



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert der
2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 8 im EG
mit direkt verbundenen Räumen im Keller
Großvenedigerstr. 33a, 81671 München (Berg-am-Laim)
und des ½-Anteils am Duplexparker Nr. 16 (Stpl. unten)



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Geschäfts-Zeichen: **1514 K 64/23**

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem
Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

Gutachten-Nr.: 2023-1-1192-0

Wertermittlungstichtag: 13.09.2023

Datum des Gutachtens: 31.10.2023

Das Gutachten umfasst 58 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	
1.1 Auftraggeber	
1.2 Auftrag	
1.3 Objekte.....	
1.4 Stichtag	
1.5 Eigentümer.....	
1.6 verwendete Unterlagen.....	
1.7 Besichtigung	
1.8 Anmerkung.....	
2. Objektdaten	
2.1 Grundstück.....	
2.2 Eigentümergemeinschaft	
2.3 Haus Großvenedigerstr. 33a	
2.4 Wohnung Nr. 8.....	
2.5 Duplexparker Nr. 16.....	
3. Grundbuch	
3.1 Wohnung Nr. 8.....	
3.2 Duplexparker Nr. 16.....	0
4. Lagebeschreibung.....	2
4.1 Stadtplanausschnitt	2
4.2 Stadtteil Berg am Laim	3
4.3 Grundstückslage.....	4
4.4 Wohnlage.....	4
4.5 Verkehrslage.....	5
4.6 Nachbarbebauung	6
5. Objektbeschreibung	7
5.1 Grundstück.....	7
5.1.1 Digitale Flurkarte	7
5.1.2 Zuschnitt und Beschaffenheit	9
5.1.3 Eigentümergemeinschaft.....	9
5.1.4 Bebauung	0
5.1.5 Außenanlagen	0
5.2 Haus Großvenedigerstr. 33a	1
5.2.1 Bauweise	1
5.2.2 Grundrisse	1
5.2.3 Ausstattung.....	2
5.2.4 Energieausweis	2
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 8.....	3
5.3.1 Art und Lage	3
5.3.2 Grundrisse	3
5.3.3 Ausstattung.....	8
5.3.4 Unterhaltszustand.....	0

5.4	Beschreibung Duplexparker Nr. 16.....	1
5.4.1	Tiefgarage allgemein	1
5.4.2	Duplexparker Nr. 16	1
5.4.3	Plan Tiefgarage	2
5.5	Fotos	3
6.	Angaben zur Bewirtschaftung	6
6.1	Nutzung / Vermietung	6
6.2	Bewirtschaftung	6
6.2.1	Hausgeldabrechnung	6
6.2.2	Rücklagen.....	7
6.3	Beschlüsse.....	7
7.	Beurteilung	8
7.1	Marktverhältnisse.....	8
7.1.1	Demographie	8
7.1.2	Immobilienmarkt München	9
7.2	Lagequalität	1
7.3	Objektmerkmale.....	1
8.	Wertermittlung	3
8.1	Bewertungsverfahren.....	3
8.2	Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 8	4
8.2.1	Vergleichspreise Jahresbericht	4
8.2.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	6
8.2.3	Ableitung angemessener Vergleichspreis	9
8.2.4	vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 8	9
8.2.5	Besondere objektspezifische Merkmale	1
8.2.6	Vergleichswert Wohnung Nr. 8.....	2
8.3	Vergleichswertermittlung Duplexparkerstellpl. Nr. 16-unten.....	3
8.3.1	Vergleichspreise Jahresbericht	3
8.3.2	Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	3
8.3.3	Vergleichswert Duplexparkerstellpl. Nr. 16-unten	4
8.4	Ableitung der Verkehrswerte	5
8.4.1	Wohnung Nr. 8	5
8.4.2	Duplexparker Nr. 16	5
9.	Zusammenfassung Verkehrswerte	6

Anlagen:

Flächenaufstellung	Seite 1
Abkürzungsverzeichnis	Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1514 K 64/23**

1.2 Auftrag

Schätzung des Verkehrswertes
im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren

gem. Beschluss vom 19.07.2023

Zustellung der Unterlagen am 25.07.2023

Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt.

1.3 Objekte

- 1) **2-Zimmer-Eigentumswohnung** im EG
mit **Räumen im Keller Nr. 8**
im Haus Großvenedigerstr. 33a,
81671 München (Berg-am-Laim),
Baujahr ca. 1996,
Wohnfläche im EG (einschl. Terr. zu ½) ca. 58 m²
(davon beheizt ca. 50 m²),
zusätzliche Nutzflächen im KG ca. 51 m²
Wohn-/Nutzfläche gesamt ca. 109 m²
mit
Sondernutzungsrecht an Gartenfläche ca. 95 m²
(einschl. der Terrassenfläche)

als 124,68/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
der Gemarkung Berg-am-Laim, Flst. 269/14,
Großvenedigerstr. 33, 33a, zu 1.150 m²,
verb. mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 8

- 2) unterer **Stellplatz im Duplexparker Nr. 16**
in der TG der Anlage wie Wohnung 1)

als ½-Anteil am 6/1.000 Miteigentumsanteil am
Grundstück der Gemarkung Berg-am-Laim, Flst.
269/14, Großvenedigerstr. 33, 33a, zu 1.150 m²,
verb. mit Sondereigentum an Duplexparker Nr. 16
(zugeordnet ist der Stellplatz unten)

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 13.09.2023

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszüge vom 01.06. u. 01.08.2023

von Gläubigerseite erhalten:

- Teilungserklärung vom 22.06.1995
- Kopien aus den Aufteilungsplänen
- Jahresabrechnung 2022 Whg. 8 u. TG-Stpl. 16
- Protokolle der Eigentümerversammlungen der Jahre 2021, 2022, 2023
- Baubeschreibung von 1994
- Energieausweis

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Kaufvertrag mit Zuweisung des Stellplatzes
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 21.04.2004 (Grundbuchamt München)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 13.09.2023, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Ehemann der Eigentümerin
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 8 betreten und kurz von innen besichtigt werden, die Tiefgarage mit Duplexparker Nr. 16 konnte besichtigt werden. Das Fotografieren in der Wohnung wurde nicht gestattet.

1.8 Anmerkung

Am 01. Januar 2022 ist die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) in Kraft getreten. Bei Verkehrswertgutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt werden, ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag, diese Verordnung anzuwenden.

Die in diesem Gutachten verwendeten Daten und Auswertungen stammen größtenteils aus der Zeit vor dem 01.01.2022 und sind zu früheren Stichtagen bzw. Perioden erhoben und ausgewertet worden, jeweils auf der Grundlage der damals üblichen Modelle und Verfahren.

Deshalb muss in diesen Fällen die Bewertung modellkonform zu den Auswertungen erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

§ 10 (2) ImmoWertV 2021,
Grundsatz der Modellkonformität:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Berg-am-Laim
Flurstücks-Nr.	269/14
Grundstücksgröße	1.150 m ²
Bebauung	2 Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1995
Wohnungen	11 Stück
gewerbliche Einheiten	keine
TG-Einzelstellplätze	5 Stück
TG-Doppelparkeranlagen	4 Stück

2.3 Haus Großvenedigerstr. 33a

Art	Mehrfamilienhaus
Baujahr	ca. 1996
Geschosse	KG, EG, DG mit Galerie
Wohnungen im Haus	5 Stück

2.4 Wohnung Nr. 8

Grundbuch Blatt	Berg am Laim, 17078
Miteigentumsanteil	124,68/1.000
Lage	Haus Großvenedigerstr. 33a Westseite, EG und KG
Zimmer im EG	2 Zimmer
Wohnfläche EG (mit Terr. zu ½)	ca. 58 m ²
Wohnfläche EG (beheizt)	ca. 50 m ²
Nutzfläche im KG (direkt verbunden)	ca. 51 m ²
Wohn- u. Nutzfläche gesamt	ca. 109 m ²

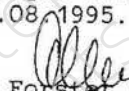
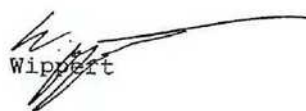
2.5 Duplexparker Nr. 16

Grundbuch Blatt	Berg am Laim, 17086
Miteigentumsanteil	6/1.000
Lage	TG Großvenedigerstr. 33
Art	Duplexparker (2 Stpl.)
hier zu bewerten	½ - Anteil daran
verbunden mit Nutzung des	Stellplatz unten

3. Grundbuch

3.1 Wohnung Nr. 8

Grundbuch von Berg-am-Laim, Blatt 17078 Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München				Einlegebogen		
Grundbuch von		Berg am Laim		Band 515 Blatt Nr. 17078 Bestandsverzeichnis		1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte			Größe	
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angeben)	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
		Flurstück				
1	2	a/b	c	4		
1	-	124,68/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 269/14 <u>Großvenedigerstraße 33, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten</u> verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 8 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 515 mit Bl. 17072 mit 17091). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 22.06.1995 -URNr. 1522/Notar Dr. Gerstner-; übertragen aus Bd. 315 Bl. 10076; eingetragen am 21.08.1995.  Forster  Wipperfurth Lt. VN 2641 neu beschrieben: Großvenedigerstr. 33 und 33a Gebäude- und Freifläche eingetragen am 25.04.1996		11	50	

Amtsgericht München		Grundbuch von Berg am Laim		Band 515 Blatt 17078 * Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1 R
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
5	6	7	8		
1	Inhalt des Sondereigentums ist geändert ; gemäß Bewilligung vom 21.04.2001 -URNr. 942/V/2004/ Notariatsverwalter Kristic, iVm Aufteilungsplänen AZ: 12.07.04-022322; eingetragen am 31.08.2004.				

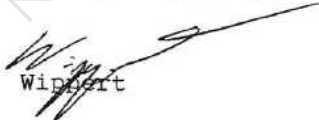
Abteilung I	Eigentümer: [anonymisiert]
Abteilung II	lfd. Nrn. 1 - 2: - gelöscht - lfd. Nr. 3: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Abteilung III	Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.
Anmerkung:	Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den <u>lastenfreien Zustand</u> , d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen <u>bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</u> .

Internetversion für
Amtsgericht München
Az: 1514 K 064 / 2023

3.2 Duplexparker Nr. 16

Grundbuch von Berg-am-Laim, Blatt 17086

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München			Einlegebogen			
Grundbuch von Berg am Laim			Band 515 Blatt Nr. 17086 Bestandsverzeichnis			
			1			
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbezirk angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a/b	c			
1	2	3		4		
1	-	6/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 269/14 <u>Großvenedigerstraße 33, Wohnhaus, Nebengebäude, Garten</u> verbunden mit Sondereigentum an: Duplexparker Nr.16 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragenen Bd. 515 mit Bl. 17072 mit 17091). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 22.06.1995 -URNr. 1522/Notar Dr. Gerstner-; Übertragen aus Bd. 315 Bl. 10076; eingetragen am 21.08.1995.  Forster  Wipperfurth Lt. VN 2641 neu beschrieben: Großvenedigerstr. 33 und 33a Gebäude- und Freifläche eingetragen am 25.04.1996		11	50	

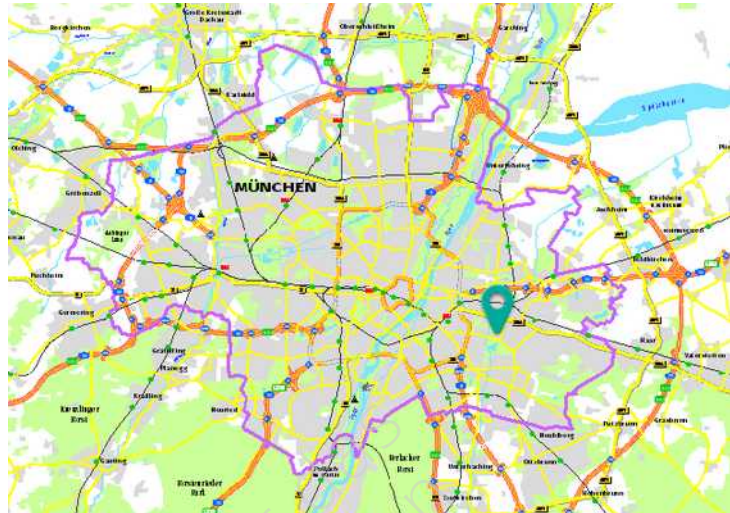
Amtsgericht München		Grundbuch von Berg am Laim		Band 515 Blatt 17086	* Bestandsverzeichnis	Einlegebogen 1 R	
Bestand und Zuschreibungen				Abschreibungen			
Zur lfd. Nr. der Grundstücke				Zur lfd. Nr. der Grundstücke			
5		6		7		8	
1		Inhalt des Sondereigentums ist geändert ; gemäß Bewilligung vom 21.04.2001 -URNr. 942/V/2004/ Notariatsverwalter Kristic, iVm Aufteilungsplänen AZ: 12.07.04-022322; eingetragen am 31.08.2004					

Abteilung I	lfd. Nr. 1.6: Eigentümer: [anonymisiert] - zu ½ -
Abteilung II	lfd. Nrn. 1 - 2: - gelöscht - lfd. Nr. 3: Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluß der Aufhebung der Ge- meinschaft; Benutzungsregelung nach § 1010 BGB lfd. Nrn. 4 - 5: - gelöscht - lfd. Nr. 6, am Anteil Abt. I/1.6: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.
Abteilung III	Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.
Anmerkung:	Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den <u>lastenfreien Zustand</u> , d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen <u>bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt</u> .

