es wurde nicht geöffnet. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Hinweis:

Die hieraus resultierenden Konsequenzen für die Bewertung wurden im Beweisbeschluss vorab bekannt gemacht.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Perlach
Flurstück-Nr.	1900/16
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	10.000 m ²
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	Nr. 57ad v. 1974

Hinweis:

s. § 3 BauNVO:

„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.“

2.2 Eigentümergemeinschaft

Gebäude	8 MFH, 1 TG
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1973
Aufteilung	ca. 2002
Anzahl Geschosse	6- bis 7-gesch.
Wohnungen	117 St.
Kellerabteile	117 St.
TG-Stellplätze	94 St.
oberirdische Stellplätze	23 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

lt. Protokoll v. 28.07.2022:

Sanierung Fassade Innenseite / Hofseite

Sanierung Tiefgarage

lt. Protokoll v. 21.06.2023:

Sanierung der Tiefgarage abgeschlossen

lt. Protokoll v. 17.10.2024:

Hofseitige Fassade gereinigt

2.4 Wohnung Nr. 109

Miteigentumsanteil	7,88/1.000
Lage	Kafkastr. 5a, 1.OG/li.
Zahl der Aufenthaltsräume	3 St.
Wohnfläche	ca. 77 m ²
Nutzfläche Kellerabteil Nr. 108	ca. 9 m ²

2.5 TG-Stpl. Nr. 148

Miteigentumsanteil
Art
Lage
Nutzfläche

1/1.000
Einzelstellplatz
Tiefgarage der Anlage
ca. 13 m²

3. Grundbücher

3.1 Wohnung

Amtsgericht München,
Wohnungseigentumsgrundbuch v. Perlach,
Blatt 37862, Auszug v. 17.02.2025

3.1.1 Bestandsverzeichnis

7,88/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 1900/16, Kafkastraße 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a,
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche, Größe
10.000 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 109
lt. Aufteilungsplan; eingetragen am 23.07.2002 u.
19.09.2023

Sondernutzungsrecht an Kellerabteil Nr. 108 ist hier
zugeordnet; eingetragen am 07.08.2002

3.1.2 Erste Abteilung

*Eigentümer: ******

3.1.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:

lfd. Nr. 1:

Lastend am ganzen Grundstück: Geh- und Leitungseingangsrecht, sowie Bepflanzungsbeschränkung; für LH München; eingetragen am 28.05.1973

lfd. Nr. 2:

Lastend am ganzen Grundstück: Netztrafostationsrecht für die LH München; eingetragen am 28.10.1974

lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München; AZ: 1514 K 49/2025); eingetragen am 17.02.2025

3.1.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:

Eintragungen in der dritten Abteilung haben keinen

Einfluss auf den Verkehrswert des Grundstücks.

3.1.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II

Die eingetragenen Rechte und Lasten haben voraussichtlich keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

3.2 TG-Stellplatz

Amtsgericht München,
Teileigentumsgrundbuch v. Perlach,
Blatt 37901, Auszug v. 17.02.2025

3.2.1 Bestandsverzeichnis

1/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 1900/16, Kafkastraße 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a,
Gebäude- und Freifläche, Betriebsfläche, Größe
10.000 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstell-
platz Nr. 148 lt. Aufteilungsplan; eingetragen am
23.07.2002 u. 19.09.2023

3.2.2 Erste Abteilung

Eigentümer:
wie 3.1.2

3.2.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
wie 3.1.3

3.2.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:
wie 3.1.4

3.2.5 Anmerkungen zu den Eintragungen in Abt. II

wie 3.1.5

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Perlach

Stadtbezirk 16 Ramersdorf-Perlach im Südosten von München,

Bezirksteile Ramersdorf, Balanstraße-West, Altperlach, Neuperlach und Waldperlach,

zusammengesetztes Quartier aus weiträumigen Großwohnsiedlungen, Büro- und Gewerbeeinheiten, sowie Ein- und Mehrfamilienhaussiedlungen, altes Dorf Perlach im östlichen Bereich des Bezirks,

Verwaltungsstandort von zahlreichen Unternehmen vor allem aus dem Versicherungs- und High-Tech-Sektor,

Verkehrsverbindungen und Infrastruktur insgesamt gut, U- und S-Bahn-Anbindung an die Innenstadt, zahlreiche Buslinien mit Busbahnhof Neuperlach-Zentrum als zentralem Knotenpunkt,

mehrere Grund-, Haupt-, Realschulen und Gymnasien, Europäische Schule, Lern- und Sprachförderschule, Klinikum Neuperlach,

großes Geschäftszentrum Perlacher Einkaufsparadies (PEP), mehrere Quartierzentren mit Einkaufsmöglichkeiten,

Sportanlagen mit Sport- und Tennishallen, Schwimmhalle und Freibad, große Grünflächen und Parks

4.3 Grundstückslage

Lage nahe am Zentrum von Neuperlach, großflächiges Wohngebiet mit gegen die umliegenden Straßen zurückgesetzten 4- bis 18-gesch. Mehrfamilienhäusern auf großen, parkartig begrünten Grundstücken, Grundschule in unmittelbarer Nähe, das Grundstück liegt auf der Nordseite der quartiersinternen Verbindungsstraße Kafkastraße und auf der Ostseite der Hauptverkehrsstraße Fritz-Erler-Straße

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Hauptverkehrsstraße Fritz-Erler-Straße ca. 100 m,

Bis zur Hauptverkehrsstraße und Autobahnaufbringer Ständlerstraße ca. 800 m,

bis zum Mittleren Ring (Innsbrucker Ring) ca. 4,2 km,

bis zur Autobahnauffahrt auf die A 8 (München-Salzburg) ca. 3,6 km,

bis zur Stadtmitte von München ca. 7 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinien 197 u. 198 mit Anschluss zum U-Bahnhof Neuperlach-Zentrum, Haltestelle in unmittelbarer Nähe,

U-Bahnhof Neuperlach-Zentrum mit Anschluss an die Innenstadt (U 5, 7, 8) ca. 500 m entfernt,

