

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing.

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz Hubertusstr. 4 80639 München Tel 089/178 45 97 Fax 089/178 79 685 sv.kuntz@t-online.de

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1514 K 135/23

Objekt

3-Zimmerwohnung mit Loggia
Griegstr. 21
80807 München

Stichtag

26. Januar 2024

Datum

20. Februar 2024

Verkehrswert

510.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Grundstücksbeschreibung.....	5
2.1 Grundbuch	5
2.2 Lage	6
2.3 Grundstückseigenschaften	7
2.4 Erschließung.....	8
2.5 Privatrechtliche Situation.....	8
2.6 Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1 Bauplanungsrecht	8
2.6.2 Bauordnungsrecht.....	9
2.7 Entwicklungszustand.....	9
3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1 Vorbemerkungen	10
3.2 Allgemeine Angaben.....	10
3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume	12
3.5 Technische Gebäudeausstattung	12
3.6 Außenanlagen	12
3.7 Beurteilung.....	13
4 Wohnungseigentum	14
4.1 Wohnung Nr. 61	14
4.2 Ausstattung und Ausbauzustand.....	15
4.3 Angaben zur Bewirtschaftung.....	16
4.4 Beurteilung.....	16
5 Wertermittlung	17
5.1 Wertermittlungsverfahren	17
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3 Vergleichswertermittlung	18
5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	19
5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	21
5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts der Wohnung	22
5.3.4 Wertansatz Speicher.....	23
5.3.5 Objektspezifische Gebäudemerkmale.....	24
5.3.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 61	24
6 Verkehrswert	25
7 Abkürzungsverzeichnis	26
8 Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 28.08.2023, AZ: 1514 K 135/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekt	3-Zimmerwohnung im 3.OG, ca. 70 m ² WF interne Verbindung zu Speicher (Gemeinschaftseigentum) ca. 41 m ² NF lt. Plan, Baujahr 1968
	Hinweis: In der Flurkarte sind die Hausnummern der Häuser Griegstr. 21/Griegstr. 23 vertauscht dargestellt. Tatsächliche handelt es sich bei der Griegstr. 21 um das Vordergebäude.
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 26.01.2024
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Eigentümerin teilte im Vorfeld des Ortstermins schriftlich mit, dass eine Besichtigung nicht erwünscht ist. Es konnte lediglich das Treppenhaus besichtigt werden. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 28.08.2023- Lageplan M 1:1000- Teilungserklärung UrkNr. 300 vom 08.02.1967 mit Nachtrag- Aufteilungspläne Nr. 67824, genehmigt am 19.12.1967- Abgeschlossenheitsbescheinigung- Kaufvertrag UrkNr. 0882/2011 vom 02.05.2011- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Lagekarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München- Immobilienmarktbericht 2022, Frühjahresticker und Halbjahres-report 2023 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: Wirtschaftsplan 2023, Jahresabrechnung 2022, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2021 – 2023, Energiepass
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstücksbeschreibung

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Milbertshofen, Blatt 27738: 16/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im III. OG Nr. 61 an dem Grundstück der Gemarkung Milbertshofen Flst. 278 – Griegstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31 Gebäude- und Freifläche zu 2.904 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	
Lfd. Nr. 1	Lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Grenzanbaurecht)
Lfd. Nr. 2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 135/2023); eingetragen am 22.08.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreis- summe auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Das Bewertungsobjekt befindet sich in Milbertshofen-Am Hart, dem 11. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Norden gelegene Stadtbezirk erstreckt sich als schmaler Streifen zwischen der Ingolstädter Straße und der Schleißheimer Straße von der Stadtgrenze im Norden bis zum Petuelring im Süden. Er ist in die Bezirksteile Milbertshofen, Am Riesenfeld und Am Hart unterteilt. Milbertshofen-Am Hart hat von München's Stadtbezirken die höchste Zahl an Arbeitsplätzen im produzierenden Gewerbe aufzuweisen. Maßgebend sind das Stammwerk von BMW mit dem zugehörigen Forschungs- und Innovationszentrum, dem BMW-Hochhaus und dem BMW-Museum.

Mikrolage

Die gegenständige Wohnanlage liegt im Bezirksteil Milbertshofen. Infolge der frühzeitigen Industrialisierung ist hier eine Mischung von Industrie, Gewerbe und Wohnen mit einem hohen Anteil an Sozialbauten entstanden. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt vom Petuelring im Süden, der Knorrstraße im Westen, der Milbertshofener Straße im Norden und der Ingolstädter Straße im Osten. Die gegenständige Wohnanlage liegt an der Südseite der Griegstraße an der Kreuzung zur Abtstraße.

Freizeitwert

Der wenige Gehminuten entfernte Petuelpark, ein Grünzug, der mit der Eröffnung des Petueltunnels entstand, verbindet Schwabing und Milbertshofen. Etwas weiter westlich grenzen die Ausläufer des Luitpoldsparks an den Petueltunnel im Süden. Etwa 2 km in südwestlicher Richtung erstreckt sich der weitläufig angelegte Olympiapark mit einer Vielzahl an Freizeiteinrichtungen.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die Ingolstädter Straße besteht Anschluss zum Petueltunnel, einem Teilstück des Mittleren Rings mit Anschluss an alle Stadtteile.

Öffentlicher Nahverkehr

Der Stadtbezirk ist über die U2 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In fußläufiger Entfernung liegen Haltestellen verschiedener Buslinien.

Entfernungen

Bushaltestelle Griegstraße	ca. 550 m
U-Bahnhof Milbertshofen	ca. 550 m
Kulturhaus Milbertshofen	ca. 1,1 km
Hauptbahnhof	ca. 6 km
München Stadtmitte, Marienplatz:	ca. 7 km
Flughafen München	ca. 30 km

Parksituation	Die Parksituation im Umfeld der Wohnanlage ist gut.
Umgebungsbebauung	Die Umgebungsbebauung wird bestimmt von großflächig angelegten Geschossbauten teils mit Ladengeschäften.
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Bewertungsobjekt wird darin der durchschnittlichen Wohnlage zugeordnet.
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr konnten nicht festgestellt werden.
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 200 m (LL) südwestlich an der Hans-Denzinger-Straße.
Infrastruktur	Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf liegen im Gehbereich entlang der Knorrstraße. Das Kulturhaus Milbertshofen an der Schleißheimer Straße erreicht man nach ca. 1 km in Richtung Osten. Kindertageseinrichtungen und eine Mittelschule liegen im näheren Umkreis.

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Griegstraße: ca. 65 m Abtstraße: ca. 45 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	communische Bebauung im Osten
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Untersuchungen auf vorhandene Altlasten bzw. Altablagerungen wurden nicht durchgeführt. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 20 m; befahrbar in beide Richtungen, Kopfsteinpflaster, beidseitig Gehwege, Grünstreifen mit Baumbepflanzung
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Gas, Kabel

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WR - Gebiet (reines Wohngebiet) nach § 3 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Für das gegenständige Bewertungsgrundstück liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Danach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Maßgebend für die Einschätzung der Bebaubarkeit ist das Umgebungsgeviert.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung

Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

Die Eigentümerin teilte mit, dass es sich bei dem über der Wohnung liegenden Dachraum um einen Speicher handelt.

Mit der Änderung der BayBO zum 01.02.2021 ist auch der Ausbau von Dachgeschossen künftig ohne Baugenehmigung möglich. Allerdings beschränkt sich die Verfahrensfreiheit auf die Errichtung einzelner Aufenthaltsräume im Dachgeschoss. Komplett abgeschlossene Wohnungen sind weiterhin genehmigungspflichtig.

