

Geben Sie hier eine Formel ein.

**ANTONIO DOMENICO
MARGHERITO**



von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München

GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1514 K 206/2024**,
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 mit ca. 67 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 77 mit ca. 8 m² Nutzungsfläche
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129

im Anwesen August-Kühn-Straße 2 in 80339 München, Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

13.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1119 vom 14. Juli 2025
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	4
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	14
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	17
2.3 Grundstück	20
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	21
2.5 Bauplanungsrechtliche Situation	22
2.6 Bauliche Anlagen	23
2.7 Bewertungsobjekte	26
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	26
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	27
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	28
2.9 Marktentwicklung	28
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	31
3.0 Bewertungskriterien	33
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	33
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	36
4.0 Vergleichswert	37
4.1 Bewertungsobjekt a)	37
4.2 Bewertungsobjekt b)	40
5.0 Verkehrswert	42

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
 Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
 Luftbilddaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
 Lageplan, Maßstab ca. 1:1.000
 Aufteilungsplan, Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 129
 Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 77
 Aufteilungsplan, 3. Obergeschoss mit 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77
 Ansichten von Nordosten, Südosten, Südwesten und Nordwesten
 Schnitte 1-1 und 2-2
 Fotos in Kopie vom 13.05.2025

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB der

- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 mit ca. 67 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Diele/Garderobe, Bad/WC und Duschbad sowie Nordost- und Nordwestbalkon mit jeweils rd. 7 m² Grundfläche im 3. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 77 mit ca. 8 m² Nutzungsfläche
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129

im Anwesen August-Kühn-Straße 2 in 80339 München, Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens, Geschäftsnr.: 1514 K 206/2024, gemäß Anordnungsbeschluss vom 06.02.2025, wobei der Wert des jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteils am/n gegenständlichen Bewertungsobjekt/en ermittelt werden soll.

Anmerkung:

Abweichend vom o. a. Anordnungsbeschluss wird nachfolgend der Verkehrswert des/r jeweiligen Bewertungsobjekts/e, ermittelt und nachrichtlich/informativ der „rein rechnerische“ Wert der jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteile am/n gegenständlichen Bewertungsobjekt/en angegeben.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 13.05.2025 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 06.02.2025, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Untersendling (Wohnungs- und Teilungsgrundbuch), Blatt 44792 vom 14.01.2025, unbeglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Untersendling (Teilungsgrundbuch), Blatt 44844 vom 14.01.2025, unbeglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 864 vom 13.03.2002, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 2002-031951 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.2002 mit Grundrissen Tiefgarage, Keller- und 3. Obergeschoss, Ansichten von Nordosten, Südosten, Südwesten und Nordwesten sowie Schnitte 1-1 und 2-2, in Kopie
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 05.05.2015 bis 09.10.2024, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch des Gebäudes Hs.Nr. 2 vom 11.04.2024, als PDF-Datei
- Auszug aus den Einzel-Jahresabrechnungen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 04.07.2024, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.06.2025
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Trotz vorheriger rechtzeitiger Aufforderung, am 13.05.2025 für freien Zutritt Sorge zu tragen, war die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e nicht möglich. Die Besichtigung eines Teils der Außenanlagen und des Gemeinschaftseigentums erfolgte exemplarisch ohne Anspruch auf Vollständigkeit am 13.05.2025 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Fotoaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

Auf Anweisung des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, erfolgt die nachfolgende Wertermittlung ausschließlich nach äußerem Eindruck sowie nach den recherchierten Unterlagen.

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden (auszugsweise)

- die Teilungserklärung URNr. 864 vom 13.03.2002 sowie
- der Aufteilungsplan Nr. 2002-031951 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.2002 mit Grundrissen Tiefgarage, Keller- und 3. Obergeschoss, Ansichten von Nordosten, Südosten, Südwesten und Nordwesten sowie Schnitte 1-1 und 2-2

kopiert.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (teils auszugsweise)

- die Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft vom 05.05.2015 bis 09.10.2024,
- der Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) zum Energieverbrauch des Gebäudes Hs.Nr. 2 vom 11.04.2024 sowie

- die Einzel-Jahresabrechnungen 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 vom 04.07.2024

beschafft und die Höhe des jeweiligen Hausgeldes zum Stichtag erfragt.

Hinsichtlich der bauplanungsrechtlichen Situation wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (GeoPortal München), Recherchen vorgenommen.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand, also frei

von eventuellen wertbeeinflussenden, gegebenenfalls noch gesondert zu berücksichtigenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des (jeweiligen) Grundbuchs, sonstigen hier nicht eingetragenen Lasten und Beschränkungen, eventuellen Rechten/Dienstbarkeiten an Nachbargrundstücken sowie (eventuell) noch ausstehenden/bereits fälligen bzw. kurzfristig anstehenden Sonderumlagen, (eventuell) noch anfallenden Erschließungsbeiträgen bzw. Beiträgen nach dem Kommunalabgabengesetz (KAG) usw., des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. 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 Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Die Innenbesichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich. Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte sowie nach äußerem Eindruck. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zu treffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektrosmog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

Ausdrücklich wird nochmals darauf hingewiesen, dass das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e nicht von ihnen besichtigt werden konnte/n und das Gutachten ausschließlich nach äußerem Eindruck und den beschafften Unterlagen erstattet wurde und es somit der Risikobereitschaft der jeweiligen Bietinteressenten obliegt, zu welchem Preis das/die Objekt/e letztendlich ersteigert wird/werden.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e befinden/t sich im Anwesen August-Kühn-Straße 2 – 8, Carlamaria-Heim-Straße 4 in 80339 München, im 8. Stadtbezirk Schwanthalerhöhe.

Der 8. Stadtbezirk mit einer Fläche von rd. 27 km² und rd. 29.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2024) liegt auf der Isarniederterrasse und bildet den westlichen Innenstadtrandbereich, begrenzt von den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Stammstrecke Hauptbahnhof – Pasing) im Norden bzw. Süden und Westen (Hauptbahnhof – Ostbahnhof); er setzt sich aus den sehr unterschiedlichen Bezirksteilen Westend und Schwanthalerhöhe zusammen. Nachbarbezirke sind Neuhausen-Nymphenburg und die Maxvorstadt im Norden, die Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt im Osten mit der Theresienwiese, auf der alljährlich das Oktoberfest stattfindet, Sendling im Süden sowie Sendling-Westpark und Laim im Westen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

Die Entstehung des Westends ist eng mit der etwa um 1840 einsetzenden Industrialisierung verknüpft, in deren Folge gründerzeitliche Arbeiterquartiere in hochverdichteter Blockbebauung entstanden sind. Westlich der Ganghoferstraße stammt fast die Hälfte des Wohnungsbestandes aus der Zeit vor 1919 und umfangreiche Genossenschaftssiedlungen aus der Zeit um 1900 bestimmen noch heute das Stadtbild. Im östlichen Bereich lösten schlechte Bausubstanz, unzureichende Wohnungsstandards und Wohnumfeldbelastungen zu Beginn der 1970er Jahre umfangreiche Sanierungsmaßnahmen aus, in deren Folge sich auch die Wirtschaftsstruktur im Viertel verändert hat. Auf dem früheren Fabrikareal der Metzeler Gummiwerke an der Trappentreustraße entstanden in den 1980er Jahren der Gewerbehof Westend und das Münchener Technologiezentrum.

Der östliche, innenstadtnahe Bezirksteil Schwanthalerhöhe mit dem Bavariapark, einer beliebten öffentlichen Grün- und Freifläche, bildet bereits einen Brückenkopf zur City. Südlich davon, oberhalb der Theresienwiese, liegt das alte Messezentrum, das durch die Verlagerung der Messe München nach Riem im Februar 1998 zur Nachfolgenutzung frei geworden ist. Hier entstand ein neues Stadtquartier mit einer Fläche

von rd. 47 Hektar. In einer Mischung aus Kern- und Wohngebieten wurden über 4.000 Arbeitsplätze (vorwiegend im Dienstleistungsbereich) sowie über 1.400 Wohnungen mit Wohnfolgeeinrichtungen wie Grundschule und Kindertagesstätten realisiert. Mit dem Quartier „Theresienhöhe“ entstanden über 300 öffentlich geförderte Mietwohnungen. In den verbliebenen denkmalgeschützten Jugendstilhallen der alten Messe wurde 2003 das Verkehrsmuseum, eine Filiale des Deutschen Museums, eröffnet.