S- und U-Bahnhof Neuperlach Süd (U 5, S 7) ca. 1,2 km entfernt

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte München des GAA München „durchschnittliche Wohnlage“ als „Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage; durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von „weder besonders gut noch besonders schlecht“ zu verstehen.“

Gute Einkaufsmöglichkeiten im nahe gelegenen Einkaufszentrum PEP, ca. 500 m entfernt,

Kindertagesstätte und Grundschule in unmittelbarer Nähe, Schulzentrum mit Mittelschule und Gymnasium ca. 1 km entfernt,

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im Truderinger Wald, ca. 1 km entfernt und im Ostpark, ca. 1,4 km entfernt

4.6 Nachbarbebauung

Allseits gleichartiger 4- bis 18-gesch. Geschosswohnungsbau, weiter östlich eine 2- bis 3-gesch. Grundschule mit Sportanlagen

4.7 Immissionen

Grundschule mit großem offenen Sportplatz ca. 120 m östlich

Hauptverkehrsstraße Fritz-Erler-Straße ca. 25 m westlich, es ist ein halbhoher bepflanzter Lärmschutzwall vorhanden

In der Zeit des Ortstermins war auf der Westseite des Hauses der Verkehrslärm von der Fritz-Erler-Straße als leises Rauschen hörbar.

Hinweis:

Bei Interesse am Objekt wird empfohlen, sich selbst ein Bild über mögliche Immissionen vor Ort zu machen, da es je nach Tageszeit, Wind- u. Wetterverhältnissen sowie bei deren Empfindung subjektiv große Unterschiede geben kann.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Kafkastraße ca. 18 m breit, 2- spurig, im Kreuzungsbereich mit der Fritz-Erler-Straße 4-spurig, ca. 26 m breit, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Parkbuchten, im Kreuzungsbereich ein mittlerer Grünstreifen, beidseitig Gehwege,

Erschließung auf dem Grundstück durch befestigte Privatwege (Feuerwehrezufahrt, Einfahrt verboten),

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

L-förmiges Eckgrundstück,
Straßenfront an der Kafkastraße ca. 100 m,
an der Fritz-Erler-Straße ca. 90 m,
Grundstückslänge ca. 30 – 140 m,
Grundstückstiefe ca. 24 – 138 m,
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Acht 6- bis 7-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser und eine 1-gesch. Tiefgarage auf dem Grundstück, die Anlage entstand ca. 1973 und wurde ca. 2002 aufgeteilt, in den Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung je 117 Wohnungen und Kellerabteile, in der Tiefgarage sind 94 KFZ-Stellplätze vorhanden

5.4 Außenanlagen

Großer mit Rasen, Büschen und Bäumen begrünter Innenhofbereich als Vorgartenzone, befestigter Wohnweg von der Kafkastraße bis zur Haustüre, Spielplätze, rückwärtiger Gartenbereich ebenfalls begrünt mit Rasen, Büschen und Bäumen, bepflanzter

Lärmschutzwall zur Fritz-Erler-Straße,
Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkenn-
bar, durchschnittlich

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt im Bereich eines Bebauungs-
plans, Art und Maß der baulichen Nutzung sind fest-
gelegt (s. *Anl.3*).

Danach sind auf dem Grundstück, so wie ausgeführt,
eine durchgehende 6- bis 7-gesch. Wohnbebauung
innerhalb eines vorgegebenen Bauraums und eine
Tiefgarage möglich.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit den
vorhandenen Gebäuden weitgehend ausgeschöpft.

Hinweis:

*Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebau-
barkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine
Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoran-
frage oder eine Baueingabe bei der zuständigen
Baubehörde zu erreichen.*

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Wohnhaus Kafkastr. 5a

Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Alle Angaben zu Zustand und Ausstattung unter Vorbehalt.

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur, soweit möglich, einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus, Baujahr ca. 1973,
KG, EG, 5 OGe

6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Ostseite über Privatweg, ca. 120 m von der Kafkastraße entfernt, Treppenhaus und Personenaufzug, 2-Spanner mit zwei 3-Zi.-Wohnungen je Geschoss, im Kellergeschoss Technik-, Abstell- und Gemeinschaftsräume (Trocken- und Fahrradraum), große 1-gesch. Tiefgarage, Zugang im KG drei Häuser weiter über Haus 3 oder über zwei Außentreppen

6.1.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:

Streifenfundamente aus Beton,
Bodenplatte aus Beton,
Kelleraußenwände aus Beton, ca. 24-36,5 cm stark,
Kellerinnenwände ca. 11,5 – 24 cm stark,
Decken, Treppen und Balkone aus Stahlbeton,
Außen-, Treppenhaus-, Aufzugs- und Wohnungstrennwände ca. 24 cm stark,
Innenwände ca. 11,5 - 24 cm stark,
Haustrennwände zweischalig, 2 x ca. 24 cm stark,
massives Flachdach

6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang

Einstufiges Podest, Vordach, Hauseingangstür aus Metall, seitliche Belichtung über Glasbausteine, elektrischer Türöffner und Sprechanlage, Briefkas-

	tenanlage im Hauseingang, Personenaufzug (lt. Planunterlagen Tragfähigkeit 450 kg) eine Stufe über Außenniveau, zweiläufige Treppe, Erdgeschoss eine halbe Treppe über Außenniveau
Fenster	Eingangsbereich im EG mit Glasbausteinen, Treppenhaus mit Metallfenstern, einfach verglast
Heizung	Lt. Energieausweis Fern- / Nahwärme, Baujahr Wärmeerzeuger ca. 1978

6.2 Tiefgarage

Die Tiefgarage konnte nicht betreten werden. Alle Angaben zu Zustand und Ausstattung unter Vorbehalt.

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur, soweit möglich, einen Gesamteindruck vermitteln.

