

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 0,461/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 404/60, Gemarkung Milbertshofen,
verbunden mit Sondereigentum an Garage Nr. G 34,
Nadistraße 137, 80809 München

Amtsgericht München, Az.: 1514 K 195/22 · Projekt 23.G.26



Ansicht von Norden

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 03.04.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 21 Seiten, 5 Anlagen und 61.789 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

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

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	8
2.2 Teilungserklärung	8
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	8
2.3 Hausverwaltung	8
2.4 Mietverträge	9
2.5 Bauplanungsrecht.....	9
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	10
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand	10
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	10
3. Lagebeschreibung	10
3.1 Großräumige Lage.....	10
3.2 Kleinräumige Lage	11
3.3 Objektlage	12
4. Objektbeschreibung	13
4.1 Grundstück	13
4.2 Gebäude	14
4.3 Teileigentum	14
4.4 Baubeschreibung.....	14
4.4.1 Bauliche Außenanlagen	14
4.4.2 Sonstige Außenanlagen.....	14
4.5 Zustand des Objekts.....	15
4.6 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	16
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	16
5.2 Marktdaten	16
6. Wertermittlung.....	17
6.1 Wertermittlungsverfahren	17
6.1.1 Verfahrenswahl.....	18
6.2 Vergleichswert	19
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	20
7. Verkehrswert	21

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	0,461/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 404/60, Gemarkung Milbertshofen, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. G 34, Nadistraße 137, 80809 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	09.10.2023
Wertermittlungsstichtag:	03.04.2024
Qualitätsstichtag:	08.12.2023 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	• Grundbuchauszug vom 21.09.2023 • Teilungserklärung URNr. 1856 vom 03.05.1973, Nachtrag vom 26.06.1973 • Aufteilungsplan Ebene 01 • Flurkartenauszug M. 1:2.000 vom 20.11.2023 • Protokolle Eigentümerversammlungen 2021-2023 • Beschlusssammlung 2018-2019 • Wohngeldabrechnungen 2020-2022
Recherchen:	• Auskünfte des Gutachterausschusses LH München • Auskunft Lokalbaukommission • Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	08.12.2023; besichtigt wurde lediglich der Stellplatz;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen wurde für den Stellplatz überprüft. Aufteilung und Dimension der Räumlichkeiten entsprechen im Wesentlichen den Plandarstellungen.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechtevorbekalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungsstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand:

Amtsgericht München		Grundbuch von Milbertshofen		Band 267 Blatt 8829	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm		
								a / b
1	2	3		4				
1	-	0,461/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Milbertshofen 404/60	Nadistr. 129, 131, 135, 133, 137 Wohngebäude, Hofraum, Grünfläche verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr.G 34 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder- eigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 264 mit 268 Bl. 8728 mit 8882). Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforder- lich, ausgenommen Veräußerungen: a) im Wege der Zwangsversteigerung, durch den Konkursverwal- ter oder in den Fällen des § 18 WEG, b) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil erworben hat. Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigen- tums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 03.05.73 -1856/ Not. Wetlitzky- samt Nachtrag vom 26.06.73. Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 243 Blatt 7990 hierher übertragen. Eingetragen am 03.08.73.	--	81	46		

Lasten und Beschränkungen:

I	I	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast – Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung von Gehwegen, Spartenstrassen, Abwasserkanal, Verteilerkasten, Stromleitungen, Schaltkästen, Mülleitungen, Müllabwuschacht, Entlüftungen, TG-Abflutschacht, Heizleitungen, Heizübergabestation, Antennen, Entlüftungszentrale, Außenanlagen, Schwachstromzuleitungen und Lautsprecher, Regenwasserentwässerung, Versitzgruben – für die jeweiligen Eigentümer der Grundstücke FlNr. 404/66, 404/85, 404/83, 404/84, 404/81, 404/63, 404/123, 404/124, 404/125, 404/127, 404/128, 404/129, 404/130, 404/131, 404/132, 404/133, 404/134, 404/135, 404/136, 404/137, 404/138, 404/139, 404/140, 404/142, 404/143, 404/67, 404/68, 404/69, 404/70, 404/71, 404/72, 404/81, 404/73, 404/74, 404/75, 404/76, 404/112, 404/111, 404/141, 404/126, 404/77, 404/78, 404/79, 404/80, 404/92, 404/93, 404/94, 404/95, 404/96, 404/97, 404/98, 404/99, 404/100, 404/101, 404/102, 404/103, 404/104, 404/105, 404/106, 404/107, 404/108, 404/109, 404/110, 404/113, 404/114, 404/115, 404/116, 404/117, 404/118, 404/119, 404/120, 404/121, 404/122, 404/90, 404/144, 404/89, 404/59, 404/39, 404/35, 404/55, 404/36, 404/52, 404/54, 404/56, 404/65, 404/44, 404/147, 404/62, 404/61, 404/34, 404/38, 404/42, 404/45, 404/46, 404/145, 404/43, 404/47, 404/48, 404/58, 404/37, 404/30, 404/23, 404/29, 404/31, 404/25, 404/27, 404/8, 404/32, 404/49, 404/50, 404/51, 404/28, 404/33, 404/40, 404/64 und den jeweiligen Berechtigten des Erbbaurechts an FlNr. 404/145. Gemäß Bewilligung vom 16.07.73 und 17./20.08.73 – 3415, 4418, 4435/Dr. Hünmer – hier und auf den übrigen Miteigentumsanteilen Bd. 264-268 Bl. 8728-8882) eingetragen im Gleichrang mit den Vormerkungen Nr. 2, 3 und 4 am 23.10.73.
---	---	---