Wie in anderen citynahen Gebieten findet sich in der Schwanthalerhöhe ein hoher Anteil an Ein-Personen-Haushalten. Personen im erwerbsfähigen Alter machen gut drei Viertel der Bezirksbevölkerung aus. Flächenmäßig der kleinste Münchener Stadtbezirk weist die Schwanthalerhöhe mit rd. 140 Personen je Hektar aber die dritt-höchste Einwohnerdichte auf.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den durchschnittlichen bis guten Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografietyp 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2018 bis 2023 betrug in der kreisfreien Stadt rd. +2,6% und im gesamten Landkreis München rd. +2,8%.

2.1.2 Mikrolage

Das Anwesen, in dem sich das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e befindet/n, ist im Südosten des Bezirksteils Schwanthalerhöhe im Unterbezirksteil Alte Messe in einem allgemeinen Wohngebiet, im Geviert Bavariapark/Oda-Schaefer-Weg im Norden, Theresienhöhe/Bezirksgrenze im Osten, Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG (Trasse Hauptbahnhof – Ostbahnhof)/Bezirksgrenze im Süden sowie Garmischer Straße (B 2R) im Westen im Straßenumgriff Oda-Schaefer-Weg im Norden, August-Kühn-Straße im Osten, Carlamaria-Heim-Straße im Südwesten sowie Karl-Sprengler-Straße im Nordwesten, unmittelbar nordöstlich der Carlamaria-Heim-Straße, süd-westlich des Oda-Schaefer-Wegs und nordwestlich der August-Kühn-Straße, gelegen (s. Übersichtskarte, Stadtplanausschnitt bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Während es sich beim Oda-Schaefer-Weg um einen asphaltierten Geh- und Radweg handelt, der von der Theresienhöhe in westliche Richtung führt, ist die August-Kühn-Straße im gegenständlichen Bereich als Fußgängerzone gestaltet, die vom Oda-Schaefer-Weg im Nordosten bis zur Carlamaria-Heim-Straße im Südwesten reicht (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Carlamaria-Heim-Straße verbindet als wenig befahrene Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone die Karl-Sprengler-Straße im Nordwesten mit der August-Kühn-Straße im Südosten (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist in der Lagekarte (2024) des örtlichen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München als „gute“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Nordosten beträgt (Luftlinie) rd. 2,5 km, zur Landsberger Straße im Norden rd. 1,1 km, zur Lindwurmstraße im Südosten rd. 0,6 km, zur Garmischer Straße (Mittlerer Ring) im Nordwesten rd. 0,9 km, zu den Autobahnen A 995, die München mit den Autobahnen A 8 (München – Salzburg) und A 99 (Autobahnring München-Ost) verbindet, mit Anschlussstelle München-Giesing im Südosten rd. 5,1 km, A 95 (München – Garmisch-Partenkirchen) bzw. A 96 (München – Lindau) mit Anschlussstellen München-Sendling-Süd bzw. München-Sendling, beide im Südwesten, rd. 2,8 km bzw. 1,9 km sowie zu den nächstgelegenen U-Bahnhöfen, Poccistraße im Südosten bzw. Schwanthalerhöhe im Nordwesten, rd. 0,6 km bzw. 0,5 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebungsbebauung ist gekennzeichnet im Südosten durch geschlossene Geschossbebauung sowie im Süden und Westen durch Punkthäuser mit einer Höhenentwicklung von Erd- und vier Obergeschossen unter Flachdach neuerer Baualterskategorie. Unmittelbar nördlich des Oda-Schaefer-Wegs schließt der bereits vorne erwähnte Bavariapark und östlich der Straße Theresienhöhe die Theresienwiese an, auf der das alljährliche Oktoberfest stattfindet, mit der Ruhmeshalle und Bavaria (s. Stadtplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,2 km nördlich bzw. nordöstlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich auf die Straße Theresienhöhe, (Luftlinie) rd. 50 m östlich (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage). Der Verkehr im Kreuzungsbereich Oda-Schaefer-Weg/Theresienhöhe wird durch eine Ampelanlage geregelt.

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 134 (Theresienhöhe – Fürstenried West) mit Haltestelle Theresienhöhe, (Luftlinie) ca. 50 m östlich bzw. ca. eine Gehminute entfernt, und 153 (Giesing – Odeonsplatz) mit Haltestelle Ridlerstraße, (Luftlinie) ca. 0,4 km nordwestlich bzw. ca. neun Gehminuten entfernt.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnen U3 (Moosach – Fürstenried West) und U6 (Garching, Forschungszentrum – Klinikum Großhadern) mit gemeinsamer Haltestelle Poccistraße, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 4 min, sowie die Linien U4 (Westendstraße – Arabellapark) und U5 (Laimer Platz – Neuperlach Süd) mit gemeinsamer Haltestelle Schwanthalerhöhe, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 6 min, zur Verfügung (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich nördlich des Bavariaparks in fußläufiger Entfernung (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den bereits erwähnten, unmittelbar nördlich anschließenden Bavariapark, die (Luftlinie) rd. 1,7 km östlich entfernte Isar, den rd. 0,8 km südwestlich gelegenen Westpark sowie den Hirschgarten und den Schlosspark Nymphenburg, beide im Nordwesten, rd. 2,8 km bzw. 3,9 km entfernt, hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 14.01.2025 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorgetragen:

2.2.1 Bewertungsobjekt a)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		München Untersendling	Blatt 44792	Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
1	2	Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
3	4					
1	-	11,0/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 8439/27	Nähe Theresienhöhe, Gebäude- und Freifläche verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 77 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (einge- tragen Blatt 44792 mit 44888). Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Be- zugnahme auf Bewilligungen vom 13.03.2002 26.11.2002, 30.12.2002 -URNr. 864, 3866, 4335/Notar [REDACTED]; übertragen aus Blatt 43954; eingetragen am 09.01.2003.		36	71
		8439/27	August-Kühn-Str. 2, 4, 6, 8, Gebäude- und Freifläche	36	71	
		Sektion 5 8439/27	beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: August-Kühn-Straße 2, 4, 6, 8, Carlamaria-Heim-Straße 4, Gebäude- und Freifläche	36	71	
			eingetragen am 0.05.2016.			

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
- Lfd. Nr. 2.1 anonymisiert
- zu ½ -
- Lfd. Nr. 2.2 anonymisiert
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht	München	Blatt	44792	Einlegebogen
Grundbuch von	Untersendling	Zweite Abteilung		
				1

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
		1	2	3
1	1	Lastend an einer Teilfläche vom gesamten Flst. 8439/27 (Zufürstück zu 1909 qm vor Vollzug des VN 5082): Dienstbarkeit-Benutzungsbeschränkung an einer Teilfläche von 925 qm aus Grundstück BNr. 8, wie dieses in der bei den Grundakten ORNr. 1 befindlichen Karte des Städt. Vermessungsamtes München grün schraffiert bezeichnet ist; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 8441 der Gemarkung Untersendling, des Inhalts, den Baumbestand dauernd zu belassen, zu ergänzen und ohne Zustimmung keine Veränderung am Baumbestand vorzunehmen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1955 -URNr. 1441/Notariat [REDACTED] -; eingetragen am 13.12.1957 und von Blatt 8687 unter Pfandausdehnung übertragen nach Blatt 10569 am 11.05.1965; hierher übertragen am 09.01.2003.		
2	1	Lastend an einer Teilfläche vom gesamten Flst. 8439/27 (Zufürstück zu 1909 qm vor Vollzug des VN 5082): Grunddienstbarkeit bestehend in einer Baubeschränkung zugunsten des Freistaates Bayern als Eigentümer der Grundstücke Flst. 8441 und 8442 nach der näheren Bezeichnung in der Eintragungsbewilligung vom 09.05.1912 zu Urk.d.Not. [REDACTED] GRN. 2250 und vom 11.07.1914; eingetragen am 04.12.1914, von Ludwigs-Vorstadt Blatt 1018 unter Pfandausdehnung übertragen nach Bl. 10569 am 11.05.1965; hierher übertragen am 09.01.2003.		
3	1	Lastend am gesamten Grundstück: Einwirkungsduldungsverpflichtung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 25.01.2001, 17.04.2002 - URNr. 194, 619/Notar [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/4; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003.		
4	1	Lastend am gesamten Grundstück: Beheizungs- und Warmwasserbereitungsbeschränkung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 25.01.2001, 17.04.2002 - URNr. 194, 619/Notar [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/3; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003.		
5	1	Lastend am gesamten Grundstück: Feuerwehrfahrtsumbenutzungsrecht für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 8439/30; b) Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 20.02.2002, 23.04.2002 - URNr. 275,		

