



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die
Eigentumswohnung Nr. 66
in dem Gebäude
Schanzenbachstraße Nr. 10,
81371 München

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 38 Seiten (davon 9 Anlagen) und wurde in 2-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für die Weiterleitung in digitaler Form an das eBO-Postfach des Amtsgerichts und 1 Exemplar für die Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Bewertungsunterlagen	4
1.4 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	7
2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe	8
2.4 Mietvertrag für die Eigentumswohnung Nr. 66	9
2.5 Mietvertrag für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 9	10
2.6 Sonstige Rechte und Belastungen	10
3. Grundstücksbeschreibung.....	11
3.1 Makrolage und Infrastruktur	11
3.2 Mikrolage	12
3.3 Verkehrsanbindung	12
3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	13
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)	14
4.2 Eigentumswohnanlage und Mehrfamilienhaus	14
4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten	14
4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus	14
4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis	15
4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage	15
4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 66	17
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	17
4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße	17
4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum	19
4.4 Tiefgarage und Stellplatz Nr. 9	19
4.5 Außenanlagen	19

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung..... 20

- 5.1 Grundsätze der Wertermittlung 20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens 20

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 66 21

- 6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion 21
6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss 22
6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag 23
6.4 Sonstige Objektanpassungen 24
6.5 Vorläufiger Vergleichswert 26
6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten 26
6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 66 27

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 28Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt der Landeshauptstadt München M $\approx$ 1 : 100.000
Anlage 2 Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Untersending und den angrenzenden Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt M $\approx$ 1 : 10.000
Anlage 3 Luftbild von der Eigentumswohnanlage und der näheren Umgebungsbebauung von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 2.500
Anlage 4 Aktueller Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.000
Anlage 5 Grundriss ETW Nr. 66 im 2.OG laut Aufteilungsplan M $\approx$ 1 : 100
Anlage 6 Grundriss KG mit Kellerabstellraum Nr. 66 laut Aufteilungsplan M $\approx$ 1 : 100
Anlage 7 Fotos Schanzenbachstraße, Vorder- und Rückansicht des Gebäudes mit Darstellung Lage der ETW Nr. 66, Eingangsbereich
Anlage 8 Fotos Treppenhaus, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Arbeitszimmer
Anlage 9 Fotos Küche, Badezimmer, separates WC, Flur, Sicherungskasten, Kellerraum

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 07.07.2025; Geschäftsnummer: AZ 1514 K 62/25.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 66 in der ETW-Anlage Danklstraße 51, 53, Schanzenbachstraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18 in 81371 München; postalische Adresse der ETW Nr. 66: Schanzenbachstraße 10.
- Wertermittlungstichtag: Als Wertermittlungstichtag ist – auftragsgemäß – der Tag der Ortsbesichtigung zugrunde zu legen.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Am 25. Februar 2026 von 09:30 Uhr bis 10:15 Uhr. Teilnehmer: Herr W.... (Mieter), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Innenbesichtigung: Die Eigentumswohnung, der Kellerraum und das gegenständliche Gebäude konnten ungehindert besichtigt werden. Der Mieter hatte keine Einwände geäußert, dass die bei der Besichtigung angefertigten Fotos im Gutachten erscheinen.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 11.03.2025
 - Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
 - Protokolle der letzten vier Eigentümerversammlungen
 - Jahresabrechnung für 2024 bezüglich Erhaltungsrücklage
 - Aktueller Wirtschaftsplan und sonstige schriftliche und mündliche Angaben von der Hausverwaltung
 - Verbrauchsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2018
 - Aktueller Mietvertrag vom Mieter
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der LHST München
 - Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2022-2024
 - Daten vom Internetauftritt der LHST München

Objektbezogene Unterlagen: - Lärmkartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt für 2022
- Daten der Immobilienmarktdaten-Vertriebs GmbH (IMV)
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen: - Baugesetzbuch (BauGB)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKV)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
- einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutach-
tenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine
Gewähr übernommen werden.

Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung,
die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur
auf Plausibilität geprüft wurden.

Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstel-
lung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.
Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf
gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchge-
führt noch berücksichtigt.

Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchge-
führt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unter-
stellt, ohne Grundwassereinflüsse.

Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte
Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber
dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haf-
tung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Urberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen
Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Biet-
interessenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden. Eine
sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise –
ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Blattstelle: Grundbuchauszug vom 11.03.2025; Wohnungsgrundbuch von Untersending; Blatt 11774.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
1387 / 100.000 Miteigentumsanteil an dem rechtlich vereinigten Grundstück

Flurstück 10697/3, 6 Wohnhäuser, Hofraum;
Danklstraße 51, 53, Schanzenbachstraße 4, 6, 8, 10 2.782 m²

Flurstück 10714/5, 4 Wohnhäuser, Hofraum;
Schanzenbachstraße 12, 14, 16, 18 1.522 m²

Flurstück 10715/14, Am Roten-Turm-Platz
und an der Schanzenbachstraße 551 m²
4.855 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 47172/67 näher bezeichneten Wohnung Nr. 66.

Die Weiterveräußerung des Wohnungseigentums bedarf der Zustimmung des Verwalters. Dies gilt nicht für Fälle

- a) Der Weiterveräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie
- b) Bei Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 20. November 1967 nebst Ergänzung vom 15. Februar 1968 Bezug genommen. Eingetragen am 16. Mai 1968.

Abteilung I (Eigentümer): Anonymisiert.

Abteilung II (Lasten und

Beschränkungen): Lfd. Nr. 1-3
Gelöscht.

Abteilung II

Lfd. Nr. 4

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1514 K 62 / 2025); eingetragen am 11.03.2025.

Abteilung III (Hypotheken
und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunden:

Teilungserklärung vom 20. November 1967 nebst Nachtrag vom 15. Februar 1968. Das Sondereigentum an der Eigentumswohnung Nr. 66 ist in der Teilungserklärung wie folgt definiert worden:

Sondereigentum:

Miteigentumsanteil 1.387/100.000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 66 bezeichneten 4-Zimmer-Wohnung im II. OG links von Gebäude Schanzenbachstraße 10. Die Wohnfläche beträgt 86 m². Die zu den einzelnen Wohnungen gehörenden Kellerräume sind im Aufteilungsplan mit derselben Nummer versehen, wie die Wohnungen, zu denen sie gehören.

Berufliche Nutzung:

Wohnungen und die dazu gehörenden Nebenräume dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes in der Wohnung bedarf der schriftlichen Zustimmung des Verwalters. Der Verwalter kann die Zustimmung mit Auflagen verbinden.

Bauliche Veränderungen:

Bauliche Veränderungen, insbesondere Um-, An- und Einbauten sowie Installationen dürfen, auch soweit sie das Sondereigentum betreffen, nur mit schriftlicher Zustimmung des Verwalters vorgenommen werden, wenn sie geeignet sind, auf das gemeinschaftliche Eigentum und dessen Benutzung einzuwirken.

Instandhaltung:

Die Instandhaltung der zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile des Gebäudes einschließlich der äußeren Fenster und des Grundstücks obliegt der Gemeinschaft der Wohnungseigentümer. Klappläden und Rollläden, Loggien und Balkontüren sind, auch wenn sie zum Sondereigentum gehören, in Bezug auf den Anstrich bzw. Verputz wie gemeinschaftliches Eigentum zu behandeln. Die Behebung von Glasschäden an Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums obliegt, ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens, dem Wohnungseigentümer.

- Eigentümerversammlung:** Bei der Abstimmung hat jeder Wohnungs- und jeder Teileigentümer eine Stimme. Gehören jedoch einem Wohnungs- oder Teileigentümer mehrere Wohnungs- oder Teileigentumsrechte, so hat er gleichwohl nur eine Stimme.
- Tiefgarage:** Die Tiefgarage mit 76 Abstellplätzen verbleibt im gemeinschaftlichen Eigentum. Jeder Benutzer eines Abstellplatzes ist jedoch zur Zahlung einer monatlichen Nutzungsentschädigung verpflichtet. Deren Höhe ist von der Eigentümergemeinschaft durch Mehrheitsbeschluss noch festzusetzen. Die Entschädigung muss sich jedoch in Höhe der ortsüblichen Mieten für derartige Abstellplätze in Tiefgaragen bewegen. Über die Verwendung des Reinerlöses entscheiden die Wohnungseigentümer durch Mehrheitsbeschluss.
- Fazit:** Eine Besonderheit ist die Tatsache, dass die Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum verbleibt. In den meisten anderen Teilungserklärungen sind für die Tiefgaragenstellplätze Sondereigentumseinheiten gebildet worden. Die sonstigen Regelungen der Teilungserklärung entsprechen den üblichen Regelungen für Eigentumswohnungen aus dieser Baujahrklasse.

2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

- Wohngeld:** Das monatliche Wohngeld für die Eigentumswohnung Nr. 66 beträgt derzeit 443 €, das sich gemäß Betriebskostenverordnung wie folgt in – auf Mieter umlagefähige Kosten – und – nichtumlagefähige Kosten – aufteilt, die der Eigentümer zu tragen hat.
- Struktur Wohngeld:**
- | | |
|---|------------------------------|
| Heizkosten: | 118,85 € |
| Sonstige umlegbare NK: | <u>198,80 €</u> |
| Summe umlegbare NK: | <u>317,65 €</u> |
| Zuführung Erhaltungsrücklage: | 92,47 € |
| Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW): | 113,21 € |
| Einnahmen aus Garagenmiete: | - 63,57 € |
| Sonstige Einnahmen: | <u>- 17,34 €</u> |
| Summe nicht umlegbare NK: | <u>124,77 €</u> |
| Nebenkosten Gesamt: | 442,42 € |
| | aufgerundet auf <u>443 €</u> |

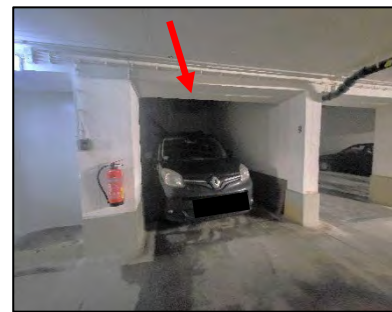
- Wohngeldhöhe: Die Höhe des Wohngeldes liegt trotz einer überdurchschnittlich hohen Dotierung der Rücklage etwa auf dem lokal marktüblichen Niveau für Gebäude aus der gegenständlichen Baujahrklasse.
- Hohe Mieteinnahmen TG: Dies ist auch auf die relativ hohen Einnahmen (55.000 € pro Jahr) zurückzuführen, die durch die Vermietung der Stellplätze in der Tiefgarage zurückzuführen ist. Wie in Punkt 2.2 erläutert wurde, befindet sich die Tiefgarage im Gemeinschaftseigentum.