6.2.1 Allgemein

Eingeschossige Tiefgarage mit drei direkten Anbindungen an die Untergeschoss der Häuser Hs.Nrn. 1, 1a u. 3, zwei Außentreppen, Baujahr ca. 1973

6.2.2 Aufteilung

Breite offene zweispurige Rampe mit Fußweg, insgesamt 94 Einzelstellplätze

6.2.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:

Streifen- und Einzel-Köcherfundamente aus Beton,
flüssigkeitsdichter Boden,
Rampe mit Verbundsteinpflaster, ca. 10 % Gefälle,
Kipptore mit Schlüsselschalter,
Außenwände aus Beton, ca. 25 cm stark,
Rampenwände aus Beton, ca. 25 cm dick,
Stahlbetonstützen ca. 30 x 30 cm, Stahlbeton-Fertigteildecke ca. 30 cm stark,
lichte Raumhöhe unter den Unterzügen ca. 2,11 m

6.3 Mängel und Schäden

Augenscheinlich machen die Häuser äußerlich, bis auf den Hauseingang, einen relativ gepflegten Eindruck, die Einfahrt zur Tiefgarage ist sanierungsbe-

dürftig.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

7. Beschreibung der Einheiten

7.1 Wohnung Nr. 109

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Angaben unter Vorbehalt.

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur, soweit möglich, einen Gesamteindruck vermitteln.

7.1.1 Art

3-Zi.-Wohnung mit West-Balkon und Abstellraum im Keller

7.1.2 Lage

Kafkastr. 5a, 1.OG/li.

7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Westen und Osten in begrünte Bereiche orientiert.

7.1.4 Grundriss

Flur mit Zugang zu innen liegendem WC und in die Essdiele nach Westen mit Zugang zum Balkon, Küche mit Abstellraum und Wohnraum mit Zugang zum Balkon nach Westen, ein weiterer Flur mit Zugang zum innen liegenden Bad und einem Kinderzimmer sowie dem Elternschlafzimmer nach Osten

7.1.5 Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung

7.1.6 Sonst. Ausstattung u. Zustand

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

7.1.7 Abstellraum im KG

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

7.2 TG-Stellplatz Nr. 148

Die Tiefgarage konnte nicht von innen besichtigt werden. Alle Angaben unter Vorbehalt.

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur, soweit möglich, einen Gesamteindruck vermitteln.

7.2.1 Art

Einzelstellplatz, Wand und Stütze auf der linken Seite

7.2.2 Ausstattung u. Zustand

Keine Angabe möglich

7.3 Mängel und Schäden

Keine Angabe möglich

8. Angaben zur Bewirtschaftung

8.1 Wohnung Nr. 109

8.1.1 Nutzer

Die Wohnung scheint eigengenutzt, auf dem Klingelschild stehen die Namen:*****

Ob Mietverhältnisse bestehen, kann nicht gesagt werden.

8.1.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für die Wohnung Nr. 109 (mit Kellerabteil Nr. 108) folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:¹

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	1.427,28 €
Heizung u. Warmwasser	<u>2.403,83 €</u>
Summe	3.831,11 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung	251,33 €
Instandhaltung	385,19 €
Sonstiges	<u>68,84 €</u>
Summe	705,36 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024/25):
547,01 €

8.1.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 542.658,10 €

8.1.4 Grundsteuer

k. A.

8.1.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

¹ Lt. Auskunft der Hausverwaltung gibt es keine gesonderte Abrechnung für den TG-Stellplatz, diese ist in der Abrechnung für die Wohnung enthalten

8.1.6 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 18.04.2018:

Endenergieverbrauch:	117 kWh/(m ² ·a)
Primärenergieverbrauch:	152 kWh/(m ² ·a)

Diese Werte befinden sich im Feld „D“ und „E“ im
mittleren Bereich der Skala, gelber Bereich:
„Durchschnitt Wohngebäudebestand“

Es wurden folgende Empfehlungen zu kostengünsti-
gen Modernisierungen „im Zusammenhang mit
größerer Modernisierung“ gegeben:

- Dach: Dämmung des Daches prüfen
- Oberste Geschossdecke: Dämmung prüfen
- Außenwand: Dämmung prüfen
- Fenster: energetische Qualität prüfen
- Kellerdecke / unterer Gebäudeabschluss: Däm-
mung prüfen

8.2 TG-Stellplatz Nr. 148

8.2.1 Nutzer

unbekannt

8.2.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeit-
raum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für den TG-
Stellplatz Nr. 148 folgende Bewirtschaftungskosten
angegeben:

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	76,89 €
----------------	---------

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung	37,41 €
Instandhaltung	86,08 €
Sonstiges	<u>26,90 €</u>
Summe	150,39 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024/25):

23,73 €

8.2.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemein-
schaft betrug am 31.12.2023: 91.062,66 €

8.2.4 Grundsteuer

k. A.

8.2.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:² „Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen.“

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2024* wurde zur weiteren Preisentwicklung folgendes veröffentlicht:³ „Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während sich bei den Preisen weiterhin Rückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen lassen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7 % und von Wiederverkäufen 2 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen um 1,9 % über dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.“

Für 2025 bis zum WST wird von weitgehend stagnierenden Preisen ausgegangen.

9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

2 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Kurzüberblick, S. 6

3 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2024, Kurzüberblick, S. 6

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 ImmoWertV) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen und KFZ-Stellplätzen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 ImmoWertV) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall werden Wohnung und TG-Stellplätze ihrer Art und Nutzung entsprechend nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert Wohnung

9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Mietspiegel München und Lagekarte des Gutachterausschusses „*durchschnittliche Lage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind gut

Baujahr des Anwesens ist ca. 1973, Schnitt der Wohnung zweckmäßig, Ausstattung und Zustand sind wegen der fehlenden Innenbesichtigung unbekannt

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m²]	Lage	Baujahr	ØPreis [€/m²]
1	01.25	86	5.OG	1975	5.618
2	12.24	79	2.OG	1975	6.026
3	12.24	77	4.OG	1972	6.205
4	07.24	80	1.OG	1972	5.653
5	03.24	59	5.OG	1975	5.576
6	12.23	79	1.OG	1975	5.535
7	06.23	59	2.OG	1975	6.017
8	03.23	79	3.OG	1975	6.655
Durchschnitt:					5.911

