

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB



Wohnungseigentum

Martin-Luther-Straße 24, 81539 München

- (1) 64/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung nebst Kellerabteil Nr. C/15.

Verkehrswert: € 466.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Martin-Luther-Straße 24, 81539 München

- (2) 1/114 Anteil an 475/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Tiefgarage Nr. D/9. Es besteht das alleinige Benutzungsrecht am Stellplatz Nr. 69.

Verkehrswert: € 17.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1514 K 233/23

Wertermittlungsstichtag: 1. März 2024

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)
Gutachtennummer: GA240192
Ausgefertigt am: 18. Dezember 2024
Ausfertigung: Digitale Fassung
(ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität für Onlineveröffentlichung)

1	Vorbemerkung	3
2	Haftung	3
3	Allgemeine Angaben	4
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Grundbuchdaten	6
4.2	Standort und Lage	8
4.2.1	Makrolage	8
4.2.2	Mikrolage	9
4.3	Erschließungszustand	10
4.4	Grundstücksgestalt	10
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	10
4.4.2	Altlasten	10
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....	11
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....	11
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	12
4.5.3	Hausgeld.....	12
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	13
4.5.5	Gebäudeversicherung	13
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	13
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks.....	14
4.6.3	Baugenehmigung.....	15
4.7	Denkmalschutz	15
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus.....	16
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. C 15	17
5.2	Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage.....	18
5.3	Zubehör.....	18
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	18
5.4.1	Energieeffizienz	19
5.5	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	19
5.5.1	Instandhaltungsrücklage.....	20
6	Beurteilung	21
6.1	Grundrissgestaltung.....	21
6.2	Belichtung / Belüftung.....	21
6.3	Bauzustand und Modernisierung	21
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse.....	22
6.5	Risiken	22
6.6	Marktsituation	23
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	24
8	Vergleichswertverfahren	25
8.1	Vorbemerkung	25
8.2	Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen.....	25
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	28
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	28
8.4	Vergleichswertberechnung	29
8.4.1	Wohnung Nr. C15.....	29
8.4.2	Tiefgaragenstellplatz Nr. 69.....	29
9	Verkehrswert	30
9.1	Ergebnis.....	30
9.2	Versicherung und Urheberrecht	31
10	Anlagen zum Gutachten	32
10.1	Bilddokumentation	32
10.2	Flurkarte.....	37
10.3	Grundriss 1. Obergeschoss – Wohnung Nr. C15.....	38
10.4	Grundriss Kellergeschoss.....	39
10.5	Grundriss Tiefgaragengeschoss.....	40
10.6	Auszug aus der Stadtkarte	41
10.7	Auszug aus der Umgebungskarte	42
10.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	43

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am **1. März 2024** war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert vom dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 15.01.2024 Aktenzeichen: 1514 K 233/23
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	1. März 2024
Qualitätsstichtag	1. März 2024
Gegenstand der Bewertung	<p>Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einer um 1969 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus drei Wohnhäusern, einem Wohnhochhaus, einem Bürogebäude, drei Ladenbauten und einer Tiefgarage. Die Wohngebäude bestehen aus 4 bis 11 geschossigen Häusergruppen mit insgesamt vier Hauseingängen und 112 Wohnungen. Die Ladenbauten an der südlichen und östlichen Grundstücksgrenze sind eingeschossig und bilden eine Barriere zur Wohnbebauung. Das sechsgeschossige Bürogebäude umfasst acht Gewerbeeinheiten.</p> <p><u>(1) Wohnung Nr. C/15:</u> Wohneinheit im 1. Obergeschoss des Hauses Martin-Luther-Straße 24 (Wohnhochhaus, Haus C), gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele, Flur, Kammer, Bad, WC und Loggia. Zur Wohnung gehört das mit Nr. C/15 bezeichnete Kellerabteil. Das Wohnhochhaus wurde in elfgeschossiger Bauweise, unterkellert, mit einem Terrassengeschoss errichtet.</p> <p><u>(2) Tiefgarage D/9:</u> Gegenstand der Bewertung ist 1/114 Anteil an der Tiefgarage Nr. D/9. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung des Tiefgarageneinzelstellplatzes Nr. 69.</p>
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 86,2 m ² Wohnfläche rd. 2,7 m ² Zubehörraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	<p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 1. März 2024 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend</p> <p>- für den Sachverständigen: der Unterzeichner Kathrin Pfeffer</p>

Zwangsverwaltung

- sonstige Anwesende: Mieter

Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Von den Mietern wurde es nicht gestattet, Innenbilder zu veröffentlichen.

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

· Grundbuch-Blattabschriften (Blatt 16335 und 59690) – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 10.10.2023

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 23.03.1970 -URNr. 2029
- Plankopien aus dem Aufteilungsplan Nr. 64196 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission München vom 11.12.1969 (1. Obergeschoss, Untergeschoss und Tiefgarage)
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 12.12.1969
- Kaufvertrag vom 20.08.1970 -URNr. 5762 F (auszugsweise)
- Nießbrauchbestellung vom 14.12.1973 – URNr. 2199

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2023 und Marktanalysen 2024 / Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München

Bauamt:

- Eingabeplan 1. OG im Bauteil C, BV-Nr. 38117, 18.04.1969
- Tektur 1. OG im Bauteil C, BV-Nr. 61523, 10.12.1969
- Baubeschreibung zum Bauantrag, 08.09.1970
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 25.03.1977 (TG)

Wohnungseigentumsverwaltung:

- Gesamt- und Einzeljahresabrechnung 2022
- Wirtschaftsplan 2023
- Energieausweis vom 19.12.2018
- Versicherungsschein Allianz Versicherungs-AG
- Verwaltervollmacht
- Beschlusssammlung 11/2016 – 04/2024
- Protokoll außerordentl. Eigentümerversammlung 2024
- Protokoll ordentliche Eigentümerversammlung 2023, 2022

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal München)

- Auskunft Erhaltungssatzungsgebiet (GeoPortal München)
- Auskunft Sanierungsgebiet (GeoPortal München)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hinweis: Aufgrund der bis auf die Grundbuchblätter und die Beschreibung der Miteigentumsanteile identischen Eintragungen werden die Grundbuchdaten der Einheiten zusammengefasst. Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Giesing

Gemarkung

München, Sektion 7

Blatt

(1) Wohnung Nr. C/15 Blatt 16335
(2) Tiefgarage Nr. D/9 Blatt 59690

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	13470/6	Martin-Luther-Str. 22,24,26, Wirtstr. 1b, Bergstr. 11, 11a, 11b, 3 Wohnhäuser, Wohn- und Geschäftshaus, Geschäfts- und Ladenbauten, Hofraum	8.382 m ²

Miteigentumsanteil

Lfd. Nr. 1: 64/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. C/15 bezeichneten Wohnung.

Lfd. Nr. 2: 1/114 Anteil an 475/10.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. D/9 bezeichneten Tiefgarage.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Hinweis: Es ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, wertrelevante Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Die unter den lfd. Nummern 1 bis 8 (Blatt 16335) bzw. 1 bis 35 (Blatt 59690) eingetragenen Rechte und Beschränkungen

wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen. Hierbei handelt es sich um Brauereierrichtungsverbote, ein Verbot zur Errichtung einer Tankstelle, ein Anbaurecht (Flst. 13444), ein Recht zur Errichtung und Belassung einer Reglerschrankanlage und einer Netztrafostation, Baubeschränkungen und Abstandsflächenregelungen, Stromleitungskabelrecht, Geh- und Fahrtrechte, Heizwärme- und Warmwasserlieferungsverpflichtung sowie Benutzungsrechte. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

(1) Wohnung Nr. C/15 Blatt 16335

Lfd. Nr. 9:

Befristeter Nießbrauch für ..., geb. am ..., für, geb. am ..., für ..., geb. am ..., alle in ..., als Berechtigte zu je 1/3; gemäß Bewilligung vom 14.12.1973 -URNr. 2199;

- *Die Dauer des eingeräumten Nießbrauchs ist auf sieben Jahre befristet, sodass eine Berücksichtigung in der Wertermittlung nicht mehr erforderlich ist.*

Lfd. Nr. 10, am ehemaligen Anteil Abt. I/2a:

Nacherbfolge ist angeordnet;

Nacherbe des ... sind:

- ... geb.
- ... geb.
- ... geb.;

Eintritt durch den Tod der Vorerbin; Ersatznacherbfolge gemäß § 2069 BGB ist angeordnet; gemäß Erbschein des Amtsgerichts Schweinfurt – Zweigstelle Gerolzhofen – vom 19.08.1996 – VI 46/96;

- *nicht verkehrswertrelevant*

Lfd. Nr. 11:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 233/2023); eingetragen am 10.10.2023.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

10.10.2023

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,53 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. Im Großraum München, der sich aus der Kernstadt München und acht Landkreisen zusammensetzt, leben mehr als 2,7 Millionen Menschen. München ist eine kreisfreie Stadt und zudem Sitz des Landratsamts München sowie der Bezirksregierung von Oberbayern. Die Stadt ist außerdem Zentrum der Planungsregion München und der Europäischen Metropolregion München.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 3,0 %¹ (Stand 03/2024), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Autobahnen sowie regionale, nationale und internationale Zugverbindungen sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit. Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in Freising zu erreichen, welcher als einer der modernsten Airports Europas gilt.