2.4 Mietvertrag für die Eigentumswohnung Nr. 66

- Vorbemerkung: Gemäß § 566 Absatz 1 BGB muss der Erwerber einer Immobilie – grundsätzlich – in alle Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten (Kauf bricht nicht Miete).
- Mietvertrag Wohnung: Die gegenständliche Eigentumswohnung ist seit dem 01.05.2023 an ein Ehepaar mit Kind unbefristet vermietet. Der Mieter hatte den Mietvertrag dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt. Dieser Mietvertrag ist an das Gericht weitergeleitet worden.
- Konditionen: Es wurde eine monatliche Nettokaltmiete zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung von 215 € vereinbart. Dem Mieter wurde erlaubt, eine neue Einbauküche einzubauen, die nach Auszug in der Wohnung verbleibt. Die Kautionszahlung ist mit 5.100 € vereinbart worden.
- Höhe Miete / Nebenkosten: Die Höhe der vereinbarten Quadratmetermiete für die Wohnung liegt auf dem derzeit üblichen Niveau für eine Bestandswohnung in diesem Viertel. Die Nebenkostenvorauszahlung ist – aus Sicht des Unterzeichners – etwas zu gering vereinbart (siehe Punkt 2.3).
- Vermietete ETW: Eigentumswohnungen werden im Großraum München in erster Linie von Selbstnutzern gekauft, die i.d.R. einen merklich höheren Preis zahlen, als Kapitalanleger. Die Höhe des Wertabschlages orientiert sich in erster Linie an der bereits erfolgten Mietdauer, der Person des Mieters und den Konditionen des Mietvertrages.
- Auftrag: Der Unterzeichner soll – laut Vorgabe des Amtsgerichts – einen Verkehrswert für ein mietfreies Objekt ermitteln.
- Bewertungsprämisse: Für die vorliegende Bewertung wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Unterzeichner den Mietvertrag bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt hatte.

2.5 Mietvertrag für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 9

- Tiefgarage:** Wie bereits in Punkt 2.2 ausgeführt wurde, befindet sich eine großräumige Tiefgarage (siehe Foto links) unter dem Anwesen, die sich im Gemeinschaftseigentum befindet.
- Stellplätze:** Die Stellplätze in dieser Tiefgarage sind an die Eigentümer bzw. Mieter der gegenständlichen Eigentumswohnanlage vermietet worden. Der Unterzeichner geht davon aus, dass ein Erwerber oder der Mieter der gegenständlichen Eigentumswohnung Nr. 66 den Mietvertrag für den folgenden Stellplatz übernehmen kann.
- Miethöhe Stellplatz:** Der aktuelle Mieter der Eigentumswohnung Nr. 66 hat den Stellplatz Nr. 9 (siehe Foto rechts) über die Hausverwaltung zu einer monatlichen Miete in Höhe von 75,00 € angemietet.



2.6 Sonstige Rechte und Belastungen

- Erhaltungssatzung:** Die gegenständliche Eigentumswohnanlage liegt im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Sendling“. Eine Erhaltungssatzung dient im Wesentlichen dazu, die gewachsene Bevölkerungsstruktur zu erhalten und Verdrängung zu verhindern.
- Anmerkung: In München gibt es 36 Erhaltungssatzungsgebiete, die etwa 205.000 Wohnungen umfassen.
- Werteinfluss:** Im Erhaltungssatzungsgebiet sind wesentliche bauliche Änderungen, die zu einer deutlichen Aufwertung der Wohnung führen, genehmigungspflichtig (Sozialreferat, Bestandssicherung). Eine Luxussanierung wird i.d.R. abgelehnt. Für einen Selbstnutzer haben die Regelungen kaum Einfluss (Eigentümerprivileg).
- Sonstiges:** Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Stadt:	Landeshauptstadt München mit einer Einwohnerzahl von rund 1,61 Millionen im Januar 2026.
Stadtbezirk:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem relativ zentral gelegenen Münchner Stadtbezirk Nr. 6 „Sendling“, südwestlich des Stadtbezirks Nr. 2 „Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt“.
Stadtteil Untersending:	Innerhalb des Stadtbezirks liegt die gegenständliche Eigentumswohnanlage in dem Stadtteil „Untersending“, einem dicht bebauten Wohnviertel zwischen der Lindwurmstraße im Norden, der Brudermühlstraße im Süden, dem „Sendlicher Berg“ im Westen und der östlich gelegenen Implerstraße.
Sozialstruktur:	Untersending war ursprünglich ein klassisches Arbeiter- und Handwerker Viertel. In den letzten beiden Jahrzehnten ist ein struktureller Wandel zu beobachten, der sich in einem zunehmenden Zuzug jüngerer Haushalte, Singles und Akademiker widerspiegelt.
Einkaufsmöglichkeiten:	Der nächste Supermarkt liegt etwa 650 m entfernt an der Implerstraße. An der Implerstraße befinden sich noch weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie viele Dienstleistungsangebote.
Kindergärten, Schulen:	Zwei Grundschulen, Kindergärten und Kindertagesstätten sowie eine Realschule liegen im Gehbereich. Die gegenständliche Wohnlage bietet die Besonderheit, dass gleich zwei Gymnasien im Gehbereich liegen, von denen eines seinen Schwerpunkt im naturwissenschaftlichen Bereich hat (Klenze-Gymnasium) und das andere seinen Schwerpunkt im sprachlichen Bereich (Dante-Gymnasium).
Freizeitwert:	Im erweiterten Umfeld befinden sich das Schlachthofviertel mit kulturellen Angeboten und vielfältige Gastronomiemöglichkeiten, Die Isarauen (1 km), das Kulturzentrum HP8 (850 m) und der Tierpark Hellabrunn sind mit dem Radl schnell erreichbar. Des Weiteren ist auf die schnelle Anbindung an die Innenstadt hinzuweisen.
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist als gut bis sehr gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

Straßenlage:	Die Eigentumswohnanlage befindet sich an der Westseite der Schanzenbachstraße, einer kurzen Anliegerstraße, die von der Gaißacher Straße im Norden in Richtung Roter-Turm-Platz im Süden (parallel zur Implerstraße) verläuft.
Anmerkung:	Die Schanzenbachstraße ist, wie viele Straßen in Sendling – nach einer historischen Flurbezeichnung bzw. einem Gewässer benannt.
Umgebungsbebauung:	Das Wohnviertel westlich der Implerstraße ist im Wesentlichen durch geschlossene Baureihen (Blockbebauung) geprägt, die teilweise in den 60er Jahren errichtet wurden.
Ruhige Wohnlage:	Durch die Abschirmbebauung in südlicher Richtung zur Brudermühlstraße und in östlicher Richtung zur Implerstraße ist die Wohnlage als relativ ruhig einzustufen.
Verkehrslärm Umfeld:	Auf der anderen Seite ist auf eine entsprechend hohe Verkehrsfrequenz und Abgasbelastung durch die vorgenannten Hauptverkehrsstraßen im direkten Umfeld der ETW-Anlage hinzuweisen.

3.3 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel:	Die U-Bahnstation Brudermühlstraße liegt nur ca. 250 m entfernt. Eine Fahrt in das Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) dauert nur etwa 7 Minuten. Weitere Busstationen liegen im Gehbereich. Die Anbindung an den ÖPNV ist als gut einzustufen.
Individualverkehr:	Über die nahegelegene Brudermühlstraße ist eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring gegeben. Von dort sich schnelle Verbindung zu den Autobahnen (u.a. A 95, A 96 und A 995) möglich. Dieser Bereich ist allerdings zu Stoßzeiten staugefährdet. Die Anbindung an den Individualverkehr kann als durchschnittlich gewertet werden.
Öffentlicher Parkraum	Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten und mehrgeschossigen Bebauung als sehr schwierig einzustufen. Das Objekt liegt im Parklizenzbereich Sendling Brudermühlviertel. Bewohner, die hier ihren Hauptwohnsitz haben, können gegen eine Jahresgebühr eine Parklizenz erwerben. Das Parken ist in bestimmten Straßenzügen nur den Parklizenzinhabern vorbehalten.

3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

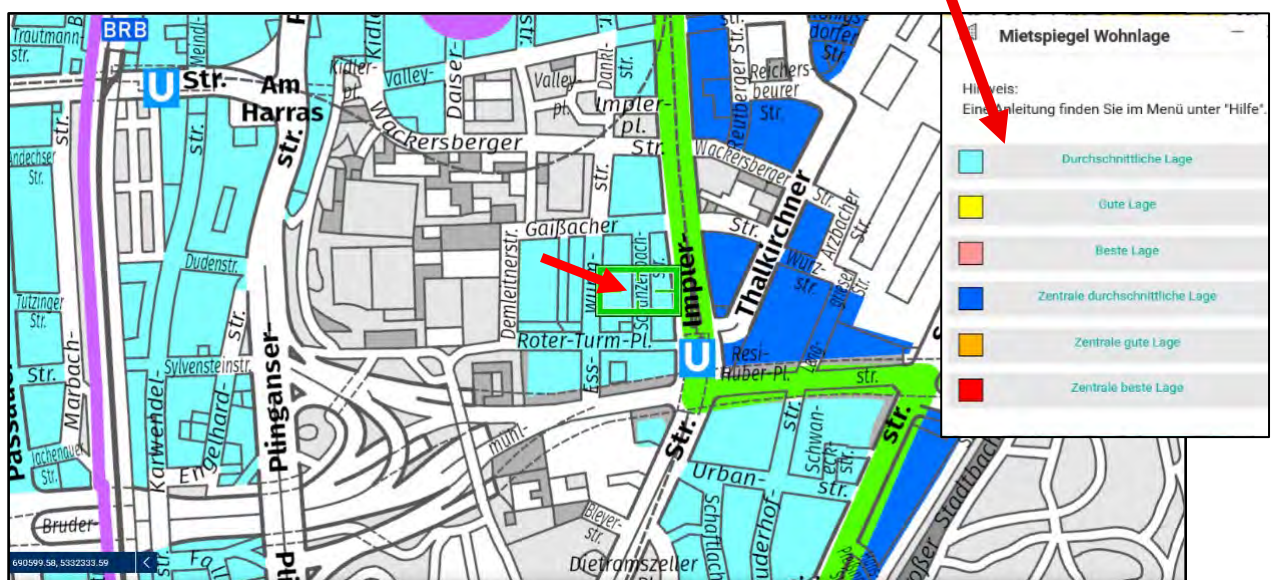
Zusammenfassung: Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem dicht bebauten Stadtteil Untersending mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Hervorzuheben ist die nur 250 m entfernte U-Bahn-Station.