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

Alle Objekte liegen in der unmittelbaren Umgebung und sind daher von Wohnlage und Bauart gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar. Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit moderater Streuung (ca. -11 % bis + 7 %) bei rd. 5.910 €/m²_{WF}

Anpassungen:

Um eine bessere Vergleichbarkeit zum Bewertungsobjekt herzustellen, werden nachfolgend in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung) Anpassungen der Vergleichspreise vorgenommen:

Im Jahr 2023 ist der Durchschnittspreis für *wiederverkaufte Wohnungen der Baujahrsgruppe 1970-1979 in durchschnittlicher Lage* gegenüber dem Vorjahr um rd. 17 % gefallen, um dann im Jahr 2024 um weitere rd. 3 % abzusinken.⁴

D.h., dass sie bei Unterstellung einer weitgehend gleichmäßigen Preisentwicklung im Jahr 2023 je Monat rd. 1,4 % und im Jahr 2024 je Monat rd. 0,3 % an Wert verloren haben.

Nachfolgend werden gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

4 Jahresberichte für 2022, 2023 u. 2024, jeweils Tab. 30, S. 33

Nr.	Preis [€/m²]	Wertent- wicklung [%]	Korrektur- faktor	ang. Preis [€/m²]
1	5.618	±0,0	1,000	5.618
2	6.026	±0,0	1,000	6.026
3	6.205	±0,0	1,000	6.205
4	5.653	-1,5	0,985	5.568
5	5.576	-2,7	0,973	5.425
6	5.535	-3,0	0,970	5.369
7	6.017	-11,4	0,886	5.331
8	6.655	-15,6	0,844	5.617
Durchschnitt:				5.645

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit moderater Streuung (ca. - 9% bis + 6 %) bei
rd. 5.650 €/m²_{WF}

Angesetzter Vergleichspreis

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte als angemessen angesetzt (s.o.):
rd. **5.650 €/m²**

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 109 mit Abstellraum im Keller (in mängelfreien Zustand):
 $77 \text{ m}^2_{\text{WF}} \times 5.650 \text{ €/m}^2_{\text{WF}} =$ rd. **435.000 €**

9.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-

werts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, Ausstattung und Zustand der Wohnung sind nicht bekannt. Hierfür muss ein entsprechender Sicherheitsabschlag vom vorläufigen Vergleichswert vorgenommen werden.

Als angemessen erscheint hierfür ein pauschaler Wertabschlag von: rd. 5 %
(Dies entspricht rd. 22.000 € und rd. 285 €/m²_{WF})

9.3.5 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 109
mit Kellerabteil Nr. 108,
unter Vorbehalt:
435.000 € - 22.000 € = **413.000 €**

9.4 Verkehrswert Wohnung

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 109
mit Kellerabteil Nr. 108,
unter Vorbehalt: **413.000 €**

9.5 Vergleichswert TG-Stellplatz

9.5.1 Vorläufiger Vergleichswert

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von TG-Stellplätzen als Einzelstellplätze in durchschnittlichen Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Baujahr	Preis [€]
1	01.25	1975	27.000
2	04.24	1972	26.000
3	05.23	1972	26.000
Durchschnitt:			26.333

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

Der Mittelwert der 3 Vergleichspreise liegt mit kleiner Streuung (ca. -2,5 % bis + 1,3 %) bei
rd. 26.300 €

Für den gegenständlichen TG-Einzelstellplatz Nr. 148 (in mängelfreiem Zustand) wird als vorläufiger Vergleichswert der Mittelwert der angegebenen Vergleichspreise angesetzt:
rd. **26.000 €**

9.5.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Die Tiefgarage und der Stellplatz konnten nicht besichtigt werden. Ausstattung und Zustand des TG-Stellplatzes sind nicht bekannt.

Da die Instandhaltung der Tiefgarage i.d.R. durch die Eigentümergemeinschaft vorgenommen wird, werden nachfolgend keine Abzüge vom vorläufigen Vergleichswert aufgrund der fehlenden Besichtigung vorgenommen.

9.5.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für den TG-Einzelstellplatz Nr. 148,
unter Vorbehalt: **26.000 €**

9.6 Verkehrswert TG-Stellplatz

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert
für den TG-Einzelstellplatz Nr. 148,
unter Vorbehalt:

26.000 €

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende Wohnung und der Tiefgaragenstellplatz liegen im südöstlichen Stadtteil Neuperlach von München in durchschnittlicher Wohnlage mit guten Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Die Objekte gehören zu einer ca. 1973 errichteten Anlage mit acht 6- bis 7-gesch. Mehrfamilienwohnhäusern und einer Tiefgarage auf einem parkartig begrünten Eckgrundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 10.000 m². Laut Teilungserklärung befinden sich dort insgesamt 117 Eigentumswohnungen, 94 Tiefgaragenstellplätze und 23 oberirdische Stellplätze.

Die gegenständliche 3-Zi.-Wohnung Nr. 109 mit Westbalkon liegt im 1. OG des Hauses Kafkastr. 5a und ist nach Westen und Osten in begrünte Bereiche orientiert. Lt. Planunterlagen beträgt ihre Wohnfläche ca. 77 m². Im Kellergeschoss gehört noch der Abstellraum Nr. 108 mit ca. 9 m² Nutzfläche dazu. Der TG-Einzelstellplatz mit der Nr. 148 hat eine Nutzfläche von ca. 13 m².

