



Von der IHK für München u. Obb.
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für Bewertung von
bebauten u. unbebauten Grundstücken

Architekt
Dipl.-Ing. (Univ.)

Herbert Schlatt

Nabburger Str. 8
81737 München

Telefon 089 - 6790 7457
Telefax 089 - 6790 7459

post@herbert-schlatt.de
www.herbert-schlatt.de

**Komprimierte Internetversion,
nur reduzierte Druckqualität !**

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der **2-Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 11** im 1. OG
Orffstr. 37, 80637 München (Neuhausen)



für das Amtsgericht München

- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1514 K 226/24**

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

Gutachten-Nr.: 2024-1-1216-0

Fertigung von 3

Wertermittlungsstichtag: 14.10.2024

Datum des Gutachtens: 31.12.2024

Das Gutachten umfasst 50 Seiten einschließlich 2 Seiten Anlagen.

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines.....	4
1.1 Auftraggeber.....	4
1.2 Auftrag.....	4
1.3 Objekt.....	4
1.4 Stichtag.....	4
1.5 Eigentümer.....	4
1.6 verwendete Unterlagen.....	4
1.7 Besichtigung.....	5
2. Objektdaten.....	6
2.1 Grundstück.....	6
2.2 Eigentümergemeinschaft.....	6
2.3 Haus Orffstr. 37.....	6
2.4 Wohnung Nr. 11.....	6
3. Grundbuch.....	7
4. Lagebeschreibung.....	8
4.1 Stadtplanausschnitt.....	8
4.2 Stadtteil Neuhausen.....	9
4.3 Grundstückslage.....	10
4.4 Wohnlage.....	10
4.5 Verkehrslage.....	12
4.6 Nachbarbebauung.....	12
4.7 Parkraumbewirtschaftung.....	13
5. Objektbeschreibung.....	14
5.1 Grundstück.....	14
5.1.1 Digitale Flurkarte.....	14
5.1.2 Luftbild.....	15
5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung.....	16
5.1.4 Eigentümergemeinschaft.....	16
5.1.5 Bebauung.....	16
5.1.6 Außenanlagen.....	17
5.2 Haus Orffstr. 37.....	17
5.2.1 Konstruktion.....	17
5.2.2 Ausstattung.....	18
5.2.3 Energieausweis.....	19
5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 11.....	20
5.3.1 Art und Lage.....	20
5.3.2 Grundriss.....	20
5.3.3 Ausstattung.....	24
5.3.4 Unterhaltszustand.....	26
5.4 Fotos.....	27

6. Angaben zur Bewirtschaftung.....	31
6.1 Nutzer / Mieter.....	31
6.2 Bewirtschaftungskosten Wohnung Nr. 11.....	31
6.3 Rücklagen.....	32
6.4 Beschlüsse.....	32
7. Beurteilung.....	33
7.1 Marktverhältnisse.....	33
7.1.1 Demographie.....	33
7.1.2 Immobilienmarkt München.....	34
7.2 Lagequalität.....	36
7.3 Objektmerkmale.....	37
8. Wertermittlung.....	38
8.1 Bewertungsverfahren.....	38
8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 11.....	39
8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht.....	39
8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung.....	41
8.2.3 Ableitung marktangepasster Vergleichspreis.....	43
8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 11.....	44
8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale.....	45
8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 11.....	46
8.3 Ableitung des Verkehrswerts.....	47
9. Zusammenfassung Verkehrswert.....	48

Anlagen:

Flächenaufstellung	Seite 1
Abkürzungsverzeichnis	Seite 2

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Aktenzeichen: **1514 K 226/24**

1.2 Auftrag

Ermittlung des Verkehrswertes
zur Vorbereitung des Versteigerungstermins
im Zwangsversteigerungsverfahren
zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
gem. Beschluss vom 01.08.2024
Zustellung der Unterlagen am 07.08.2024

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

1.3 Objekt

2 -Zimmer-Eigentumswohnung Nr. 11,
im 1. OG des Hauses
Orffstr. 37, 80637 München (Neuhausen),
Baujahr ca. 1965,
Wohnfläche (mit Balkon zu ½) ca. 47 m²,
(Wfl. beheizt ca. 44 m²),
mit Kellerabteil Nr. 11 und Speicherabteil Nr. 11

als
51/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück der
Gemarkung Neuhausen, Flst. 543/7,
Orffstr. 37, Wohnhaus, Hofraum, Tiefgarage, 797 m²
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 11

1.4 Stichtag

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist
der Tag der Ortsbesichtigung: 14.10.2024

1.5 Eigentümer

[anonymisiert]

1.6 verwendete Unterlagen

vom Gericht erhalten:
Grundbuchauszug vom 27.06.2024

von Antragstellerseite erhalten:
- keine Unterlagen

von Antragsgegnerseite erhalten:
- keine Unterlagen

vom Sachverständigen beschafft:
- Stadtplanausschnitt, Flurkartenauszug, Luftbild
(Bayerische Vermessungsverwaltung München)
- Teilungserklärung und Aufteilungspläne
(Amtsgericht München, Grundbuchamt)
- Jahresabrechnung 2022 Whg. Nr. 11
- Wirtschaftsplan 2023 Whg. Nr. 11
- Protokoll Eigentümerversamml. 2022, 2023, 2024
- Beschlussammlung
- Energieausweis vom 24.05.2019
(von der Hausverwaltung)
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung
(Gutachterausschuss für Grundstückswerte im
Bereich der Landeshauptstadt München)
- Berichte und Fachliteratur wie angegeben

1.7 Besichtigung

Ortstermin am 14.10.2024, Teilnehmer:

[anonymisiert]	Vertr. d. Antragsgegners 1)
Herr Herbert Schlatt	Sachverständiger
[anonymisiert]	Assistenz SV-Büro Schlatt

Beim Ortstermin konnte die Wohnung Nr. 11, das Kellerabteil Nr. 11 und das Speicherabteil Nr. 11 besichtigt werden.

Die Veröffentlichung von Innenaufnahmen der Wohnung wurde nicht gestattet.

2. Objektdaten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Neuhausen
Flurstücks-Nr.	543/7
Grundstücksgröße	797 m ²
Bebauung	1 Mehrfamilienhaus mit insg. 18 Wohnungen und 1 Tiefgarage

2.2 Eigentümergeinschaft

Jahr der Aufteilung	1964
Wohnungen	18 Stück
TG-Stellplätze	12 Stück

2.3 Haus Orffstr. 37

Art	Mehrfamilienwohnhaus
Baujahr	ca. 1965
Geschosse	KG, EG, 1. - 2. OG teilausgebautes DG
Einheiten im Haus	18 Wohnungen

2.4 Wohnung Nr. 11

Grundbuch Blatt	Neuhausen, 3445
Miteigentumsanteil	51/1.000
Sondereigentum	Wohnung Nr. 11
Lage	1. OG links
Art	2 -Zimmer-Wohnung
Wohnfläche (mit Balkon zu ½)	ca. 47 m ²
Wohnfläche beheizt	ca. 44 m ²
Kellerabteil	Nr. 11
Größe	ca. 4 m ²
Speicherabteil	Nr. 11
Größe	ca. 4 m ²

3. Grundbuch

Grundbuch von Neuhausen, Blatt 3445

Bestandsverzeichnis

Grundbuch von		Neuhausen		Band 146 Blatt 3445		Bestandsverzeichnis		1	
Lfd. Nr. der Eintragungen	Bisherige Lfd. Nr. der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung	Flurstück	Liegenschaftsbuch	Lage und Wirtschaftsart	ha	a	qm	
1	2	3				4			
1	-	51 /1000 (51 Tausendstel)	Miteigentumsanteil an dem Grundstück Neuhausen 543/7		Orffstraße 37 Hofraum, Wohnhaus, Garten, Terrasse, NNr. 717/65		07	97	
		verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan Nr. 12996 mit Nr. 11 bezeichneten Wohnung.							
		Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Band 146 Blätter 3435 mit 3464) gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.							
		Zur Veräußerung ist die schriftliche Einwilligung des Verwalters erforderlich. Dies gilt nicht im Falle einer Veräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter oder wenn Veräußerer die Firma "DOMUS-Gesellschaft für neuzeitlichen Haus- und Wohnungsbau mit beschränkter Haftung" mit dem Sitz in München oder eine Hypothekbank oder eine öffentlichrechtliche Bodenkreditanstalt ist.							
		Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 4. Dezember 1964 Bezug genommen. Eingetragen am 1. Juni 1965.							

Abteilung I

lfd. Nr. 2 d-f, 2.7-2.9: Eigentümer: [anonymisiert]

Abteilung II

lfd. Nrn. 1 - 2:

- gelöscht -

lfd. Nr. 3:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet.

Abteilung III

Die Eintragungen bleiben bei der Ermittlung des Verkehrswerts unberücksichtigt.

4. Lagebeschreibung

4.1 Stadtplanausschnitt

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



Detailausschnitt:
Grundstückslage
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



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

4.2 Stadtteil Neuhausen

Neuhausen-Nymphenburg ist der 9. Stadtbezirk der bayerischen Landeshauptstadt München und verfügt neben einer breiten Palette von Unternehmen aus dem Bereich Handel und Dienstleistungen über zahlreiche öffentliche Einrichtungen, u. a. die Niederlassung der Deutschen Bahn AG, das Bundeswehr-Verwaltungszentrum, zahlreiche Krankenhäuser (wie das Rotkreuz-Krankenhaus, das Deutsche Herzzentrum, das Krankenhaus der Barmherzigen Brüder, das Krankenhaus Dritter Orden mit Kinderklinik) sowie andere bedeutende Sozial-einrichtungen.

Neuhausen erstreckt sich vom Innenstadtrand im Osten, wo es an die Maxvorstadt und Schwabing-West angrenzt, bis nach Nymphenburg im Westen. In seiner Nord-Süd-Ausdehnung reicht der Stadtteil von Olympiapark und Westfriedhof bis zu den Gleisanlagen der Bahnstrecke Hauptbahnhof-Pasing.