München hat eine außerordentlich gute und vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftsträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Insgesamt haben rund 96.000 Unternehmen in München ihren Firmensitz. Aber auch der Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Elektro- wie auch die Unterhaltungsindustrie sind ein wichtiger Wirtschaftszweig. Nach London und Paris steht München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Samt Umland ist die bayerische Landeshauptstadt der drittgrößte Bürostandort Europas mit über 22,5 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand.

Mit mittlerweile rund 120.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Kommunale Kosten:²

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München:³

Kaufkraft München in € je Einwohner (2023):	34.423
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2023):	26.039
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (2023):	960.354
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2023):	4,1 %

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

³ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2024, Heft Nr. 362

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt am nordwestlichen Rand des Stadtteilbezirks Obergiesing im Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten, etwa 2,5 Kilometer südlich vom Stadtzentrum entfernt. Obergiesing bildet einen relativ schmalen Streifen zwischen dem Mittleren Ring / A 995 im Westen und der S-Bahn-Linie 3 nach Holzkirchen im Osten. Umschlossen wird der Stadtteil von der Au im Norden und Ramersdorf im Osten. Im Süden schließen die zum Stadtbezirk Obergiesing-Fasangarten gehörenden Stadteile Fasangarten und die Amerikanische Siedlung (Siedlung Am Perlacher Forst) an. Nach Westen hin bildet der Mittlere Ring die Grenze zu Giesing und Neuharlaching. Das Isarufer auf Höhe der Brudermühlbrücke liegt etwa 1,5 Kilometer entfernt.

Verkehrslage:

Die Tegernseer Landstraße, als Teil des Mittleren Rings und eine der wichtigsten und meistbefahrenen Verkehrsadern Münchens, verläuft etwa 200 Meter südlich vom Bewertungsobjekt. Der Mittlere Ring bietet schnelle Anbindung an fast alle Stadtteile sowie zu den wichtigsten Autobahnanschlussstellen rund um München. Richtung Stadtmitte (Altstadtring) gelangt man am schnellsten über die Martin-Luther-Straße in Richtung Norden fahrend und weiter über die Straßen Giesinger Berg, Humboldt-, Falken-, Ohlmüller- und Frauenstraße bis hin zur Blumenstraße, als Teil des Altstadtrings.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die nächste Straßenbahn- und Busstation „Tegernseer Landstraße“ liegt in fußläufiger Entfernung. Hier verkehren die Trambahnen der Linie 25, N27 und Busse der Linien 54, 153, N43, N44, X30, X204. Die nächste U-Bahnstation „Silberhornstraße“ liegt in fußläufiger Entfernung und wird von den Zügen Linie U2 Feldmoching – Messestadt Ost und der Verstärkerlinie U8 befahren.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Bäcker etc.), Ärzte, Banken und Apotheken befinden sich im näheren Umfeld des Bewertungsobjektes.

Schulen- und Kindergärten:

Es sind zahlreiche Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen in einem Umkreis von etwa zwei Kilometer vorhanden.

Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einer Wohnanlage zwischen Martin-Luther- und Bergstraße. Die umliegende Bebauung zeigt teils eine offene Bauweise mit Geschosswohnungsbauten und eine geschlossene Blockrandbebauung mit vereinzelt Ladengeschäften im Erdgeschoss. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Bildungseinrichtungen ist, wie auch die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, als gut zu bezeichnen. Zur Naherholung dienen das nah gelegene Isarufer und der Perlacher Forst. Die Wohnlage wird geprägt durch die starkbefahrene Martin-Luther-Straße/Tegernseer Landstraße mit zusätzlichen Straßenbahnverkehr. In Anbetracht der räumlichen Nähe zum städtischen Grünwalder Stadion ist während der Spielzeiten mit einer signifikant höheren Konzentration an Menschen sowie einer entsprechenden Immissionsbelastung zu rechnen.

Insgesamt handelt es sich – analog zur Einschätzung des örtlichen Gutachterausschusses – um eine durchschnittliche Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück, das eine normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen aufweist.

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Sektion 7 (Giesing), Flurstück 13470/6, ist in offener Bauweise mit einer um 1969 fertiggestellten Wohnanlage mit Geschäftsgebäuden bebaut. Die eingeschossigen Ladengeschäfte und das 6-geschossige Bürogebäude liegen direkt an der Martin-Luther-Straße und bilden eine Barriere zur Wohnbebauung. Die Wohngebäude stehen mittig im Grundstück und bestehen aus drei viergeschossigen Wohnhäusern und einem Wohnhochhaus mit 11 Geschossen, in dem die hierzu bewertende Wohnung Nr. C/15 liegt. Insgesamt befinden sich 112 Wohnungen, 3 Hobbyräume, 7 Ladeneinheiten, 2 Gewerbeeinheiten, 8 Büroeinheiten und eine Tiefgarage mit 112 Stellplätzen auf dem Grundstück.

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Block C mit der Adresse Martin-Luther-Straße 24. Der Hauseingang liegt auf der Ostseite des Gebäudes an einem Innenhof hinter den Ladengebäuden. Der verschließbare Zugang zum privaten Innenhof der Hausnummer 24 liegt zwischen den Geschäftsgebäuden mit den Hausnummern 26 und 22. Der Zugang ist mit einem Stahltor zum öffentlichen Bürgersteig geschlossen ausgebildet und besitzt ein integriertes Klingeltableau mit Wechselsprechanlage. Die zu bewertende Wohnung Nr. C/15 befindet sich im 1. Obergeschoss und ist über das Treppenhaus oder die Aufzugsanlage erreichbar. Im Geschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – acht Wohnungen.

Angekommen in der Wohnung Nr. C/15 betritt man die Diele mit Garderobe. Von der Diele geht links ein Flur ab. Von der Erschließungsfläche (Diele und Flur) werden alle Räumlichkeiten der Wohnung erschlossen. Nach Norden orientiert liegt lediglich die Küche. Der Wohnbereich, an dem die gleichermaßen ausgerichtete Loggia anschließt, wird von Westen her belichtet und ist zur Grünfläche ausgerichtet. Die beiden Schlafzimmer befinden sich ebenfalls an der Westseite des Gebäudes. Das Bad und WC sowie der Abstellraum sind innenliegend.

Im Kellergeschoss befinden sich neben dem Zählerraum und der Schleuse zur Tiefgarage auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile und diverse Gemeinschaftsräume (Waschküche, Trockenraum). Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. C/15 zeigt eine Größe von rund 2,7 m² auf. Die Zwischen-Trennwände der einzelnen Kellerabteile und die Zugangstür sind aus einem Lattenverschlag.