Etwas negativ sind die sehr dichte Umgebungsbebauung und die Nähe zu den beiden Hauptverkehrsstraßen Implerstraße und Brüdermühlstraße zu werten. Eine Verkehrslärmbeeinträchtigung war in der kleinen Nebenstraße aber nicht spürbar.

Lageniveau: Die Wohnlage ist derzeit – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

Hinweis Mietspiegel: Wie die folgende Skizze zeigt, wird die Wohnlage auch im aktuellen Münchner Mietspiegel als durchschnittliche Lage (= hellblau) klassifiziert.

Anmerkung: Die einfache Wohnlage wurde vor einigen Jahren auf Drängen der rot-grünen Stadtregierung abgeschafft. Dies führt dazu, dass nun die durchschnittliche Wohnlage die unterste Kategorie ist.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)

- Beschreibungsumfang: Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei der Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.
- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf der Teilungserklärung, dem Aufteilungsplan, den Auskünften des Mieters, der Hausverwaltung sowie den Feststellungen des Unterzeichners bei der durchgeführten Besichtigung.

4.2 Eigentumswohnanlage und Mehrfamilienhaus

4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten

- Struktur ETW-Anlage: Die gegenständliche Eigentumswohnanlage besteht aus 10 aneinander gebauten Wohnhäusern (etwa in U-Form) an der Schanzenbachstraße und der Esswurmstraße (früher Danklstraße).
- Anmerkung: Im Grundbuchauszug ist die Danklstraße erwähnt worden. Der südliche Teil ist 1979 in Esswurmstraße umbenannt worden.
- Zahl der Einheiten: Die ETW-Anlage umfasst 119 Eigentumswohnungen. Die Wohnung Nr. 1 verbleibt als Hausmeisterwohnung im gemeinschaftlichen Eigentum wie auch die Tiefgarage mit 76 Einstellplätzen.
- Lage ETW Nr. 66: Die Eigentumswohnung Nr. 66 befindet sich im 2. OG des Gebäudes Schanzenbachstraße 10, das wie folgt beschrieben wird.

4.2.2 Roh- und Ausbau Mehrfamilienhaus

- Gebäudeart: Beidseitig angebautes Mehrfamilienhaus im Stil der 60er Jahre.
- Baujahr: 1968.
- Geschosse: 4 Wohngeschosse, voll unterkellert.
- Decken: Stahlbeton.
- Fassade: Verputzt und gestrichen; Loggien zur Westseite.

Dach:	Satteldach, Pfanneneindeckung.
Wände:	Außenwände Ziegel 30 cm; Innenwände Ziegel und Leichtbauweise.
Hauseingang:	Hauseingang an der Ostseite; Eingangsüberdachung auskragende Betonplatte; Eingangstür aus Kunststoff mit Glaseinsatz und integriertem Klingeltableau mit Gegensprechanlage.
Foyer:	Innenliegende Briefkastenanlage im Foyer.
Treppenhaus:	Betontreppe mit Fliesenbelag, Geländer aus Metallstäben mit Kunststoffhandlauf; Wände verputzt und gestrichen.
Aufzug:	Kein Aufzug.
Gemeinschaftseinrichtung.:	Fahrradraum sowie Wasch- und Trockenraum im Kellergeschoss; großflächige Grünanlagen und Kinderspielplatz für eine gemeinschaftliche Nutzung im Innenhof.

4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis

Heizungsanlage:	In der ETW-Anlage wird derzeit von einer ehemaligen Ölzentralheizung auf Fernwärmeheizung umgestellt. Die Umstellung ist noch nicht ganz abgeschlossen.
Energieausweis:	Im Januar 2018 ist ein Energieausweis für die gesamte ETW-Anlage erstellt worden. Demnach liegt der Endenergieverbrauchs-kennwert des Gebäudes für Heizung und Warmwasser bei 131,5 kWh pro m ² Fläche und Jahr.
Energieverbrauch:	Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen, beginnend mit A +). Das Gebäude ist noch in die Energieeffizienzklasse E (knapp vor D) eingestuft worden.
Hinweis:	Der Unterzeichner geht davon aus, dass durch die Umstellung auf Fernwärme und einige sonstige Sanierungen in den letzten Jahren, der Energieverbrauchs-kennwert zukünftig etwas geringer wird.

4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage

Allgemein:	Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist – aus Sicht des Unterzeichners – als etwa durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, einzustufen. Die Anlage wird von der Hausverwaltung Frommhold verwaltet, eine etablierte Hausverwaltung, die bereits seit über 60 Jahren am Markt ist.
------------	--

Umstellung auf Fernwärme: Derzeit findet die Umstellung von den Ölzentralheizungen auf eine Fernwärmeversorgung statt. Die Gesamtkosten sind auf 600.000 € geschätzt worden, von denen 400.000 € über eine Sonderumlage finanziert wurden. Diese Sonderumlage ist über 4 Tranchen von je 100.000 € Ende 2023 und Anfang 2024 eingefordert worden.

Laut Gebäudeenergiegesetz (GEG) muss bei Inbetriebnahme der neuen Heizungsanlage ein hydraulischer Abgleich durchgeführt werden, für den eine weitere Sonderumlage von 90.000 € eingefordert wurde, die am 01.02.2025 fällig gestellt wurde.

Anstehende Maßnahmen: In der letzten Eigentümerversammlung vom 08.10.2025 ist darüber diskutiert worden, die Dächer auf den Gebäuden zu sanieren. Die Gesamtkosten liegen bei deutlich über 1 Million €. Eine Entscheidung über die genaue Vorgehensweise soll in der nächsten Eigentümerversammlung im Jahr 2026 getroffen werden.

Höhe Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage war zum 31.12.2024 – laut Jahresabrechnung – mit rund 780.000 € dotiert, wobei darin noch ein Anteil der Sonderumlagen enthalten ist, die bereits für Zahlungen im Rahmen der Heizungserneuerung verplant sind.

Jährliche Dotierung: Die Eigentümerversammlung hatte bereits in der Versammlung im Jahr 2022 entschieden, die jährliche Rücklagendotierung von bisher 40.000 € auf dann 80.000 € anzuheben. Der monatliche Betrag von über 1,00 € pro m² Wohnfläche und Monat liegt merklich höher, als bei vergleichbaren Eigentumswohnanlagen.

Fazit: Die Umstellung auf Fernwärme ist nicht nur aus ökologischer Sicht positiv zu sehen. In Zukunft muss keine Heizungsanlage mehr ausgetauscht werden. Insofern profitiert ein Erwerber von diesen bereits größtenteils durchgeführten Sanierungen, wobei der derzeitige Eigentümer die eingeforderten Sonderumlagen zu zahlen hatte.

Für die anstehende Dachsanierung kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch einmal eine Sonderumlage in naher Zukunft eingefordert wird. Insofern ist eine Gesamtbetrachtung erforderlich, bei der auch die Höhe des Miteigentumsanteils eine Rolle spielt (hier rund 14/1000stel; siehe weitere Ausführungen in Punkt 6.6).

Zusatzbemerkung: Es ist davon auszugehen, dass in einigen direkt vergleichbaren Eigentumswohnanlagen aus den 60er- und 70er-Jahren diese Sanierungen noch nicht durchgeführt worden sind.

4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 66

Wohnungstyp: Bei der Eigentumswohnung Nr. 66 handelt es sich um eine 3 ½-Zimmer-Wohnung (1 Zimmer < 10 m²) mit Küche, Bad, separatem WC und einer Loggia mit Westausrichtung im 2. Obergeschoss.

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Allgemeineindruck: Durchschnittliche Ausstattung.

Heizung/Warmwasser: Fernwärmebefeuerte Zentralheizung; Wärmeübertragung durch Rippenheizkörper.

Türen: Furnierte Holztüren in Holzzargen, teilweise mit Glasausschnitt; einfache Beschläge.

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

Böden: Wohnzimmer Mosaikparkett; restliche Wohnräume Parkett oder Laminatboden; Küche Kunststoffboden; Sanitärbereich gefliest.

Küche: Nach Osten orientierter Raum mit einseitig eingebauter Einbauküche mit allen Geräten und Waschmaschineanschluss, die – angabegemäß – vom Mieter neu eingebaut wurde (siehe Foto Anlage 9).

Sanitärbereich: Innenliegendes Bad mit Einbauwanne und Waschbecken; separates WC mit Waschbecken und Wand-WC. Beide Bereiche sind modernisiert und mit großformatigen Fliesen gefliest (s. Fotos Anlage 9).

Elektroausstattung: Nicht mehr zeitgemäße Elektroausstattung; Sicherungskasten mit alten Schmelzsicherungen.

Sonstiges: Eingebaute Wandschränke im Flur und im Bereich Abstellraum.

Loggia: Nach Westen orientiert, ruhige Loggia mit Blick in den Gemeinschaftsgarten; Brüstung Betonfertigteile; Boden Würfelholzbelag.

4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße

Wohnflächenberechnung: Die Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV). Die folgenden Raumflächen stammen aus den Aufteilungsplänen.

Manuelle Ermittlung: Im Aufteilungsplan sind allerdings keine Flächenangaben enthalten. Der Unterzeichner hat deshalb die folgenden Flächen manuell anhand der Kettenmaße ermittelt. Die Gesamtwohnfläche stimmt mit der entsprechenden Angabe in der Teilungserklärung überein.

