



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die
Eigentumswohnung Nr. 1 (Apartment)
in der Eigentumswohnanlage
Whistlerweg 5, 81479 München

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene
Zweckbestimmung verwendet werden.

4. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 39 Seiten (davon 10 Anlagen) und wurde in
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeine Angaben	4
1.1 Angaben zur Auftragserteilung	4
1.2 Ortsbesichtigung	4
1.3 Bewertungsunterlagen	5
1.4 Hinweise zur Bewertung	6
2. Rechtliche Gegebenheiten	7
2.1 Grundbuch	7
2.2 Erläuterungen zur eingetragenen Wohnungsbenutzungsbeschränkung	8
2.3 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	9
2.4 Wohngeld	10
2.5 Bestehender Mietvertrag	11
2.6 Sonstige Rechte und Belastungen	11
3. Grundstücksbeschreibung.....	12
3.1 Lage, Umgebung und Infrastruktur	12
3.2 Verkehrsanbindung	13
3.3 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	13
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1 Beschreibung der Eigentumswohnanlage	14
4.1.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Gebäudebeschreibung	14
4.1.2 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage	15
4.2 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 1	16
4.2.1 Ausbau und Ausstattung	16
4.2.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung	17
4.2.3 Baulicher Zustand Sondereigentum	18
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	19
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	19
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1 21

6.1	Vorbemerkungen zur Datenselektion	21
6.2	Vergleichspreise vom Gutachterausschuss	22
6.3	Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag	23
6.4	Sonstige Objektanpassungen	24
6.5	Vorläufiger Vergleichswert	26
6.6	Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	26
6.7	Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1	27

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 28Anlagen

- Anlage 1 Landkartenausschnitt des südlichen Teils der Landeshauptstadt München mit dem Stadtteil Solln ($M \approx 1 : 100.000$)
Anlage 2 Stadtplanausschnitt mit dem Stadtteil Solln ($M \approx 1 : 10.000$)
Anlage 3 Luftbild ETW-Anlage und Umgebungsbebauung ($M \approx 1 : 1.250$)
Anlage 4 Aktueller Lageplan ($M \approx 1 : 1.000$)
Anlage 5 Gebäudequerschnitt A : A ($M \approx 1 : 130$)
Anlage 6 Grundriss Eigentumswohnung Nr. 1 im Erdgeschoss ($M \approx 1 : 100$)
Anlage 7 Grundriss Kellerraum Nr. 1 ($M \approx 1 : 100$)
Anlage 8 Grundriss Gemeinschaftsbereich im KG ($M \approx 1 : 100$)
Anlage 9 Fotos Außenansichten, Hausflur, Eingangsbereich der Eigentumswohnung
Anlage 10 Fotos Loggia, Baumängel, Kellerraum, Schwimmbad im KG

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragerteilung

Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 25.11.2024; Geschäftsnummer: AZ 1514 K 348/24.

Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes für das Zwangsversteigerungsverfahren – zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – angeordnet worden.

Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung (Apartment) Nr. 1 in der Eigentumswohnanlage Whistlerweg 5 in 81479 München (Stadtteil Solln).

Aktualisierungsgutachten: Der Unterzeichner hatte bereits zum Stichtag 17.04.2021 ein Verkehrswertgutachten für die gegenständliche Eigentumswohnung erstellt. Es handelt sich folglich um eine Aktualisierung.

Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

Ortsbesichtigung: Am 9. Mai 2025 um 15:00 Uhr.

Teilnehmer: Herr P. W.... (Eigentümer zu rund 97 % und Antragssteller), Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.

Keine Innenbesichtigung: Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung leider nicht erfolgen konnte.

Auch der Zugang zum Treppenhaus, zu den Kellerräumen und dem Gemeinschaftsbereich war nicht möglich.

Fotodokumentation: Die Fotodokumentation von der Besichtigung am 09.05.2025 muss sich deshalb auf Außenaufnahmen beschränken.

Innenbesichtigung 2021: Bei der Besichtigung am 17.04.2021 konnte eine Innenbesichtigung durchgeführt werden.

Die Mieterin hatte damals allerdings untersagt, dass die Innenaufnahmen der Wohnung – bis auf die Darstellung von Baumängel – ins Gutachten eingestellt werden.

Fazit Fotodokumentation: Im vorliegenden Gutachten sind die Außenaufnahmen von der aktuellen Besichtigung und die Fotos von den Gemeinschaftsbereichen der ETW-Anlage und einige Fotos von der Innenbesichtigung von dem Besichtigungstermin im April 2021 eingestellt worden.

1.3 Bewertungsunterlagen

Objektbezogene Unterlagen:

- Beglaubigter Grundbuchauszug vom 14.10.2024
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
- Vorgutachten des Unterzeichners vom 21.05.2021
- Protokolle der letzten beiden Eigentümersammlungen
- Jahresabrechnung für 2023 von der Hausverwaltung
- Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 von der Hausverwaltung
- Verbrauchsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2024
- Landkartausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
- Lärmkartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt
- Verkehrsmengenkarte des Kommunalreferates
- Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der LHST München
- Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2021-2023
- Frühjahrsticker 2025 des Gutachterausschusses LHST München
- Daten vom Internetauftritt der LHST München
- Daten vom Internetauftritt des MVV
- Daten zum Mietvertrag aus dem Vorgutachten
- Mündliche Auskünfte des Miteigentümers
- Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

Allgemeine Unterlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Betriebskostenverordnung (BetrKVO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFlV)
- Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)
- einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerters und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden. Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

2. **Rechtliche Gegebenheiten**

2.1 **Grundbuch**

Vorbemerkungen: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist die ehemalige Hausmeisterwohnung. Eigentümer waren ursprünglich alle Miteigentümer der gegenständlichen ETW-Anlage. Die prozentualen Miteigentumsanteile wurden bis auf einen MEA an einen Miteigentümer verkauft, der mittlerweile rund 97 % der Anteile hält und Antragssteller der gegenständlichen Teilungsversteigerung ist.

Auf eine detaillierte Darstellung der damit verbundenen Eintragungen und Veränderungen in Abteilung I und II (etwa 40 Eintragungen; u.a. Eigentumsumschreibungen) wird aufgrund des geringen Informationsgehalts für die vorliegende Bewertung verzichtet.

Blattstelle: Wohnungsgrundbuch von Solln, Blatt 9279

Bestandsverzeichnis: 29,6/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 321/14, Gemarkung Solln;
Whistlerweg 5; Wohnhaus, Tiefgarage, Hofraum 1.707 m²
verbunden mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit
Nr. 1 bezeichneten Wohnung.

Zur Veräußerung ist außer im Weg der Zwangsvollstreckung oder durch den Konkursverwalter die Zustimmung des Verwalters erforderlich. Der Zustimmung bedarf es ferner nicht bei Veräußerung an Ehegatten oder an Abkömmlinge, sowie bei Veräußerung durch den Grundpfandrechtgläubiger.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28.06.1972 (URNr. 1989 / Notar Dr. Eschrich); eingetragen am 01.08.1972.

Abteilung I (Eigentümer): Lfd. Nr. 2.13 (anstelle von 2.3)
Herr R. A..... zu 321/10.000
eingetragen am 18.10.2012

Lfd. Nr. 2.17 (anstelle von 2.16)
Herr J. B..... zu 9.679/10.000
eingetragen am 30.06.2020

Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):

Lfd. Nr. 1

Wohnungsbewirtschaftungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer der mit dem Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit Nr. 2 bis 19 bezeichneten Wohnungen; gemäß Bewilligung vom 06.11.12.1972; eingetragen am 28.12.1972.

Anmerkung: Diese Wohnungsbewirtschaftungsbeschränkung wird im folgenden Punkt 2.2 erläutert.

Lfd. Nr. 2 – 29

Gelöscht.

Lfd. Nr. 30

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München AZ 1514 K 348/2024); eingetragen am 14.10.2024.

Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Erläuterungen zur eingetragenen Wohnungsbewirtschaftungsbeschränkung

Ausgangslage:

Wie bereits erwähnt wurde, gehörte die Eigentumswohnung Nr. 1 ursprünglich der Eigentümergemeinschaft. In der o.a. Urkunde wurde festgelegt, dass diese Wohnung nur an einen Hausmeister vermietet werden kann, der seine Dienste in der Eigentumswohnanlage verrichtet. Es heißt in der Urkunde wörtlich:

... die Wohnungseigentumseinheit Nr. 1 nur an solche Personen zum Gebrauch zu überlassen, die die Dienste eines Hausmeisters in der gesamten Eigentumswohnanlage verrichten.

Tenor:

In den 70er Jahren des vorherigen Jahrhunderts sind sogenannte Hausmeisterwohnungen in ETW-Anlagen häufiger vorgekommen. Aus verschiedenen Gründen (u.a. unrentabel, zu bürokratisch) wird dies nicht mehr praktiziert. Die Hausmeistertätigkeiten werden i.d.R. von einem professionellen Hausmeisterservice erledigt.

Anmerkung:

Vermietung:

Im vorliegenden Fall hatte die Eigentümergemeinschaft, die damals noch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen war, die gegenständliche Wohnung im Jahr 2009 an eine Dame vermietet (siehe Ausführungen in Punkt 2.5).

- Verkauf: In einer Eigentümerversammlung in 2019 wurde einstimmig beschlossen, dass die gegenständliche Wohnung verkauft werden sollte. Nur einer der 19 Miteigentümer, der nicht an der Eigentümerversammlung teilgenommen hatte, behielt seinen Miteigentumsanteil von rund 3 % an dieser Wohnung (siehe Abteilung I).
- Zusammenfassung: Die WEG (Wohnungseigentümergemeinschaft), als ursprünglicher Eigentümer der Wohnung, hatte bereits 2009 – durch die Vermietung an einen Nicht-Hausmeister – ihre Rechtsposition aufgegeben. Hinzu kommt der Verkauf (zumind. 97 % MEA) und der damit ausgedrückte Wille, diese Einheit in eine normale ETW umzuwandeln.
- Fazit: Für die Bewertung wird unterstellt, dass kein Werteinfluss aufgrund der Wohnungsbenutzungsbeschränkung zu berücksichtigen ist.