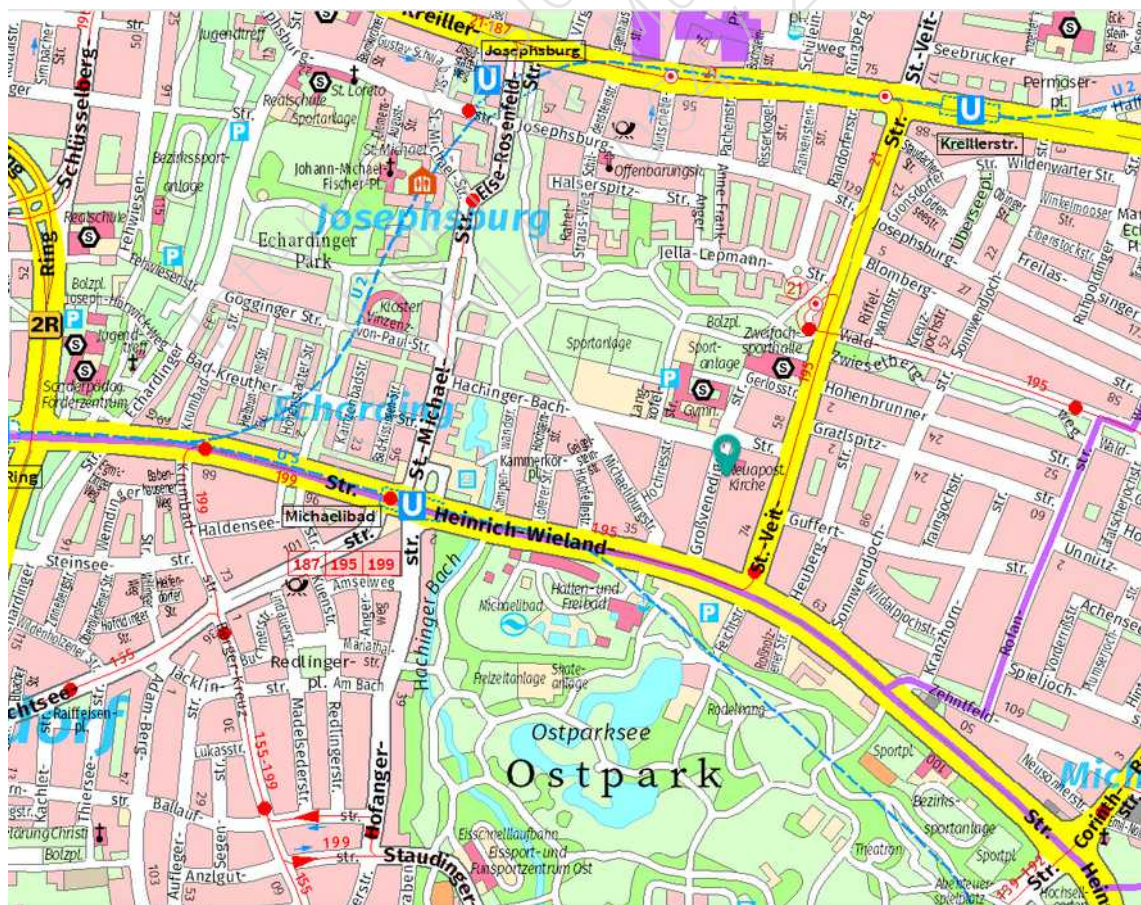
4. Lagebeschreibung

4.1 Stadtplanausschnitt

Übersichtsplan



Detaillausschnitt:
Grundstückslage
(Markierungspin = Lage des Bewertungsobjekts)



Stadt München, Kommunalreferat

4.2 Stadtteil Berg am Laim

Berg am Laim ist der 14. Stadtbezirk der bayrischen Landeshauptstadt München.

„Berg am Laim liegt eingebettet zwischen Haidhausen im Westen, Trudering im Osten, Bogenhausen im Norden und Ramersdorf im Süden. Berg am Laim ist mit U- und S-Bahn gut erschlossen. Buslinien in Nord-Süd-Richtung sorgen für eine optimale Verkehrsanbindung zur Stadtmitte und ins Umland. Vom Ostbahnhof führt eine Trambahnlinie nach Berg am Laim.“

Das Stadtbild von Berg am Laim prägen immer noch die zahlreichen Blockbauten, die vor allem nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind, um Wohnraum für sozial Schwächere zu schaffen. Der dörfliche Charakter der Gemeinde hat dennoch überlebt. Mittlerweile ist Berg am Laim als Wohnviertel wieder im Kommen, was nicht zuletzt an der Nähe zum Zentrum und der exzellenten Verkehrsanbindung liegt. Es siedeln sich hier außerdem zunehmend Unternehmen aus der Dienstleistungsbranche an. Auch viele Verlage haben hier ihren Sitz.

Im Stadtbezirk gibt es aber auch großzügige Grünflächen wie den Piusplatz, die Echardinger Schrebergärten und die Parkanlage am Michaelianger.

Geschäfte des täglichen Bedarfs und Supermärkte konzentrieren sich hauptsächlich entlang der Berg-am-Laim-Straße zwischen Ampfingstraße und Schlüsselbergstraße, an der Kreuzung Baumkirchner Straße/Berg-am-Laim-Straße/Kreillerstraße (Stadtteilzentrum), sowie an der Kreillerstraße auf Höhe der Schüleinstrasse.

Zentrale Verkehrsader ist die B 304, Berg-am-Laim-Straße, in Verlängerung Kreillerstraße und weiter nach Osten Wasserburger Landstraße genannt. Weitere wichtige Verkehrsadern sind die Bad-Schachener-Straße und die Heinrich-Wieland-Straße, die die Südgrenze des Stadtbezirks bilden.“¹

¹ nach: <https://www.muenchen.de/stadtteile/stadtteil-berg-am-laim-wissenswertes-tipps-und-infos>

4.3 Grundstückslage

Die Großvenedigerstraße verläuft von der Gerlosstraße in südliche Richtung bis zur Heinrich-Wieland-Straße, als ruhige Anliegerstraße ohne Durchgangsverkehr.

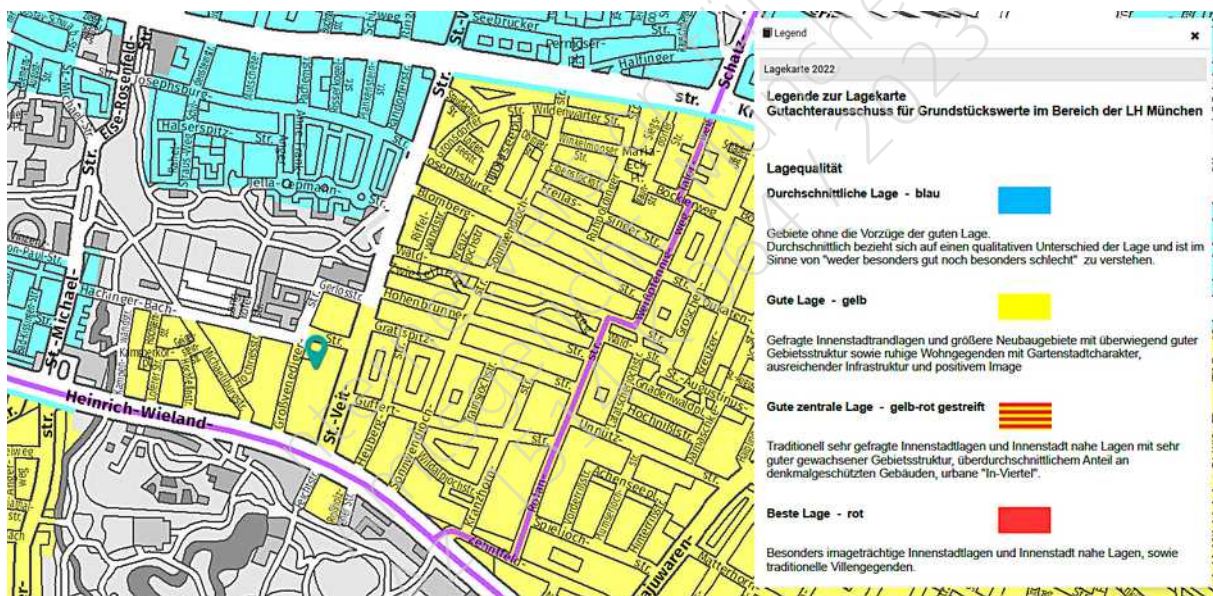
Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 50 m südlich der Kreuzung mit der Hachinger-Bach-Straße auf der östlichen Straßenseite.

4.4 Wohnlage

Die Wohnlagequalität ist gemäß Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses München als „gute Lage“ eingestuft.

Lagekarte 2022
(grüne Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)

ohne Maßstab



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sowie Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sind in Fußwegentfernung vorhanden.

Gutes Freizeitangebot, zum Michaelibad mit Sauna und Sommerliegewiese ca. 600 m, zum Ostpark mit Restaurant Michaeligarten und Eis- und Funsportzentrum ca. 400 m.

Parkmöglichkeiten sind in den umliegenden Straßen vorhanden.

Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Wohnlage als „gute Lage“ eingestuft:

Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ohne Maßstab
(grüne Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur Heinrich-Wieland-Straße ca. 220 m
zur B 304 - Kreillerstraße ca. 1,0 km
zur B2 - Innsbrucker Ring (Mittlerer Ring) ca. 1,6 km
von da Zufahrt zu allen Autobahnen rund um München
zum Stadtzentrum (Marienplatz - Luftlinie) ca. 5,0 km

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Heinrich-Wieland-Straße ca. 300 m
Bus Nr. 195
Haltestelle St. Veit-Straße ca. 500 m
Bus Nr. 185, 195 und N79
Tram Nr. 21 und N19
U-Bahnhof Michaelibad (U5, U7, U8) ca. 600 m
Bus Nr. 187, Nr. 195, Nr. 199

4.6 Nachbarbebauung

Die Nachbarschaft ist geprägt durch meist bis zu zweigeschossige Einfamilienhäuser und kleine Eigentumswohnanlagen, bei den tieferen Grundstücken auch mit Rückgebäuden.

Ca. 50 m nördlich liegt eine neuapostolische Kirche, ca. 100 m nördlich liegt ein Gymnasium und dahinter eine Sportanlage mit Zweifachsporthalle.

Störende Gewerbebetriebe sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 064 / 2023

