



GUTACHTEN

über den Verkehrswert

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die

Eigentumswohnung Nr. 61 nebst
Stellplatz auf Duplexstellplatz Nr. 102
in der Eigentumswohnanlage
Implersstraße 23, 25 und 25a
81371 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.



Unterzeichnet von:

Harald Pesch

Datum: 12.12.2025

1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 43 Seiten (davon 12 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	4
1.4 Hinweise zur Bewertung	5
2. Rechtliche Gegebenheiten	6
2.1 Grundbuch	6
2.1.1 Eigentumswohnung Nr. 61	6
2.1.2 Tiefgaragenstellplatz auf Duplexparker Nr. 102	7
2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)	7
2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe	9
2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)	9
3. Grundstücksbeschreibung.....	10
3.1 Makrolage und Infrastruktur	10
3.2 Mikrolage	10
3.3 Exkurs mögliche neue Haltestation der geplanten U 9 und eines Regionalzugs	11
3.4 Verkehrsanbindung	12
3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage	13
4. Beschreibung der baulichen Anlagen	14
4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)	14
4.2 Beschreibung der Eigentumswohnanlage und des Mehrfamilienhauses	14
4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten	14
4.2.2 Roh- und Ausbau Wohn- und Geschäftshaus Implersstraße 23	14
4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis	15
4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage	16
4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 61	17
4.3.1 Ausbau und Ausstattung	17
4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße	18
4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum	19
4.4 Tiefgarage und Duplexparker Nr. 102	19
5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....	20
5.1 Grundsätze der Wertermittlung	20
5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens	20

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 61 21

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion und Vorgehensweise	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 Angemessener Quadratmeterpreis unter Berücksichtigung der Dachterrassen	26
6.6 Vorläufiger Vergleichswert	27
6.7 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten	27
6.8 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 61	27

7. Vergleichswert für den STP auf Duplexparker Nr. 102.. 28

7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes	28
7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze	28
7.3 Vergleichswert für den Stellplatz auf Duplexparker Nr. 102	29

8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) 30

Anlagen

Anlage 1	Landkartenausschnitt der Landeshauptstadt München M $\approx$ 1 : 100.000
Anlage 2	Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Untersending und den angrenzenden Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt M $\approx$ 1 : 10.000
Anlage 3	Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 2.500
Anlage 4	Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt für Hauptverkehrsstraßen für 2022 aufgeteilt in Tagesbelastung (LDen) und Nachtbelastung (LNight)
Anlage 5	Aktueller Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.000
Anlage 6	Gebäudequerschnitt Vordergebäude M $\approx$ 1 : 200
Anlage 7	Grundriss der ETW Nr. 61 im 5. OG (DG) M $\approx$ 1 : 100
Anlage 8	Grundriss KG mit Abstellraum Nr. 61 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 9	Grundriss Tiefgarage mit dem Stellplatz auf Duplex-Parker Nr. 102 M $\approx$ 1 : 100
Anlage 10	Fotos Implerstraße, Außenansichten des Gebäudes
Anlage 11	Fotos Nahansicht Ostterrasse, Hauseingang, Foyer, Aufzugsanlage
Anlage 12	Fotos Treppenhaus, Flur DG, Wohnungseingangstür, Kellerraum, Tiefgaragenzufahrt, Stellplatz auf dem Duplexparker Nr. 102

1. Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 25.04.2025; Geschäftsnummer: AZ 1517 K 34/25.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren angeordnet worden.
- Bewertungsobjekt: ETW Nr. 61 nebst TG-STP auf dem Duplexparker Nr. 102 in der ETW-Anlage Implerstraße 23, 25, 25a; postalische Adresse der gegenständlichen ETW: Implerstraße 23, 81371 München.
- Wertermittlungstichtag: Als Wertermittlungstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

1.2 Ortsbesichtigung

- Ortsbesichtigung: Am 28.11.2025 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Keine Innenbesichtigung: Das Gebäude Implerstraße 23 nebst Tiefgarage konnten besichtigt werden. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Eigentumswohnung selbst nicht von innen besichtigt werden konnte.

1.3 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen:
- Beglaubigte Grundbuchauszüge vom 14.03.2025
 - Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
 - Verkaufsexposé des Bauträgers mit Baubeschreibung
 - Protokolle der letzten beiden Eigentümerversammlungen
 - Jahresabrechnung für 2024 von der Hausverwaltung
 - Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
 - Sonstige schriftliche und mündliche Angaben von der HWV
 - Bedarfsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2018
 - Lärmkartierung des bayerischen Landesamts für Umwelt für 2022
 - Verkehrsmengenkarte vom Mobilitätsreferat für 2022
 - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
 - Vergleichspreise vom GAA der LHST München
 - Jahresberichte für 2023 und 2024 v. GAA LHST München
 - Internetrecherche neue Haltestelle Implerstraße
 - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
 - Bayerische Bauordnung (BayBO)
 - Betriebskostenverordnung (BetrKVO)
 - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
 - Wohnflächenverordnung (WoFlV)
 - Wohnungseigentumsgesetz (WEG)
 - einschlägige Fachliteratur

1.4 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutach-
tenergebnisse 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 Darstel-
lung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten.
Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf
gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchge-
führt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchge-
führt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unter-
stellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte
Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber
dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haf-
tung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen
Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Biet-
interessenten 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

2.1.1 Eigentumswohnung Nr. 61

Blattstelle: Wohnungs- und Teileigentumsgrundbuch von Untersending;
Blatt 21810.

Bestandsverzeichnis: Lfd. Nr. 1
14,28 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flurstück 10436, Implersstraße 23, 25, 25a,
Wohnhaus, Bürogebäude, Werkgebäude, Hofraum 2.947 m²
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung samt Keller Nr. 61
laut Aufteilungsplan.

Wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme
auf Bewilligung vom 14.09.1981 (URNr. 3585 / Notar Dr. Bader);
eingetragen am 13.10.1981.

Dieser Miteigentumsanteil ist künftig auch beschränkt durch das
Sondereigentum, das mit dem in Band 719 Blatt 21916 vorgetrage-
nen Miteigentumsanteil verbunden ist; eingetragen am 30.03.1982.

Anmerkung: In dieser Änderung der Teilungserklärung sind aus der
vorherigen gewerblich genutzten Sondereigentumseinheit Nr. 67 die
Einheiten 67 (neu), 68, 118 und 119 geschaffen worden.

Abteilung I (Eigentümer): Anonymisiert.

