

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

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

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

Gutachten

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



AG München

AZ:1514 K 200/23

Objekte

- 1) 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit Hobbyraum
Sondernutzungsrecht an Garten
- 2) Tiefgaragenstellplatz
Paduanenstr. 6
80638 München

Stichtag

24. Januar 2024

Datum

13. Februar 2024

Verkehrswerte

- 1) 1.800.000 €
- 2) 25.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben.....	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht.....	9
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	12
3.5	Technische Gebäudeausstattung	12
3.6	Tiefgarage	12
3.7	Außenanlagen	12
3.8	Beurteilung.....	13
4	Wohnungseigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 1	14
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand.....	15
4.3	Sondernutzungsrecht an Gartenfläche	16
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung	18
5.1	Wertermittlungsverfahren	18
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	19
5.3	Vergleichswert Wohnung	19
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	20
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	22
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts der Wohnung	23
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale.....	24
5.3.5	Wertansatz Hobbyraum	24
5.3.6	Vergleichswert Wohnung Nr. 1	25
5.4	Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 5	25
5.4.1	Auswertung der Vergleichspreise	25
5.4.2	Ableitung des Vergleichswerts	25
6	Verkehrswert	26
7	Abkürzungsverzeichnis	27
8	Verzeichnis der Anlagen	28

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 22.08.2023, AZ: 1514 K 200/23
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren
Objekte	1) 4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit interner Verbindung zu Räumen im UG, rd. 120 m² WF, rd. 59 m² NF im UG, Sondernutzungsrecht an rd. 387 m² Garten 2) Tiefgaragenstellplatz Baujahr 1999
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 24.01.2024
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Ein Zugang zum Haus wurde nicht ermöglicht. Die Bewertung wurde daher nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	- Grundbuchauszüge vom 23.08.2023 - Lageplan M 1:1000 - Aufteilungsplan Nr. 98/003001 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.05.1998 - Teilungserklärung UrkNr. 916/1998 K vom 04.06.1998 - 3. Tektur mit Genehmigung vom 07.04.1999 - Baubeschreibung - Kaufvertrag UrkNr. R1970/2011 vom 19.10.2011 - Kaufvertrag UrkNr. 3298/2015 samt Nachtrag UrkNr. 8263/2016 vom 22.11.2016 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses München - Statistisches Taschenbuch 2021 der LH München - Immobilienmarktbericht 2022 und Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses München - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
- Registratur der LBK: Einsichtnahme in die Bauakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Hausverwaltung: nicht bekannt
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

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

Vorbehalte

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

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

Wichtiger Hinweis

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

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Nymphenburg: 1) 324/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 1 (Blatt 12124) 2) 22/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 (Blatt 12128) je an dem Grundstück der Gemarkung Nymphenburg Flst. 337/80 – Paduanstr. 6 Gebäude- und Freifläche zu 920 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Blätter 12124 und 12128: lastend am ganzen Grundstück: Lfd. Nr. 1 PKW-Stellplatz-Benützungsrecht (bedingt) für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 337; lastend am ganzen Grundstück: Lfd. Nr. 2 PKW-Stellplatz-Benützungsrecht (bedingt) für den jeweiligen Erbbauberechtigten von Flst. 337; Lfd. Nr. 3 - 8 gelöscht Lfd. Nr. 9 Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 200/2023); eingetragen am 04.08.2023.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte befinden sich in Neuhausen-Nymphenburg, dem 9. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk erstreckt sich vom Marsfeld am Innenstadtrand bis zum Schlosspark Nymphenburg im Westen und in Nord/Süd-Richtung vom Olympiapark über die Villenkolonie Gern bis zu den Gleisanlagen Hauptbahnhof-Pasing. Der Stadtbezirk gliedert sich in die Bezirksteile Nymphenburg, Neuhausen, Dom Pedro, Oberwiesenfeld, Alte Kaserne und St. Vinzenz.

Mikrolage

Die Bebauung im Stadtbezirk ist sehr heterogen. Nymphenburg unterscheidet sich durch seine repräsentativen Bauten vom benachbarten Neuhausen. Im Umkreis der Schlossanlage entstanden gegen Ende des 19. Jahrhunderts prachtvolle Straßenzüge mit Gründerzeitvillen. Im ursprünglichen Neuhausen rund um den Rotkreuzplatz bestimmen vor allem Wohn- und Geschäftshäuser aus der Zeit vor dem 1. Weltkrieg das Stadtbild. Im südlichen Teil des Bezirks finden sich umfangreiche Eisenbahner-Siedlungen.

Die Wohnanlage liegt im Bezirksteil Neuhausen, im Stadtviertel Gern, nördlich des Nymphenburger Kanals. Dieser Teil des Stadtbezirks ist weitgehend geprägt durch seinen Altbau-Wohnhausbestand. Der Charakter entspricht einer Villenkolonie aus der Zeit des Jugendstils. Das Wohngebiet der näheren Umgebung wird begrenzt vom Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal, auch bekannt als Canaletto im Süden, der Nederlinger Straße im Westen, der Baldurstraße im Norden und der Dantestraße im Osten. Die gegenständliche Wohnanlage liegt an der Südseite der Paduanastrasse zwischen dem Nederlinger Platz und einer Kleingartenanlage im Osten.

Freizeitwert

Der Stadtbezirk bietet zahlreiche Naherholungsmöglichkeiten wie das repräsentative Nymphenburger Schloss mit seinem Schlosspark, den Botanischen Garten sowie den Hirschgarten. Wenige Gehminuten entfernt liegt jenseits der Dantestraße das Dantebad mit dem Winter-Warmfreibad und dem Dantestadion. Nur 100 m südlich verläuft der Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal. Über den parallel dazu verlaufenden Fuß- und Radweg erreicht man nach wenigen Fahrminuten das Gelände des nahen Olympiaparks.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Über die wenige Fahrminuten entfernte Dachauer Straße, einer Ausfallstraße in Richtung Nordwesten besteht Anschluss zur AS München-Ludwigsfeld der A99 sowie in gegengesetzter Richtung zur Innenstadt. Außerdem führt sie direkt zur Landshuter Allee, einem Teilabschnitt des Mittleren Rings. Dieser stellt verkehrsgünstig den Anschluss an alle Stadtteile und das übergeordnete Verkehrsnetz her.

Öffentlicher Verkehr	Der Stadtbezirk ist über die U1/U7 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. In fußläufiger Entfernung liegen Haltestellen diverser Buslinien.	
Entfernungen	Bushaltestelle Sadelerstraße	ca. 600 m
	U-Bahnhof Gern	ca. 800 m
	U-Bahnhof Westfriedhof	ca. 1,1 km
	Hauptbahnhof München	ca. 6 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 8 km
	Flughafen München	ca. 37 km
Parksituation	Das Parkangebot in der Umgebung ist sehr gut.	
Umgebungssituation	Die Bebauung im näheren Umfeld besteht überwiegend aus Reihen- und Doppelhäusern sowie kleineren Wohnanlagen. Am östlichen Ende der Paduanastrasse beginnt eine großflächig angelegte Dauer-Kleingartenanlage.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld des Bewertungsobjekts wird als beste Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigung durch Lärm und Abgase konnten nicht festgestellt werden.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage in der Nähe des Dantebads ca. 600 m (LL) östlich.	
Infrastruktur	Einige Geschäfte für den täglichen Bedarf liegen im Gehbereich, ebenso diverse Kindertageseinrichtungen sowie die Nymphenburger Schulen. Der ca. 2 km südöstlich gelegene Rotkreuzplatz gilt als geschäftliches Zentrum des gesamten Stadtbezirks. Die Frauenklinik an der Taxisstraße befindet sich in einer Entfernung von 1 km.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 15 m
max. Tiefe	ca. 55 m
Gestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	kommunisch angrenzend an die Bebauung im Osten
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 10 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser

2.5 Privatrechtliche Situation

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

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

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

2.6.2 Bauordnungsrecht

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

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 4 Abs. 4 WertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

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

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

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	kleine Wohnanlage in der Form einer Doppelhaushälfte, bestehend aus: Untergeschoss, Erd- und Obergeschoss, ausgebautes Dachgeschoss mit Galerie 3 Wohneinheiten, Tiefgaragenanlage mit 7 Stellplätzen und Fahrradabstellplatz
Baujahr	1999
Konzeption	UG: Nebenräume der Wohnung 1, 2 Kellerräume, Funktionsraum, Flur, Schleuse zur Tiefgarage, Gartenausgang EG/OG/DG mit Galerie: je 1 Wohneinheit
Energieausweis	Endenergieverbrauch 33 kWh/(m²a) Energieeffizienzklasse A
Hausverwaltung	k. A.