2.3 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

- Teilungserklärung: Urkunde vom 28.06.1972 (URNr. 1989 / Notar Dr. Eschrich).
- Sondereigentum: Miteigentumsanteil zu 29,6 / 1000 verbunden mit dem Sondereigentum an der im Erdgeschoss gelegenen und im Aufteilungsplan mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabteil.
- Berufliche Nutzung: Eine Verwendung der Wohnungen zu gewerblichen Zwecken ist möglich, sofern die Miteigentümergemeinschaft oder einzelne Miteigentümer in ihren Rechten nicht beeinträchtigt werden und wenn Verwalter oder Verwaltungsbeirat zustimmt. Diese Zustimmung kann nur aus wichtigem Grund verweigert werden.
- Instandhaltung: Die Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Fenstern, Balkon- und Wohnungsabschlusstüren, einschließlich Verglasung, Balkonumkleidungen, Zentralheizkörpern und -leitungen obliegen mit Ausnahme des Außenanstriches der Fenster und Türen und der Außenseiten der Loggien und Balkone dem Miteigentümer.
- Über die Vornahme größerer Instandsetzungsarbeiten (Außenwände, Dachdecken, Instandhaltung des Treppenhauses und des Aufzuges, der Waschanlagen, Schwimmbecken und Sauna) und die Aufbringung der hierfür erforderlichen Mittel, sei es durch Umlage, sei es durch Verwendung der für solche Arbeiten gebildeten Reparaturrücklage, beschließen die Miteigentümer mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen.

- Schwimmbad: Die Benutzungsregelung über Schwimmbad und Sauna legen die Wohnungseigentümer in der 1. Versammlung fest. Die Benutzer des Schwimmbades und der Nebenräume sind nicht berechtigt, Haftpflichtansprüche, die aus der Benutzung dieser Anlage herrühren, gegen die Wohnungseigentümer und dem Verwalter zu stellen, sofern nicht grobe Fahrlässigkeit vorliegt.
- Eigentümerversammlung: Die Eigentümerversammlung entscheidet, soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anders bestimmt ist, mit einfacher Mehrheit aller abgegebenen Stimmen. Jedes Wohnungseigentum gewährt eine Stimme.
- Fazit Teilungserklärung: Die Regelungen der Teilungserklärung bewegen sich – bis auf die Abstimmungsregelung nach Stimmen (sonst nach MEA) – im üblichen Rahmen für Eigentumswohnanlagen aus der damaligen Zeit.

2.4 Wohngeld

- Vorbemerkung: Das im Gemeinschaftseigentum befindliche Schwimmbad mit Sauna und die vor Jahren beschlossene Erhöhung der Rücklagendotierung wirken sich naturgemäß kostenerhöhend aus.
- Wohngeld ETW: Für die Eigentumswohnung Nr. 1 ist laut Hausverwaltung derzeit ein monatliches Wohngeld von 320 € zu zahlen. Laut folgender Detailberechnungen gemäß Wirtschaftsplan 2025 würde sich ein Betrag von 322,36 € errechnen. Der Unterzeichner konnte diese geringe Abweichung nicht in vertretbarem Zeitaufwand klären.
- | | |
|--|-----------------|
| Struktur Nebenkosten: | |
| Heizkosten: | 95,53 € |
| Sonstige umlegbaren Nebenkosten: | <u>114,23 €</u> |
| Summe umlegbare Nebenkosten: | <u>209,76 €</u> |
| Zuführung zur Erhaltungsrücklage: | 49,33 € |
| Sonstige nicht umlegbare Nebenkosten): | <u>63,27 €</u> |
| Summe nicht umlegbare Nebenkosten: | <u>112,60 €</u> |
| Nebenkosten Gesamt: | <u>322,36 €</u> |
- Höhe des Wohngeldes: Die Gesamthöhe des derzeitigen Wohngeldes liegt mit 8,00 € pro m² WFL merklich über dem lokal üblichen Niveau, wobei u.a. auf das im KG befindliche Schwimmbad hinzuweisen ist, das überdurchschnittlich hohe Kosten erfordert. Auch die Zuführung zur Rücklage wurde erhöht.

2.5 Bestehender Mietvertrag

Vorbemerkung:

Gemäß § 566 Absatz 1 BGB muss der Erwerber einer Immobilie – grundsätzlich – in alle Rechte und Pflichten der bestehenden Mietverträge eintreten (Kauf bricht nicht Miete). Ein Erwerber muss folglich den bestehenden Mietvertrag übernehmen.

Mietvertrag:

Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 1 ist seit dem 1. Dezember 2009 unbefristet an eine Dame vermietet. Der Mietvertrag ist dem Amtsgericht im Rahmen der Verkehrswertermittlung im Jahr 2021 zur Verfügung gestellt worden.

Konditionen:

Es wurde eine Nettokaltmiete zuzüglich einer Nebenkostenvorauszahlung vereinbart. Die vereinbarte Nettokaltmiete liegt merklich unter dem marktüblichen Niveau.

Kaution:

Die Mieterin hatte – laut Mietvertrag – eine Kaution von drei Monatsmieten bezahlt.

Datenschutz:

Die weiteren Details des Mietvertrages dürfen aus datenschutzrechtlichen Gründen nicht im Gutachten angegeben werden. Eine Kopie des Mietvertrages ist dem Zwangsversteigerungsgericht zur Verfügung gestellt worden.

Exkurs vermietete ETW:

Eigentumswohnungen werden in München meist von Selbstnutzern gekauft, die i.d.R. einen etwas höheren Preis zahlen, als Kapitalanleger. Die Höhe des Wertabschlages bei vermieteten Wohnungen orientiert sich u.a. an der Mietdauer und der Nettokaltmiete.

Auftrag:

Der Unterzeichner soll – laut Vorgabe des Amtsgerichts – einen Verkehrswert für ein mietfreies Objekt ermittelt.

Bewertungsprämissen:

Für die vorliegende Bewertung wird deshalb ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der Unterzeichner den vorhandenen Mietvertrag bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt hatte.

2.6 Sonstige Rechte und Belastungen

Sonstiges:

Sonstige Rechte und Belastungen liegen – Angabe gemäß – nicht vor.

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Lage, Umgebung und Infrastruktur

- Stadt: LHST München mit rd. 1,605.000 Einwohner im April 2025.
- Stadtbezirk Nr. 19: Das Bewertungsobjekt befindet sich im 19. Stadtbezirk, der sich aus den Stadtteilen Thalkirchen, Fürstenried, Forstenried und Solln zusammensetzt und das südliche Stadtgebiet westlich der Isar umfasst.
- Stadtteil Solln: Die gegenständliche Eigentumswohnanlage liegt in dem Stadtteil Solln im südlichen Stadtrandbereich. Die Sozialstruktur ist im Stadtteil Solln durch eine gehobene Mittelschicht mit einem relativ hoher Akademikeranteil geprägt.
- Entfernungen: Die Entfernung vom Grundstück bis zur Stadtgrenze Münchens (hier Gemeinde Pullach) beträgt nur etwa 400 m; bis zum Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) etwa 7,5 km (jeweils Luftlinie).
- Makrolage: Das gegenständliche Gebäude befindet sich im südöstlichen Teil Sollns im sogenannten "Künstlerviertel", ein attraktives Wohnviertel zwischen der westlich verlaufenden Wolfratshauser Straße und dem östlich gelegenen Isarhochufer.
- Mikrolage: Die ETW-Anlage liegt an der Ostseite des Whistlerwegs, im Bereich der Einmündung in die Hagenauerstraße. Der Whistlerweg verläuft von der Sollner Straße in südlicher Richtung zur Rungestr.
- Anmerkung: Der Whistlerweg ist nach dem amerikanischen Maler James McNeill Whistler (1834 – 1903) benannt; die Hagenauerstraße nach dem Bildschnitzer Friedrich Hagenauer (1499 – 1546).
- Ruhige Wohnlage: Die Entfernung vom Gebäude in Richtung Wolfratshauser Straße beträgt etwa 100 m. Durch die Entfernung und die Abschirmbebauung ist keine Verkehrslärmbeeinträchtigung spürbar. Beide Straßen sind ruhige Anliegerstraßen mit kaum nennenswerter Fahrzeugfrequenz. Die Wohnlage ist als ruhig einzustufen.
- Umgebungsbebauung: Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch Einfamilienhäuser und kleinere Eigentumswohnanlagen in offener Bauweise auf überdurchschnittlich großen Grundstücken geprägt. In der näheren Umgebung befinden sich einige repräsentative Anwesen.

Einkaufsmöglichkeiten u.ä.: Einige Einkaufsmöglichkeiten, SB-Märkte, Ärzte, Dienstleistungsangebote und Gastronomieeinrichtungen befinden sich im Gehbereich, teilweise im Umfeld der nahe gelegenen S-Bahn-Station und der Wolfratshauser Straße.

Freizeitwert: Im Stadtteil Solln befinden sich einige Sportanlagen und ein Kino. Die nahe gelegene Isar mir vielfältigen Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten liegt noch im erweiterten Gehbereich.

Fazit Infrastruktur: Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.

3.2 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Die S-Bahn-Station "Solln" liegt etwa 600 m entfernt im Gehbereich. Eine Fahrt mit der S 6 in das Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) dauert lediglich 19 Minuten. Die Anbindung an den ÖPNV ist – für eine Stadtrandlage – als gut einzustufen.