Amtsgericht München
Grundbuch von Untersendling

Blatt 44792

Zweite Abteilung

Einlegebogen
2

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		550/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang untereinander; Gleichrang mit Abt. II/6,7; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen 09.01.2003. [REDACTED]
6	1	Lastend am gesamten Grundstück: Recht zur Mitbenutzung der Brandschutzmeldeeinrichtung für jeweilige Eigentümer von Flst. 8439/30; gemäß Bewilligung vom 20.02.2002, 23.04.2002 - URNr. 275, 550/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/5,7; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003. [REDACTED]
7	1	Lastend am gesamten Grundstück: Reallast (Kostentragungsverpflichtung bzgl. Tiefgaragenzu- und -abfahrt); für jeweilige Eigentümer von Flst. 8439/30 ; gemäß Bewilligung vom 20.02.2002, 23.04.2002 -URNr. 275, 550/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/5,6; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003. [REDACTED]
8	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED], geb. [REDACTED], und [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED], je zu 1/2; gemäß Bewilligung vom 08.04.2003, 10.04.2003 -URNrn.P 1048, 1081 /Notar [REDACTED]; Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 16.04.2003. [REDACTED]
9	1	Stromversorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 27.06.2003 -URNr. 1703 /Notar Dr. [REDACTED]; eingetragen am 04.07.2003. [REDACTED]
10	1 Am Anteil Abt. I/2.1,2.2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 206/2024); eingetragen am 05.06.2024. [REDACTED]

2.2.2 Bewertungsobjekt b)

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht Grundbuch von		München Untersendling	Blatt 44844	Bestandsverzeichnis	Einliegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Blätterige Lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	3	4	
1	-	1,0/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 8439/27	Nähe Theresienhöhe, Gebäude- und Freifläche	36	71	
		verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 laut Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Blatt 44719 mit 44888). Sondernutzungsrechte sind vereinbart.				
		Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligungen vom 13.03.2002 26.11.2002, 30.12.2002 -URNr. 864, 3866, 4335/Notar [REDACTED]; übertragen aus Blatt 43954; eingetragen am 09.01.2003. [REDACTED]				
		8439/27	August-Kühn-Str. 2, 4, 6, 8, Gebäude- und Freifläche	36	71	
		Gemäß FN 570203 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: Sektion 5 8439/27	August-Kühn-Straße 2, 4, 6, 8, Carlamaria-Heim-Straße 4, Gebäude- und Freifläche	36	71	
		eingetragen am 10.05.2016.				

Erste Abteilung (Eigentümer):

- Lfd. Nr. 1 gelöscht
- Lfd. Nr. 2.1 anonymisiert
- zu ½ -
- Lfd. Nr. 2.2 anonymisiert
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht Grundbuch von	München Untersendling	Blatt 44844	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen		
1	2	3		
1	1	Lastend an einer Teilfläche vom gesamten Flst. 8439/27 (Zuflurstück zu 1909 qm vor Vollzug des VN 5082): Dienstbarkeit-Benutzungsbeschränkung an einer Teilfläche von 925 qm aus Grundstück BNr. 8, wie dieses in der bei den Grundakten ORNr. 1 befindlichen Karte des Städt. Vermessungsamtes München grün schraffiert bezeichnet ist; für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 8441 der Gemarkung Untersendling, des Inhalts, den Baumbestand dauernd zu belassen, zu ergänzen und ohne Zustimmung keine Veränderung am Baumbestand vorzunehmen; gemäß Bewilligung vom 26.05.1955 -URNr. 1441/Notariat [REDACTED] -; eingetragen am 13.12.1957 und von Blatt 8687 unter Pfandausdehnung übertragen nach Blatt 10569 am 11.05.1965; hierher übertragen am 09.01.2003.	[REDACTED]	
2	1	Lastend an einer Teilfläche vom gesamten Flst. 8439/27 (Zuflurstück zu 1909 qm vor Vollzug des VN 5082): Grunddienstbarkeit bestehend in einer Baubeschränkung zugunsten des Freistaates Bayern als Eigentümer der Grundstücke Flst. 8441 und 8442 nach der näheren Bezeichnung in der Eintragungsbewilligung vom 09.05.1912 zu Urk.d.Not. [REDACTED] GRN. 2250 und vom 11.07.1914; eingetragen am 04.12.1914, von Ludwigs-Vorstadt Blatt 1018 unter Pfandausdehnung übertragen nach Bl. 10569 am 11.05.1965; hierher übertragen am 09.01.2003.	[REDACTED]	
3	1	Lastend am gesamten Grundstück: Einwirkungsduldungsverpflichtung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 25.01.2001, 17.04.2002 - URNr. 194, 619/Notar [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/4; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003.	[REDACTED]	
4	1	Lastend am gesamten Grundstück: Beheizungs- und Warmwasserbereitungsbeschränkung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 25.01.2001, 17.04.2002 - URNr. 194, 619/Notar [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/3; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003.	[REDACTED]	
5	1	Lastend am gesamten Grundstück: Feuerwehrzufahrtsumbenutzungsrecht für a) jeweilige Eigentümer von Flst. 8439/30; b) Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 20.02.2002, 23.04.2002 - URNr. 275,	[REDACTED]	

Amtsgericht
Grundbuch vonMünchen
Untersendling

Blatt 44844

Zweite Abteilung

Ehliegebogen
2

Lfd. Nr. der Eintra- gungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestands- verzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
		550/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang untereinander; Gleichrang mit Abt. II/6,7; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen 09.01.2003. [REDACTED]
6	1	Lastend am gesamten Grundstück: Recht zur Mitbenutzung der Brandschutzmeldeeinrichtung für jeweilige Eigentümer von Flst. 8439/30; gemäß Bewilligung vom 20.02.2002, 23.04.2002 - URNr. 275, 550/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/5,7; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003. [REDACTED]
7	1	Lastend am gesamten Grundstück: Reallast (Kostentragungsverpflichtung bzgl. Tiefgaragenzu- und -abfahrt); für jeweilige Eigentümer von Flst. 8439/30; gemäß Bewilligung vom 20.02.2002, 23.04.2002 - URNr. 275, 550/Notar Dr. [REDACTED]; Gleichrang mit Abt. II/5,6; Rang vor Abt. III/1,2,3,4; eingetragen am 11.06.2002 und hierher übertragen am 09.01.2003. [REDACTED]
8	1	Stromversorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH, München; gemäß Bewilligung vom 27.06.2003 - URNr. 1703 / Notar [REDACTED]; eingetragen am 04.07.2003. [REDACTED]
9	1	Auflassungsvormerkung für [REDACTED] geb. [REDACTED] und [REDACTED], geb. [REDACTED], geb. [REDACTED], je zu 1/2; gemäß Bewilligung vom 08.04.2003, 24.06.2004 - URNr. 1048, 1857/Notar [REDACTED]; Rang nach Abt. III/5; eingetragen am 27.07.2004. [REDACTED]
10	1 Am Anteil Abt. I/2.1,2,2	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 206/2024); eingetragen am 05.06.2024. [REDACTED]

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Das Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, mit einem Ausmaß von 3.671 m² hat Trapezform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 54 m x 68 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront am Oda-Schaefer-Weg im Norden beträgt ca. 58 m, an der August-Kühn-Straße im Südosten ca. 80 m und an der Carlamaria-Heim-Straße im Südwesten ca. 54 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeoberlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, mit Gartenplatten gepflastert; Außenbeleuchtung ist vorhanden (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die übrigen unbebauten Flächen sind entsprechend dem Luftbild mit Rasen, Buschwerk und einzelnen Bäumen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsbüliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissenstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätzungen und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Der Zugang zum Grundstück Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, erfolgt sowohl über die August-Kühn-Straße von Südosten als auch über die Carlamaria-Heim-Straße von Südwesten. Die Tiefgaragenein-/ausfahrt befindet sich an der Südecke des unmittelbar nordwestlich anschließenden Nachbargrundstücks Fl.Nr. 8439/30 und erfolgt ebenfalls über die Carlamaria-Heim-Straße von Südwesten (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Während es sich beim Oda-Schaefer-Weg mit einer Breite von ca. 12 m um einen asphaltierten Geh- und Radweg handelt, der von der Theresienhöhe in westliche Richtung führt, ist die August-Kühn-Straße mit einer Breite von ca. 19 m im gegenwärtigen Bereich als Fußgängerzone, die vom Oda-Schaefer-Weg im Nordosten bis zur Carlamaria-Heim-Straße im Südwesten reicht, mit Baumbegleitgrün und einzelnen Sitzgelegenheiten gestaltet; Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Carlamaria-Heim-Straße mit einer Breite von ebenfalls ca. 19 m verbindet als wenig befahrene, asphaltierte Nebenstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone die Karl-Sprengler-Straße im Nordwesten mit der August-Kühn-Straße im Südosten. Straßenentwässerung und -beleuchtung sowie Baumbegleitgrün sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt gegeben; die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund, die sich in einem Parklizenzzgebiet befinden, reichen kaum aus (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Nah-/Fernwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Bauplanungsrechtliche Situation

Für den Bereich, zu dem das Grundstück Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, gehört, liegt der qualifizierte Bebauungsplan mit Grünordnung Nr. 1819b, rechtsverbindlich seit 2002, vor.