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Angaben zur Gebäudekonstruktion und Ausstattungsmerkmale wurden der Baubeschreibung entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton/Wandsystem Gisoton 30 cm
Umfassungswände	Mauerwerk Gisoton 25 cm mit Kerndämmung
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk 20 cm
Treppen	Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Satteldach in Holzkonstruktion mit Zwischensparrendämmung, Eindeckung mit Elementen aus bedruckten Sicherheitsglas
Dachentwässerung	Titanzinkblech
Fassaden	Außenputz, großflächige Giebelverglasung
Sonnenschutz	Leichtmetalllamellen vor der Giebelverglasung
Zugang	Hauseingang an der Nordwestseite, Holztüre mit Glaselement und Schließzylinder, keine Überdachung, schwellenloser Eingang
Geschosshöhen	lt. Plan: UG: 2,70 m, EG/OG: 2,82 m

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Natursteinbelag
Untergeschoss	Wände geweißelt, Zementestrich, Stahltüren

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	laut Baubeschreibung ein der Bauzeit entsprechender Ausstattungsstandard
Heizung	Grundwasserwärmepumpe, Regelung mit Nachtabenkung
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	-

3.6 Tiefgarage

Anlage	Ein- und Ausfahrt über das Nachbargrundstück Flst. 337
Bauweise	Stahlbeton, Metallkipptor mit Schlupftür, Schlüsselschaltung von außen, Ampelregelung, mechanische Entlüftung, profilierte Fahrbahnrampe, seitlich Trittstufen, Zugang zum Untergeschoss der Wohnanlage, Gartenausgang
Bewertungsobjekt	Einzelstellplatz Nr. 5

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	weiß gestrichener Holzzaun zwischen Betonelementen, integrierte Tür-, Sprech- und Klingelanlage mit Briefkastenelement
Freiächengestaltung	Vorgarten: Mülltonnenboxen
Befestigte Flächen	Betonsteine, Granitsteine

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	Da ein Zugang in das Gebäude nicht ermöglicht wurde, konnte die Unterzeichnerin nicht in Erfahrung bringen, von welcher Hausverwaltung die Wohnanlage betreut wird. Angaben zur Höhe von Hausgeld und Instandhaltungsrücklage sowie zu durchgeführten Instandhaltungsmaßnahmen können daher nicht mitgeteilt werden.
Mängel/Schäden	soweit von der Straße aus erkennbar: Gartentor ohne ausreichenden Holzschutz, Betonabplatzungen im Bereich des Klingeltales und auf der Rückseite der Mauer in Bodennähe, unebene Bodenplatten vor dem Hauseingang, Putzabplatzungen am Gebäudesockel der Giebelseite
Fazit	Die aus 3 Wohneinheiten bestehende Doppelhaushälfte fällt durch ihr modernes Erscheinungsbild auf. Soweit von außen erkennbar wurden seit deren Errichtung keine baulichen Veränderungen bzw. Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt.

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 1

Lage im Gebäude	Erdgeschoss/Untergeschoss																			
Ausrichtung	Südosten, Südwesten, Nordwesten																			
Raumaufteilung	4-Zimmer-Erdgeschosswohnung mit interner Verbindung zum Untergeschoss; EG: Wohn-/Esszimmer, Küche, 3 Schlafzimmer, Bad/WC, Abstellraum, Diele UG: Hobbyraum, Flur, Bad, Abstellraum																			
Wohnfläche	Die Unterzeichnerin hat in der Registratur der LBK die Baupläne eingesehen. Die genehmigte Tektur vom 07.04.1999 zeigt eine geänderte Innenraumaufteilung gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplans vom 25.05.1998. Im Folgenden werden daher die Raumflächen des Tekturplans aufgeführt. Die Berechnung der Wohnfläche wird für Gebäude, die vor dem 1.1.2004 errichtet oder grundlegend umgebaut wurden, nach der II. BV durchgeführt. Erfolgte die Berechnung auf der Basis der Rohbaumaße, wie im vorliegenden Fall, so ist ein Abzug von 3 % für Putzflächen zu berücksichtigen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen. <table><tr><td>Wohn-/Esszimmer</td><td>41,4 m²</td></tr><tr><td>Küche</td><td>12,8 m²</td></tr><tr><td>Schlafzimmer</td><td>15,9 m²</td></tr><tr><td>Schlafzimmer</td><td>15,9 m²</td></tr><tr><td>Schlafzimmer</td><td>14,8 m²</td></tr><tr><td>Bad/WC</td><td>7,9 m²</td></tr><tr><td>Abstellraum</td><td>2,0 m²</td></tr><tr><td><u>Diele</u></td><td><u>12,9 m²</u></td></tr><tr><td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>119,9 m²</td></tr></table>		Wohn-/Esszimmer	41,4 m ²	Küche	12,8 m ²	Schlafzimmer	15,9 m ²	Schlafzimmer	15,9 m ²	Schlafzimmer	14,8 m ²	Bad/WC	7,9 m ²	Abstellraum	2,0 m ²	<u>Diele</u>	<u>12,9 m²</u>	incl. 3 % Putzabzug	119,9 m ²
Wohn-/Esszimmer	41,4 m ²																			
Küche	12,8 m ²																			
Schlafzimmer	15,9 m ²																			
Schlafzimmer	15,9 m ²																			
Schlafzimmer	14,8 m ²																			
Bad/WC	7,9 m ²																			
Abstellraum	2,0 m ²																			
<u>Diele</u>	<u>12,9 m²</u>																			
incl. 3 % Putzabzug	119,9 m ²																			
Nutzfläche UG	<table><tr><td>Hobbyraum</td><td>31,6 m²</td></tr><tr><td><u>Bad</u></td><td><u>7,1 m²</u></td></tr><tr><td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>37,5 m²</td></tr></table> <table><tr><td>Flur</td><td>4,0 m²</td></tr><tr><td><u>Abstellraum</u></td><td><u>18,4 m²</u></td></tr><tr><td>incl. 3 % Putzabzug</td><td>21,7 m²</td></tr></table>		Hobbyraum	31,6 m ²	<u>Bad</u>	<u>7,1 m²</u>	incl. 3 % Putzabzug	37,5 m ²	Flur	4,0 m ²	<u>Abstellraum</u>	<u>18,4 m²</u>	incl. 3 % Putzabzug	21,7 m ²						
Hobbyraum	31,6 m ²																			
<u>Bad</u>	<u>7,1 m²</u>																			
incl. 3 % Putzabzug	37,5 m ²																			
Flur	4,0 m ²																			
<u>Abstellraum</u>	<u>18,4 m²</u>																			
incl. 3 % Putzabzug	21,7 m ²																			
Nutzung	Es liegt kein Mietverhältnis vor.																			

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung der Wohnung nicht ermöglicht. Angaben zu Ausstattungsmerkmalen wurden der der Grundakte beigelegten Baubeschreibung entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Angaben wird nicht übernommen.
Innenflächen	Innenputz
Deckenflächen	schalungsglatt gespachtelt
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Isolierverglasung (k-Wert 1,1) Brüstungen mit Festverglasung
Sonnenschutz	nicht vorhanden
Fußböden	schwimmender Estrich, Wohnräume: Parkett im Schiffsverband, Bodenfliesen
Türen	Wohnungseingang: Holzumfassungszarge, Holztürblatt Innentüren: Holztüren, teils Glastüren
Innentreppe	Holzbelag auf Betontreppe, Setzstufe gespachtelt und gestrichen
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Bad/EG: Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Waschtisch, Abtrennung mit Schiebetür zu Badewanne und Waschtisch; Bad/UG: Hänge-WC, Waschtisch, Dusche, Waschmaschinenanschluss
Elektroinstallation	Gegensprechanlage, Ausstattung der Bauzeit entsprechend
Heizung	Fußbodenheizung mit Raumthermostaten, Handtuchwärmer in den Bädern
Lüftung	alle Räume mit natürlicher Be- und Entlüftung

4.3 Sondernutzungsrecht an Gartenfläche

Teilungserklärung	Der jeweilige Eigentümer der Wohnung Nr. 1 erhält diejenige Gartenfläche, die in dem Sondernutzungsplan rot angelegt ist, zur alleinigen und ausschließlichen Nutzung. Die Größe der Garten- und Terrassenfläche beträgt lt. der Anlage zur Teilungserklärung 386,96 m ² (siehe Anlage 10).
Beschreibung	Zugang über das Wohn-/Esszimmer, Ausrichtung überwiegend nach Süden und Westen, Holzterrasse an der Südseite, straßenseitig eingefasst mit Thujaen, abschließbares Gartentor zur Gemeinschaftsfläche, Fahrradunterstellplatz neben dem Gartentor, Kaltwasseranschluss an der Giebelseite, dreiseitig umlaufende Gehfläche aus Lärchenholz, Rasen

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich für einen 4-Personenhaushalt. Sie erstreckt sich über das gesamte Erdgeschoss. Vom Eingang aus betritt man die zentral angeordnete Diele, über die alle Räume erschlossen werden. Der großzügig angelegte Wohn-/Essbereich mit offener Wohnküche und Zugang zum Garten orientiert sich nach Südosten und Südwesten. Ein Schlafraum sowie das Bad sind zur Straße ausgerichtet, das angrenzende Schlafzimmer nach Südwesten. Ein weiteres Zimmer liegt neben der internen Verbindungstreppe und ist zum Garten ausgerichtet. Im Untergeschoss befinden sich ein großer Hobbyraum mit Zugang zu einer weiteren Sanitäreinheit und ein unterteilter Abstellraum.
Belichtung/Besonnung	Der überdurchschnittlich hohe Fensteranteil lässt auf sehr gute Belichtungsverhältnisse schließen.
Ausstattungsstandard	-
Instandhaltungen	-
Bauschäden/-mängel	-
wirtschaftliche Wertminderung	-

Sondernutzungsrecht

lt. dem Übersichtsplan gut nutzbarer Zuschnitt, deutlich größere Gartenfläche als bei vergleichbaren Objekten, straßenabgewandte Lage, Hausgarten straßenseitig nicht einsehbar, vorteilhafte Himmelsausrichtung und Besonnung, Anbindung an den Wohn- und Essbereich, soweit erkennbar, Gartenflächen im Norden und Westen unauffällig gestaltet und etwas vernachlässigt