Individualverkehr: Die nächste Autobahnauffahrt Fürstenried zur Garmischer Autobahn A 95 liegt etwa 4 km entfernt. Eine Fahrt in das Stadtzentrum Münchens ist aufgrund der langen Strecke durch das Stadtgebiet und den vielen Ampeln relativ zeitaufwendig.

Parkraumsituation: Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der relativ geringen Bevölkerungsdichte und der gelockerten Bauweise als unproblematisch einzustufen.

3.3 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

Zusammenfassung: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in dem begehrten Stadtteil Soll im südwestlichen Stadtrandbereich. Hervorzuheben ist die ideale Kombination aus einer ruhigen Wohnlage, ansprechender Umgebungsbebauung und guter Infrastruktur.

Lageniveau: Nach Gesamtwürdigung der Lagefaktoren kann die Wohnlage – aus Sicht des Unterzeichners – als beste Wohnlage eingestuft werden.

Hinweis Mietspiegel: Die Wohnlage wird im aktuellen Münchner Mietspiegel 2021 ebenfalls als – beste Wohnlage – klassifiziert.

4. **Beschreibung der baulichen Anlagen**

Vorbemerkungen:

Die Baubeschreibung beschränkt sich auf die wesentlichen Kriterien. Bei der Beschreibung der Konstruktion und Bauteile werden nur solche dominierenden Merkmale erfasst, die durch zerstörungsfreie Sichtprüfung erkennbar sind und wertbildende Eigenschaften haben. Eingehende Untersuchungen d. Bausubstanz erfolgten nicht.

4.1 **Beschreibung der Eigentumswohnanlage**

4.1.1 **Struktur der Eigentumswohnanlage und Gebäudebeschreibung**

Eigentumswohnanlage:

Die ETW-Anlage besteht aus einem freistehenden Gebäude auf einem größeren Grundstück. Es handelt sich um ein sogenanntes Terrassenhaus aus den 70er-Jahren mit Schwimmbad im KG.

Zahl der Einheiten:

20 Sondereigentumseinheiten, davon 19 Wohnungen und eine Tiefgarage; der gegenständlichen ETW Nr. 1 ist – Angabe gemäß – kein Sondernutzungsrecht an einem Stellplatz zugeordnet worden.

Lage ETW:

Die gegenständliche ETW Nr. 1 befindet sich im nördlichen Teil des Gebäudes direkt hinter dem Eingang links.

Baujahr:

1973

Geschosse:

Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss, voll unterkellert.

Fundament:

Streifenfundamente Beton.

Decken / Wände:

Stahlbeton / Ziegel- oder Betonbauweise.

Dach:

Flachdach.

Fassade:

Verputzt und gestrichen; keine zusätzliche Wärmedämmung.

Eingangsbereich:

Eingangsbereich im nördlichen Gebäudebereich; Eingangsüberdachung durch darüber befindlichen Balkon; Metallrahmentür mit Glaseinsatz; Klingeltableau mit Gegensprechanlage.

Treppenhaus:

Großzügig geschnittenes und innen liegendes Treppenhaus etwa in der Gebäudemitte; Betontreppe und Podeste mit Natursteinbelag; Treppenbrüstung mit Kunststoffverkleidung, Holzhandlauf.

Aufzug:

Aufzug für 4 Personen, Baujahr 1972.

Müllabwurfschacht:

In jedem Geschoss befindet sich im Treppenhaus ein Müllabwurfschacht.

Heizung:	Ölzentralheizung von 2006 (laut Energieausweis).
Energieausweis:	Am 10.10.2024 ist ein neuer verbrauchsorientierter Energieausweis erstellt worden. Der ermittelte Energieverbrauchskennwert für Heizung und Warmwasser liegt demnach bei rund 168 kWh pro m ² Wohnfläche und Jahr.
Energieeffizienzklasse:	Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen). Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse F, das heißt in die 7. Gruppe der Energieeffizienzklassen eingestuft worden.
Energieverbrauch:	Der Energieverbrauch liegt somit wesentlich höher als der durchschnittliche Energieverbrauch von Bestandsgebäuden im Stadtgebiet Münchens.
Gemeinschaftseinrichtungen:	Wasch- und Trockenraum sowie Fahrradkeller und Kinderwagenraum im Kellergeschoss. Im Kellergeschoss des Gebäudes befindet sich ein Schwimmbad mit Sauna, Ruheraum und Umkleidemöglichkeiten (siehe Grundriss Anlage 8 und Fotos Anlage 10).
Außenanlagen:	Einfriedung Hecke in Richtung Hagenauerstraße; Wege mit Waschbetonplatten befestigt; sonstige Außenanlagen mit Rasen, Bäumen, Beeten und Gestaltungsgrün.

4.1.2 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage

Vorbemerkungen:	Das Gebäude ist mittlerweile 52 Jahre alt. In den letzten Jahren sind einige wesentliche Instandhaltungsmaßnahmen (u.a. Fassade Ostseite, Flachdachsanierung) begonnen bzw. durchgeführt worden, wobei die Finanzierung teilweise durch Sonderumlagen erfolgte.
Anstehende Maßnahmen:	In den nächsten Jahren müssen u.a. die folgenden wesentlichen Maßnahmen durchgeführt werden: Ein Austausch der bestehenden Ölzentralheizung ist kurz- bis mittelfristig erforderlich. Die Umrüstung auf alternative Energieformen würde mit hohen Investitionskosten einhergehen. Aktuell wird durch die Hausverwaltung geprüft, ob ein Anschluss an das Fernwärmennetz kurzfristig umsetzbar ist (siehe weitere Ausführungen in Punkt 6.6).
Aufzug:	Die Aufzugsanlage soll – Angabe gemäß – in den nächsten Jahren ausgetauscht oder modernisiert werden.

Tiefgarage:	Im letzten Protokoll ist festgestellt worden, dass die Tiefgarage saniert werden muss. Es gibt keine getrennte Rücklage für die Tiefgarage. Insofern müsste sich der Erwerber der gegenständlichen ETW an den Kosten beteiligen, obwohl er keinen TG-Stellplatz hat.
Sonstiges:	Der Müllaufzug ist nicht mehr zeitgemäß und kostenintensiv. Es wird diskutiert, ob er stillgelegt werden soll. Alternativ muss dann ein Müllhäuschen im Bereich der Außenanlagen errichtet werden.
Erhaltungsrücklage:	Die Erhaltungsrücklage war zum 31.12.2023 mit rund 83.000 € dotiert. Derzeit liegt die jährliche Zuführung – laut Wirtschaftsplan 2025 – bei rund 17.000 €
Fazit:	In Anbetracht der anstehenden Maßnahmen ist die Erhaltungsrücklage zu gering dotiert. Sonderumlagen sind wahrscheinlich. Bei der Wertermittlung muss ein entsprechender Risikoabschlag berücksichtigt werden (siehe weitere Ausführungen in Punkt 6.6).

4.2 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 1

Wohnungstyp:	Es handelt sich um eine kleinere ETW im EG mit Wohnzimmer, Schlafnische, Küche (Kochnische), Badezimmer und Loggia/Balkon, die nach Osten in Richtung Hagenauerstraße orientiert ist.
	<u>Anmerkung:</u> Den Eigentumswohnungen im EG sind i.d.R. Sondernutzungsrechte an einer Gartenfläche zugeordnet. Dies ist im vorliegenden Fall nicht so. Es ist weder eine Terrasse noch ein direkter Zugang in Richtung Gartenfläche vorhanden.

4.2.1 Ausbau und Ausstattung

Vorbemerkungen:	Die folgenden Ausführungen basieren auf der Innenbesichtigung aus dem Jahr 2021. Laut Angabe des Haupteigentümers hat es keine wesentlichen Veränderungen gegeben.
Wärmeübertragung:	Konvektoren.
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung; Fensterfront in Richtung Loggia; Kunststoffrollläden.
Türen:	Holztüren in Holzzargen; Wohnzimmer mit Glasausschnitt.
Böden:	Wohn- und Schlafräum sowie Vorräum mit Würfelparkett; Badezimmer mit nicht mehr zeitgemäßen Mosaikfliesen.
Wände:	Verputzt/gespachtelt und gestrichen.

- Decken: Verputzt/gespachtelt und gestrichen; im Bereich der Schlafnische Decke mit Holzverkleidung.
- Elektroausstattung: Insgesamt noch durchschnittlich. Der Sicherungskasten stammt noch aus dem Baujahr (siehe Foto Anlage 10).
- Badezimmer: Raum ohne Fenster, raumhoch gefliest; Einbauwanne mit einfachen Armaturen; Waschbecken mit Einhebelmischer, Wand-WC.
- Küche: Kochnische mit älterer Einbauküche und Elektrogeräten; umlaufendes Fliesenschild. Die Einbauküche ist entfernbar und nicht bei der vorliegenden Immobilienwertermittlung berücksichtigt worden.
- Balkon/Loggia: Ausrichtung nach Osten in Richtung Hagenauerstraße; auskragende Betonkonstruktion; Brüstung Betonfertigteile mit Pflanzkästen; Boden mit Teppich ausgelegt (siehe Foto Anlage 10).