Befahren wird die Tiefgarage aus Richtung Westen von der Bergstraße über eine Rampe mit automatischer Rolltoranlage. Bei dem hier zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 handelt es sich um einen Einzelstellplatz mit Maßen von circa 5,0 m x 2,3 m.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung samt Keller Nr. C/15 sowie die Lage des Stellplatzes Nr. 69 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden dem Aufteilungsplan Nr. 64196/69 vom 11.12.1969 entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Aufmaße wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

Vom Sachverständigen wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. C/15	Diele	ca.		7,16 m ²
	Kammer	ca.		1,37 m ²
	Flur	ca.		4,04 m ²
	WC	ca.		1,50 m ²
	Bad	ca.		4,82 m ²
	Küche	ca.		8,82 m ²
	Schlafzimmer	ca.		16,49 m ²
	Schlafzimmer	ca.		15,53 m ²
	Wohnraum	ca.		22,44 m ²
Zwischensumme				ca. 82,17 m ²
abzügl. Putz		0 %		ca. 0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 82,17 m ²
zuzügl. Loggia		8,04 m ²	1/2	ca. 4,02 m ²
Wohnfläche				ca. 86,19 m² rd. 86,20 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. C/15	ca.		rd. 2,70 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. C/15 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 waren zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 15.01.2006 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt nach Angaben der Verfahrensbeteiligten seit dem 01.11.2022 810,00 EUR (9,40 €/m² Wfl.). Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 11.640,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.

4.5.3 Hausgeld

Wohnung Nr. C/15:

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2023 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlast auf 7.864,85 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 656,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.478,27 EUR zzgl. Heizkosten in Höhe von 4.010,68 EUR. Von der Jahreswohnlast werden 1.600,00 EUR der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 69:

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2023 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlast auf 243,01 EUR sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 21,00 EUR. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 88,32 EUR. Von der Jahreswohnlast werden 104,18 EUR der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 23.03.1970 - URNr. 2029.

(1) Wohnung Nr. C/15:

Dem Eigentümer dieser Wohnung steht die Benutzung des im Aufteilungsplans mit Nr. C/15 bezeichneten Kellerabteils zu.

(2) Tiefgarage D/9:

Dem Eigentümer (Abteilung I, lfd. Nr. 1.58) steht gemäß Kaufvertrag vom 20.08.1970 -URNr. 5762 F die Benutzung des mit Nr. 69 bezeichneten Pkw-Abstellplatzes zu.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde von der Lokalbaukommission der Landeshauptstadt München am 11.12.1969 erteilt.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Allianz Versicherungs-AG (Versicherungsschein-Nummer: AS-6078917512).

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 239 vom 24.01.1968 samt Teiländerung vom 10.12.1990. Folgende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan für das Grundstück zu entnehmen:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)⁴;
- Zahl der Vollgeschosse, je nach Bauraum zwingend I, II, IV, VI, XI;
- Geschossflächenzahl 1,6;
- Baumassenzahl 9,5;
- Grundfläche der baulichen Anlagen, je nach Bauraum in Quadratmeter angegeben;
- Dachneigung / Form: alle Gebäude 0 – 8° / Flachdach;
- Baugrenzen sind festgesetzt;
- Baulinien sind festgesetzt;

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan bei der Landeshauptstadt München oder im Internet⁵ zu entnehmen.

⁴ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Son. nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

⁵ <https://geportal.bayern.de/bauleitplanungauskunft/>

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁶ einzustufen.

4.6.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebiets „Tegernseer Landstraße“, in Kraft getreten am 15.10.2020.⁷ Auszug aus der Erhaltungssatzung „Tegernseer Landstraße“

§ 1 Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) *Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).*
- (2) *Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.05.2020 (Maßstab 1:7500), ausgefertigt am 15.10.2020, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.*

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) *Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.*
- (2) *Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).*
- (3) *Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.*

§ 3 Antrag, Anzeige

- (1) *Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.*

4.6.2 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁸

⁶ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁷ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁸ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

4.6.3 Baugenehmigung

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden. Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission konnten folgende Genehmigungsbescheide der Bauakte entnommen werden:

- Eingabeplan zum Bauvorhaben „Ernst Habermann Block, Bauteil C“, genehmigt am 18.04.1969, Plan-Nummern 38117/68;
- Tektur zum Bauvorhaben „Ernst Habermann Block, Bauteil C“, genehmigt am 10.12.1969, Plan-Nummern 61532;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege⁹ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

⁹ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung und der Baubeschreibung vom 08.09.1970.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus Martin-Luther-Straße 24 (Block C)

Art des Gebäudes	Hochhaus als Teil einer Wohnanlage mit Tiefgarage
Geschosse	11 Vollgeschosse mit zusätzlichem Terrassengeschoss, unterkellert
Baujahr	1969
Konstruktionsart	Schottenbauweise
Fundament	Beton
Keller	Stahlbeton
Decken	Stahlbetondecken
Umfassungswände	Stahlbeton, Klinker- und Hartbrandstein, Kalksandstein oder Hochlochziegel – je nach statischen Anforderungen
Fassade	Vorgehängte Fassaden mit Wärmeisolierung (Stand der Erbauung) an der Ost- und Südseite in Klinker, an der West- und Nordseite in etruskischem Muschelkalk
Innenwände	Tragende Innenwände aus Stahlbeton ca. 20 cm, nichttragende Wandelemente vermutlich aus Kalksandstein
Dachform / Dachdeckung	Flachdach als Warmdach mit innenliegender Entwässerung und Kiespressdacheindeckung mit Isolierung; Spenglerarbeiten in Alu-Blech.
Hauseingang / Treppenhaus	Hauseingangstür als Metallrahmentür mit Glasfüllung; Klingel- und Sprechanlage neben Hauseingangselement und zusätzliche Klingel- und Sprechanlage am Stahltor zum Grundstück (Zugangsbereich zwischen Ladenbauten); Wohnungsbriefkästen in eigenem Briefkastenraum; Foyer mit Natursteinbelag an Boden und Wänden, weiße Profildecke, Erschließungsflure mit Teppichboden, Wände und Decken verputzt und weiß gestrichen;

	Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag, Treppengeländer als Stahlstabgeländer mit Holzhandlauf
Wohnungseingangstür	Türen mit Edelholzfurnier, Spion und Holzzargen
Personenaufzug	2 Aufzugsanlagen (450 kg oder 6 Personen) für Personenbeförderung vom Kellergeschoss bis zum 10. Obergeschoss, Terrassengeschoss nur mit Schließanlage befahrbar
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und Warmwassererzeugung erfolgt laut vorliegendem Kenntnisstand über eine gasbetriebene Heizungsanlage im Keller von Hochhaus C (Baujahr Wärmeerzeuger 2013 lt. Energieausweis). Ein Zugang zum Heizkeller war nicht möglich. Die einzelnen Räume der Wohnung werden mittels Rippenheizkörper mit Thermostatventil beheizt.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. C 15

Fenster	Weißer Kunststofffenster und Fenstertüren mit Drehkippbeschlägen, Außenrollläden sind nicht vorhanden
Bodenbeläge	Mosaikparkett: Schlafen, Schlafen, Wohnraum, Diele Fliesen: Küche, WC, Bad, Balkon Vinylboden: Kammer
Wandgestaltung	<ul style="list-style-type: none">· Raufasertapete weiß oder getönt gestrichen· Wandflächen im Bad türhoch gefliest (Ornamentfliesen und im Duschbereich weiße Wandfliesen)· Wandflächen im WC ca. 1,6 m hoch gefliest (Ornamentfliesen)
Deckengestaltung	Raufasertapete weiß gestrichen, Holzbekleidung in der Küche
Innentüren	Glatte Türblätter in Weiß, mit Holzzarge
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit drei Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist nicht verbaut. Klingel mit Türsprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	<ul style="list-style-type: none">· Bad mit Stand-Bidet, Waschbecken und Duschwanne mit niedrigem Einstieg

	<ul style="list-style-type: none">· WC mit Stand-WC nebst Aufputz-Spülkasten und Handwaschbecken· Sanitärkeramik ist jeweils in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt
Rauchwarnmelder	keine Angaben
Balkon / Loggia	Balkonplatten in Stahlbeton mit Fliesenbelag mit und flächigen Stahlelementen als Sichtschutz in Weiß;

5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage	Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Tiefgaragenboden zeigt einen Estrichbelag. Augenscheinlich wurde bereits eine Betonsanierung der Stützen durchgeführt. Die Wände und Decken zeigen den Rohbeton und sind weiß gestrichen. Garagentor mit Elektroantrieb.
------------	--