Fazit

Gegenüber der Darstellung im Aufteilungsplan zeigt die nachträglich genehmigte Tektur zur Baugenehmigung eine leicht geänderte Grundrissaufteilung. Die Wohnung ist großzügig angelegt und entspricht zeitgemäßen Wohnvorstellungen. Über den Wohn-/Essbereich als auch über das Gartentor an der Nordseite besteht Zugang zu dem überdurchschnittlich großen Privatgarten. Angaben zum Ausstattungsstandard und Erhaltungszustand der Wohnung sind nicht bekannt.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 337/80

Paduanstr. 6

Gebäude- und Freifläche zu 920 m²

ME-Anteil

324/1.000: Wohnung Nr. 1

22/1.000: TG-Stellplatz Nr. 1

5.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

5.3 Vergleichswert Wohnung

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

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

Die Umgebung betreffend:

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

Die Wohnung betreffend:

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

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

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

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München sind für das Berichtsjahr 2022 für Wiederverkäufe von Wohnungen in bester Wohnlage und in Abhängigkeit von der Baujahresgruppe im ganzen Stadtgebiet folgende Preise angegeben:

Baujahrsgruppe 1990 – 1999, Mittelwert:
Standardabweichung +/- 10 %

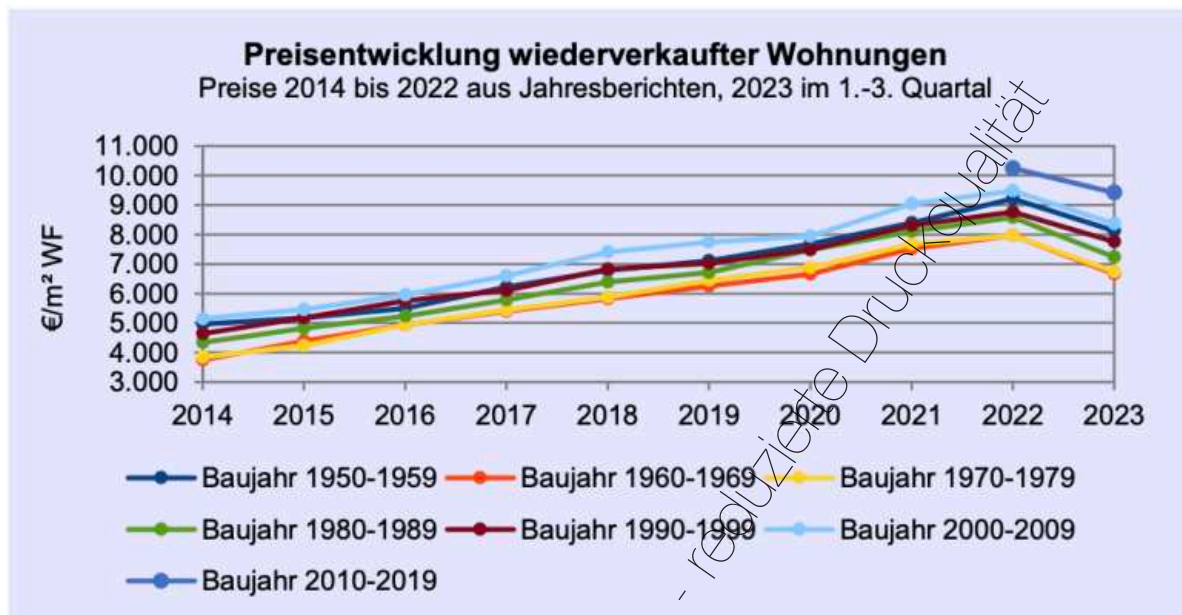
10.200 €/m²WF

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

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

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

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



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2023

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

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

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

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 7 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Wohn- lage	Kaufpreis €/m ²	*Zu-/ Abschlag	Kaufpreis angepasst
1	11 / 2023	83	1.OG	1999	nein	gut	10.171	+15%	11.697
2	7 / 2023	106	EG	2001	nein	gut	10.423	+7%	11.153
3	12 / 2022	79	1.OG	2004	nein	beste	12.100	+2%	12.342
4	10 / 2022	123	1.OG	1999	nein	beste	12.276	-8%	11.294
5	4 / 2022	119	EG	2000	nein	gut	20.943	-20%	16.754
6	5 / 2021	88	EG	2004	nein	gut zent.	13.636	-15%	11.591
7	2 / 2021	89	EG	2004	nein	beste	14.262	-5%	13.549
Arithmetischer Mittelwert									12.626

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

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsfälle stammen aus dem Stadtbezirk Nymphenburg-Neuhausen. Die Vergleiche 3, 4 und 7 liegen entsprechend dem Bewertungsobjekt in bester Wohnlage im nahen Umfeld. Die Objekte 1, 2 und 6 befinden sich östlich der Landshuter Allee und haben etwas ungünstigere Lageeigenschaften.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Februar 2021 bis November 2023. Zum aktuellen Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden in den Jahren 1999 bis 2004 errichtet. Eine Anpassung ist nicht erforderlich.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche von > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist.
- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 8 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.

- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Die Vergleichsobjekte 1 – 3, 5 und 6 sind an einen Aufzug angebunden.
- Balkon/Garten: Die Vergleichsobjekte Nr. 2 und 6 haben Zugang zu einer deutlich kleineren Gartenfläche. Das Vergleichsobjekt Nr. 4 verfügt sowohl über einen Balkon als auch über eine mehr als 200 m² große Gartenfläche. Eine direkte Anbindung an die Wohnung gibt es jedoch nicht. Das Vergleichsobjekt Nr. 1 ist mit einem Balkon ausgestattet. Die Gartenfläche der zu bewertenden Wohnung wird aufgrund ihrer Größe separat erfasst.
- Hobbyraum: Bei den Vergleichsobjekten Nr. 5 und 6 handelt es sich ebenfalls um Maisonettewohnungen. Der Hobbyraum der Vergleichswohnung Nr. 5 hat eine Größe von 54 m², der Hobbyraum der Wohnung Nr. 6 ist 39 m² groß. Hobbyraum und Sanitärraum werden in der nachfolgenden Bewertung separat erfasst.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. In Bezug auf das Alter der Wohnungen ist davon auszugehen, dass die Ausstattungen der Vergleichsobjekte noch weitgehend der Bauzeit entsprechen.
- Spannbreite: Die an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise weisen mit Ausnahme des Vergleichs Nr. 5 ein homogenes Preisniveau auf. Die Spannbreite beträgt 11.153 – 16.754 €/m², der arithmetische Mittelwert liegt bei 12.626 €/m².

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswert der Wohnung

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

- Lage und Umgebung: Bezirksteil Neuhausen, Stadtviertel Gern, beste Wohnlage unweit des Canaletto, Nymphenburger Schlosspark und Olympiapark in guter Erreichbarkeit, Einkaufsmöglichkeiten, schulische Einrichtungen und Kindertageseinrichtungen in fußläufiger Entfernung, sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- Wohnanlage: kleine Wohnanlage in Form einer Doppelhaushälfte, modernes Erscheinungsbild, soweit erkennbar leichter Instandhaltungszustand im Außenbereich, Hausverwaltung unbekannt
- Wohnung: Maisonette, Lage im Erd- und Untergeschoss, Ausrichtung nach Nordwesten, Südwesten und Südosten, Sondernutzungsrecht an einer 387 m² großen Gartenfläche (separater Wertansatz), interne Verbindung zu Räumen im UG (separater Wertansatz), Angaben zu Ausstattung und Erhaltungszustand sind nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 12.500 €/m²

Vorläufiger Vergleichswert 119,9 m² * 12.500 €/m² = rd. 1.499.000 €

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale

Instandhaltungsstau:

Da im Rahmen des Ortstermins eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht wurde, können keine Angaben zum Erhaltungszustand der Wohnung getroffen werden. Es wird unterstellt, dass sich die Wohnung in einem weitgehend schadensfreien Zustand befindet. Ein Wertabschlag wegen Instandhaltungsstau erfolgt daher nicht.

Sondernutzungsrecht an Gartenfläche

Gemäß der Teilungserklärung ist der Wohnung Nr. 1 das Sondernutzungsrecht an einer rd. 387 m² großen Gartenfläche zugeordnet. Eine Sondernutzungsfläche mit dieser Größe stellt ein zusätzliches Wertkriterium dar und ist daher separat zu erfassen. In der Regel werden Terrassen-/Gartenflächen mit einem Zuschlag von 2 – 5 % des vorläufigen Vergleichswert angesetzt. Der Wert der Sondernutzungsfläche richtet sich nach der objektiven Nutzbarkeit, Größe, Lage und Ausrichtung. Nach sachverständigem Ermessen wird im vorliegenden Bewertungsfall die Gartenfläche mit einem Wertzuschlag von 5 % berücksichtigt.

Zuschlag Sondernutzungsfläche 5 %	0,1	+	75.000 €
-----------------------------------	-----	---	----------

5.3.5 Wertansatz Hobbyraum

Die Wohnung Nr. 1 hat eine interne Verbindung zu einem Hobbyraum mit Sanitäreinheit nebst Kellerraum. Hobbyräume sind Flächen, die baurechtlich nicht zu Wohnzwecken und für den dauerhaften Aufenthalt genehmigt und geeignet sind. Sie sind jedoch i.d.R. wohnraumartig ausgebaut, beheizt und werden über Lichtschächte belichtet.