4.2.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

- Wohnflächenberechnung: Die folgende Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFlV).
- Datenbasis: Die Wohnfläche wurde aus dem Aufteilungsplan abgeleitet (siehe Anlage 6). Da keine Raumflächen angegeben sind, mussten die Raumflächen manuell herausgemessen werden. Geringfügige Abweichungen können naturgemäß nicht ausgeschlossen werden.
- Putzabzug: Da sich diese Flächenangaben auf Rohbaumaße beziehen (die Baugenehmigung wurde vor Rechtskraft der Wohnflächenverordnung 2004 erteilt), ist gemäß § 3 Absatz 4 WoFlV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der im vorliegenden Fall mit 3,0 % geschätzt wird.
- Balkon-/Loggiafläche: Die Loggiafläche wird – lokal marktüblich – und analog zu § 4 Abs 4 der WoFlV zu $\frac{1}{2}$ bei der Wohnflächenberechnung berücksichtigt.
- | | | | |
|-------------|----------------------------------|-----|-----------------------------|
| Wohnfläche: | Wohnzimmer (inkl. Schlafnische): | ca. | 21,80 m ² |
| | Küche: | ca. | 3,40 m ² |
| | Badezimmer: | ca. | 6,70 m ² |
| | Vorraum, Garderobe: | ca. | <u>6,40 m²</u> |
| | Bruttofläche: | ca. | 38,30 m ² |
| | Minus Putzabzug 3,0 %: | ca. | - 1,15 m ² |
| | Plus Loggia zu $\frac{1}{2}$: | ca. | <u>+ 3,10 m²</u> |
| | Wohnfläche: | ca. | 40,25 m ² |
| | | rd. | <u>40 m²</u> |

Raumhöhen:	Laut Gebäudeschnitt (siehe Anlage 5) beträgt die lichte Raumhöhe etwa 2,50 m (Mindesthöhe laut BayBO 2,40 m).
Kellerraum:	Zur Eigentumswohnung Nr. 1 gehört ein Kellerraum mit einer Fläche von rund 4 m ² (siehe Grundriss Anlage 7). Es handelt sich um einen konventionellen Lattenverschlag (siehe Foto Anlage 10).
Grundrissbeurteilung:	Positiv sind der gut geschnittene Wohn-/Schlafraum und die überdurchschnittlich große Loggia zu würdigen. Die natürliche Belichtung ist als angemessen zu beurteilen. Die Raumsituation in der Kochnische ist etwas beengt.
Fazit Grundriss:	Der Grundriss wird – insgesamt betrachtet – als gut eingestuft.

4.2.3 Baulicher Zustand Sondereigentum

Allgemein:	In den letzten Jahren sind – Angabe gemäß – keine wesentlichen Renovierungsarbeiten durchgeführt worden. Viele Bauteile stammen offensichtlich noch aus dem Baujahr.
Badezimmer:	Die Ausstattung im Badezimmersbereich entspricht hinsichtlich Design und Funktionalität nicht mehr dem heutigen Zeitgeist. Aufgrund des Alters der Bauteile und des Zustands wird ein potenzieller Erwerber von einer Renovierung ausgehen.
Rolladenkasten:	Die Rolladenkästen müssen repariert oder u.U. ausgetauscht werden (siehe Foto Anlage 10 exemplarisch).
Leichte Rissbildung:	Im Küchenbereich waren leichte Putzrisse sichtbar, u.a. an der Zwischenwand zum Badezimmer (siehe Foto Anlage 10). Auch an der Stirnwand des Badezimmers waren im Bereich der Zargen leichte Risse sichtbar.
Sonstiges:	In der Wohnung sind gewisse Malerarbeiten erforderlich. Die Elektroausstattung wirkt erneuerungsbedürftig.
Fazit:	Bei der vorliegenden Wertermittlung ist aufgrund des vorhandenen Reparaturstaus eine gewisse Wertminderung im Sinne des § 8 Absatz 3 der Immobilienwertermittlungsverordnung zu berücksichtigen (siehe Ausführungen in Punkt 6.6).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung:

Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV:

Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1:

"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen."

§ 6 Absatz 1 Satz 2:

"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gegebenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen."

§ 6 Absatz 2:

In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Wertverhältnisse
2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale

§ 6 Absatz 3:

Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:

1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes
2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes
3. Ermittlung des Verfahrenswertes

Hinweis:

Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine kleine Eigentumswohnung (Apartment) in einer besten Wohnlage im südlichen Münchner Stadtteil Solln.
- Marktverhalten: Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise: Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterauschusses der LHST München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren: Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3: Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 6.6).
- Vergleichswert Wohnung: Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für die Eigentumswohnung.

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist ein Apartment ohne Stellplatz in einer kleineren Eigentumswohnanlage aus den 70er Jahren mit Schwimmbad im Kellergeschoss in einer Wohnlage in Solln, die als Bestlage eingestuft werden kann.

Wertmerkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. Baujahr, Ausstattung, baulicher Zustand, Wohnungsgröße und Geschosslage.

Einfluss Vermietung: Empirische Auswertungen des Gutachterausschusses haben ergeben, dass in München mietfreie Wohnungen zu merklich höheren Preisen verkauft werden, als vermietete Wohnungen. Es wird deshalb bei den Verkaufstransaktionen angegeben, ob die verkaufte Eigentumswohnung zum Verkaufszeitpunkt vermietet war.

Wohnungsgröße: Im vorliegenden Fall ist zu beachten, dass es sich um ein Apartment mit einer Wohnfläche von 40 m² handelt. Auf dem Münchner Immobilienmarkt werden Apartments zu einem merklich höheren Quadratmeterpreis gehandelt, als größere Eigentumswohnungen mit ansonsten gleichen wertbestimmenden Merkmalen.

Datenselektion: Da die Wohnlage das wichtigste Wertkriterium ist, wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, möglichst nur solche ETW zu selektieren, die sich – wie das Bewertungsobjekt – in einer, als Bestlage deklarierten Wohnlage, im beliebten Stadtteil Solln befinden (siehe auch Ausführungen in Punkt 3).

ETW in Bestlage Solln: Die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses konnte sechs Vergleichswohnungen selektieren, die sich ebenfalls in einer Bestlage befinden. Aufgrund der etwas zu geringen Zahl geeigneter Objekte wurden zwei zusätzliche Apartments berücksichtigt, die sich in guter Wohnlage im Stadtteil Solln befinden.

Akzentuierungen:

Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium beim Erwerb einer Eigentumswohnung. Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung mittlerweile verschoben, sodass das Gebäudealter und die energetische Beurteilung stärker von den potenziellen Käufern gewichtet werden.

Gebäudeklasse:

Der Unterzeichner hat die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, nur solche Vergleichswohnungen zu selektieren, die sich in Gebäuden aus den 60er und 70er-Jahren befinden.

6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

VP ohne Stellplätze:

Bei den folgenden Vergleichspreisen ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt eines ggf. vorhandenen Stellplatzes oder Garage, aus den folgenden Vergleichspreisen, herausgerechnet wurden.

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage in Solln</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Ge- schoss</u>	<u>Vermie- tet?</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €m²</u>
1	12/24	Gut	1975	EG	nein	38 m ²	7.347 €
2	11/24	Bestlage	1971	EG	nein	46 m ²	7.102 €
3	07/24	Bestlage	1972	EG	ja	30 m ²	8.361 €
4	06/24	Bestlage	1978	1. OG	nein	44 m ²	7.473 €
5	01/24	Bestlage	1968	EG	nein	36 m ²	6.547 €
6	07/20	Bestlage	1968	1. OG	ja	47 m ²	7.774 €
7	01/20	Gut	1969	3. OG	nein	41 m ²	7.121 €
8	01/20	Bestlage	1975	EG	nein	30 m ²	8.301 €

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

- Preissteigerungstrend: Der Immobilienmarkt Münchens war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt. Dies war insbesondere auf die hohe Zuwanderung in das Stadtgebiet, die gute wirtschaftliche Entwicklung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen.
- Zeitenwende Febr./2022: Dieser Preissteigerungstrend endet im 1. Quartal 2022, als die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine begann. Im Zuge dieser geopolitischen Krise sind die Energiepreise stark angestiegen. Die Inflationsrate stieg analog.
- Steigende Zinsen: Die EZB hatte daraufhin den Leitzins mehrmals erhöht, wodurch sich die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf auch aufgrund der hohen Preise in München, wesentlich verteuerten.
- Angebotsentwicklung: Die Zahl der Verkäufe ging danach kontinuierlich zurück. Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sukzessive angestiegen. Die Angebotsausweitung ist zum 1. Mal seit etwa 30 Jahren im Großraum München eingetreten. Diese Situation verbessert naturgemäß die Verhandlungsposition des Käufers.
- Situationen 2023 und 2024: Im Verlaufe des Jahres 2023 sind die Immobilienpreise noch merklich zurückgegangen. Empirische Untersuchungen für das Jahr 2024 signalisieren, dass sich der Markt mittlerweile wieder belebt hat. Die Europäische Zentralbank (EZB) hatte in den letzten Monaten den Leitzins bereits mehrmals gesenkt.
- Aktuelle Darlehenszinsen: Die Darlehenszinshöhe liegt derzeit bei etwa 3,0 %, was einen wesentlichen Rückgang gegenüber dem Höchstzinssatz bedeutet (4,2 %). Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass dieser Zinssatz noch wesentlich höher ist, als im Frühjahr 2022, als Darlehenszinsen von etwa 1,0 % möglich waren (jeweils 10-Jahresbindung).
- Verkäufe 2023: Für die drei im Jahr 2023 verkauften Vergleichswohnungen musste noch eine gewisse Preisanpassung berücksichtigt werden. Aus Vereinfachungsgründen wurde der jeweilige Ausgangswert um den allgemeinen Preisrückgang entsprechend reduziert.
- Verkäufe 2024: Ab dem Beginn 2024 geht der Unterzeichner tendenziell von einer Seitwärtsentwicklung aus. Eine weitere Preisanpassung wird nicht für erforderlich erachtet.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

Ausgangslage:

Alle Vergleichswohnungen stammen aus vergleichbaren Baujahren und befinden sich in guten und besten Wohnlagen im Münchener Stadtteil Solln (Bewertungsobjekt Bestlage). Insofern ist ein relativ hoher Übereinstimmungsgrad mit den wertbestimmenden Merkmalen des Bewertungsobjekts gegeben.