Die Objekte konnten nicht besichtigt werden, Ausstattung und Zustand sind nicht bekannt. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein. Die Wohnung scheint eigengenutzt zu sein, ob Mietverhältnisse bestehen, ist nicht bekannt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren werden die nachfolgenden Miteigentumsanteile am Grundstück Fl.Nr. 1900/16 der Gemarkung Perlach, Kafkastr. 1, 1a, 3, 3a, 5, 5a, 7, 7a im miet- und lastenfreien Zustand und unter Vorbehalt bewertet zu:

- a) 7,88/1.000 MEA an dem o.a. Grundstück mit Sondereigentum an der 3-Zi.-Wohnung Nr. 109 mit Kellerraum Nr. 108, Lage der Wohnung im 1.OG des Hauses Kafkastr. 5a:

413.000 €

(i.W.: vierhundertdreizehntausend EURO)

- b) 1/1.000 MEA an dem o.a. Grundstück mit Sondereigentum am Tiefgaragenstellplatz Nr. 148 in der Anlage:

26.000 €

(i.W.: sechszwanzigtausend EURO)

München, 17.07.2025

U. Koch



Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 2002. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Wohnung Nr. 109:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)		
Flur	2,385*1,51	3,60 m ²	
WC	1,20*1,525-0,20*0,80	1,67 m ²	
Abstell.	1,085*1,525-0,30*0,80	1,41 m ²	
Essdiele	2,385*4,50	10,73 m ²	
Küche	2,385*3,135	7,48 m ²	
Flur	1,20*1,885	2,26 m ²	
Bad	2,335*1,885-0,30*1,60	3,92 m ²	
Kinder	3,635*3,15	11,45 m ²	
Eltern	3,635*3,885	14,12 m ²	
Wohnzimmer	3,635*5,51	20,03 m ²	
Summe		76,68 m ²	
Putzabzug 3 %		2,30 m ²	
Wohnfläche, netto, beheizt		74,38 m ²	
Balkon zu ½	(3,40*1,10+0,90*2,135)/2	2,83 m ²	
Wohnfläche, netto		77,21 m ²	77 m ²

Kellerabteil Nr. 108:

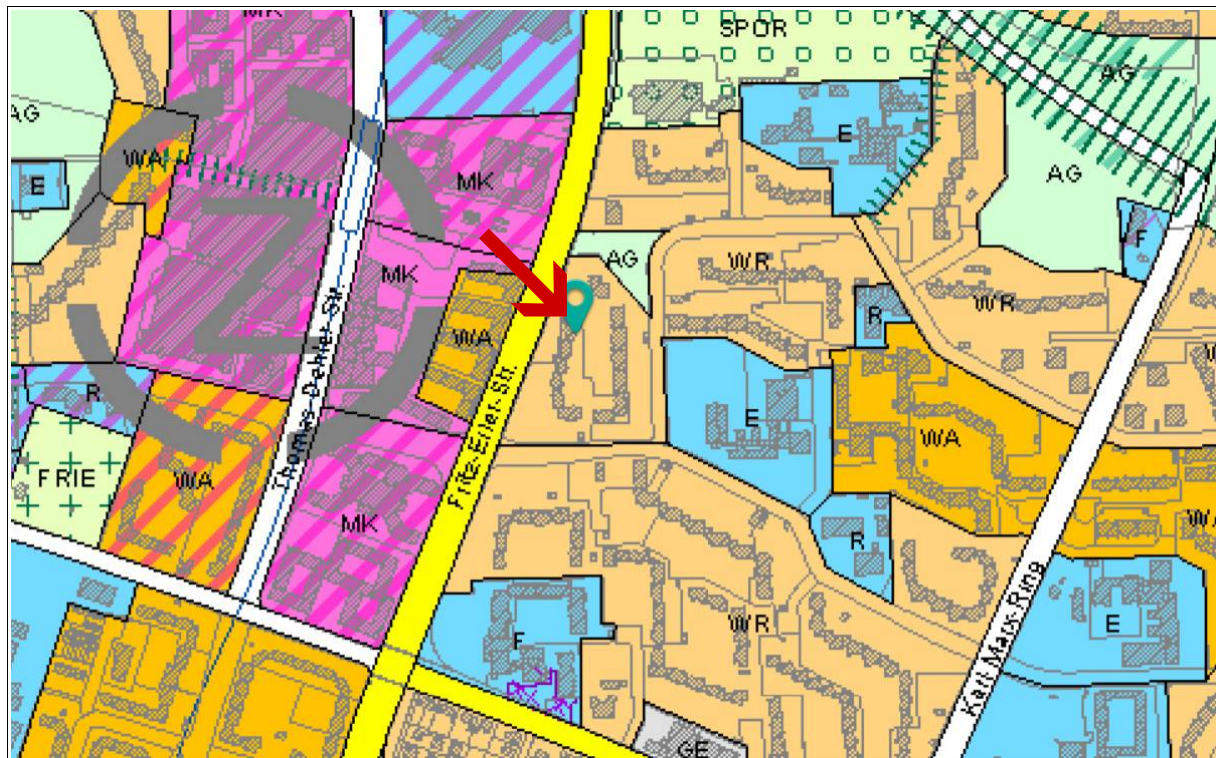
Nutzfläche	3,635*2,50	9,09 m ²	9 m ²
------------	------------	---------------------	------------------

TG-Stellplatz Nr. 148

Nutzfläche	2,625*5,10	13,39 m ²	13 m ²
------------	------------	----------------------	-------------------

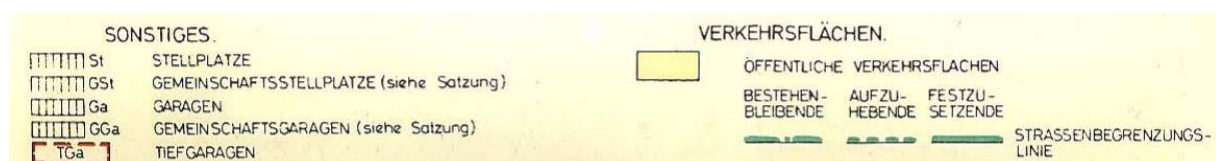
Anl. 2 Flächennutzungsplan (Haus markiert)

o.M.