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität

baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)

Erschließung

Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibung des Wohnanlage und der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf verdeckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart

Wohnanlage, bestehend aus 6 Häusern mit Tiefgarage:
Griegstr. 21, 25, 27, 29, 31: rechtwinklig angeordneter Häuserblock mit jeweils 4 Vollgeschossen
Griegstr. 23: Rückgebäude mit 3 Vollgeschossen
insgesamt 70 Wohneinheiten

Baujahr

1968

Konzeption

Griegstr. 21 - Haus 5:
UG: Kellerräume, Funktionsräume
EG: 4 Wohnungen
1.OG: 3 Wohnungen
2./3.OG: je 4 Wohnungen

Energiepass

vom 09.07.2020:
Endenergieverbrauch 167,1 kWh/(m²a)
Energieeffizienzklasse F

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Beton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoß	Stahlbeton
Umfassungswände	Mauerwerk 24 cm
Wohnungstrennwände/ Treppenhauswände	Mauerwerk 24cm
Treppen	Stahlbetontreppe mit Zwischenpodest
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach, Eindeckung mit Dachziegeln
Fassaden	Sockelputz, Außenputz, Brüstungselemente aus Fertigpaneelen
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung
Sonnenschutz	vereinzelt Vorbaurolllos
Hauseingang	Griegstr. 21: überdachter Hauseingang an der Nordseite, keine Differenzstufe, eloxierte Metall-/Glastür, feststehendes Seitenteil mit integrierter Tür-, Sprech- und Klingelanlage sowie Briefkastenelement
Hofausgang	eloxierte Metall-/Glastür
Loggien	hofseitig ausgerichtet, Brüstungen aus Stahlbetonfertigelementen
Dachentwässerung	Rinnen und Fallrohre aus Kupferblech

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Strukturputz, Natursteinbelag, lackiertes Metallgeländer mit Holzhandlauf, Zugang zum Rückgebäude über einen Durchgang im Untergeschoss
Untergeschoss	Naturstein, Stahltüren

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Heizung	2017: Umstellung auf Gas
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	-
Regenerative Energien	-

3.6 Außenanlagen

Einfriedung	Einfassung mit Sträucher entlang der Abtstraße, Betonmauer zum südlich angrenzenden Grundstück
Freiflächengestaltung	Gemeinschaftsfläche im Süden der Wohnanlage, Rasen, Spielfläche mit Sitzgelegenheit, Fahrrabstellplätze, Strauchbepflanzung vor den Terrassen der Erdgeschosswohnungen, alter Baumbestand im südlichen Teil der Gemeinschaftsfläche, Tiefgaragenein- /ausfahrt entlang der südlichen Grundstücksgrenze von der Abtstraße
Gehwege	Betonplatten

3.7 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Der Unterzeichnerin wurden die Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2019, 2021-2023 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt: 2019: Beschlussfassung über die Erneuerung von 10 Hauseingangstüren incl. neuer Briefkastenanlage und Klingeltableau; Beschluss über die Erstellung eines Vollwärmeschutzes an der Nord- und Südfassade des Hauses 23 sowie Fassadenanstrich 2021: Beschlussfassung, dass bei künftigen Fensteraustausch weiße Kunststofffenster und lichtgraue Kunststoffrollläden einzubauen sind 2022: Beschlussfassung über die Beauftragung eines Generalunternehmers zur Erstellung eines Gesamtkonzepts für eine energetische Sanierung der Häuser; Beschlussfassung für die Erneuerung des Müllaufzugs und Erweiterung des vorhandenen Mülltonnenplatzes 2023: Beschlussfassung über die Abdichtung der Tiefgarage
Außenanlagen	unauffällige Gestaltung, gepflegt
Fazit	Die 1968 errichtete Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Instandhaltungen werden lt. den übermittelten Protokollen fortlaufend durchgeführt. Umfassende Maßnahmen zur Verbesserung der Energiebilanz wurden noch nicht durchgeführt. Die Wohnanlage hinterlässt einen gepflegten Eindruck.

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 61

Lage im Gebäude	3. Obergeschoss																				
Ausrichtung	Norden und Süden																				
Raumaufteilung	3-Zimmerwohnung mit Südloggia, bestehend aus: Wohn-/Esszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Küche, Bad/WC, Abstellraum, Flur; interne Verbindung zum Speicher lt. Plan																				
Wohnfläche	<p>Die Einzelflächen wurden dem Aufteilungsplan entnommen. Die Gesamtfläche wird darin mit 69,53 m² angegeben.</p> <p>Die Berechnung der Wohnfläche wird für Gebäude, die vor dem 1.1.2004 errichtet oder grundlegend umgebaut wurden, nach der II. BV durchgeführt. Erfolgte die Berechnung auf der Basis der Rohbaumaße, wie im vorliegenden Fall, so ist ein Abzug von 3 % für Putzflächen zu berücksichtigen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.</p> <table border="1"> <tbody> <tr> <td>Wohn-/Esszimmer</td> <td>21,35 m²</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>10,17 m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>14,52 m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>9,40 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad/WC</td> <td>4,17 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellraum</td> <td>1,31 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td>8,30 m²</td> </tr> <tr> <td>incl. 3 % Putzabzug</td> <td>67,14 m²</td> </tr> <tr> <td>½-Ansatz Loggia</td> <td>2,38 m²</td> </tr> <tr> <td></td> <td>69,52 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Wohn-/Esszimmer	21,35 m ²	Kinderzimmer	10,17 m ²	Schlafzimmer	14,52 m ²	Küche	9,40 m ²	Bad/WC	4,17 m ²	Abstellraum	1,31 m ²	Flur	8,30 m ²	incl. 3 % Putzabzug	67,14 m ²	½-Ansatz Loggia	2,38 m ²		69,52 m ²
Wohn-/Esszimmer	21,35 m ²																				
Kinderzimmer	10,17 m ²																				
Schlafzimmer	14,52 m ²																				
Küche	9,40 m ²																				
Bad/WC	4,17 m ²																				
Abstellraum	1,31 m ²																				
Flur	8,30 m ²																				
incl. 3 % Putzabzug	67,14 m ²																				
½-Ansatz Loggia	2,38 m ²																				
	69,52 m ²																				
Speicher	<p>Aus dem Kaufvertrag UrkNr. 0882/2011 vom 02.05.2011:</p> <p>„Der Verkäufer weist den Käufer auf Folgendes hin: Das Kaufobjekt befindet sich im 3. OG. Darüber (im Dachgeschoss) befindet sich nach Angabe des Verkäufers ein zu Wohnzwecken ausgebauter Speicherraum mit einer Größe von 40,89 m². In der Kaufvertragsurkunde vom 07.02.1968, UrkNr. 450/68 wurde dem Käufer durch den Aufteiler und damaligen Verkäufer die unentgeltliche und ausschließliche Benutzung des über der Wohnung befindlichen Speicherraums zugesichert... Die Teilungserklärung wurde dagehend noch nicht geändert. Auf die Bedeutung dieser schulrechtlichen und dinglich nicht abgesicherten Benutzung hat die Notarin hingewiesen.“</p>																				
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.																				