Im ursprünglichen Neuhausen bestimmen vor allem entlang der Nymphenburger Straße und rund um den Rotkreuzplatz mächtige Wohn- und Geschäftshäuser vorwiegend aus der Zeit vor dem Ersten Weltkrieg das Bild. In den meist ruhigen Nebenstraßen dominieren Wohnhäuser mit teilweise repräsentativen Altbeständen. Knapp die Hälfte des Neuhauser Immobilienbestands steht unter Ensemble- oder Denkmalschutz.

Im südlichen Teil Neuhausens finden sich entlang der Gleisanlagen im Bereich der Arnulfstraße umfangreiche Eisenbahner-Siedlungen, an die sich weiträumige Wohnsiedlungen aus der Zwischenkriegszeit anschließen. Neuhausen ist insgesamt ein sehr grüner Stadtteil mit vielen Bäumen.

Die Landshuter Allee, als Teil des Mittleren Rings, ist eine der wichtigsten und meist befahrenen Verkehrsadern Münchens.¹

1 nach: https://stadt.muenchen.de/infos/bezirk9_neuhausen-nymphenburg.html
und: <https://www.muenchen.de/stadtteile/neuhausen-wissenswertes-tipps-und-infos>

4.3 Grundstückslage

Die Orffstraße verläuft von der Volkartstraße nach Norden bis zum Dom-Pedro-Platz, dabei überquert sie die Ruffinstraße.

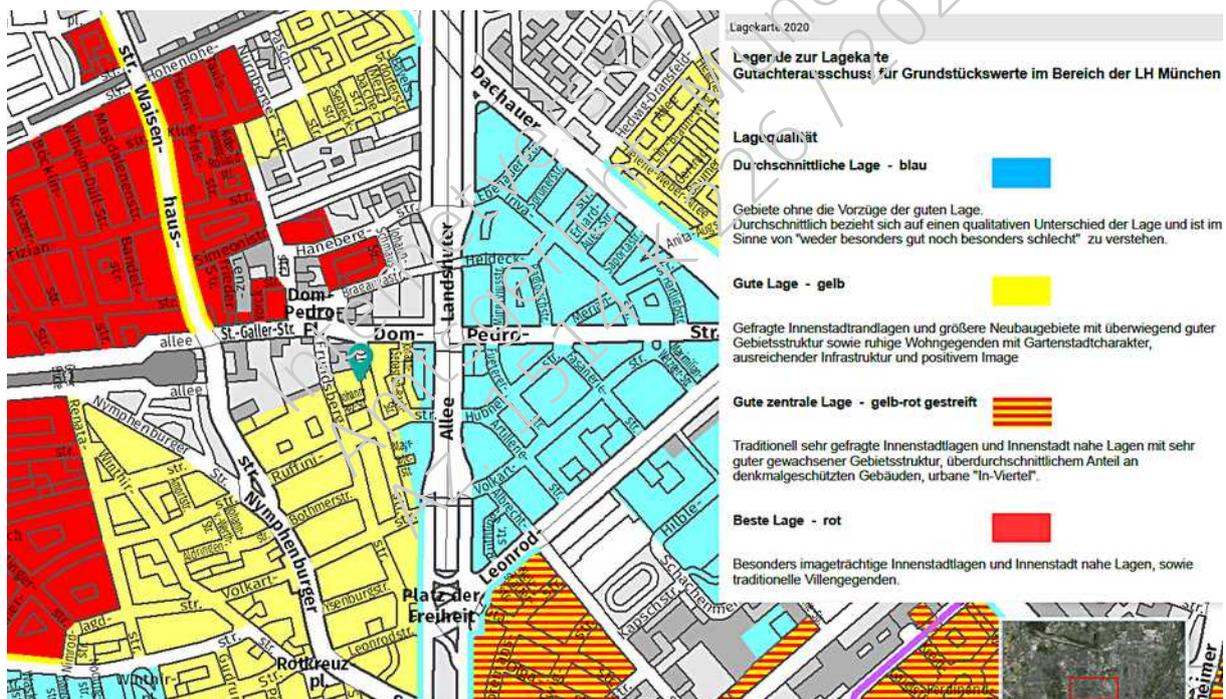
Das Bewertungsobjekt befindet sich ca. 110 m südlich des Dom-Pedro-Platzes auf der westlichen Straßenseite.

Östlich, ca. 200 m Luftlinie entfernt, verläuft die Landshuter Allee, als Teil des Mittleren Rings.

4.4 Wohnlage

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

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

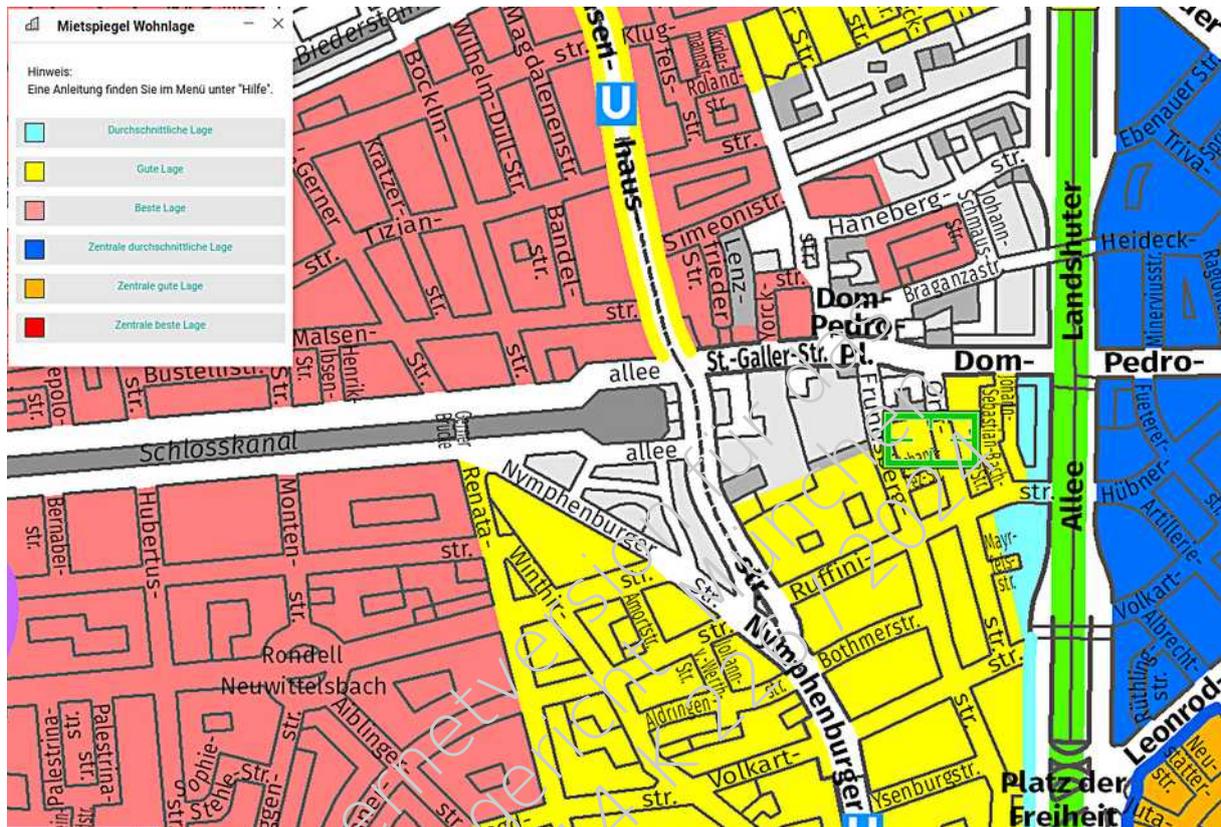


Gute Lage:

„Gefragte Innenstadtrandlagen und größere Neubaugebiete mit überwiegend guter Gebietsstruktur sowie ruhige Wohngegenden mit Gartenstadtcharakter, ausreichender Infrastruktur und positivem Image.“

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

Ausschnitt aus der Lagekarte 2023 o.M.
(Markierung = Lage des Bewertungsobjekts)



Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in der Nähe vorhanden,
Staatliche Grundschule und Kinderkrippe am Dom-Pedro-Platz bzw. an der Dom-Pedro-Straße in unmittelbarer Nachbarschaft,
weiterführende Schulen in der Nähe vorhanden.

Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten im ca. 2,2 km entfernten Nymphenburger Schlosspark, im ca. 1 km nördlich liegenden Dantebad und im ca. 2,7 km nordöstlich liegenden Olympiapark.

4.5 Verkehrslage

Individualverkehr:

zur B2R Landshuter Allee ca. 300 m
Teil des Mittlerer Rings, von da Zufahrt zu allen
Autobahnen rund um München
zum Stadtzentrum (Marienplatz - Luftlinie) ca. 3,7 km

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:

Haltestelle Dom-Pedro-Straße	ca. 200 m
Bus Nr. 144	
Haltestelle Neuhausen	ca. 450 m
Bus Nr. 144, Tram 12	
U-Bahnhof Rotkreuzplatz (U1, U7)	ca. 600 m
Bus Nr. 53, 62, 63, 144, N43, N44	
Tram 12	

4.6 Nachbarbebauung

Nördlich und südlich angrenzend kleinere Mehrfamilienhäuser, etwa aus der selben Bauzeit, mit selber Höhenentwicklung und in ähnlicher Gestaltung.

Auf dem übernächsten nördlichen Nachbargrundstück befindet sich die Staatliche Grundschule am Dom-Pedro-Platz, gegenüber der Schule die Kinderkrippe an der Dom-Pedro-Straße.

Auf der gegenüber liegenden Straßenseite liegt eine zweigeschossige Häuserzeile mit Walmdach aus früherer Bauzeit.

