



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 **1 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 23**
im Erdgeschoss des Hauses
Brecherspitzstr. 4, 81541 München (Giesing)



für das Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1514 K 171/23**

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

Gutachten-Nr.: 2023-1-1194-0

Wertermittlungstichtag: 23.11.2023

Datum des Gutachtens: 16.01.2024

Das Gutachten umfasst 50 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Fertigung von 3

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	
1.1 Auftraggeber	
1.2 Auftrag	
1.3 Objekt.....	
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 Brecherspitzstr. 4	
2.4 Wohnung Nr. 23.....	
3. Grundbuch	
4. Lagebeschreibung.....	
4.1 Stadtplanausschnitt	
4.2 Stadtteil Obergiesing	0
4.3 Grundstückslage	0
4.4 Wohnlage.....	1
4.5 Verkehrslage.....	2
4.6 Parkraumbewirtschaftung	3
4.7 Nachbarbebauung	4
5. Objektbeschreibung	6
5.1 Grundstück.....	6
5.1.1 Digitale Flurkarte	6
5.1.2 Luftbild	7
5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung	8
5.1.4 Eigentümergemeinschaft.....	8
5.1.5 Bebauung	8
5.1.6 Außenanlagen	9
5.2 Haus Brechersitzstr. 4	9
5.2.1 Konstruktion.....	9
5.2.2 Ausstattung.....	0
5.2.3 Energieausweis	0
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 23.....	1
5.3.1 Art und Lage	1
5.3.2 Grundriss	2
5.3.3 Ausstattung.....	6
5.3.4 Unterhaltszustand.....	8
5.4 Fotos	9

6. Angaben zur Bewirtschaftung	2
6.1 Nutzer / Mieter	2
6.2 Bewirtschaftungskosten	2
6.3 Rücklagen	3
6.4 Beschlüsse.....	3
7. Beurteilung	4
7.1 Marktverhältnisse.....	4
7.1.1 Demographie	4
7.1.2 Immobilienmarkt München	5
7.2 Lagequalität	7
7.3 Objektmerkmale.....	7
8. Wertermittlung	9
8.1 Bewertungsverfahren.....	9
8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 23	0
8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht	0
8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung	2
8.2.3 Ableitung angemessener Vergleichspreis	4
8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 23.....	5
8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale.....	6
8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 23.....	7
8.3 Ableitung des Verkehrswerts	7
9. Zusammenfassung Verkehrswert	8

Anlagen:

Flächenaufstellung Seite 1

Abkürzungsverzeichnis Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -

Aktenzeichen: **1514 K 171/23**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes

zur Vorbereitung des Versteigerungstermins

im Zwangsversteigerungsverfahren

gem. Beschluss vom

07.08.2023

Zustellung der Unterlagen am

10.08.2023

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

1.3 Objekt

1 ½ -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 23,

im Erdgeschoss des Hauses

Brecherspitzstr. 4, 81541 München (Giesing),

Baujahr ca. 1973,

Wohnfläche lt. Aufteilungsplan ca. 56 m²,

kein Balkon oder Terrasse, mit Kellerabteil Nr. 23

als

51,590/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück der

Gemarkung Giesing, Flst. 15693/7,

Brecherspitzstr. 4, Gebäude- und Freifläche, 242 m²

verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 23

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist

der Tag der Ortsbesichtigung:

23.11.2023

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:

- Grundbuchauszug vom 27.06.2023

von Gläubigerseite erhalten:

- Skizze Aufteilungsplan Wohnung und Keller
- Teilungserklärung URNr. 0448 vom 28.02.1983

von Schuldnerseite erhalten:

- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:

- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild (Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Energieausweis vom 28.02.2019
- Jahresabrechnung 2022 Whg. Nr. 23
- Protokolle der Eigentümervers. 2021, 2022, 2023 (von der Hausverwaltung)
- Kopie des Mietvertrags
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 23.11.2023, Teilnehmer:

[anonymisiert]
Herr Herbert Schlatt
[anonymisiert]

Mieter
Sachverständiger
Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 23 und das tatsächlich mit der Wohnung genutzte Kellerabteil Nr. 8 besichtigt werden, sowie das Treppenhaus, die Waschküche und der Trockenraum im Keller.

Der laut Teilungserklärung zur Wohnung Nr. 23 gehörende Abstellraum Nr. 23 im Erdgeschoss konnte nicht besichtigt werden, dieser wird nach Angabe von einem Dritten genutzt.

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	Giesing
Flurstücks-Nr.	15693/7
Grundstücksgröße	242 m ²
Bebauung	1 Mehrfamilienhaus mit insg. ca. 23 Wohnungen

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1983
Wohnungen	23 Stück
gewerbliche Einheiten	keine

2.3 Haus Brecherspitzstr. 4

Art	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1973
Geschosse	KG, EG, 1. - 5. OG, ausgeb. DG
Einheiten im Haus	23 Wohnungen

2.4 Wohnung Nr. 23

Grundbuch Blatt	Giesing, 26718
Miteigentumsanteil	51,590/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 23
Lage	Erdgeschoss
Art	1 ½ -Zimmer-Wohnung
Wohnfläche lt. ATP	ca. 56 m ²
zugehörig laut TE und ATP	
Abstellraum im EG	Nr. 23

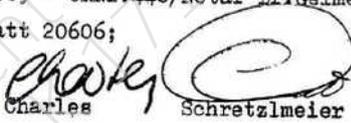
Anmerkung:

Zum Stichtag wird mit der Wohnung Nr. 23 tatsächlich nicht der Abstellraum Nr. 23 im EG sondern das Kellerabteil Nr. 8 genutzt.

3. Grundbuch

Grundbuch von Giesing, Blatt 26718, Wohnung Nr. 23

Bestandsverzeichnis

Amtsgericht München Grundbuch von Giesing		Band 870 Blatt 26718		Bestandsverzeichnis			Einlegebogen 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 Grundbuchbezug angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
1	2	a/b	c	4			
1	-	51,590 / 1000 15693/7	Miteigentumsanteil an Grundstück Brecherspitzstraße 4, Wohnhaus (tlw. auf Flst. 15832/10, überbaute Fläche = 2 qm), Hofraum St.-Martin-Platz 4 Sankt-Martins-Platz 4 (VN 2342a) verbunden mit Sondereigentum an WOHNUNG Nr. 23 laut Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Band 870 Blätter 26696 bis 26718); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentums- rechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 28.2.1983 - URNr.448/Notar Dr.Gelmer; übertragen aus Band 708 Blatt 20606; eingetragen am 7.4.1983.  Charles Schretzlmeyer Lt.VN 2501 Sekt.8 neu beschrieben: Brecherspitzstr. 4 Gebäude- und Freifläche eingetragen am 24.05.2000	--	02	42	

Abteilung I

lfd. Nr. 5:

Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II

lfd. Nrn. 1 - 8:

- gelöscht -

lfd. Nr. 9:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet.

Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

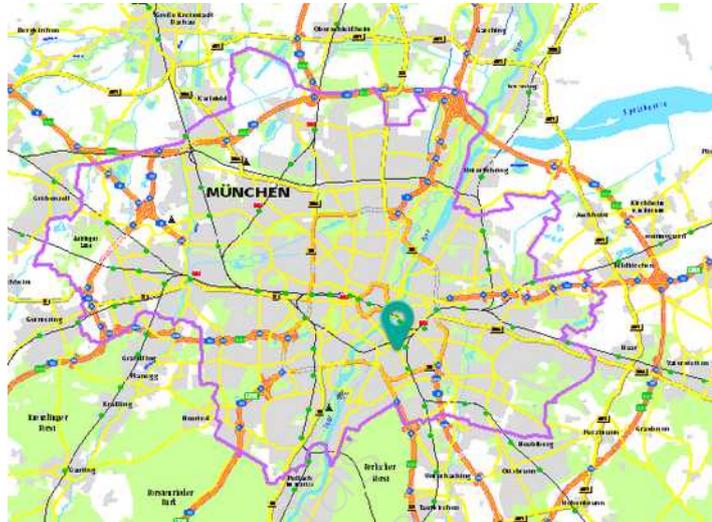
Anmerkung:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt grundsätzlich für den lastenfreien Zustand, d.h. die in Abteilung II eingetragenen Belastungen bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Stadtplanausschnitt

Übersichtsplan:
Lage im Stadtgebiet
(Markierung =
Lage des Bewertungsobjekts)



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



<http://maps.muenchen.de/stadtplan>

4.2 Stadtteil Obergiesing

Obergiesing gehört zum 17. Stadtbezirk (Obergiesing-Fasangarten) der bayerischen Landeshauptstadt München.