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Eine Haftung für die Richtigkeit der nachfolgenden Angaben wird nicht übernommen. Die Eigentümerin teilte schriftlich mit, dass es sich bei dem über der Wohnung befindlichen Dachraum um einen Speicher handelt. Ob dieser tatsächlich mit der Wohnung verbunden ist, konnte nicht überprüft werden.
Wandflächen	-
Deckenflächen	-
Fußböden	-
Türen	Wohnungseingang: furniertes Türblatt, Sperrriegel Speicher: Metalltür
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	gemäß Aufstellungsplan: Wannenbad mit WC und Waschtisch
Elektroinstallation	-
Heizung	
Lüftung	alle Wohnräume mit natürlicher Be- und Entlüftung, innenliegendes Bad
Speicher	lt. Plan zum Kaufvertrag: 2 Dachliegefenster nach Norden, 1 Dachliegefenster nach Süden, Nutzfläche: 40,89 m ² Raumhöhe: keine Angabe Dachneigung: ca. 25°
	Nach Mitteilung der Hausverwaltung ist im Speicher eine Heizung eingebaut, Heizkosten werden abgerechnet.

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe
Hausgeld	seit 01.01.2023: 319 €/mtl., davon 40 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2022: Wohnung anteilig 3.135,53 € Waschmaschine anteilig 305,51 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergemeinschaft

Die Hausverwaltung teilte mit, dass der Speicher mit 8/1.000 MEA an den Gesamtkosten beteiligt wird. Die jährliche Instandhaltungsrücklage für den Speicher beträgt 240,00 €.

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 3-Personenhaushalt. Sie wird über einen mittig angeordneten Flur erschlossen. Kinderzimmer, Küche und Schlafzimmer liegen an der Nordseite, der Wohnraum mit Loggia orientiert sich zum Innenhof nach Süden. Das Bad ist innenliegend. Laut dem Plan zum Kaufvertrag ist die Wohnung mit dem darüber befindlichen Speicher über eine Spindeltreppe verbunden.
Belichtung/Besonnung	-
Ausstattungsstandard	-
Instandhaltung	-
Mängel/Schäden	-
Fazit	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt. Angaben über Ausstattung und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt. Ob der über der Wohnung liegende Speicher tatsächlich wie im Plan zum Kaufvertrag dargestellt, mit der Wohnung über eine Spindeltreppe verbunden ist, konnte nicht überprüft werden. Die Eigentümerin teilte schriftlich mit, dass der Dachraum als Speicher genutzt wird. Da an dem Speicher bislang noch kein Sondereigentum begründet wurde, ist dieser Gemeinschaftseigentum. Die Teilungserklärung ist dahingehend noch zu ändern. Eine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum ist nur möglich, wenn alle Wohnungseigentümer zustimmen und eine entsprechende Eintragung ins Grundbuch erfolgt.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 278

Griegstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31, 80807 München

ME-Anteil

Gebäude- und Freifläche zu 2.904 m²
16/1.000: Wohnung Nr. 61

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im Sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswertermittlung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnfläche, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München werden für das Berichtsjahr 2022 für Wiederverkäufe von Wohnungen in durchschnittlicher Lage im ganzen Stadtgebiet folgende Preise ausgewertet:

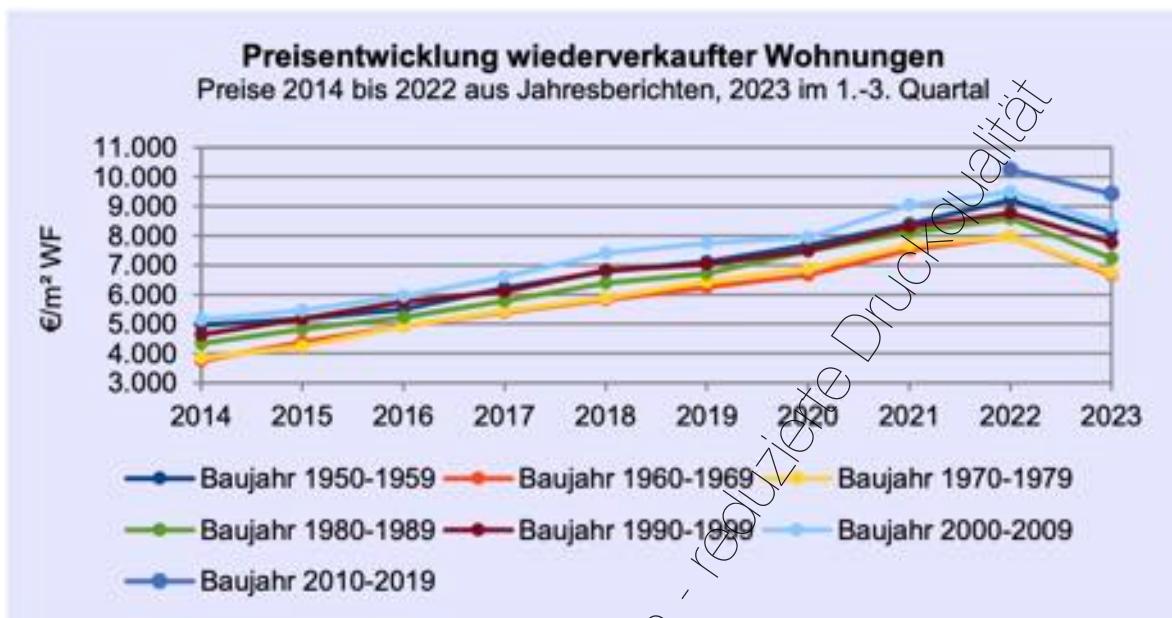
Ø Preis, WF 73 m ² , alle Baujahre, Bestand ohne Denkmalschutz	8.500 €/m ² WF
Baujahrsgruppe 1960 – 1969, Mittelwert: Standardabweichung +/- 15 %	7.700 €/m ² WF

Gemäß dem Immobilienmarktbericht für das Jahr 2022 liegt die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte 29 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr ebenfalls 29 %. Der Geldumsatz sank mit 31 % unter das Vorjahresniveau. Trotz rückläufiger Vertragszahlen waren weiterhin Preissteigerungen feststellbar. Bei Erstverkäufen lag die durchschnittliche Steigerungsrate bei 8 % und bei Wiederverkäufen bei 6 %, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2022 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Während bei den Neubauten noch weitere Preissteigerungen festgestellt wurden, sind die Preise bei den Bestandsobjekten eher rückläufig. Bei den Neubauten lag die Veränderung der mittleren Kaufpreise bei plus 9,5 %, bei den wiederverkauften Wohnungen dagegen bei minus 5,7 %.

In der vorliegenden Herbstanalyse des Gutachterausschusses werden die ersten aktuellen Preise angegeben. Im 1.-3. Quartal 2023 wurde bei den Wohnimmobilien in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ging die Verkaufszahl im genannten Zeitraum um 22 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum zurück.

Die folgende Grafik aus der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2014 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen. Die Wohnungspreise sind aufgrund einer zu geringen Anzahl ausgewerteter Kauffälle vorläufig nur als Preistendenz anzusehen.



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2023

Seit dem Ausbruch der Finanzkrise befanden sich die Preise für Wohnimmobilien auf dem Münchner Immobilienmarkt in einem stetigen Aufwärtstrend. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien hatte zwischenzeitlich zu einer Verknappung des Angebots und zu deutlichen Preissteigerungen geführt, die je nach Wohnlage unterschiedlich stark ausfielen.