2	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eintragung einer Reallast – Betrieb, Unterhaltung und Erneuerung von Gehwegen, Spartenstrassen, Abwasserkanal, Verteilerkasten, Stromleitungen, Schaltkästen, Mülleitungen, Müllabwurf-schacht, Entlüftungen, TG-Abflut-schacht, Heizleitungen, Heizüber-gabestation, Antennen, Entlüftungs-zentrale, Außenanlagen, Schwach-stromzuleitungen und Lautsprecher, Regenwasserentwässerung, Versitz-gruben – für [REDACTED] Gemäß Be-willigung vom 16.07.73 und 17./20.08.73 -3415,4418,4435/Dr. Hüm-mer – hier und auf den übrigen Miteigentumsanteilen (Bd. 264-268 Bl. 8728-8882) eingetragen im Gleichrang mit den Vormerkungen Nr. 1,3 und 4 am 23.10.73.
3	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs der Landeshauptstadt Mün-chen auf Eintragung einer be-schränkt persönlichen Dienstbar-keit – Verpflichtung zur Belas-sung von Gehwegen, Gehrecht, Ver-sorgungsleitungsrecht –. Gemäß Bewilligung vom 16.07.73 und 17./20.08.73 -3415,4418,4435/Dr. Hüm-mer – hier und auf den übrigen Miteigentumsanteilen (Bd. 264-268 Bl. 8728-8882) eingetragen im Gleichrang mit den Vormerkungen Nr. 1,2 und 4 am 23.10.73.
4	1	Vormerkung zur Sicherung des An-spruchs [REDACTED] auf Ein-tragung einer beschränkt persön-lichen Dienstbarkeit -Verpflichtung zur Belassung von Gehwegen, Geh-recht, Versorgungsleitungsrecht-. Gemäß Bewilligung vom 16.07.73 und 17./20.08.73 -3415,4418,4435/ Dr. Hümmer – hier und auf den übrigen Miteigentumsanteilen (Bd. 264-268
9	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 195/2022); eingetragen am 21.09.2022.

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragun-gen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Bewilligungsurkunde zu den Eintragungen wurde nicht recherchiert. Eine Nutzungseinschränkung des Bewertungsobjekts durch die Eintragungen lfd. Nr. 1 bis 4 ist nicht erkennbar. Ein wirtschaftlicher Nachteil und ein Werteinfluss bestehen nicht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelndem Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

„0,461/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage in der Ebene 01 mit einer Nutzfläche von 13,75 qm, im Aufteilungsplan mit Nr. G 34 bezeichnet;“

Gemeinschaftsordnung:

Das Wohnungs-/Teileigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Die Veräußerung bedarf der Zustimmung des Verwalters, außer bei Veräußerung durch Grundpfandgläubiger, der den Anteil erworben hat, durch Konkursverwalter oder im Wege der Zwangsversteigerung. Die Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.

Die Ausübung eines Gewerbes oder Berufs in den Wohnungen bedarf der Zustimmung des Verwalters, die unter Auflagen erteilt oder widerrufen werden kann.