4.7 Parkraumbewirtschaftung

Die Adresse des Bewertungsobjekts liegt im ausgewiesenen Parklizenzgebiet „Rotkreuzplatz Nord (Neuhausen)“

Pfeil = Lage des Bewertungsobjekts



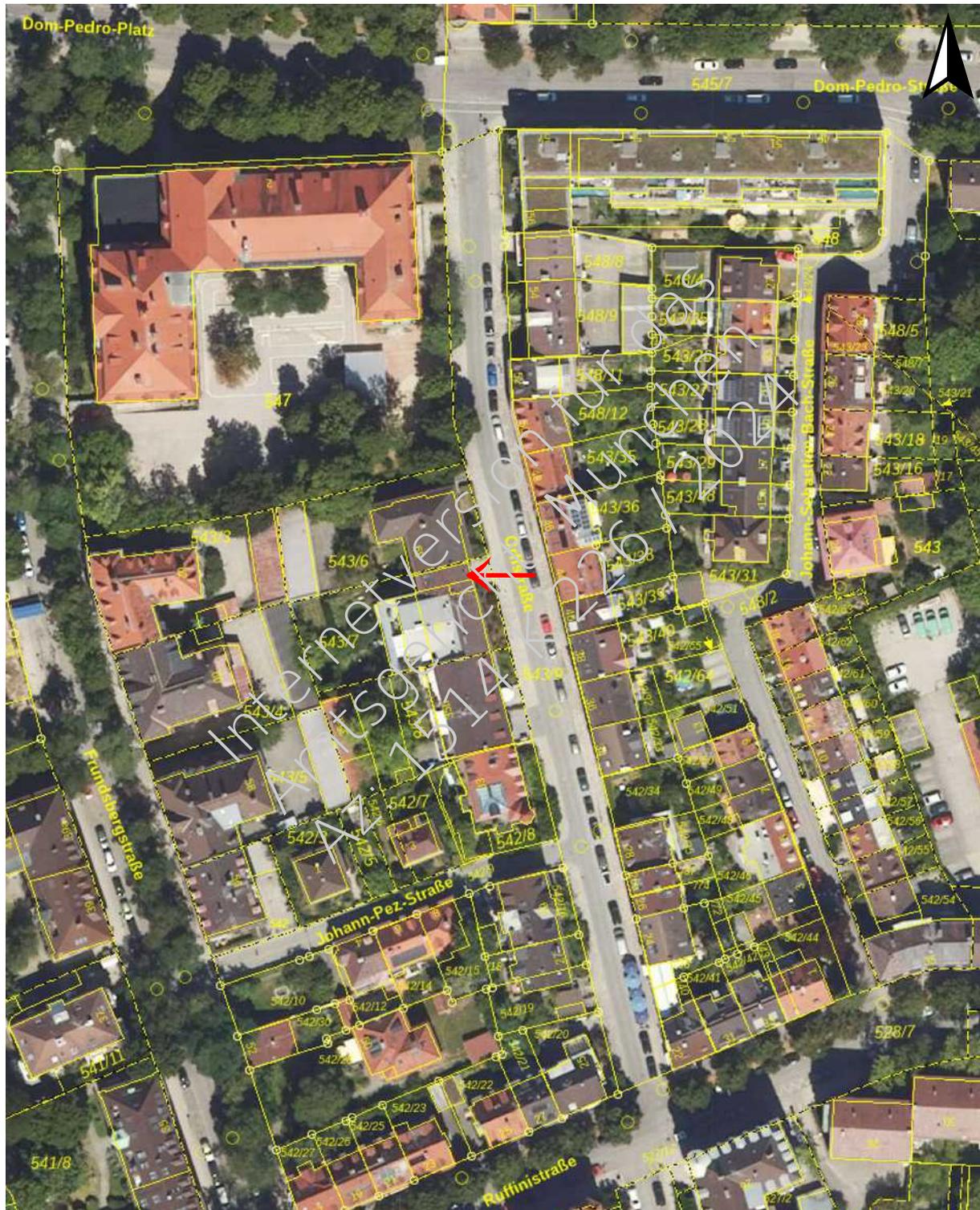
Die Straße im Bereich vor dem Haus ist ausgewiesen als „Halt- und Parkverbot“ bzw. auf der gegenüberliegenden Straßenseite für „Bewohnerparken“, d.h. Parken ist nur mit Lizenz erlaubt.

5.1.2 Luftbild

mit digitaler Flurkarte überlagert

(roter Pfeil = ca.-Lage Wohnung Nr. 11)

M.: ca. 1 : 1.250



Geobasisdaten: Bayerische Vermessungsverwaltung

5.1.3 Zuschnitt, Beschaffenheit, Erschließung

Das Grundstück Flurstück 543/7 ist annähernd rechteckig geschnitten, Größe laut Grundbuch 797 m², annähernd eben auf Gehsteigniveau.

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

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

Die Orffstraße ist fertig ausgebaut und beleuchtet, Fahrbahn mit Granitsteinen gepflastert, auf beiden Seiten gepflasterte Gehsteige, Längsparken nur auf der gegenüber liegenden östlichen Straßenseite.

5.1.4 Eigentümergemeinschaft

Die Aufteilung in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte 1964, die Eigentümergemeinschaft umfasst 18 Wohnungen und 12 Tiefgaragenstellplätze.

5.1.5 Bebauung

Baujahr ca. 1965, die Bebauung auf dem Grundstück 543/7 besteht aus einem Mehrfamilienhaus mit KG, EG, 2 Obergeschossen und teilausgebautem Dachgeschoss.

Die Tiefgarage befindet sich teils unter dem Haus, teils dahinter unter dem Garten, Ein- und Ausfahrtsrampe im EG und KG entlang der Nordgrenze, von bzw. zur Orffstraße.

5.1.6 Außenanlagen

Der Zugang zum Haus Orffstr. 37 und zur Tiefgarage ist mit Gehwegplatten gepflastert, südlich davon ist der Vorgartenbereich mit Holzstaketenzaun eingefriedet und dahinter mit Büschen bepflanzt. Neben der Tiefgaragenzufahrt stehen die Müllcontainer für das Haus.

Der rückwärtige Gartenbereich ist größtenteils als Sondernutzungsfläche für die EG-Wohnungen Nr. 1 und 2 ausgewiesen, nur ein schmaler Streifen an der Westgrenze ist Gemeinschaftsfläche (als Trockenplatz und Kinderspielplatz ausgewiesen).

5.2 Haus Orffstr. 37

Das Haus Orffstr. 37 auf dem Grundstück 543/7 ist ein Mittelhaus in einer straßenbegleitenden Zeile von gleichartigen Mehrfamilienhäusern, mit KG, EG, 2 Obergeschossen und teilausgebautem Dachgeschoss, im Haus befinden sich 18 Wohnungen.

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

5.2.1 Konstruktion

Bauzeitübliche Massivbauweise:

Kellerwände Beton, 30 cm stark,
ab EG Ziegelmauerwerk, Außenwände ca. 30 cm stark, Fassaden verputzt und gestrichen,
Wohnungstrenn- und Tragwände 24 cm stark,
Innenwände 7 cm stark,
Decken und Treppen Stahlbeton,

Holzdachstuhl als Pfettendach, Dachdeckung engobiierte Dachpfannen,
Spenglerarbeiten verzinktes Blech, hell gestrichen.
Dach im Speicherbereich nicht gedämmt

5.2.2 Ausstattung

Hauseingang	<p>Zurückgesetzter Hauseingang an der Orffstraße neben der Tiefgaragen- Ein- und Ausfahrt, 6-stufige Treppe hinauf zur Haustür, Podest und Stufen mit Granitbelag, Briefkästen rechts an der Wand vor der Eingangstür</p> <p>Eingangselement Metallrahmen mit Klarglasfüllung, links einflügelige Haustür, rechts mit schmalem feststehenden Seitenteil, breiter Holzstoßgriff, rechts mit eingebauter Klingelanlage, oben feststehendes Oberlicht.</p>
Treppenhaus	<p>Nach der Eingangstür schmales Treppenhaus, gegenüber der Treppe abgehender Erschließungsflur zu den Wohnungen im EG, hier Flur mit blauem PVC-Boden,</p> <p>einläufige Treppen aus Stahlbeton, Tritt- und Setzstufen mit hellem Natursteinbelag, mitlaufendes Treppengeländer mit hell lackierten senkrechten Metallstäben mit schwarzem PVC Handlauf.</p> <p>Treppeniure und -Podeste mit Natursteinbelag, in den abgehenden Erschließungsfluren zu den Wohnungen hellblauer oder heller PVC-Boden, Wände verputzt und hell gestrichen.</p> <p>Wohnungseingangstüren in beigebraun lackierten Holzzargen mit glatten, dunkel furnierten Türblättern mit Türspion</p>
Aufzug	kein Aufzug vorhanden
Heizung	laut Energieausweis: Heizwerk, fossil Baujahr Wärmeerzeuger 2015
Warmwasserversorgung	zentral über Heizungsanlage

Waschküche

Waschküche im Speicher,
Boden Estrich gestrichen, Heizkörper, Dachflächen-
fenster
Gemeinschafts-Waschmaschine und -trockner mit
Münzbetrieb

daneben Trockenraum,
Boden PVC, Ausgußbecken, Heizkörper
2 Dachflächenfenster

5.2.3 Energieausweis

Energieausweis vom 24.05.2019

erfasster Energieverbrauch des Gebäudes:

Endenergieverbrauch „D“	122,6 kWh/(m ² a)
Primärenergieverbrauch	159,4 kWh/(m ² a)

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 226 / 2024

5.3 Beschreibung Wohnung Nr. 11

Die Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Die Beschreibung stützt sich überwiegend auf den Aufteilungsplan und die Eindrucksbesichtigung beim Ortstermin, sie gibt den optisch erkennbaren Zustand wieder und beschreibt die dominierenden bzw. relevanten Merkmale, in Teilbereichen können Abweichungen vorliegen.

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

5.3.1 Art und Lage

Die zu bewertende Wohnung befindet sich im Haus Orffstr. 37, im 1. OG links, über der Tiefgaragen-Ein- und Ausfahrt.

2-Zimmer-Wohnung mit Ausrichtung zur Ostseite (Küche und Schlafzimmer) und Westseite (Wohnzimmer mit loggiaartigem Balkon)

Zur Wohnung gehört das Kellerabteil Nr. 11 und das Speicherabteil Nr. 11.