Bereits in seinem Halbjahresreport 2020 veröffentlichte der Gutachterausschuss die Auswirkungen der Corona-Pandemie auf dem Münchner Immobilienmarkt. Noch in dem Jahresbericht für das Jahr 2021 wurden trotz der negativen Einflüsse der Pandemie auf den Arbeitsmarkt keine Veränderung der hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien festgestellt. Es zeigte sich, dass sich die Quadratmeterpreise vor, während und nach dem Corona-Lockdown nur geringfügig verändert haben, insgesamt diese sogar leicht angestiegen sind.

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist laut einer aktuellen Erhebung des IVD-Instituts Süd e.V. seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegender Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und einer drohenden Rezession in Deutschland durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Laut dem IVD-Kaufmarktbereicht vom März 2023 setzt sich der Preisrückgang auf dem Münchner Immobilienmarkt deutlich verstärkt fort. Gegenüber dem Herbst 2022 sind inzwischen Preisnachlässe zwischen 5 % bis 10 % zu verzeichnen, insbesondere bei den sanierungsbedürftigen Wohnungen.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Wohn- lage	Kaufpreis €/m ²	*Zu-/ Abschlag	Kaufpreis angepasst
1	10 / 2023	60	2.OG	1963	nein	mittel	6.430	+ 1%	6.494
2	9 / 2023	76	EG	1970	nein	mittel	5.911	- 1%	5.852
3	6 / 2023	52	2.OG	1967	nein	mittel	5.952	- 8%	5.476
4	6 / 2023	52	4.OG	1964	ja	mittel	6.827	+ 2%	6.964
5	6 / 2023	69	1.OG	1966	nein	mittel	6.442	+ 1%	6.506
6	2 / 2023	64	EG	1963	nein	mittel	6.362	- 6%	5.980
7	1 / 2023	56	3.OG	1967	nein	mittel	7.873	- 8%	7.243
8	5 / 2022	50	3.OG	1966	nein	mittel	7.540	- 9%	6.861
Arithmetisches Mittelwert									6.422

*Zu-/Abschlag wegen Lage, Verkaufszeitraum, Größe, Hobbyraum, Garten, Vermietung etc.

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsfälle stammen aus dem Stadtbezirk Milbertshofen und liegen entsprechend dem Bewertungsobjekt in durchschnittlicher Wohnlage in einem Umkreis von ca. 600 m (LL) zum Bewertungsobjekt.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Mai 2022 bis Oktober 2023. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1963 bis 1970 errichtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Bis auf das Objekt Nr. 4 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 8 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Balkon: Bis auf das Vergleichsobjekt Nr. 4 sind alle Wohnungen mit einem Balkon bzw. Loggia ausgestattet.

- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoß vergleichbar. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Die Vergleichsobjekte 3 und 6 sind an einen Aufzug angebunden, die Vergleichsobjekte Nr. 1, 2 und 7 nicht. Zu den Objekten Nr. 4, 5 und 8 liegen hierzu keine Informationen vor.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist davon auszugehen, dass diese bereits Modernisierungen in unterschiedlichem Umfang unterzogen wurden.
- Spannbreite: Die an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise weisen ein homogenes Preisniveau auf. Die Spannbreite beträgt 5.476 – 7.243 €/m², der arithmetische Mittelwert liegt bei 6.422 €/m².

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung

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

- Lage und Umgebung:
Bezirksteil Milbertshofen, durchschnittliche Wohnlage, Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen und Kindertagesstätten in fußläufiger Entfernung, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- Wohnanlage:
Erscheinungsbild und Bauqualität der Bauzeit entsprechend, ausstehende energetische Sanierungsmaßnahmen, soweit erkennbar, gepflegter Erhaltungszustand
- Wohnung:
3-Zimmerwohnung mit Südloggia im 3. OG, zweckmäßiger Grundrisszuschnitt lt. Aufteilungsplan, Ausrichtung nach Süden und Norden, innenliegendes Bad, unbekannter Erhaltungszustand und Ausstattung der Wohnung

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 6.200 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 69,52 m² WF * 6.200 €/m² = rd. 431.000 €

5.3.4 Wertansatz Speicher

Speicher sowie Kellerräume unterscheiden sich von Hobbyräumen in erster Linie von ihrer Nutzungsmöglichkeit. Bei Hobbyräumen handelt es sich üblicherweise um wohnraumartig ausgebauten Räumen im Untergeschoss, die nach den bauordnungsrechtlichen Anforderungen nicht zum dauerhaften Aufenthalt geeignet sind. Kellerräume sind dagegen unbewohnte Lagerräume. Dachspeicher können, sofern es die baulichen Voraussetzungen zulassen, unter Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften zu selbständigen Wohneinheiten ausgebaut werden.

Der Gutachterausschuss München veröffentlicht in seinen Jahresberichten i.d.R. eine Preisspanne für Hobbyräume. Kaufpreise von Hobbyräumen, die nicht mit einer Wohnung verbunden sind, bewegen sich laut dem aktuellen Jahresbericht zwischen rd. 1.150 und 3.800 €/m² Nutzfläche. Dabei ist die Wertigkeit abhängig von der Lage im Gebäude (Keller, Souterrain, Dachgeschoss). Der durchschnittliche Kaufpreis wird darin mit 2.400 €/m² Nutzfläche angegeben. Auswertungen zu Dachspeichern liegen aufgrund der geringen Datenmenge nicht vor.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Baujahr (Alter): 1968
- Denkmalschutz: nein
- Lage: Dachgeschoss
- Ausrichtung: Norden und Süden
- Grundrisszuschnitt und Größe: gut, soweit lt. Plan beurteilbar
- Ausbaupotenzial: nicht bekannt
- Raumhöhe: nicht bekannt
- Dachneigung: ca. 25 ° gemessen aus dem Plan zum Kaufvertrag
- Belichtungsmöglichkeiten: 3 Dachliegefenster
- Aufzug: nicht vorhanden

Für den Speicher wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 2.200 €/m²

$$\text{Vergleichswert Speicher} \quad 40,89 \text{ m}^2 * 2.200 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 90.000 \text{ €}$$

5.3.5 Objektspezifische Gebäudemerkmale

Instandhaltungsstau:

Da im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung ermöglicht wurden, können keine Angaben zum Erhaltungszustand der Wohnung getroffen werden.

Es wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem weitgehend schadenfreier Zustand befindet. Ein Wertabschlag wegen Instandhaltungsstau erfolgt daher nicht.

Speicher:

In der Kaufvertragsurkunde vom 07.02.1968, UrkNr. 450/68 wurde dem Käufer durch den Aufteiler und damaligen Verkäufer die unentgeltliche und ausschließliche Benutzung des über der Wohnung befindlichen Speicherraums zugesichert. Die Teilungserklärung wurde dahingehend noch nicht geändert.

Eine Umwandlung von Gemeinschaftseigentum in Sondereigentum bedarf grundsätzlich der Zustimmung alle Wohnungseigentümer und eine entsprechende Eintragung ins Grundbuch. Ob hier die Zustimmung der gesamten Wohnungseigentümergemeinschaft erforderlich ist oder die Zustimmung der Eigentümer des Anwesens Griegstr. 21 ausreicht, kann im Rahmen dieser Bewertung nicht entschieden werden.

Die Tatsache, dass an dem zu bewertenden Speicher noch kein Sondereigentum begründet wurde, ist wertmindernd zu berücksichtigen. Der Wertabschlag wird nach sachverständigem Ermessen mit 2 % veranschlagt.