Unvermietete ETW:

Auf dem Münchener Immobilienmarkt werden ETW, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet sind, zu einem merklich niedrigeren Verkaufspreis verkauft, als direkt vergleichbare ETW, die mietfrei sind. Für die vorliegende Bewertung ist – Auftrags gemäß – eine unvermietete Eigentumswohnung zugrunde zu legen.

Vergleichsobjekte 3 + 6:

Die Vergleichswohnungen Nr. 3 und 6 waren zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Die Höhe der jeweils vereinbarten Nettokaltmiete ist im vorliegenden Fall nicht bekannt. Der durchschnittliche Wertunterschied lag im Jahr 2024 bei 5,0 %, der auch für die vorliegende Bewertung für angemessen erachtet wird.

Vergleichsobjekte 4,6+7:

Gegenstand der Wertermittlung ist eine Erdgeschosswohnung, die laut empirischen Untersuchungen zu etwas geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden als für die darüber befindlichen Wohnungen im gleichen Gebäude.

Der Grund für die geringeren Preise liegt u.a. an der höheren Verkehrslärmbeeinträchtigung (u.U. auch Abgasbelastung), der Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Einsehbarkeit von der Straße aus und den Mitbewohnern sowie der Fußbodenkälte, wenn die Kellerdecke nicht wärmegedämmt ist.

Empirische Auswertungen zu Wertunterschieden liegen nicht vor. Im vorliegenden Fall liegt die Wohnung nicht direkt am Bürgerteig. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die Verkaufspreise der Vergleichswohnungen Nr. 4, 6 und 7 in oberen Geschossen eine Wertminderung von 3 % für angemessen erachtet.

Vergleichsobjekte 1 + 7:

Die gegenständliche Eigentumswohnung und sechs der acht Vergleichsobjekte befinden sich in einer Bestlage. Die beiden Vergleichswohnungen Nr. 1 und 7 liegen dagegen in einer „nur“ guten Wohnlage. Es muss ein Wertzuschlag geschätzt werden.

- Vergleichsobjekte 1 + 7: Während sich Objekt Nr. 1 in einem Wohngebiet westlich der Wolfratshauser Straße befindet – mit guter Infrastruktur und ansprechender Umgebungsbebauung – liegt Objekt Nr. 7 am westlichen Rand von Solln mit einer eher schlichten Umgebungsbebauung. Für die Vergleichswohnungen Nr. 1 und Nr. 7 werden Wertzuschläge von 5,0 % bzw. 10 % als erforderlich angesehen.
- Vergleichsobjekt 3 + 4: Diese beiden Apartments liegen in einer etwas besseren Wohnlage südlich des gegenständlichen Anwesens. Es wird ein Wertabschlag von 3 % für angemessen erachtet. Die Wohnung Nr. 3 ist vor dem Verkauf renoviert worden, wofür ein zusätzlicher Preisabschlag von 5 % angesetzt wird, sodass der Gesamtabschlag 8 % beträgt.
- Vergleichsobjekt 5: Vergleichswohnung 5 befindet sich zwar in einer Bestlage, liegt jedoch an einer stark befahrenen Hauptstraße, wodurch eine erhebliche Beeinträchtigung durch Verkehrslärm besteht. Das Bewertungsobjekt liegt ruhig. Es wird ein Wertzuschlag von 5 % angesetzt.
- Vergleichsobjekt 8: Die Vergleichswohnung Nr. 8 liegt an der Ludwigs-Höhe in einer merklich besseren Wohnlage durch die Nähe zum Isarhochufer. Es wird ein Wertabschlag von 5 % für erforderlich erachtet.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangs- wert</u>	<u>Zuschlag Vermietg.</u>	<u>Geschoss- lage</u>	<u>Sonstige An- passungen</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	7.347 €m ²	0 %	0 %	+ 5 %	+ 5 %	7.714 €m ²
2	7.102 €m ²	0 %	0 %	0 %	0 %	7.102 €m ²
3	8.361 €m ²	+ 5 %	0 %	- 8 %	- 3 %	8.110 €m ²
4	7.473 €m ²	0 %	- 3 %	- 3 %	- 6 %	7.025 €m ²
5	6.547 €m ²	0 %	0 %	+ 5 %	+ 5 %	6.874 €m ²
6	7.774 €m ²	+5 %	- 3 %	0 %	+ 2 %	7.929 €m ²
7	7.121 €m ²	0 %	- 3 %	+ 10 %	+ 7 %	7.619 €m ²
8	8.301 €m ²	0 %	0 %	- 5 %	- 5 %	7.886 €m ²

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

Spannbreite:

Die an die wertbestimmenden Merkmale der gegenständlichen Eigentumswohnung angepassten Vergleichspreise weisen eine homogene Struktur auf und liegen in einer Spannbreite von rund 6.900 – 8.100 €/m², bei einem arithmetischen Mittelwert von 7.533 €/m².

Sonstige Kennzahlen:

Der Median ist mit 7.667 €/m² ermittelt worden. Dieser Wert liegt relativ nah zum o.a. arithmetischen Mittelwert. Die Standardabweichung beträgt 438 €/m². Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von lediglich 5,8 %.

Vergleichsanalyse:

Vor dem Hintergrund der derzeit volatilen Marktlage ist die Vergleichsdatenstruktur als homogen einzustufen. Der arithmetische Mittelwert in Höhe von 7.532 €/m² wird als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen.

Vorläufig. Vergleichswert:

In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 1 mit 40 m² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

$$40 \text{ m}^2 \times 7.532 \text{ €/m}^2 = \quad 301.280 \text{ €} \\ \text{rund } \underline{\underline{300.000 \text{ €}}}$$

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3:

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. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.

Ausgangslage:

Aus Sicht des Unterzeichners sind noch folgende Werteinflüsse zu berücksichtigen, die als objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV, zu interpretieren sind.

Zum einen ist die Erhaltungsrücklage in der gegenständlichen Eigentumswohnanlage zu gering bemessen und zum anderen sind gewisse Baumängel im Bereich des Sondereigentums der gegenständlichen Eigentumswohnung festgestellt worden.

Sonderumlage möglich:	In Anbetracht der in naher Zukunft anstehenden kostenträchtigen Instandhaltungsmaßnahmen wie u.a. Heizungs- und Aufzugserneuerung sowie die anstehende Tiefgaragensanierung sind Sonderumlagen wahrscheinlich, die auf einen zukünftigen Erwerber zukommen können (siehe auch Erläuterungen in Punkt 4.1.2).
Höhe der Sonderumlage:	Auf der anderen Seite muss berücksichtigt werden, dass derzeit noch eine Rücklage vorhanden ist und der gegenständliche MEA lediglich 29,6/1000stel beträgt. Auch eine zeitliche Streckung der baulichen Maßnahmen ist denkbar. Das wirtschaftliche Risiko ist etwa im unteren vierstelligen Bereich zu sehen.
Baulicher Zustand SE:	Der o.a. vorläufige Vergleichswert bezieht sich auf eine Wohnung in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand. In der gegenständlichen Eigentumswohnung sind in den letzten Jahren keine wesentlichen Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt worden (siehe Ausführungen in Punkt 4.2.3).
Werteinfluss Reparaturstau:	Ein potenzieller Erwerber muss die erforderlichen Renovierungs- und Modernisierungskosten <u>zusätzlich</u> in sein Kaufpreiskalkül einbeziehen. Auf der anderen Seite ist davon auszugehen, dass die anderen Vergleichsobjekte aus der gegenständlichen Baujahrklasse 70er Jahre auch nicht komplett mängelfrei sind.
Gesamtabsschlag:	Der Werteinfluss aufgrund der beiden o.a. Besonderheiten muss vom Unterzeichner geschätzt werden. Im vorliegenden Fall wird es für angemessen erachtet, einen Gesamtabsschlag anzusetzen, den der Unterzeichner mit 5,0 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für angemessen erachtet
Wertanpassung:	300.000 € x 95 % = <u>285.000 €</u>

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1

Wertfestsetzung:

Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 1 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Geschosslage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des baulichen Zustands, der Prämisse – mietfreie Wohnung – und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungsstichtag im Mai 2025 mit 285.000 € festgesetzt.

7. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:

"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB

Bewertungsobjekt:

Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine vermietete Eigentumswohnung (Apartment) im Münchner Stadtteil Solln, im südwestlichen Stadtrandbereich.

Mietvertrag:

Die gegenständliche Wohnung ist derzeit zu einer Nettokaltmiete vermietet, die merklich unter dem marktüblichen Niveau liegt. Für die vorliegende Bewertung wurde – Auftrags gemäß – eine nicht-vermietete Wohnung fiktiv unterstellt.

Wohnlage

Die Eigentumswohnung befindet sich in einer ruhigen Anliegerstraße zwischen Wolfratshauser Straße und Isarhochufer. Die Infrastruktur ist als gut zu werten. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als beste Wohnlage einzustufen.

Eigentumswohnanlage:

Die gegenständliche Eigentumswohnanlage besteht aus einem Gebäude mit 19 Eigentumswohnungen und einer Tiefgarage. Die Instandhaltungsrücklage ist in Anbetracht anstehender Maßnahmen (u.a. Heizungsaustausch, Modernisierung Aufzug) zu knapp bemessen. Sonderumlagen sind in Zukunft möglich.

Gebäude:

Es handelt sich um ein individuell geschnittenes Wohngebäude mit drei Wohngeschosse aus dem Baujahr 1973. Im Kellergeschoss befindet sich ein Schwimmbad mit Sauna und Nebenräumen.

ETW Nr. 1:

Gegenstand der Wertermittlung ist ein durchschnittlich ausgestattetes Apartment im Erdgeschoss mit Kochnische, Badezimmer und größerer Loggia. Die Wohnfläche ist mir rund 40 m² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als gut einzustufen.

Baulicher Zustand SE:

Der bauliche Unterhaltungszustand ist als leicht unterdurchschnittlich zu werten. Bei der Bewertung wurde eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.

Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert wurde aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und – unter Berücksichtigung einer Wertminderung wegen objektspezifischer Besonderheiten i. S. des § 8 Absatz 3 ImmoWertV – mit einem Vergleichswert von 285.000 € ermittelt.

Verkehrswert: Am Wertermittlungsstichtag 09.05.2025 wird für den 29,6/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 321/4, Gemarkung Solln (Whistlerweg 5 in 81479 München), verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung (Apartment) nebst Kellerraum Nr. 1 mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

285.000 €

(in Worten: zweihundertfünfundachtzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

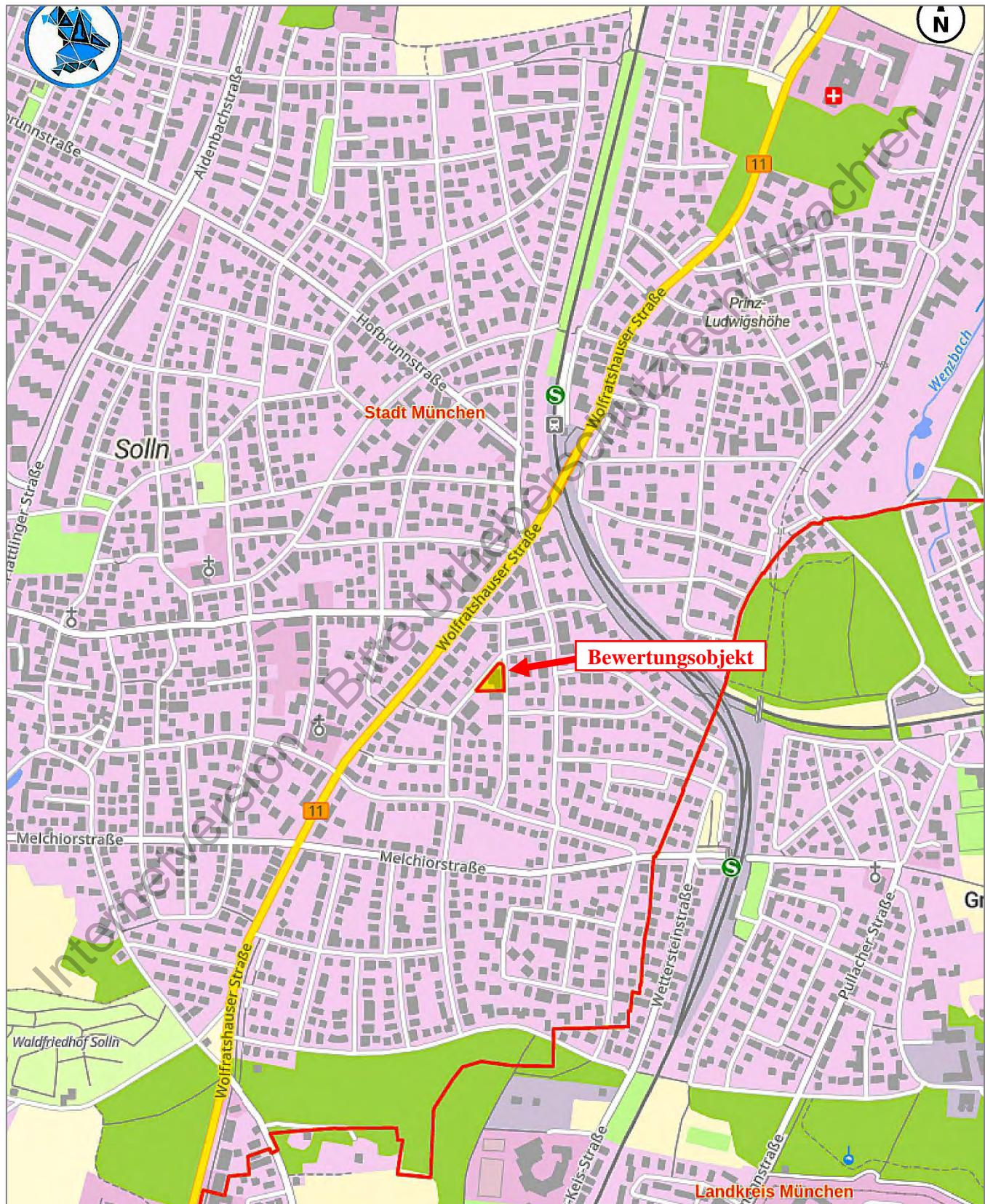
München, den 11. Juni 2025
Besichtigt und erstellt durch:

Harald Pesch

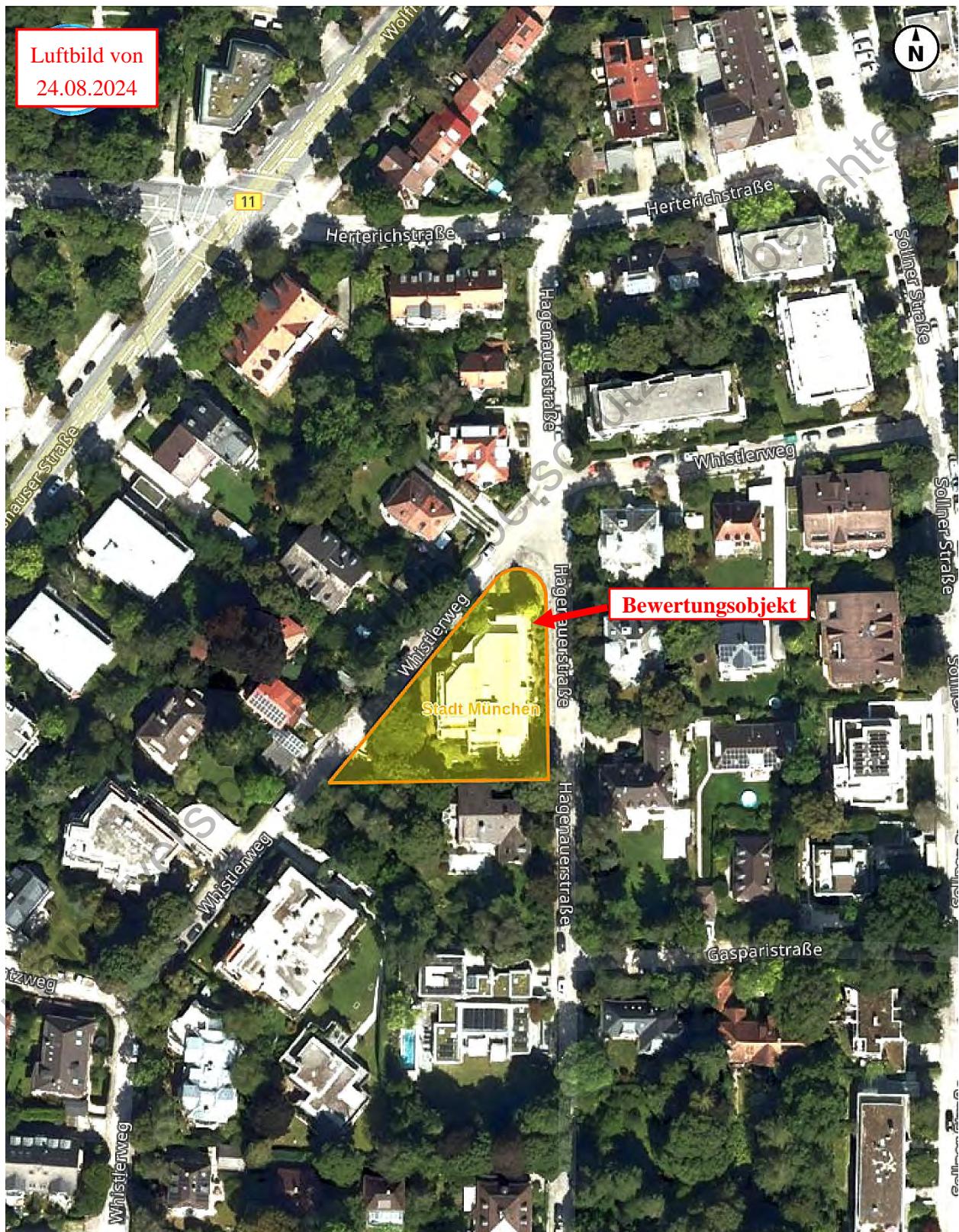
Landkartenausschnitt der LHST München mit angrenzenden Landkreisen;
Bewertungsobjekt siehe Pfeil (Maßstab $\approx 1 : 100.000$)