Obergiesing bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen dem Mittleren Ring / A 995 im Westen und der S-Bahn-Linie 3 nach Holzkirchen im Osten. Er umfasst Teile von Alt-Giesing im Norden und den südöstlichen Stadtrand (Amerikanische Siedlung und Fasangarten).

Gut an das Verkehrsnetz angebunden ist der Stadtteil durch die S-3 Richtung Holzkirchen, die S-7 Richtung Kreuzstraße, die U-1 Richtung Mangfallplatz und die U-2, die durch Giesing Richtung Messestadt fährt.

„Städtebaulich findet man in Obergiesing eigentlich alle Arten von Gebäuden, die eine Großstadt auszeichnen: Ein- und Zweifamilienhäuser in kleinen Siedlungen wechseln sich ab mit größeren Wohnblöcken, die man vor allem an den Hauptstraßen wie der Tegernseer Landstraße findet.

Obergiesing hatte lange Zeit den Ruf eines „Arbeiterviertels“, doch mittlerweile zieht es auch immer mehr Familien hierher. Die Nähe zum Zentrum und die im Vergleich zu anderen Innenstadtvierteln günstigen Mieten machen den Stadtteil zu einem sehr beliebten Wohnort in der bayerischen Landeshauptstadt.“¹

4.3 Grundstückslage

Im Stadtteil Giesing in unmittelbarer Nähe südlich des Ostfriedhofs; die Brecherspitzstr. ist eine kurze, relativ ruhige Anliegerstraße, die von der Eintrachtstraße nach Süden zur Werinherstr. als Einbahnstraße führt.

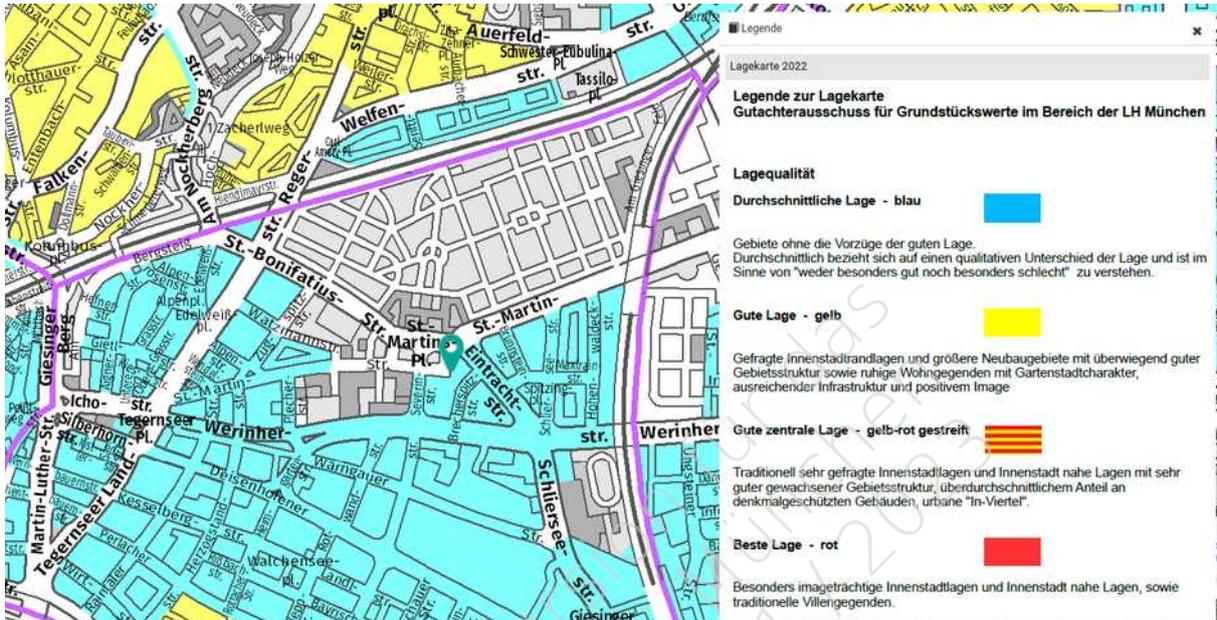
Das Grundstück mit dem Bewertungsobjekt liegt auf der Westseite der Straße und grenzt mit seiner Westseite auch an den westlich gelegenen St.-Martins-Platz. Im Erdgeschoss des Hauses liegt ein Durchgang, der Fußgängern den Durchgang von der Brecherspitzstraße zum St.-Martins-Platz ermöglicht.

¹ nach: <http://www.muenchen.de/stadtteile/obergiesing.html>

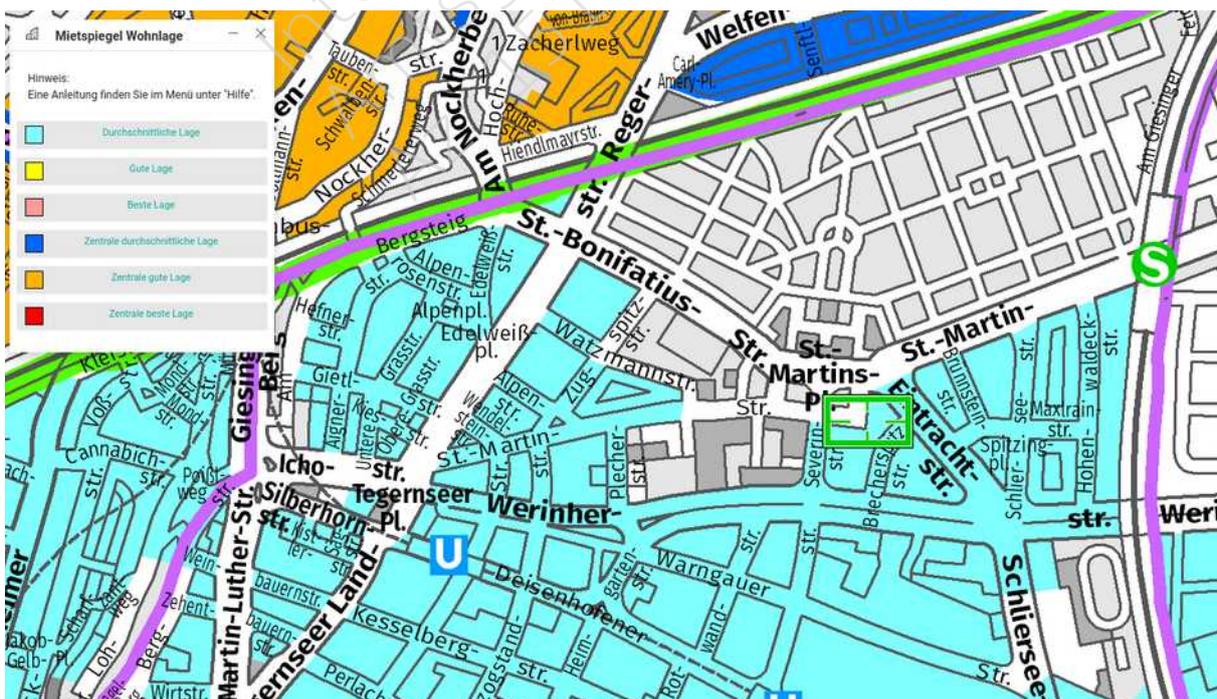
4.4 Wohnlage

Laut Lagekarte 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München „durchschnittliche Lage“.

Ausschnitt aus der Lagekarte 2022 o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Auch in der Lagekarte zum Mietspiegel 2023 ist die Lage des Bewertungsobjekts als „durchschnittliche Lage“ ausgewiesen.



Durchschnittliche Wohnlage, gute Verkehrs-
anbindung, Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und
Schulen liegen in Fußwegentfernung.

Gastronomie und Geschäfte des täglichen Bedarfs,
auch Optiker, Banken, Post, Schuhgeschäfte,
Mobilfunkläden, Buchhandlungen etc. sind in der ca.
700 m entfernt liegenden Tegernseer Landstraße
vorhanden,
Freizeitmöglichkeiten im Schyrenbad und an der
Isar, weitläufige Naherholungsgebiete Isarauen
(Flaucher) in ca. 2,5 km.

Allgemein angespannte Parkraumsituation, siehe
auch 4.6 Parkraumbewirtschaftung.