5.3.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 61

Vorläufiger Vergleichswert	431.000 €
<u>Wertansatz Speicher</u>	<u>90.000 €</u>
	521.000 €

Objektspezifische Gebäudemerkale:

Wertabschlag 2 % - 10.420 €

Vergleichswert = **510.580 €**

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 278 - Griegstr. 21, 23, 25, 27, 29, 31 in 80807 München wie folgt begutachtet:

16/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im III. OG Nr. 61

mit 510.000 €

(in Wörtern: fünfhundertzehntausend Euro)

München, den 20. Februar 2024

Barbara Kuntz

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoß
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälften
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

Anlage 4: Auseilungsplan Grundriss 3. Obergeschoss, o. M.

Anlage 5: Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 450/68: Grundriss 3 OG mit interner Verbindung zum Speicher o. M.

Anlage 6: Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 450/68: Speicher, Schnitt o. M.

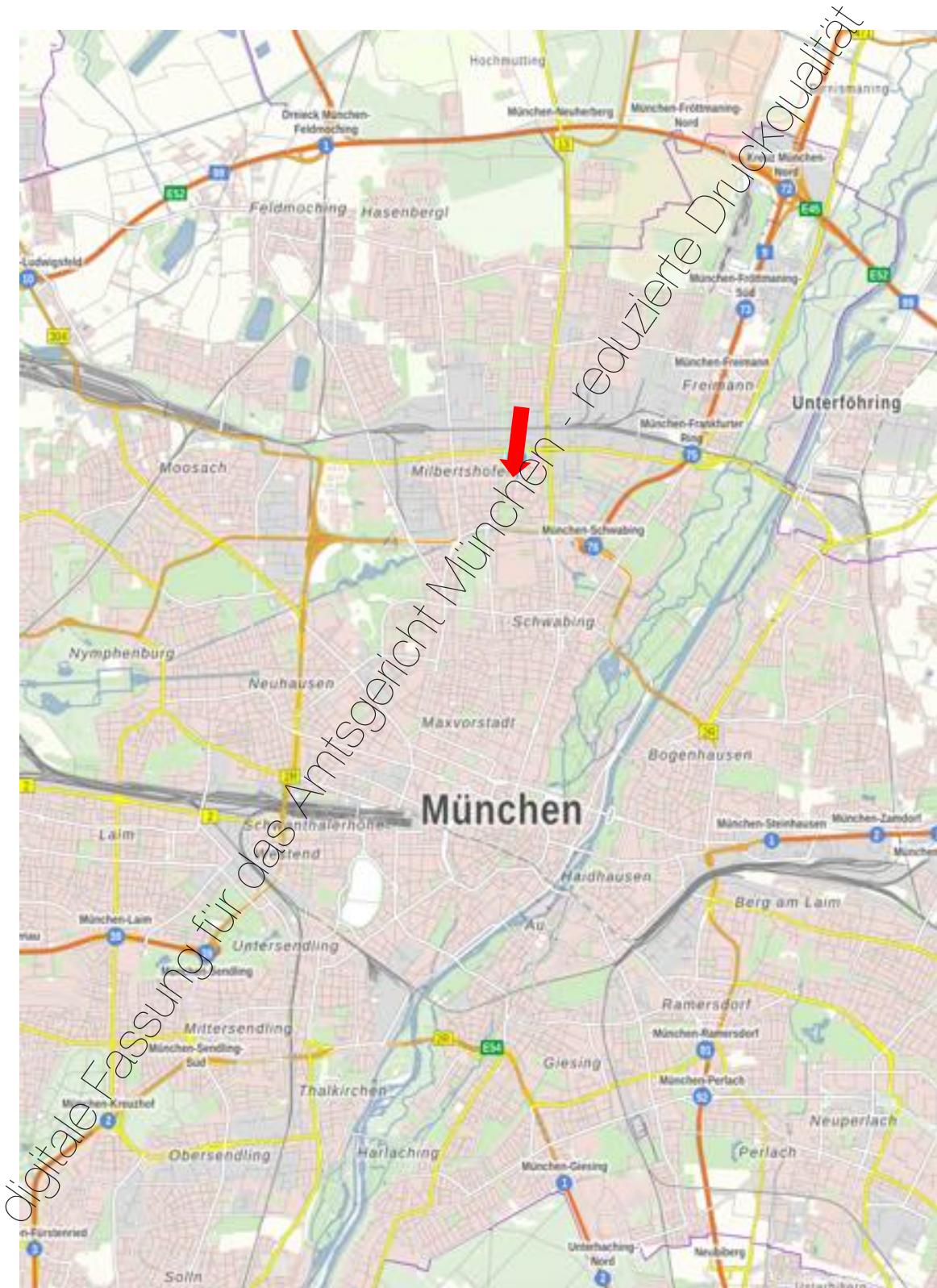
Anlage 7: Aufteilungsplan Untergeschoss, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