Garagen dürfen nur zum Abstellen von Personenwagen und Motorrädern verwendet werden.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Garage Nr. G 34			
	2020	2021	2022	2023
Verwaltungskosten	29,10 €	59,06 €	57,48 €	
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	9,25 €	23,75 €	37,29 €	
Rücklagenzuführung	36,84 €	36,84 €	36,84 €	46,10 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 gesamt				456.355,75 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2023 anteilig				210,38 €
Wohn-/Hausgeld/Monat lt. Wirtschaftsplan 2023				16,00 €

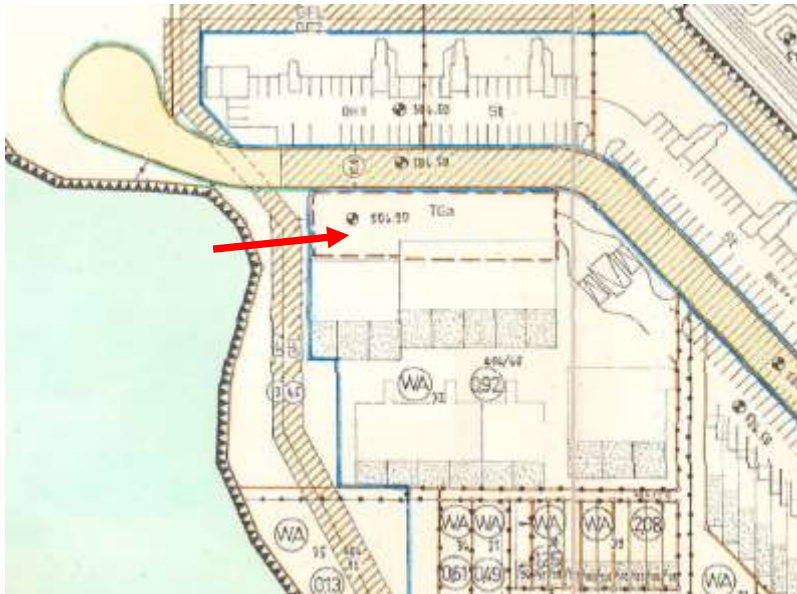
Den vorliegenden Protokollen und der Beschlussammlung sind keine wertrelevanten Besonderheiten zu entnehmen.

2.4 Mietverträge

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 18b Teil 2 vom 03.06.1971. Festgesetzt sind Baugrenzen, eine Tiefgarage, allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO und eine Geschosßflächenzahl von 0,92.



Ausschnitt Bebauungsplan

Es gelten die Baumschutzverordnung und Stellplatzsatzung.

Das Bewertungsobjekt liegt im Denkmalensemble „Olympiapark“, der die in dem künstlich gestalteten Landschaftspark zur Ausrichtung der XX. Olympischen Spiele der Neuzeit 1972 angelegten Sportstätten mit den sportlichen und funktionalen Nebeneinrichtungen, dem Olympiaturm, den Verkehrsanlagen sowie dem Olympischen Dorf umfasst. Das Bewertungsobjekt ist ein Baudenkmal: „Hauptsportstätten der XX. Olympischen Sommerspiele der Neuzeit 1972 mit Olympischem Dorf und Kernbereich des Olympiaparks“.

Der Eigentümer hat das Baudenkmal instand zu halten, instand zu setzen, sachgemäß zu behandeln und vor Gefährdung zu schützen, soweit ihm das zuzumuten ist. Ihm können Erhaltungsmaßnahmen angeordnet werden. Die Nutzung von Baudenkmalern soll ihrer ursprünglichen Nutzung entsprechen. Maßnahmen an Baudenkmalern wie Beseitigung oder Veränderung bedürfen der Erlaubnis, die versagt werden kann, sofern gewichtige Gründe des Denkmalschutzes dagegensprechen.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit fünf teilweise aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern (E+3) und einer zweigeschoßigen Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 68 Wohnungen und 87 Tiefgaragenstellplätzen.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden bzw. Nordosten von der Nadistraße aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,5 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionen-Metropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 11 „Milbertshofen-Am Hart“, hier im Stadtbezirksteil Milbertshofen. Dessen Grenze verläuft im Süden entlang des Petuelrings, einem Teilstück des Mittleren Rings, und umfasst das Olympiagelände. Im Norden läuft die Grenze entlang der Gleisanlagen der Deutschen Bahn nördlich des Frankfurter- und Moosacher Rings. Im Westen grenzt Milbertshofen an Moosach, im Osten an Schwabing-Freimann. Milbertshofen ist über die U2 Richtung Feldmoching an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die U3 führt nach Moosach.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

Milbertshofen bildet zusammen mit Am Hart den 11. Stadtbezirk Münchens. Hier leben auf einer Fläche von 1.341 Hektar 75.100 Menschen. Im Bezirk gibt es ein hinreichendes Angebot an Schulen und Kindertageseinrichtungen. Hauptarbeitgeber im Bezirk ist die BMW AG. Der sogenannte „Gewerbegürtel“ am Frankfurter Ring trennt die Stadtteile Milbertshofen und Am Hart. Hier finden sich zahlreiche industrielle Ansiedlungen, die nicht selten als Zulieferer fungieren.