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

Zum Mittleren Ring (Tegernseer Landstr.) ca. 1 km
von da Zufahrt zu allen Autobahnen rund um
München
zur Stadtmitte (Marienplatz) Luftlinie ca. 3 km

Anschluss Öffentliche Verkehrsmittel:

Trambahnhaltestelle St.-Martin-Platz ca. 100 m
Tram 18, E7, N27

U-Bahnhof Untersbergstr. ca. 300 m
U-Bahn Linien U 2 und U7

Haltestelle Werinherstr. ca. 300 m
Bus 54 Lorettoplatz- Ostbahnhof - Münchner Freiheit
Bus N43 Ringlinie Ostbahnhof
Bus N44 Ringlinie Ostbahnhof

Haltestelle St.-Martin-Str. ca. 500 m
S-Bahnen S3 und S7
S3 Richtung Holzkirchen - Mammendorf
S7 Richtung Kreuzstraße -Wolfratshausen

4.6 Parkraumbewirtschaftung

Die Parkplatzsituation ist aufgrund der hohen Wohn-
dichte stark angespannt. Hier ist das Parklizenz-
gebiet „St.-Martins-Platz / Giesing“ ausgewiesen.

An der Brecherspitzstraße auf beiden Straßenseiten
Misch/Bewohnerparken.

9 bis 18 Uhr Mischparken, ab 18 Uhr Bewohner-
parken,

am St.-Martins-Platz Mischparken

Freies Parken mit Lizenz und kostenpflichtiges
Parken (2 € pro Stunde, 11 € pro Tag)

Pfeil = Lage des Bewertungsobjekts



4.7 Nachbarbebauung

In der Brecherspitzstraße Blockrandbebauung auf beiden Straßenseiten mit überwiegend 5 Geschossen und ausgebauten Dachgeschossen, in den Erdgeschossen (Brecherspitzstr. 6) Gastronomie und ein Wettbüro (Brecherspitzstr. 6a).

Das Haus Brecherspitzstr. 4 ist ein Mittelhaus auf der westlichen Straßenseite an einer kleinen platzartigen Aufweitung der Straße, auf der Südseite profilgleich anschließend bauartgleiche Wohn-/Geschäfts- bzw. Mehrfamilienhäuser, auf der Nordseite angebaut und nach Osten vorspringend ein denkmalgeschütztes Mietshaus ca. aus dem Jahr 1910 (s.u.), sonst in der Straße überwiegend Nachkriegsbauten.

Im EG des Hauses Brecherspitzstr. 4 liegt ein Durchgang für Fußgänger als direkte Verbindung zum St.-Martins-Platz, dort liegt anschließend auf der Südseite des Platzes kommun anschließend das Haus St.-Martins-Platz 5 mit 5 Geschossen und Gastronomie im Erdgeschoss (zum Zeitpunkt des Ortstermins leerstehend), anschließend auf der Ostseite des Platzes liegt angebaut das denkmalgeschützte Haus St.-Martins-Platz 3 mit Restaurant im Erdgeschoss,

Am St.-Martins-Platz kleinere Grünflächen und Straßenbahngleise (hier Tram 18) auf der Nordseite des Platzes liegt der Ostfriedhof mit denkmalgeschützter Aussegnungshalle aus ca. 1912.

Das Gebäude mit dem Bewertungsobjekt ist nicht denkmalgeschützt, in der Nachbarschaft sind jedoch mehrere Denkmalschutzobjekte vorhanden.

Digitale Flurkarte mit Layer Denkmalschutz
ohne Maßstab

(Denkmalobjekte rot dargestellt,
Markierungspin = Haus des Bewertungsobjekts)



Nördlich an das Bewertungsobjekt angrenzend:

Haus St.-Martins-Platz 3, beschrieben als:
„Mietshaus, fünfgeschossiger, traufseitiger Satteldachbau mit zwei Erkern, Seitenflügel mit zwei Eisenbalkonen, barockisierend, bez. 1910“

5.1.2 Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 23)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung

Das Grundstück Flurstück 15693/7 ist unregelmäßig polygonal, annähernd L-förmig geschnitten, es grenzt mit seiner Ost- und Westseite jeweils an Straßenflächen an und ist an der Nord- und der Südgrenze jeweils auf voller Breite kommunal angebaut, Größe laut Grundbuch 242 m², annähernd eben auf Gehsteigniveau.

Es werden ortsübliche Baugrundverhältnisse angenommen, es liegen keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen vor, die Bewertung erfolgt für den angenommenen altlastenfreien Zustand.

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

Die umschließenden Straßen sind fertig ausgebaut, die Brecherspitzstraße ist asphaltiert, im Bereich vor dem Haus Nr. 4 platzartig aufgeweitet, mit zwei kleinen Grünflächen und 2 großen Laubbäumen, Fahrbahn mit gepflasterten Querparkplätzen.

Im EG des Hauses Brecherspitzstr. 4 ist im EG ein Fußgängerdurchgang vorhanden, der vom Winkel in der Nordwestecke der Brecherspitzstraße zum Winkel in der Südostecke des St.-Martins-Platzes führt, dort Gehsteige, Baumgraben, gepflasterte Querparkplätze und asphaltierte Platzfläche mit Wendeschleife der Trambahn.

5.1.4 Eigentümergeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1983, die Eigentümergeinschaft umfasst 23 Wohnungen.

5.1.5 Bebauung

Baujahr ca. 1973, das Grundstück ist vollflächig bebaut mit einem Wohngebäude mit Keller, Erdgeschoss, 5 Obergeschossen und ausgebautem Dachgeschoss.

Es liegt mit der Eingangsseite an der Brecherspitzstraße und mit der Rückseite (Westseite) am St.-Martins-Platz.

An der Brecherspitzstraße befindet sich im EG die Einfahrt in die stillgelegte ehemalige Tiefgarage des Hauses (siehe dazu: 6.4 Beschlüsse).

5.1.6 Außenanlagen

Das Grundstück grenzt mit seiner Ost- und Westseite jeweils direkt an Straßenflächen bzw. Gehsteige an und ist an der Nord- und der Südgrenze jeweils auf voller Breite kommun angebaut, dementsprechend sind keine Freiflächen und keine Vorgarten- oder Gartenflächen vorhanden, das Grundstück ist vollflächig bebaut.

5.2 Haus Brechersitzstr. 4

Das Haus Brecherspitzstr. 4 ist ein Mittelhaus bzw. Zwischenbau zwischen den nördlich und südlich anschließenden Blockrandbebauungen an der Brecherspitzstraße bzw. dem St.-Martins-Platz.

Baujahr ca. 1973, Geschosse KG, EG, 5 Obergeschosse und ausgebautes Dachgeschoss, im Haus befinden sich 23 Wohnungen.

Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

5.2.1 Konstruktion

Bauzeitübliche Massivbauweise:

Keller betonierte,
ab EG Wände Mauerwerk bzw. Beton in unterschiedlichen Stärken,
Fassaden verputzt und gestrichen,

Decken und Treppen betonierte,
Holzdachstuhl als Satteldach mit Gauben,
Betonsteindeckung

5.2.2 Ausstattung

Hauseingang	<p>Eingang vom Gehsteig an der Brechersitzstraße, einstufiges Eingangspodest mit Natursteinbelag, auskragendes Vordach (Betonplatte), breites Eingangselement, Metallrahmen braun beschichtet, mit Klarglasfüllungen, links und rechts einflügelige Eingangstüren mit Metallstoßgriff, dazwischen in der Mitte festes Element mit Klingel- und Briefkastenanlage, darüber und darunter Glasausschnitte,</p> <p>rechts neben dem Hauseingang Einfahrt zur Tiefgarage und daneben Durchgang zum St.-Martins-Platz, links neben dem Eingang Tür mit Zugang zu oberirdischen Kellerabstellräumen, links daneben Müllraum.</p>
Treppenhaus	<p>Podestboden und Treppen mit hellem Natursteinbelag, Treppengeländer weiß lackierter Metallrahmen mit Strukturglasfüllung und aufgesetztem Holzhandlauf</p>
Aufzug	<p>Baujahr 1973, modernisiert 2013, für 6 Personen oder 450 kg, Haltestellen KG, EG, 1. OG bis 5. OG Kabine innen mit Edelstahlverkleidung und Spiegel, Boden Kunststoff in Steindekor, Teleskoptüren</p>
Heizung	<p>laut Energieausweis: zentrale Heiz- und Warmwasserversorgung mit Erdgas, erneuert 2007 in den Wohnungen Rippenheizkörper</p>
Warmwasserversorgung	zentral über Heizungsanlage
Waschküche	im Keller Gemeinschaftswaschküche mit Münz-Waschmaschine und Münz-Trockner, Bodenablauf und Ausgussbecken
Fahrradraum	im Keller Fahrradraum vorhanden

5.2.3 Energieausweis

Energieausweis vom 28.02.2019
erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:
Endenergieverbrauch „E“ 130 kWh/(m²a)
Primärenergieverbrauch 143 kWh/(m²a)

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 23

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 beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

Die Flächenangaben in den Aufteilungsplänen werden als zutreffend unterstellt und wurden nur auf Plausibilität überprüft. Die Funktion bzw. Funktionsfähigkeit der technischen Anlagen wurde nicht überprüft.