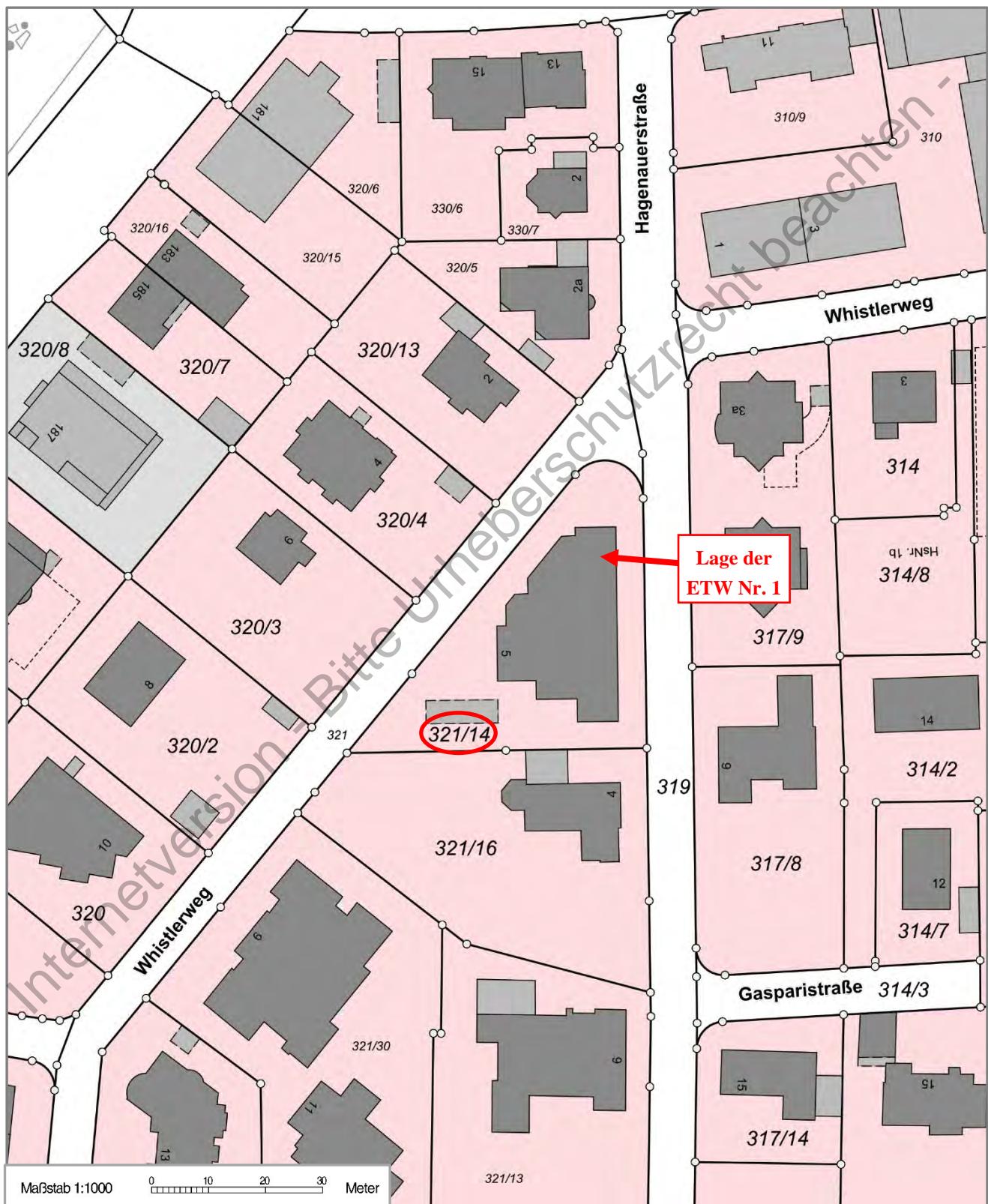
Stadtplanausschnitt LHST München mit dem Stadtteil Solln und der angrenzenden Gemeinde Pullach ($M \approx 1 : 10.000$)



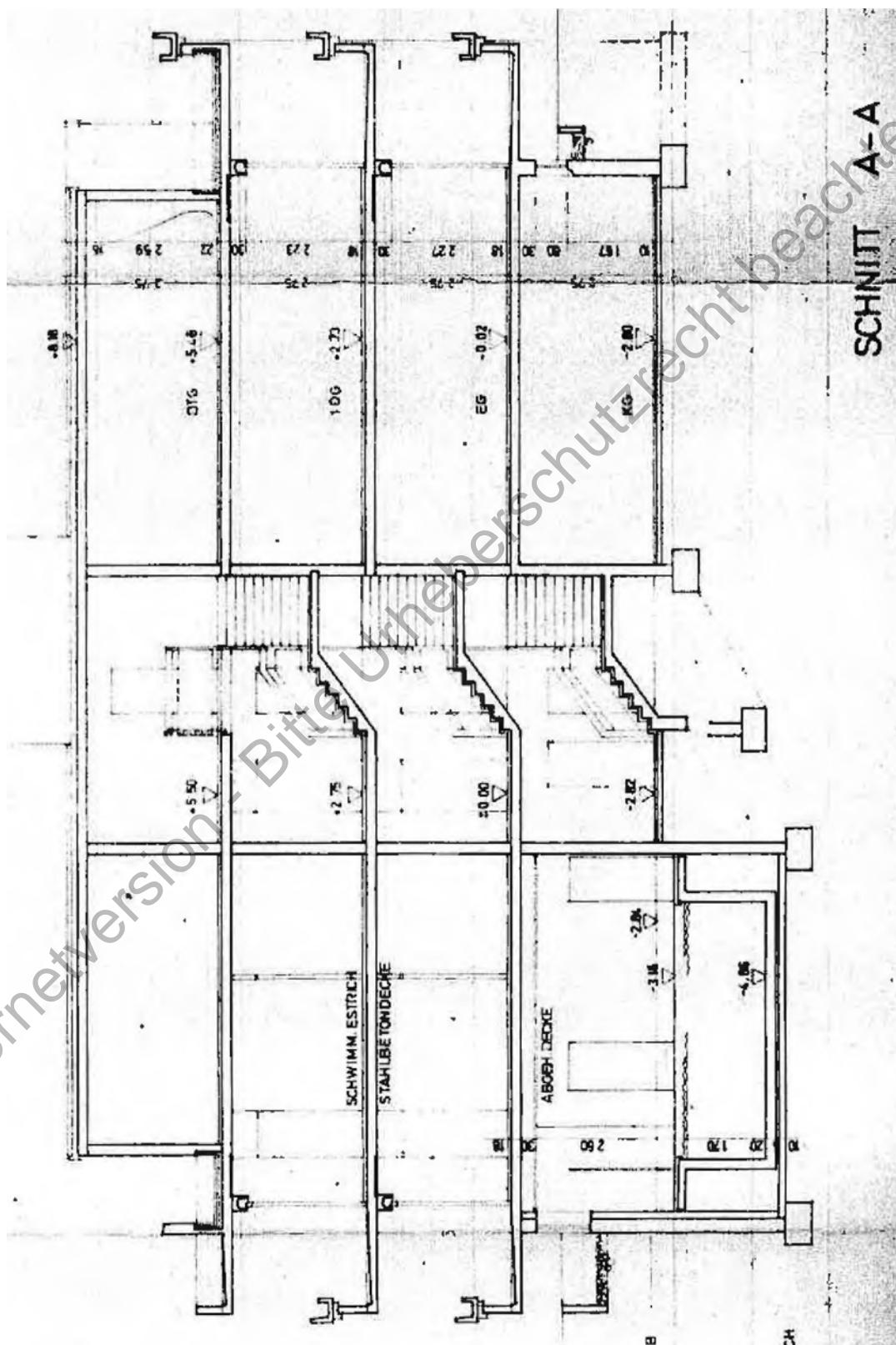
Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 1.250$)



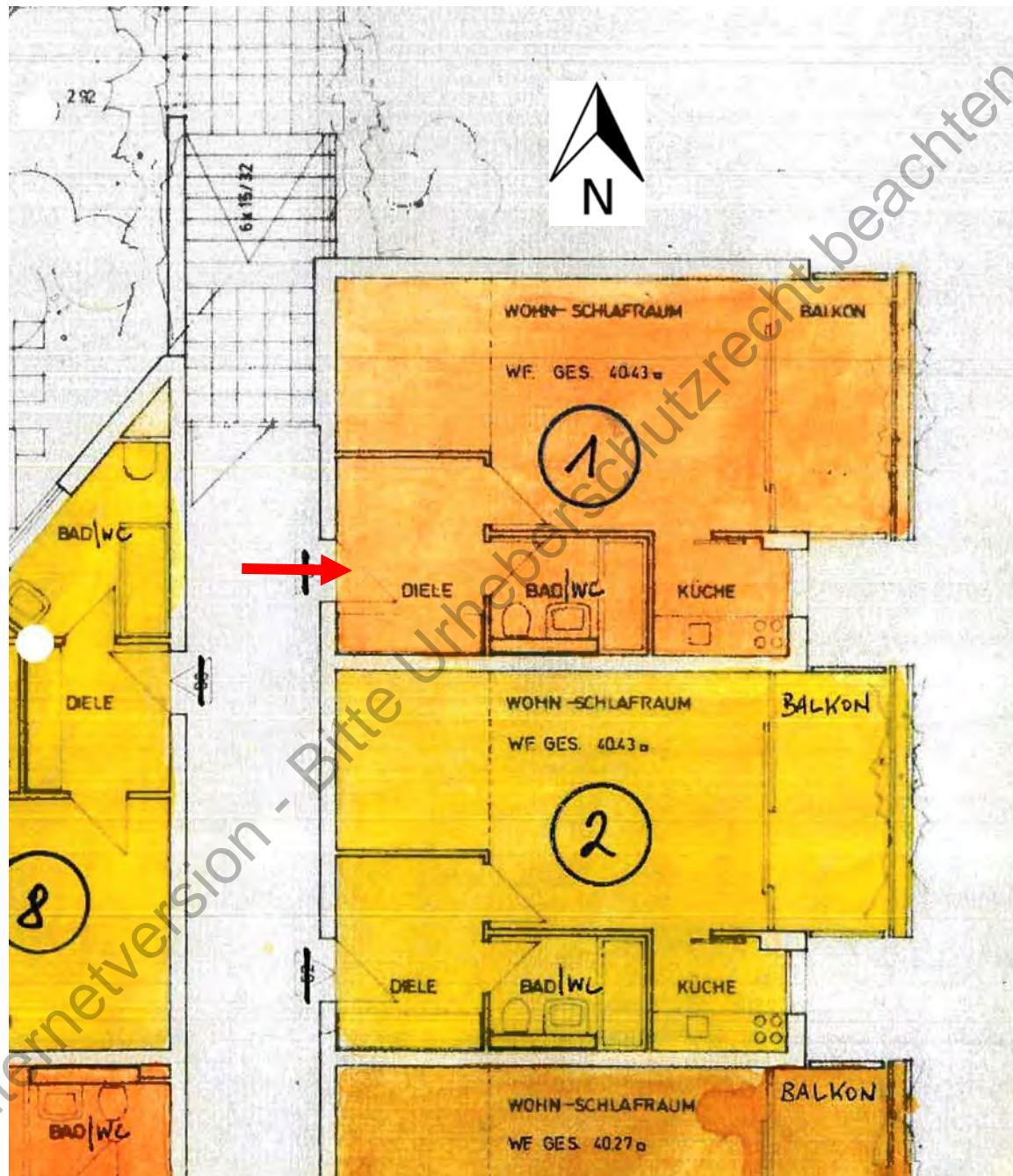
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
(Maßstab $\approx 1 : 1.000$)