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile mit diversen Unter- und Hängeschränken, weißen Fronten und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff mit Marmor-Dekor und verschiedenen Elektrogeräten (Kühlschrank, Induktionskochfeld mit 4 Kochzonen, Backofen, Abzugshaube, Geschirrspüler).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen und Einbauschränke haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 bis 25 Jahren. Die Einbauten stammen nach Aussage der Mietpartei aus den 2000er Jahren und sind somit über 20 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

5.4.1 Energieeffizienz

Für das Gebäude wurde am 19.12.2018 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 90 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 99 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „C“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nur im geringen Maße durchgeführt. Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen gemäß vorliegenden Energieausweis:

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 Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	freiwillige Angaben geschätzte Amortisationszeit	freiwillige Angaben geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Sonstiges	Nachträgliche Dämmung der Kellerdecke bzw. der Bauteile gegen Erdreich. Dämmung zugänglicher Wärmeverteilungs- und ggf. vorhandener Warmwasserleitungen sowie Armaturen (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Außenwand gg. Außenluft	Energetische Modernisierung der Fassade bzw. Einsatz zusätzlicher Wärmedämmverbundsysteme (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
3	Heizung	Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. EnEV), soweit noch nicht erfolgt.	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

5.5 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand und vermittelt den typischen Charakter eines 60/70er Jahre Hauses. Am Gemeinschaftseigentum konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegenden Protokollen (2024, 2023 und 2022) regelmäßig durchgeführt.

Bei der außerordentlichen Eigentümersammlung wurde der Beschluss über die Beauftragung mehrerer Fachplaner für die Erstellung eines Sanierungskonzeptes mit Prioritätenplan mit Grobkostenschätzung nach Prioritäten für die gesamte Wohnanlage, also die Häuser Martin-Luther-Straße 20, 22, 24 und 26 sowie die Bergstraße 11, 11a und 11b, die Wirtstraße 1 und die Tiefgarage bei maximalen Gesamtkosten i. H. v. 15.000,00 EUR brutto zu erstellen. Folgende Sanierungen sind für die nächsten Jahre geplant:

- Priorität 1, voraussichtlich in 2024: Martin-Luther-Straße 24 West- Nordfassade, Reinigung, Instandsetzung Natursteinfassade, Reinigung der Klinkerfassade (Nordseite),

Betonsanierung an den Balkonen der Westfassade ohne die Südwestecke, Penthouse Vollwärmeschutz/Fenster/Nebenarbeiten;

- Priorität 2, voraussichtlich in 2025: Martin-Luther-Straße 24 Süd/Ost Fassade, Rest Süd/West Balkone Betonsanierung;
- Priorität 3, voraussichtlich in 2026: Bergstraße 11, 11a, 11b mit WDVS/Dach, Martin-Luther-Straße 22, 26 und Wirtstraße 1b Fassade/Dach;
- Priorität 4, voraussichtlich in 2027: Martin-Luther-Straße 20, Fassade/Dach mit WDVS (Wärmedämmverbundsystem), Hof und TG-Sanierung.

Es wurde ein Fachplaner mit den Leistungsphasen 5-7 (Planung, Ausschreibung und Vorbereitung der Vergabe als Teilleistung der LPH 7) für die bestandserhaltenden Maßnahmen an der Natursteinfassade, Westseite, der Betonsanierung der West-Balkone ohne die Südostseite und die Reinigung der Klinkerfassade an der Nordseite beauftragt. Das angenommene Angebot umfasst kosten über 35.442,69 EUR, welche aus der Enthaltungsrücklage finanziert werden.

Des Weiteren wurde eine Fachfirma zur Reinigung und Bestandsaufnahme sämtlicher Abflussleitungen in der WEG, über die Hausverwaltung, beauftragt. Ein Angebot lag vor und beziffert kosten auf 28.561,79 EUR, welche aus der Enthaltungsrücklage finanziert werden.

Wohnungseigentum:

Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung leichte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. Gravierende Schäden konnten in der Bewertungseinheit nicht gesichtet werden. Lediglich die integrierte Deckenbeleuchtung (Spots) im WC ist ohne Funktion.

Die Elektroinstallation ist nicht mit einem FI-Schutzschalter ausgestattet und verfügt lediglich über drei Sicherungsautomaten sowie eine begrenzte Anzahl an Steckdosen und Lichtauslässen. Da die Elektroinstallation hauptsächlich aus der Erbauungszeit stammt, entspricht sie nicht mehr den aktuellen technischen Anforderungen.

5.5.1 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich laut Jahresabrechnung 2023 zum Stichtag 31.12.2023 auf insgesamt 463.145.,21 EUR.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen drei- bis vierköpfigen Haushalt. So sind alle Räumlichkeiten vom Flur bzw. der Diele aus begehbar und weisen die nötigen Stellflächen auf. Die Küche ist groß genug, um einen kleinen Esstisch mit Bestuhlung zu platzieren. Positiv ist zu werten, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form einer Loggia verfügt. Ungewöhnlich ist, dass sich das Bidet nicht im gleichen Raum wie die Toilette befinden. Eine Abstellkammer innerhalb der Wohnung bietet, neben dem zur Wohnung gehörenden Kellerraum, zusätzliche Abstellflächen.

Der Tiefgarageneinzelstellplatz ist mit Abmessungen von circa 5,0 m x 2,3 m noch ausreichend breit und tief geschnitten.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 1. Obergeschoss und wird aus Richtung Westen und Norden belichtet. Der Wohnraum wird über eine Balkontür-Fenster-Kombination mit Tageslicht versorgt, welches durch die Ausrichtung nach Westen einfällt. Die beiden Schlafzimmer und die Loggia sind ebenfalls nach Westen zur begrünten Freifläche ausgerichtet. Berücksichtigt werden muss, dass es durch den hochgewachsenen Baumbestand vor der Westfassade und die darüberliegende Balkonplatte zu Verschattungen kommt. Die Küche zeigt mit ihren Fensteröffnungen nach Norden zu einem privaten Parkplatz. Der Flur, die Diele, das WC und das Bad befinden sich innenliegend und müssen künstlich belichtet werden.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen und der Lage im 1. Obergeschoss von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Innenliegende Sanitärräume werden mittels Lüftungsanlage entlüftet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

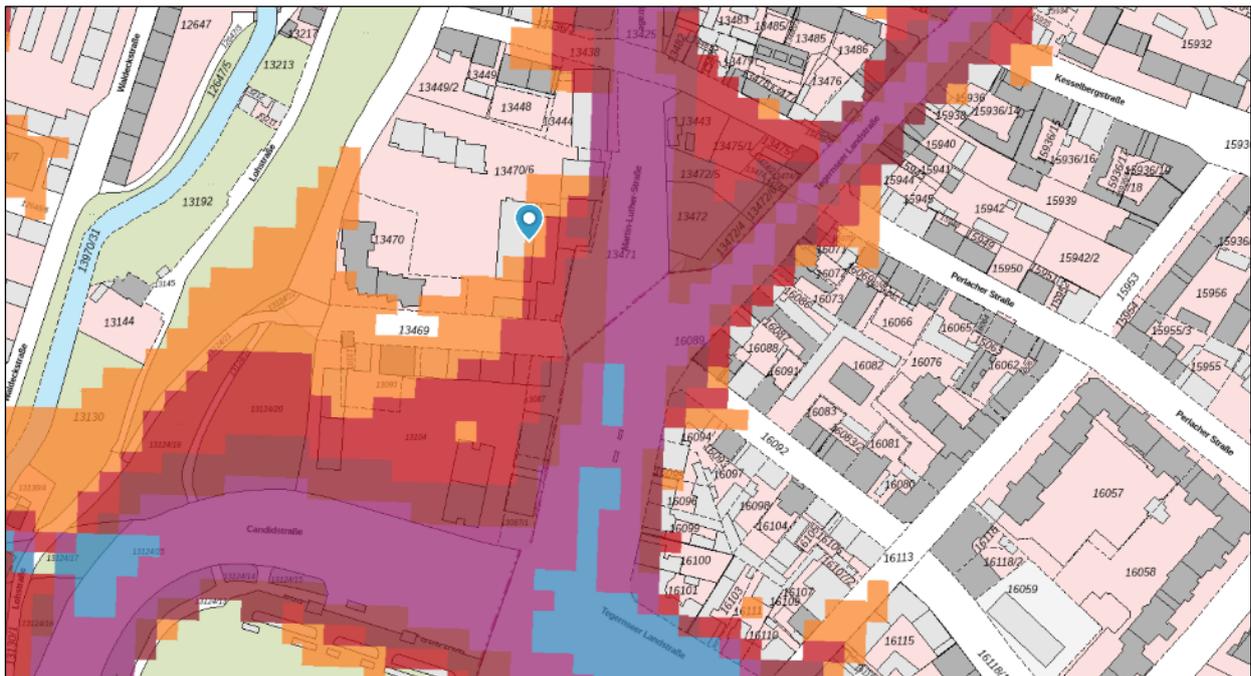
Aufgrund laufend durchgeführter Reparatur- und Instandhaltungsmaßnahmen vermittelt die Wohnanlage einen ordentlichen Erhaltungszustand, auch wenn sie in einigen Bereichen nicht mehr auf den neusten Stand ist. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden am Gebäude Martin-Luther-Straße 24 augenscheinlich nur an den Fensterelementen und an den Hauseingangselementen umgesetzt.