5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Brecherspitzstr. 4, im Erdgeschoss, auf der Westseite zum St.-Martins-Platz.

Der Tür zur Wohnung Nr. 23 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) rechts neben dem Aufzug, gleich nach der Wohnungseingangstür liegt in der Wohnung wieder eine Treppe mit 7 Stufen nach unten, die Wohnung liegt also tatsächlich eine Stufe niedriger als der Hauseingang an der Straße.

In Verbindung mit der sehr schlechten Belichtungssituation (s.u.) vermittelt die Wohnung damit einen insgesamt souterrainartigen Eindruck.

Laut Plan hat die Wohnung zwei Zimmer, wobei die beiden Räume jedoch nur mit einer Glaswand getrennt bzw. verbunden sind, da der Wohnraum selbst nur über ein kleines, hochliegendes Fenster in der hinteren Raumecke sehr schlecht belichtet ist und nur in Verbindung mit dem größeren Fenster im Schlafraum die theoretisch für Aufenthaltsräume erforderliche Fensteröffnung erreicht wird. Deshalb wird die Wohnung hier als 1 ½ -Zimmer-Wohnung bezeichnet.

Laut Teilungserklärung gehört zur Wohnung Nr. 23 der Abstellraum Nr. 23, der im EG liegt und von außen von der Brecherspitzstr. zugänglich ist. Dieser Raum konnte nicht besichtigt werden. Der Mieter nutzt stattdessen den Abstellraum Nr. 8 im Keller.

5.3.2 Grundriss

Gleich hinter der Wohnungseingangstür im EG-Hochparterre neben dem Aufzug liegt ein kleiner Treppenvorplatz, gefolgt von einer Treppe mit 7 Stufen hinunter zur Diele, dort liegt links innenliegend ein kleiner Abstellraum und ein kleines innenliegendes Duschbad mit WC, sowie der Zugang zum Wohnraum.

Der Wohnraum hat in der linken Ecke eine kleine innenliegende Kochnische und in der entgegengesetzten Ecke des Raums ein kleines, hochliegendes Fenster zum Gehsteig am St.-Martins-Platz. Aufgrund dieser unzureichenden Belichtungssituation ist die im Plan dargestellte Wand zum Schlafzimmer als große Rahmenkonstruktion mit Glasfüllungen ausgeführt, im unteren Teil mit Schiebetür, darüber mit feststehender Verglasung.

Der Wohnraum ist Durchgangsraum zum Schlafraum.

Im Schlafzimmer liegt ein breiteres, hochliegendes Fenster zum Gehsteig am St.-Martins-Platz, darunter liegt auf der rechten Seite ein abgemauerter ca. tischhoher Kasten, unter dem sich der Notausstieg (zweiter Rettungsweg) des Maschinenraums im Kellergeschoss befindet (s.a. Grundriss EG und KG).

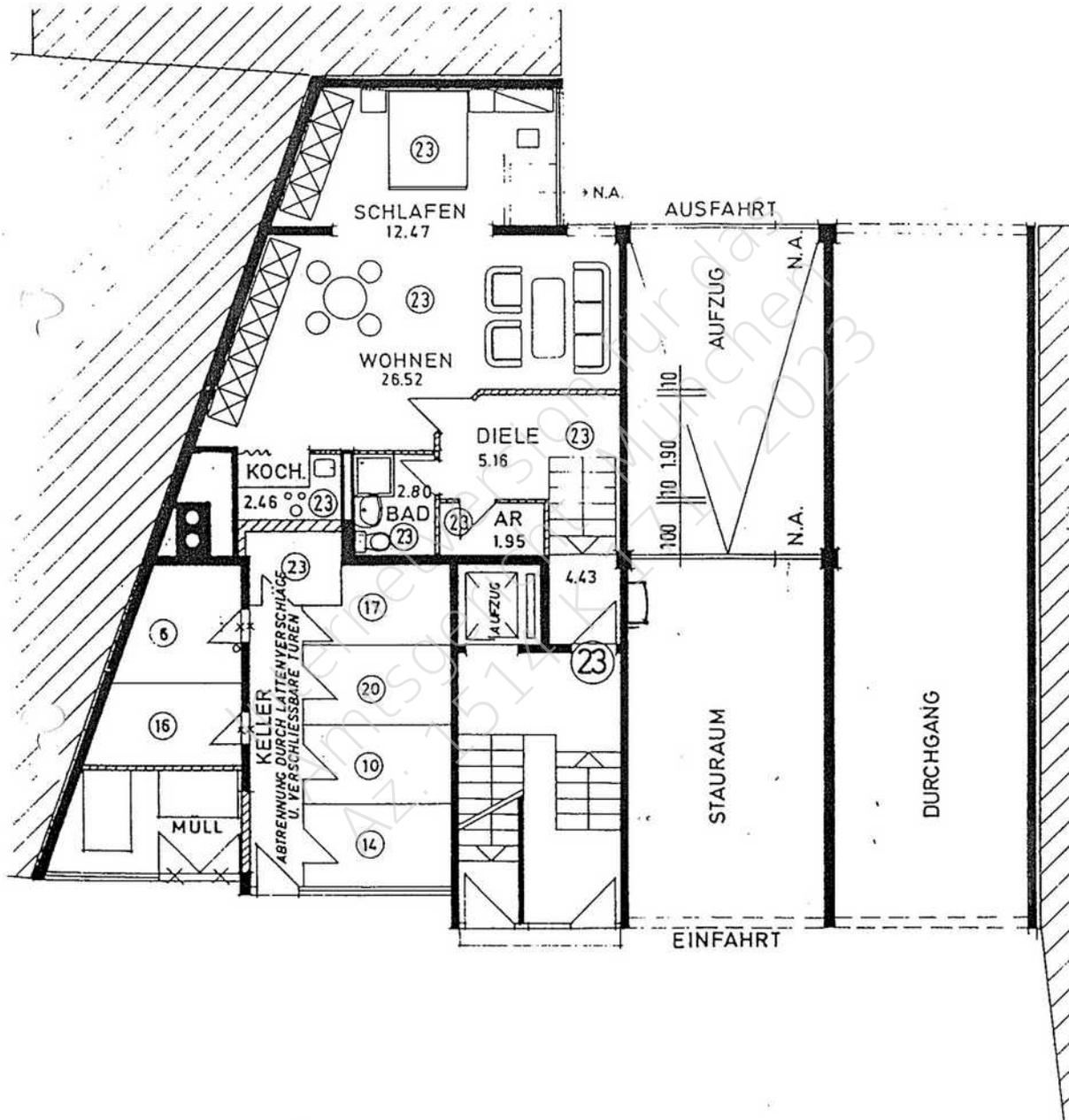
Wohnfläche
laut Aufteilungsplan ca. 56 m²

Anmerkung:
Offensichtlich wurde im Aufteilungsplan bei der Fläche der Diele die Fläche der Treppe (ca. 2,3 m²) nicht abgezogen, beim Schlafräum wurde die Grundfläche des tischhohen Kastens vor dem Fenster mitgerechnet. Bei Abzug der Fläche der internen Treppe und dem häftigen Ansatz der Fläche des Kastens vor dem Schlafzimmerfenster ergibt sich aus der Sicht des Marktes als Ansatz für die wertrelevante Wohnfläche: ca. 53 m²
(s.a. 8.2.4; Flächenberechnung siehe Anlage)

Lichte Raumhöhe
nach der Wohnungstür ca. 2,41 m
im tiefliegenden Teil nach der Treppe ca. 3,47 m