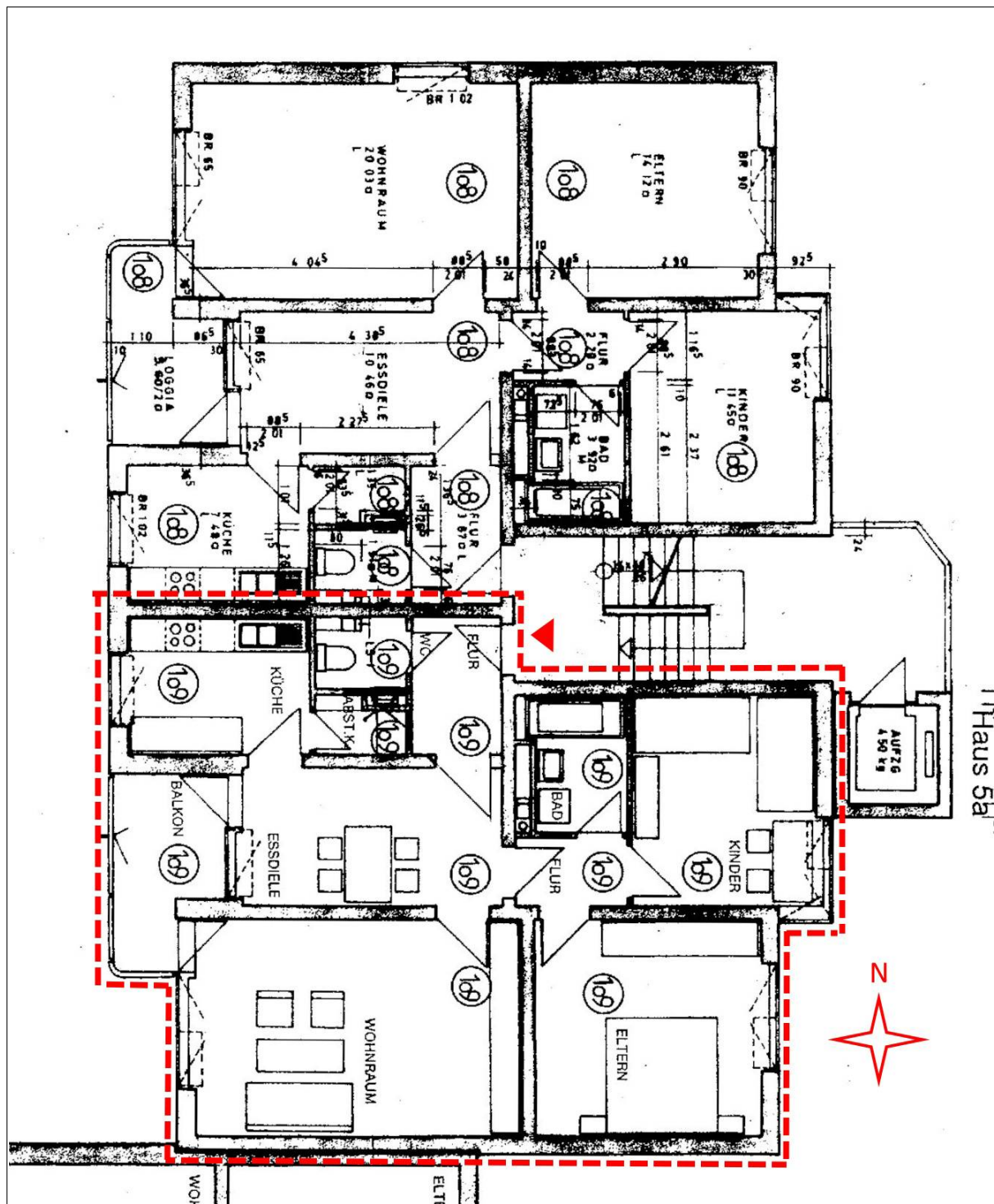
W	Wohnbauflächen	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen	
WS	Kleinsiedlungsgebiete	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen	
WR	Reine Wohngebiete	P	Öffentliche Parkplätze
WA	Allgemeine Wohngebiete	Fußgängerbereiche (begrünt)	
WB	Besondere Wohngebiete	BAHN	Bahnanlagen
M	Gemischte Bauflächen	AG	Allgemeine Grünflächen
MD	Dorfgebiete	GB	Gemeinbedarfsflächen
MI	Mischgebiete	E	GB Erziehung
MK	Kerngebiete	F	GB Fürsorge
G	Gewerbliche Bauflächen	GS	GB Gesundheit
GE	Gewerbegebiete	K	GB Kultur
GI	Industriegebiete	R	GB Religion
SO	Sondergebiete	SP	GB Sport
Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)		S	GB Sicherheit
Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)		V	GB Verwaltung
		WISS	GB Wissenschaft

o.M.