Abteilung II (Lasten und
Beschränkungen): Lfd. Nr. 1 – 3
Gelöscht.

Lfd. Nr. 4
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München,
AZ 1517 K 34/2025); eingetragen am 26.02.2025.

Abteilung III (Hypotheken
und Grundschulden): Für die Bewertung nicht relevant.

2.1.2 Tiefgaragenstellplatz auf Duplexparker Nr. 102

Blattstelle:	Teileigentumsgrundbuch von Untersending; Blatt 21851.
Bestandsverzeichnis:	<u>Lfd. Nr. 1</u> 2,03 / 1.000 Miteigentumsanteil an dem o.a. Grundstück verbunden mit Sondereigentum an Doppelparker Nr. 102 laut Aufteilungsplan.
Abteilung I (Eigentümer):	Im vorliegenden Fall ist nur ein Stellplatz zu bewerten. Deshalb muss die folgende Angabe in Abteilung I angegeben werden. <u>Lfd. Nr. 2.2</u> Herr P. S..... zu ½; eingetragen am 05.11.2012.
Abteilung II (Lasten und Beschränkungen):	<u>Lfd. Nr. 1</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 2</u> Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer; Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft und Benutzungsregelung nach § 1010 BGB; gemäß Bewilligung vom 15.06.1984 (URNr. 1978 / Notar Kader); eingetragen am 19.09.1984. <u>Anmerkung:</u> Bei der Eintragung lfd. Nr. 2 handelt es sich um die übliche Eintragung für Duplex- oder Mehrfachparker. <u>Lfd. Nr. 3 – 7</u> Gelöscht. <u>Lfd. Nr. 8 (am Anteil Abt. I/2.2)</u> Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1517 K 34/2025); eingetragen am 26.02.2025.
Abteilung III (Hypotheken und Grundschulden):	Für die Bewertung nicht relevant.

2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunde:	Teilungserklärung vom 14.09.1981; die Sondereigentumseinheiten sind in der Teilungserklärung tabellarisch erfasst worden.
Sondereigentum:	<u>ETW 61:</u> Wohnung samt Keller, Miteigentumsanteil 14,28. <u>Duplex Nr. 102:</u> TG-Stellplatz FB oben FA unten, MEA 2,03

- Nutzung Dupelparker: Der Gebrauch der im Aufteilungsplan mit Nrn. 69 mit 1 17 bezeichneten Doppelstockgaragenplätze wird gemäß § 15 WEG wie folgt geregelt: Für die Benutzung gelten diese Teileigentumseinheiten als aus je zwei Anteilen zu je ein Halb bestehend.
- Dem jeweiligen Inhaber eines so aufgegliederten Anteils zu 1/2 steht das Recht auf ausschließliche Benutzung des mit der selben Bezeichnung gekennzeichneten Stellplatzes in dem jeweiligen Teileigentum jeweils oben oder unten zu.
- Im Falle der Erstveräußerung eines oder mehrerer Miteigentumsanteile an dem Teileigentum erfolgt in der Veräußerungsurkunde die Festlegung der Bezeichnung durch den Veräußerer.
- Anmerkung: Dem gegenständlichen ½ Miteigentumsanteil ist in der Kaufurkunde das Sondernutzungsrecht an dem unteren Stellplatz zugeordnet worden.
- Berufliche Nutzung: Das Raumeigentum darf jederzeit auch für gewerbliche und/oder freiberufliche Zwecke genutzt werden, soweit die übrigen Raumeigentümer nicht unangemessen beeinträchtigt werden. Die Öffentlich-rechtlichen Vorschriften, insbesondere über eine etwaige Zweckentfremdung, bleiben unberührt.
- Stimmrecht: Das Stimmrecht der Raumeigentümer richtet sich nach der Größe ihrer Miteigentumsanteile. Bei den Doppelstockgaragenplätzen Nr. 69 - 117 werden die Bruchteile am Sondereigentum hinsichtlich des Stimmrechtes wie Raumeigentum behandelt.
- Fazit zur TE: Die gegenständliche Teilungserklärung enthält nur wenige Regelungen, was zu Diskussionen führen kann. Für die Instandhaltung sind beispielsweise keine Regelungen getroffen worden.
- Wenn die Teilungserklärung nichts anderes bestimmt, gilt automatisch die gesetzliche Regelung des WEG, wonach der gesamte Bereich des Gemeinschaftseigentums von der Gemeinschaft instandgehalten werden muss. Analog sind für den Bereich des Sondereigentums, die Eigentümer instandhaltungspflichtig.
- Auch wenn ein einzelner Eigentümer einen bestimmten Bereich des Gemeinschaftseigentums alleine nutzt (z.B. hier die Dachterrasse), ist davon auszugehen, dass nicht der Sondereigentümer sondern die Gemeinschaft eventuelle Instandsetzungskosten zu tragen hätte.

2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

Wohngeld: Das monatliche Wohngeld für die Eigentumswohnung Nr. 61 inklusive für den Tiefgaragenstellplatz beträgt derzeit rund 358 €.

Dieses Wohngeld ist gemäß Betriebskostenverordnung wie folgt in – auf Mieter umlagefähige Kosten – und – nichtumlagefähige Kosten – aufzuteilen, die der Eigentümer zu tragen hat:

Struktur Wohngeld:	Heizkosten:	113,93 €
	Sonstige umlegbare NK:	<u>126,73 €</u>
	Summe umlegbare NK:	<u>240,66 €</u>
	Zuführung Erhaltungsrücklage:	45,03 €
	Mieteinnahmen:	- 3,74 €
	Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):	<u>75,82 €</u>
	Summe nicht umlegbare NK:	<u>117,11 €</u>
	Nebenkosten Gesamt:	357,77 €
		aufgerundet <u>358 €</u>

Wohngeldhöhe: Die Höhe des Wohngeldes ist merklich geringer, als bei vergleichbaren ETW-Anlagen aus der gegenständlichen Baujahrklasse, zumal das Wohngeld für den Tiefgaragenstellplatz enthalten ist.

Wohngeld TG-STP: Laut Angabe der Hausverwaltung würde das monatliche Wohngeld für einen Tiefgaragenstellplatz, der alleine abgerechnet wird, bei 19,64 € liegen.

2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

Nutzung: Die gegenständliche Eigentumswohnung und der Tiefgaragenstellplatz werden derzeit von dem Eigentümer genutzt.