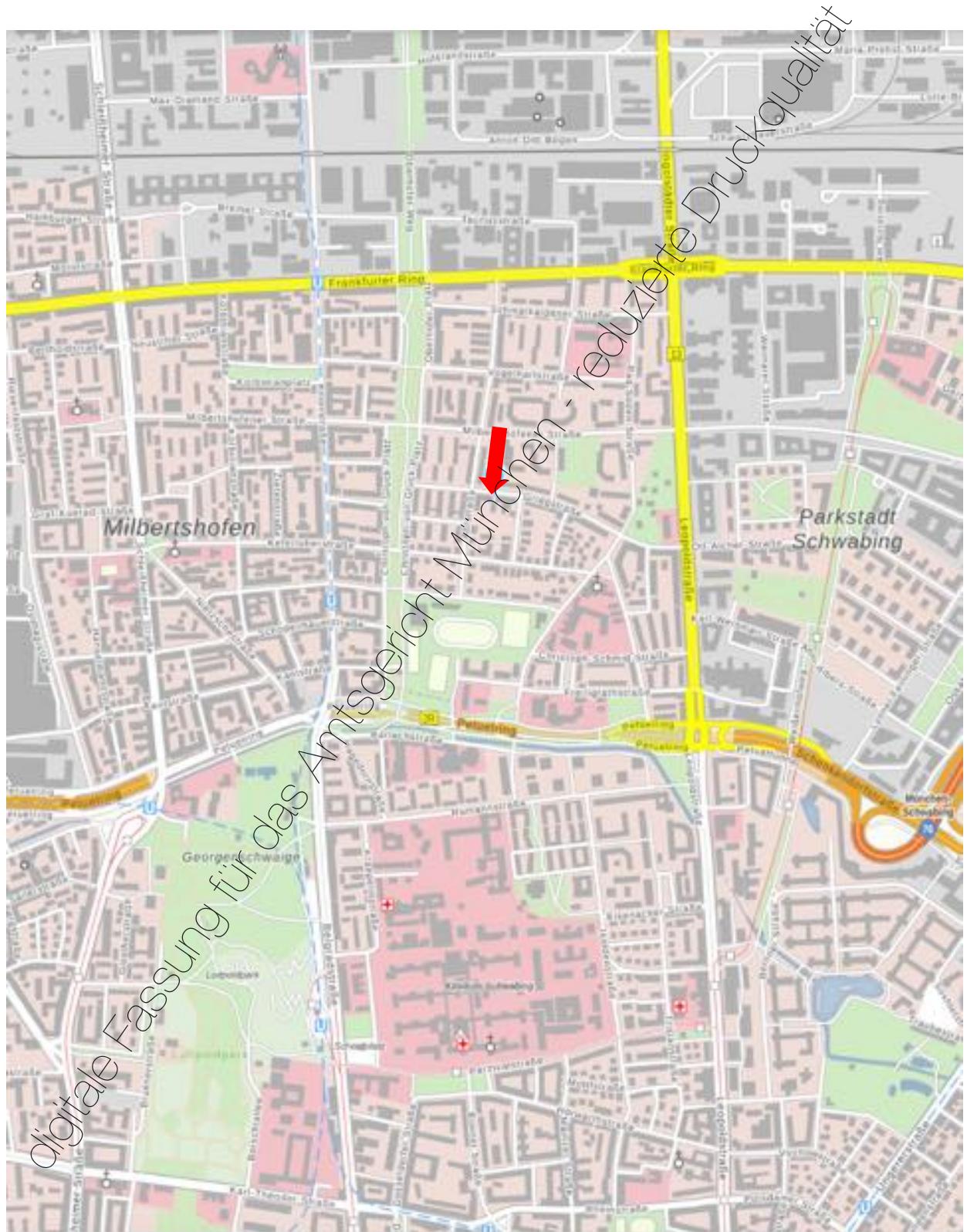
Anlage 1: Umgebungsplan München

Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

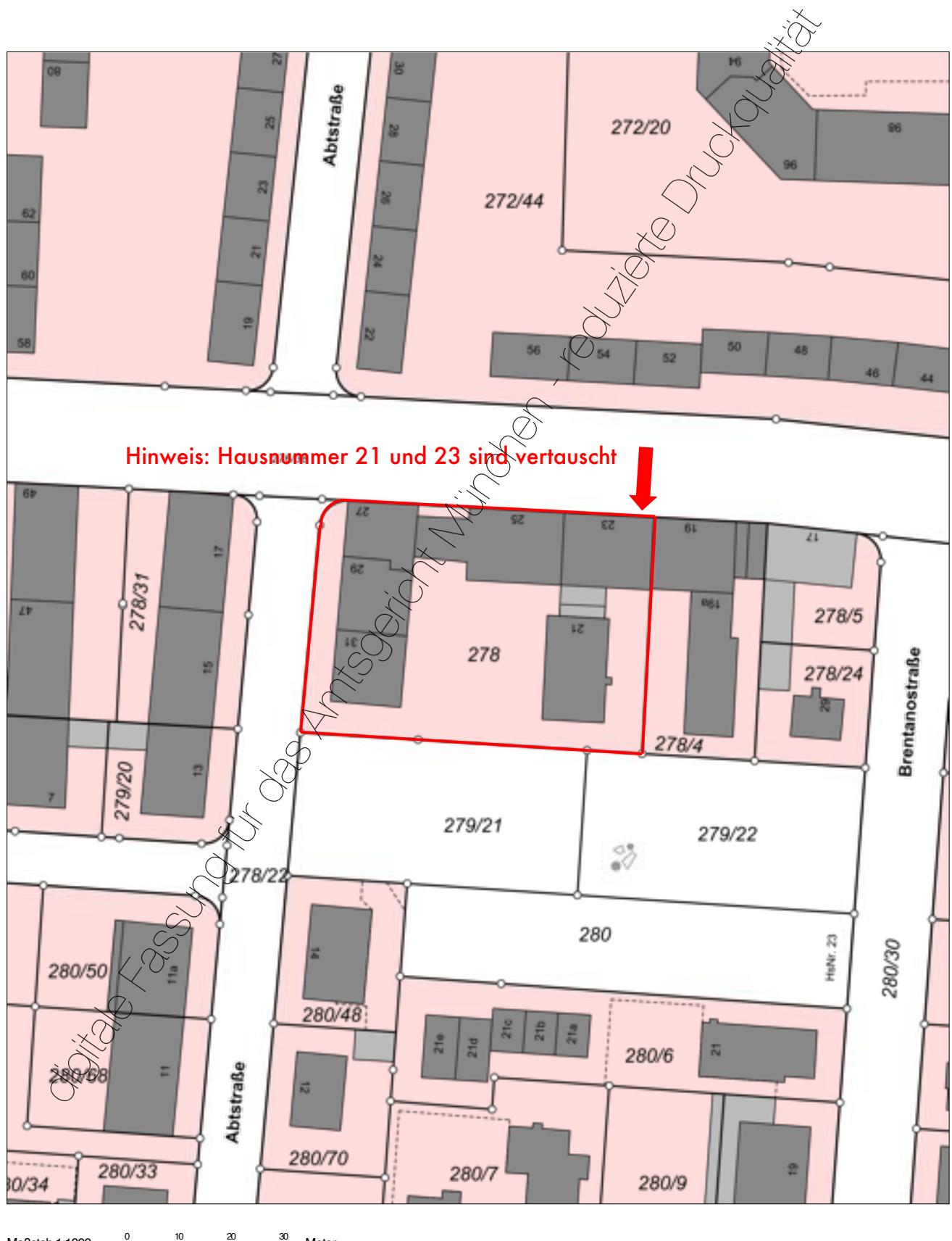


Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, Landesamt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung

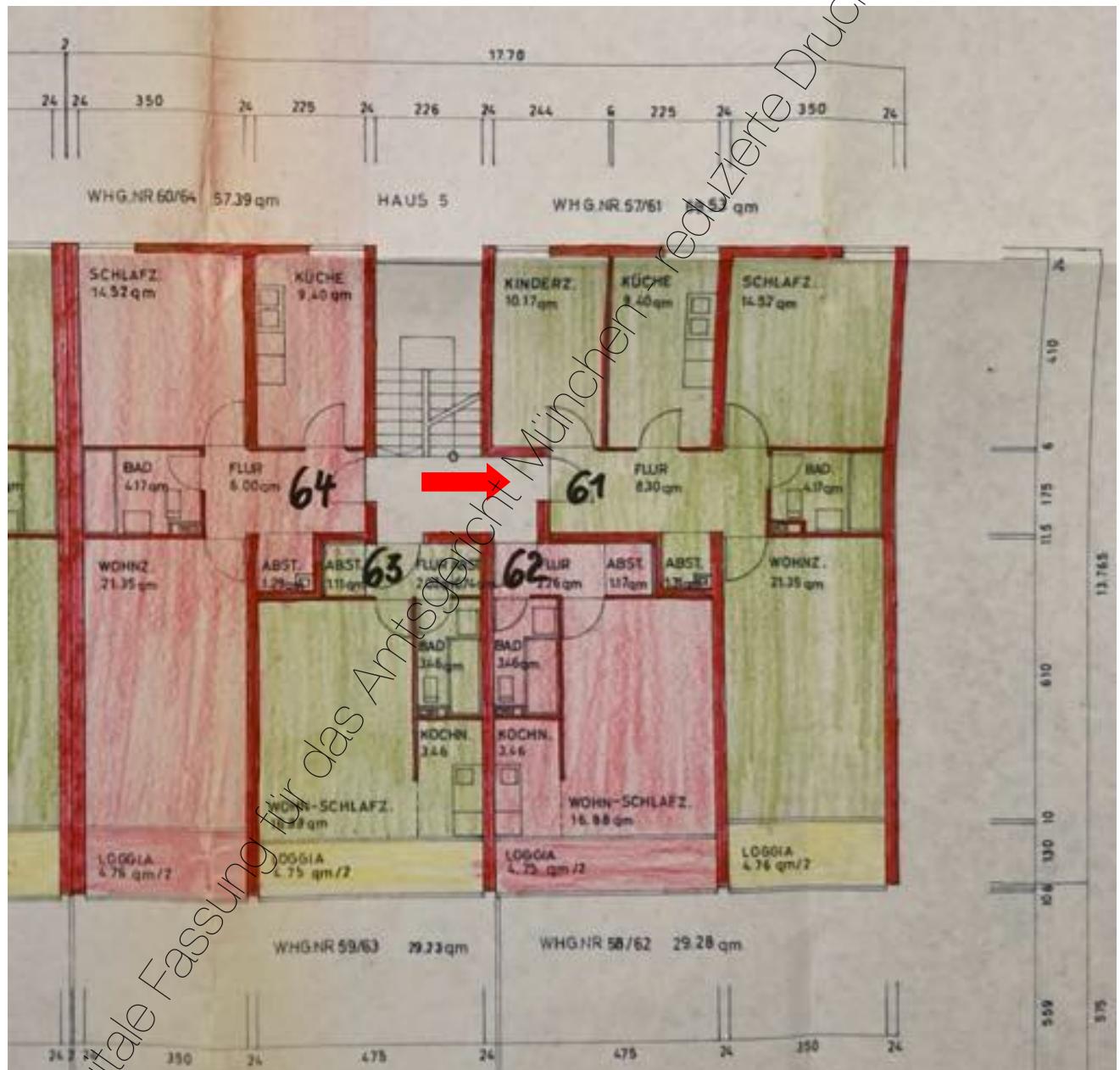


Anlage 3: Lageplan, M 1:1000

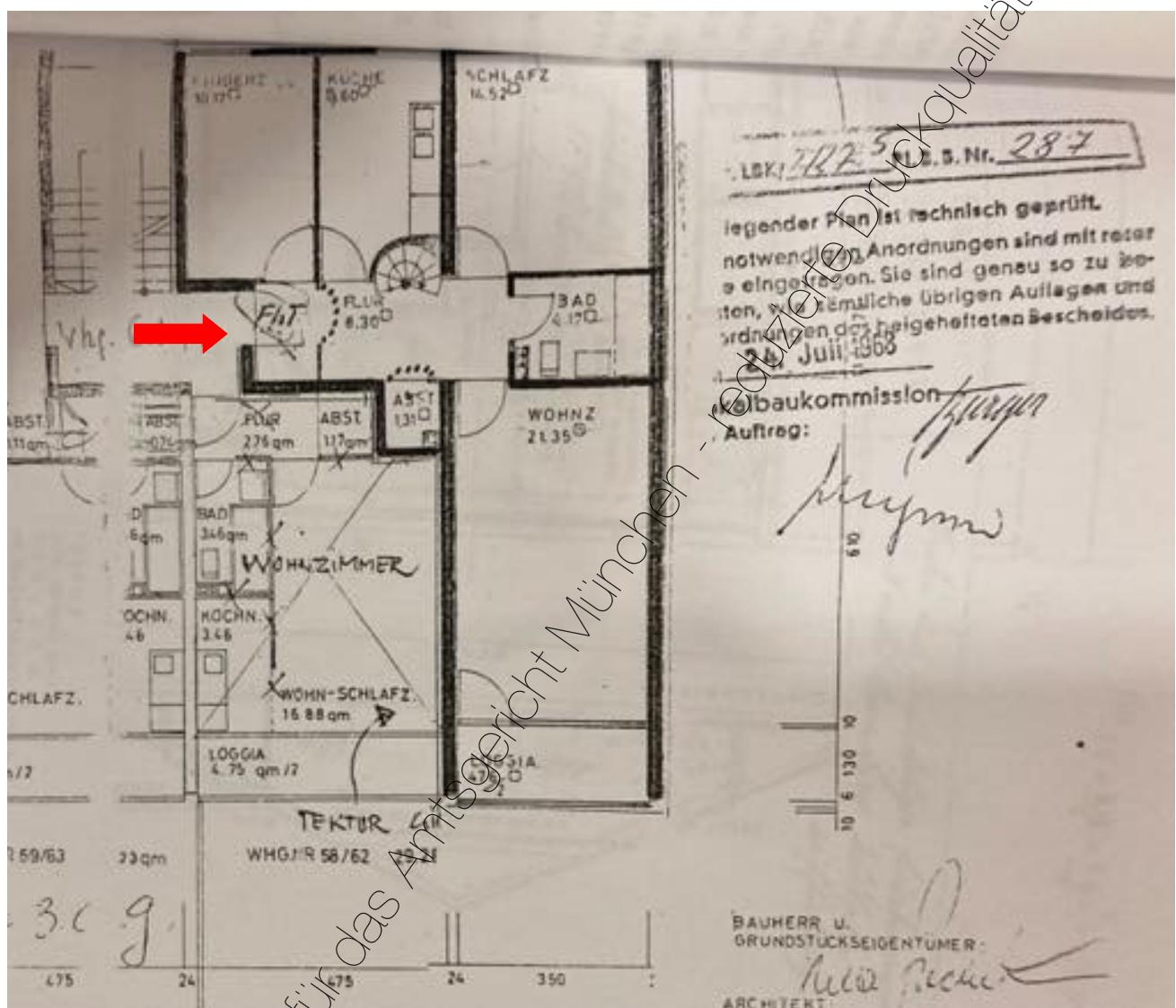


Barbara Kuntz – Architektin u. zertifizierte Sachverständige für die Bewertung von Grundstücken und Gebäuden (FH)
Mitglied im Bundesverband Deutscher Grundstückssachverständiger e.V. - BDGS