Haus Brecherspitzstr. 4,
Übersichtsplan Erdgeschoss

verkleinert, ohne Maßstab



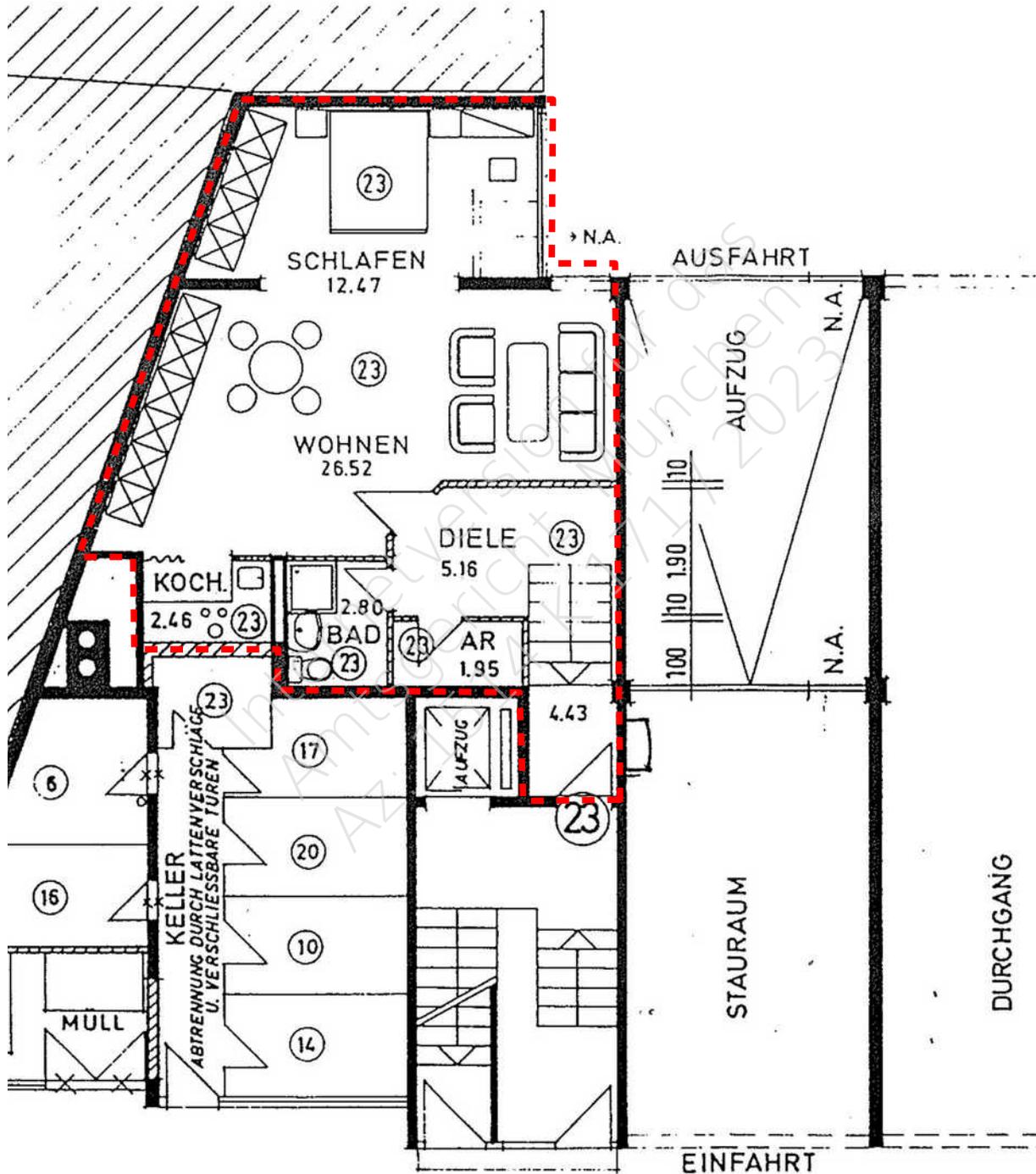
ERDGESCHOSS M 1:100

Grundriss Wohnung Nr. 23

Haus Brecherspitzstr. 4, Erdgeschoss (Ausschnitt)

M.: ca. 1 : 100

Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
(ca.-Umgriff Whg. Nr. 23 rot gestrichelt umrandet)



Haus Brecherspitzstr. 4,

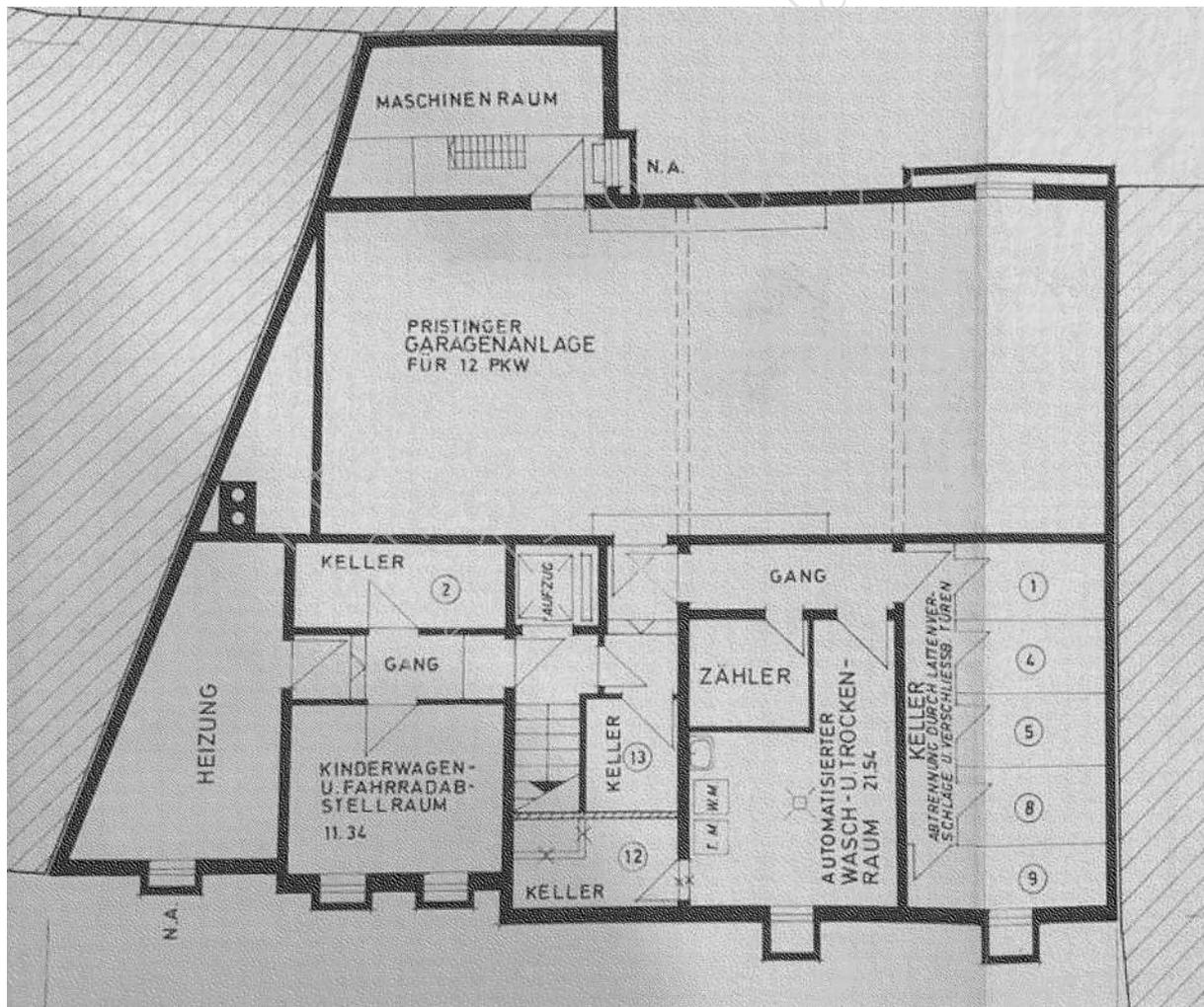
Übersichtsplan Kellergeschoss

verkleinert, ohne Maßstab



Anmerkung:

Zum Stichtag wird zusammen mit der Wohnung tatsächlich nicht der im EG gelegene Abstellraum Nr. 23, sondern das im KG gelegene Kellerabteil Nr. 8 genutzt.