5. Objektbeschreibung

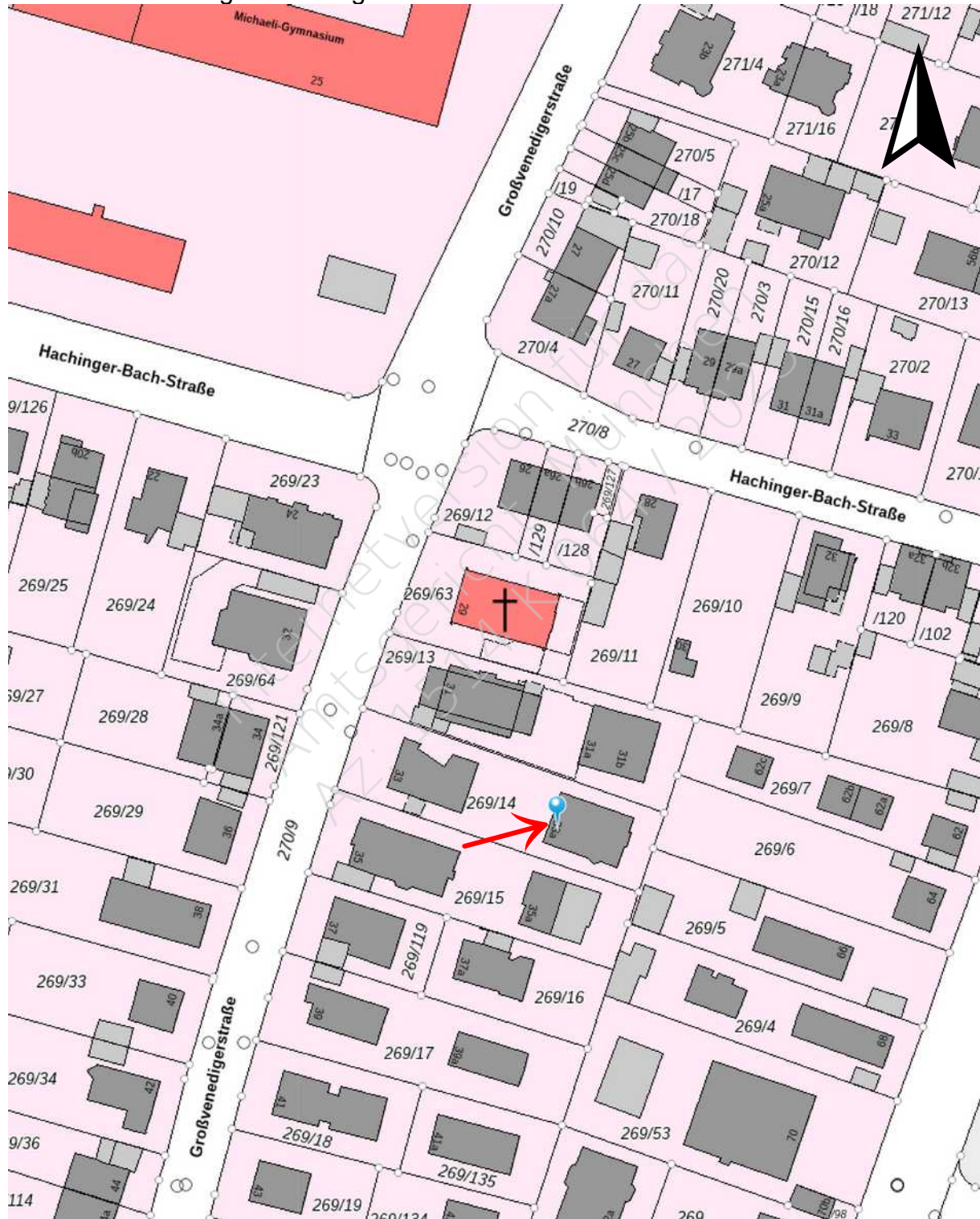
5.1 Grundstück

5.1.1 Digitale Flurkarte

Markierungspin = Haus Großvenedigerstr. 33a

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 8

M.: ca. 1 : 1.250



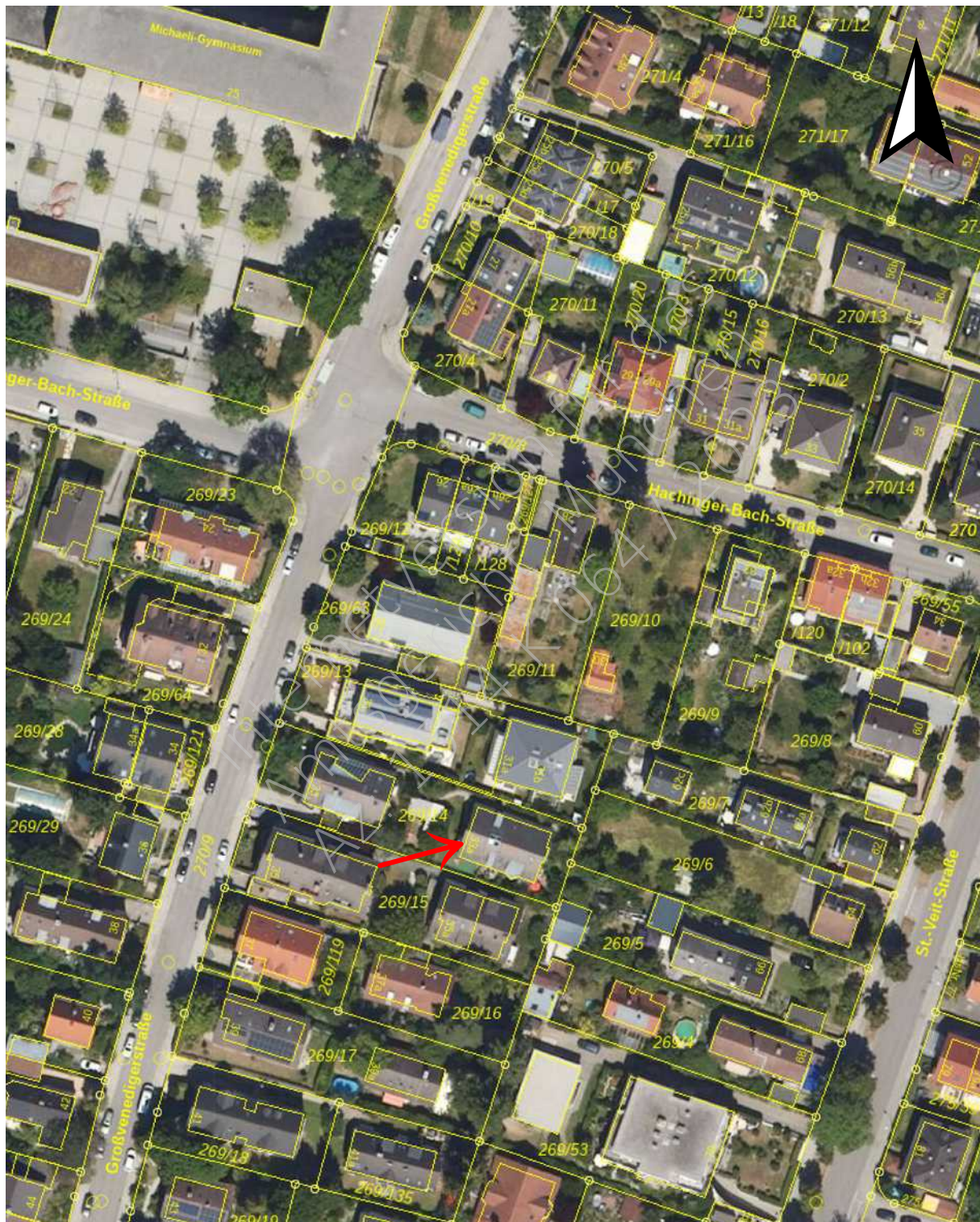
Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

Luftbild

(mit digitaler Flurkarte überlagert)

M.: ca. 1 : 1.250

Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 8



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Das Grundstück Flst. 269/14 ist rechteckig geschnitten, relativ schmal und tief, Grundstücksgröße laut Grundbuch 1.150 m²,

Grundstück annähernd eben auf Gehsteigniveau, keine Angaben zum Untergrund, es werden ortsübliche Bodenverhältnisse ohne Altlasten angenommen.

Das Grundstück ist über die Großvenedigerstraße erschlossen, die Erschließung ist abgeschlossen, die Bewertung erfolgt für den erschließungsbeitragsfreien Zustand.

Die Großvenedigerstraße ist asphaltiert, beleuchtet, Gehsteige mit Gehwegplatten auf beiden Straßenseiten, keine abgetrennten Radwege, Längsparken auf beiden Straßenseiten möglich.

5.1.3 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte im Jahr 1995.

Die Eigentümergeinschaft umfasst insgesamt 11 Wohnungen sowie in der Tiefgarage 5 Einzelstellplätze und 4 Duplexparker.

In der Teilungserklärung sind u.a. folgende Sondernutzungsrechte vereinbart:

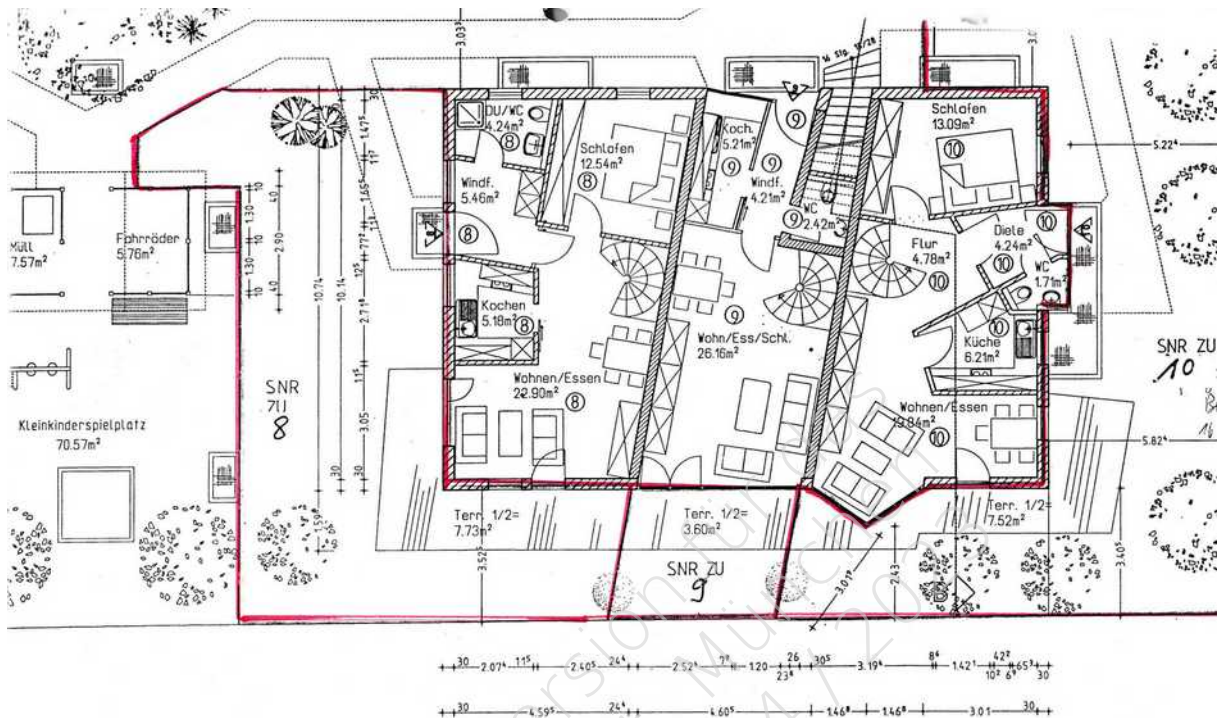
„5. Sondernutzungsrechte a. Gartenanteile

Die vor den Einheiten Nrn. 1, 8, 9 und 10 befindlichen Terrassen- und Gartenanteile, die im beigefügten Plan „Sondernutzungsrechte“ farblich gekennzeichnet sind, werden von der gemeinschaftlichen Nutzung ausgenommen.

Diese Terrassen- und Gartenanteile werden den jeweiligen Eigentümern der Einheiten zur ausschließlichen Benützung zugewiesen, und zwar in der Weise, daß den Einheiten jeweils vorgelagerten Terrassen- und Gartenanteile, die im beigefügten Plan farblich gekennzeichnet und mit der Nummer der jeweiligen Einheit, der sie zugewiesen werden, bezeichnet sind, zugewiesen werden.“

Ausschnitt aus dem Plan „Sondernutzungsrechte“,
hier EG, Gartenanteile vor Haus Ost

verkleinert, ohne Maßstab



5.1.4 Bebauung

Zwei Mehrfamilienhäuser, Vordergebäude („Haus West“) mit KG, EG, OG und ausgebautem DG, Rückgebäude („Haus Ost“) mit KG, EG und ausgebautem DG mit Galerie, Baujahr ca. 1996.

Tiefgarage teils unter dem Vordergebäude, teils unter der Gartenfläche östlich davon gelegen, mit Ein-/Ausfahrtsrampe entlang der Südgrenze zur Großvenedigerstraße.

5.1.5 Außenanlagen

Entlang der Nordseite verläuft der Zugangsweg zu den beiden Häusern, mit Betonplatten gepflastert, mit üblicher Randeingrünung entlang des Zauns, im Bereich zwischen den Häusern liegt ein Fahrradunterstand aus Holz mit Müllraum sowie ein Kleinkinderspielplatz.

Die restlichen Freiflächen sind als Sondernutzungsflächen den EG-Wohnungen zugewiesen (s. 5.1.3) und individuell gestaltet.

5.2 Haus Großvenedigerstr. 33a

Mehrfamilienwohnhaus (Rückgebäude) in bauzeit-
üblicher Gestaltung und Bauweise.

5.2.1 Bauweise

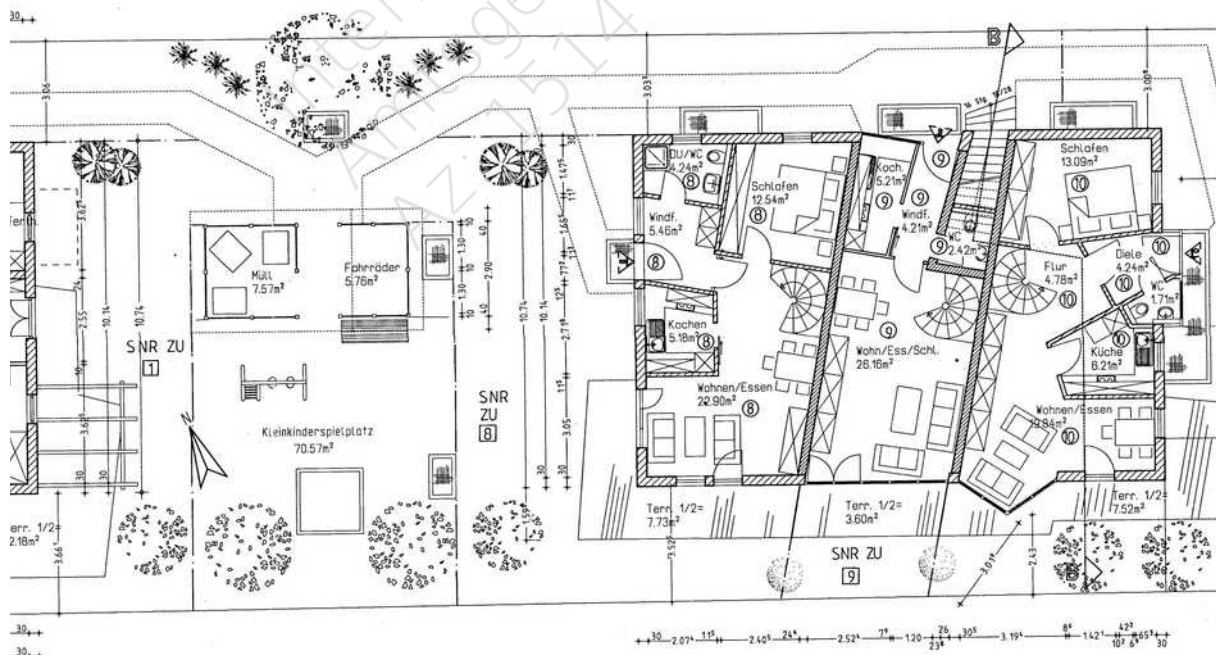
Massivbau, Keller betoniert, ca. 30 cm stark, nach
Angabe mit Wärmedämmung,
ab EG Ziegelmauerwerk, ca. 30 cm stark,
Fassaden verputzt,
Innenwände gemauert,
Geschossdecken aus Stahlbeton,
Dachstuhl als Satteldach (ca. 40° Dachneigung) mit
Betonsteindeckung

5.2.2 Grundrisse

Annähernd rechteckige Grundfläche,
im EG 3 Wohnungen, je mit eigenem Eingang vom
Hauszuweg und mit direkt verbundenen Räumen im
KG, im DG 2 Wohnungen, je mit Galerieebene.