Laut dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für das Jahr 2022 streuen die Kaufpreise von Hobbyräumen, die nicht mit der Wohnung verbunden sind, sehr stark. Die Preisspanne liegt zwischen 1.150 bis 3.800 €/m², der Mittelwert bei 2.400 €/m² Nutzfläche.

Für Hobbyräume, die dagegen mit einer Wohnung baulich verbunden sind, wurde (soweit dies statistisch zu ermitteln war, i.d.R. um 50 % des entsprechenden Quadratmeterpreises der Wohnung (€/m² WF) gezahlt.

Im Folgenden werden die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- Baujahr (Alter)
- Gebrauchswert
- Größe und Grundrisszuschnitt
- Größenverhältnis Wohnfläche zu Nutzfläche
- Lage und Ausrichtung
- Ausstattung, Belichtung
- Erhaltungszustand

Für den Hobbyraum mit Bad wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 6.250 €/m²

Vergleichswert Hobbyraum $37,5 \text{ m}^2 * 6.250 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 234.000 \text{ €}$

5.3.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 1

Vorläufiger Vergleichswert	1.499.000 €
Objektspezifische Gebäudemerkmale	75.000 €
Wertansatz Hobbyraum mit Bad	234.000 €
Vergleichswert	1.808.000 €

5.4 Vergleichswert TG-Stellplatz Nr. 5

5.4.1 Auswertung der Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 5 in der zugehörigen Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind daher die Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann. Aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses stammen nachfolgende Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden.

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	7 / 2023	1963	Tiefgaragenstellplatz	nein	beste	25.000
2	4 / 2023	1999	Tiefgaragenstellplatz	nein	gut zentral	27.000
3	4 / 2022	1966	Tiefgaragenstellplatz	nein	beste	20.000

5.4.2 Ableitung des Vergleichswerts

Im Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen der Baujahre 1970 – 1999 für das gesamte Stadtgebiet ausgewertet. Sie lauten wie folgt:

Tiefgarageneinzelstellplätze	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	24.500 €
	Preisspanne	13.500 – 42.000 €

Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z.B. aus der Größe der Garagenanlage, dem Stellplatzangebot im Bereich öffentlicher Straßen und Flächen, der Art und Befahrbarkeit des Stellplatzes und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswertes einzubeziehen.

Unter Berücksichtigung des Baujahres und der Größe der Wohnanlage wird folgender Vergleichswert für angemessen erachtet:

Tiefgaragenstellplatz Nr. 5 = 25.000 €

6 Verkehrswert

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

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

Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für die Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flst. 337/80 – Paduanstr. 6 in 80638 München wie folgt begutachtet:

- 1) 324/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 1

mit **1.800.000,- €**

(in Worten: eine Million achthunderttausend Euro)

- 2) 22/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 5

mit **25.000,- €**

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

München, den 13. Februar 2024

Barbara Kuntz

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

7 Abkürzungsverzeichnis

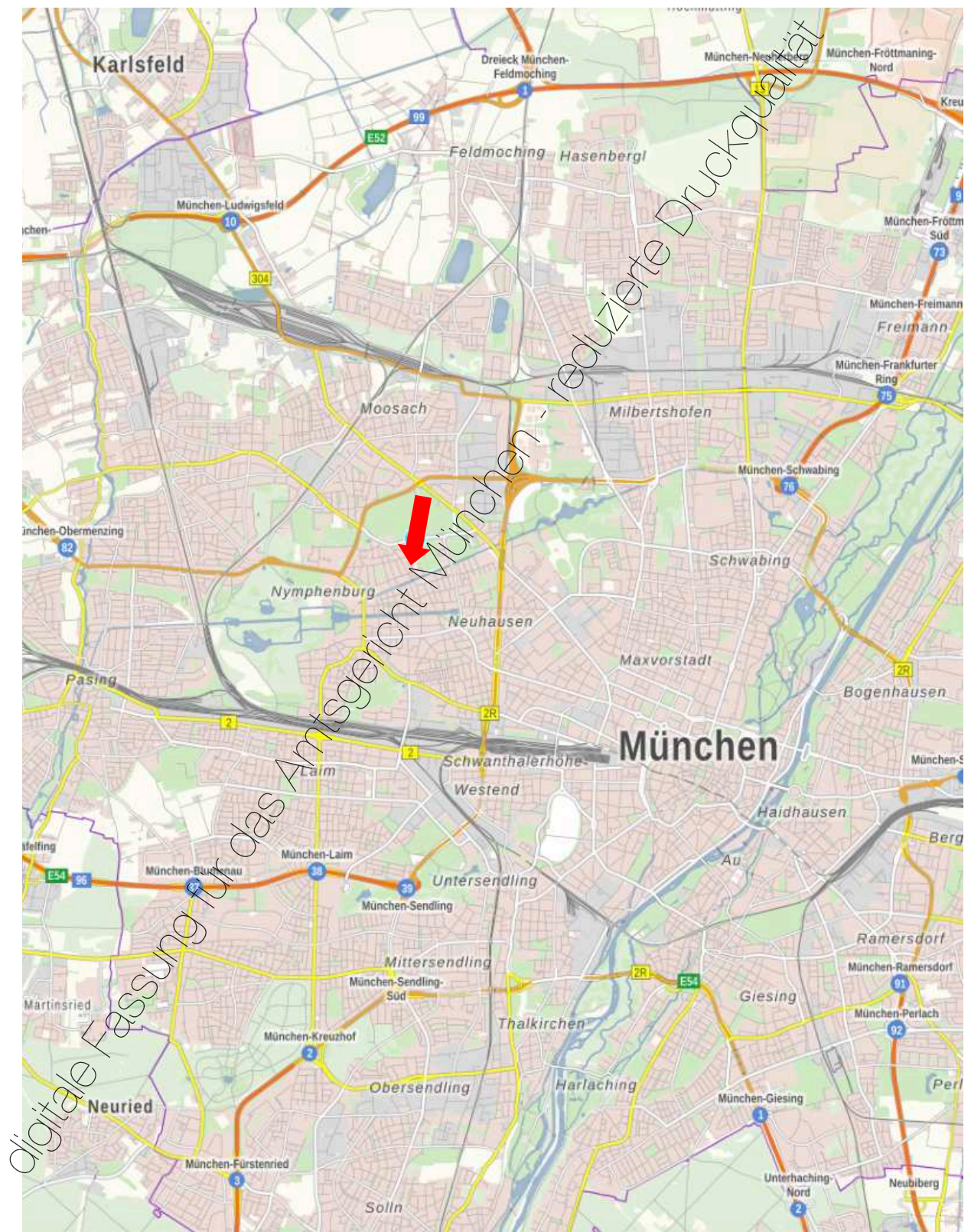
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche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

8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Stadtplanauszug von München
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Aufteilungsplan Grundriss Erdgeschoss o. M., genehmigt 25.05.1998
- Anlage 5: 3. Tektur Grundriss Erdgeschoss o. M., genehmigt 07.04.1999
- Anlage 6: Aufteilungsplan Grundriss Untergeschoss o. M., genehmigt 25.05.1998
- Anlage 7: 3. Tektur Grundriss Untergeschoss o. M., genehmigt 07.04.1999
- Anlage 8: 3. Tektur Grundriss Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 5 o. M., genehmigt 07.04.1999
- Anlage 9: Schnitt o. M.
- Anlage 10: Übersicht Sondernutzungsflächen: Fläche Garten Wohnung Nr. 1 rot umrandet
- Anlage 11: Freiflächengestaltungsplan, genehmigt am 28.06.1999
- Anlage 12: Fotodokumentation

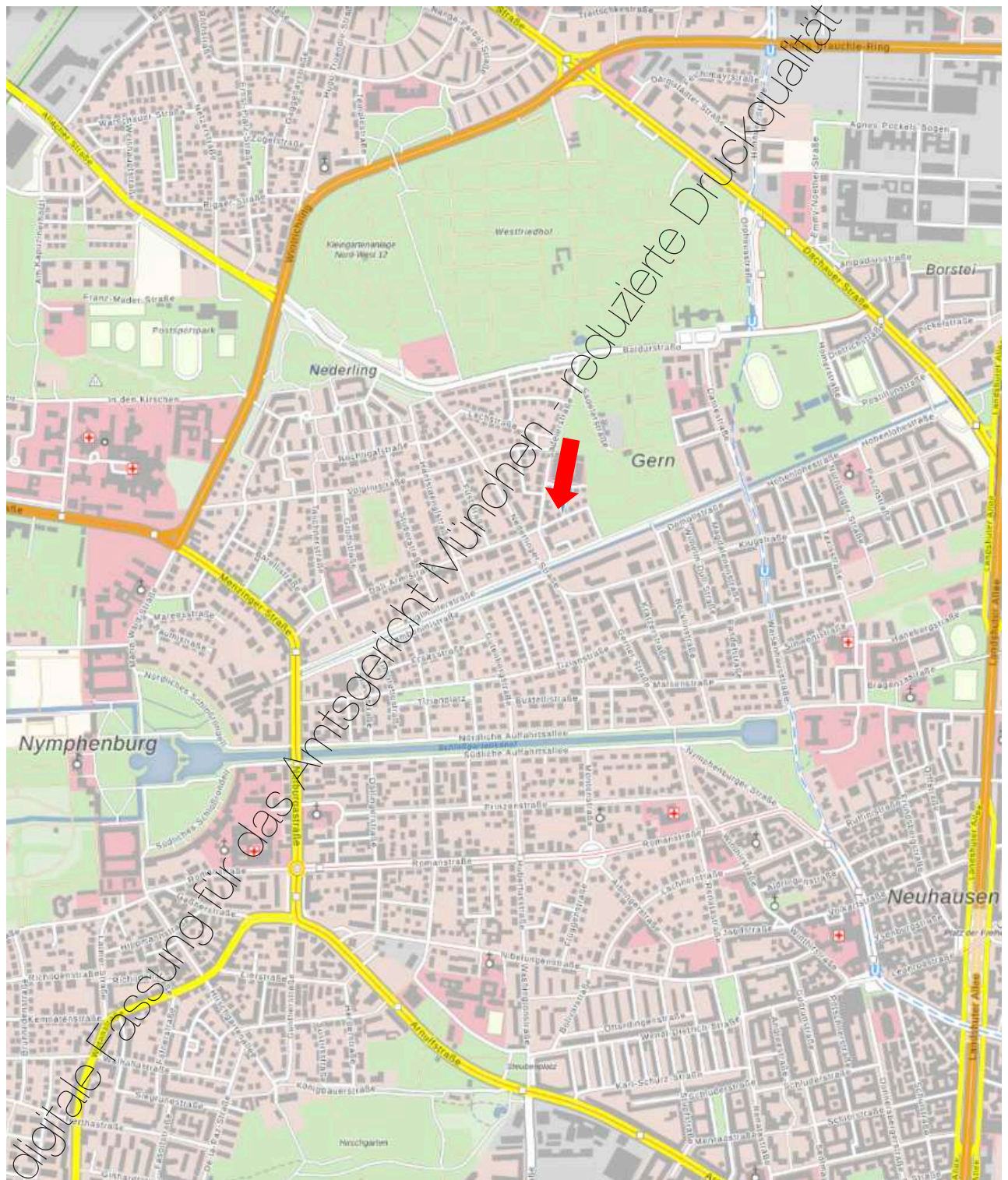
Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern

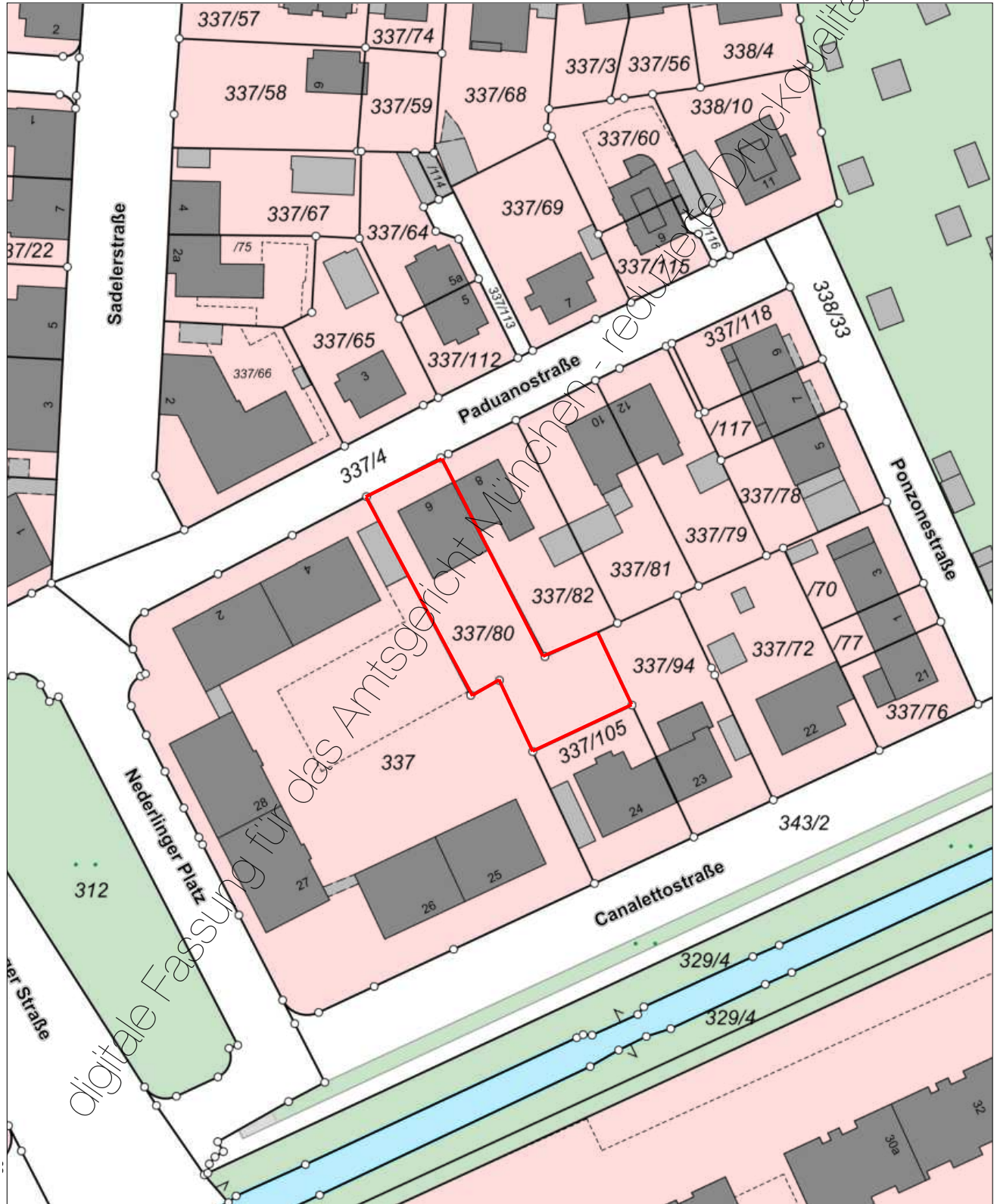


Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 337/80
Gemarkung: Nymphenburg