Die Sanitärausstattung im Bad, die Elektroinstallation, die Innentüren und Heizkörper sowie die Fliesenbeläge im Bad befinden sich nach Angaben der Verfahrensbeteiligten noch im ursprünglichen Zustand des Baujahres. Insgesamt zeigt die Wohnung einen durchschnittlichen, aber leicht veralteten Ausstattungsstandard auf. Lediglich in der Küche wurde der Bodenbelag vor vielen Jahren erneuert sowie die Badewanne gegen eine Dusche ausgetauscht.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des lagetypischen innerstädtischen Verkehrslärms nicht festgestellt. Durch die Nähe zur Martin-Luther-Straße, die in Luftlinie nur circa 40 Meter von der Ostfassade des Hauses entfernt ist, entsteht durch den starken Verkehr eine permanente Lärmbelastung im Ostteil des Grundstückes. Durch die Bebauung an der östlichen Grundstücksgrenze wird der Lärm weitestgehend abgeschirmt. Im Zuge der Ortsbesichtigung konnten keine relevanten Immissionen durch den Straßenverkehr auf der Loggia festgestellt werden.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt:



6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

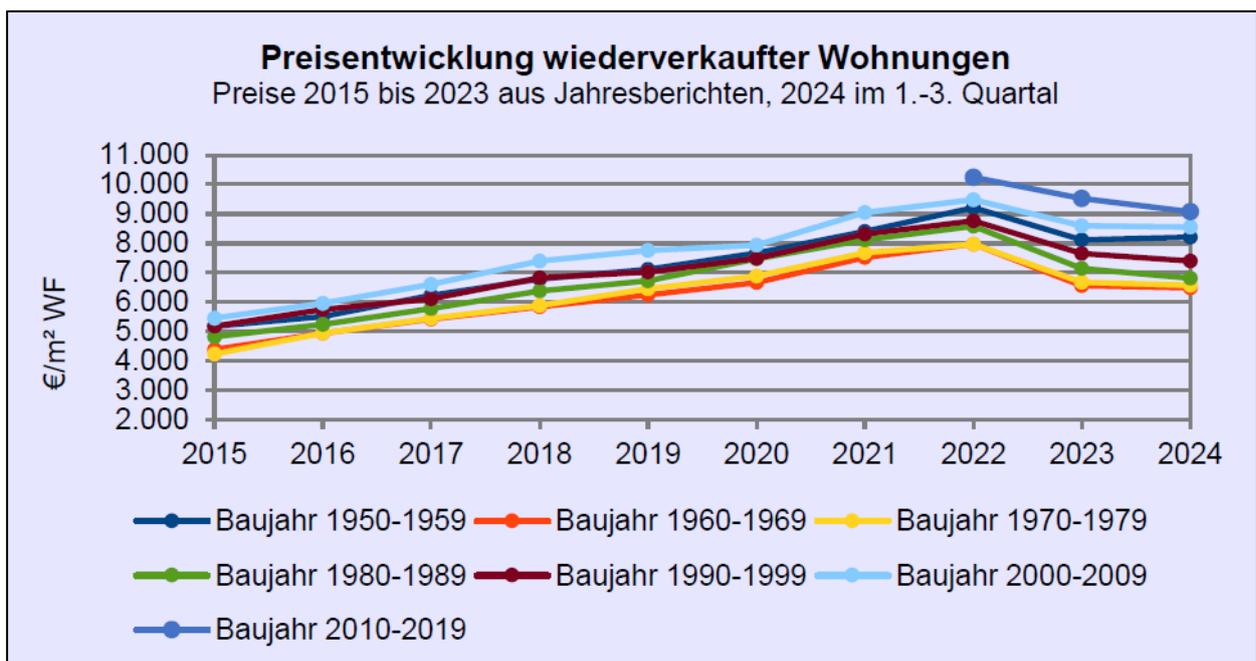
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

6.6 Marktsituation

Auf dem Münchner Immobilienmarkt konnte im Jahr 2023 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2023 war weiterhin ein deutlicher Rückgang der Vertragsanzahl (minus 12 %) und des Geldumsatzes (minus 37 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2023 (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 % auf. Vor allem die Kaufpreise für wiederverkaufte Wohnungen sind dabei stark zurückgegangen.

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (z. B. Büros, Läden, Garagen etc.) stieg die Verkaufszahl im 1.-3. Quartal 2024, nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses, gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28 %. Unter den rund 6.360 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 750 Neubauobjekte.

Der Unterzeichner verweist auf die nachfolgende Grafik aus der Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses der LHST München zur Preisentwicklung wiederverkaufter Wohnungen.



Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwände, in allen Einzelmarktsegmenten, hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer verkaufen will, muss mit deutlichen Preisabschlägen gegenüber dem Jahr 2022 rechnen! Insbesondere unsanierte Immobilien sind von dem Preisverfall betroffen.

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgeeigneten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetriebe.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen

Dem Sachverständigen wurden vom örtlichen Gutachterausschuss insgesamt 8 Verkaufsfälle für Wohnungseigentum mitgeteilt.

Lage:

Die Vergleichswohnungen liegen gemäß Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses München in einer durchschnittlichen Wohnlage. Innerhalb der gleichen Wohnlagenkategorie können sich die Lagekriterien jedoch unterscheiden, beispielsweise durch Straßenverkehr- und Gewerbelärm. Dies wird über den Korrekturpunkt "Lage" entsprechend berücksichtigt.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 9 %¹⁰ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Zwei Vergleichswohnungen wurden im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen waren keine Angaben zur Miethöhe zu entnehmen. Über die Dauer der Mietbindung liegen ebenfalls keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird bei den vermieteten Wohnungen der durchschnittliche Ansatz von 9 % gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Bei Wohnimmobilien konnte durch den örtlichen Gutachterausschuss in fast allen Teilmärkten (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber dem veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2024 kaum Preisveränderungen feststellen, nachdem im 1. Halbjahr noch ein leichter Preisrückgang festgestellt werden konnte.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und Unsicherheiten im Zuge der Energiewende sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktpassungsabschlag von 13 % im Jahr 2023 und von 3 % im 1. Halbjahr 2024 vorgenommen. Im

¹⁰ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2023

2. Halbjahr scheinen die Preise nach den veröffentlichten Zahlen des örtlichen Gutachterausschuss zu stagnieren. Dabei wird jeweils ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisauskünften sind folgende Angaben zur Sanierungsstufe der einzelnen Vergleichsobjekte zu entnehmen:

- Lfd. Nr. 1: keine Angaben
- Lfd. Nr. 2: D – durchschnittlich, teilweise saniert / Sanierungsjahr 2008
- Lfd. Nr. 3: keine Angaben
- Lfd. Nr. 4: G – gut, überwiegend saniert / Sanierungsjahr 2019
- Lfd. Nr. 5: keine Angaben
- Lfd. Nr. 6: D – durchschnittlich, teilweise saniert / Sanierungsjahr 2011
- Lfd. Nr. 7: G – gut, überwiegend saniert / Sanierungsjahr 2019
- Lfd. Nr. 8: D – durchschnittlich, teilweise saniert / Sanierungsjahr unbekannt

Am Gebäude Martin-Luther-Straße 24 wurden nur einzelne Sanierungen – im Rahmen der Instandhaltung – vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit **durchschnittlich, teilweise saniert** angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Wohnungen, bei denen Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt.