5.3.2 Grundriss

Nach der Eingangstür kleiner Flur, von dem aus alle Räume erschlossen werden:

Nach der Eingangstür rechts kleiner Abstellraum, geradeaus Küche, daneben Schlafzimmer, beide je mit Fenster nach Osten (Straßenseite), auf der Stirnseite innenliegendes Bad ohne Fenster, links Wohnzimmer mit davor liegendem loggiaartigem Balkon nach Westen.

Wohnfläche

- beheizt ca. 44 m²

- mit Balkon zu ½ ca. 47 m²

(Flächenaufstellung s.Anlage)

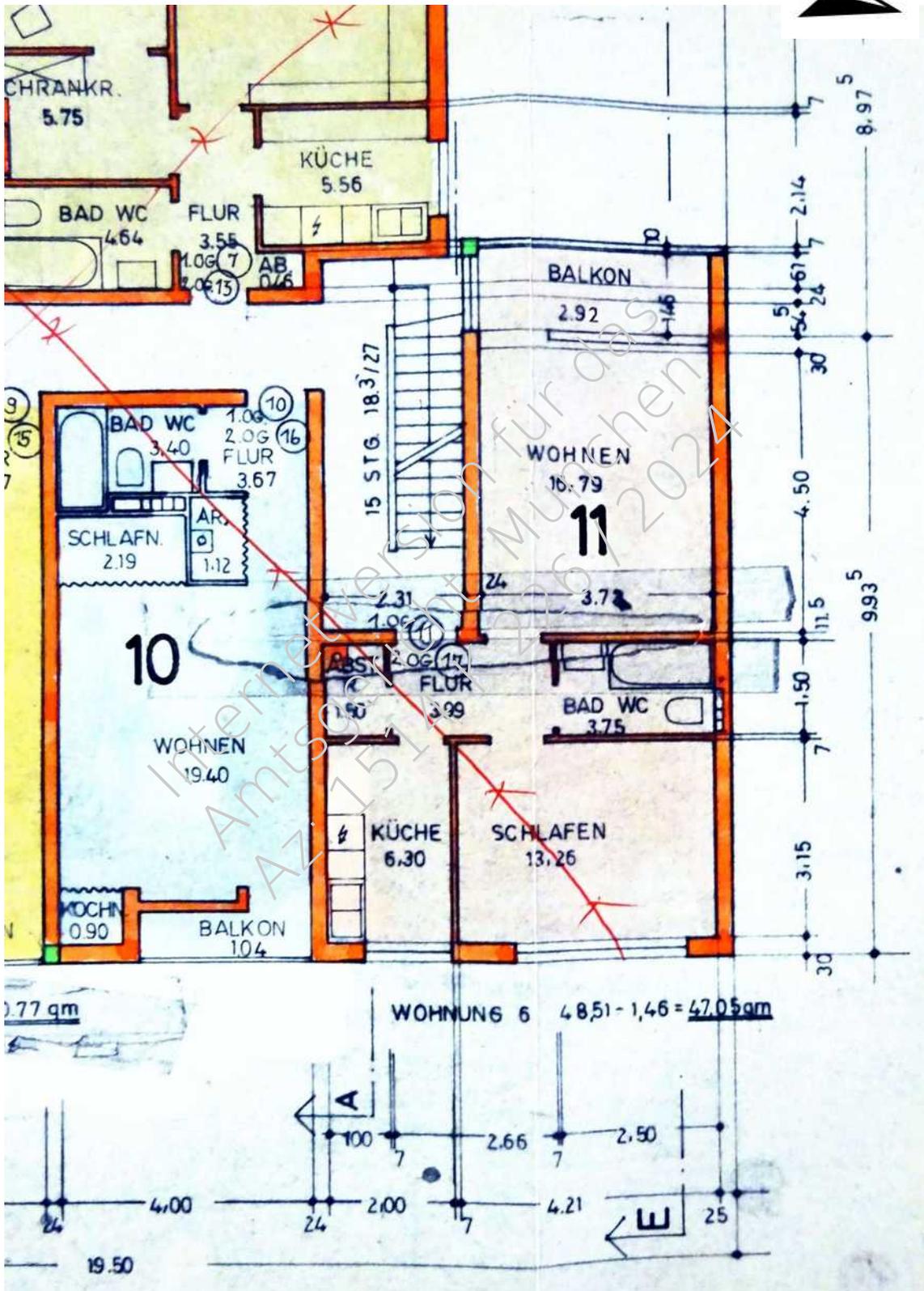
Anmerkung:

Zum Stichtag führt eine interne Verbindungstür vom Abstellraum in die Nachbarwohnung Nr. 10.

Grundriss Wohnung Nr. 11

Haus Orffstr. 37, 1. OG
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan

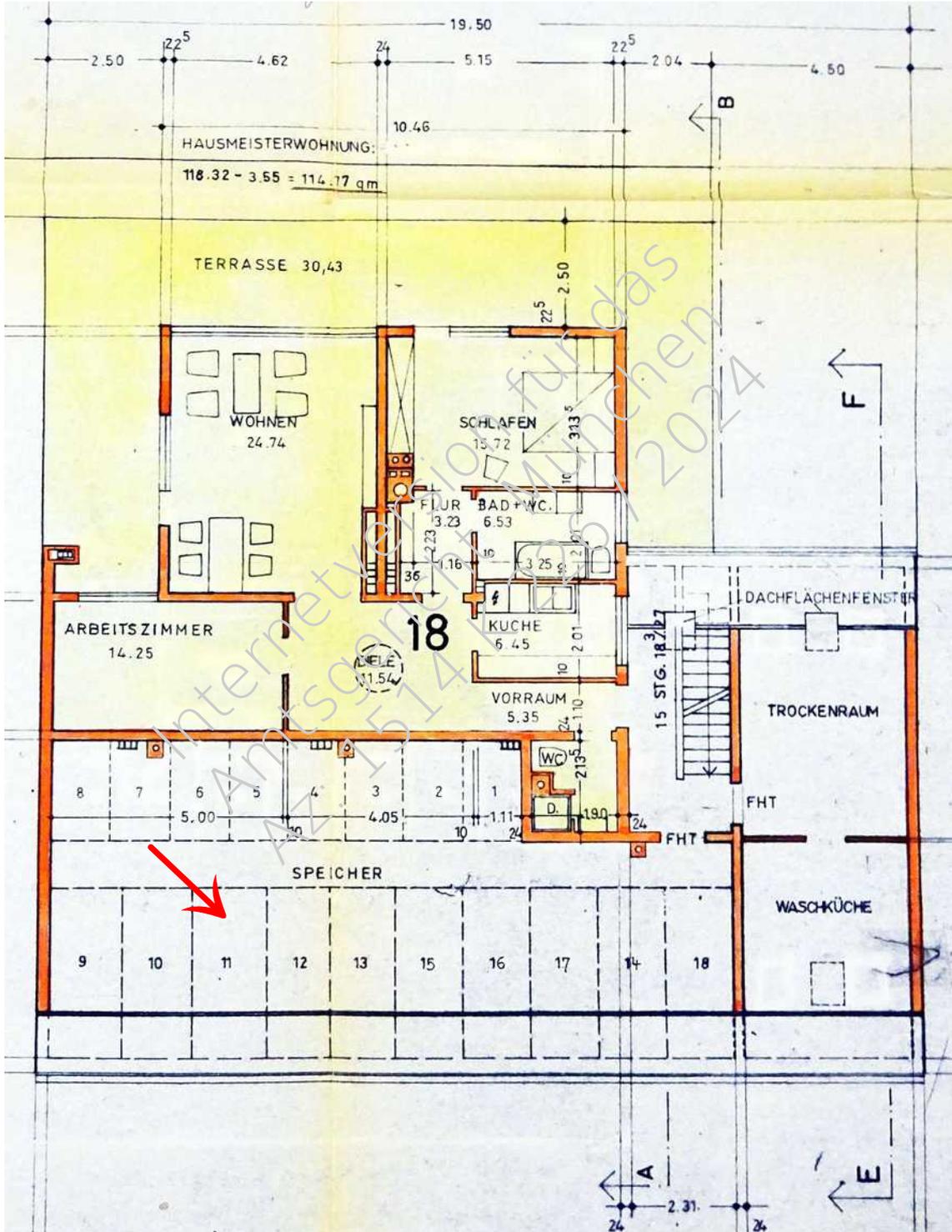
ohne Maßstab



Grundriss Dachgeschoss mit Speicher

Haus Orffstr. 37, Dachgeschoss
Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan
(Pfeil = Speicherabteil Nr. 11)

ohne Maßstab



5.3.3 Ausstattung

Wohnungstür	Holzzarge, glattes Türblatt (Zimmertürqualität), innen weiß lackiert, außen dunkel furniert mit Türspion Klingel-/Sprechanlage
Wände und Decken	verputzt und gestrichen oder tapeziert
Innentüren	Holzumfasungszargen mit glatten, weiß lackierten Türblättern, zum Wohnzimmer mit Glasfüllung, Leichtmetalldrückergarnituren
Fenster	weiße Kunststofffenster, 2-fach verglast, nach Angabe aus ca. 2013, alle Fenster mit Rollläden mit Gurtzug, elektrisch betrieben (nachgerüstet in Eigenleistung)
Bodenbeläge	In der Küche heller PVC- Belag, im Wohnzimmer Würfelparkett aus der Bauzeit, im Flur und Schlafzimmer Laminat mit hellem Holzdekor, im Bad Fliesen
Bad	Ausstattung nach Ang. vor ca. 20 Jahren erneuert. Bad innenliegend ohne Fenster, Anschluß an Lüftungsschacht, aber kein Ventilator, Handtuchtrockenheizkörper hinter der Tür, Boden mit hellblau marmorierten Fliesen, diagonal verlegt, Wände ca. türhoch weiß gefliest, mit umlaufender Bordüre. Sanitärausstattung weiß: Waschbecken mit hellblauem Unterbauschrank und verchromter Einhebelmischbatterie, Stand-WC mit Druckspüler, anstelle der Badewanne: Eckdusche mit Falttür als Spritzschutz, verchromte Einhebelmischarmatur
Küche	Die Kücheneinrichtung ist als Möblierung <u>nicht mit bewertet</u> . Anschlüsse für E-Herd, Spülmaschine, Spüle, und Kühlschrank vorhanden, unter dem Küchenfenster neuerer Flachheizkörper