Im Wesentlichen sind für das betreffende Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baufenster/-grenzen
- Geschossfläche (GF) max. 13.400 m²
- Grundflächen (GR) max. 0,65

Ergänzend ist das „Münchener Stadtrecht“ (<https://stadt.muenchen.de/rathaus/stadtrecht.html>), Wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchener Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021, zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer mehrteiligen Großwohnanlage, bestehend aus fünf Punkthäusern mit jeweils Erdgeschoss und vier Obergeschossen unter Flachdach, bebaut.

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergemeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, ca. 2003 in damals üblicher Massivbaubauweise mit einer mehrteiligen Großwohnanlage, bestehend aus fünf Punkthäusern mit jeweils Erdgeschoss und vier Obergeschossen unter Flachdach, bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Zudem ist in dem Grundstück eine gemeinsame Tiefgarage, deren Ein- und Ausfahrt sich an der Südecke des unmittelbar nordwestlich anschließenden Nachbargrundstücks Fl.Nr. 8439/30 befindet, vorhanden (s. Lageplan i. d. Anlage).

Laut Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.2002 sind in dem Anwesen 82 Wohneinheiten, 9 Hobbyräume sowie 92 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Bauwerksbeschreibung

Die Besichtigung des gegenständlichen Gebäudes August-Kühn-Straße 2, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, mit Ausnahme des Treppenhauses, war lediglich eingeschränkt von außen möglich, die Inaugenscheinnahme der Tiefgarage, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt b) befindet, war nicht möglich. Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 2003
Fundamente:	Betonstreifen und -bodenplatte nach Statik
Kellerwände:	Vermutlich Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Außenwände:	Vermutlich Mauerwerk o. ä. nach Statik
Trag-/Trennwände:	Vermutlich Beton, Mauerwerk o. ä. in verschiedenen Wandstärken nach statischen Erfordernissen
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbeton nach statischen Erfordernissen
Dach:	Flachdach
Fassade:	Wärmegedämmte Putzfassade mit Anstrich
Balkone:	Betonkragplatten mit -brüstungen
Fenster:	Lackierte Holzfenster mit Isolierverglasung, Leichtmetallfenssterläden und -sohlbänken
Hauseingang:	Überdachtes, barrierefreies Leichtmetallelement mit Glasfüllung; Video-/Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und 18 Klingelschildern
Treppenhaus (EG):	Böden: granitgefliest, einläufige, granitgeflieste Treppenläufe mit Metallgeländer/-handlauf; Wand- und Deckenflächen: verputzt mit Anstrich, Aufputz-Briefkastenanlage; Aufzug
Heizung/Warmwasser:	Nah-/Fernwärmeübergabestation; zentrale Warmwasserbereitung
Elektroinstallation:	Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Baujahr vorhanden
Anschlüsse:	Nah-/Fernwärme, Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel
Tiefgarage:	Doppelspurige Ein-/Ausfahrt mit elektrisch bedienbaren Toren

Gemeinschaftsräume

Laut Aufteilungsplan Nr. 2002-031951 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.2002 steht im Kellergeschoß des Gebäudes Hs.Nr. 2, in dem sich das Bewertungsobjekt a) befindet, ein Fahrradabstellraum zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoß* i. d. Anlage).

Energieausweis

Gemäß dem in Vorlage gebrachten Energieausweis gemäß §§ 79 ff. Gebäudeenergiegesetz (GEG) vom 11.04.2024 ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „B“ zuordnen; der Endenergiebedarf beträgt rd. 73 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung					
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind:			<input checked="" type="checkbox"/> möglich		<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen					
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen in Zu- sammen- hang mit größerer Modemi- sierung	als Einzel- maß- nahme	(freiwillige Angaben) geschätzte Amortisa- tionszeit geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Heizungsoptimierung	Hydraulischer Abgleich nach Verfahren B durchführen.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
2	Heizungsoptimierung	Austausch der Thermostatventile	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
3	Heizungsoptimierung	Austausch der Heizkreispumpen	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

Bau- und Unterhaltungszustand

Das Gebäude Hs.Nr. 2, in dem sich das Bewertungsobjekt a) befindet, hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 05.05.2015 bis 09.10.2024 wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Nach Angabe der Hausverwaltung haben die Bewohner der Nachbarwohnungen Nrn. 72, 73 und 76 über erhöhte Feuchtigkeit berichtet; es wird davon ausgegangen, dass diverse Fassadenanschlüsse überarbeitet werden müssen. Für die Ursachenermittlung wurde bereits ein Architekt beauftragt; zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war die Nordwestfassade eingerüstet (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Dem Unterzeichner lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Expertise das Ergebnis der Untersuchung jedoch nicht vor. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden von der Hausverwaltung nicht gemacht bzw. waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen.

2.7 Bewertungsobjekte

2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Mikrolage

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 befindet sich im 3. Obergeschoß des Gebäudes Hs.Nr. 2 und ist sowohl nach Nordosten als auch nach Nordwesten zum Bavariapark gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 3. Obergeschoß i. d. Anlage).

Der Zugang in das Gebäude Hs.Nr. 2 erfolgt von Südwesten über einen überdachten, barrierefreien Eingang in ein Treppenhaus mit einläufiger Treppe und Aufzug (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Wohnfläche

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 2002-031951 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.2002 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 67 m² wie folgt:

Diele/Garderobe	ca.	5,72 m ²
Bad/WC	ca.	4,04 m ²
Schlafen	ca.	12,25 m ²
Kinderzimmer	ca.	11,36 m ²
Wohnen	ca.	20,06 m ²
Küche	ca.	5,20 m ²
Duschbad	ca.	<u>3,50 m²</u>
	ca.	<u>62,13 m²</u>
Putzabzug	ca.	-3% <u>-1,86 m²</u>
	ca.	<u>60,27 m²</u>
Nordostbalkon zu 1/2	ca.	7,20 m ² x 0,50 3,60 m ²
Nordwestbalkon zu 1/2	ca.	7,20 m ² x 0,50 <u>3,60 m²</u>
	ca.	<u>67,47 m²</u>
		rd. <u>67,00 m²</u>

Anmerkung:

Dabei wurden die beiden Balkone entsprechend den Vorgaben des örtlichen Gutachterausschusses mit jeweils ½ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss

Die Innenbesichtigung des gegenständlichen Bewertungsobjektes war nicht möglich. Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 2002-031951 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 07.11.2002 beschreibt sich der Grundriss der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine zentrale Diele/Garderobe, von der aus mit Ausnahme der Küche alle Räume abgängig sind: nach Südwesten das Bad/WC (ohne Fenster), nach Nordwesten Schlaf- und Kinderzimmer, nach Nordosten das Wohnzimmer mit Austritt zum Nordost- bzw. Nordwestbalkon sowie nach Südosten ein Duschbad (ohne Fenster). Vom Wohnzimmer nach Südosten gelangt man in die Küche (mit Fenster) (s. Aufteilungsplan 3. Obergeschoss i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die Innenbesichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit der Wohnung, eine der Baualtersklasse des Gebäudes und dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende gute Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Kellerabteil Nr. 77

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Hs.Nr. 2 befindliche Kellerabteil Nr. 77 mit rd. 8 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan. Das Abteil konnte ebenfalls nicht in Augenschein genommen werden. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Es wird ebenfalls ein durchschnittlicher Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

2.7.2 Bewertungsobjekt b)

Wie bereits vorne beschrieben erfolgt die Tiefgaragenein-/ausfahrt über die Carlamaria-Heim-Straße von Südwesten an der Südecke des unmittelbar nordwestlich anschließenden Nachbargrundstücks Fl.Nr. 8439/30 über eine doppelspurige Rampe mit elektrisch bedienbaren Toren (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand

Die Besichtigung der Tiefgarage und des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 77 war nicht möglich. Insofern können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei der nachfolgenden Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau der Tiefgarage unterstellt.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) waren zum Stichtag nicht fremdvermietet und wurden durch die Eigentümer selbst genutzt.