Übersichtsplan „Haus Ost“,
Erdgeschoss mit Lage der Eingänge
und der Freifläche auf der Westseite

verkleinert, ohne Maßstab



5.2.3 Ausstattung

Ausbau allgemein noch im Stil der Bauzeit (Baujahr 1996), Unterhaltszustand durchschnittlich.

Heizung

Gasheizkessel im Heizraum im KG des Vordergebäudes, Baujahr ca. 1996, der auch die Wohnungen im Rückgebäude mit versorgt, in den Wohnungen Radiator- oder Flach-Heizkörper mit Thermostatventilen.

Warmwasserversorgung zentrale Warmwasserversorgung über Heizsystem

5.2.4 Energieausweis

Erfasster Energieverbrauch des Gebäudes
Endenergieverbrauch „D“, 111,6 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 122,8 kWh/(m²a)
Energieträger Erdgas
keine Verwendung von erneuerbaren Energien

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 8

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und bezieht sich auf dominierende bzw. wertrelevante Ausstattungen und Ausführungen. In Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangabe in den Planunterlagen wurde nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

5.3.1 Art und Lage

Die Wohnung Nr. 8 liegt im Rückgebäude (Großvenedigerstr. 33a, „Haus Ost“) dort auf der Westseite, mit eigenem Eingang auf der Westseite von der Sondernutzungsfläche Nr. 8.

Im EG 2-Zi.-Wohnung mit Bad und offener Küche, Wohnfläche im EG (beheizt) ca. 50 m², mit Terrasse zu ½ ca. 58 m², mit interner Treppe zu den Räumen Nr. 8 im KG, dort 3 Räume und ein weiteres Bad, Nutzfläche im KG ca. 51 m², Wohn- u. Nutzfläche ges. (mit Terr. zu ½) ca. 109 m²

Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an der Fläche SNR 8 (Gartenanteil), mit einer Größe von rd. 95 m² (einschl. der Terrassenfläche von rd. 15 m²), siehe dazu 5.1.3 und 7.3).

5.3.2 Grundrisse

Nach Angabe wurde die Wohnung im Jahr 2018 durchgreifend saniert und umgebaut, dabei wurde auch die Grundrissaufteilung im EG abgeändert und eine geänderte Treppe eingebaut.
(Der geänderte Grundriss wurde nicht vorgelegt.)

Zustand zum Stichtag:

Erdgeschoss:

Wohnungstür auf der Westseite, direkter Zugang von der Sondernutzungsfläche in die Wohnung, nach der Wohnungstür offener Windfang/Diele, links Duschbad in der Nordwestecke und daneben Schlafzimmer, je mit Fenster zur Nordseite zum Zugangsweg,

gegenüber der Wohnungstür an der Trennwand zur Nachbarwohnung wurde die im Aufteilungsplan dargestellte Wendeltreppe ausgebaut und durch eine breitere, halbgewendelte Treppe ersetzt, rechts offener Wohn-/Essbereich auf der Südseite, mit Kochnische auf der Westseite mit Fenster zur Westseite (die Wand zwischen Küche und Wohnen wurde ausgebaut), vom Wohnzimmer aus Zugang zur L-förmig auf der Süd- und Westseite liegenden Terrasse.

Kellergeschoss:

Vor der Treppe offener Gang (Flurbereich) über die gesamte Wohnungsbreite, auf der Nordseite ein Bad (in der Nordwestecke) und ein Raum „Abst. 1“, der als Hausarbeitsraum und Lager genutzt wird, auf der Nordseite zwei Räume „Abst. 2“ und „Abst. 3“, die beide wohnraumartig ausgebaut sind und je ein Fenster zur Böschung auf der Südseite haben, die jedoch mit einem Lattenrost bzw. der Terrasse überdeckt ist (siehe Schnitt C).

Folgende Seiten:

- Grundrisse Wohnung Nr. 8 (Aufteilungsplan)
Erdgeschoss und
Kellergeschoss
- Schnitt Haus Großvenedigerstr. 33 a („Haus Ost“)
mit Detailausschnitt C (Terrasse/Böschung)

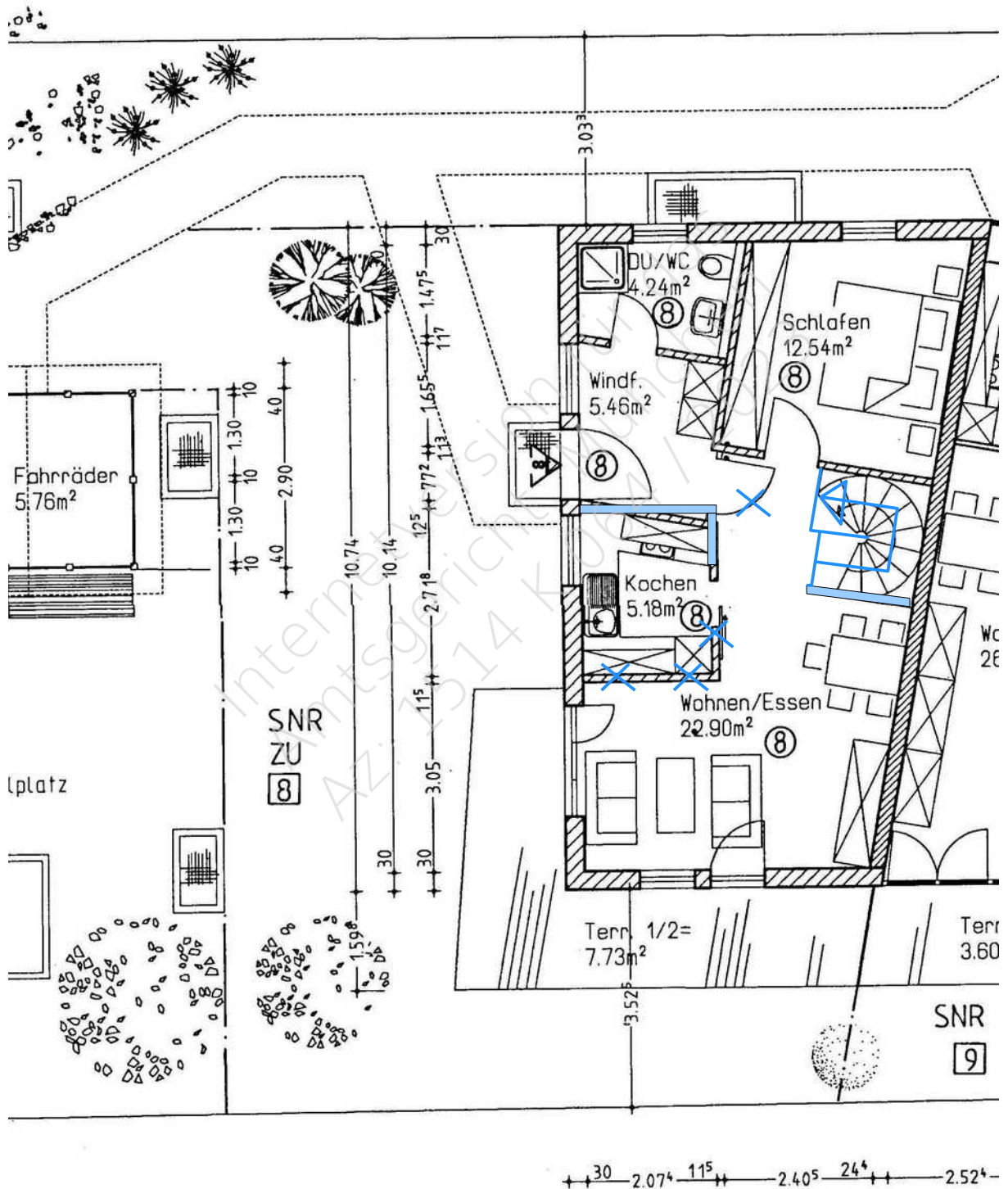
Grundriss Wohnung Nr. 8

M.: ca. 1 : 100

Großvenedigerstr. 33a, „Haus Ost“, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Erdgeschoss

(ungefähre Grundrissänderungen blau eiskizziert,
Badeinteilung geändert)



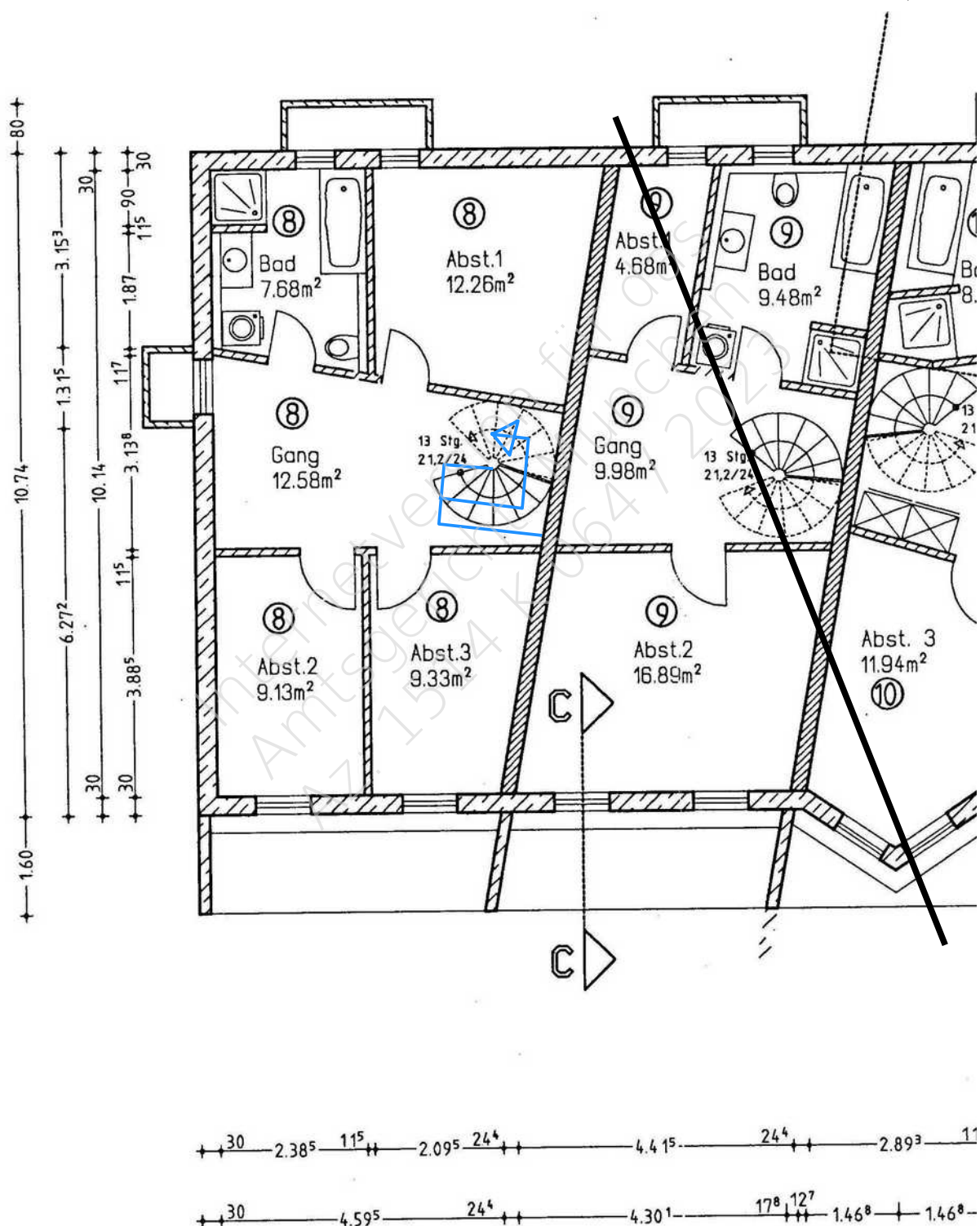
Grundriss Wohnung Nr. 8

M.: ca. 1 : 100

Großvenedigerstr. 33a, „Haus Ost“, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