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

3. Grundstücksbeschreibung

3.1 Makrolage und Infrastruktur

Stadt:	Landeshauptstadt München mit einer Einwohnerzahl von rund 1,60 Millionen im September 2025.
Stadtbezirk:	Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem relativ zentral gelegenen Münchner Stadtbezirk Nr. 6 „Sendling“, südlich des Stadtbezirks Nr. 2 „Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt“.
Stadtteil Untersending:	Innerhalb des Stadtbezirks liegt die gegenständliche Eigentumswohnanlage in dem Stadtteil „Untersending“, einem dicht bebauten Wohnviertel zwischen der Lindwurmstraße und der östlich vorbeiführenden Bahntrasse.
Einkaufsmöglichkeiten:	Im gleichen Gebäude und auf einem Nachbargrundstück befinden sich Supermärkte. Weitere Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie viele Dienstleistungsangebote liegen im Gehbereich.
Kindergärten, Schulen:	Eine Grundschule liegt in Sichtweite (nur ca. 90 m entfernt). Kindergärten und Kindertagesstätten liegen im Gehbereich. Die nächste Realschule liegt 600 m und das nächste Gymnasium (Städtisches Klenze Gymnasium) etwa 1,0 km entfernt.
Freizeitwert:	Im direkten Umfeld befinden sich das Schlachthofviertel mit kulturellen Angeboten und vielfältige Gastronomiemöglichkeiten. Der Westpark (1,4 km), die Isarauen (1,8 km) und das Kulturzentrum HP8 (1,3 km) sind mit dem Radl schnell erreichbar. Des Weiteren ist auf die schnelle Anbindung an die Innenstadt hinzuweisen.
Fazit Infrastruktur:	Die Infrastruktur ist als gut einzustufen.

3.2 Mikrolage

Straßenlage:	Die Eigentumswohnanlage befindet sich an der Ostseite der Implersstraße, in dem Teilbereich kurz vor der Lindwurmstraße.
Implersstraße:	Die Implersstraße ist eine der Hauptverkehrsstraßen in Untersending. Sie verläuft von der Lindwurmstraße in südliche Richtung, parallel zur Bahntrasse, wo sie in die Thalkirchner Straße mündet. <u>Anmerkung:</u> Die Implersstraße ist nach dem alten süddeutschen Patrizier- und Ratsgeschlecht Impler benannt.

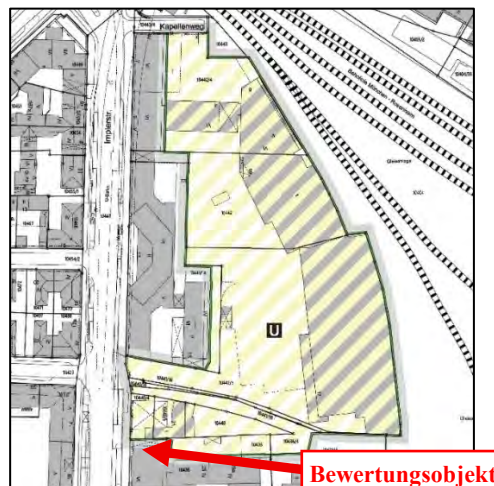
Implerstraße:	Die Implerstraße ist eine stark befahrene Durchgangsstraße (etwa 10.000 Fahrzeuge pro Tag laut Mobilitätsreferat) für die Anbindung des Stadtteils Untersending an die Innenstadt und an den Mittleren Ring. Dennoch gilt für die gesamte Straße – wegen der dort befindlichen Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen – eine Geschwindigkeitsbegrenzung von 30 km/h.
Verkehrslärm Straße:	Wie die Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltamts für das Jahr 2022 zeigt (siehe Anlage 4), liegt das Gebäude knapp innerhalb der Lärmkartierung für die Tagesbelastung (LDen; 65-69 Dezibel) und die Nachtbelastung (LNight; 60-64 Dezibel).
Nähe Bahntrasse:	Bei der Bewertung ist auch zu beachten, dass eine Bahntrasse für den Güterverkehr östlich an dem Bewertungsgrundstück vorbeiführt (siehe Luftbild Anlage 3). Trotz einer Entfernung von ca. 130 m bis zum gegenständlichen Gebäude Implerstraße 23 ist davon auszugehen, dass eine gewisse Lärmbeeinträchtigung auf der Ost-Terrasse der Eigentumswohnung spürbar ist.
Umgebungsbebauung:	Die Umgebungsbebauung ist durch Mehrfamilienhäuser und Wohn- und Geschäftshäuser in meist geschlossener Bauweise geprägt. Auf dem nördlichen Nachbargrundstück befindet sich eine Tankstelle.

3.3 Exkurs mögliche neue Haltestation der geplanten U 9 und eines Regionalzugs

Vorbemerkungen:	Der Erwerb einer Immobilie ist i. d. R. langfristig ausgerichtet. Aufgabe des Gutachters ist es daher, auch solche Entwicklungen aufzuzeigen, die künftig Einfluss auf das Wohnumfeld haben können. Seit vielen Jahren wird im Stadtrat Münchens die Realisierung einer neuen U-Bahn-Linie (U 9) als Entlastungsspanne für den stark ausgelasteten Innenstadtbereich des ÖPNV diskutiert. Die geplante Strecke soll von der Münchner Freiheit im Norden bis zu den U-Bahnhöfen Implerstraße und Poccistraße im Süden führen und hätte eine Länge von rund 10,5 km. Gleichzeitig ist geplant in der unmittelbaren Nähe des Bewertungsgrundstücke eine Haltestelle für den Regionalzug zu schaffen, um umsteigefreie Zugverbindungen zu ermöglichen. Diese Haltestelle ist nur für den Personenverkehr gedacht; der Güterverkehr soll dann in den Norden der Stadt verlagert werden.
-----------------	--

Zeitachse: Ob sich das Vorhaben in dieser Form realisieren lässt, ist derzeit noch ungewiss. Die Finanzierung der enorm hohen Kosten – Schätzungen reichen bis zu 10 Milliarden Euro – ist bislang nicht abschließend geklärt. Ein Baubeginn wäre für 2030 vorgesehen. Aktuell werden erste Probebohrungen durchgeführt.