Heizung	Zentralheizung, unter den Fenstern Rippenheizkörper aus der Bauzeit mit Thermostatventilen und Heizungszählern, in der Küche Flachheizkörper, nach Angabe vor ca. 5 Jahren erneuert im Bad Handtuchrocknerheizkörper.
Elektro	aus der Bauzeit Alte Sicherungsverteilung mit 3 Schraubsicherungen kein FI-Schutzschalter, Elektroherd in der Küche nur 1 Phase helle Flächenschalter, wenig Steckdosen
Balkon	Loggiaartiger Balkon vor dem Wohnzimmer, Richtung Westen, Betonboden mit hellen Fliesen, Bodenablauf durch Rohr niedrigere Betonbrüstung mit aufgesetztem Metall-Handlauf aus verzinkten Metallrohren nach Angabe ca. aus 2004. Auf der linken Seite Wand zum Treppenhaus, mit Glasbausteinen und offenbarem Fenster, daneben liegt das Küchenfenster der Nachbarwohnung Nr. 7, ca. 0,5 m vom Balkon entfernt. Direkt unter dem Balkon liegt die offene Zufahrt zur Tiefgarage mit dem Rolltor am unteren Rampenende.
Möblierung	Die vorhandene Möblierung ist nicht mitbewertet.
Kellerabteil	Kleines Kellerabteil, Abtrennung mit Holzlattenverschlag, kein eigenes Licht, keine Steckdose
Speicherabteil	Im Dachgeschoss liegt ein zusätzliches kleines Speicherabteil, unter der Dachschräge, Abtrennung mit Holzlattenverschlag, kein eigenes Licht, keine Steckdose

5.3.4 Unterhaltszustand

Dieses Gutachten stellt keine Bewertung der Bausubstanz dar. Beschrieben ist nur der beim Orts-termin offensichtliche Zustand, weitergehende Untersuchungen, Bauteilöffnungen oder technische Funktionsprüfungen wurden nicht vorgenommen.

Insgesamt altersgemäßer Zustand mit deutlichen Gebrauchsspuren, vor Neubezug ist eine durchgreifende Renovierung erforderlich.

Zum Stichtag ist eine Verbindungstür vorhanden vom Flur (Abstellraum) der Wohnung Nr. 11 in das Wohnzimmer der Nachbarwohnung Nr. 10. Um die Abgeschlossenheit der Wohnung wieder herzustellen, ist der Rückbau der Tür (Wiederverschließen der Wohnungstrennwand) erforderlich.

Anmerkung:

Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar, erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand vom unterzeichnenden Sachverständigen nicht statt (diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Baumängel/-schäden verwiesen).

Ebenso wurde der Bestand grundsätzlich nicht auf schadstoffhaltige/ gesundheitsschädliche Baumaterialien überprüft (z. B. Asbest, Formaldehyd, etc.). Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Wasser, Elektro, etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich - wenn nicht besonders vermerkt - die Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wurden vom Unterzeichner keine Untersuchungen hinsichtlich Schall-, Wärme- und Brandschutz (bzw. Brandschutzkonzept), Statik, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Boden-/ Gebäudeverunreinigungen/ Altlasten, Elektrosmog, sonstige schädliche Umwelteinwirkungen, etc. durchgeführt bzw. beauftragt.

5.4 Fotos

Haus Orffstr. 37

Pfeile = Lage Wohnung Nr. 11



Ansicht von Nordosten (Orffstraße)

Ansicht von Osten (Orffstraße)



Ansicht von Südosten (Orffstraße)

Ansicht von Westen (von der TG-Rampe)

Fotos

Haus Orffstr. 37



Hauseingang und TG-Zufahrt

Zugang



Aufgang zur Haustür



Hauseingang - Innenseite



Treppenhaus 1.OG mit Tür zu Whg. Nr. 11

Fotos

Haus Orffstr. 37

1. OG



Treppenh. 1.OG mit Fens. z. Balkon Whg. 11

Blick auf Balkon der Wohnung Nr. 11



Balkon Whg. 11 mit nebenlieg. Fenstern

Blick vom Balkon Whg. Nr. 11 nach Westen

Fotos

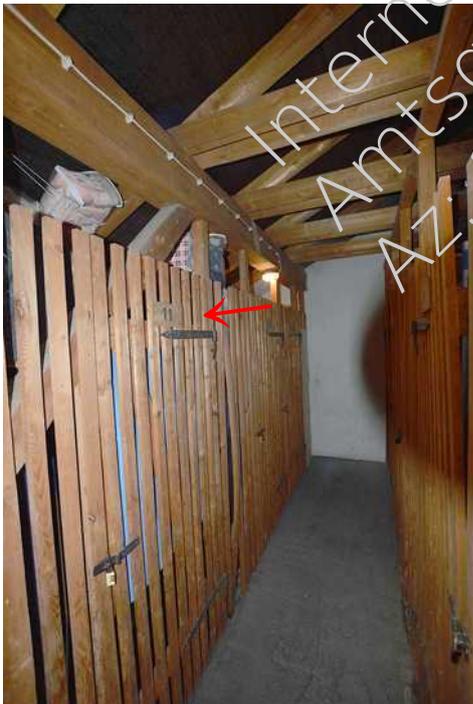
Haus Orffstr. 37



Treppenhaus zum DG



gemeinschaftl. Waschküche im DG



DG: Speicherabteil Nr. 11



KG: Kellerabteil Nr. 11

6. Angaben zur Bewirtschaftung

6.1 Nutzer / Mieter

Die Wohnung wird zum Stichtag von einem Mit-eigentümer und dessen Familie selbst bewohnt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

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

6.2 Bewirtschaftungskosten Wohnung Nr. 11

Bewirtschaftungskosten
laut Jahresabrechnung vom 01.01. – 31.12.2022
für **Wohnung Nr. 11**

(Verteilerschlüssel ist teils das Verhältnis der MEA-Anteile, teils das Verhältnis der Wohn-/Nutzflächen)

umlagefähige Kosten	
Betriebskosten	908,08 €
Heizung / WW	2.483,98 €
Summe	3.392,06 €

Nicht umlagefähige Kosten	
Verwaltergebühr Whg.	385,56 €
ff.d. Instandhaltung	290,13 €
Sonstiges	362,89 €
Summe	1.038,58 €

Einnahme	
Sonstige Einnahmen	63,72 €
Summe	63,72 €

Bewirtschaftungskosten insges. 4.366,92 €

Zuführung Erhaltungsrücklage	765,00 €
Entnahme Erhaltungsrücklage	
	765,00 €

Summe Bewirtschaftungskosten
mit Zuführung Erhalt.-Rücklage: **5.131,92 €**

Kennzahlen:

Bezogen auf die Wohnfläche von 47 m² ergeben sich folgende Beträge monatlich:

Betriebskosten	1,61 €/m ²
Heizung / Warmwasser	4,40 €/m ²
Summe umlagefähige Kosten	6,01 €/m ²
Bewirtschaftungskosten insgesamt mit Zuführung Erhaltungsrücklage	7,74 €/m ²
Hausgeld zum Stichtag monatlich	365,25 €
zuzügl. Zuführung Rücklagen	63,75 €

6.3 Rücklagen

Erhaltungsrücklage

Ist-Erhaltungsrücklage Gebäude	
Stand: 31.12.2023	173.055,61 €

6.4 Beschlüsse

In der Eigentümerversammlung am 26.06.2023 wurde unter anderem beschlossen:

*„17 Tiefgarage Streusalzeintrag (Chlorideintrag) - Sanierungsmaßnahmen Beschlussantrag:
Ein Sachverständiger wird in Absprache Hausverwaltung / Beirat zur Ermittlung des Schadensmaßes in der TG und der Erarbeitung möglicher Sanierungsmaßnahmen beauftragt. Die Auswahl des Sachverständigen erfolgt in Absprache Beirat/ Verwaltung. Kosten max 10.000,- €.“*

Es wurden keine Maßnahmen beschlossen, die über Sonderumlagen finanziert werden sollen.

7. Beurteilung

7.1 Marktverhältnisse

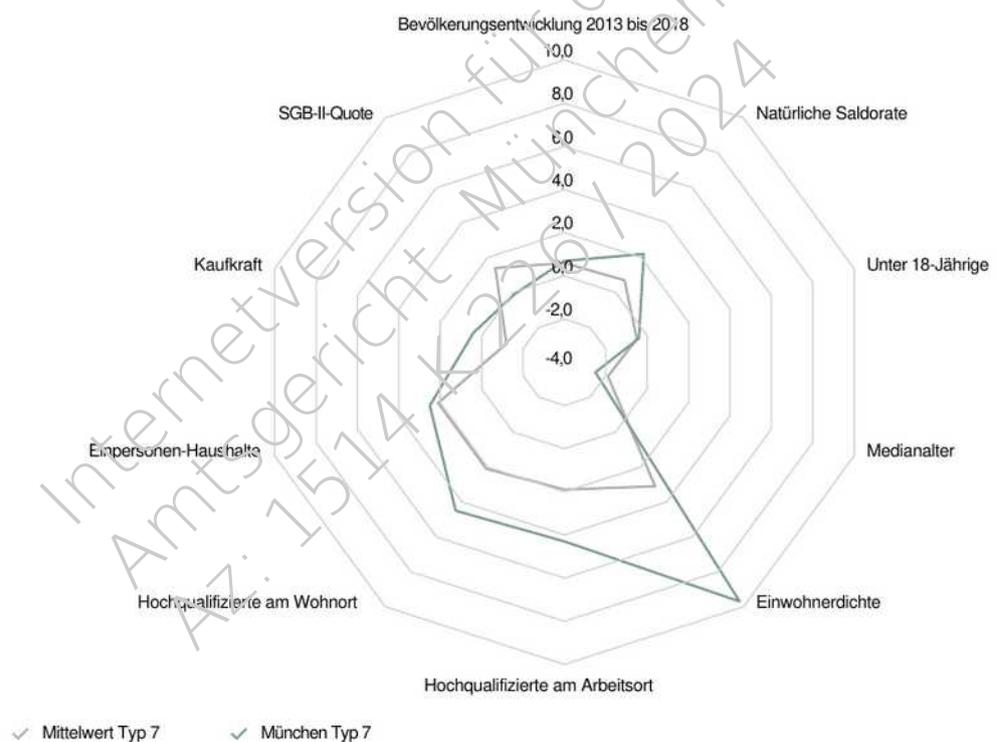
7.1.1 Demographie

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

„Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“.