Kellergeschoss

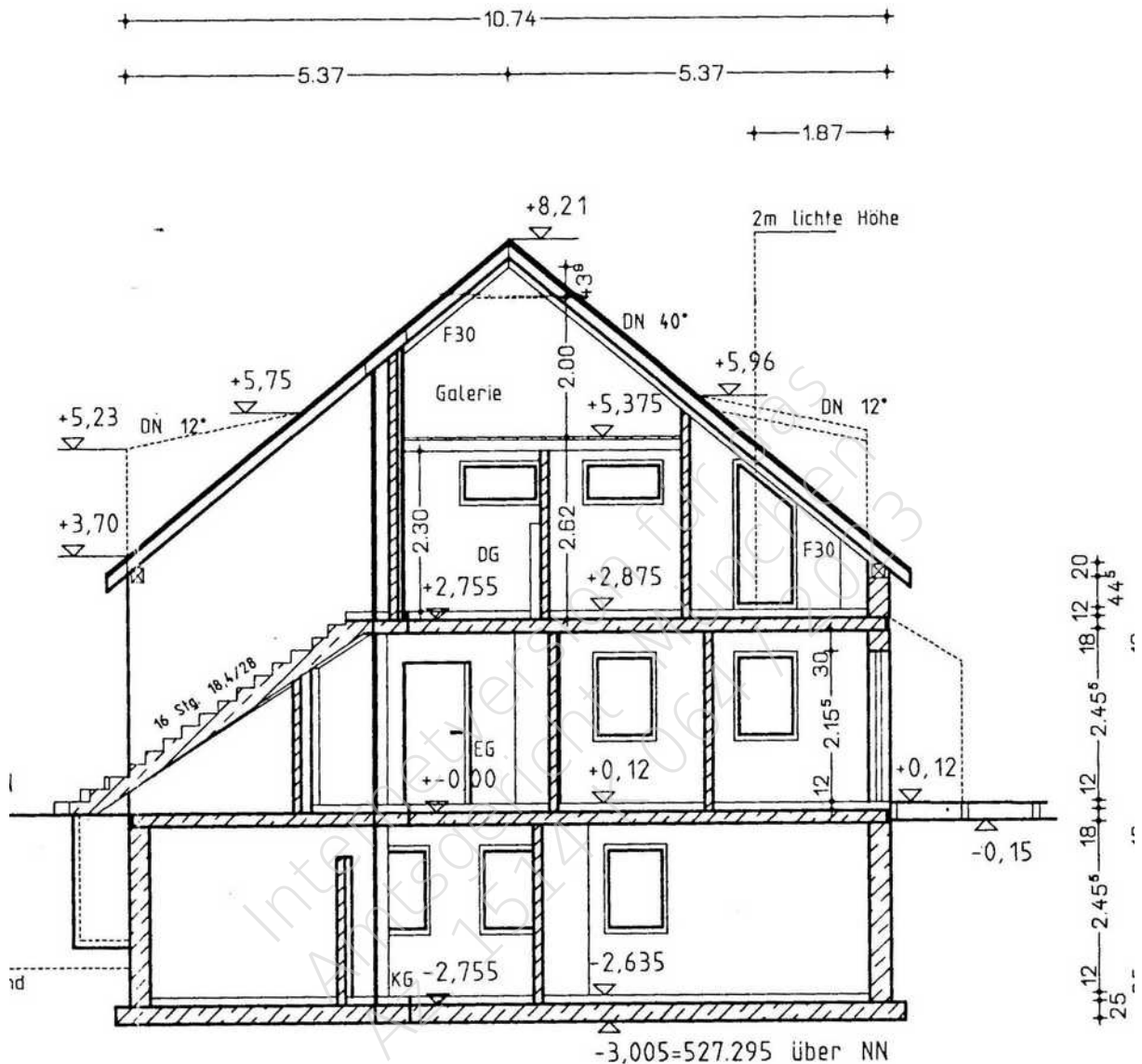
(Badeinteilung geändert, siehe Beschreibung)



Großvenedigerstr. 33a, „Haus Ost“, Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

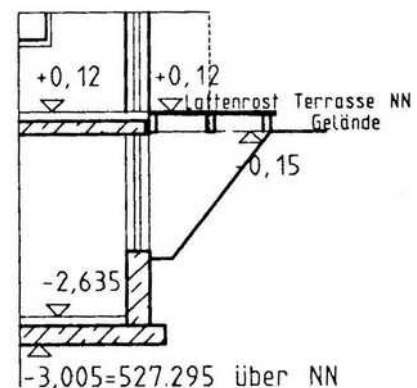
Schnitt „B“ mit Detail „C“- Böschung Südseite

M.: ca. 1 : 100



SCHNITT B-B

Detail C: Böschung Südseite



5.3.3 Ausstattung

Wohnungseingangstür	Die Wohnung Nr. 8 besitzt einen eigenen direkten Eingang, Zugang zur Wohnungstür durch die Sondernutzungsfläche, über einen Weg mit Betonverbundsteinen eine Stufe vor der Tür, hell gefliest, darüber Haustürvordach (Pulldach) als Metallkostruktion mit Glasdeckung, Wohnungstür Holz, mit senkrechter Aufdopplung und darüber liegendem Oberlicht, außen graublau lackiert
Innentüren	weiße Fertigtürelemente
Fenster	Holzfenster innen weiß, außen graublau, nur die zwei Fenster im Bad EG und im Schlafzimmer EG wurden gegen weiße Kunststofffenster ausgetauscht (s.a. 6.3), Diese Fenster mit elektrisch betriebenen Rollläden, nach Angabe sind alle anderen Fenster vorgerüstet für Elektrobetrieb der Rollläden.
Bodenbeläge	In der Diele EG, im Wohnzimmer/Küche, Schlafzimmer, Diele Keller und den beiden Räumen im KG Südseite Laminat in hellem Holzdekor, im Bad EG, Bad KG und im KG Abstell. 1 hellgraue Natursteinfliesen
Wände und Decken	Verputzt bzw. gespachtelt und weiß gestrichen
Bad EG	Bad mit Fenster, Boden hellgraue Natursteinfliesen, Wände raumhoch hell gefliest. Sanitärausstattung weiß: Waschbecken Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Duschkabine, verchromte Mischarmaturen
Bad KG	Bad mit Fenster, Boden hellgraue Natursteinfliesen, Wände raumhoch hell gefliest. Sanitärausstattung weiß: Doppelwaschtisch, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, bodengleiche Dusche entlang der gegenüberliegenden Wand, mit Abflußrinne, verchromte Mischarmaturen

Küche	Zum Wohnzimmer hin offene Küche (im Zuge des Umbaus wurde in der Küche eine Wand entfernt) Boden Laminat in hellem Holzdekor. Anmerkung: Die vorhandene Kücheneinrichtung ist als Möblierung nicht mitbewertet.
Terrasse	L-förmige Terrasse auf der Süd- und Westseite, Terrassenbelag laut Baubeschreibung druck- imprägnierte Holzdielen, zum Stichtag mit grünem Kunstrasenbelag abgedeckt, Flechtholzelement als Sichtschutz zur östlichen Nachbarterrasse
Garten	keine Einfriedung der Sondernutzungsfläche, überwiegend Rasenfläche.
interne Treppe	Treppe beim Umbau ausgetauscht: Gewinkelte Stahltragkonstruktion, Tritt- und Setz- stufe in Holz (helle Eiche), Handlauf helle Eiche
Räume im Keller	Zwei Räume Richtung Süden („Abst. 2“ und „Abst. 3“) sind wohnraumartig ausgebaut, Boden mit Laminat in hellem Holzdekor, je Raum ein Fenster zur Böschung auf der Südseite, zum Zeitpunkt des Ortstermins jedoch mit Terrassenkonstruktion (Holzdielen und Kunstrasen) überdeckt, Bad zur Nordseite, daneben „Abstell. 1“, Boden hellgrauer Naturstein, mit Hebeanlage. Alle Räume außer „Abstell. 1“ sind beheizbar (s.u.).
Heizung	Heizung und zentrale Warmwasserversorgung über die Gasheizungsanlage im Vordergebäude, in der Wohnung Flachheizkörper mit Thermostat- ventilen in allen ausgebauten Räumen, auch im KG. Anmerkung: Zum Zeitpunkt des Ortstermins waren die Heizkörper (soweit erkennbar) demontiert.
Elektroausstattung	Automatensicherungen, FI-Schutzschalter, weiße Flächenschalter

5.3.4 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Orts-termin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Der Innenausbau der gesamten Wohnung Nr. 8 wurde n. Ang. ca. 2018 nach erheblichen Schäden komplett erneuert, der Instandhaltungszustand ist gemessen am Baujahr überdurchschnittlich.

Bei der Ortsbesichtigung waren keine offensichtlichen Schäden erkennbar.

Es wird davon ausgegangen, dass die Beheizung nach Wiedermontage der abgebauten Heizkörper wieder ohne Besonderheiten möglich ist.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen). Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/Altlasten, Elektromog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

5.4 Beschreibung Duplexparker Nr. 16

5.4.1 Tiefgarage allgemein

Zufahrt zur Tiefgarage auf der Westseite von der Großvenedigerstraße aus, mit Rampe entlang der Südgrenze.

Die Tiefgarage liegt teilweise unter dem Haus Großvenedigerstr. 33 (hier liegen 4 Duplexparker) und teilweise unter der östlich angrenzenden gemeinschaftlichen Freifläche (hier liegen Fahrgasse und 5 Einzelstellplätze sowie ein Abstellraum).

Tiefgarage in üblicher Betonbauweise,
Boden Beton mit Beschichtung, Stützenfüße offensichtlich im unteren Bereich saniert und aufgedoppelt,
Rampe in der unteren Hälfte eingehaust,
elektrisch betriebenes Tor mit Ampelschaltung.

Von der Tiefgarage Zugangsmöglichkeit zur Außentreppe vor dem Haus Großvenedigerstr. 33 (Vordergebäude, „Haus West“).

5.4.2 Duplexparker Nr. 16

Der Duplexparker Nr. 16 laut Aufteilungsplan ist tatsächlich als Hälfte einer Vierfachparkanlage ausgeführt, Lage gleich neben der Rampe.

Vierfachparkanlage mit schräg nach oben bzw. unten zu befahrenden Bühnen, damit zum Abstellen von z.B. Motorrädern schlecht geeignet.

Mit dem hier zu bewertenden Anteil am Duplexparker Nr. 16 ist der **Stellplatz links-unten** verbunden.

Max. Einfahrtshöhe des Stellplatzes ca. 1,5 m,
max. Belastbarkeit 2.000 kg.

Die Rahmen und die Bleche der Parkbühnen haben sichtbare Korrosionsspuren.

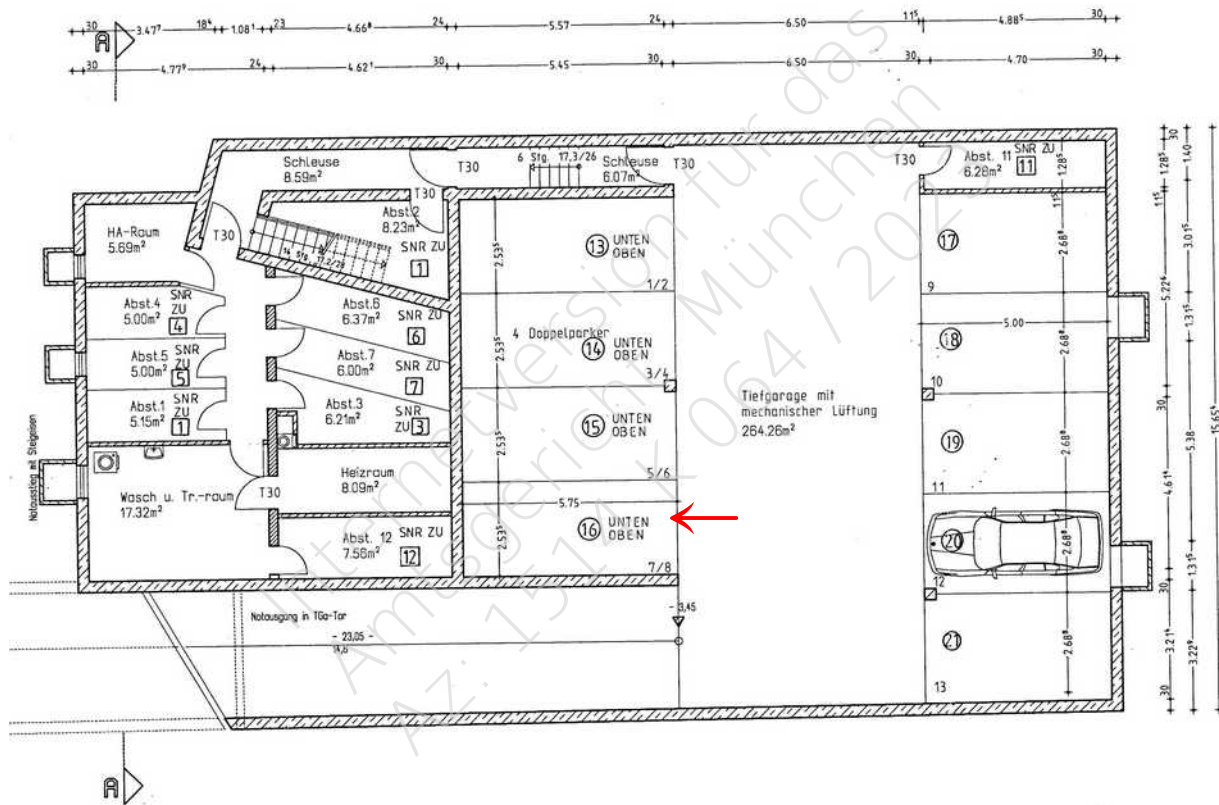
5.4.3 Plan Tiefgarage

Grundriss Keller Haus West und Tiefgarage

verkleinert, ohne Maßstab



Pfeil = Lage Stellplatz Nr. 16 unten



5.5 Fotos

Außenaufnahmen

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 8)