Putzabzug:	Da sich die ermittelten Flächenangaben auf Rohbaumaße beziehen, ist gemäß § 3 Abs. 4 WoFIV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der marktüblich mit 3,0 % angesetzt wird.		
Loggiafläche:	Die Loggia hat einen guten Nutzwert und wird – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.		
Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	24,00 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	14,40 m ²
	Kinderzimmer 1:	ca.	11,50 m ²
	Kinderzimmer 2 (Büro):	ca.	7,80 m ²
	Küche:	ca.	7,80 m ²
	Badezimmer:	ca.	2,90 m ²
	WC:	ca.	1,40 m ²
	Diele:	ca.	8,80 m ²
	Abstellraum:	ca.	2,90 m ²
	Flur hinten:	ca.	<u>4,50 m²</u>
	Wohnraumfläche:	ca.	86,00 m ²
	Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	- 2,58 m ²
	Plus Loggia zu ½:	ca.	<u>+ 2,60 m²</u>
	Wohnfläche ETW Nr. 66:	ca.	86,02 m ²
		rd.	<u>86 m²</u>
Kellerraum:	Zur ETW Nr. 66 gehört der Abstellraum Nr. 66 mit einer Fläche von rd. 4 m ² im KG. Es handelt sich um einen konventionellen Latenverschlag (siehe Grundriss Anlage 6 und Foto Anlage 9).		
Grundrissbeurteilung:	Die Wohnung ist im Wesentlichen nach Westen und Osten orientiert und bietet eine gute natürliche Belichtung. Sie verfügt über 3 ½ Zimmer und ist somit gut für Familien mit Kindern geeignet.		
	Positiv sind das großzügig geschnittene Wohnzimmer und die gut nutzbare Loggia an der Westseite mit Blick ins Grüne und Abendsonne zu würdigen.		
	Die Raumsituation im Badezimmer (2,9 m ²) ist beengt. Eine Grundrissanpassung wäre möglich, indem u.a. Bad und WC zu einem größeren Badezimmer zusammengelegt wird.		
Fazit Grundriss:	Der Grundriss ist insgesamt betrachtet – aus Sicht des Unterzeichners als – gut einzustufen.		

4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum

Modernisierung Bad:	Das Badezimmer und das separate WC sind vor Einzug des derzeitigen Mieters modernisiert worden.
Elektroausstattung:	Die Elektroausstattung stammt noch aus dem Baujahr. Es ist noch ein alter Sicherungskasten mit Schmelzsicherungen vorhanden (kein FI-Schalter), der schon aus versicherungstechnischen Gründen erneuert werden sollte (siehe Foto Anlage 9).
Gesamteindruck:	Insgesamt betrachtet wird der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums als durchschnittlich eingestuft.

4.4 Tiefgarage und Stellplatz Nr. 9

Tiefgarage:	Unter der Eigentumswohnanlage befindet sich eine geräumige Tiefgarage mit 76 Stellplätzen, die sich im Gemeinschaftseigentum befindet. Die Stellplätze sind an die Eigentümer bzw. Mieter der gegenständlichen Eigentumswohnanlage vermietet.
Prämisse:	Der Mieter der gegenständliche ETW Nr. 66 hat den Stellplatz Nr. 9 zu einer monatlichen Miete von 75 € gemietet. Der Unterzeichner geht davon aus, dass dieser Mietvertrag an einen Erwerber der Eigentumswohnung übertragen werden kann.
Zugang:	Von der gegenständlichen Eigentumswohnung aus ist über eine Schleuse im KG ein direkter Zugang zur Tiefgarage möglich.
Anmerkung:	Die Situation im öffentlichen Parkraum ist in diesem Viertel sehr schwierig. Insofern ist die mögliche Miete eines Stellplatzes mit direktem Zugang zum Gebäude als positiv zu werten.
Tiefgaragenstellplatz:	Bei dem Stellplatz Nr. 9 handelt es sich um einen normalen Tiefgaragenstellplatz (keine Duplex). Durch die Lage zwischen 2 Wänden ist das Ein- und Aussteigen etwas erschwert (s. Fotos Punkt 2.5).

4.5 Außenanlagen

Vorbemerkung:	Die Gebäudezeile der gegenständlichen Eigentumswohnanlage steht fast direkt an der Straßenbegrenzungslinie.
Begrünter Innenhof:	Hinter der Gebäudezeile befindet sich ein begrünter Innenhof, der mit Rasen, Bäumen und Gestaltungsgrün sowie einem Kinderspielplatz angelegt ist.

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

- § 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*
- § 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*
- § 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*
1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale
- § 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*
1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in dem relativ zentral gelegenen Stadtteil Untersending. Eigentumswohnungen werden im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise: Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen.
- Vergleichswertverfahren: Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3: Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 66

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung in einer durchschnittlichen Wohnlage in dem relativ zentral gelegenen Münchner Stadtteil Untersending. Die Eigentumswohnung befindet sich im 2. OG eines Gebäudes, das in den 60er Jahren errichtet worden ist.

Wertbestimmende Merkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

Akzentuierungen: Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen. Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung mittlerweile verschoben, so dass das Gebäudealter und die energetische Beurteilung stärker von den potenziellen Käufern gewichtet werden.

Vermietungssituation: Auf dem Münchner Immobilienmarkt werden ETW, die zum Verkaufszeitpunkt mietfrei sind, zu einem merklich höheren Verkaufspreis verkauft, als die direkt vergleichbaren ETW, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet sind. Für die vorliegende Bewertung ist laut Vorgabe des Amtsgerichts – fiktiv – eine mietfreie Wohnung zu unterstellen (siehe Ausführungen zur Vermietungssituation in Punkt 2.4). Es sind deshalb bevorzugt Eigentumswohnungen selektiert worden, die zum Verkaufszeitpunkt mietfrei waren.

Wertzuschlag Vermietung: Aufgrund der etwas zu geringen Zahl geeigneter Vergleichsobjekte sind auch 2 Vergleichswohnungen berücksichtigt worden, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet waren. Für diese beiden Vergleichswohnungen muss ein entsprechender Wertzuschlag geschätzt werden, um eine homogene Datenbasis zu erhalten.

Datenschutz:

Im vorliegenden Fall stammen vier Vergleichswohnungen aus der gleichen Eigentumswohnanlage wie das Bewertungsobjekt. Es werden deshalb nicht die genauen Baujahre angegeben.

<u>Nr</u>	<u>Verkauf</u> <u>Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Vermie-</u> <u>tet</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis</u> <u>€/m² WFL</u>
1	08/25	Untersending	1960-67	Nein	EG	91 m²	6.099 €
2	08/25	Untersending	1960-67	Nein	2. OG	71 m²	8.437 €
3	06/24	Untersending	1960-67	Ja	1. OG	54 m²	5.963 €
4	05/24	Untersending	1960-67	Ja	2. OG	66 m²	6.520 €
5	01/24	Untersending	1968-75	Nein	EG	66 m²	7.848 €
6	04/23	Untersending	1960-67	Nein	2. OG	71 m²	8.732 €
7	04/23	Untersending	1960-67	Nein	2. OG	91 m²	6.484 €
8	02/23	Untersending	1968-75	Nein	1. OG	68 m²	8.746 €

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Situation bis 1. Qu./2022: Der Immobilienmarkt Münchens war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt. Dies war insbesondere auf die hohe Zuwanderung in das Stadtgebiet, die gute wirtschaftliche Entwicklung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen.

Trendwende Frühjahr 2022: Dieser Preissteigerungstrend endet im 1. Quartal 2022, als die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine begann. Im Zuge dieser geopolitischen Krise sind die Energiepreise stark angestiegen. Die Inflationsrate stieg analog.

Steigende Zinsen: Die EZB hatte daraufhin den Leitzins mehrmals erhöht, wodurch sich die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf wesentlich verteuerten. Dabei ist im vorliegenden Fall zu beachten, dass gerade Eigentumswohnungen in durchschnittlichen Wohnlagen i.d.R. mit einem höheren Fremdkapitalanteil gekauft werden.

- Angebotsentwicklung:** Die Zahl der Verkäufe ging danach kontinuierlich zurück. Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sukzessive angestiegen. Die Angebotsausweitung ist zum 1. Mal seit etwa 30 Jahren im Großraum München eingetreten. Diese Situation verbessert naturgemäß die Verhandlungsposition des Käufers.
- Leitzinsentwicklung:** Nach einer langandauernden Nullzinsphase, die den Immobilienmarkt zusätzlich befeuerte, erhöhte die EZB ab Juni 2022 sukzessive die Leitzinsen. Der Spitzenwert wurde im Sept./2023 mit 4,5 % erreicht. Danach wurden die Leitzinsen sukzessive gesenkt.
- In der letzten geldpolitischen Sitzung der EZB ist entschieden worden, den Leitzins unverändert zu lassen. Die Darlehenszinsen für die Finanzierung von Immobilien mit einer 10-Jahresbindung liegen derzeit bei etwa 3,6 – 3,8 %.
- Schätzung erforderlich:** Detaillierte empirische Daten für die Preisentwicklung in bestimmten Immobiliensektoren liegen nicht vor. Die Preisanpassung muss geschätzt werden. In der folgenden Tabelle werden die Ø Preise von ETW aus der Baujahrklasse 60er-Jahre in Ø Wohnlagen dargestellt.
- | <u>Jahr</u> | <u>Ø €/m² WFL</u> | <u>Veränderung</u> | <u>in %</u> |
|-------------|------------------------------|--------------------------|-------------|
| 2022 | 7.700 €/m ² | | |
| 2023 | 6.400 €/m ² | - 1.300 €/m ² | -16,9 % |
| 2024 | 6.400 €/m ² | 0 €/m ² | 0,0 % |
- Aktuelle Situation:** Die Kaufurkunden für das Jahr 2025 sind noch nicht alle ausgewertet worden. Nach ersten Erkenntnissen setzt sich die im Jahr 2024 bereits einsetzende Seitwärtsentwicklung fort. Wie sich der militärische Konflikt zwischen USA/Israel und Iran auswirken wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht bekannt.
- Geschätzte Preisanpassung:** Für die Verkäufe im Jahr 2023 ist ein Preisrückgang von je 4,0 % pro zurückliegendes Quartal bis zum Ende 2023 geschätzt worden. Für den darauffolgenden Zeitraum ist der Unterzeichner von einer Seitwärtsentwicklung ausgegangen.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Mietfrei / Vermietung:** Eigentumswohnungen werden im Stadtgebiet Münchens meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen merklich höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Der Verkehrswert muss für eine – fiktiv – mietfreie Eigentumswohnung ermittelt werden.