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

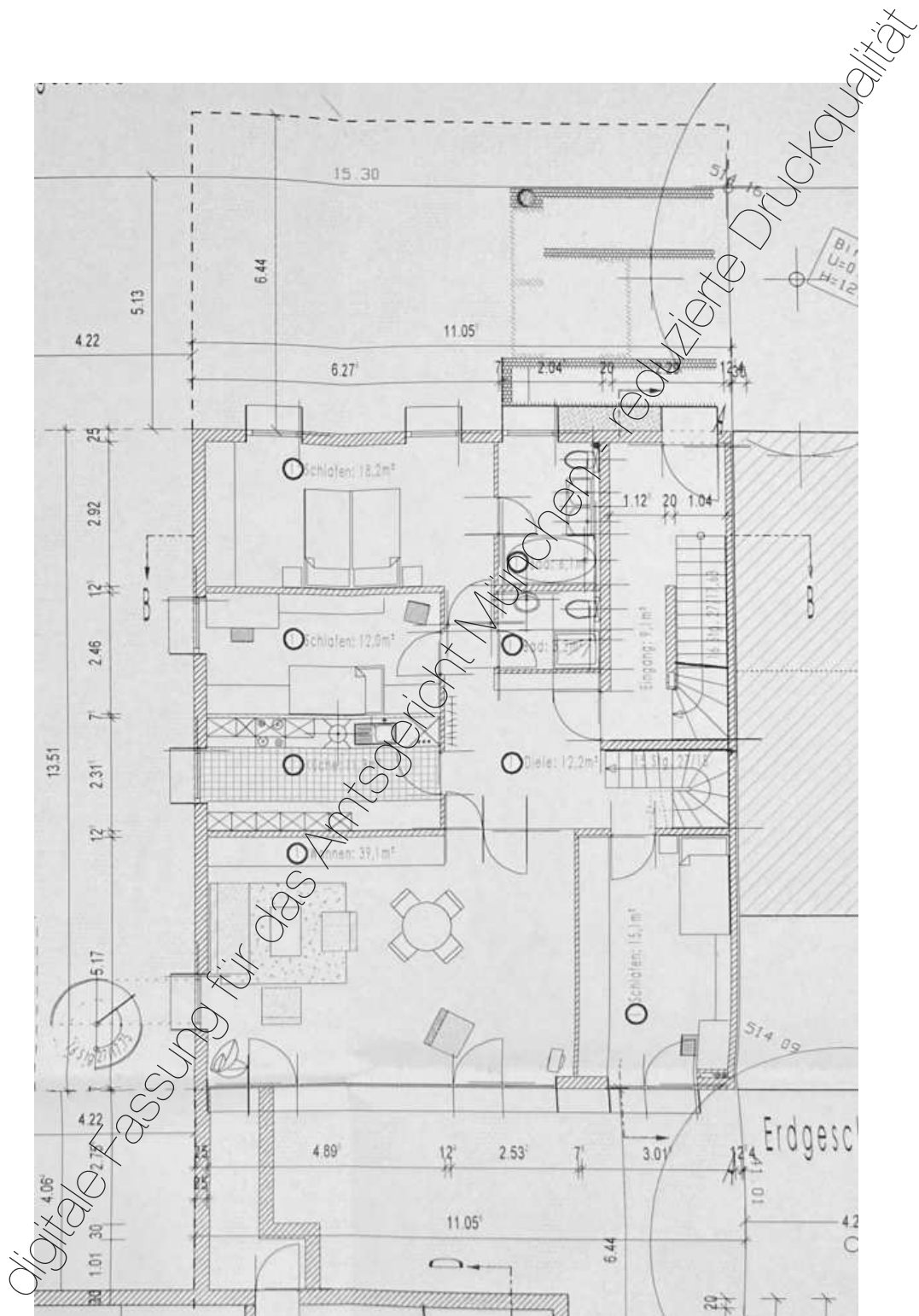
5337736

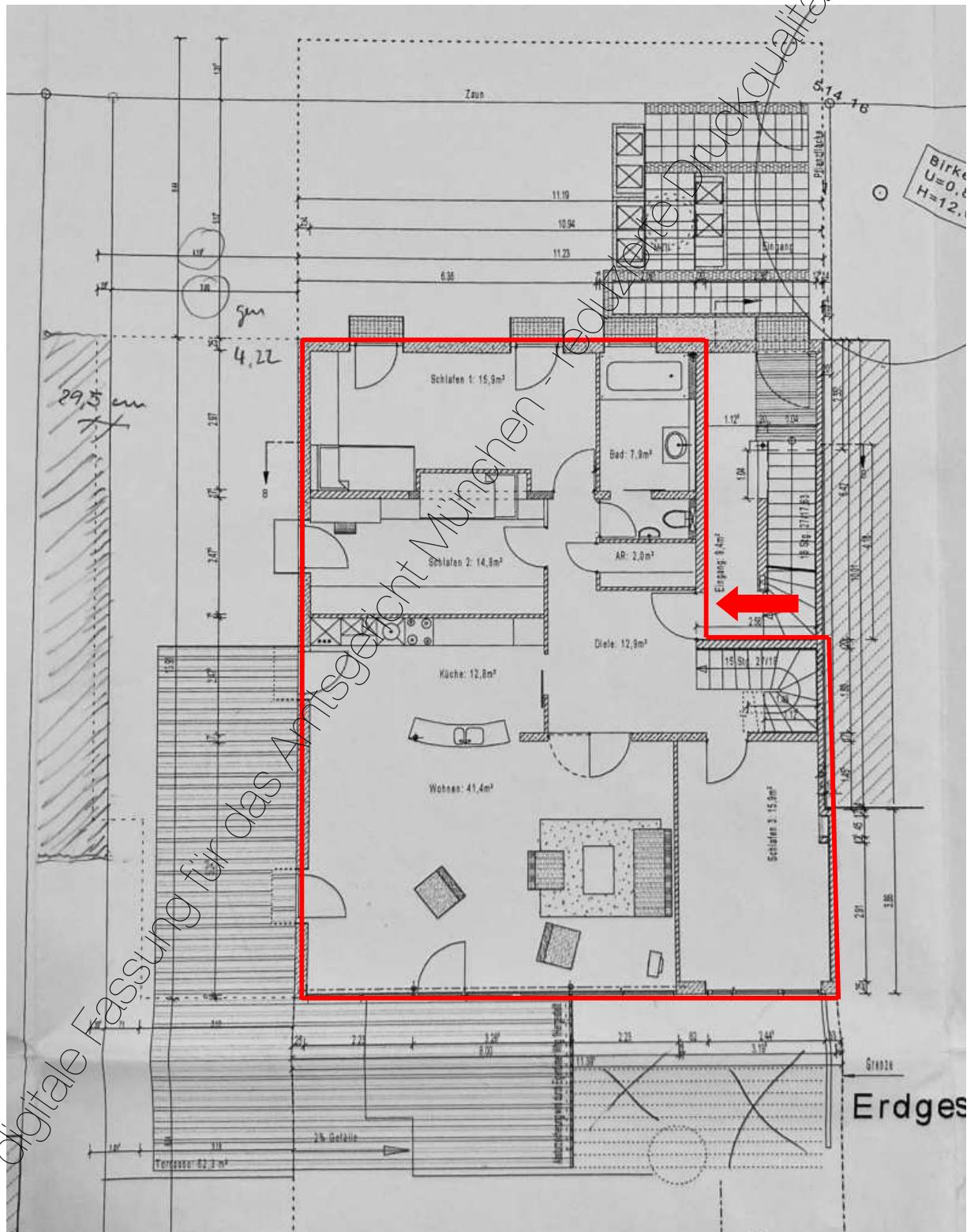


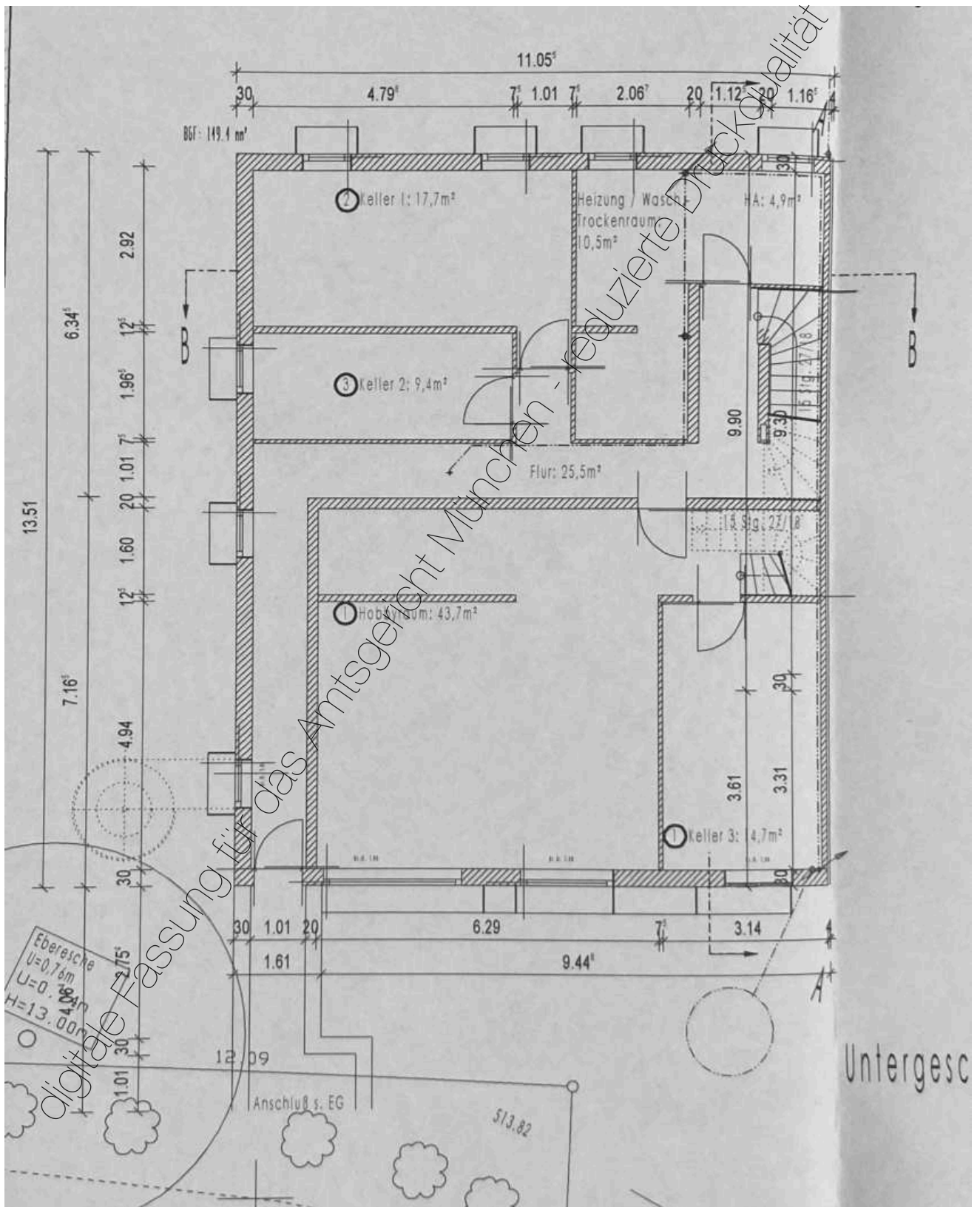
5337516

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

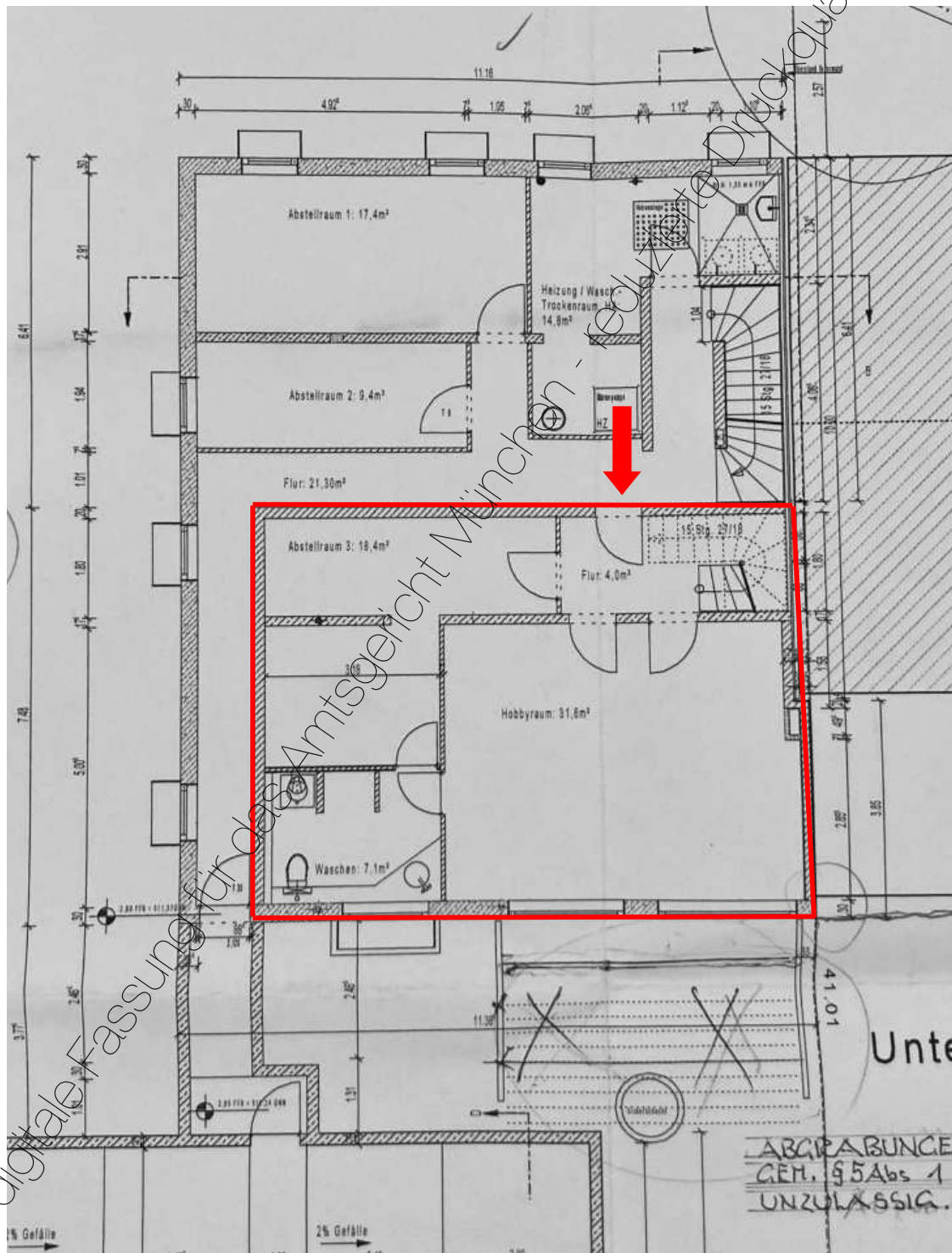