Olympiapark, Olympiastadion, Olympisches Dorf – die Spiele von 1972 haben den Stadtteil nachhaltig geprägt. Wahrzeichen sind das Olympiastadion mit seiner gewagten Zeltdachkonstruktion, die große und kleine Olympiahalle und der Olympiaturm mit dem wahrscheinlich besten Blick auf die bayerische Landeshauptstadt. Die großzügige Grünanlage des Olympiaparks gehört zu den meistgenutzten Erholungsoasen der Stadt: es bestehen die vielfältigsten Freizeit- und Sporteinrichtungen. Attraktionen sind zudem die spektakuläre Unterwasserwelt des Sea Life, die Olympiaeishalle, das Sommertollwood, das Theatron-Musikfestival oder das spektakuläre Feuerwerk beim Sommernachtsraum. Die frühere Athletenwohnstätte ist heute eines der beliebtesten Wohnquartiere Münchens ist. Neben Olympia hat auch der Autohersteller BMW den Stadtteil nachhaltig geprägt. Am Petuelring stehen die Firmenzentrale, der weithin bekannte, vierzylindrige Hochhausbau sowie das Museum und die nicht minder spektakuläre BMW-Welt. Die Produktionsstätten nehmen einen nicht unerheblichen Anteil der Fläche Milbertshofens ein.

Milbertshofen ist allgemein dicht bebaut, große Wohnanlagen prägen das Stadtteilbild. Durch den Bau des Petueltunnels konnte die Verkehrslage beruhigt werden. Zudem entstand mit dem Petuel-park eine zweite, sehr schöne Grünanlage.

Die Wohnlagequalitäten von Milbertshofen sind gemäß Wohnlagekarte des Gutachterausschusses sowie gemäß Mietspiegel München mit „durchschnittlich“ bewertet.

3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt an der Nadistraße, die den mittleren „Arm“ des so genannten „Dreistrahs“, dem antikonzentrischen Konzept des Olympiadorfs darstellt. Die Nadistraße zweigt zwischen dem Mittleren Ring und der Moosacher Straße von der Lerchenauer Straße bzw. dem Helene-Mayer-Ring in westlicher Richtung ab.



Quelle: BayernAtlas

Das Gebäude Nr. 137 liegt am westlichen Rand des Olympiadorfs. Die Sackstraße dient ausschließlich zur Erschließung des Olympiadorfs. Die vertikale Trennung von Kfz- und Fußgängerverkehr zeigt sich in der überbauten Lage der Nadistraße im Sockelgeschoß und dem verkehrsfreien Fußgängerbereich auf Erdgeschoßebene. Die Entfernung zur U-Bahn-Station und zum Olympiagelände beträgt rd. 740 m, zur Moosacher Straße im Norden rd. 780 m, zum „Mittleren Ring“ im Süden rd. 1,1 km, zum Hauptbahnhof rd. 5,6 km und zum Marienplatz ca. 6,7 km.

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Entlang der Nadistraße sind wegen des ungünstigen Verhältnisses der Anzahl von Wohnungen zu Garagenstellplätzen Besucherstellplätze in nur begrenztem Umfang vorhanden. Die U-Bahn- und Bushaltestelle liegt in akzeptabler Entfernung. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist gut.

Das im Flächennutzungsplan als allgemeine Wohnbaufläche (WA) dargestellte Gebiet ist durch Wohngebäude geprägt. Die Wohnlagequalität des Olympiadorfs ist im Münchner Mietspiegel mit „durchschnittlich“ bewertet, ebenso die Lage des Bewertungsobjekts. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Milbertshofen-Am Hart“ mit ein bis drei Sternen „einfache bis gute Wohnlage“, die Straßenbewertung speziell für die Nadistraße weist zwei Sterne „mittlere Wohnlage“ aus. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „einfach-mittel-gut-sehr gut-top“ eine „faire“ Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich unterdurchschnittlich.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch den hohen Anteil an Grünflächen (Olympiapark, Petuel-park), die Konzeption der überbauten und damit abgeschirmten Erschließungsstraßen sowie das Flair, das mit den olympischen Anlagen in Verbindung gebracht wird. Immissionen liegen nicht vor. Die Sozialstruktur ist durchschnittlich.

Die Infrastruktur (z.B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, die Nähe zum Stadtkern und die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem und die überregionalen Fernstraßen sind günstig. Im Olympiadorf befinden sich einige Läden zur Deckung des Grundbedarfs, komplettes Angebot besteht im weiter westlich liegenden Olympia Einkaufszentrum.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie wegen umliegender Naherholungsgebiete im städtischen Vergleich sehr gut. Das Umfeld ist überwiegend gepflegt und weist Wohngebietsbebauung, zum Teil in Hochhausbebauung, auf.