5.3.3 Ausstattung

Wohnungstür	Wohnungseingangstür Holzumfassungszarge und glattes Türblatt, dunkel furniert, mit Spion
Wände und Decken	verputzt bzw. gespachtelt und gestrichen Die im Plan dargestellte Wand zum Schlafzimmer ist als große Rahmenkonstruktion mit Glasfüllungen ausgeführt, im unteren Teil mit Schiebetür mit Strukturverglasung, darüber feststehende Klarglasfüllungen.
Innentüren	Holzumfassungszarge und glattes Türblatt, dunkel furniert, Leichtmetallbeschlag
Fenster	Braune Kunststofffenster, Zweischeiben-Isolierverglasung keine Rollläden
Bodenbeläge	Laminat in Holzoptik (Schiffsverband) in der Kochnische beige Fliesen, im Bad Fliesenboden
interne Treppe	Tritt- und Setzstufen mit Laminat bzw. Holz verkleidet, mitlaufendes Geländer mit Holzhandlauf
Bad	Bad innenliegend ohne Fenster, Rippenheizkörper, Boden helle Fliesen, Wände raumhoch hell gefliest mit einigen Dekorfliesen, Sanitärausstattung weiß: Stand-WC mit Aufputzspülkasten, Waschbecken mit Einhebel-Mischarmatur, Duschwanne mit Duschvorhang
Küche	Die Kücheneinrichtung ist als Möblierung <u>nicht mit bewertet</u> . Kleine Küchenzeile mit Fliesenschild über der Arbeitsplatte, Zeile mit E-Herd und Spüle, natürliche Entlüftung über Abluftschacht.

Heizung	Zentralheizung, Rippenheizkörper
Elektro	Elektroinstallation noch aus der Bauzeit, Sicherungsverteilung mit 5 Automatenicherungen, kein FI-Schutzschalter, Klingel und Türsprechanlage
Balkon	Kein Balkon, keine Terrasse vorhanden
Möblierung	Die vorhandene Möblierung ist nicht mitbewertet.
Kellerabteil	Zum Stichtag wird zusammen mit der Wohnung tatsächlich <u>nicht</u> der im EG gelegene Abstellraum Nr. 23, sondern das im KG gelegene <u>Kellerabteil Nr. 8</u> genutzt. Abtrennung mit Holzlattenverschlag, kein eigenes Licht, keine Steckdose

Internetversion für
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 171 / 2023

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.

Insgesamt altersgemäßer Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren.

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 Fotos

Haus Brecherspitzstr. 4

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 23



Ansicht von Südost (Brecherspitzstr.)

EG, Ansicht von Osten, rechts: Durchgang



Ansicht von Nordwest (St.-Martins-Platz)

Detail Innenecke mit Fenstern Whg. Nr. 23

Fotos

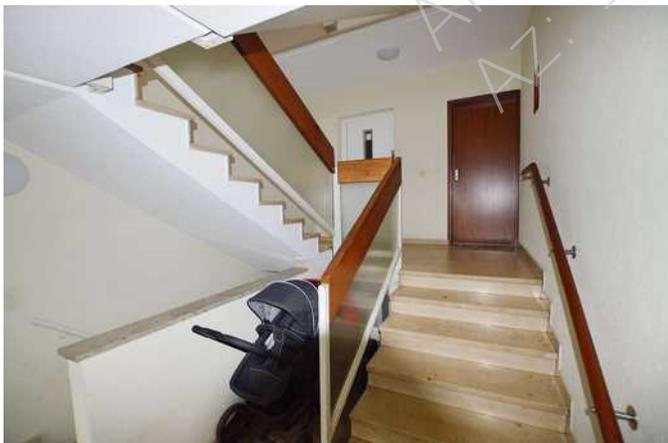
Haus Brecherspitzstr. 4



Hauseingang von der Brecherspitzstraße



Hauseingang Innenseite



Treppenhaus vom Eingang zum Hochparterre



EG, Tür zu Wohnung Nr. 23

Fotos

Wohnung Nr. 23



Eingang mit Treppe hinunter zur Diele



Diele mit Türen zu Abstell., Bad, Wohnzi.



Bad



Wohnraum mit Glaswand zum Schlafräum

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer / Mieter

Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet, das Mietverhältnis läuft seit 01.01.2022 auf unbestimmte Dauer.

Nähere Angaben zum Mietverhältnis, insbesondere Namen und Vertragsinhalte wie die Miethöhe, dürfen aufgrund des Datenschutzes nicht veröffentlicht werden. Dem Gericht liegt der Mietvertrag vor.

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt jedoch auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. das bestehende Mietverhältnis bleibt bei der Bewertung unberücksichtigt.

6.2 Bewirtschaftungskosten

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01. – 31.12.2022
für **Wohnung Nr. 23**

(Verteilerschlüssel ist größtenteils das Verhältnis der Miteigentumsanteile)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	926,94 €
Heizung / WW	3.830,00 €
Summe	4.756,94 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr Whg.	385,34 €
Sonstiges	335,57 €
Summe	720,91 €

Einnahme	
Sonstige Einnahmen	79,69 €
Summe	79,69 €

Sonstige Mittelverwendung	
Zuführung zur Rückstellung	73,92 €
Entnahme aus Rückstellung	79,69 €
Summe	-5,77 €

Bewirtschaftungskosten insges. 5.403,93 €

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 56 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,38 €/m ²
Heizung / Warmwasser	<u>5,70 €/m²</u>
Summe umlagefähige Kosten	7,08 €/m ²

Bewirtschaftungskosten insgesamt
ohne Zuführung Erhaltungsrücklage 8,04 €/m²

Hausgeld zum Stichtag monatlich	
Bewirtschaftung	411,39 €
Zuführung Rücklage	<u>64,49 €</u>
Summe	475,88 €

6.3 Rücklagen

Erhaltungsrücklage der WEG

Erhaltungsrücklage	
Stand: 31.12.2022	71.338,56 €
davon Anteil Wohnung 23	3.680,36 €

6.4 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung am 19.06.2023 wurden u.a. beschlossen:

„Der Zylinder der Türe zwischen Treppenhaus und Garage wird ausgetauscht, um der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen. Ein Schlüssel bleibt bei der Verwaltung, ein Schlüssel wird dem Hausmeister übergeben und ein Notfallschlüssel bleibt beim Verwaltungsbeirat. Die Verwaltung holt konkrete Angebote zur Entrümpelung der stillgelegten Tiefgarage ein. Je nach Höhe der Kosten, wird die Entrümpelung entweder in Absprache mit dem Beirat in die Wege geleitet oder in der nächsten Versammlung zur weiteren Beschlussfassung vorgelegt.“

In den Eigentümerversammlungen der Jahre 2021 bis 2023 wurden keine Maßnahmen beschlossen, die über Sonderumlagen finanziert werden sollen.

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

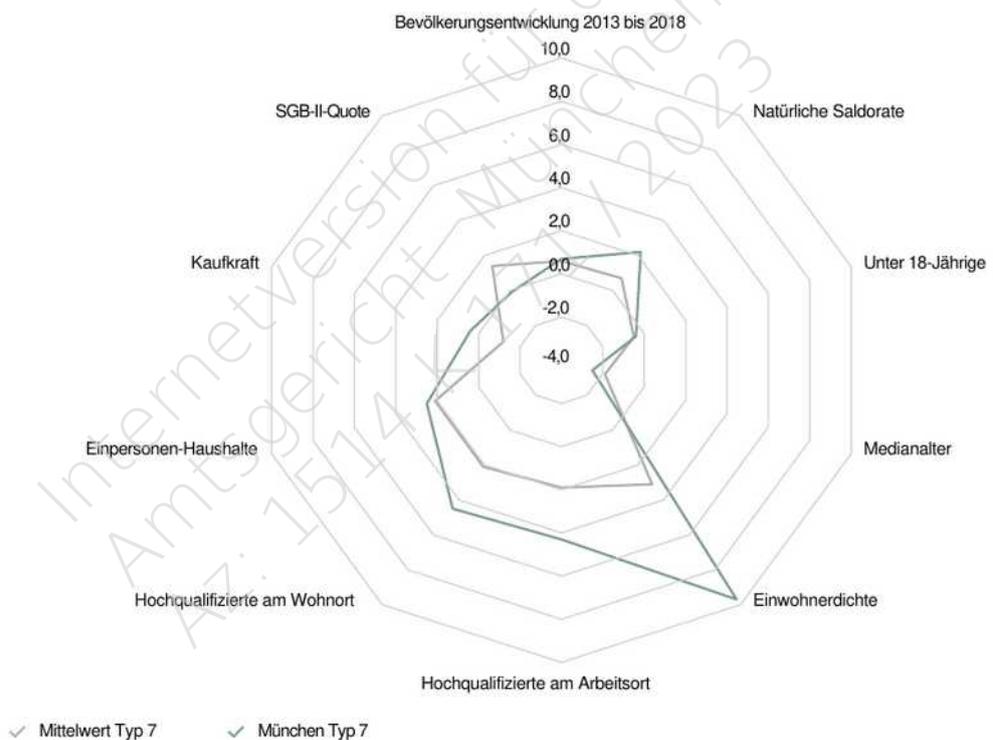
7.1.1 Demographie

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

„Großstädte und 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.