Neubau Bahnhof geplant: Die Stadt München hat für den geplanten neuen U-Bahnhof zwischen Implerstraße und Poccistraße den Bebauungsplan Nr. 2177 aufgestellt. Der neue Bahnhof soll die beiden bestehenden Stationen Implerstraße und Poccistraße durch ein gemeinsames unterirdisches Verkehrsbauwerk mit zwei Ebenen und Sperrengeschoss ersetzen. Laut aktueller Planung läuft das Bebauungsplanverfahren mit Öffentlichkeitsbeteiligung (siehe folgende Skizze). Dieser Bebauungsplan sichert Flächen und Rahmenbedingungen. Das bedeutet aber nicht, dass Bau und Umsetzung bereits beschlossen sind.



Fazit: Eine endgültige Entscheidung steht noch aus. Sollte das Projekt realisiert werden, ist mit einer langen Bauphase und entsprechenden Lärmbeeinträchtigungen zu rechnen. Nach Fertigstellung dürfte die Passantenfrequenz im Objektumfeld deutlich steigen. Zugleich wären jedoch auch positive Effekte zu erwarten: So würde unter anderem die Tankstelle auf dem Nachbargrundstück entfallen. Zudem sind in Richtung der Bahntrasse Lärmschutzmaßnahmen denkbar.

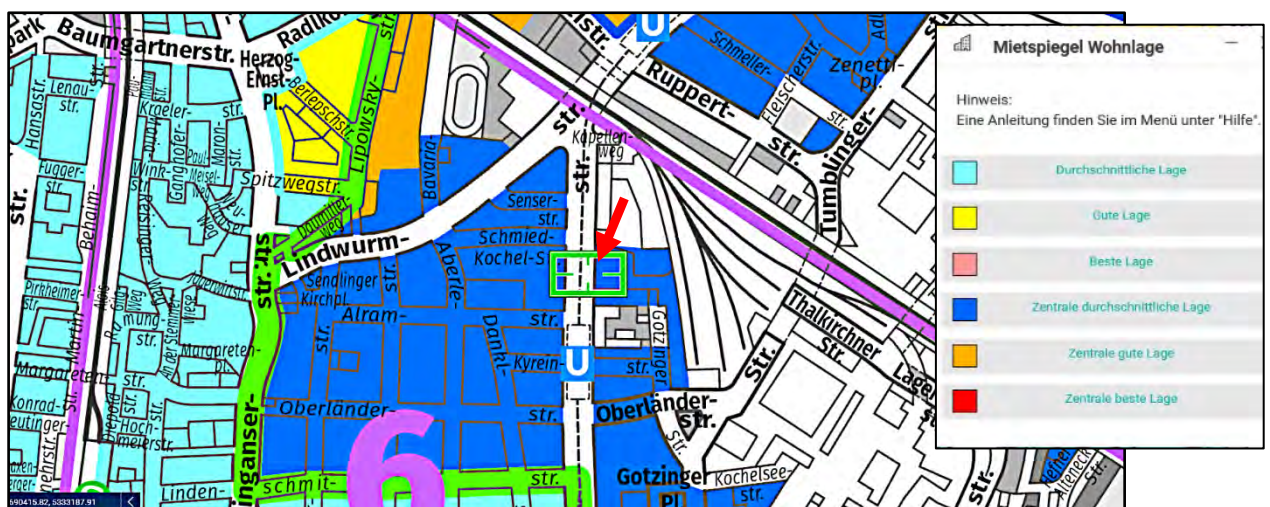
3.4 Verkehrsanbindung

Öffentliche Verkehrsmittel: Die U-Bahnstation Implerstraße liegt in Sichtweite (ca. 200 m). Eine Fahrt in das Stadtzentrum Münchens (Marienplatz) dauert nur etwa 7 Minuten. Weitere Busstationen liegen im Gehbereich. Die Anbindung an den ÖPNV kann als gut eingestuft werden.

- Individualverkehr:** Über die nahegelegene Brudermühlstraße ist eine schnelle Anbindung an den Mittleren Ring gegeben. Von dort sich schnelle Verbindung zu den Autobahnen (u.a. A 95, A 96 und A 995) möglich.
- Öffentlicher Parkraum** Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten und mehrgeschossigen Bebauung als sehr schwierig einzustufen. Das Objekt liegt im Parklizenzbereich Untersendling. Bewohner, die hier ihren Hauptwohnsitz haben, können gegen eine Jahresgebühr eine Parklizenz erwerben. Das Parken ist in bestimmten Straßenzügen nur den Parklizenzinhabern vorbehalten.

3.5 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

- Zusammenfassung:** Das Bewertungsobjekt befindet sich in dem dicht bebauten Stadtteil Untersendling mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung. Etwas negativ ist die Lage zwischen einer Hauptverkehrsstraße und einer Bahntrasse zu würdigen, womit eine entsprechende Verkehrslärmbeeinträchtigung verbunden ist. Auf der anderen Seite ist zu beachten, dass die ETW im 5. OG liegt.
- Anmerkung:** Diese Beschreibung bezieht sich auf die derzeitige Situation. Ob in den nächsten Jahren in dem direkten Umfeld ein neuer Bahnhof gebaut wird, ist zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht entschieden.
- Lageniveau:** Die Wohnlage ist derzeit – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- Hinweis Mietspiegel:** Wie die folgende Skizze zeigt, wird die Wohnlage im aktuellen Münchner Mietspiegel als zentrale durchschnittliche Lage (dunkelblau) klassifiziert.



4. Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Vorbemerkungen zur Baubeschreibung (u.a. Datenbasis, Prämissen)

- Beschreibungsumfang: 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.
- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung durch den damaligen Bauträger, den Informationen der Hausverwaltung und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Besichtigung der Gebäude.
- Keine Innenbesichtigung: Wie bereits in Punkt 1 ausgeführt wurde, war keine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung möglich. Die Beschreibung der Ausstattung und des baulichen Zustands im Sondereigentumsbereich kann sich folglich nur auf wenige Angaben beschränken.

4.2 Beschreibung der Eigentumswohnanlage und des Mehrfamilienhauses

4.2.1 Struktur der Eigentumswohnanlage und Zahl der Einheiten

- Struktur ETW-Anlage: Die gegenständlichen Eigentumswohnanlage besteht aus einem Wohn- und Geschäftshaus (Vordergebäude) an der Implerstraße und zwei an der Rückseite angebauten Mehrfamilienhäusern.
- Zahl der Einheiten: Die Eigentumswohnanlage umfasst 66 Eigentumswohnungen, 5 gewerbliche Einheiten und eine Tiefgarage mit 96 Einstellplätzen laut Wirtschaftsplan.
- Lage ETW Nr. 61: Die Eigentumswohnung Nr. 61 befindet sich im Dachgeschoss des Vordergebäudes, das wie folgt beschrieben wird.

