

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtschaft.-Ing.

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

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

Gutachten

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



AG München

AZ: 1514 K 258/24

Objekte

1) 5-Zimmerwohnung mit Loggia
2) Tiefgaragenstellplatz
Felix-Fechenbach-Bogen 20
80797 München

Stichtag

9. April 2025

Datum

30. Mai 2025

Verkehrswerte

1) 1.200.000, - €
2) 30.000, - €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	6
2.3	Grundstückseigenschaften	7
2.4	Erschließung.....	8
2.5	Privatrechtliche Situation.....	8
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	8
2.6.1	Bauplanungsrecht	8
2.6.2	Bauordnungsrecht.....	9
2.7	Entwicklungszustand.....	9
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	10
3.1	Vorbemerkungen	10
3.2	Allgemeine Angaben.....	10
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	11
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume.....	11
3.5	Technische Gebäudeausstattung.....	12
3.6	Tiefgaragenanlage.....	12
3.7	Außenanlagen	12
3.8	Beurteilung.....	13
4	Sondereigentum	14
4.1	Wohnung Nr. 9	14
4.2	Angaben zur Bewirtschaftung	14
4.3	Ausstattung und Ausbauzustand	15
4.4	Beurteilung.....	16
5	Wertermittlung	17
5.1	Wertermittlungsverfahren	17
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	18
5.3	Vergleichswert Wohnung	18
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	19
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	21
5.3.3	Vorläufiger Vergleichswerts	23
5.3.4	Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG	23
5.3.5	Vergleichswert Wohnung	23
5.4	Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz	24
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise.....	24
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht.....	24
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts	24
6	Verkehrswert	25
7	Abkürzungsverzeichnis	26
8	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 18.12.2024, AZ: 1514 K 258/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekt	1) 5-Zimmerwohnung mit Loggia im 2.OG, 118,85 m ² WF, Kellerabteil NF, Baujahr 2004 2) Tiefgaragenstellplatz
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 09.04.2025
Teilnehmer	Antragsteller, unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Die in dem Objekt wohnende Antragsgegnerin verweigerte den Zutritt zum Objekt. Es konnten auch keine Gemeinschaftsräume besichtigt werden. Die Bewertung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand zur Verfügung gestellter Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszüge - Lageplan M 1:1000 - Teilungserklärung UrkNr. 1309 Z/2003 vom 05.08.2003 - Nachtrag UrkNr. 1843 Z/2003 vom 10.11.2003 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.10.2003 - Kaufvertrag UrkNr. 1051 R/2003 vom 23.11.2003 - Baubeschreibung - Grundrisse aus der Kaufurkunde - Mietwertgutachten vom 07.03.25, beauftragt vom Amtsgericht München gemäß Beweisbeschluss vom 25.04.2024 - Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern - EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur - Lagekarte des Gutachterausschusses München - Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München - Immobilienmarktbericht 2023, Herbstanalyse 2024, Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses München - Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V. - Internetrecherche Immobilienmarkt

- Erhebungen**
- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
 - GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
 - Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
 - Hausverwaltung: Energieausweis, Wirtschaftsplan 2024, Jahresabrechnung 2023, Protokolle zu den Eigentümerversammlungen 2020-2024
 - Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen, mündliche Auskünfte
- Rechtsgrundlagen**
- BauGB: Baugesetzbuch
 - BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
 - BayBO: Bayerische Bauordnung
 - BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
 - ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
 - WEG: Wohnungseigentumsgesetz
 - WoFIV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
 - Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen
- Vorbehalte**
- Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.
- Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.
- Wichtiger Hinweis**
- Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing: 1) 32,51/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Kellerraum Nr. 9 (Blatt 36454) 2) 1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 123 (Blatt 36509) an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing Flst. 472/404 – Felix-Fechenbach-Bogen 14, 16, 18, 20 Gebäude- und Freifläche zu 2.506 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Blätter 36454, 36509 Je lastend am ganzen Grundstück Dienstbarkeit „umweltfreundliche Energie“ für LH München
Lfd. Nr. 1	
Lfd. Nr. 2	Hammerschlag- und Leiterrecht
Lfd. Nr. 3	Recht zur Benutzung als Spielplatz und Fallschutzzone
Lfd. Nr. 4	Tiefgaragenanbau- und -zugangsrecht
Lfd. Nr. 5	gelöscht
Lfd. Nr. 6	Auflassungsvormerkung
Lfd. Nr. 7	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1514 K 258/24); eingetragen am 22.07.2024.
Abteilung III	Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Die Bewertungsobjekte befinden sich in Schwabing-West, dem 4. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der im Norden gelegene Stadtbezirk erstreckt sich westlich der Isar und nördlich der Maxvorstadt. Er ist in die Bezirksteile Neuschwabing, Am Luitpoldpark und Schwere-Reiter-Straße unterteilt. Schwabing-West gehört zu den wenigen homogenen Stadtbezirken Münchens mit einheitlichem Erscheinungsbild. Vorherrschend ist eine konzentrierte, geschlossene Wohnbebauung mit noch gut erhaltenem Altbaubestand und Baulückenschließungen ab den 1950er Jahren.