München - Demografiety 7

Großstädte und Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik



Quelle: Statistische Ämter der Länder, BA, ZEFIR, Faktor Familie GmbH, eigene Berechnungen

Datenlizenz Deutschland - Namensnennung - Version 2.0

| Bertelsmann Stiftung

Dementsprechend kann aus demografischer Sicht mit einer positiven Bevölkerungsentwicklung und entsprechender Nachfrage nach Wohnraum gerechnet werden.

2 www.wegweiser-kommune.de Ort: München

7.1.2 Immobilienmarkt München

Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses München: ³

Auszug aus dem Immobilienmarktbericht 2023 des
Gutachterausschusses München:

„Vertragsanzahl und Geldumsatz

Auf dem Münchner Immobilienmarkt sind im Jahr 2023 die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte und der Geldumsatz weiter deutlich zurückgegangen. Die Vertragszahlen bezogen auf die Teilmärkte „unbebaute Grundstücke“, „bebaute Grundstücke“ und „Wohnungs- und Teileigentum“ sind im Jahr 2023, wie auch im Vorjahr am deutlichsten im Segment der „unbebauten Grundstücke“ gesunken. Bezogen auf den Geldumsatz ist im Jahr 2023 der Teilmarkt der „bebauten Grundstücke“ am stärksten zurückgegangen.

Insgesamt wurden rund 8.200 Immobilientransaktionen (Kaufgeschäfte, Versteigerungen und Erbbaurechte) registriert. Damit lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Teilmarkt der unbebauten Grundstücke sank die Anzahl um 22 %. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ergab sich ein Rückgang von 11 %.

Der Geldumsatz mit einer Gesamtsumme von rund 7,5 Milliarden Euro lag nochmal 37 % unter dem historisch niedrigen Wert aus dem Vorjahr.

Wohnungs- und Teileigentum

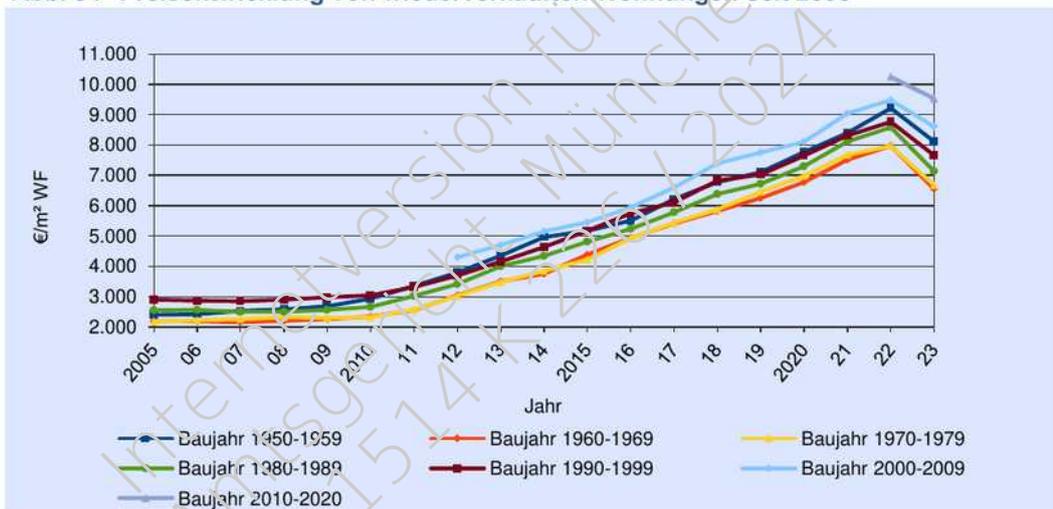
Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Rückgang der Vertragsanzahl (minus 11 %) ebenfalls im Rückgang des Geldumsatzes mit 22 % wider.

3 Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München, Jahresbericht 2023, (= jüngster zum Stichtag zur Verfügung stehender Marktbericht, veröffentlicht im Juni 2024)

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2023 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und gute Wohnlagen, bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahres lagen.“

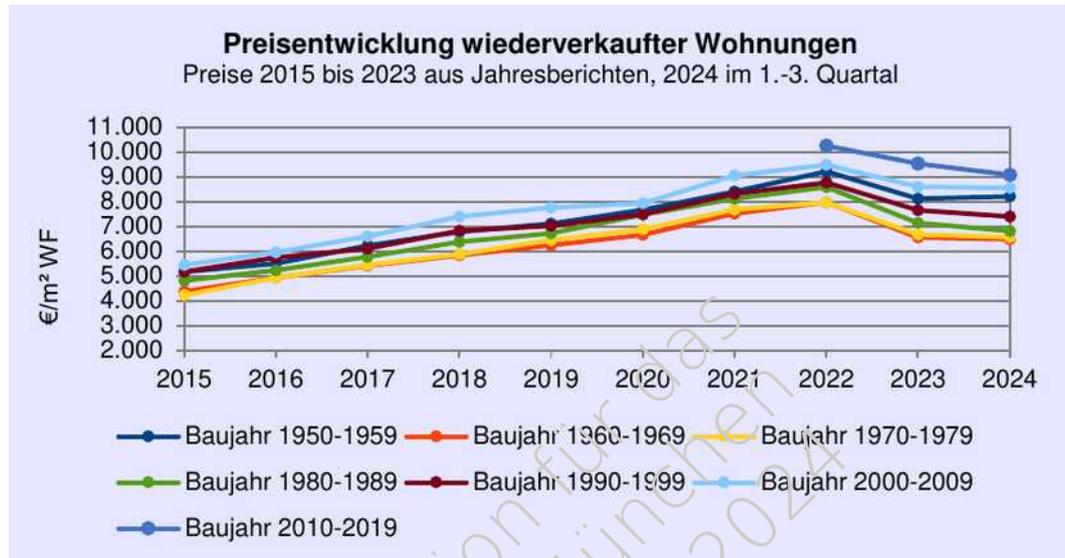
Abb. 34 Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005*



* Mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen

Auszug aus der **Herbstanalyse 2024** des Gutachterausschusses München:

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



Anmerkung: Die Baujahrsgruppe des Bewertungsobjekts ist rot dargestellt.

7.2 Lagequalität

Laut Lagekarte des Gutachterausschusses 2022 und Mietspiegel 2023 „gute“ Lagequalität an einer ruhigen Seitenstraße, die örtliche Infrastruktur (Einkaufsmöglichkeiten, Schulen) und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind gut.

7.3 Objektmerkmale

Baujahr des Hauses ca. 1965, allgemein bauzeitgemäße mittlere Ausstattungsqualität.

Die Mikrolage der Wohnung Nr. 11 ist erheblich beeinträchtigt:

- Sie liegt im 1. OG direkt über dem Hauseingangsbereich und direkt über der TG-Ein- und Ausfahrtsrampe im EG, die nach oben bis unter die OG-Wohnung offen ist (siehe Fotos). Art und Umfang der Dämmung der Deckenunterseite sind nicht bekannt, jedoch könnte diese Situation zumindest mitursächlich sein für die ungewöhnlich hohen Heizkosten der Wohnung (s. 6.2).
- Der loggiaartige Balkon, auf der Westseite vor dem Wohnzimmer liegt ebenfalls direkt über der TG-Rampe, er ist durch die weit vorspringende Hauswand auf der Südseite die meiste Zeit verschattet und von dem in dieser Wand befindlichen Fenster der Nachbarwohnung, das weniger als einen Meter vom Balkon entfernt ist, gut einsehbar. (s. Foto)
- Zusätzlich liegt auf der Schmalseite des Balkons das Treppenhaus, hier mit einer Glasbausteinwand zum Balkon, in der ein Kippfenster eingebaut ist, das direkt zum Balkon öffnet. (s. Foto)

Der Grundriss der Wohnung ist wirtschaftlich geschnitten, alle Räume sind über den Flur erschlossen, die Küche hat ein Fenster, nur das Bad ist innen liegend ohne Fenster.

Die Ausstattung der Wohnung stammt in großen Teilen noch aus der Bauzeit, es wurden nur Teil-Renovierungen durchgeführt (Bodenbeläge teilweise, Bad).

Insgesamt altersgemäßer Zustand mit deutlichen Gebrauchsspuren, vor Neubezug ist eine durchgreifende Renovierung erforderlich.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil in üblicher Größe und baualtersüblichen Ausstattung, sowie ein zusätzliches Speicherabteil im Dachgeschoss unter der Dachschräge.

Ein TG-Stellplatz gehört nicht zur Wohnung.

8. Wertermittlung

8.1 Bewertungsverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes sind gem. § 6 (1) ImmoWertV_2021 grundsätzlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung sowie der Datenlage entsprechend marktüblich nach dem Vergleichswert bewertet und der Verkehrswert dann unter Berücksichtigung der Marktverhältnisse abgeleitet.

Das Vergleichswertverfahren stellt bei den in München gegebenen Marktverhältnissen und den vorhandenen Marktdaten das geeignete Verfahren zur Bewertung von Eigentumswohnungen dar. Für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens stehen ausreichend Vergleichsdaten zur Verfügung.