4.2.2 Roh- und Ausbau Wohn- und Geschäftshaus Implerstraße 23

- Gebäudeart: Einseitig angebautes Wohn- und Geschäftshaus mit Pizzeria und Supermarkt im EG
- Baujahr: 1982.
- Geschosse: EG (gewerblich genutzt), 1.-5. OG (ETW); voll unterkellert.

Fundament:	Streifenfundamente Stahlbeton.
Decken:	Stahlbeton, Estrich.
Dach:	Flachdach als Warmdachkonstruktion.
Wände:	Außenwände porosierte Ziegel (30 cm), KG Beton; Innenwände Ziegel und Leichtbauweise.
Fassade:	Verputzt und gestrichen; keine zusätzliche Wärmedämmung.
Gebäudezugang:	Wegen der gewerblichen Einheiten im EG befindet sich der Hauseingang im Innenhof (siehe Foto Anlage 12).
Hauseingang:	Hauseingangsbereich durch Betonkragplatte überdacht; Haustür als Metallkonstruktion; Klingeltableau mit Gegensprechanlage in der Außenwand integriert; Briefkastenanlage im Foyer.
Treppenhaus:	Stahlbetontreppe mit Treppenstufen aus Natur- oder Kunststein; Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf.
Aufzug:	Neuerer Aufzug aus dem Baujahr 2019 von der Firma Haushahn; maximale Kapazität – Angabe gemäß – 14 Personen (1.050 kg). <u>Anmerkung:</u> Bei den Wohngeschossen befinden sich die Haltestellen des Aufzugs nicht auf der Geschoss-Ebene sondern auf einer Zwischenebene (siehe Fotos Anlage 12); das Gebäude ist als nicht behindertengerecht einzustufen.
Gemeinschaftseinrichtung.:	Wasch und Trockenraum sowie Fahrradraum im KG; gärtnerisch angelegte Außenanlagen für eine gemeinschaftliche Nutzung.

4.2.3 Heizungsanlage und Energieausweis

Heizungsanlage:	Die gegenständliche Eigentumswohnanlage wird durch eine Gaszentralheizung beheizt, die – Angabe gemäß – noch aus dem Baujahr stammt, aber nachträglich modernisiert wurde.
Energieausweis:	Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2018 vor. Demnach liegt der Energieverbrauchskennwert bei 98 kWh pro m ² WNFL und Jahr.
Energieeffizienz:	Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen, beginnend mit A +). Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse C (= vierthbeste Stufe) eingestuft worden.

4.2.4 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum und Erhaltungsrücklage

Allgemein: Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, einzustufen. In den letzten Jahren sind einige wesentliche Instandsetzungsarbeiten durchgeführt worden (u.a. neue Aufzugsanlage und Neugestaltung des Innenhofs).

Anstehende Maßnahmen: In den nächsten Jahren muss insbesondere die Tiefgarage saniert werden. Die Gaszentralheizung stammt – Angabe gemäß – noch aus dem Baujahr und wurde lediglich saniert und modernisiert.

Tiefgarage: Die Durchführung der Tiefgaragensanierung ist bereits in der Eigentümerversammlung vom 29.07.2025 von der Eigentümergemeinschaft entschieden worden. Zu den Stichtagen 15.01.2026, 31.05.2026 und 30.09.2026 sind Sonderumlagen von je 500.000 € von den Eigentümern zu zahlen. Bei der Wertermittlung muss eine gewisse Wertminderung angesetzt werden (siehe Punkt 6.7).

Anmerkung: Auch wenn der Eigentümer einer Eigentumswohnung keinen Tiefgaragenstellplatz hätte, müsste er sich in Höhe des Mit Eigentumsanteils an der Sonderumlage beteiligen, da die Wohngebäude auf der Tiefgarage stehen.

Heizungsanlage: Die Heizungsanlage muss aufgrund des Alters kurz- bis mittelfristig erneuert werden muss. Es ist auch denkbar, dass ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München realisiert wird, zumal die Strangleitungen bereits am Objekt vorbeiführen. Auf jeden Fall werden deutliche Kosten zumindest in 5-stelliger Höhe anfallen.

Fenster: Eine Sonderbetrachtung ist hinsichtlich der Fenster erforderlich. Aufgrund der fehlenden Regelungen in der Teilungserklärung bezüglich der Instandhaltungsmaßnahmen hätte eigentlich die gesetzliche Regelung gegolten, dass ein Austausch der Fenster von der Eigentümergemeinschaft zu finanzieren wäre (siehe Punkt 2.2).

Im vorliegenden Fall ist in einer Eigentümerversammlung vom 15.09.2014 jedoch entschieden worden, dass die Wartung, Instandhaltung und Erneuerung von Fenster, Rollläden, Balkontüren und Wohnungseingangstüren von dem jeweiligen Sondereigentümer zu finanzieren ist. Es ist auch festgelegt worden, dass Aluminiumfenster der Firma Schüco eingebaut werden sollen.

Erhaltungsrücklage: Die Erhaltungsrücklage war zum 31.12.2024 – laut Jahresabrechnung – mit rund 146.000 € dotiert. Die jährliche Erhöhung der Rücklage liegt derzeit bei rund 30.000 €. In Anbetracht der anstehenden Maßnahmen ist die Erhaltungsrücklage zu gering dotiert.

Objektspez. Besonderheiten: Bei der vorliegenden Wertermittlung ist aufgrund der bereits beschlossenen Sonderumlagen und der zu gering dotierten Erhaltungsrücklage eine Wertminderung als – objektspezifische Besonderheit im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV – zu berücksichtigen (siehe weitere Ausführungen in Punkt 6.7).

4.3 Beschreibung der Eigentumswohnung Nr. 61

Wohnungstyp: Bei der Eigentumswohnung Nr. 61 handelt es sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC und zwei Dachterrassen mit Ost und Westausrichtung.

4.3.1 Ausbau und Ausstattung

Vorbemerkung: Die gegenständliche ETW konnte nicht von innen besichtigt werden. Für die Bewertung wird fiktiv unterstellt, dass die Wohnung über einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard verfügt.

Heizung/Warmwasser: Gasbefeuerte Zentralheizung mit zentraler Warmwasseraufbereitung;

Wärmeübertragung: Radiatoren.

Türen: Furnierte Holztüren in Holzzargen.