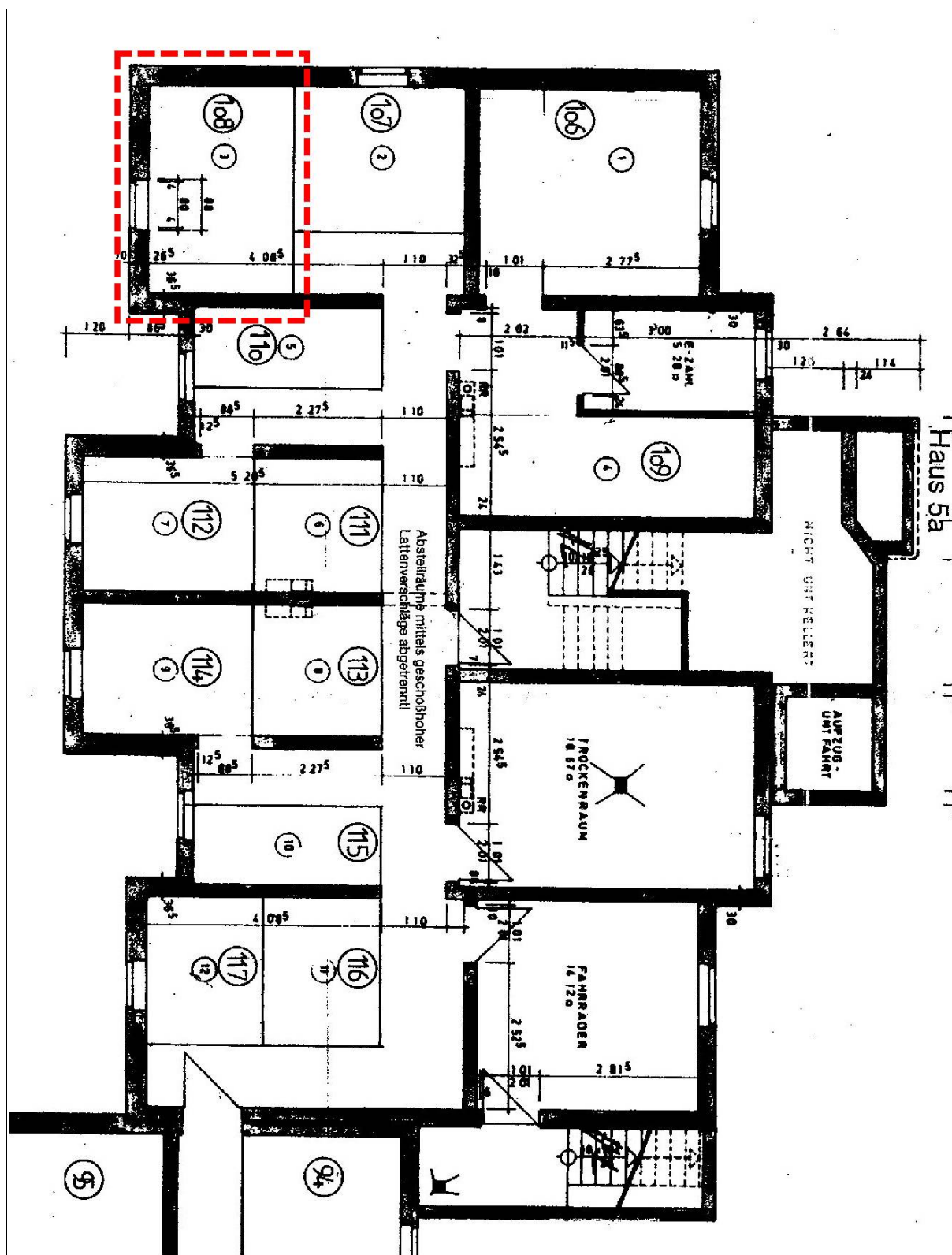
Anl. 4 Grundriss WE 109 im 1.OG

o.M.



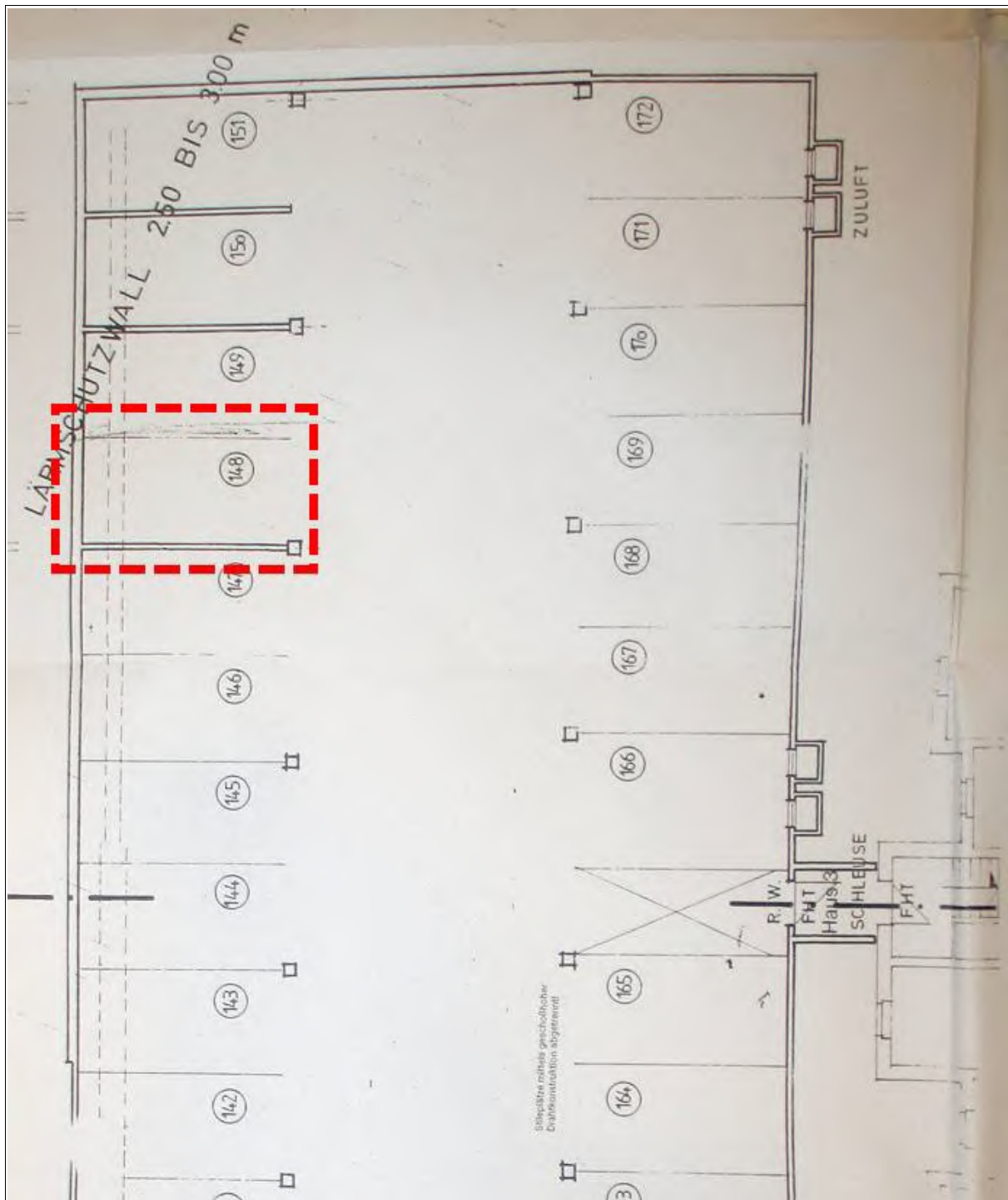
Anl. 5 Grundriss Kellerabteil Nr. 108

o.M.