Insgesamt handelt es sich um eine durchschnittlich Wohnlage Münchens.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt, wobei die nördliche und südliche Grenze in Ost-West-Richtung verlaufen, im Nordosten eine Abschrägung besteht und die westliche Grenze S-förmig verläuft. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt maximal rd. 113 m, in Nord-Süd-Richtung rd. 76 m. Nördlich und nordöstlich verläuft die Nadistraße. Das westliche Nachbargrundstück ist eine unbebaute Grünfläche. Die südlichen Nachbargrundstücke sind mit Reihen- bzw. Kettenhäusern bebaut.

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen die Gebäude in rd. 13 m zur Nadistraße und rd. 6 m Abstand zur südlichen Grenze. Südlich der Gebäude liegen Terrassenflächen, nördlich der Gebäude Zuwegungen. Ansonsten bestehen Grünanlagen. Im Norden ist das Grundstück durch die zweigeschoßige Tiefgarage unterbaut.

Die natürliche Oberfläche fällt von Norden nach Süden um rd. 2 m ab. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Die Gebäude wurden ca. 1972 in Stahlbeton-Massivbauweise, mit Flachdach, Dachaufbauten und im Süden gestaffelten Balkonen konzipiert. Die Gestaltung ist baujahres- und lagetypisch, die architektonische Qualität überdurchschnittlich. Die zweigeschoßige Tiefgarage wurde ebenfalls in Stahlbeton-Massivbauweise erstellt. Deren Überdeckung stellt die Zuwegung zum Wohnhaus Nadistraße 137 dar.

Die Erschließung der Tiefgarage erfolgt von Osten von der Nadistraße aus über Rampen. Die fußläufige Verbindung zur Oberfläche erfolgt über Treppenhäuser.

4.3 Teileigentum

Der zu bewertende Tiefgaragenstellplatz liegt auf der unteren Tiefgaragenebene 01, hier auf der Südseite etwa mittig in der Tiefgarage. Er misst etwa 2,55 x 5,15 m, die lichte Höhe beträgt rd. 2,07 m. Der Stellplatz ist seitlich mit Gittern, frontseitig mit einem Gittertor versehen.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem äußeren Eindruck, der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	1972
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton
Geschossdecken:	Stahlbeton
Bodenbelag:	Betonestrich
Deckensichtflächen:	Stahlbeton gestrichen
Abtrennung/Tor:	Metallgitter
Heizung:	keine
Elektroausstattung:	Stellplatz nicht bekannt, Fahrspur-Beleuchtung
Sanitärausstattung:	offensichtlich keine
Besondere Einbauten:	nicht bekannt

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Nicht relevant.

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Nicht relevant.

4.5 Zustand des Objekts

Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen.

Wertrelevante Mängel oder Schäden am Sondereigentum konnten nicht festgestellt werden, wobei der Stellplatz selbst nicht betreten werden konnte. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird Mängelfreiheit unterstellt. Ein Wert- oder Risikoabschlag erfolgt nicht.

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist durchschnittlich. Aufgrund des Alters und der Konstruktion der Anlage ist mit turnusmäßig anfallenden Instandsetzungsmaßnahmen in erhöhtem Umfang zu rechnen.

Unmittelbarer Instandsetzungsbedarf am Sondereigentum konnte nicht festgestellt werden.

Energetische Beurteilung:

Für Stellplatz nicht relevant.

4.6 Gesamtbeurteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine für die Bauzeit der 1970er Jahre und die Architektur des Olympiadorfs typische Konzeption. Die Gebäude fügen sich dementsprechend ein, wobei die Architektursprache gehoben ist.

Der zu bewertende Stellplatz weist hinsichtlich Lage, Erreichbarkeit und Abmessungen durchschnittliche und zweckmäßige Eigenschaften auf. Die seitlichen Abtrennungen und die Möglichkeit, den Stellplatz über das Tor abzusperren, ist positiv.