Fenster: Es sind vor einigen Jahren – Angabe gemäß – hochwertige Aluminiumfenster vom Markenhersteller Schüco mit einer Einbautiefe von 75 mm und Dreifachverglasung eingebaut worden.

Rollläden: Kunststoff.

Böden: Wohnräume Parkett; Sanitärbereich gefliest.

Sanitärbereich: Laut Grundriss innenliegendes Badezimmer mit Einbauwanne und Waschbecken; separates WC mit Waschbecken.

Küche: Abgetrennter Küchenbereich mit Fenster zur Westterrasse im Wohnzimmerbereich; beengte Raumsituation (5,0 m²).

Dachterrassen: Boden mit Steinplatten belegt, Brüstung Betonfertigteilkonstruktion; Markise.

4.3.2 Raumstruktur und Flächenmaße

Wohnflächenberechnung:	Die Wohnflächenberechnung erfolgt gemäß den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung (WoFIV).		
Datenbasis:	Die Raumflächen sind aus den genehmigten Aufteilungsplänen entnommen worden. Die Raumfläche wurde anhand der Heizkostenabrechnung auf Plausibilität überprüft.		
Putzabzug:	Da sich die ermittelten Flächenangaben auf Rohbaumaße beziehen, ist gemäß § 3 Abs. 4 WoFIV ein Putzabzug zu berücksichtigen, der marktüblich mit 3,0 % angesetzt wird.		
Terrassenfläche:	Die Terrassenflächen im 5. OG haben einen guten Nutzwert und wurden – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.		
Wohnfläche:	Wohnzimmer:	ca.	25,10 m ²
	Schlafzimmer:	ca.	14,50 m ²
	Kinderzimmer:	ca.	11,60 m ²
	Küche:	ca.	5,00 m ²
	Badezimmer:	ca.	3,80 m ²
	WC:	ca.	1,50 m ²
	Diele nebst Abstellraum:	ca.	12,10 m ²
	Flur Eingangsbereich nebst Garderobe:	ca.	<u>3,10 m²</u>
	Wohnraumfläche:	ca.	76,70 m ²
	Minus Putzabzug 3,0 %:	ca.	- 2,30 m ²
	Plus Westterrasse zu ½:	ca.	+ 11,00 m ²
	Plus Ostterrasse zu ½:	ca.	<u>+ 9,10 m²</u>
	Wohnfläche ETW Nr. 61:	ca.	<u>94,50 m²</u>
Kellerraum:	Zur ETW Nr. 61 gehört ein Abstellraum mit einer Fläche von ca. 4,50 m ² im Kellergeschoss. Es handelt sich um einen konventionellen Lattenverschlag (s. Grundriss Anlage 8 und Foto Anlage 12).		
Grundrissbeurteilung:	Die Wohnung verfügt über drei Zimmer und ist nach Westen und Osten orientiert. Hervorzuheben sind die beiden Terrassen zur Ostseite (Morgensonne) und zur Westseite (Abendsonne).		
	Die Raumsituationen im Badezimmer (3,80 m ²) sowie in der abgetrennten Küche (5,00 m ²) sind beengt. Eine Grundrissanpassung wäre möglich, indem u.a. Bad und WC zu einem größeren Badezimmer zusammengelegt wird.		

- Grundrissbeurteilung: Auch bei der abgetrennten Küche ist eine Änderung denkbar, indem eine offene Küche eingebaut wird (ggf. Kochinsel). Der Wohn-/Essbereich hätte dann eine Fläche von rund 30 m².
- Fazit Grundriss: Der Grundriss ist insgesamt betrachtet – aus Sicht des Unterzeichners als – gut einzustufen.

4.3.3 Baulicher Zustand Sondereigentum

- Hinweis: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist keine fundierte Aussage über den baulichen Zustand im Sondereigentum möglich.
- Eigentümer: Laut den Angaben im Grundbuchauszug hatte der derzeitige Eigentümer die gegenständliche Eigentumswohnung vor etwa 13 Jahren erworben. In den meisten Fällen wird eine Wohnung vor dem Einzug renoviert, wenn sie von einem Selbstnutzer erworben wird.
- Fenster: Es ist – Angabe gemäß – davon auszugehen, dass höherwertige Aluminium-Fenster der Firma Schüco mit Dreifachverglasung eingebaut worden sind.
- Bewertungsprämisse: Für die Bewertung wird unterstellt, dass der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums als durchschnittlich einzustufen ist.

4.4 Tiefgarage und Duplexparker Nr. 102

- Tiefgarage: Zum Bewertungsgegenstand gehört der untere Stellplatz auf dem Duplexparker Nr. 102 in einer Tiefgarage unter den Gebäuden.
- Konstruktion: Es handelt sich um eine geräumige Tiefgarage mit 96 Stellplätzen in konventioneller Betonbauweise. Die Zufahrt erfolgt über eine langgezogene Rampe von der Implerstraße.
- Zugang: Von der gegenständlichen Eigentumswohnung aus ist über eine Schleuse im KG ein direkter Zugang zur Tiefgarage möglich.
- Baulicher Zustand: Wie bereits in Punkt 4.2.4 ausgeführt wurde, wird die gegenständliche Tiefgarage in den nächsten Jahren saniert.
- Tiefgaragenstellplatz: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der untere Stellplatz mit einer geringen Breite und Einfahrtshöhe (siehe weitere Ausführungen in Punkt 7).

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

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 Gepflogenheiten 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*

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in München. Diese Objekte werden auf dem lokalen Markt grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.

Vergleichspreise: Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für vergleichbare Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen.

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 6.7).

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 61

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 und Vorgehensweise

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine mittelgroße Dachterrassenwohnung in einer durchschnittlichen Wohnlage in dem relativ zentral gelegenen Münchner Stadtteil Untersending.

Bedeutung Dachterrasse: Dachterrassenwohnungen erzielen im Stadtgebiet München in der Regel die höchsten Quadratmeterpreise. Üblicherweise befinden sie sich jedoch in ruhigen Wohnlagen der besseren Stadtteile. Im vorliegenden Fall liegt die betreffende Dachterrassenwohnung hingegen in einer durchschnittlichen Wohnlage.