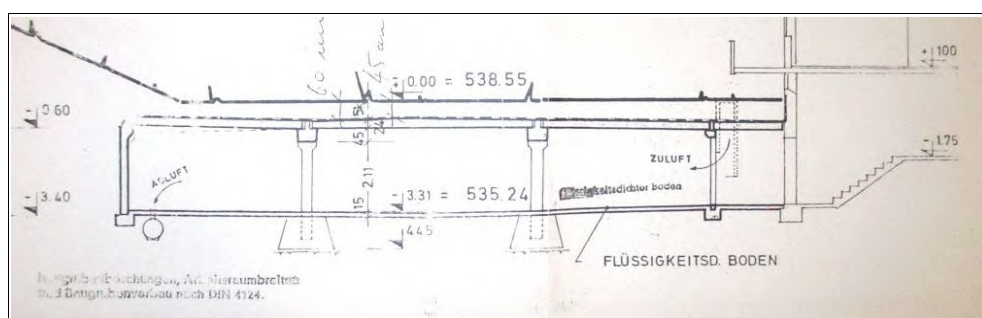
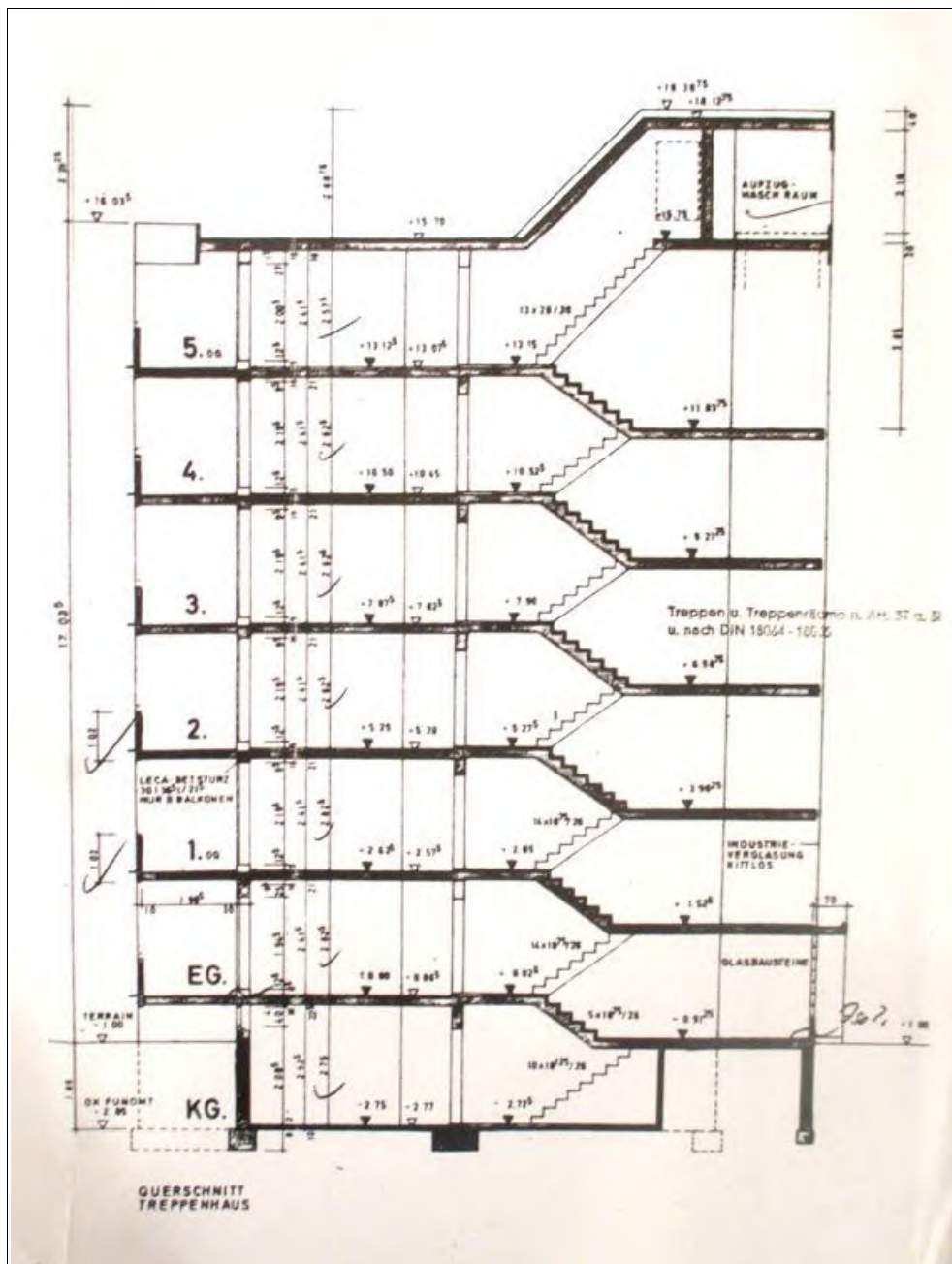
Anl. 6 Grundriss Tiefgaragenstellplatz Nr. 148

o.M.



Anl. 7 Schnitt des Hauses (o.) und der TG (u.)

o.M.



Anl. 8 Fotos

Haus Kafkastr. 5a von Osten (o.)
(markiert Whg. Nr. 109)
und Hauseingang (u.)



Anl. 9 Fotos



Haus Kafkastr. 5a von Westen (o.)
(markiert Whg. Nr. 109)
und Einfahrt Tiefgarage (u.)