Hinweis:

Für die Ableitung wesentlicher Bewertungsparameter und zur Plausibilisierung der Ergebnisse wird auf die Daten und Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zurückgegriffen (vgl. 1.8). Dabei ist der Grundsatz der Modellkonformität zu beachten, hier § 10 (2) ImmoWertV_2021:

„Liegen für den maßgeblichen Stichtag lediglich solche für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor, die nicht nach dieser Verordnung ermittelt worden sind, ist bei Anwendung dieser Daten im Rahmen der Wertermittlung von dieser Verordnung abzuweichen, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich ist.“

Deshalb muss im vorliegenden Fall die Bewertung modellkonform zur damaligen Auswertungspraxis des Gutachterausschusses erfolgen, damit können sich Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV_2021 ergeben bzw. erforderlich sein.

8.2 Vergleichswertermittlung Wohnung Nr. 11

8.2.1 Vergleichspreise Jahresbericht

Indirekter Vergleich:

Im Immobilienmarkt-Jahresbericht 2023⁴ des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (GAA M) wurde für Wiederverkäufe von **Wohnungen in guter Lage** als mittlere Verkaufspreise ermittelt:

Baujahrsgruppe 1960 bis 1969

Mittelwert	7.150,- €/m ²
Preisspanne	+/- 15 %
das entspricht	rund 6.100,- bis 8.200,- €/m ²
bei einer Wohnfläche von im Mittel	74 m ²

Aufgrund der besonderen Marktentwicklung im Jahr 2023 wurde auch im Jahresbericht 2023 die unterjährige Preisentwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen untersucht:

„Bei der Anzahl der eingegangenen Urkunden vom *ersten zum zweiten Halbjahr 2023 auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt ist ein Anstieg von 16,4 % zu verzeichnen.*

Für die Ermittlung der unterjährigen Preisentwicklungen (1. Halbjahr und 2. Halbjahr 2023 gegenübergestellt) wurden analog zum Vorgehen in Tab. 30 nur ausgewertete, unvermietete Wohnungen mit einer Wohnfläche zwischen 45 bis 135 m² berücksichtigt.

4 = jüngster zum Stichtag verfügbarer Jahresbericht des GAA München

Sowohl bei den Neubauten als auch bei den wiederverkauften Wohnungen waren die Preise im zweiten Halbjahr 2023 in fast allen Baujahresgruppen rückläufig. Den größten Anteil am Gesamtgeldumsatz im Wohnungs- und Teileigentumsmarkt nehmen mit rund 60 % die Wohnungen in durchschnittlicher und guter Wohnlage ein. In diesem Marktsegment lag die Veränderung der mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen bei minus 9,2 % und bei wiederverkauften Wohnungen bei minus 3,5 %.

Tab. 30a (Auszug):

Unterjährige Marktentwicklung von Wohnungen

Wiederverkaufte Wohnungen
in durchschnittlichen und guten Lagen,
Baujahrsgruppe 1960 bis 1969

1. Halbjahr 2023

Mittelwert 6.600,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 72 m²

2. Halbjahr 2023

Mittelwert 6.550,- €/m²
bei einer Wohnfläche von im Mittel 69 m²

Die Veränderung des Mittelwerts betrug demnach in dieser Baualtersklasse im Mittel rd. - 1 %.

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

siehe den Auszug aus der **Herbstanalyse 2024** des Gutachterausschusses München unter 7.1.2.

8.2.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Direkter Vergleich:

Vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden folgende Vergleichsverkäufe aus der Kaufpreissammlung genannt:

Objektart:

Wiederverkäufe von Wohnungen in vergleichbarer Lage, Baujahresgruppe um 1965

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

Nr.	Verkauf	Wohnfl.	Baujahr	Etage	Preis/m ² (Auskunft)	Beurteilung (abweichende Merkmale)	geschätzter Werteinfluss	Preis/m ² angepasst
1	09.2024	31 m ²	1972	k.A.	7.843 €	durchsch. Lage nahe Mitt. Ring Lift im Haus, Wfl. deut. kleiner Verkauf zeitnah zum ST	+ 7%	8.392 €
2	06.2024	32 m ²	1959	2	9.524 €	"beste" Lage, Wfl. deutlich kleiner als BO Verkauf ca. 1/4 Jahr vor ST	- 13%	8.286 €
3	05.2024	26 m ²	1969	3	9.686 €	vergleichbare Lage, Lift i. Hs., Wfl. deutlich kleiner Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST	- 6%	9.105 €
4	04.2024	28 m ²	1972	k.A.	8.843 €	vergleichbare Lage, Lift im Haus Wfl. deutlich kleiner als BO Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST	- 6%	8.312 €
5	04.2024	42 m ²	1972	EG	7.738 €	vergleichbare Lage, Lift vorh. Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST beim Verkauf vermietet	+ 6%	8.202 €
6	03.2024	49 m ²	1962	?	7.347 €	nur durchschn. Lage, Verkauf ca. 1/2 Jahr vor ST beim Verkauf vermietet	+ 10%	8.082 €
7	01.2024	46 m ²	1971	EG	6.579 €	durch. Lage nahe Mittlerer Ring, Lift im Haus Verkauf ca. 3/4Jahr vor ST	+ 10%	7.237 €
8	08.2023	40 m ²	1967	k.A.	8.725 €	vergleichbare Lage, Lift im Haus, Verkauf ca. 1 Jahr vor ST	- 3%	8.463 €
Mittelwert		37 m ²			8.286 €			8.260 €
Median		36 m ²			8.284 €			8.299 €
Standardabw.		9 m ²			1.088 €			515 €
Variationskoeff.		23%			13%			6%

Legende:

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

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Der geschätzte Werteinfluss der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d.h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjekts führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.
2. Fast alle Verkäufe erfolgten in 2024, Verkauf Nr. 8 erfolgte im III/2023. In diesem Zeitraum wurden in diesem Marktsegment annähernd gleich bleibende Preise beobachtet, deshalb erfolgte keine zeitliche Anpassung der Vergleichspreise.
3. Die Objekte liegen überwiegend in vergleichbarer „guter“ Wohnlagequalität, nur Objekt Nr. 2 liegt in „bester“ Lage, zur Anpassung an die Lagequalität des Bewertungsobjekts wurde hier ein Abschlag von rd. - 10 % vorgenommen. Die Objekte Nr. 1, 6 und 7 liegen in nur „durchschnittlicher“ Lage, Anpassung hier allgemein + 10 %, bei den Objekten 1 u. 7 wegen der zusätzlichen Nähe zum Mittleren Ring Anpassung hier insgesamt + 13 %.
4. In den Häusern der Objekte Nr. 1, 3, 4 5, 7 und 8 sind Aufzüge vorhanden. Zur Anpassung an das Haus des BO ohne Lift wurde hierfür ein Abschlag von jeweils rd. - 3 % angesetzt.
5. Die Objekte Nr. 1 - 4 haben eine deutlich kleinere Wohnfläche als das BO (< 35 m²), hierfür wurde eine Preisanpassung von jeweils rd. - 3 % angesetzt.

6. Das Vergleichsobjekt Nr. 5 war beim Verkauf vermietet. In Anlehnung an die Auswertungen des GAA München zu den beobachteten Preisabschlägen bei vermieteten Wohnungen wurde bei diesem Kauffall für die Ableitung des Vergleichspreises im mietfreien Zustand ein Zuschlag in Höhe von + 9 % angesetzt.
7. Der Mittelwert der angepassten Vergleichspreise liegt bei rund 8.260,- €/m²-Wfl., mit einer Streuung (Variationskoeff.) von rd. 6 %, der Medianwert liegt bei rund 8.299,- €/m².
8. Die jeweilige genaue Ausstattung und der Unterhaltszustand der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt, es wird (soweit nicht anders angegeben) ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen.

8.2.3 Ableitung marktangepasster Vergleichspreis

Bei der Ableitung des angemessenen Vergleichspreises für das Bewertungsobjekt Wohnung Nr. 11 ist zusätzlich noch folgende Besonderheit zu berücksichtigen:

Die Mikrolage der Wohnung ist erheblich beeinträchtigt, wie unter 7.3 ausführlich beschrieben. Solche Beeinträchtigungen werden am Markt als erheblich wertmindernd wahrgenommen und wirken sich auf die Kaufpreisbildung aus. Der Abschlag mag je nach Käufer individuell hoch ausfallen.

Entsprechend der Art und des Umfangs der Beeinträchtigungen wird der Werteinfluss hier mit einem Abschlag in Höhe von - 15 % angesetzt.

Aus den Vergleichspreisen unter 8.2.2 wird der marktangepasste Vergleichspreis für die zu bewertende Wohnung Nr. 11 abgeleitet mit einem Abschlag von - 15 % vom Mittelwert der angepassten Vergleichspreise der Wohnungen zu:

$$8.260,- \text{ €/m}^2 \times 85 \% = 7.021,- \text{ €/m}^2$$

8.2.4 vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 11

Marktangepasster Vergleichspreis: 7.021,- €/m²
Bewertungsrelevante
anrechenbare Wohnfläche (s. Anl.): 47 m²

Vorläufiger Vergleichswert:
47 m² x 7.021,- €/m² = 329.987,- €
gerundet: 330.000,- €

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten, das zusätzlich zur Wohnung gehörende Speicherabteil wird nachfolgend als besonderes objekt-spezifisches Merkmal berücksichtigt.

Internetversion für das
Amtsgericht München
AZ: 1514 K 226 / 2024

8.2.5 Besondere objektspezifische Merkmale

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

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale können insbesondere vorliegen bei

1. besonderen Ertragsverhältnissen,
2. Baumängeln und Bauschäden,
3. baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstehen,
4. Bodenverunreinigungen,
5. Bodenschätzen sowie
6. grundstücksbezogenen Rechten u. Belastungen.

Beurteilung im vorliegenden Fall:

Instandhaltungsrückstand:

Es sind deutliche Gebrauchsspuren vorhanden, vor Neubezug ist eine durchgreifende Renovierung erforderlich.