Vergleichsobjekte 3+4: Die Vergleichswohnungen Nr. 3 und 4 waren zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Der Erwerber muss diesen Mietvertrag zwingend übernehmen. Die Miethöhe ist im vorliegenden Fall nicht bekannt.

Für das Jahr 2024 ist vom Gutachterausschuss ein Ø Wertunterschied von 5,0 % zwischen zum Verkaufszeitpunkt vermieteten und unvermieteten Eigentumswohnungen angegeben worden. In den Vorjahren war dieser Unterschied 9 % (2023) und 8 % (2022). Für die vermieteten Eigentumswohnungen wird ein Wertzuschlag von plus 7 % für angemessen erachtet, der dem durchschnittlichen Wertunterschied der drei letzten Jahre entspricht.

Vergleichsobjekte 2, 5 + 6: Die Vergleichswohnungen Nr. 2, 5 und 6 sind vor dem Verkauf – angabegemäß – renoviert worden. Der bauliche Unterhaltungszustand der gegenständlichen Eigentumswohnung ist als durchschnittlich einzustufen (siehe Punkt 4.3.3).

Für die ETW Nr. 6 ist eine einfache Renovierung vor dem Verkauf durchgeführt worden. Die beiden ETW Nr. 2 und 5 wurden dagegen umfassend saniert. Es werden für die Vergleichsobjekte Nr. 2 und 5 Wertabschläge von 10 % und für die ETW Nr. 6 von 5 % angesetzt.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangswert</u>	<u>Preis- anpassung</u>	<u>Zuschlag Vermietg.</u>	<u>Sanierung v. Verkauf</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	6.099 €	0 %	0 %	0 %	0 %	6.099 €/m ²
2	8.437 €	0 %	0 %	- 10 %	- 10 %	7.593 €/m ²
3	5.963 €	0 %	+ 7 %	0 %	+ 7 %	6.380 €/m ²
4	6.520 €	0 %	+ 7 %	0 %	+ 7 %	6.976 €/m ²
5	7.848 €	0 %	0 %	- 10 %	- 10 %	7.063 €/m ²
6	8.732 €	- 12 %	0 %	- 5 %	- 17 %	7.248 €/m ²
7	6.484 €	- 12 %	0 %	0 %	- 12 %	5.706 €/m ²
8	8.746 €	- 16 %	0 %	0 %	- 16 %	7.347 €/m ²

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Spannbreite:	Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer größeren Spannbreite von 5.706 bis 7.593 €/m ² , bei einem arithmetischen Mittelwert von 6.802 €/m ² .
Sonstige Kennzahlen:	Der Median ist mit 7.020 €/m ² ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt bei 622 €/m ² . Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von 9,1 %.
Vergleichsanalyse:	Der Verkaufspreis der Vergleichswohnung Nr. 7 liegt mit rund 5.700 €/m² relativ deutlich unter dem arithmetischen Mittelwert, obwohl es sich um eine Eigentumswohnung handelt, die aus der gleichen Eigentumswohnanlage stammt. Einen nachvollziehbaren Grund dafür konnte der Unterzeichner nicht herausfinden. Es ist möglich, dass es sich um einen Notverkauf handelt oder dass die Eigentumswohnung zum Verkaufszeitpunkt stark renovierungsbedürftig war. Auf der anderen Seite ist die derzeit volatile Marktlage zu beachten, in der größere Preisspreizungen nicht ungewöhnlich sind.
Fazit:	Bei einer Gesamtbetrachtung wird es für angemessen erachtet, alle Vergleichspreise zu berücksichtigen und den arithmetischen Mittelwert von 6.802 €/m ² für die weitere Wertermittlung heranzuziehen.
Vorläufig. Vergleichswert:	In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche mit rund 86 m² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert der ETW Nr. 66 beträgt somit: $86 \text{ m}^2 \times 6.802 \text{ €/m}^2 = 584.972 \text{ €}$ rund <u>585.000 €</u>

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3:	<i>Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.</i>
---------------	--

- Gemeinschaftseigentum:** Für den Bereich Gemeinschaftseigentum sind zwei gegenläufige wertbeeinflussende Effekte noch zu berücksichtigen, die bereits in Punkt 4.2.4 erläutert wurden.
- Zum Einen ist die Umstellung von der nicht mehr zeitgemäßen Ölzentralheizung auf eine energetisch und ökologisch vorteilhaften Fernwärmeheizung zu berücksichtigen. Die angefallenen Sonderumlagen musste der derzeitige Eigentümer zahlen. Der potenzielle Erwerber profitiert von dieser Umstellung.
- Zum Anderen ist es nicht ausgeschlossen, dass aufgrund einer kurz- bis mittelfristig anstehenden Dachsanierung noch eine gewisse Sonderumlage auf den potenziellen Erwerber zukommen könnte.
- Aufgrund des MEA von rund 14/1.000stel dürfte eine Sonderumlage im unteren vierstelligen Bereich verbleiben. Auch eine zeitliche Streckung ist denkbar, sodass bis zur Umsetzung der Sanierung eine höhere Erhaltungsrücklage aufgebaut werden kann.
- Bei einer Gesamtbetrachtung gleichen sich die Vor- und Nachteile in etwa aus. Es ist auf jeden Fall zu beachten, dass in vielen Eigentumswohnanlagen aus den 60er- und 70er Jahren noch alte Ölzentralheizungen vorhanden sind.
- Sondereigentum:** Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums ist als durchschnittlich eingestuft worden.
- Feststellung:** Sonstige Ansatzpunkte für eine Wertanpassung für objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind aus Sicht des Unterzeichners nicht erkennbar.
- Fazit:** Der vorläufige Vergleichswert in Höhe von 585.000 € entspricht dem Vergleichswert (Verfahrenswert).

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 66

- Wertfestsetzung:** Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 66 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Geschosslage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des baulichen Zustands, der Prämisse – mietfreie Wohnung – und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag im Februar 2026 mit 585.000 € festgesetzt.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	<i>"Der Verkehrswert (Marktwert) 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 Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB</i>
Bewertungsobjekt:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Eigentumswohnung in dem relativ zentral gelegenen Münchner Stadtteil Untersending.
Mietvertrag:	Die Eigentumswohnung war zum Wertermittlungstichtag zu einer marktüblichen Nettokaltmiete an eine Familie mit Kind vermietet. Für die vorliegende Bewertung ist – laut Vorgabe des Amtsgerichts – eine mietfreie Eigentumswohnung fiktiv unterstellt worden.
Wohnlage:	Das Gebäude befindet sich an einer ruhigen Anliegerstraße mit guter Infrastruktur. Die U-Bahn-Station „Brudermühlstraße“ liegt nur ca. 250 m entfernt. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
Eigentumswohnanlage:	Die ETW-Anlage besteht aus 10 Gebäuden mit insgesamt 119 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage (76 STP) unter dem Innenhof, die im Gemeinschaftseigentum verblieben ist (s.u.). Die Ölzentralheizung wird derzeit auf Fernwärme umgestellt. Die Erhaltungsrücklage ist im vorliegenden Fall etwas knapp bemessen.
Gebäude:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in einem beidseitig angebauten Mehrfamilienhause in Ziegelbauweise mit 4 Geschossen und Satteldach aus dem Baujahr 1968. Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
ETW Nr. 66:	Es handelt sich um eine 3 ½-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC und Loggia im 2. Obergeschoss. Die Wohnfläche ist mit 86 m ² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als gut zu werten. Zur ETW gehört ein Abstellraum (rd. 4 m ²) im Kellergeschoss.
Tiefgaragenstellplatz:	Die Einnahmen aus der Tiefgarage (Gemeinschaftseigentum) fließen in die Erhaltungsrücklage der ETW-Anlage. Der Eigentümer der gegenständlichen ETW Nr. 66 hat den normalen TG-STP Nr. 9 zu 75 € Monatsmiete gemietet. Es ist davon auszugehen, dass ein Erwerber diesen Mietvertrag übernehmen kann.

Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert wurde marktüblich aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet. Der Vergleichswert ist mit 585.000 € festgesetzt worden.

Verkehrswert: Am Wertermittlungstichtag 25.02.2026 wird für den 1387/100.000 MEA an dem vereinigten Grundstück, Flurstücke 10697/3, 10714/5 und 10715/14, je Gemarkung Untersending, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 66 nebst Kellerraum in dem Gebäude Schanzenbachstraße 10 in 81371 München – unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämisse mietfreier Zustand – mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