2 www.wegweiser-kommune.de Ort: München

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 Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz stark zurückgegangen. 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)

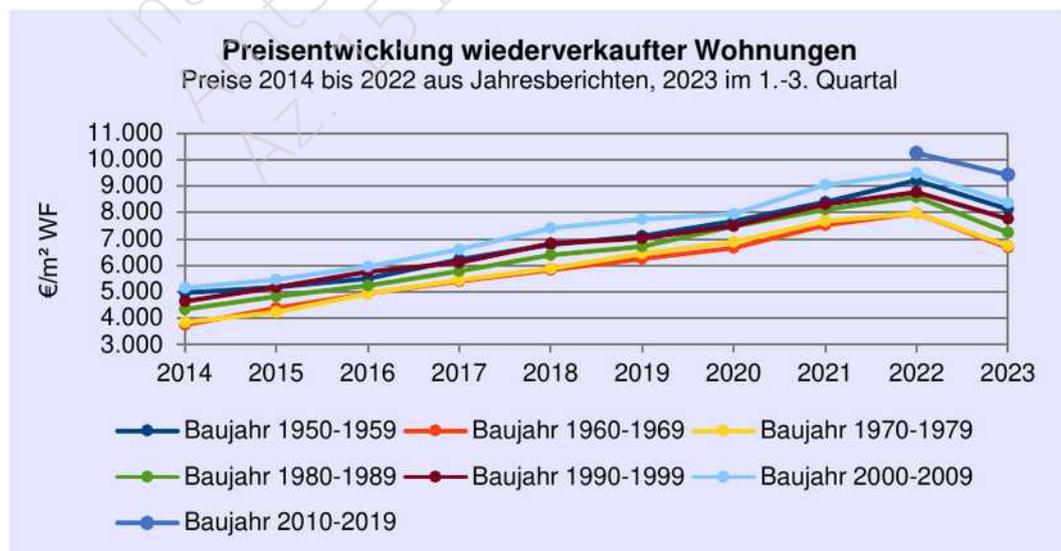
Preisentwicklung

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 der **Herbstanalyse 2023** des Gutachterausschusses München:

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



Anmerkung: Die Baujahrsgruppe des Bewertungsobjekts ist gelb dargestellt.

7.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und Mietspiegel 2023 „durchschnittliche“ Lagequalität, die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind durchschnittlich bis gut.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1973, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 23 ist ganz erheblich beeinträchtigt: Die beiden Fenster der Wohnung liegen in der Innenecke des Hauses zum St.-Martins-Platz, neben der Tiefgaragenausfahrt und dem Fußgängerdurchgang sowie anschließenden Gaststätten. Die Wohnung liegt sieben Stufen tiefer als das EG-Hochparterre und besonders in Verbindung mit der sehr schlechten Belichtungssituation (s.u.) vermittelt die Wohnung damit einen insgesamt souterrainartigen Eindruck.

Laut Plan hat die Wohnung zwei Zimmer, wobei die beiden Räume jedoch nur mit einer Glaswand getrennt bzw. verbunden sind, da der Wohnraum selbst nur über ein kleines, hochliegendes Fenster in der hinteren Raumecke sehr schlecht belichtet ist und nur in Verbindung mit dem größeren Fenster im Schlafräum theoretisch die laut Bayerischer Bauordnung für Aufenthaltsräume erforderliche Größe von Fensteröffnungen erreicht wird. Die Lage der Fenster in der Innenecke bietet nur einen unattraktiven Ausblick auf den davor liegenden Gehsteig.

Der Grundriss ist schwierig nutzbar geschnitten, das Bad ist innen liegend ohne Fenster, der Wohnraum hat nur eine innenliegende Kochnische, ist schlecht belichtet und ist Durchgangsraum zum Schlafräum (sog. gefangener Raum). Es ist kein Balkon oder Terrasse vorhanden.

Bei der im Aufteilungsplan genannten Wohnfläche wurden offensichtlich die Fläche der Treppe in der Diele und die Grundfläche des tischhohen Kastens vor dem Schlafzimmerfenster voll mit angerechnet; aus der Sicht des Nutzers sind diese Flächen jedoch nicht mit üblichen Wohnflächen vergleichbar und können nicht voll angerechnet werden.

Auch die energetische Situation der Wohnung ist stark beeinträchtigt:

Die Lüftungsmöglichkeit nur über die beiden in der Ecke liegenden Fenster ist stark eingeschränkt, die Beheizung ist aufwändig, die Wohnung liegt über der Tiefgarage, sie grenzt mit zwei Seiten an die TG-Ausfahrt (Aufzug) bzw. an das Treppenhaus, den Aufzug und die oberirdischen Kellerabteile an und über dem Schlafzimmer liegt die Loggia der Wohnung im 1. OG.

Die lichte Raumhöhe in der Wohnung beträgt in den Aufenthaltsräumen ca. 3,47 m.

Die Heizkosten laut Jahresabrechnung 2022 lagen extrem hoch.

Die Ausstattung der Wohnung stammt teils noch aus der Bauzeit, es wurden außer dem Fenstertausch und den Bodenbelägen praktisch keine Modernisierungen oder durchgreifende Renovierungen durchgeführt.

Insgesamt altersgemäßer Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren.

Zum Stichtag wird zusammen mit der Wohnung Nr. 23 tatsächlich nicht der laut Teilungserklärung zugeordnete im EG gelegene Abstellraum Nr. 23, sondern das im KG gelegene Kellerabteil Nr. 8 genutzt.

Anmerkung:

Laut Teilungserklärung bzw. Gemeinschaftsordnung § 1 Gebrauchsregelung, Ziff. 2, darf die Wohnung Nr. 23 auch in vollem Umfang als Geschäftsraum eines Gewerbebetriebes oder eines freien Berufes genutzt werden.

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 wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und der Verkehrswert wird 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 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. 23

8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2022⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von

Wohnungen in durchschnittlicher Lage

als mittlere Verkaufspreise ermittelt:

Baujahrsgruppe 1970 bis 1979

Mittelwert 7.750,- €/m²

Preisspanne +/- 15 %

das entspricht rund 6.600,- bis 8.900,- €/m²

bei einer Wohnfläche von im Mittel 74 m²

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.

4 = jüngster zum Stichtag verfügbarer Jahresbericht des GAA München

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 Neubawohnungen 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 1970 bis 1979

1. Halbjahr 2022

Mittelwert 8.236,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 74 m²

2. Halbjahr 2022

Mittelwert 7.540,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 73 m²

Prozentuale Veränderung

vom 1. Halbjahr 2022 zum 2. Halbjahr 2022 - 8,4 %

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 vergleichbarer Lage, Baujahresgruppe 1970er Jahre, Verkäufe in 2023

(Die Vergleichsobjekte sind aus Gründen des Datenschutzes anonymisiert, Wohnfläche nach Angabe)

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	09.2023	42 m ²	1972	EG	5.452 €	etwas schlechtere Lage, Verkauf zeitnah zum ST, beim Verkauf vermietet	+ 11%	6.037 €
2	06.2023	55 m ²	1972	EG	6.227 €	vergleichbare Lage, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST, beim Verkauf vermietet	+ 3%	6.419 €
3	05.2023	48 m ²	1973	3	6.394 €	direkt vergleichbare Lage, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	- 6%	6.006 €
4	05.2023	49 m ²	1966	3	6.735 €	vergleichbare Lage, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	- 6%	6.313 €
5	05.2023	57 m ²	1971	3	7.231 €	vergleichbare Lage, Verkauf ca. ½ Jahr vor ST	- 6%	6.764 €
6	02.2023	39 m ²	1975	k.A.	8.331 €	vergleichbare Lage, Verkauf ca. ¼ Jahr vor ST	- 9%	7.596 €
Mittelwert		48 m ²			6.728 €			6.523 €
Median		49 m ²			6.565 €			6.366 €
Standardabw.		7 m ²			981 €			595 €
Variationskoeff.		15%			15%			9%

Legende:

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

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss 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. Alle Verkäufe erfolgten ab dem zweiten Halbjahr 2022. Seitdem wurden allgemein fallende Preise beobachtet, deshalb erfolgte die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise in Anlehnung an die Preisentwicklung gemäß 7.1.2 für dieses Marktsegment zeitanteilig mit einem Abschlag von rd. - 12 % p.a..
3. Die Objekte liegen nach Angabe alle in vergleichbarer „durchschnittlicher“ Wohnlagequalität, nur Objekt Nr. 1 liegt in einer Lage mit schlechterer Infrastruktur. Zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts wurde hier ein Zuschlag von rd. 5 % vorgenommen.
4. Die Vergleichsobjekte Nr. 1 und 2 waren beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesen Kauffällen für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 8 % angesetzt.
5. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 6.523,- €/m²-Wfl., mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 9 %, der Medianwert liegt bei rund 6.366,- €/m².
6. 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 Objekte bzw. Vergleichspreise sind nach der Anpassung mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar und können mit Anpassungen zur Ableitung herangezogen werden. Sie sind zeitlich zum Bewertungsstichtag angepasst.