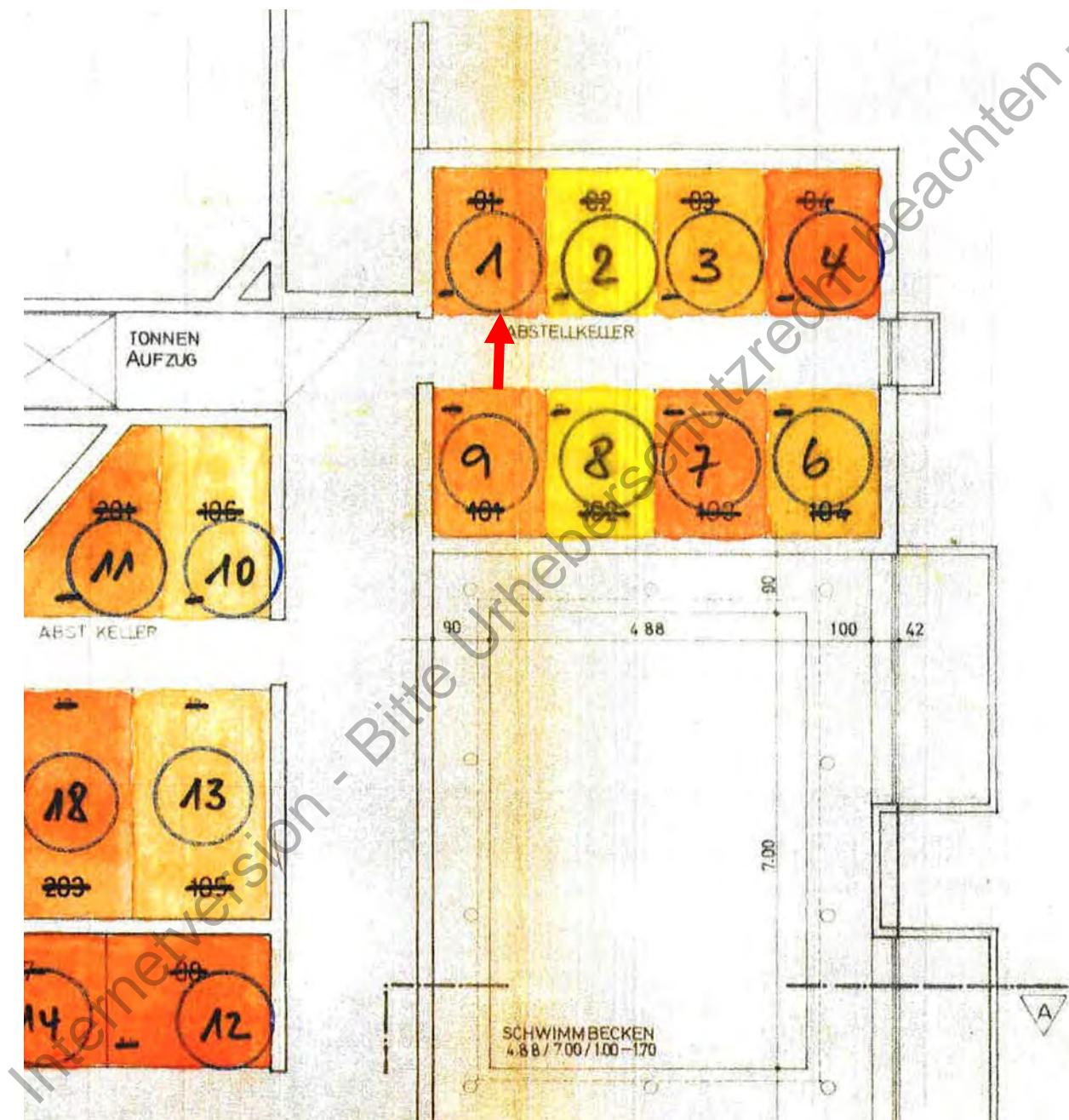
Gebäudequerschnitt A : A

(Maßstab $\approx 1 : 130$)

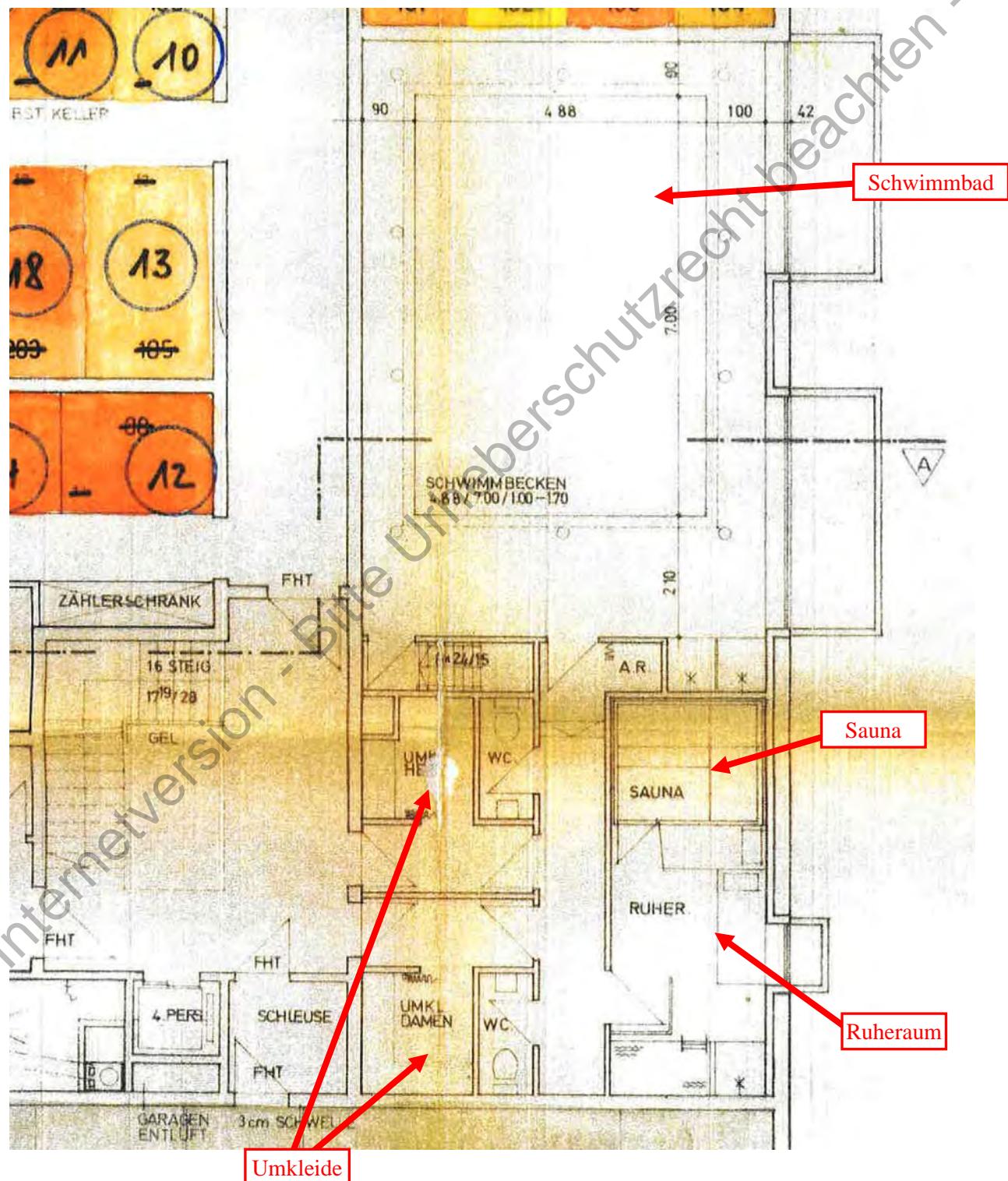
Grundriss Eigentumswohnung Nr. 1
im Erdgeschoss (Maßstab $\approx 1 : 100$)



Grundriss Kellerraum Nr. 1

(Maßstab $\approx 1 : 100$)

Grundriss Gemeinschaftsbereich im Kellergeschoß
mit Schwimmbad, Sauna und Nebenräumen
(Maßstab $\approx 1 : 100$)



Fotos von der Besichtigung im Mai 2025

Blick in die Hagenauerstraße in südliche Richtung
Lage der ETW Nr. 1 siehe Pfeil



Blick auf die Ecke Whistlerweg/Hagenauerstraße;
Haus Zugang siehe Pfeil



Hauszugang in Richtung Whistlerweg



Außenansicht ETW 1, die nicht besichtigt werden konnte

Fotos von der Besichtigung im April 2021

Blick in den Hausflur; ETW Nr. 1 Zugang rechts



Blick vom Wohn-/Schlafraum Richtung Eingangstür



Loggia der Eigentumswohnung Nr. 1;
Blick in nördliche Richtung



Rollladenkasten renovierungsbedürftig; der bauliche Zustand hatte sich – Angabe gemäß – nicht verändert



Sicherungskasten noch aus dem Baujahr



Leichte Rissbildung an der Zwischenwand
der Küche zum Badezimmer



Kellerabteil der ETW Nr. 1



Kleines Schwimmbad im Kellergeschoß