Hausgeld

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend ferner mündlicher Auskunft der Hausverwaltung für

a) Wohnung Nr. 77	362 €
(dies entspricht (362 € / ca. 67 m ² Wohnfläche) rd. 5,40 €/m ²)	
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129	44 €
gesamt	406 €

Erhaltungsrücklage

Gemäß Jahresabrechnung 2023 vom 04.07.2024 betrug die Höhe der Erhaltungsrücklage zum 31.12.2023 für die

Untergemeinschaft Haus 5, in der sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, rd.	25.000 €
Tiefgarage, rd.	<u>104.000 €</u>
Gesamt, rd.	129.000 €

2.9 Marktentwicklung

Auf dem Münchener Immobilienmarkt sind im Jahr 2024 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz deutlich gestiegen. Die Vertragszahlen bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ sind im Jahr 2024 am deutlichsten im Segment der

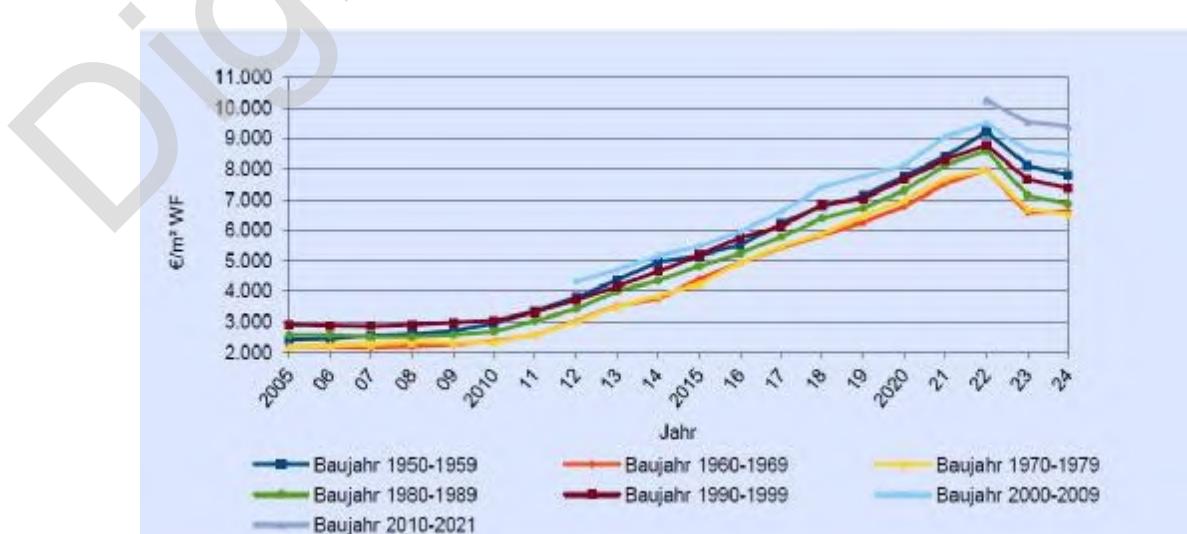
„bebauten Grundstücke“ gestiegen. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2024 ebenfalls der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten gestiegen.

Insgesamt wurden 10.950 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 34% über dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke stieg die Anzahl um 21%. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Anstieg von 32%.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 11,4 Milliarden Euro lag 51% über dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) spiegelt sich der Anstieg der Vertragsanzahl (plus 32%) ebenfalls im Anstieg des Geldumsatzes mit 29% wider, während sich bei den Preisen weiterhin Rückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen lassen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7% und von Wiederverkäufen 2% unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise für durchschnittliche und gute Wohnlagen bei Neubauwohnungen um 1,9% über dem Preisniveau des ersten Halbjahrs lagen, während bei den wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2005 bis zum 4. Quartal 2024:



Quelle: Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Fazit

Auf dem Münchener Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafte Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstand. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hatte in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, grundlegend geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 nahezu vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Zwischenzeitlich wurde dieser Negativtrend allmählich durchbrochen; in einem wieder etwas besseren und stabileren Finanzierungsumfeld stellt sich die Nachfrage wieder spürbar stärker dar. Auch haben sich die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sukzessive soweit angeglichen, dass letztendlich auch wieder mehr Immobilien den Eigentümer wechseln. Insgesamt konzentriert sich diese Nachfrage jedoch sehr stark auf gute, energetisch hochwertige Bestandsimmobilien. Für – in Relation hierzu – meist sehr teure Neubauobjekte findet sich hingegen weiterhin nur ein sehr kleiner Kreis an Interessenten.

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine gute, ruhige und relativ zentrale Wohnlage mit guter Wohnadresse im Südosten des Bezirksteils Schwanthalerhöhe in dessen Unterbezirksteil Alte Messe mit günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das ca. 2003 errichtete, zum Stichtag rd. 22 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude Hs.Nr. 2 der Energieeffizienzklasse „B“ zuzuordnen. Entsprechend der Beschlussssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Nach Angabe der Hausverwaltung haben die Bewohner der Nachbarwohnungen Nrn. 72, 73 und 76 über erhöhte Feuchtigkeit berichtet; es wird davon ausgegangen, dass diverse Fassadenanschlüsse überarbeitet werden müssen. Für die Ursachenermittlung wurde bereits ein Architekt beauftragt; dem Zeichner lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Expertise das Ergebnis der Untersuchung jedoch nicht vor. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht; insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

Die Besichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 (Bewertungsobjekt a) war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes August-Kühn-Straße 2 und ist überwiegend nach Nordosten bzw. Nordwesten zum Bavariapark gerichtet. Sie verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich relativ hellen Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von zwei Bädern und zwei Balkonen, jeweils mit Blick auf den im Norden angrenzenden Bavariapark, sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 3- bis 4-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzan-

gebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, eine der Baualtersklasse des Gebäudes und dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende gute Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 (Bewertungsobjekt b) konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage laut Aufteilungsplan als gut beurteilt. Bei dieser Wertermittlung werden ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranziehen. 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahrens liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

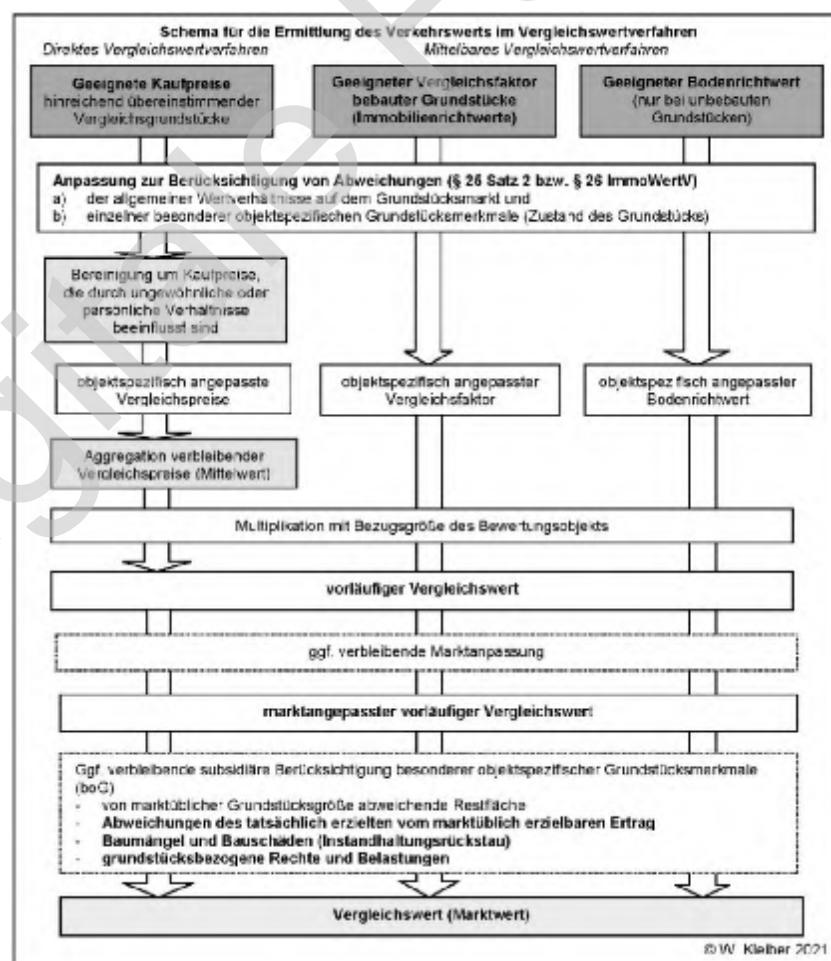
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird 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 und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmärkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen örtlichen Gutachterausschusses bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhörende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die Besichtigung des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e war nicht möglich, Aussagen hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes können nicht getroffen werden. Insofern werden bei dieser Wertermittlung ungeprüft Mangelfreiheit des Sondereigentums, eine der Gesamterscheinung des Gebäudes entsprechende zeitgemäße Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Somit bleibt im gegenständlichen Zwangsversteigerungsverfahren **jedem Bietinteressenten die Einschätzung der tatsächlichen (finanziellen) Beeinträchtigung letztendlich selbst überlassen**. Zudem obliegt der Preis, zu welchem das/die gegenständliche/n Bewertungsobjekt/e ersteigert wird/werden, allein der **Risikobereitschaft** des jeweiligen Bietinteressenten.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 13.05.2025