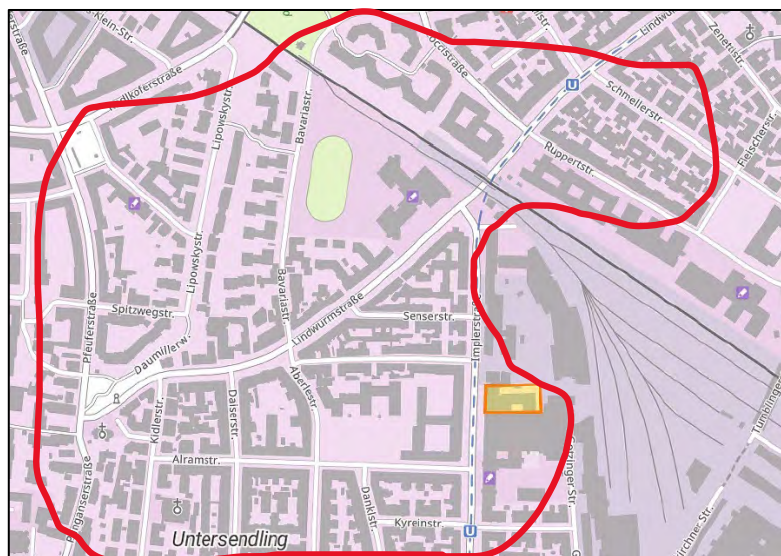
Demgegenüber ist zu berücksichtigen, dass die gegenständliche Eigentumswohnung über zwei Dachterrassen mit einer Fläche von jeweils rund 20 m² verfügt. Eine Terrasse ist nach Westen (Abendsonne), die zweite nach Osten (Morgensonne) orientiert.

Vorgehensweise: Dachterrassenwohnungen werden generell selten verkauft. In der gegenständlichen Mikrolage ist keine Dachterrassenwohnung in den letzten drei Jahren verkauft worden. Der Unterzeichner hat sich deshalb entschieden, folgende Vorgehensweise zu wählen.

Es wird zunächst ein angemessener durchschnittlicher Quadratmeterpreis für eine mittelgroße Eigentumswohnung aus der gegenständlichen Baujahrklasse ermittelt, die sich in einem oberen Geschoss im Stadtteil Untersending befindet. Für die gegenständlichen Dachterrassen wird dann in Punkt 6.5 untersucht, ob ein zusätzlicher Wertzuschlag berücksichtigt werden muss.

Wertbestimmende Merkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

- Akzentuierungen:** Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen. Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung mittlerweile verschoben, so dass das Gebäudealter und die energetische Beurteilung stärker von den potenziellen Käufern gewichtet werden.
- Objekte unvermietet:** Auf dem Münchner Immobilienmarkt werden Eigentumswohnungen, die zum Verkaufszeitpunkt vermietet sind, zu einem merklich niedrigeren Verkaufspreis verkauft, als die direkt vergleichbaren Eigentumswohnungen die mietfrei sind. Für die Vergleichsanalyse sind deshalb nur Vergleichswohnungen selektiert worden, die zum Verkaufszeitpunkt mietfrei waren.
- Fazit Datenselektion:** Für die Vergleichswertermittlung sind nur mittelgroße Eigentumswohnungen in oberen Geschossen von 80-er-Jahre-Gebäude selektiert worden, die sich in einer vergleichbaren zentralen Wohnlage befinden (siehe rote Markierung in der nachfolgenden Skizze).



6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

- VP ohne Stellplätze:** Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen in München ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Tiefgaragenstellplätze oder Garagen vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet worden sind.
- Anmerkung: Für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz auf dem Duplexparker Nr. 102 ist in Punkt 7 ein eigener Vergleichswert ermittelt worden.

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.

Datenschutz: Im vorliegenden Fall stammen zwei Eigentumswohnungen aus der gleichen Eigentumswohnanlage wie das Bewertungsobjekt. Es werden deshalb nicht die genauen Baujahre angegeben.

<u>Nr</u>	<u>Verkauf</u> <u>Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Vermie-</u> <u>tet</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis</u> <u>€/m² WFL</u>
1	02/25	Sendling	1980-89	Nein	EG	84 m²	7.468 €
2	12/24	Sendling	1980-89	Nein	4. OG	99 m²	7.280 €
3	05/24	Ludwigs-Vorstadt	1980-89	Nein	2. OG	50 m²	8.566 €
4	12/23	Ludwigs-Vorstadt	1980-89	Nein	3. OG	94 m²	8.717 €
5	09/23	Sendling	1980-89	Nein	1. OG	93 m²	8.225 €
6	08/23	Sendling	1980-89	Nein	2. OG	70 m²	8.623 €
7	06/23	Ludwigs-Vorstadt	1980-89	Nein	4. OG	79 m²	8.450 €
8	06/23	Sendling	1980-89	Nein	EG	71 m²	7.083 €

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Situation bis Frühjahr 2022: Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die hohe Zuwanderung, die gute wirtschaftliche Entwicklung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen war.

Zeitenwende Frühjahr 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. Die EZB hatte daraufhin den Leitzins mehrmals erhöht, wodurch sich die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf 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.
- Exkurs Zinsentwicklung:** Nach einer langandauernden Nullzinsphase, die den Immobilienmarkt zusätzlich befeuerte, erhöhte die EZB ab Juni 2022 sukzessive die Leitzinsen. Der Spitzenwert wurde Sept./2023 mit 4,50 % erreicht. Danach wurden die Leitzinsen sukzessive gesenkt. Derzeit liegen die Darlehenszinsen bei etwa 3,5 – 3,8 % (10-Jahres-Bind.).
- Schätzung erforderlich:** Detaillierte empirische Daten für die Preisentwicklung in bestimmten Immobiliensektoren liegen nicht vor. Die Preisanpassung muss geschätzt werden. In der folgenden Tabelle werden die Ø Preise von ETW aus der Baujahrklasse 80er-Jahre in Ø Wohnlagen dargestellt.
- | <u>Jahr</u> | <u>Ø €/m² WFL</u> | <u>Veränderung</u> | <u>in %</u> |
|-------------|-------------------|--------------------|-------------|
| 2022 | 8.200 €/m² | | |
| 2023 | 6.800 €/m² | - 1.400 €/m² | -17,1 % |
| 2024 | 6.600 €/m² | - 200 €/m² | - 2,9 % |
- Hinweis:** Der Flächenwert von 2022 ist nicht ganz repräsentativ, weil in den ersten Monaten noch viele ETW zu hohen Verkaufspreisen verkauft werden konnten. Im weiteren Verlauf des Jahres ist dann eine geringere Zahl von ETW bei abbröckelnden Preisen verkauft worden.
- Aktuelle Situation:** Die Kaufurkunden für das Jahr 2025 sind erst teilweise ausgewertet worden. Nach ersten Erkenntnissen gibt es für derartige Wohnungen aus dem mittleren Preissegment eine Seitwärtsentwicklung. Es ist somit eine Bodenbildung erkennbar.
- Preisanpassung:** Nach Gesamtwürdigung der Umstände werden die Verkaufspreise für das Jahr 2023 um 4 % pro Quartal reduziert und für das Jahr 2024 um 1-3 % (je nach Verkaufszeitpunkt). Für das Jahr 2025 wird von einer Seitwärtsentwicklung ausgegangen.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Ausgangslage:** Die Datenselektion umfasst mittelgroße Eigentumswohnungen aus Gebäuden, die in den 80er-Jahren errichtet worden sind. Für die weitere Wertermittlung müssen noch gewisse Anpassungen hinsichtlich der Geschosslage und der Mikrolage gemacht werden.