Ansicht d. Anl. von Osten (Großvenedigerstr.)
mit Zugang zu den Häusern

Ansicht d. Anl. von Osten (Großvenedigerstr.)
mit Zufahrt zur Tiefgarage



Zugang zum Rückgebäude



Müll-/Fahrradhaus, links: SoNu-Fi. SNR 8

Fotos

Rückgebäude

(Pfeile = Lage der Wohnung Nr. 8)



Rückgebäude, Nordwestecke: links Weg zum Treppenhaus, Pfeil: Tür zu Whg. Nr. 8



Weg auf der Nordseite des Rückgebäudes, links: Whg. Nr. 8 (Schlafzimmer und Bad)



Ansicht Rückgebäude von Nordwesten, Whg. Nr. 8 im EG, davor SoNu-Fl. SNR8



Ansicht Rückgebäude von Südwesten, Whg. Nr. 8 im EG, davor SoNu-Fl. SNR8

Fotos

Tiefgarage

(Pfeile = Lage Duplexparker Nr. 16-unten)



TG-Rampe, Einfahrt von d. Großvenedigerstr.

TG, links Rampe, mitte: Duplexparker 16



links: Duplexparker Nr. 16, hier zugeordnet
Stellplatz unten

Tiefgarage, hinten: Schleuse zur Treppe vor
Haus Großvenedigerstr. 33

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzung / Vermietung

Die Wohnung Nr. 8 und der Stellplatz Nr. 16 unten werden zum Stichtag von der Eigentümerin bzw. Ihrer Familie selbst genutzt.

Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedenfalls auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. evtl. bestehende Mietverhältnisse bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftung

6.2.1 Hausgeldabrechnung

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01.22 – 31.12.2022
für Wohnung Nr. 8 und TG-Stellpl. Nr. 16 unten
(Verteilerschlüssel ist meist der Miteigentumsanteil)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	1.830,59 €
Heizung / WW	1.591,07 €
Summe	3.421,66 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Instandhaltung u. Insth. Heizung	244,70 €
Verwaltergebühr Whg.+Garage	456,96 €
Instandhaltung/Finanzierung Rücklage	2.745,73 €
Sonstiges	160,00 €
Summe	3.607,39 €
Bewirtschaftungskosten insges.	7.029,05 €

Sonstige Mittelverwendung	
Zuführung Erhaltungsrücklage	-383,04 €
Zuführung SU Balkonsanierung	-15.767,53 €
Entnahme RL Balkonsanierung	2.745,73 €
Summe	-13.404,84 €

Jahresergebnis insges. 20.433,89 €

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohn-/Nutzfläche von 109 m²
ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,40 €/m ²
Heizung / Warmwasser	1,22 €/m ²
Bewirtschaftungskosten insg.	4,70 €/m ²

aktuelles Wohngeld monatlich ca. 539,00 €

Anmerkung:

Rückstände aus der Jahresabrechnung bzw. aus den Bewirtschaftungskosten sind hier im Gutachten nicht mitbewertet.

6.2.2 Rücklagen

Instandhaltungsrücklagen der Gemeinschaft:

Entwicklung Rücklagen zum 21.12.22	Gesamt	Anteil Whg. 8
Erhaltungsrücklage	40.635,00	5.188,28 €
Rücklage SU Architekt	28.000,00	3.575,00 €
Rücklage Balkonsanierung	101.987,75	13.021,80 €

6.3 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung am 20.07.2022 wurde u.a. beschlossen, eine Balkonsanierung mit Kosten in Höhe von 147.492,53 € in Auftrag zu geben. Die Finanzierung erfolgt zu 24.000 € aus der Erhaltungsrücklage, der Restbetrag wird per Sonderumlage erhoben (siehe dazu auch 6.2.1 und 6.2.2 Rücklage Balkonsanierung).

In der Eigentümerversammlung am 28.06.2023 wurde u.a. beschlossen, „den Anspruch der WEG gegen die Eigentümerin der Wohnung Nr. 8 auf Rückbau der zwei rechtswidrig eingebauten Fenster durchzusetzen (ggf. mittels gerichtlicher Schritte) ...“

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

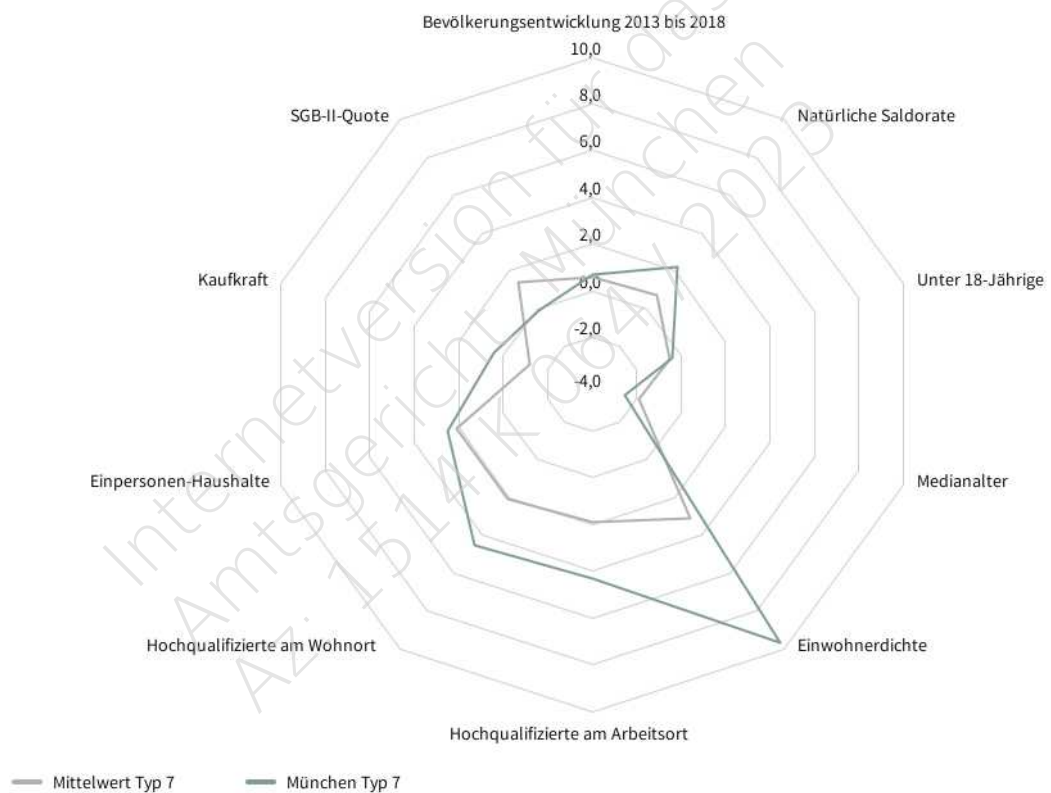
7.1.1 Demographie

Nach den Auswertungen der Bertelsmann Stiftung² ist die Stadt München dem Demographietyp 7 zuzuordnen:

„Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

7.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses München: ³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2022 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2022 die Anzahl der beurkundeten Immobilien-geschäfte und der Geldumsatz stark zurück-gegangen. Im Jahresverlauf 2022 ist ab April/Mai ein Rückgang der Vertragsanzahlen zu erkennen, der sich im Laufe des Jahres noch eindeutiger fortsetzt. Der Geldumsatz von rund 11,9 Milliarden Euro verteilt sich dagegen auf die erste und zweite Jahreshälfte gleich. Dies ist vor allem auf besonders umsatzstarke Verkäufe in der zweiten Jahreshälfte bei den Renditeobjekten, insbesondere im gewerblichen Bereich, zurückzuführen. Alle sonstigen Teilmärkte haben deutliche Umsatzrückgänge verzeichnet.

Insgesamt wurden rund 9.300 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 35 %. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 29 %.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 11,9 Milliarden Euro lag 37 % unter dem historischen Rekordergebnis des Vorjahres.

Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der hohe Rückgang der Vertragsanzahl (minus 29 %) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 31 % wider.

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2022, (= jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht, veröffentlicht im Juni 2023)

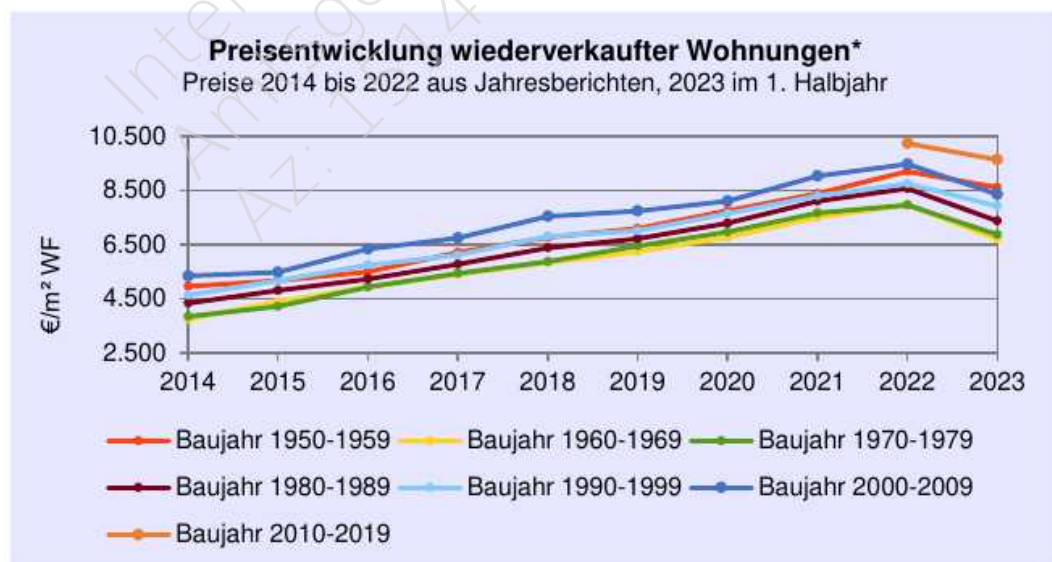
Preisentwicklung

Trotz hohen Rückgangs der Vertragsanzahl sind die Preise von Wohnimmobilien im Berichtsjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr (2021) weiter gestiegen. Die aktuellen Analysen zeigen innerhalb des Berichtsjahres 2022 eine je nach Objektkategorie unterschiedliche Preisentwicklung.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich trotz rückläufiger Vertragsanzahl weiterhin Preissteigerungen gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag die durchschnittliche Steigerungsrate von Erstverkäufen bei 8 % und Wiederverkäufen bei 6 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2022 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen minus 5,7 % gegenüber dem ersten Halbjahr lagen.“

Auszug aus dem **Halbjahresbericht 2023⁴** des Gutachterausschusses München:

„Preisniveau von wiederverkauften Eigentumswohnungen, durchschnittliche und gute Wohnlagen, gegliedert nach Baujahresgruppen“



*die Preise 2014 bis 2022 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2023 auf das erste Halbjahr

Anmerkung: Die Baujahrsgruppe des Bewertungsobjekts (1990-1999) ist mit der hellblauen Kurve dargestellt.

4 Gutachterausschuss München, Halbjahresreport 2023, erschienen September 2023

7.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und Mietspiegel 2023 „gute“ Lagequalität, die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind als gut zu werten.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 8 ist ruhig, aber die Privatheit ist beeinträchtigt: Der Zugangsweg zu den anderen Wohnungen im Rückgebäude (Haus Ost, Großvenedigerstr. 33a) führt im Abstand von nur ca. einem Meter an den Fenstern von Bad und Schlafzimmer der Wohnung Nr. 8 vorbei und über den Garten (Sondernutzungsfläche zu Nr. 8) ragt der auf der Giebelseite auskragende Balkon der darüber liegenden Wohnung im Obergeschoss hinein.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1996, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Der Grundriss der Wohnung Nr. 8 ist im Bereich des Erdgeschosses wirtschaftlich geschnitten und hat dort mit rd. 58 m² Wohnfläche (einschl. Terr. zu ½) eine für 2-Zimmer-Wohnungen marktübliche Größe. Dazu kommt der über eine interne Treppe direkt verbundene Keller mit praktisch nochmals der selben Fläche (ohne Terrasse) von rd. 51 m², so dass sich insgesamt eine Wohn-/Nutzfläche von rd. 109 m² (einschl. Terr. zu ½) ergibt.