Grundstück:

Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling: 3.671 m²

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:	ca.	2003
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2025 - 2003	ca. 22 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):	ca.	80 Jahre
Rechnerische Ø Restnutzungsdauer (RND):	80 Jahre - 22 Jahre	ca. 58 Jahre

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 14.01.2025: (3.671 m ² / 1.000 x 11,0)	11,0/1.000	40,38 m ²
Stockwerkslage:		3. OG
Ausrichtung:		Nordwest
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	67,00 m ²
Kellerabteil Nr. 77 (NUF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	8,00 m ²
Sondernutzungsrechte:		keine

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 14.01.2025: (3.671 m ² / 1.000 x 1,0)	1,0/1.000	3,67 m ²
Sondernutzungsrechte:		keine

4.0 Vergleichswert

4.1 Bewertungsobjekt a)

Mittelbarer Preisvergleich

Zuletzt für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Wohnungen, die im Zeitraum 2000 bis 2009 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Wohn-lage	Anzahl	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Preisspanne €/m ²	Spanne +/- %
gut	102	79 m ²	9.050 €/m ²	7.240 €/m ² - 10.860 €/m ²	20%

Quelle: Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2024“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis	markt-/objekt-	
								*Summe Zu-/Ab- schlag	spezifisch angepasster vorläufiger
								+/-	Vergleichswert
1	Aug 23	65 m ²	2003	gut	2. OG	nein	10.279 €	-2%	10.073 €/m ²
2	Okt 23	66 m ²	2003	gut	1. OG	nein	12.247 €	-6%	11.512 €/m ²
3	Nov 23	50 m ²	2003	gut	1. OG	ja	7.479 €	5%	7.853 €/m ²
4	Mai 24	55 m ²	2002	gut	2. OG	ja	9.933 €	1%	10.032 €/m ²
5	Mai 24	60 m ²	2002	gut	4. OG	ja	10.174 €	4%	10.581 €/m ²
6	Dez 24	86 m ²	2002	gut	6. OG	nein	10.068 €	-9%	9.162 €/m ²
7	Dez 24	74 m ²	2003	mittel	3. OG	nein	10.611 €	4%	11.035 €/m ²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							10.110 €/m²		10.040 €/m²

Kaufpreisspanne:

min. rd.	7.480 €/m ²	7.850 €/m ²
max. rd.	12.250 €/m ²	11.510 €/m ²

Median:

rd.	10.170 €/m ²	10.070 €/m ²
-----	-------------------------	-------------------------

Standardabweichung:

rd.	1.400 €/m ²	1.230 €/m ²
-----	------------------------	------------------------

Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':

rd.	13,85%	12,25%
-----	--------	--------

Mittelwert Wohnfläche:

rd.	65 m ²
-----	-------------------

Mittelwert Baujahr:

rd.	2003
-----	------

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Immissionen, Baujahr, Sanierungsgrad, Größe, Ausrichtung, Ausstattung, Balkon/Dachterrasse/Garten, unvermietet/vermietet, Lift, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, usw.

Anmerkung:

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Sektion 5, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. in vergleichbaren Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung des örtlichen Gutachterausschusses bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; etwa gleich große, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 6) Direkt vergleichbare gute und ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 7) Gut vergleichbare gute, relativ ruhige Wohnlage mit guter Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 in einer Spanne zwischen rd. 7.850 € bis 11.510 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 10.040 €/m² mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 12%, der Median liegt bei rd. 10.070 €/m².

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. **10.070 €/m²** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

3-Zimmer-Wohnung Nr. 77, rd.: $67 \text{ m}^2 \times 10.070 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 674.690 \text{ €}$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Abschlag (Werteinfluss) wegen Instandsetzungsbedarf, je m ² -Wohnfläche frei geschätzt, ca.:	$67 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0 \text{ €}$
	674.690 €

Vorläufiger Vergleichswert:

gerundet **675.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

rd. 10.075 €/m²

4.2 Bewertungsobjekt b)

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich

Zuletzt für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Tiefgaragen-Einzelstellplätze (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 2000 bis 2021 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 27.000 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 12.000 € bis 45.000 € je Stellplatz.

Unmittelbarer Preisvergleich

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

Nr.	Datum	Art	Bau- jahr	Wohn- lage	ver- mietet	Kaufpreis	+/-	markt-/objekt- spezifisch	
								*Summe Zu-/Ab- schlag	angepasster vorläufiger
1	Mai 23	TS	1993	mittel	nein	30.000 €	-2%	29.400 €	
2	Mai 23	TS	2007	gut	nein	30.000 €	-2%	29.400 €	
3	Jun 23	TS	1998	mittel	nein	38.000 €	-2%	37.240 €	
4	Sep 23	TS	1981	gut	nein	30.000 €	-1%	29.700 €	
5	Okt 23	TS	1985	mittel	nein	40.000 €	-1%	39.600 €	
6	Okt 23	TS	2003	gut	nein	35.000 €	-1%	34.650 €	
Arithmetisches Mittel rd.:						<u>33.800 €</u>		<u>33.300 €</u>	
Kaufpreisspanne:						min. rd.	30.000 €	29.400 €	
						max. rd.	40.000 €	39.600 €	
Median:						rd.	32.500 €	32.200 €	
Standardabweichung:						rd.	4.490 €	4.500 €	
						rd.	13,28%	13,51%	
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':						rd.		-1,48%	
Mittelwert Baujahr:						rd.	1995		

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet, Marktlage/Verkaufszeitpunkt usw.

Legende: TS = Tiefgaragenstellplatz

Die benannten Objekte liegen teils Bereich der Gemarkung Sektion 5 bzw. teils in vergleichbaren städtischen Lagen mit vergleichbarer Stellplatzsituation und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz älterer Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz älterer Baujahrskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz älterer Baujahrskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz älterer Baujahrskategorie
- zu 6) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) in einer Spanne zwischen rd. 29.400 € bis 39.600 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 33.300 € je Stellplatz mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 14%, der Median liegt bei rd. 32.200 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum mit rd. **32.000 €** begutachtet.

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen August-Kühn-Straße 2 in 80339 München wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurden folgende Werte ermittelt:

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77, rd.	675.000 €
b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129, rd.	32.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen August-Kühn-Straße 2 in 80339 München, Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 13.05.2025 auf (gerundet)

a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 mit ca. 67 m ² Wohnfläche im 3. Obergeschoss links samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 77 mit ca. 8 m ² Nutzungsfläche,	680.000 € (m. W. sechsthundertachtzigtausend Euro)
(dies entspricht (680.000 € / ca. 67 m ² Wohnfläche) rd. 10.149 €/m ²)	

b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129	30.000 € (m. W. dreißigtausend Euro)
----------------------------------	--

begutachtet.

Wie vorne unter 1.2 erläutert, soll laut Anordnungsbeschluss vom 21.08.2024 der Wert des jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteile am/n gegenständlichen Bewertungsobjekt/en angegeben werden. Somit ergeben sich folgende „rein rechnerische“ Wertanteile:

Abweichend vom o. a. Anordnungsbeschluss wird nachfolgend der Verkehrswert des/r jeweiligen Bewertungsobjekts/e ermittelt und nachrichtlich/informativ der „rein rechnerische“ Wert der jeweiligen (ideellen) hälftigen Anteile am/n gegenständlichen Bewertungsobjekt/en angegeben.