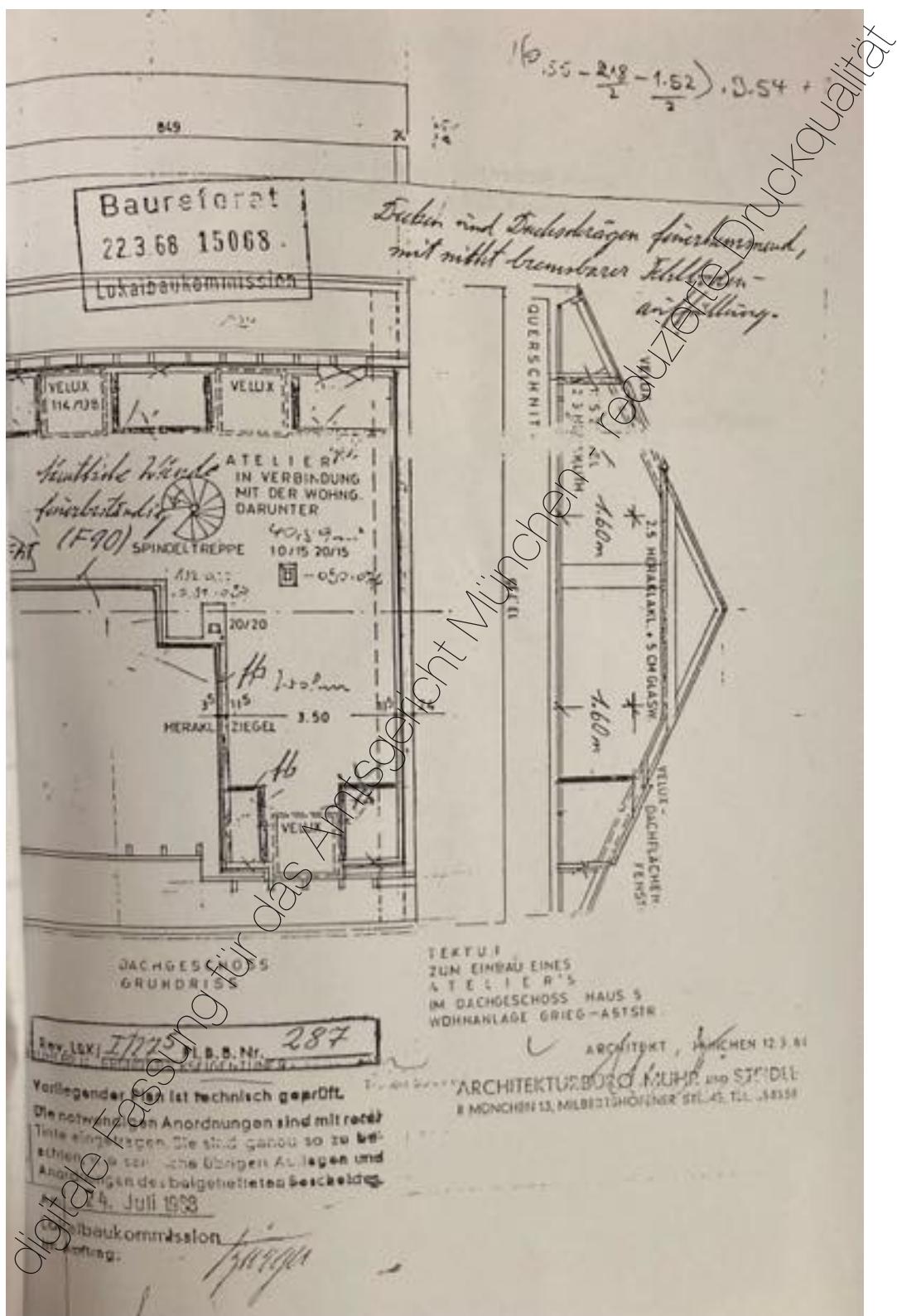
Anlage 4: Austeilungsplan Grundriss 3. Obergeschoss, o. M.



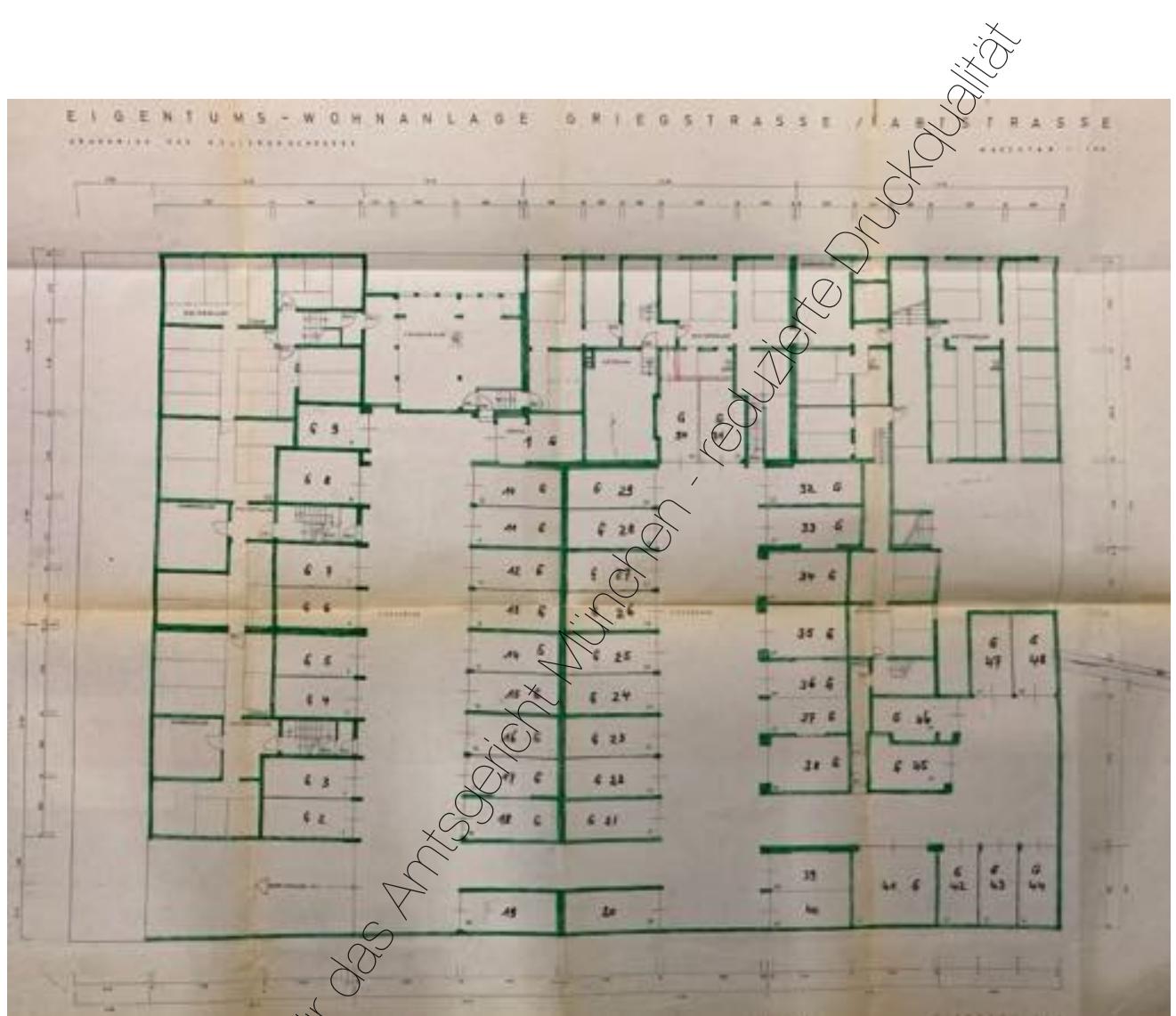
Anlage 5: Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 450/68: Grundriss 3.OG mit interner Verbindung zum Speicher o. M.



Anlage 6: Auszug aus dem Kaufvertrag UrkNr. 450/68: Speicher, Schnitt o. M.



Anlage 7: Aufteilungsplan Grundriss Untergeschoß, o. M.



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Kreuzung Griegstraße/Abtstraße



Foto 2: Nordansicht Griegstr. 21 - Wohnung Nr. 61 rot umrandet



Foto 3: Hauseingang



Foto 4: Südansicht - Wohnung Nr. 61 rot
umrandet



Foto 5: Ausgang zum Innenhof



Foto 6: Blick von Südwesten - Wohnung Nr. 61 markiert



Foto 7: Dachliegefenster Speicher



Foto 8: Gemeinschaftsfläche, Blick nach Südosten



Foto 9: Gemeinschaftsfläche, Blick nach Südwesten



Foto 10: Westseite Griegstr. 23 (Rückgebäude)



Foto 11: Hauseingang Griegstr. 23



Foto 12: Hauseingang Haus 21



Foto 13/Foto 14: Haus 21 - Treppenhaus und Durchgang zu Haus 23



Foto 15: Treppenhaus



Foto 16: 3. OG - Eingang Wohnung Nr. 61



Foto 17: Aufgang zum Dachgeschoss



Foto 18: Zugang zum Speicher