585.000 €

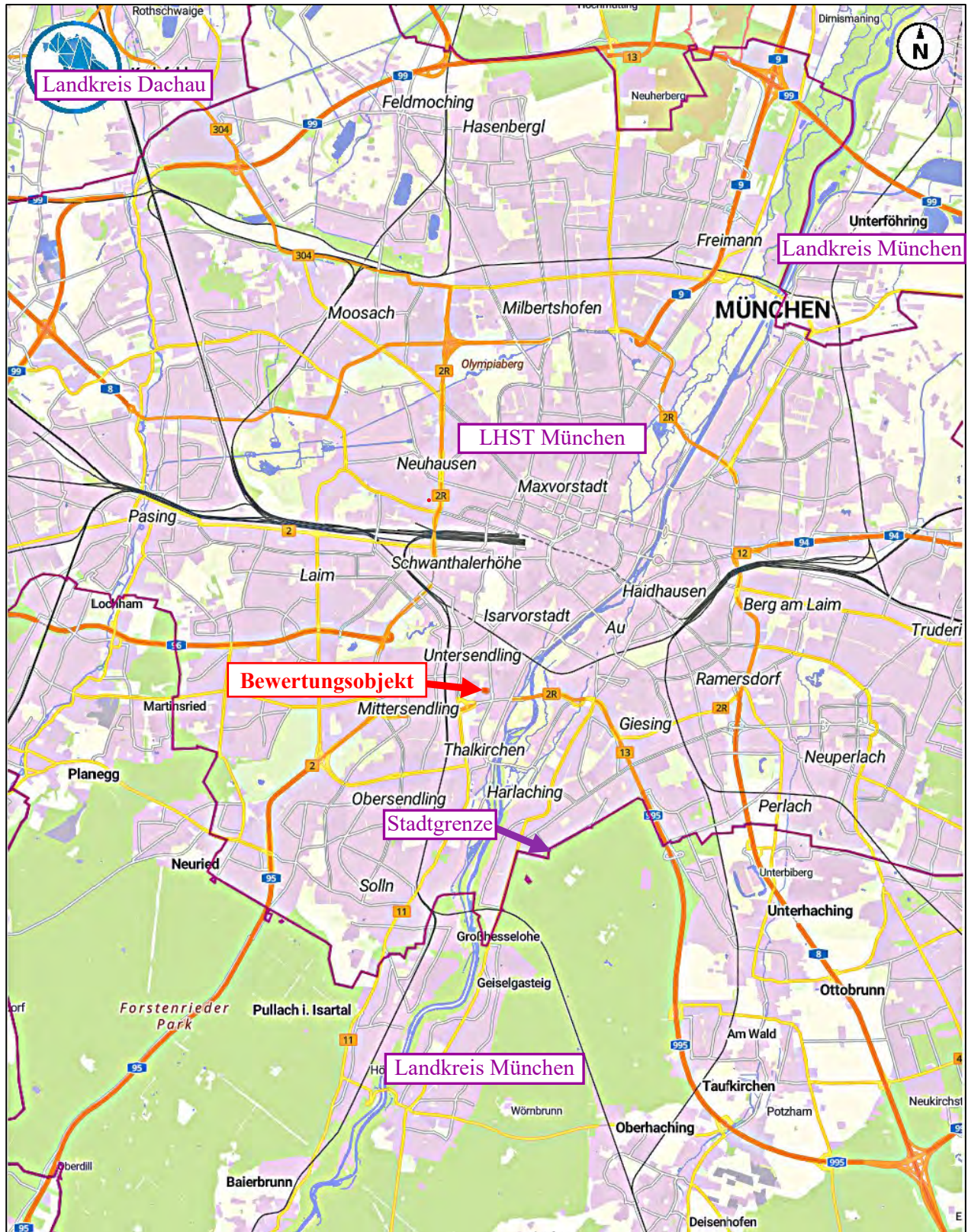
(in Worten: fünfhundertfünfundachtzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

München, den 26. März 2026

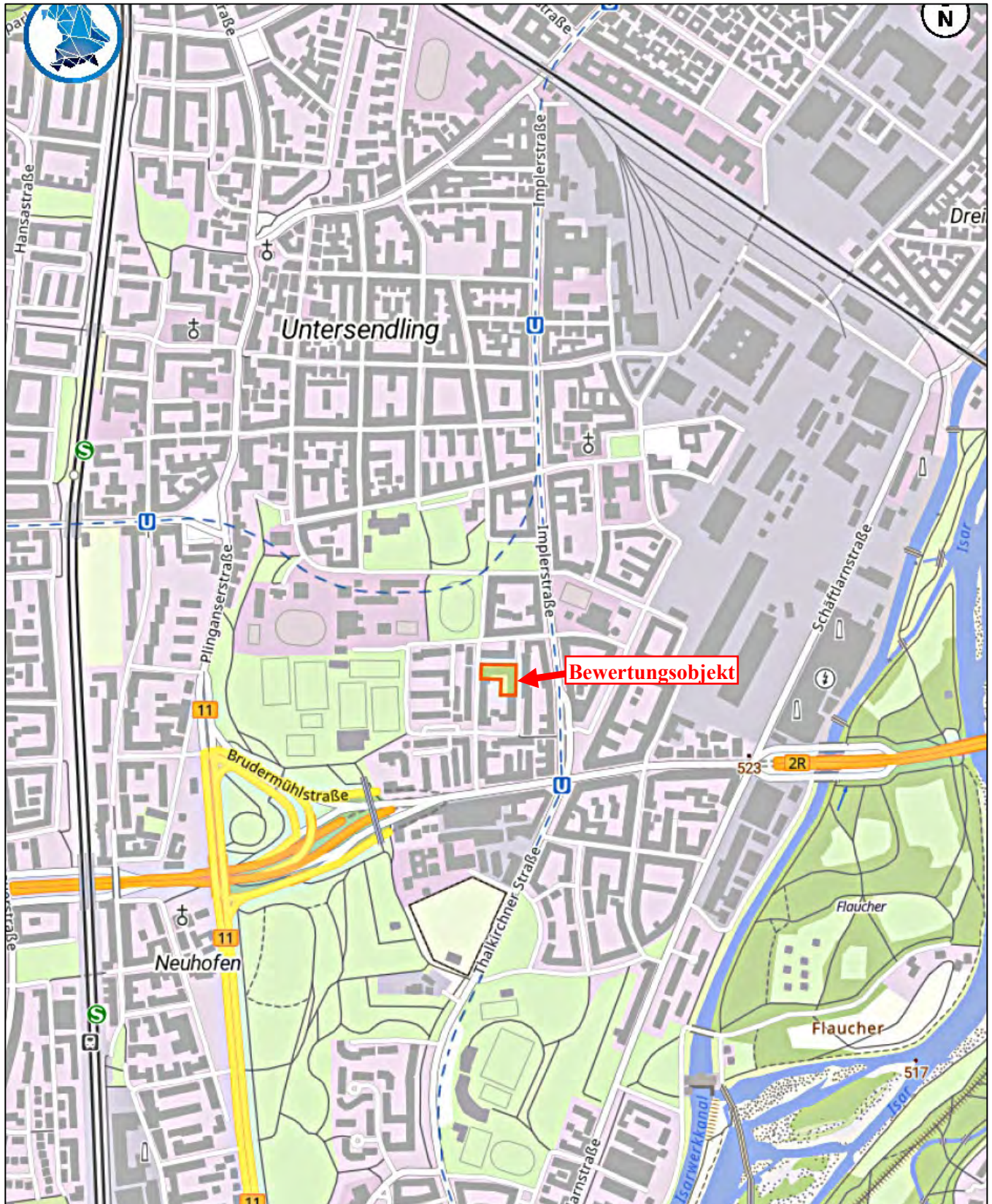
Besichtigt und erstellt durch:

(Harald Pesch)

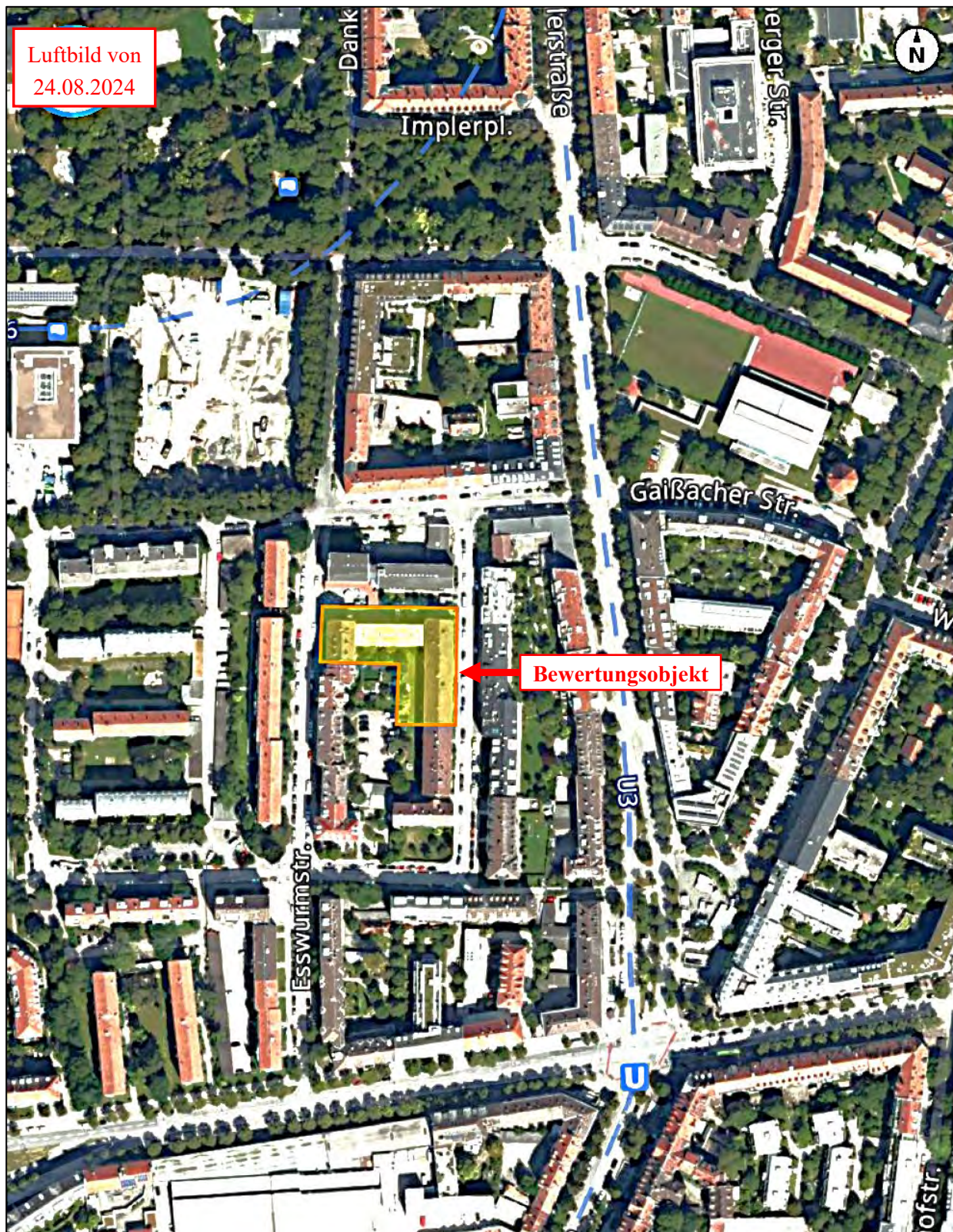
Landkartenausschnitt der LHST München mit angrenzenden
Landkreisen (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