Anlage 4: Aufteilungsplan Grundriss Erdgeschoss o. M., genehmigt am 25.05.1998

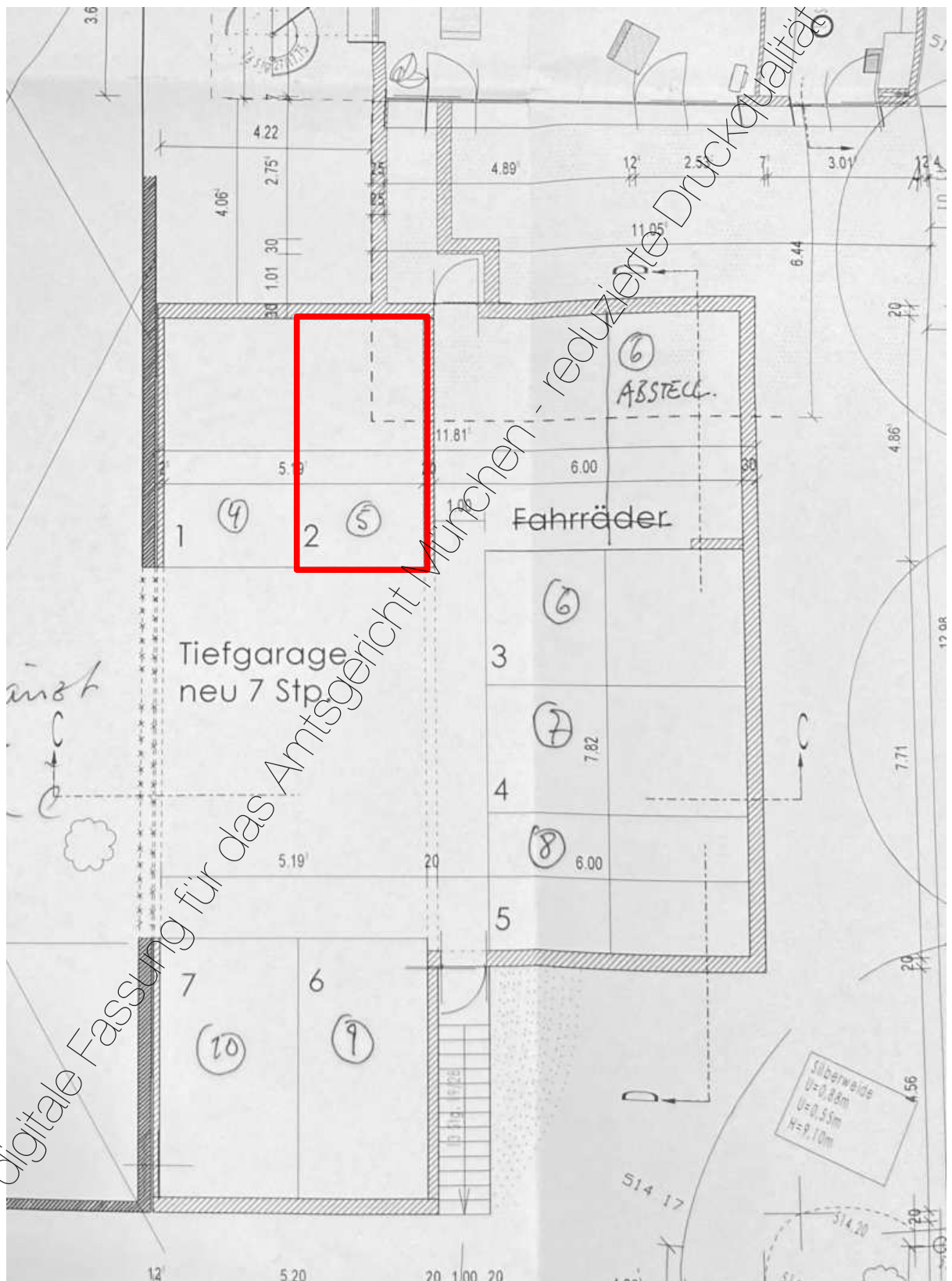


Anlage 5: 3. Tektur Grundriss Erdgeschoss o. M., genehmigt 07.04.1999:

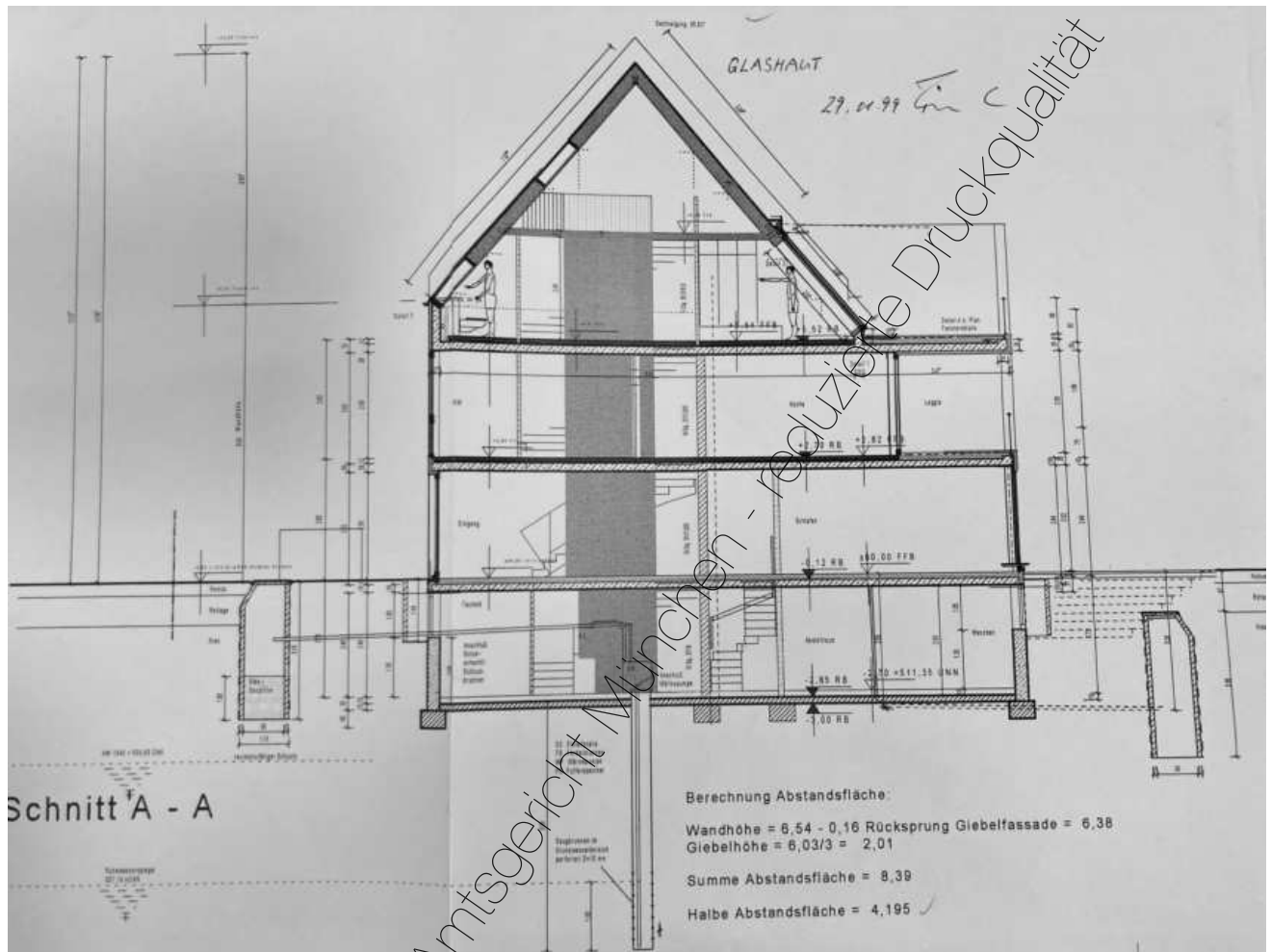
Anlage 6: Aufteilungsplan Grundriss Untergeschoss o. M., genehmigt 25.05.1998