Die Renovierungsstufe der Wohnung kann mit **einfach bis durchschnittlich, teilweise renoviert** angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse, werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

Der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte und die Anpassungen zu entnehmen:

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen							
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Wohn- lage	Kaufpreis pro m ² - bereinigt -
1	Feb 24	68 m ²	vermietet	1969	9. OG	D	4.412 €
2	Nov 23	57 m ²	nicht vermietet	1971	1. OG	D	5.915 €
3	Nov 23	74 m ²	nicht vermietet	1971	7. OG	D	7.258 €
4	Aug 23	39 m ²	nicht vermietet	1969	6. OG	D	6.897 €
5	Jun 23	55 m ²	vermietet	1972	EG	D	6.227 €
6	Apr 23	53 m ²	nicht vermietet	1967	3. OG	D	7.508 €
7	Mrz 23	42 m ²	nicht vermietet	1969	9. OG	D	6.405 €
8	Nov 22	104 m ²	nicht vermietet	1971	1. OG	D	6.530 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							6.394 €

Korrekturen												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/ Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	9%	3%	
2	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%	-1%	0%	0%	-10%	
3	0%	0%	-3%	0%	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	-7%	
4	-5%	-5%	-3%	0%	0%	0%	-7%	-3%	-3%	0%	-26%	
5	-5%	0%	2%	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	9%	-4%	
6	5%	0%	-1%	0%	0%	0%	-12%	0%	0%	0%	-8%	
7	-5%	-5%	-4%	0%	0%	0%	-13%	-3%	-3%	0%	-33%	
8	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	-17%	1%	0%	0%	-21%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	4.544 €
Vergleichsobjekt 2	5.324 €
Vergleichsobjekt 3	6.750 €
Vergleichsobjekt 4	5.104 €
Vergleichsobjekt 5	5.978 €
Vergleichsobjekt 6	6.907 €
Vergleichsobjekt 7	4.291 €
Vergleichsobjekt 8	5.159 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	5.507 €
Standardabweichung	960 €
Variationskoeffizient	17,43%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne (Bandbreite) der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 4.291,- EUR bis 6.907,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. C/15 = 5.500,- EUR/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Vergleichspreisauskünfte - Garage							Kaufpreis pro m ²
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Garagentyp	Lage	Vermietet	Baujahr		
1	Feb 24	Tiefgaragenstellplatz	D	nicht vermietet	1963		20.000 €
2	Nov 23	Tiefgaragenstellplatz	D	nicht vermietet	1982		16.000 €
3	Jul 23	Tiefgaragenstellplatz	D	nicht vermietet	1966		15.000 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							17.000 €

Korrekturen						Zu-/Ab- schlag
lfd. Nr.	Lage	Garagentyp	Baujahr	Zeitpunkt Verkauf		
1	0%	0%	0%	0%		0%
2	0%	0%	-5%	0%		-5%
3	0%	0%	0%	0%		0%

Bereinigter Vergleichspreis	
Vergleichsobjekt 1	20.000 €
Vergleichsobjekt 2	15.200 €
Vergleichsobjekt 3	15.000 €
Arithmetischer Mittelwert	16.733 €
Standardabweichung	2.311 €
Variationskoeffizient	13,81%

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 69 = 17.000,- EUR

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Renovierungstau:

Die Wohnung weist zwar keinen besonderen Reparaturstau auf, wurde jedoch in der jüngeren Vergangenheit weder renoviert noch modernisiert. Für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen wird daher ein pauschaler Ansatz von 100,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt, mithin rund 8.600,- EUR.

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

8.4 Vergleichswertberechnung

8.4.1 Wohnung Nr. C/15

Wohnung inkl. Kellerraum

86,20 m² Wohnfläche x 5.500,00 €/m² Basiswert 474.100 €

vorläufiger Vergleichswert 474.100 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen	pauschal	-8.600 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
	aus dem vorl. VW	

Vergleichswert 465.500 €

Vergleichswert gerundet 466.000 €

8.4.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 69

Tiefgaragenstellplatz

1 x Stellplatz x 17.000,00 € Basiswert 17.000 €

vorläufiger Vergleichswert 17.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
	aus dem vorl. VW	

Vergleichswert 17.000 €

Vergleichswert gerundet 17.000 €

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen und Tiefgaragenstellplätzen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand, in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

(1) Wohnung Nr. C/15:

€ 466.000,00

(in Worten: Euro vierhundertsechszigtausend)

(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 69:

€ 17.000,00

(in Worten: Euro siebzehntausend)

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht, zu dem unter Ziffer 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite an Bietinteressenten werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 18.12.2024



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Ansicht Ostfassade – Martin-Luther-Straße 22 (eingeschossige Gewerbebauten) und 24 (Wohnhochhaus)



Ansicht aus Richtung Südwesten auf das Haus Martin-Luther-Str. 24 mit Grünfläche. Der Pfeil deutet auf den Balkon.



Blick auf die Nordfassade des Hauses Martin-Luther-Str. 24. Im rechten Bildrand liegt das zur Anlage gehörende sechsgeschossige Bürogebäude.



Zwischen den Gebäuden Martin-Luther-Straße 22 und 26 liegt der Zugang zum Wohngebäude Martin-Luther-Straße 24.



Innenhofanlage vor dem Hauseingang an der Ostfassade.



Foyer im Erdgeschoss mit Briefkastenanlage



Wohnungseingangstür C/15



Blick vom Balkon



Waschküche Kellergeschoss



Trockenraum Kellergeschoss



Kellerabteile



Kellerabteil C/15



Die Ein- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt über die Bergstraße.