Der Stellplatz ist wegen seiner Eigenschaften, der Lage, der Größe und des Gebäudealters in der Lage, marktüblich durchschnittliche Nutzungsanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Stellplatzknappheit im Olympiadorf als sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist gering. Zu einer Nutzung zum Abstellen von PKWs oder Motorrädern bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Stellplatz im Vordergrund.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Die Marktgegebenheiten von Stellplätzen im räumlichen Umgriff von Wohnbebauung sind analog zu denen von Wohnungseigentum zu beurteilen. Der Bedarf an Wohnungseigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab Frühjahr 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich in Teilen zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 29 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank um 31 %. Gemäß Herbstanalyse 2023 setzte sich dieser Trend in den ersten drei Quartalen 2023 fort. Der Anzahl der Verträge ging um 22 % zurück, der Geldumsatz um 33 %.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2022 entfällt auf den Teilmarkt von Wohnungs- und Teileigentum ein Anteil von 84 % der Verträge und von 40 % des Geldumsatzes.

Vermarktungschancen:

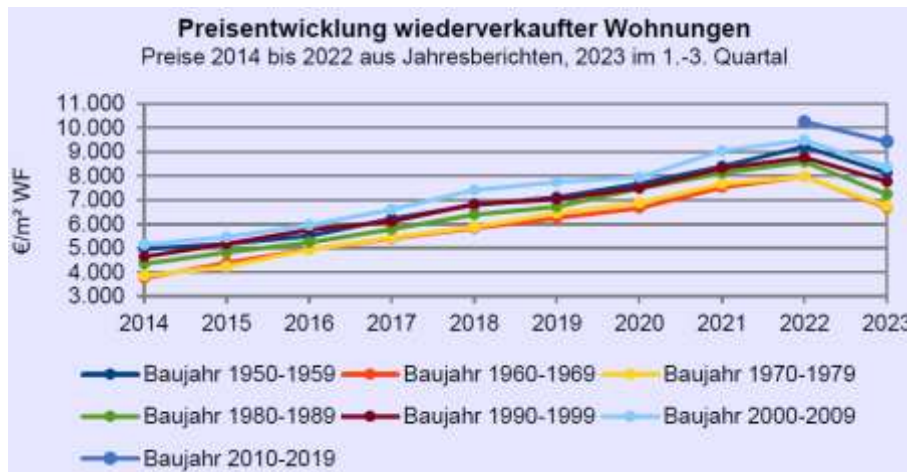
Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirkt die Stellplatzknappheit bei hoher Anzahl von Bewohnern im Olympiadorf. Nachteilig wirkt das mit dem Gebäudealter verbundene Instandhaltungsrisiko. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt München weist für Tiefgaragenstellplätze der Baujahre 1970 bis 1999 einen durchschnittlichen Kaufpreis von 24.500 € (Spanne 13.500 bis 42.000 €) aus.

Der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses kann für Wohnungseigentum folgende Preisentwicklung entnommen werden:



Quelle: Herbstanalyse 2023, S. 8

Für Wohnungen der Baujahresgruppe 1970 bis 1979 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lässt sich grafisch und überschlägig für die ersten drei Quartale 2023 ein Preisrückgang von rd. 16 % ablesen.

Zum Wertermittlungsstichtag konnten keine Kaufangebote für Tiefgaragenstellplätze im Olympiadorf recherchiert werden.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in

Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses drei auswertbare Kaufpreise sehr gut vergleichbarer Tiefgaragenstellplätze im Olympiadorf mit hinreichender Übereinstimmung vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Stellplätze, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss München liegen für den zu bewertenden Stellplatz hinreichend geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus dem Olympiadorf herangezogen. Sie sind somit hinsichtlich Baujahrs, Denkmaleigenschaft und Baukonstruktion nahezu mit dem Bewertungsobjekt identisch.

Keines der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Eine Anpassung ist nicht erforderlich, da das Bewertungsobjekt im mietfreien Zustand zu bewerten ist.

Eine Anpassung hinsichtlich der Lage oder der Ausstattung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden die Kaufpreise um – 10 % pro Jahr indexiert.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Garage Nr. G 34** folgender, objektspezifisch angepasste Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Stellplätze im Olympiadorf ab 08/2023

Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	Kaufpreis	Zu- und Abschläge wegen				Vergleichswert
							Vermiet.	Lage	Ausst.	Index	
1	11/2023	Nadistraße	TG	nein	1972	30.000 €	1,00	1,00	1,00	0,97	29.100 €
2	09/2023	Straßbergerstraße	TG	nein	1972	33.000 €	1,00	1,00	1,00	0,95	31.350 €
3	08/2023	Connollystraße	TG	nein	1972	30.000 €	1,00	1,00	1,00	0,94	28.200 €
Arithmetisches Mittel					1972	31.000 €					29.550 €
Median											29.100 €

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 5 bis + 6 % um den Mittelwert, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Mittelwerts im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 21 % über dem vom Gutachterausschuss genannten Durchschnittspreis für baujahresähnliche Stellplätze in durchschnittlichen und guten Wohnlagen (24.500 €), was durch die Stellplatzknappheit im Olympiadorf begründbar ist. Der Mittelwert liegt rd. rd. 30 % unter dem oberen Spannenwert gem. Immobilienmarktbericht. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Mittelwert marktgerecht.