Anlage 7: 3. Tektur Grundriss Untergeschos o. M., genehmigt 07.04.1999

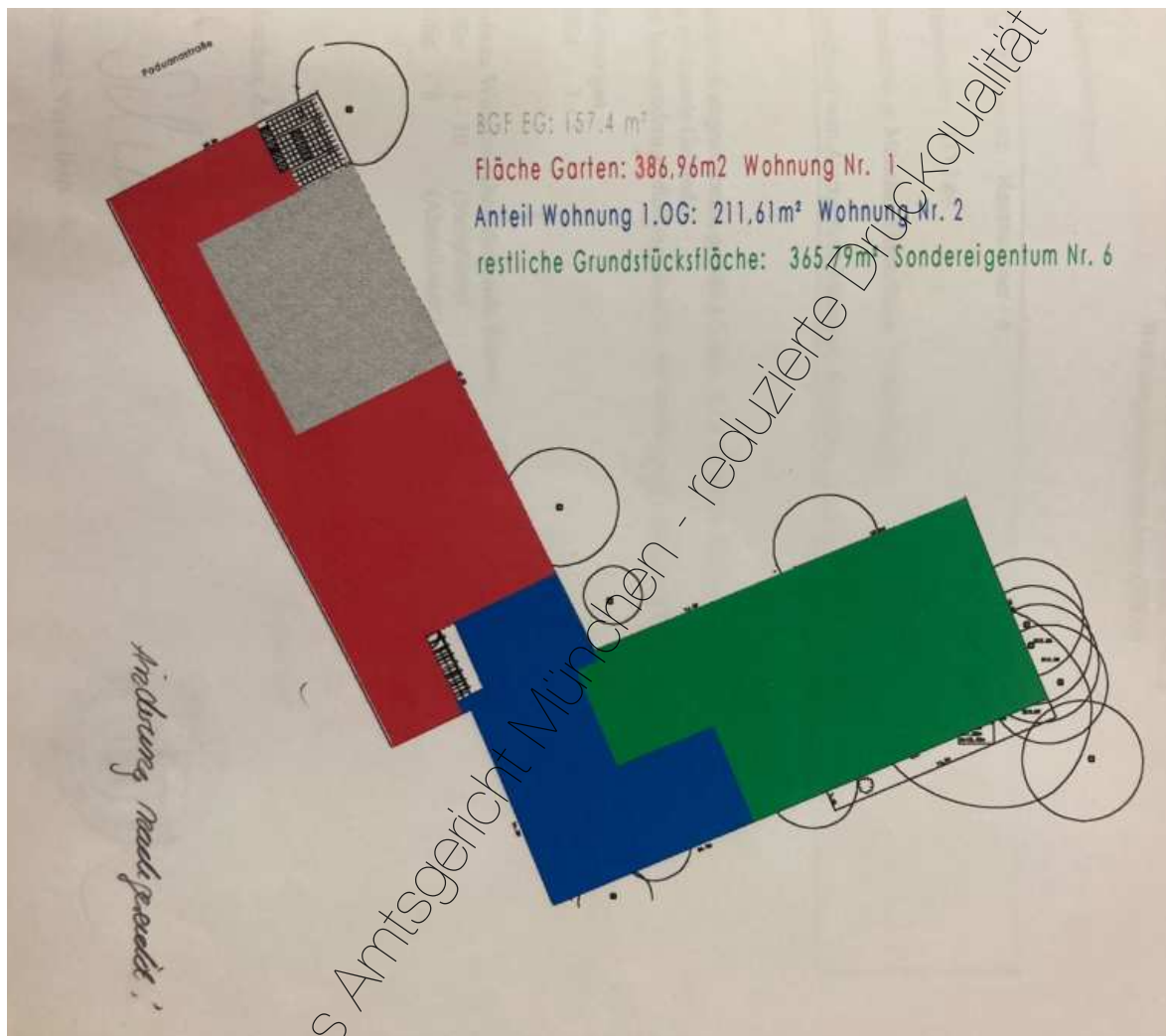


Anlage 8: 3. Tektur Grundriss Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 5 o. M., genehmigt 07.04.1999

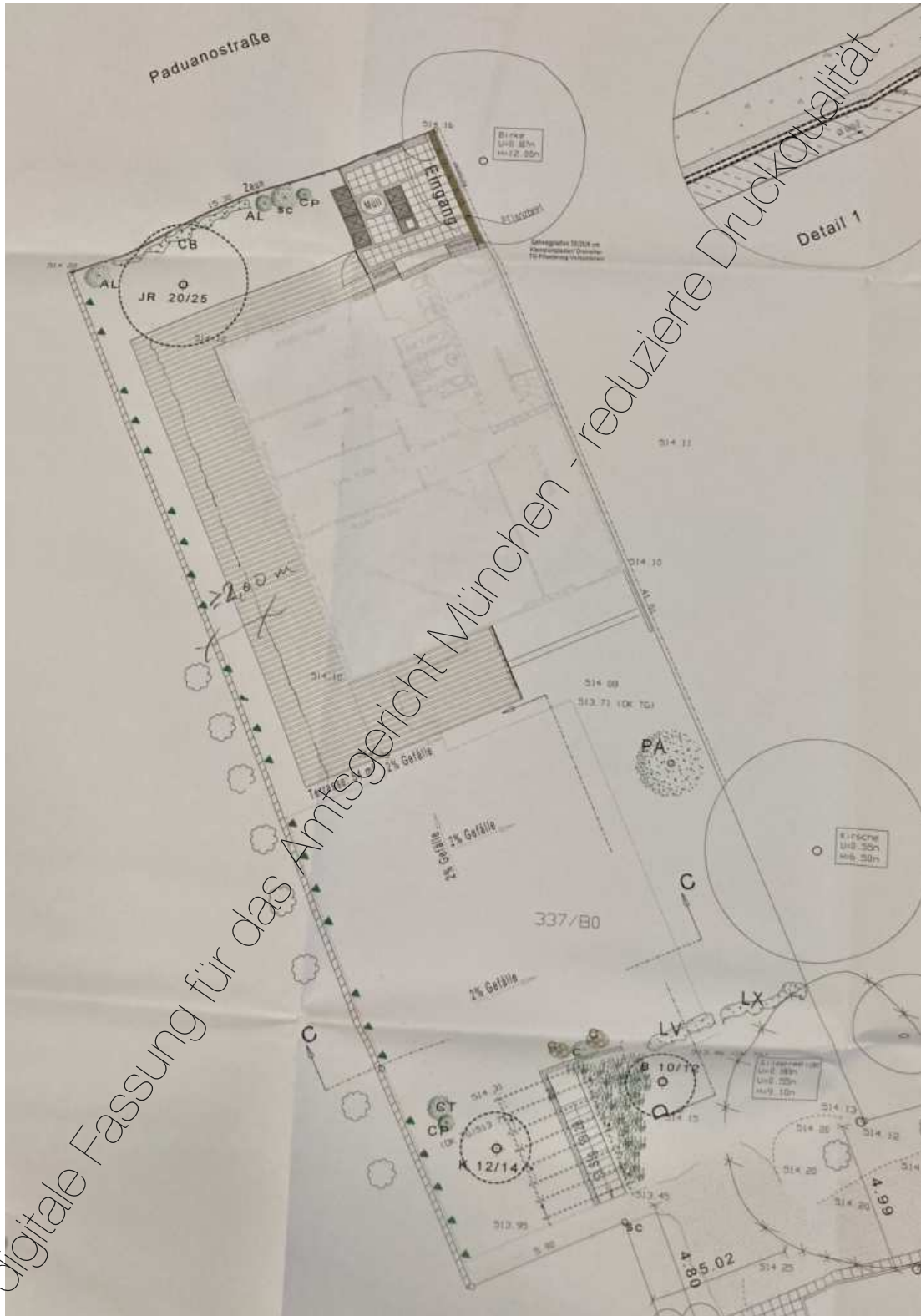
Anlage 9: Schnitt o. M.



Anlage 10: Übersicht Sondernutzungsflächen: Fläche Garten Wohnung Nr. 1 rot umrandet



Anlage 11: Freiflächengestaltungsplan, genehmigt am 28.06.1999



Anlage 12: Fotodokumentation



Foto 1: Paduanastr. Blick von Nordwesten



Foto 2: Hauseingang



Foto 3: Gartentor



Foto 4: Blick zur Straße



Foto 5/Foto 6: Hauseingang



Foto 7: Mülltonnenboxen



Foto 8: Zugang Privatgarten Wohnung Nr. 1



Foto 9: umlaufender Holzbelag



Foto 10: Unterstellplatz der Wohnung Nr. 1



Foto 11: Vorgarten



Foto 12/Foto 13: Nordwestseite, Putzschaden im Sockelbereich



Foto 14: Blick von Südwesten



Foto 15: Südwestgiebel



Foto 16: Zufahrt zur Tiefgarage



Foto 17: Blick zur Straße