Das Verhältnis von Wohnfläche im EG zu Nutzfläche im KG von praktisch 1 zu 1 ist für Wohnungen in diesem Marktsegment eher ungewöhnlich, d.h. der Anteil der Kellerflächen ist im Vergleich hoch.

Der Innenausbau der Wohnung wurde n. Ang. ca. 2018 nach erheblichen Schäden komplett erneuert und es wurden kleinere Grundrissänderungen vorgenommen (Wand zwischen Küche und Wohnen entfernt, Treppe erneuert und vergrößert).

Die Räume im Keller sind wohnraumartig ausgebaut, die beiden Räume auf der Südseite („Abst. 2“ und „Abst. 3“) haben normale Wohnraumfenster, die davor liegende Böschung ist jedoch mit der Terrasse vor dem Wohnzimmer überbaut, so dass keine natürliche Belichtung vorhanden ist.

Der Unterhaltszustand der Wohnung Nr. 8 ist gut. Beim Ortstermin waren - soweit erkennbar - einige Heizkörper abgebaut, es wird aber davon ausgegangen, dass nach Wiedermontage eine funktionierende Beheizung möglich sein wird.

Der TG-Stellplatz Nr. 16 ist in der Teilungserklärung beschrieben als unterer Stellplatz in einer Duplex-parkeranlage, tatsächlich ist es der Stellplatz untenlinks in einer Vierfachparkeranlage. Die Parkbühnen sind schräg nach oben bzw. nach unten zu befahren, damit zum Abstellen von Motorrädern o.ä. schlecht geeignet, die max. zulässigen Fahrzeugmaße und -gewichte sind eingeschränkt.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 064 / 2023

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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.

Im vorliegenden Fall werden die Eigentumswohnung und der TG-Stellplatz ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und die Verkehrswerte werden dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen und TG-Stellplätzen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 8

8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von

Wohnungen in guter Lage
als mittlere Verkaufspreise ermittelt:

Baujahrsgruppe 1990 - 1999

Mittelwert	9.000,- €/m ²
Preisspanne	+/- 15 %
das entspricht	rund 7.650,- bis 10.350,- €/m ²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 69 m ² .	

Anmerkung:

Die genannten Werte entsprechen den Mittelwerten des Jahres 2022, zu Markttrend und Preisentwicklung bis zum Bewertungsstichtag, insbesondere zur unterjährigen Entwicklung, siehe 7.1.2 und die nachfolgenden Auswertungen.

Aufgrund der besonderen Marktentwicklung im Jahr 2022 wurde erstmalig im Jahresbericht 2022 die unterjährige Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen untersucht:

„Ein deutlicher Rückgang ist bei der Anzahl der eingegangenen Urkunden vom ersten zum zweiten Halbjahr 2022 auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt zu verzeichnen. Je nach Marktsegment zeigen sich unterschiedliche preisliche Entwicklungen innerhalb 2022.“

Für die Ermittlung der unterjährigen Preisentwicklungen (1. Halbjahr und 2. Halbjahr 2022 gegenübergestellt) wurden analog zum Vorgehen in Tab. 30 [s.o. Anm. d. V.,] nur ausgewertete, unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 bis 135 m² berücksichtigt. Während im Bereich der Neubauten noch weitere Preissteigerungen im zweiten Halbjahr 2022 festgestellt wurden, sind bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise im zweiten Halbjahr rückläufig.

Insgesamt konnte über alle Wohnlagen und Marktsegmente ein leichter Preisrückgang von 1,7 % bei den ausgewerteten Urkunden ermittelt werden. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marktsegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei plus 9,5 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 5,7 %.

Tab. 30a (Auszug):

Unterjährige Marktentwicklung von Wohnungen

Wiederverkaufte Wohnungen
in durchschnittlichen und guten Lagen,
Baujahrsgruppe 1990 bis 1999

1. Halbjahr 2022

Mittelwert 8.918,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 68 m²

2. Halbjahr 2022

Mittelwert 8.529,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 71 m²

8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart: Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichb. Lagen, Baujahrsgruppe ca. 1990er Jahre
(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohn- u. Nutzflächen nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	zus. Nfl im KG	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Preis/m ² (berichtigt)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	07.2023	60 m ²	0 m ²	1994	1	6.981 €	6.981 €	Vergleichbare Lage, kein Hobbyraum im KG, Verkauf zeitnah zum ST	0%	6.981 €
2	03.2023	86 m ²	24 m ²	1998	EG	9.411 €	8.259 €	vergleichbare Lage, direkt verb. Hobbyraum 24 m ² , SoNu Garten ca. 176 m ² , Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	0%	8.259 €
3	03.2023	73 m ²	38 m ²	1999	EG	8.932 €	7.087 €	abgeleg. Lage in Waldtrudering, direkt verb. Hobbyraum 38 m ² , SoNu Garten 130 m ² Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	+ 10%	7.796 €
4	02.2023	46 m ²	20 m ²	1992	EG	7.832 €	6.433 €	Lage an stärker befahrener Str., direkt verb. Hobbyraum 20 m ² , SoNu Garten, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	+ 15%	7.398 €
5	11.2022	61 m ²	0 m ²	1989	EG	8.878 €	8.878 €	Lage in Gartenstadt Trudering, kein Hobbyraum im KG, Verkauf ca. ¾ Jahr vor ST	0%	8.878 €
6	10.2022	68 m ²	0 m ²	2004	EG	7.475 €	7.475 €	durchschn. Lage, größere Anl., kein Hobbyraum im KG, SoNu Garten ca. 66 m ² , Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	+ 15%	8.596 €
7	08.2022	58 m ²	0 m ²	2001	EG	9.459 €	9.459 €	vergleichb. Lage, kein Hobbyraum im KG, SoNu Garten ca. 89 m ² , Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	0%	9.459 €
8	06.2022	62 m ²	32 m ²	1998	EG	10.802 €	8.586 €	vergleichb. Lage, direkt verb. Hobbyraum 32 m ² , Verkauf ca. 1 ¼ Jahre vor ST	0%	8.586 €
Mittelwert		64 m ²				8.721 €	7.895 €			8.244 €
Median		62 m ²				8.905 €	7.867 €			8.423 €
Standardabw.		12 m ²				1.242 €	1.057 €			813 €
Variationskoeff.		19%				14%	13%			10%

Legende:

linke Spalten: Ausgangsdaten gemäß Kaufpreissammlung
graue Spalten: Beurteilung der abweichenden Merkmale sowie geschätzter, daraus resultierender Gesamt-Werteinfluss,
rechte Spalte: an die Merkmale des BO angepasster Preis
ST = Stichtag, BO = Bewertungsobjekt, San. = Sanierung

Erläuterung zur Tabelle,
Berücksichtigung der Hobbyräume im KG:

In der vom Sachverständigen eingeholten Auskunft aus der Kaufpreissammlung sind 4 Kauffälle enthalten, bei denen zu den Wohnungen im EG jeweils auch direkt verbundene (Hobby-) Räume im KG gehören. Bei diesen Wohnungen beziehen sich die unter „Preis/m² (Auskunft)“ genannten Preise nur auf die oberirdischen Flächen (EG) der Wohnungen, die Flächen im KG sind im genannten Preis/m² mit enthalten und Art und Fläche der enthaltenen Hobbyräume sind nur als zusätzliche Information angegeben (s. Spalte „Beurteilung“).

Zu solchen Hobbyräumen ist im Jahresbericht des Gutachterausschusses⁵ ausgeführt:

„Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, kosteten (soweit dies statistisch zu ermitteln war) i.d.R. um 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises...“

Deshalb wurden in der Auswertung zur besseren Vergleichbarkeit in der Spalte „Preis/m² (berichtigt)“ die Flächen der direkt mit der Wohnung verbundenen Hobbyräume mit der Hälfte ihrer Nutzflächen mit einbezogen.

Preis/m² (berichtigt) =
(Gesamtkaufpreis / (Wohnfläche + ½ x Fläche Hobbyraum))

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteeinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Die Vergleichspreise in der Tabelle sind ohne Zu- oder Abschläge wegen zeitlicher Marktentwicklung, siehe dazu nachfolgend 8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis.

5 Gutachterausschuss München, Jahresbericht 2022, S. 36: Hobbyräume

3. Die Vergleichsobjekte liegen alle in den Gemarkungen Berg-am-Laim und Trudering, fast alle liegen in „guter“ Wohnlage (lt. GAA-Karte), nur Objekt Nr. 6 liegt in „durchschnittlicher“ Wohnlage und in einer größeren Wohnanlage, hierfür wurde zur Anpassung an die Wohnlage des BO ein Zuschlag in Höhe von + 15 % angesetzt.

Objekt Nr. 3 liegt in relativ abgelegener Lage in Waldtrudering mit schlechter Infrastruktur, hier wurde zur Anpassung der Lagequalität des BO ein Zuschlag von + 10 % angesetzt.

Objekt Nr. 4 liegt an einer stärker befahrenen Straße und nahe der Wendeschleife der Straßenbahn, hier wurde zur Anpassung der Lagequalität ein Zuschlag von + 10 % angesetzt.

4. Alle Vergleichsobjekte wurden in mietfreiem Zustand (nicht vermietet) verkauft.
5. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise der Objekte liegt bei rund 8.244,- €/m²-Wohnfläche, mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 10 %, der Medianwert liegt bei rd. 8.423,- €/m².
6. Die angepassten Preise der Objekte Nr. 1 - 4, die im Jahr 2023 verkauft wurden, liegen alle unter diesem Mittelwert, die Preise der Objekte Nr. 5 - 8, die im Jahr 2022 verkauft wurden, liegen alle über dem Mittelwert.
7. Der Mittelwert der angepassten Preise der Objekte Nr. 2 - 4, das sind die Wohnungen mit direkt verbundenem Hobbyraum und Verkauf in 2023, liegt bei rd. 7.818,- €/m².
8. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis

Alle ausgewerteten Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind aber noch nicht zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte und des Bewertungsobjekts wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.2 der angemessene Basis-Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung abgeleitet etwa auf Höhe des Mittelwerts der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen mit direkt verbundenem Hobbyraum und Verkauf in 2023 zu gerundet: 7.820,- €/m²

Dieser Basis-Vergleichspreis liegt rd. 5 % unter dem Mittelwert aller Vergleichskauffälle, darin spiegelt sich die Preisentwicklung seit dem 2. Halbjahr 2022 wider (vgl. 7.1.2).

8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 8

An die Objektmerkmale angepasster, angemessener Basis-Vergleichspreis (Flächen im EG): 7.820,- €/m²

Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche im EG: 58 m²

Nutzfläche im KG
(wohnraumartig ausgebaut), rd. 51 m²

(Berechnung siehe Anlage)

Nach den Auswertungen des Gutachterausschusses München⁶ kosteten Hobbyräume, die mit einer Wohnung verbunden sind, (soweit dies statistisch zu ermitteln war) i.d.R. um 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises. (s.a. 8.2.2, Erläuterungen zur Berücksichtigung der Hobbyräume im KG).

Zur Wahrung der Systemkonformität wird dieser Ansatz auch für die Berücksichtigung der Nutzflächen im KG beim Bewertungsobjekt übernommen.

6 Gutachterausschuss München, Immobilienmarktbericht 2022, S. 36

Beim Bewertungsobjekt ist zusätzlich noch zu berücksichtigen:

Die Nutzfläche im Keller ist im Vergleich zur Wohnfläche im EG relativ hoch. Mit Ansatz der Terrassenfläche zu $\frac{1}{2}$ beträgt die Nutzfläche im KG rd. 88 % der Wohnfläche, ohne Ansatz der Terrasse sogar 100 %, das heißt, die Nutzfläche im Keller ist praktisch genauso so groß wie die Wohnfläche im EG. Marktüblich ist bei solchen Wohnungen mit direkt verbundenen Räumen im KG ein deutlich kleineres Verhältnis, bei den ausgewerteten Vergleichsobjekten (s. 8.2.2, Objekte Nr. 2, 3, 4, 8) beträgt der Anteil der Nutzflächen im KG z. B. zwischen 28 % und 52 %.

Außerdem ist bei Eigentumswohnungen (egal in welchem Stockwerk) üblicherweise ein Kellerabteil im Kaufpreis mit enthalten, ohne dass dessen Fläche bei der Bewertung zusätzlich mit angesetzt wird. Dagegen ist beim Bewertungsobjekt, außer den in der Wohn-/Nutzflächenberechnung angesetzten Flächen, kein separates Kellerabteil vorhanden, das üblicherweise z.B. als Lagerfläche für Sportgeräte, Spielsachen oder Saisonware genutzt wird.