Dem beim Ortstermin vorgefundenen Gesamtzustand entsprechend wird der

Werteinfluss des Instandhaltungsrückstands

angesetzt mit rd. - 3 % des vorläufigen Vergleichswerts zu $(330.000 \text{ €} \times - 3 \%) =$ - 9.900,- €

gerundet: - 10.000,- €

(entspr. rd. - 210,- €/m²Wfl.)

Zusätzliches Speicherabteil:

Ein Kellerabteil in üblicher Größe und Ausstattung ist marktüblich im Wert der Wohnung mit enthalten, im vorliegenden Fall gehört zur Wohnung jedoch zusätzlich noch ein Speicherabteil im Dachgeschoss, als Werteinfluss des zusätzlichen Speicherabteils wird angesetzt: + 3.000,- €

Verbindung zur Nachbarwohnung:

Zum Stichtag führt eine interne Verbindungstür vom Abstellraum der Wohnung Nr. 11 in die Nachbarwohnung Nr. 10 (s. 5.3.2). Zur Wiederherstellung der Abgeschlossenheit der Wohnung Nr. 11 ist das Wiederverschließen der Wandöffnung erforderlich, also der Ausbau der Tür, das Zumauern der Öffnung und das anschließende Verputzen und Streichen der Wand. Als grob überschlägige Kostenschätzung einschließlich der erforderlichen Schutzmaßnahmen wird als Werteinfluss der Wiederherstellung der Abgeschlossenheit angesetzt: - 3.000,- €

8.2.6 Vergleichswert Wohnung Nr. 11

Ableitung
Vergleichswert Wohnung Nr. 11

Vorläufiger Vergleichswert (s. 8.2.4):	330.000,- €
Werteinfluss	
besondere objektspez. Merkmale	
- Instandhaltungsrückstand	- 10.000,- €
- zusätzliches Speicherabteil	+ 3.000,- €
- Herstell. Abgeschlossenheit	- 3.000,- €

Vergleichswert Wohnung Nr. 11
zum Stichtag 14.10.2024: **320.000,- €**

8.3 Ableitung des Verkehrswerts

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

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

320.000,- €.

Der Verkehrswert der Wohnung Nr. 11 wird deshalb direkt aus dem ermittelten Vergleichswert abgeleitet und ist entsprechend der Genauigkeit der verwendeten Eingangsgrößen marktüblich gerundet:

Verkehrswert

des 51/1.000 Miteigentumsanteils am Grundstück Flst. 543/7, Gemarkung Neuhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an

Wohnung Nr. 11

im 1. OG des Hauses Orffstr. 37,
zum Stichtag 14.10.2024.

320.000,- €

(.W: dreihundertzwanzigtausend EURO)

9. Zusammenfassung Verkehrswert

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteil Neuhausen in guter Wohnlage, die örtliche Infrastruktur und der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel sind gut.

Die Eigentümergemeinschaft des Grundstücks **Flst. 543/7 Gmkg. Neuhausen** umfasst 1 Haus mit insgesamt 18 Wohnungen und eine Tiefgarage mit 12 Stellplätzen. Das Haus **Orffstr. 37** wurde ca. 1965 errichtet, mit KG, EG, 1. - 2. OG und teilausgebautem Dachgeschoss, ein Lift ist nicht vorhanden.

Die **2-Zimmer-Wohnung Nr. 11** liegt im 1.OG links, die Wohnfläche (mit loggiaartigem Balkon zu $\frac{1}{2}$) beträgt ca. 47 m². Die Mikrolage der Wohnung im Haus ist erheblich beeinträchtigt, sie liegt direkt über dem Hauseingangsbereich und direkt über der TG-Ein- und Ausfahrtsrampe im EG, der loggiaartige Balkon ist stark verschattet und die Privatheit ist durch ein Fenster der Nachbarwohnung und des Treppenhauses gestört.

Der Grundriss der Wohnung ist wirtschaftlich geschnitten, alle Räume sind über den Flur erschlossen, die Küche hat ein Fenster, nur das Bad ist innen liegend ohne Fenster. Die Ausstattung der Wohnung stammt in großen Teilen noch aus der Bauzeit, es wurden nur Teil-Renovierungen durchgeführt (Bodenbeläge teilweise, Bad). Insgesamt altersgemäßer Zustand mit deutlichen Gebrauchsspuren, vor Neubezug ist eine durchgreifende Renovation erforderlich.

Zur Wohnung gehört ein Kellerabteil in üblicher Größe und baualtersüblicher Ausstattung, sowie ein zusätzliches Speicherabteil im Dachgeschoss unter der Dachschräge.

Die Wohnung wird zum Stichtag von einem Miteigentümer und dessen Familie selbst bewohnt, Mietverhältnisse bestehen nach Angabe nicht.

Unter Berücksichtigung der bekannten wertbildenden Faktoren wird der 51/1.000-Miteigentumsanteil am Grundstück Flst. 543/7, Gmkg. Neuhausen, verbunden mit dem Sondereigentum an **Wohnung Nr. 11** im 1. OG des Hauses Orffstr. 37, im Bestand und miet- und lastenfreien Zustand zum Stichtag 14.10.2024 für das Zwangsversteigerungsverfahren bewertet zu

320.000,- €

(i.W: dreihundertzwanzigtausend EURO)

München, den 31.12.2024

gez. Herbert Schlatt

Rundstempel

Vorbemerkung: Berechnungsgrundlage sind die Teilungserklärung und die Aufteilungspläne von 1964 sowie die Skizzen vom Ortstermin. Die darin angegebenen Maße und Flächen wurden stichprobenhaft plausibilisiert und werden als richtig vorausgesetzt, ein Aufmaß wurde nicht erstellt. Soweit keine Maße angegeben sind, ist die Berechnung nur überschlägig.

Die Berechnungen und Aufstellungen dienen nur für dieses Gutachten und sind für eine anderen Verwendung nicht geeignet.

Flächenaufstellung:

Orffstr. 37

Wohnung Nr. 11:

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

Es wird davon ausgegangen, dass es sich bei den angegebenen Maßen um Rohbaumaße handelt, es erfolgt ein Putzabzug von: -3,0%

Diese Flächenaufstellung ist nur als Grundlage für diese Wertermittlung verwendbar.

Wohnung Nr. 11:

1. OG

Flur		3,99 m ²	
Abstellkammer		1,50 m ²	
Bad mit WC		3,75 m ²	
Küche		6,30 m ²	
Schlafzimmer		13,26 m ²	
Wohnzimmer		16,79 m ²	
<hr/>			
Summe		45,59 m ²	
abzügl. Putz	-3,0%	-1,37 m ²	
Wohnfläche netto, beheizt:		44,22 m ²	44 m²
Balkon/Loggia zu ½		2,92 m ²	
Wohnfläche, gesamt		47,14 m ²	47 m²
Kellerabteil Nr. 11	ca.		4 m ²
Speicherabteil Nr. 11	ca.		4 m ²

Abkürzungsverzeichnis

Abt.	Abteilung	LBK	Lokalbaukommission
AG	Amtsgericht	LG	Landgericht
Anm.	Anmerkung	LL	Luftlinie
Art.	Artikel	LZ	Liegenschaftszinssatz
AR/AK	Abstellraum/-kammer	MD	Dorfgebiet
BauGB	Baugesetzbuch	MEA	Miteigentumsanteil
BauNVO	Baunutzungsverordnung	MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MI	Mischgebiet
BBauG	Bundesbaugesetz	MK	Kerngebiet
BBe	Besondere Betriebseinrichtungen	Nfl.	Nutzfläche
BBt	Besondere Bauteile	NHK	Normalherstellungskosten
BBP	Bebauungsplan	OG	Obergeschoss
BEL	Bauerwartungsland	OLG	Oberlandesgericht
BewG	Bewertungsgesetz	RE	Jahresreinertrag
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch	RH	Reihenhaus
BGF	Brutto-Grundfläche	REH	Reiheneckhaus
BRI	Bruttorauminhalt	RMH	Reihenmittelhaus
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RoE	Jahresrohertrag
DH/DHH	Doppelhaus/Doppelhaushälfte	Rspr.	Rechtsprechung
DIN	Deutsche Industrie Norm	RW	Richtwerte
ebf.	erschließungsbeitragsfrei	SE	Sondereigentum
ebp.	erschließungsbeitragspflichtig	SNP	Sondernutzungsrecht
EFH	Einfamilienhaus	SO	Sondergebiet
EG	Erdgeschoss	STABW	Standardabweichung
ETW	Eigentumswohnung	SV	Sachverständiger
EW	Ertragswert	SW	Sachwert
EZ	Erbbauzins	TE	Teilungserklärung
FNP	Flächennutzungsplan	TG	Tiefgarage
GAA	Gutachterausschuss	UG	Untergeschoss
GB	Grundbuch	VG	Vollgeschoss
GBO	Grundbuchordnung	VO	Verordnung
GE	Gewerbegebiet	VP	Verkaufspreis
GF	Geschossfläche	VKW	Verkehrswert
GFZ	Geschossflächenzahl	WA	Allgemeines Wohngebiet
GG	Grundgesetz	WB	Besonderes Wohngebiet
GI	Industriegebiet	WE	Wohnungseinheit
GND	Gesamtnutzungsdauer	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
GRZ	Grundflächenzahl	WertR	Wertermittlungsrichtlinien
ha	Hektar (= 10.000 m ²)	WGFZ	wertrelevante GFZ
hG	höherwertiges Gewerbe	WF/Wfl.	Wohnfläche
i.D.	im Durchschnitt	WoFIV	Wohnflächenverordnung
i.d.F.	in der Fassung	WR	Reines Wohngebiet
i.M.	im Mittel	WS	Kleinsiedlungsgebiet
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung	WW	Warmwasser
KAG	Kommunalabgabengesetz	WWV	Warmwasserversorgung
KG	Kellergeschoss	ZFH	Zweifamilienhaus
Koeff.	Koeffizient	ZH	Zentralheizung
KP	Kaufpreis	ZV	Zwangsverwalter(in)
KW	Kaltwasser		