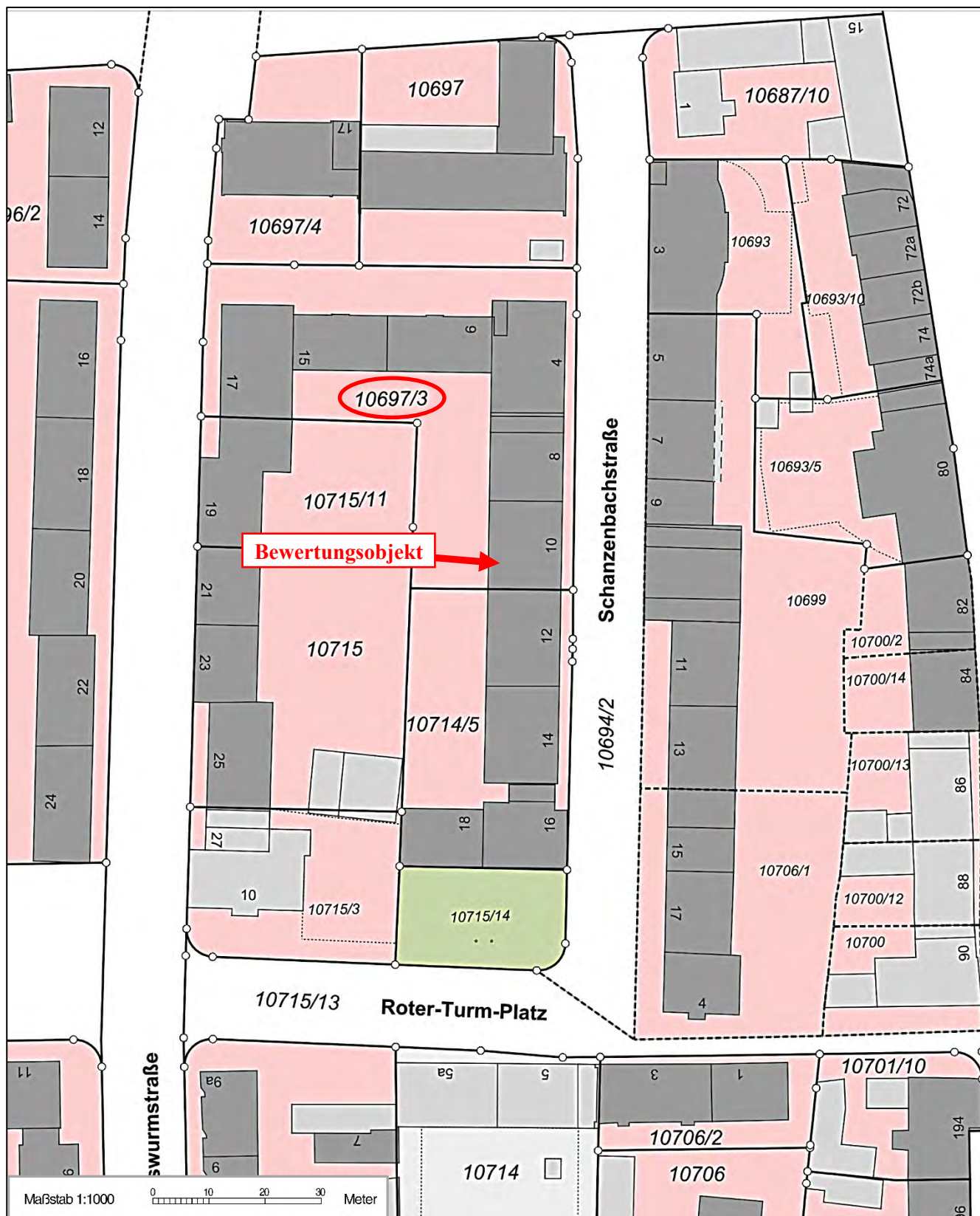
Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Untersending
von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (M $\approx$ 1 : 10.000)



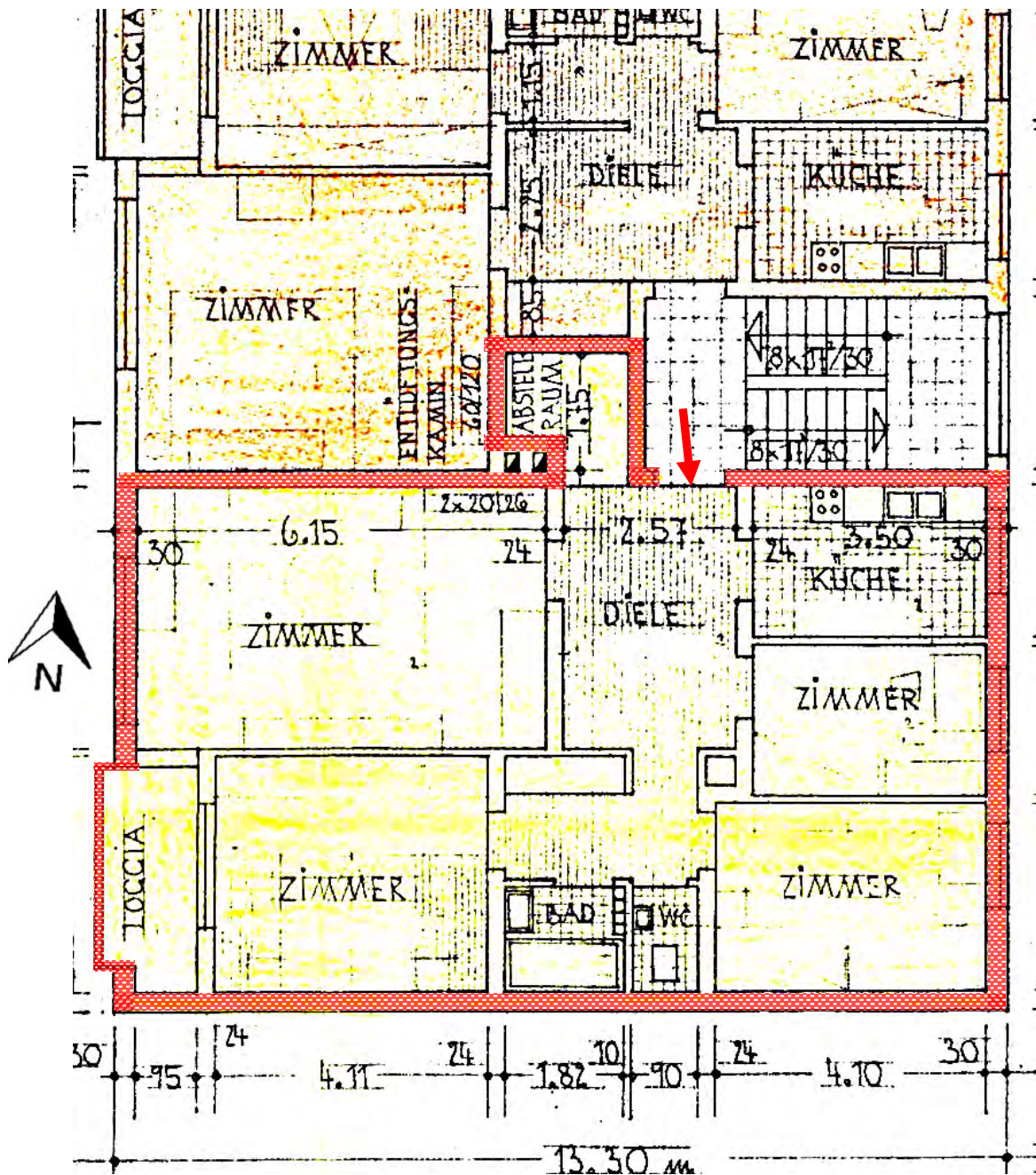
Luftbild ETW-Anlage mit der Umgebungsbebauung von der
Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



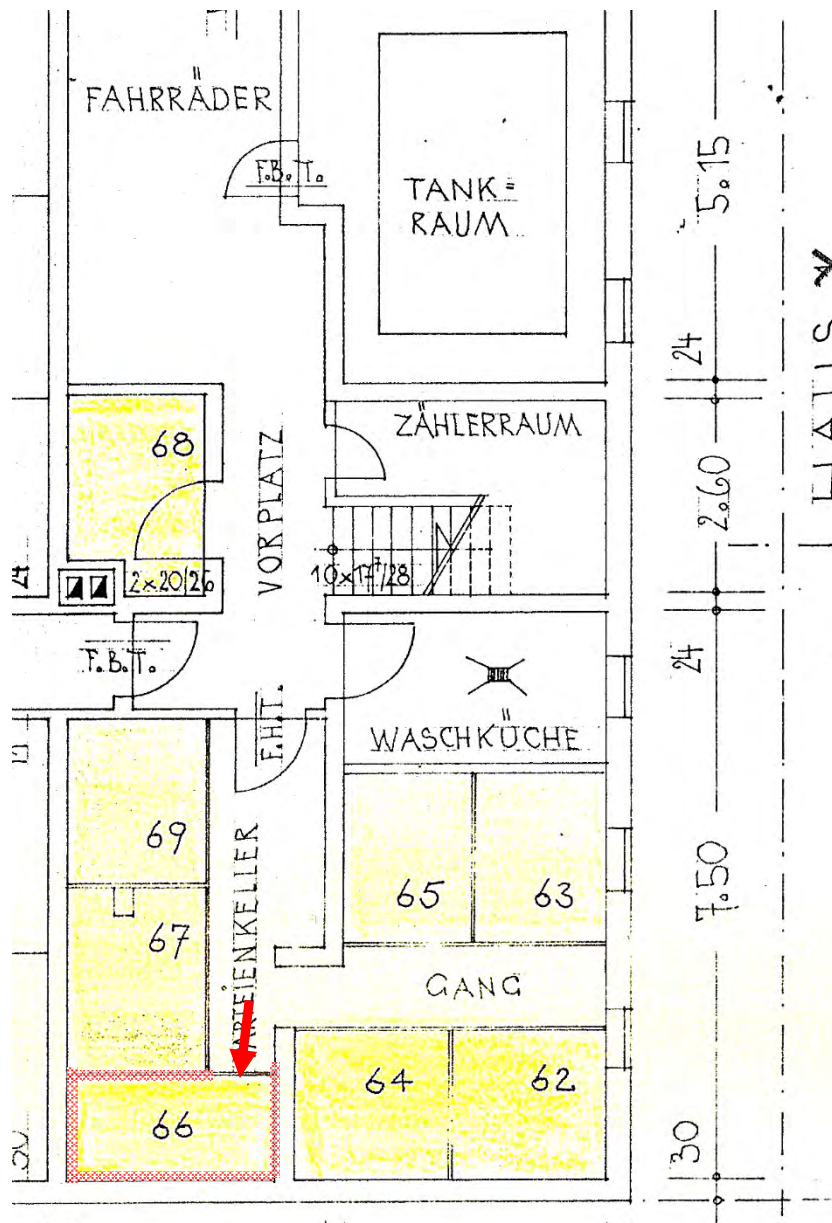
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