Dementsprechend ist es marktgerecht, für die Wertableitung hier nicht die gesamte Nutzfläche im KG gleich bzw. voll anzusetzen. Deshalb wird die Fläche des Kellerraums „Abst. 1“ nur zur Hälfte angesetzt, also statt der Grundfläche von 12,26 m² nur ein wertrelevanter Teil von $12,26 \text{ m}^2 / 2 = 6,13 \text{ m}^2$.

Die wertrelevante Nutzfläche im KG beträgt damit:
rd. 45 m²

Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 8:

Wohnfläche im EG (mit Terr. zu $\frac{1}{2}$)

58 m² x 7.820,- €/m² = 453.560,- €

plus wertrelevante Nutzfläche im KG,

45 m² x 7.820,- €/m² x $\frac{1}{2}$ = 175.950,- €

Summe 629.510,- €

gerundet: 630.000,- €

8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Wert-einfluss beimisst.

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. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

a) Sondernutzungsrecht an Gartenfläche:

Mit der Wohnung Nr. 8 ist das Sondernutzungsrecht an der Fläche SNR 8 (Gartenanteil) verbunden, mit einer Größe von rd. 95 m², einschl. der Terrassenfläche von rd. 15 m², die bereits zu ½ im Wohnflächenansatz berücksichtigt ist. (Berechnung siehe Anlage).

Das Sondernutzungsrecht ist beschrieben unter 5.1.3 (mit Lageplan).

Der Basis-Vergleichspreis, aus dem der vorläufige Vergleichswert ermittelt ist, wurde abgeleitet aus den Vergleichsverkäufen von Erdgeschosswohnungen mit Hobbyraum im KG und Sondernutzungsflächen Garten. (s. 8.2.2).

Das Merkmal „Sondernutzungsfläche Garten“ ist also im zugrunde gelegten Basis-Vergleichspreis und damit im vorläufigen Vergleichswert der Wohnung schon enthalten, eine gesonderte zusätzliche Berücksichtigung eines Werteeinflusses des Sondernutzungsrechts ist nicht erforderlich.

b) Unterhaltszustand und Zusatzausstattung

Der Innenausbau der gesamten Wohnung Nr. 8 wurde n. Ang. ca. 2018 nach erheblichen Schäden komplett erneuert. Damit entspricht die Ausstattung nicht mehr der des Ursprungsbaujahrs 1996, sondern ist ca. 20 Jahre jünger als die der Vergleichsobjekte.

Als Werteinfluss des überdurchschnittlichen Instandhaltungszustands wird deshalb entsprechend dem überdurchschnittlichen Unterhaltszustand ein Zuschlag in Höhe von 250,- €/m²-Wohn-/Nutzfläche angesetzt:

Wohn-/Nutzfläche EG und KG,
ohne Terrasse: rd. 101 m²

Ansatz Werteinfluss des überdurchschnittlichen Instandhaltungszustands
101 m² x 250,- €/m² = rd. 25.000,- €
(entspr. rd. + 4% des vorläufigen Vergleichswerts.)

Zur Berücksichtigung des Badausbaus im KG wird als Werteinfluss des Badausbaus (zusätzlich zum bereits im vorläufigen Vergleichswert angesetzten Flächenpreis für den wohnraumartigen Ausbau) ein Zuschlag in Höhe von + 15.000,- € berücksichtigt.

8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 8

Vorläufiger Vergleichswert (s. 8.2.4)	630.000,- €
zuzügl. Werteinfluss	
- überdurchschn. Inst.-Zustand	+ 25.000,- €
- zusätzl. Badausbau im KG	+ 15.000,- €

Vergleichswert
Wohnung Nr. 8 im EG
mit zus. Nutzflächen im KG
und Sondernutzungsrecht Garten **670.000,- €**

8.3 Vergleichswertermittlung Duplexparkerstellpl. Nr. 16-unten

8.3.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von Stellplätzen in Doppel-/ Mehrfachparkern ermittelt:

(Preise für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlagen, ohne Differenzierung zwischen Stellplatz oben oder unten)

Baujahresgruppe 1980 - 1999

Kaufpreis im Mittel 18.500,- €

Preisspanne 10.000,- bis 30.000,- €

8.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Objektart:

Wiederverkäufe von Stellplätzen in Mehrfachparkern in vergleichbarer Wohnlage wie das Bewertungsobjekt, Baujahresgruppe 1990er Jahre

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert.)

Nr.	Verkauf	Baujahr	Art	Preis
1	02.2023	1993	Duplex oben	16.000 €
2	11.2022	1993	Duplex	15.000 €
3	07.2022	1993	Duplex	24.000 €
Mittelwert				18.333 €
Median				16.000 €
Standardabw.				4.933 €
Variationskoeff.				27%

Die Vergleichsobjekte liegen in Berg-am-Laim und Trudering und waren beim Verkauf nicht vermietet. Objekt Nr. 3 liegt in einem Gebiet mit angespannter Parkraumsituation.

8.3.3 Vergleichswert Duplexparkerstellpl. Nr. 16-unten

Die Höhe des Kaufpreises von Garagenstellplätzen wird im Wesentlichen von der Parkraumsituation am Standort beeinflusst. Die Parkraumsituation beim Bewertungsobjekt ist als relativ entspannt einzuschätzen.

Die Parkbühnen des Duplexparkers Nr. 16 sind schräg nach oben bzw. nach unten zu befahren, damit zum Abstellen von Motorrädern o.ä. schlecht geeignet, die max. zulässigen Fahrzeugmaße und -gewichte sind eingeschränkt.

Die Rahmen und die Bleche der Parkbühnen haben sichtbare Korrosionsspuren.

Unter Berücksichtigung der Objektmerkmale, der Parkraumsituation vor Ort und der Art des Stellplatzes (Duplex unten, schräge Bühnen) wird der Vergleichswert des TG-Stellplatzes Nr. 16 zum Stichtag abgeleitet etwa auf Höhe des Medianwerts der Vergleiche bzw. auf Höhe der Preise der gut vergleichbaren Objekte Nr. 1 und 2.

Vergleichswert
Duplexparker Nr. 16,
Stellplatz unten

16.000,- €

8.4 Ableitung der Verkehrswerte

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen.

8.4.1 Wohnung Nr. 8

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren sind die allgemeinen und die besonderen objektspezifischen Merkmale berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt:

Wohnung Nr. 8

(s. 8.2.6)

670.000,- €

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 8 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet:

Verkehrswert

des 124,68/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 269/14, Gemarkung Berg-am-Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung Nr. 8 im Erdgeschoss und Keller

des Hauses Großvenedigerstr. 33a

mit Sondernutzungsrecht an Gartenanteil SNR 8

zum Stichtag 13.09.2023

670.000,- €

(i.W: sechshundertsiebzigttausend EURO)

8.4.2 Duplexparker Nr. 16

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren sind die Merkmale des Bewertungsobjekts berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt:

Duplexparkerstellpl. Nr. 16-unten

(s. 8.3.3)

16.000,- €

Der Verkehrswert des Duplexparkerstellplatzes Nr. 16-unten wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet:

Verkehrswert

des ½ - Miteigentumsanteils

am 6/1.000 Miteigentumsanteil am

Grundstück Flst. 269/14, Gemarkung Berg-am-Laim, verbunden mit dem Sondereigentum am

Duplexparker Nr. 16 in der Tiefgarage

des Hauses Großvenedigerstr. 33,

zugeordnet ist der Stellplatz unten,

zum Stichtag 13.09.2023

16.000,- €

(i.W: sechzehntausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswerte

Die Bewertungsobjekte liegen im Stadtteil Berg-am-Laim, dort im südöstlichen Teil nahe des Ostparks in guter Wohnlage.

Das **Grundstück Flst. 269/14**, Gmkg. Berg-am-Laim, ist mit einer kleinen Eigentumswohnanlage bebaut, bestehend aus zwei Mehrfamilienhäusern (Vorder- u. Rückgebäude) und einer Tiefgarage, Baujahr ca. 1996. Die Eigentümergemeinschaft umfasst insgesamt 11 Wohneinheiten und 13 Stellplätze in der Tiefgarage.

Das Haus **Großvenedigerstr. 33a** ist das östlich liegende Rückgebäude, mit Keller, Erdgeschoss und ausgebautem DG mit Galerie, im Haus befinden sich 5 Wohnungen, es ist kein Lift vorhanden.

Die **Wohnung Nr. 8** liegt im Rückgebäude Großvenedigerstr. 33a, dort auf der Westseite, mit eigenem Eingang von der Sondernutzungsfläche Nr. 8 aus. Es ist eine 2-Zi.-Wohnung im EG mit Bad und offener Küche, sowie mit interner Treppe zu 3 Räumen und einem weiteren Bad im KG. Wohnfläche im EG (beheizt) ca. 50 m², mit Terr. zu ½ ca. 58 m², Nutzfl. im KG ca. 51 m², Wohn- u. Nutzfl. ges. ca. 109 m². Die Räume im Keller sind wohnraumartig ausgebaut. Der Unterhaltszustand der Wohnung ist gut. Zur Wohnung gehört das Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil mit einer Größe von rd. 95 m² (einschl. der Terrassenfläche von rd. 15 m²).

Der **Duplexstellplatz Nr. 16** ist der Stellplatz unten-links in einer Vierfachparkeranlage in der TG der Anlage, mit schräg zu befahrenden Parkbühnen.

Die Wohnung Nr. 8 und der Duplex-Stellplatz Nr. 16 unten werden zum Stichtag von der Eigentümerin selbst genutzt, Mietverhältnisse bestehen nicht.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 124,68/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 269/14, Gmkg. Berg-am-Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 8** im EG und KG des Hauses Großvenedigerstr. 33a und mit Sondernutzungsrecht an der Fläche SNR 8, im Bestand und fiktiv lastenfreien Zustand zum Stichtag 13.09.2023 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

670.000,- €

(i.W: sechshundertsiebzigttausend EURO)

und der ½-Miteigentumsanteil am 6/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück wie vor, verb. mit dem Sondereigentum am **Duplexparker Nr. 16** in der TG (zugeordnet ist der Stellplatz unten) zu

16.000,- €

(i.W: sechzehntausend EURO)

München, den 31.10.2023

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1995 und die Teilungserklärung, sowie die Skizzen vom Orts-termin. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Großvenedigerstr. 33a Wohnung Nr. 8:

Maße und Flächen sind aus dem Aufteilungsplan entnommen,
ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den eingetragenen Maßen
um Fertigmaße handelt, es erfolgt ein Putzabzug von: 0,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese
Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 8:

Erdgeschoss:

Windfang	5,46 m ²	
Dusche/WC	4,24 m ²	
Schlafen	12,54 m ²	
Kochen	5,18 m ²	
Wohnen/Essen	22,90 m ²	
Summe	50,32 m ²	
abzügl. Putzansatz	0,00 m ²	
Wohnfläche EG, beheizt:	50,32 m ²	50 m²
Terrasse zu ½	7,73 m ²	
Wohnfläche, gesamt	58,05 m ²	58 m²

Flächen im KG, direkt über interne Treppe verbunden:

Gang	12,58 m ²	
Bad	7,68 m ²	
Abstellraum 1	12,26 m ²	
Abstellraum 2	9,13 m ²	
Abstellraum 3	9,33 m ²	
	50,98 m ²	
abzügl. Putzansatz	0,00 m ²	
Nutzfläche KG:	50,98 m ²	51 m²

Wohn- und Nutzflächen gesamt

mit Terrasse zu ½	109,03 m ²	109 m²
--------------------------	-----------------------	--------------------------

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	RE	Jahresreinertrag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RH	Reihenhaus
BGF	Brutto-Grundfläche	REH	Reiheneckhaus
BRI	Bruttorauminhalt	RMH	Reihenmittelhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresrohertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.		SNR	Sondernutzungsrecht
erschließungsbeitragspflichtig		SO	Sondergebiet
EFH	Einfamilienhaus	STABW	Standardabweichung
EG	Erdgeschoss	SV	Sachverständiger
ETW	Eigentumswohnung	SW	Sachwert
EW	Ertragswert	TE	Teilungserklärung
EZ	Erbbauzins	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	UG	Untergeschoss
GAA	Gutachterausschuss	VG	Vollgeschoss
GB	Grundbuch	VO	Verordnung
GBO	Grundbuchordnung	VP	Verkaufspreis
GE	Gewerbegebiet	VKW	Verkehrswert
GF	Geschossfläche	WA	Allgemeines Wohngebiet
GFZ	Geschossflächenzahl	WB	Besonderes Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WE	Wohnungseinheit
GI	Industriegebiet	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
GRZ	Grundflächenzahl	WGFZ	wertrelevante GFZ
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WF/Wfl.	Wohnfläche
hG	höherwertiges Gewerbe	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.D.	im Durchschnitt	WR	Reines Wohngebiet
i.d.F.	in der Fassung	WS	Kleinsiedlungsgebiet
i.M.	im Mittel	WW	Warmwasser
ImmoWertV		WWV	Warmwasserversorgung
Immobilienwertermittlungsverordnung		ZFH	Zweifamilienhaus
KAG	Kommunalabgabengesetz	ZH	Zentralheizung
KG	Kellergeschoss	ZV	Zwangsverwalter(in)
Koeff.	Koeffizient		
KP	Kaufpreis		
KW	Kaltwasser		