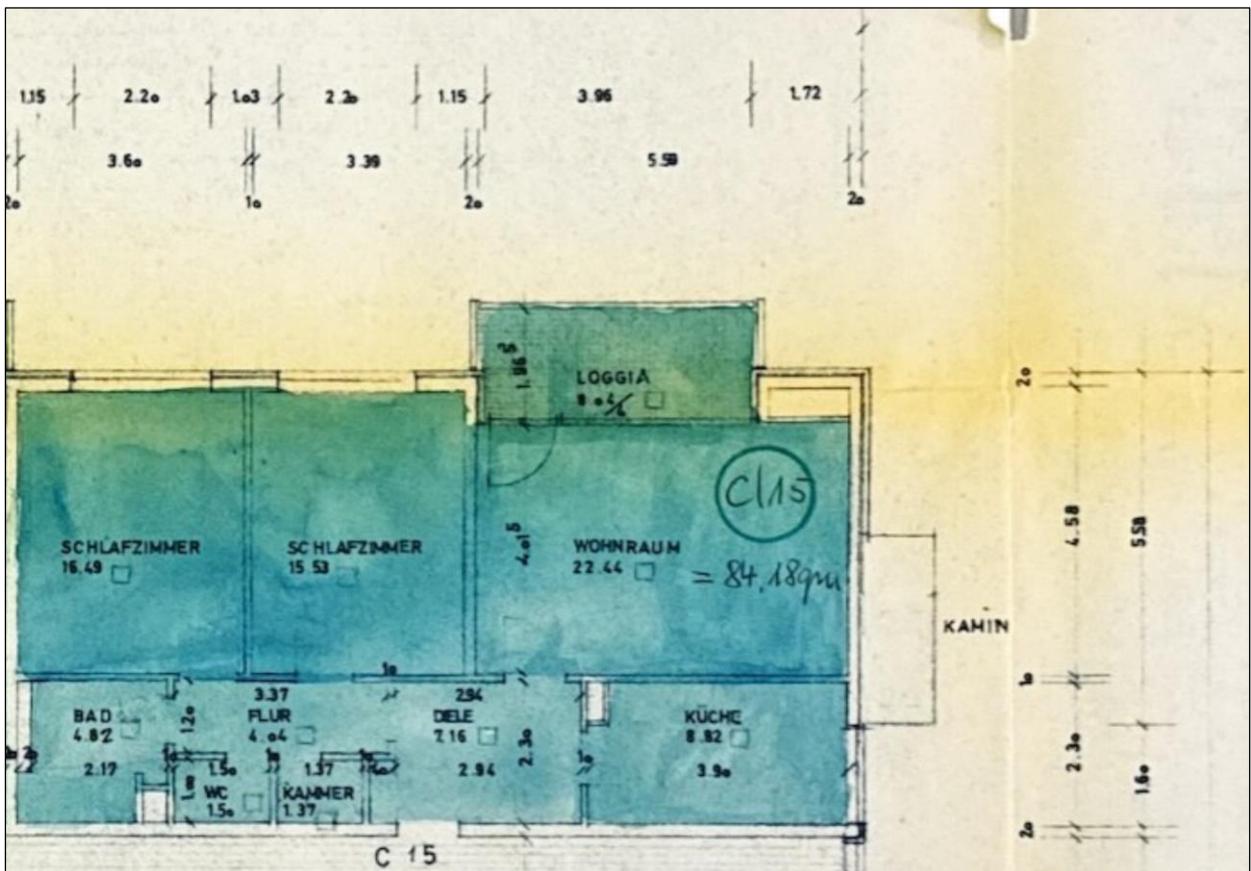
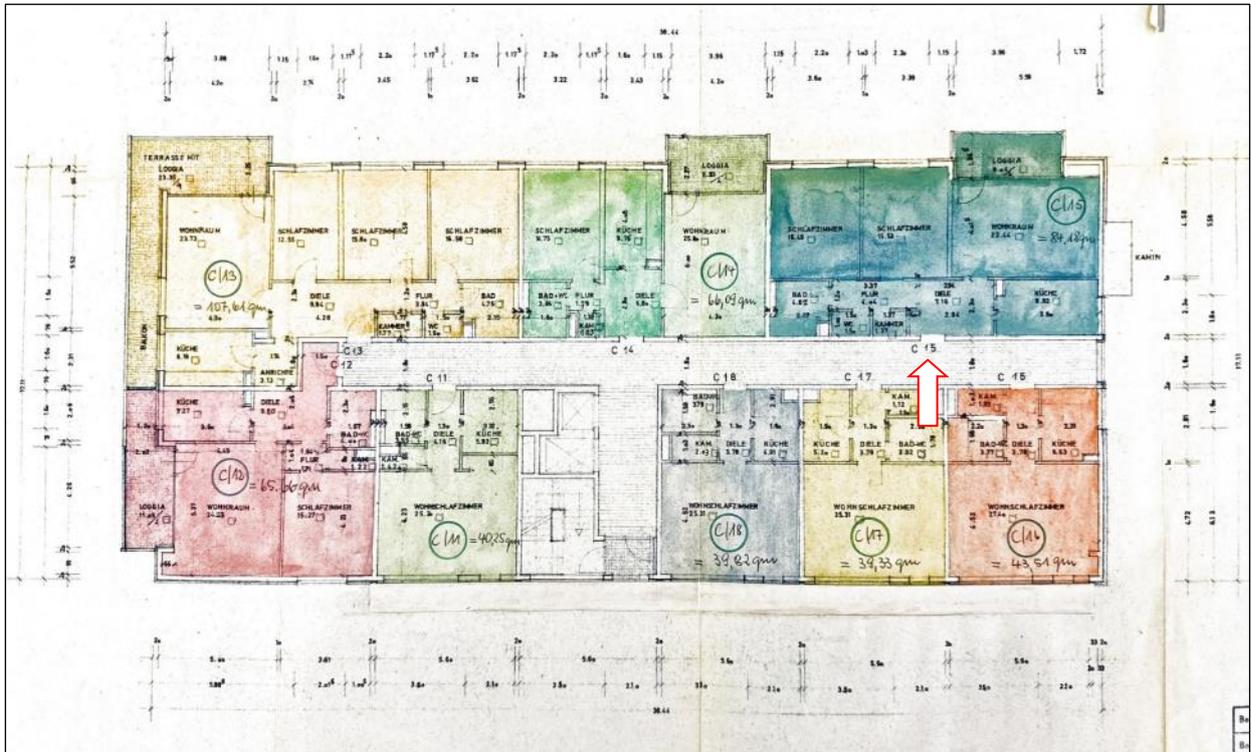