Grundriss ETW Nr. 66 im 2.OG
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)



Grundriss KG mit Abstellraum Nr. 66
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)





Blick in die Schanzenbachstr. in nördliche Richtung;
die ETW-Anlage liegt an der Westseite (s. Pfeil)



Blick in die ruhige Schanzenbachstraße in
südliche Richtung



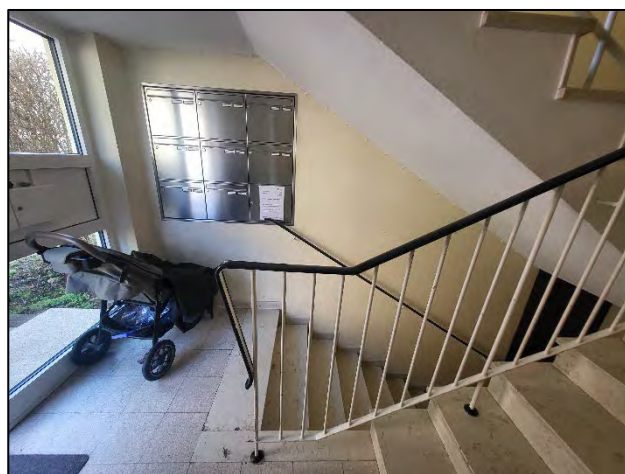
Vorderansicht des Gebäudes mit Hauseingang;
Lage ETW Nr. 66 im 2. OG (siehe Pfeile)



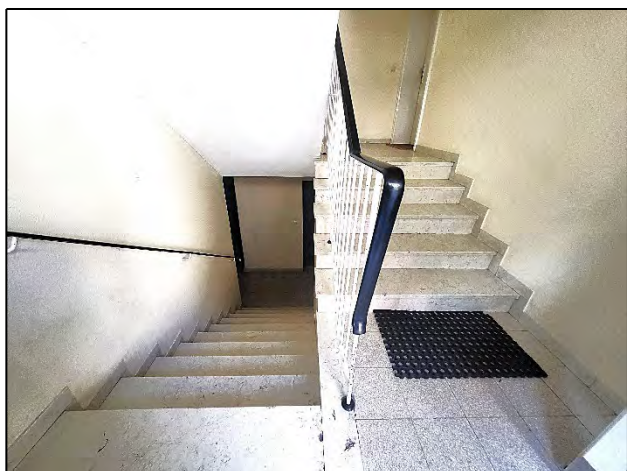
Gebäuderückansicht (Westseite)



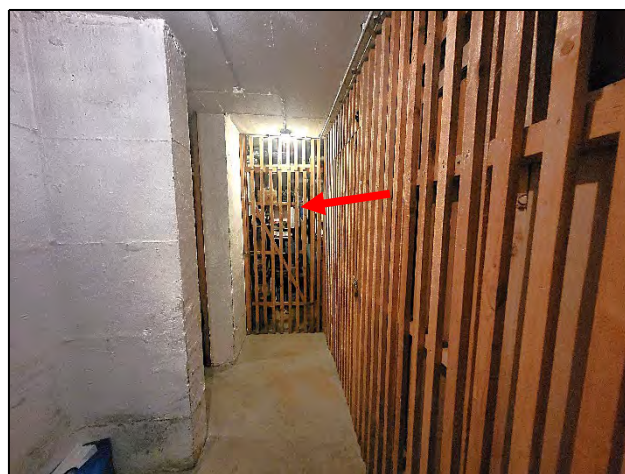
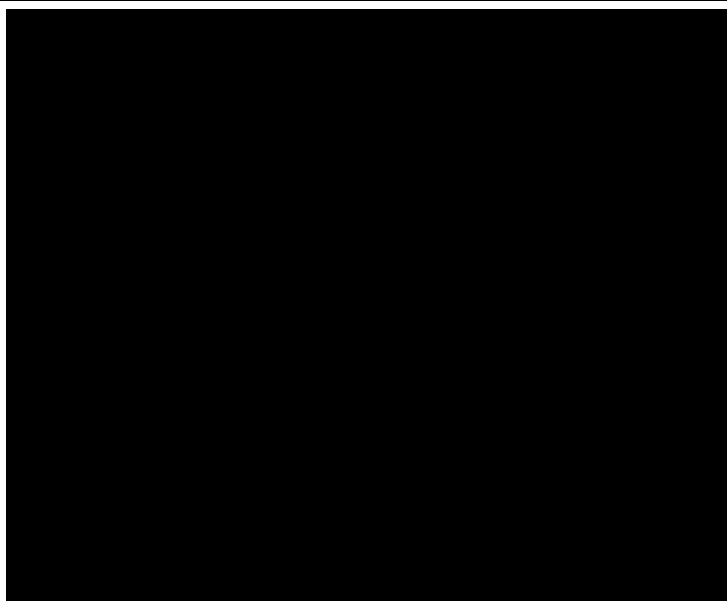
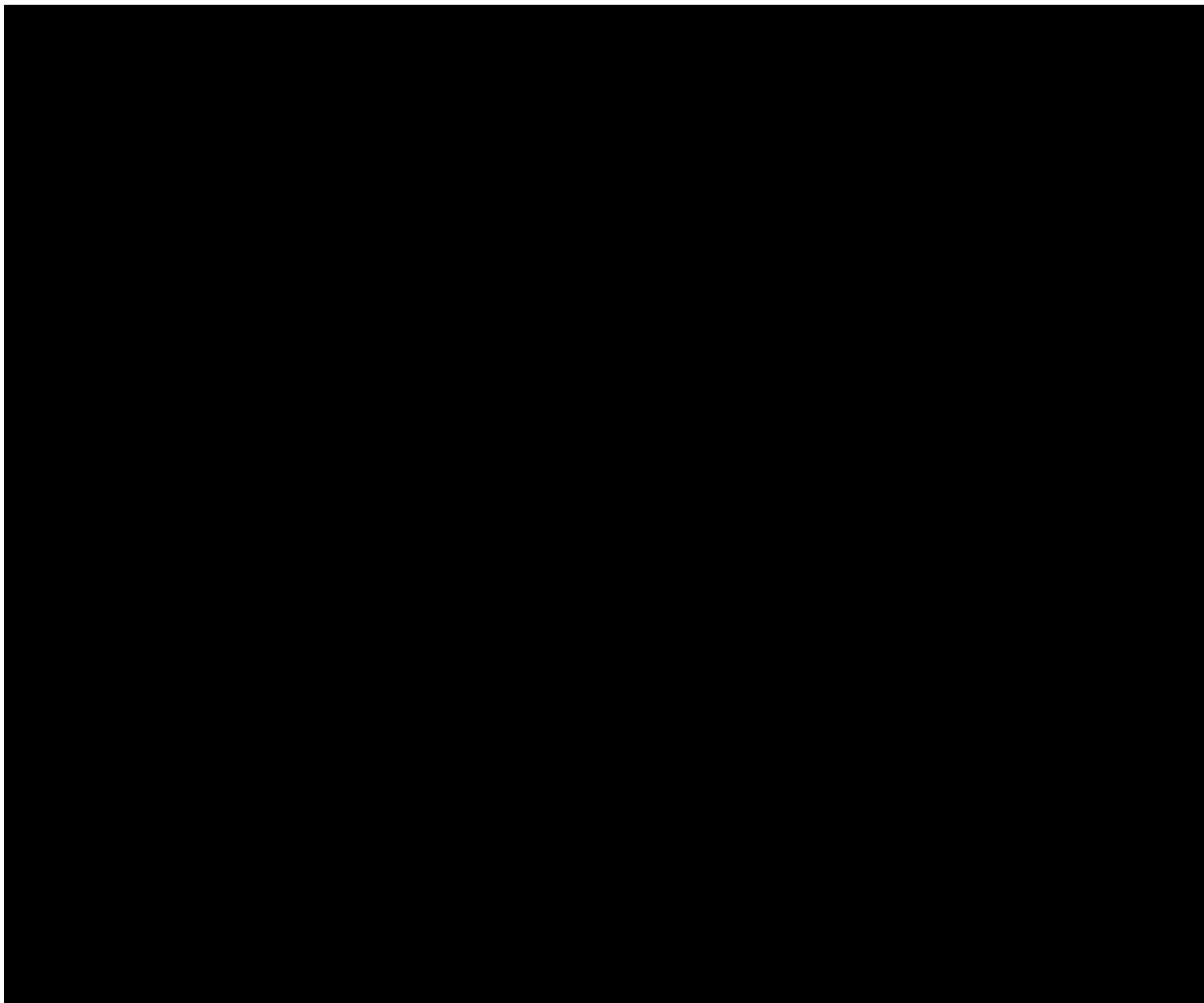
Blick in den Gemeinschaftsgarten mit Spielplatz
(Bewertungsobjekt siehe Pfeil)



Eingangsbereich des gegenständlichen Gebäudes;
Briefkastenanlage im Foyer



Blick in das Treppenhaus



Kellerabstellraum Nr. 66 (siehe Pfeil)