Mikrolage

Charakteristisch für den Stadtbezirk sind die bereits durch die Gründerzeitliche Stadtplanung angelegten Platzstrukturen des Elisabeth-, Kurfürsten- und Hohenzollernplatzes, die zentrale Funktionen für den Stadtteil übernehmen. Die gegenständige Wohnanlage liegt im Bezirksteil Schwere-Reiter-Straße im neuen Stadtquartier „Am Ackermannbogen“. In der Zeit zwischen 2002 bis 2016 entstand auf dem ehemaligen Kasernenareal südlich des Olympiaparks ein neues Wohnquartier mit insgesamt ca. 2.250 Wohnungen und ca. 600 Arbeitsplätzen. Einfamilien-, Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau wurden hier in verschiedenen Wohnungsbaumodellen umgesetzt.

Freizeitwert

Das Quartier wird von großzügigen Grünflächen etwa der „Großen Wiese“ und dem Stadtwald durchzogen und bietet damit in direkter Nähe Naherholungsmöglichkeiten. Jenseits der Ackermannstraße erstreckt sich das großflächig angelegte Gelände des Olympiaparks mit seinen vielfältigen Sport- und Freizeitangeboten.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Hauptverkehrsachsen des Bezirks sind die in Nord-Südrichtung verlaufende Belgradstraße und die Schleißheimer Straße sowie die in Ost-Westrichtung führende Karl-Theodor-Straße und die Elisabeth-/Franz-Joseph-Straße. Über die wenige Fahrminuten entfernte Schleißheimer Straße besteht Anbindung an den Mittleren Ring mit Anschluss an den Fernverkehr und in der Gegenrichtung zur Innenstadt.

Öffentlicher Verkehr

Der Stadtbezirk ist über die U2, U3 und U8 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bus- und Straßenbahnhaltestellen liegen im Gehbereich.

Parksituation

Die Wohnanlage liegt im Parklizenz-Gebiet `Winzererstraße`. Außerdem gibt es gebührenfreie Parkplätze im Felix-Fechenbach-Bogen.

Entfernungen	Straßenbahnhaltestelle Deidesheimerstraße	ca. 300 m
	U-Bahnhof Hohenzollernplatz	ca. 1,3 km
	München Klinik Schwabing	ca. 2 km
	Hauptbahnhof München	ca. 5 km
	München Stadtmitte, Marienplatz	ca. 6 km
	Flughafen München	ca. 32 km
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld der Bewertungsobjekte wird als gute ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich die nächste Mobilfunkanlage ca. 200 m (LL) in östlicher Richtung auf dem Dach des Anwesens Deidesheimer Str. 87.	
Infrastruktur	Das familienfreundlich angelegte Quartier bietet verschiedene Kindertagesstätten, Spielplätze und eine Mittelschule. In der zentralen Mitte entstand ein Supermarkt mit kleinen Läden, eine Gaststätte und ein Nachbarschaftstreff. Auf dem Marktplatz findet einmal in der Woche ein Bauernmarkt statt. Das Ärztehaus „Schwabikum“ deckt die medizinische Versorgung ab.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfront	ca. 93 m
Mittlere Tiefe	ca. 25 m
Zuschnitt	rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung im Osten
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.