Für die **Garage Nr. G 34** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **30.000 €**.

Bewertung:

Es ergibt sich folgender, vorläufiger Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m²/Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Garage Nr. G 34	1	30.000 €	30.000 €

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert

30.000 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, sind nicht bekannt. Für den Umstand der fehlenden Innenbesichtigung erfolgt kein Wertabschlag.

7. Verkehrswert

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

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert:

30.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

./.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungsstichtag **3. April 2024**

für die **Garage Nr. G 34,**

0,461/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 404/60, Gemarkung Milbertshofen,
Nadistraße 137, 80809 München

ein Verkehrswert (Marktwert) von

30.000 €

(in Worten: dreißigtausend Euro)

als marktgerecht festgestellt.

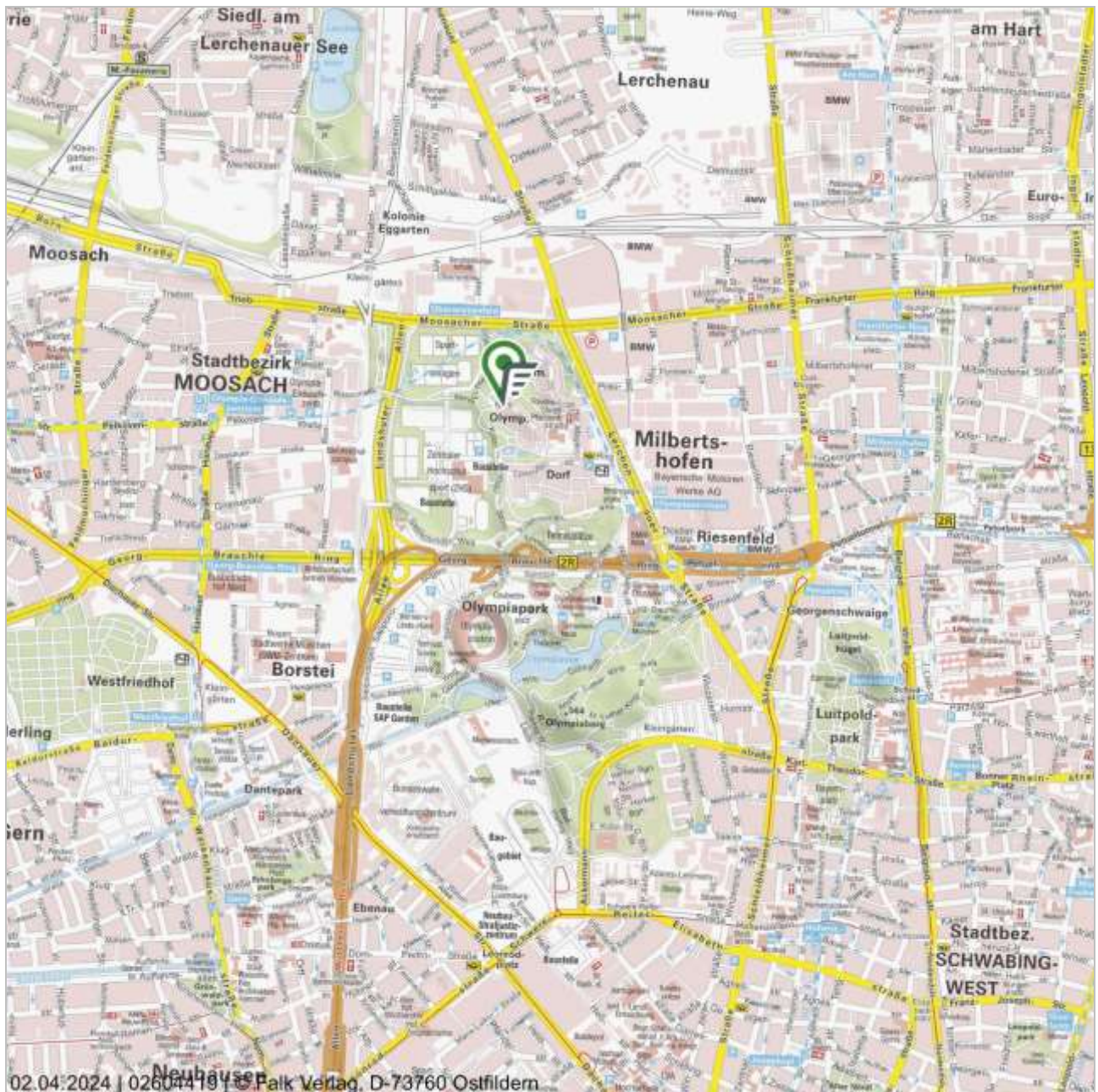
Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther



Die Anlagen 1 bis 5 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

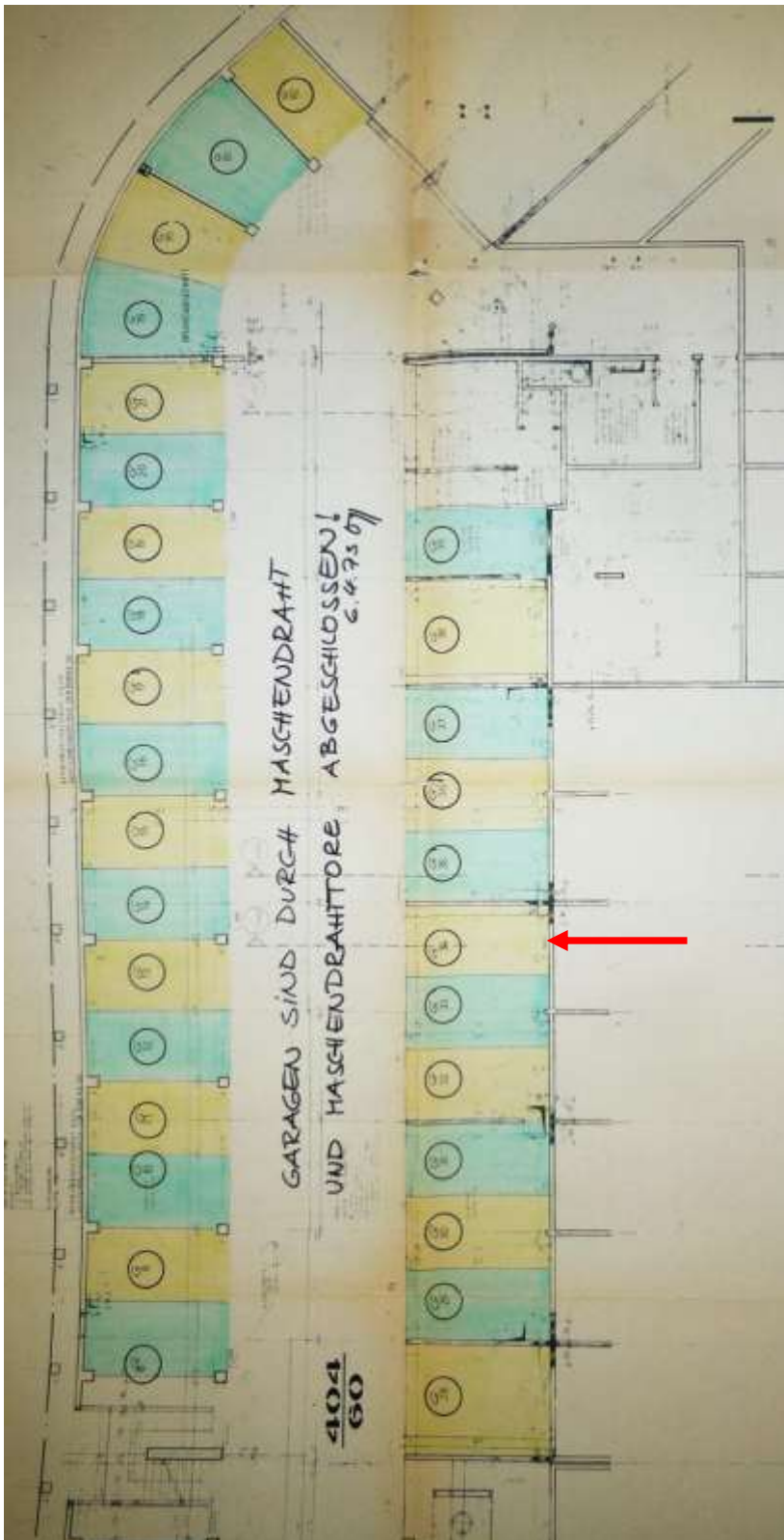


Stadtplanausschnitt



Flurkartenauszug (ca. M. 1:1.000)

Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



Norden

Grundriss TG-Ebene 01, Garage G 34 markiert



Fahrspur Ebene 01



Wohnhaus Nadistraße 137 von Südwesten



Wohnhaus Nadistraße 137 von Nordosten