Bei Berücksichtigung der Merkmale der Vergleichsobjekte wird aus den Vergleichspreisen unter 8.2.2 der Basispreis für die Ableitung des marktangepassten Vergleichspreises abgeleitet auf der Basis des Medianwerts der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen zu: 6.366,- €/m²

Darin noch nicht berücksichtigt ist die erheblich beeinträchtigte souterrainartige Mikrolage der Wohnung in Verbindung mit dem schwierig geschnittenen Grundriss und der schlechten Belichtung sowie die ungünstige energetische Situation.

Diese Merkmale werden am Markt regelmäßig als wertbeeinflussend wahrgenommen, dafür werden folgende Abschläge als angemessen und marktgerecht angesehen und angesetzt:

- wegen der beeinträchtigten Mikrolage - 10 %
- wegen Grundriss u. Belichtungssituation - 10 %
- wegen ungünstiger energetischer Situation - 3 %

Qualitäts- und zeitangepasster Vergleichspreis für die Wohnung Nr. 23 zum Stichtag,
marktangepasster Vergleichspreis:
6.366,- €/m² x ca. 77 % = rd. 4.900,- €/m²

8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 23

Marktangepasster Vergleichspreis: 4.900,- €/m²

Wohnfläche laut Aufteilungsplan 56 m²

Bei der im Aufteilungsplan genannten Wohnfläche wurden offensichtlich die Fläche der Treppe in der Diele und die Grundfläche des tischhohen Kastens vor dem Schlafzimmerfenster voll mit angerechnet; aus der Sicht des Nutzers sind diese Flächen jedoch nicht mit üblichen Wohnflächen vergleichbar und können nicht voll angerechnet werden.

Bei Abzug der Fläche der internen Treppe und dem häufigen Ansatz der Fläche des Kastens vor dem Schlafzimmerfenster ergibt sich aus der Sicht des Marktes als Ansatz für die wertrelevante Wohnfläche: ca. 53 m²
(Flächenberechnung siehe Anlage)

Ansatz Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche ca. 53 m²

Vorläufiger Vergleichswert:

53 m² x 4.900,- €/m² = 259.700,- €

gerundet: 260.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten.

8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

Nach § 8 ImmoWertV_2021 sind im Rahmen der Wertermittlung Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, denen der Grundstücksmarkt einen Werteeinfluss 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:

Instandhaltungsrückstand:

Insgesamt altersgemäßer Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren. Wesentlicher Instandhaltungsrückstand war nicht erkennbar, deshalb wird kein Werteeinfluss aus Instandhaltungsrückstand angesetzt.

Vermietungssituation:

Die Bewertung im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt auftragsgemäß grundsätzlich für den mietfreien Zustand, d.h. der Werteeinfluss des bestehenden Mietverhältnisses bleibt unberücksichtigt.

8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 23

Ableitung

Vergleichswert Wohnung Nr. 23

Vorläufiger Vergleichswert

(s. 8.2.4): 260.000,- €

Werteinfluss

besondere objektspez. Merkmale

- ohne Ansatz ± 0,- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 23

zum Stichtag 23.11.2023: **260.000,- €**

8.3 Ableitung des Verkehrswerts

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

Im oben durchgeführten Vergleichswertverfahren ist bereits die allgemeine und die objektspezifische Marktanpassung berücksichtigt. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt zu

260.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 23 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und ist entsprechend der Genauigkeit der verwendeten Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

Verkehrswert

des 51,590/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 15693/7, Gemarkung Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung Nr. 23

im EG des Hauses Brecherspitzstr. 4,
zum Stichtag 23.11.2023:

260.000,- €

(i.W: zweihundertsechzigtausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Giesing in durchschnittlicher Wohnlage, die örtliche Infrastruktur und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind durchschnittlich bis gut.

Die Eigentümergemeinschaft des **Grundstücks Flst. 15693/7 Gmkg. Giesing** umfasst ein Haus mit 23 Wohnungen, gewerbliche Einheiten sind nicht vorhanden.

Das Haus **Brecherspitzstr. 4** wurde ca. 1973 errichtet, mit KG, EG, 1. - 5. OG und ausgebautem Satteldach, ein Lift ist vorhanden.

Die **Wohnung Nr. 23** hat den Eingang im EG-Hochparterre, die Räume liegen jedoch nach einer internen Treppe mit sieben Stufen tiefer als das EG-Hochparterre und besonders in Verbindung mit der sehr schlechten Belichtungssituation vermittelt die Wohnung damit einen insgesamt souterrainartigen Eindruck. Der Grundriss ist schwierig nutzbar geschnitten, das Bad ist innen liegend ohne Fenster, der Wohnraum hat nur eine innenliegende Kochnische, ist schlecht belichtet und ist Durchgangsraum zum Schlafräum (sog. gefangener Raum). Es ist kein Balkon oder Terrasse vorhanden. Laut Plandarstellung hat die Wohnung zwei Zimmer, wobei Wohn- und Schlafbereich jedoch nur mit einer Glaswand getrennt bzw. verbunden sind, um die Belichtung des Wohnzimmers zu ermöglichen. Deshalb wird die Wohnung hier als 1 ½ -Zimmer-Wohnung bezeichnet.

Die Ausstattung der Wohnung stammt teils noch aus der Bauzeit, es wurden außer dem Fenstertausch und den Bodenbelägen praktisch keine Modernisierungen oder durchgreifende Renovierungen durchgeführt. Insgesamt altersgemäßer Zustand mit üblichen Gebrauchsspuren.

Die Wohnung ist zum Stichtag vermietet, das Mietverhältnis läuft seit 01.01.2022, die Bewertung erfolgte jedoch auftragsgemäß für den fiktiv mietfreien Zustand.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 51,590/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 15693/7, Gmkg. Giesing, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 23** im Erdgeschoss des Hauses Brecherspitzstr. 4, im Bestand und fiktiv miet- und lastenfremden Zustand zum Stichtag 23.11.2023 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

260.000,- €

(i.W: zweihundertsechzigtausend EURO)

München, den 16.01.2024

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne von 1983 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:

**Brecherspitzstr, 4
Wohnung Nr. 23:**

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

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Fertigmaße handelt, es erfolgt kein Putzabzug: 0,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 23:

EG

laut Eintrag im ATP

Vorplatz nach Eingang		4,43 m ²	
Diele		5,16 m ²	
Abstellraum		1,95 m ²	
Bad mit WC		2,80 m ²	
Küchenische		2,46 m ²	
Wohnen		26,52 m ²	
Schlafen		12,47 m ²	
Summe		55,79 m ²	
abzügl. Putz	0,0%	0,00 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		55,79 m ²	56,0 m²
Balkon zu ½	nicht vorhanden	0,00 m ²	
Wohnfläche, gesamt		55,79 m ²	56,0 m²

Anmerkung:

Offensichtlich wurde bei der Fläche des Vorplatzes die

Fläche der Treppe nicht abgezogen: ca. -2,28 m²

In der Fläche des Schlafraums ist der tischhohe Kasten ca. -1,40 m²

des Notausstiegs übermessen:

Flächenansatz „bewertungsrelevante Wohnfläche“ 55,79 m²

abzügl. Fläche der internen Treppe -2,28 m²

abzügl. Fläche des Kastens vor dem Schlafzi.-Fenster zu ½ -0,70 m²

bewertungsrelevante Wohnfläche 52,81 m² **53,0 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	Kommunalabgabegesetz	ZH	Zentralheizung
KG	Kellergeschoss	ZV	Zwangsverwalter(in)
Koeff.	Koeffizient		
KP	Kaufpreis		
KW	Kaltwasser		