- a) $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an 11,0/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, verbunden mit dem Sondereigentum an 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 mit ca. 67 m² Wohnfläche im 3. Obergeschoss links samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 77 mit ca. 8 m² Nutzungsfläche

680.000 € x 0,5 = rd. 340.000 €
(m. W. dreihundertvierzigtausend Euro)

- b) $\frac{1}{2}$ Miteigentumsanteil an 1,0/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, Gemarkung Untersendling, verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 129

30.000 € x 0,5 = rd. 15.000 €
(m. W. fünfzehntausend Euro)

München, den 14. Juli 2025

Antonio D. Margherito



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
Vermessungsamt

Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

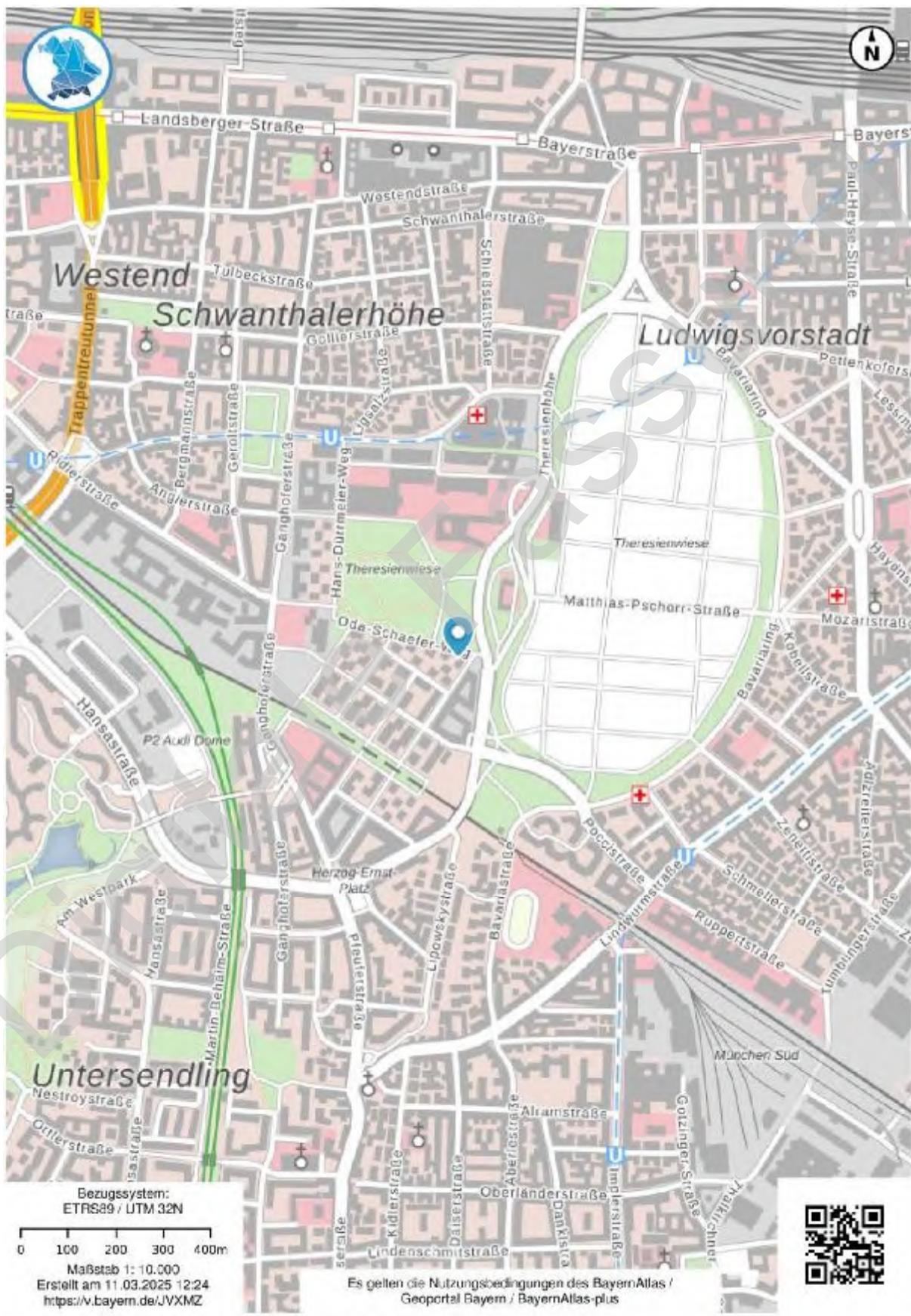
Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt

Stadtplanausschnitt

(Maßstab ca. 1:10.000)

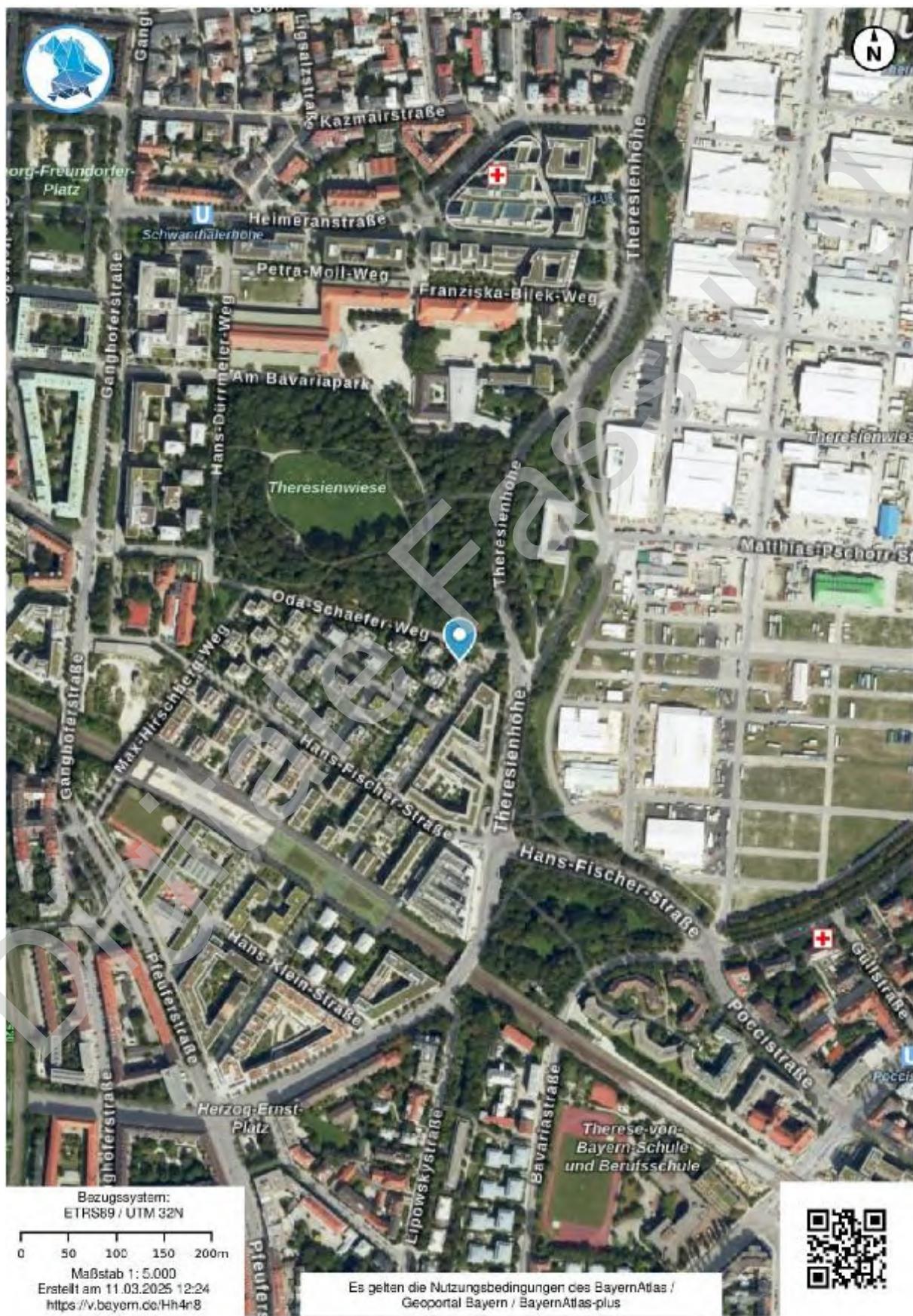
80339 München, August-Kühn-Straße 2



Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

80339 München, August-Kühn-Straße 2



Lageplan
(Maßstab ca. 1:1.000)
80339 München, August-Kühn-Straße 2



Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Bezugnahme: Gutachten vom 14.07.2025, öbuv Sachverständiger Antonio D. Margherito.

Objekte:

- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 mit ca. 67 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer, Küche, Diele/Garderobe, Bad/WC und Duschbad sowie Nordost- und Nordwestbalkon mit jeweils rd. 7 m² Grundfläche im 3. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 77 mit ca. 8 m² Nutzungsfläche.
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129.