Rolltor, elektrisch betrieben



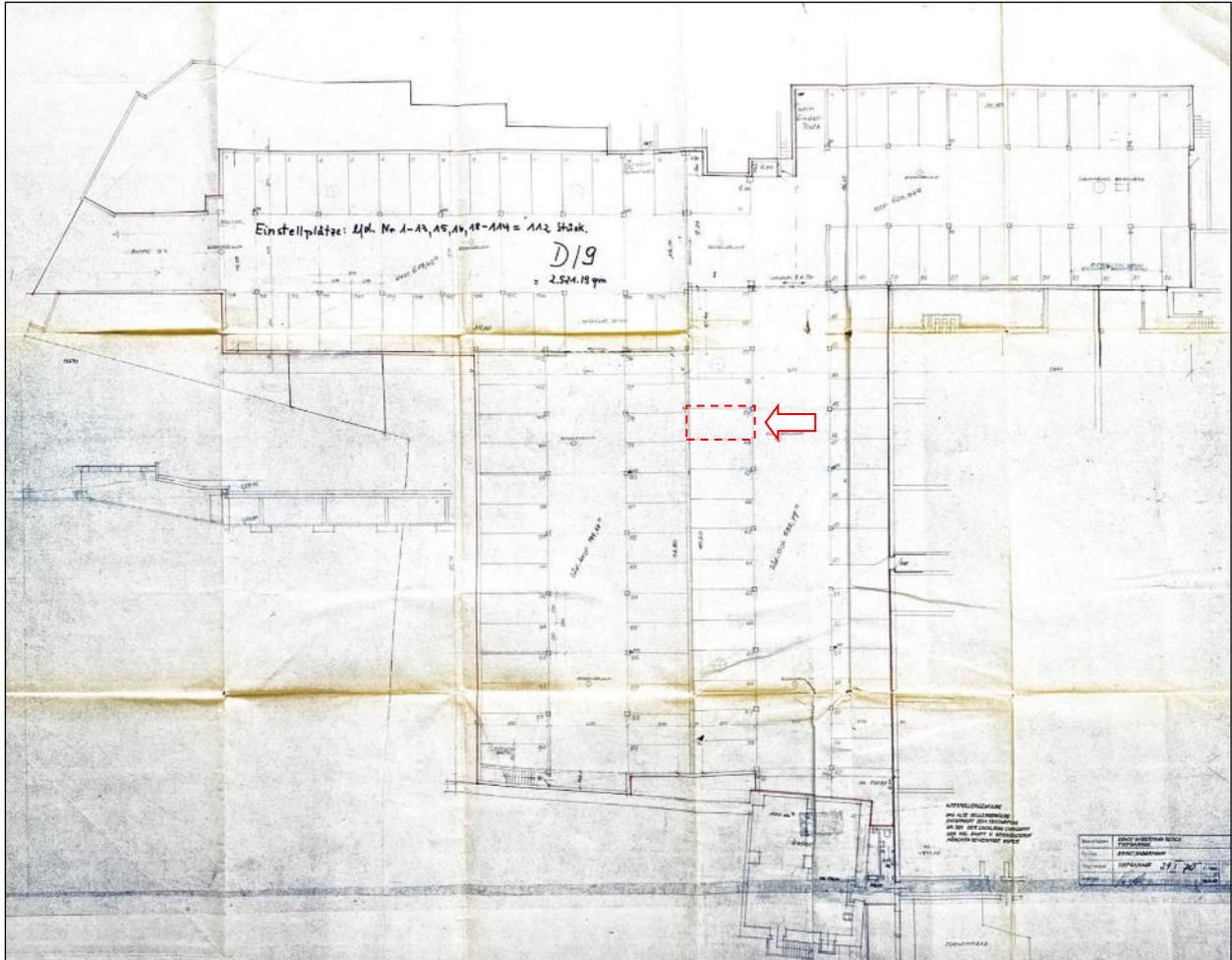
Tiefgaragenstellplatz Nr. 69

10.3 Grundriss 1. Obergeschoss¹² – Wohnung Nr. C/15



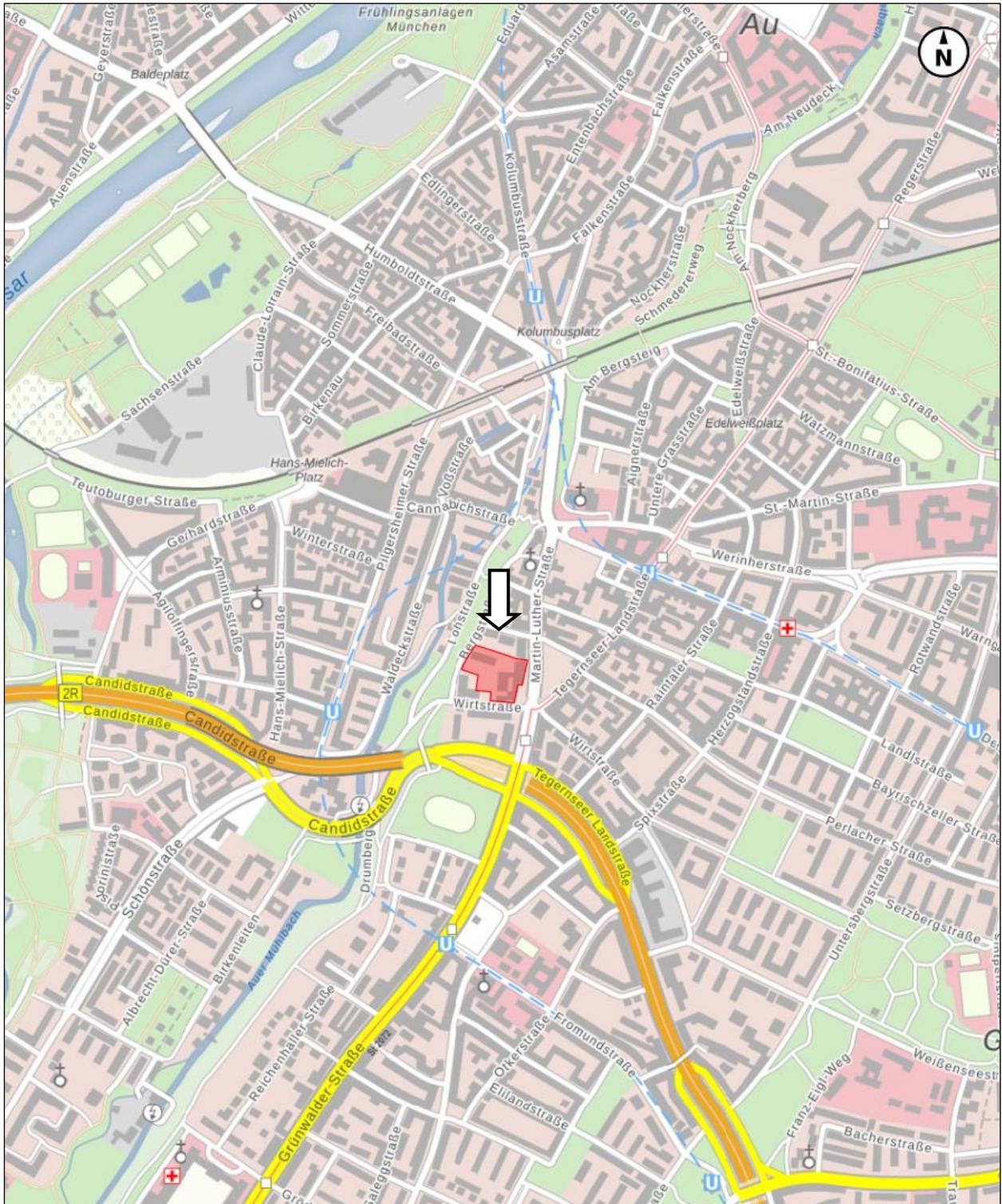
¹² Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.12.1969

10.5 Grundriss Tiefgaragengeschoß¹⁴



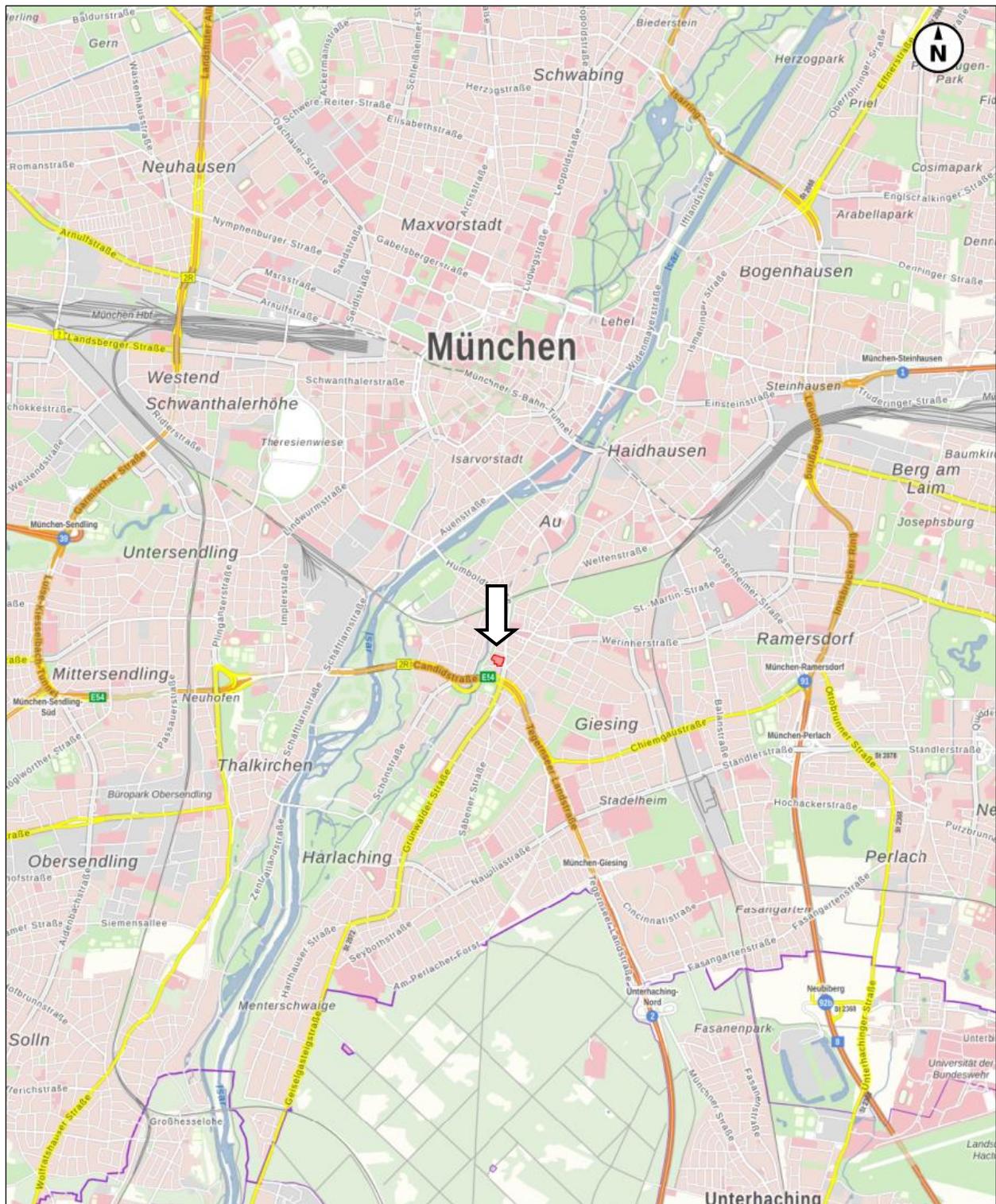
¹⁴ Auszug aus dem Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 11.12.1969

10.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁵



¹⁵ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁶



¹⁶ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.8 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwernertermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**