Lage:

August-Kühn-Straße 2 in 80339 München; gute, ruhige und relativ zentrale Wohnlage mit guter Wohnadresse im Südosten des Bezirksteils Schwanthalerhöhe in dessen Unterbezirksteil Alte Messe mit günstiger verkehrstechnischer Anbindung für den öffentlichen Personennahverkehr. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Grundbuch:

Amtsgericht München, Gemarkung Untersendling

- a) 11,0/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 77 lt. Aufteilungsplan, Blatt 44792.
- b) 1,0/1.000 MEA am Grundstück, verbunden mit Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 lt. Aufteilungsplan, Blatt 44844.

Grundstück Sektion 5, Fl.Nr. 8439/27, August-Kühn-Straße 2 – 8, Carlamaria-Heim-Straße 4, Gebäude- und Freifläche zu 3.671 m².

Verkehrswert:

Geschätzt zum 13.05.2025 im fiktiv miet- und lastenfreien Zustand, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum

- | | |
|----------------------------------|-----------|
| a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 | 680.000 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 | 30.000 € |

Beurteilung:

Das ca. 2003 errichtete, zum Stichtag rd. 22 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den heutigen Anforderungen an Schall- und an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude Hs.Nr. 2 der Energieeffizienzklasse „B“ zuzuordnen. Entsprechend der Beschlusssammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Nach Angabe der Hausverwaltung haben die Bewohner der Nachbarwohnungen Nrn. 72, 73 und 76 über erhöhte Feuchtigkeit berichtet; es wird davon ausgegangen, dass diverse Fassadenanschlüsse überarbeitet werden müssen. Für die Ursachenermittlung wurde bereits ein Architekt beauftragt; dem Unterzeichner lag zum Zeitpunkt der Fertigstellung der Expertise das Ergebnis der Untersuchung

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

jedoch nicht vor. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht; insofern wurde im Gutachten der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

- a) Die Besichtigung der gegenständlichen 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 war nicht möglich. Die Wohnung befindet sich im 3. Obergeschoss des Gebäudes August-Kühn-Straße 2 und ist überwiegend nach Nordosten bzw. Nordwesten zum Bavariapark gerichtet. Sie verfügt laut Aufteilungsplan über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl funktional geschnittenen Grundriss mit vermutlich relativ hellen Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein von zwei Bädern und zwei Balkonen, jeweils mit Blick auf den im Norden angrenzenden Bavariapark, sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Bewertungsobjekt b) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen 3- bis 4-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Mangels Innenbesichtigung können hinsichtlich der Ausstattung und des Unterhaltungszustandes keine Aussagen getroffen werden. Im Gutachten wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums, eine der Baualtersklasse des Gebäudes und dem heutigen Zeitgeschmack entsprechende gute Ausstattung sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.
- b) Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 129 konnte ebenfalls nicht besichtigt werden. Die Erreichbarkeit des Stellplatzes wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage laut Aufteilungsplan als gut beurteilt. Im Gutachten wurde ungeprüft Mangelfreiheit des Gemeinschafts- und Sondereigentums sowie der durchschnittliche Unterhaltungszustand ohne wesentlichen Instandhaltungsstau unterstellt.

Nutzung: a)/b) Selbstnutzung durch die Eigentümer; keine Fremdvermietung.

Hausgeld: Monatlich zum Stichtag

- | | |
|----------------------------------|-------|
| a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 | 362 € |
| b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 614 | 44 € |

Rücklagen: Zum 31.12.2023

- | | |
|--|-----------|
| a) Untergemeinschaft Haus 5, in der sich das gegenständliche Bewertungsobjekt a) befindet, rd. | 25.000 € |
| b) Tiefgarage, rd. | 104.000 € |

Energieausweis: Endenergiebedarf 73 kWh/m²
Energieeffizienzklasse B

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Fotodokumentation



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Westen



Hauseingang v. Südwesten



Treppenhaus



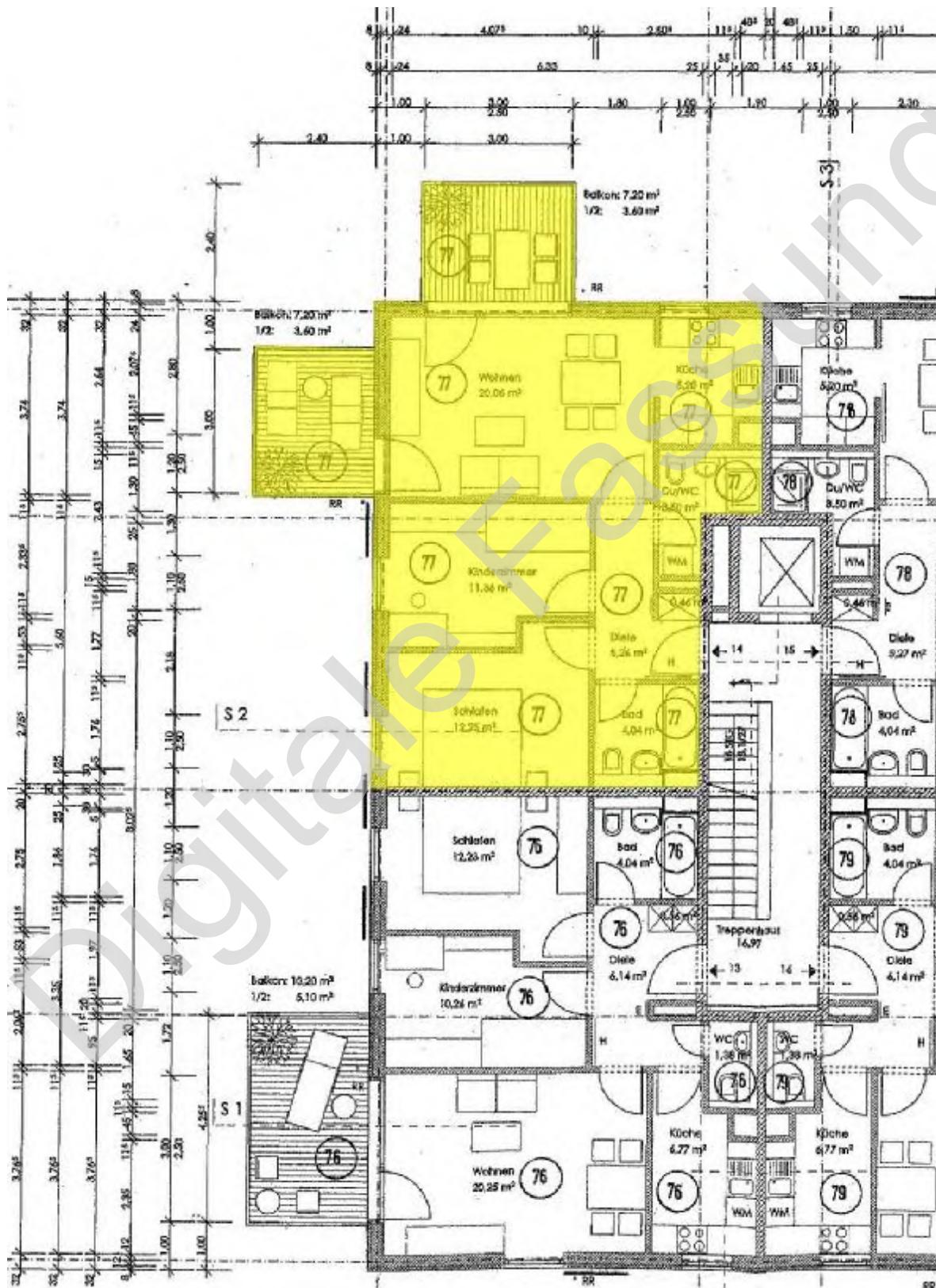
Aufzug

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Grundriss, 3-Zimmer-Wohnung Nr. 77 (unmaßstäbliche Darstellung)



3. Obergeschoss

4

Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, 80325 München

- Vollstreckungsgericht -

Aktenzeichen: 1514 K 206/2024

Lageplan (unmaßstäbliche Darstellung)





Oda-Schaefer-Weg n. Osten



Oda-Schaefer-Weg n. Westen



August-Kühn-Straße n. Nordosten



August-Kühn-Straße n. Südwesten



Carlamaria-Heim-Straße n. Südosten



Carlamaria-Heim-Straße n. Nordwesten



Tiefgarageneinfahrt v. Südwesten



Ansicht v. Norden



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Westen



Hauseingang v. Südwesten



Treppenhaus



Treppenhaus



Aufzug



Wohnungseingangstüre

Digitale Fassung