Werteinfluss Geschosslage: In Gebäuden mit Aufzug werden in der Regel die höchsten Quadratmeterpreise für ETW im Dachgeschoss erzielt. Die niedrigsten Flächenwerte entfallen meist auf Wohnungen im EG. Dies ist u.a. auf eine stärkere Verkehrslärmbelastung sowie eine geringere Privatsphäre zurückzuführen.

Vergleichsobjekte Nr. 1+8: Die EG-ETW Nr. 1 befindet sich nicht direkt an der Straße, sondern in einem ruhigen Rückgebäude mit Blick auf den begrünten Innenhof. Es wird ein Wertzuschlag von 3,0 % für ausreichend erachtet. Bei der Vergleichswohnung Nr. 8 im EG ist zu berücksichtigen, dass sie direkt an einer stark befahrenen Durchgangsstraße liegt. Hinzu kommt die Passantenfrequenz vor dem Gebäude (Lokal). Es wird eine Lagezuschlag von 10 % angesetzt.

Vergleichsobjekte 3,4+7: Diese Vergleichsobjekte liegen in dem Stadtteil Ludwigsvorstadt, d.h. noch näher zur Innenstadt und mit einer merklich besseren Umgebungsbebauung. Es handelt sich auch um ruhigere Seitenstraßen. Es wird ein Wertabschlag von je 10,0 % für erforderlich erachtet.

Vergleichsobjekt Nr. 6: Die Vergleichswohnung Nr. 6 ist vor dem Verkauf umfassend renoviert worden. Um eine homogene Datenbasis zu erhalten, wird der erzielte Verkaufspreis um 5,0 % reduziert.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangswert</u>	<u>Preisrückg. bis 12/24</u>	<u>Sonstige Anpassungen</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	7.468 €	0 %	+ 3 %	+ 3 %	7.692 €/m ²
2	7.280 €	0 %	0 %	0 %	7.280 €/m ²
3	8.566 €	- 2 %	- 10 %	- 12 %	7.538 €/m ²
4	8.717 €	- 3 %	- 10 %	- 13 %	7.584 €/m ²
5	8.225 €	- 7 %	0 %	- 7 %	7.649 €/m ²
6	8.623 €	- 7 %	- 5 %	- 12 %	7.588 €/m ²
7	8.450 €	- 11 %	- 10 %	- 21 %	6.676 €/m ²
8	7.083 €	- 19 %	+ 10 %	- 9 %	6.446 €/m ²

6.5 Angemessener Quadratmeterpreis unter Berücksichtigung der Dachterrassen

Spannbreite, Mittelwert: Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von 6.446 – 7.692 €/m², bei einem arithmetischen Mittelwert von 7.307 €/m².

Sonstige Kennzahlen: Der Median ist mit 7.561 €/m² ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt bei 449 €/m². Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von lediglich 6,2 %.

Vergleichsanalyse: Bis auf die beiden etwas niedrigen Preise für die Vergleichswohnungen Nr. 7 und Nr. 8 weisen die sonstigen Vergleichspreise eine homogene Struktur auf. Empirische Untersuchungen zeigen, dass größere Preisspreizungen in dem derzeitigen volatilen Marktumfeld nicht ungewöhnlich sind. Es sind weiterhin größere Unsicherheitsfaktoren im Markt. Dabei ist zu beachten, dass sich auch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sich verschlechtert haben.

Fazit: Bei einer Gesamtbetrachtung wird es für angemessen erachtet, auch die beiden niedrigeren Verkaufspreise mit zu berücksichtigen. Der arithmetische Mittelwert in Höhe von 7.307 €/m², wird als Ausgangswert, für die weitere Wertermittlung herangezogen.

Berücksichtig. Dachterrasse: Dieser Ausgangswert bezieht sich auf eine ETW in einem oberen Geschoss eines 80er-Jahre-Gebäudes in dieser speziellen Mikrolage. Im vorliegenden Fall verfügt die ETW über zwei gut nutzbare Dachterrassenflächen. Da mit Dachterrassenwohnungen die höchsten Quadratmeterpreise bei ETW zu erzielen sind, muss untersucht werden, ob ein zusätzlicher Werteinfluss zu berücksichtigen ist.

Einflussfaktoren: Die DT-ETW befinden sich meist in ruhigen und guten (besten) Wohnlagen und werden von kaufkräftigen Erwerbern mit entsprechenden finanziellen Mitteln gekauft. Die gegenständliche DT-ETW liegt in einer Ø Wohnlage mit einer Verkehrslärmbeeinträchtigung. Auf dem Nachbargrundstück befindet sich eine Tankstelle. Durch die Tatsache, dass zwei Dachterrassen vorhanden sind, wird bei der Bewertung ohnehin schon ein relativ hoher Wert durch die hälftige Anrechnung bei der Wohnfläche berücksichtigt.

$$40 \text{ m}^2 \text{ Fläche} \times \frac{1}{2} = 20 \text{ m}^2 \text{ WFL} \times 7.307 \text{ €/m}^2 = \text{ rd. } \underline{150.000 \text{ €}}$$

Fazit: Aus Sicht des Unterzeichners sind die Dachterrassen durch den hohen Wertanteil am Gesamtkaufpreis bereits angemessen gewürdigt worden. Es ist kein zusätzlicher Wertzuschlag zu berücksichtigen.

6.6 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufig. Vergleichswert: In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 61 mit 94,50 m² ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

$$94,50 \text{ m}^2 \times 7.307 \text{ €/m}^2 = \text{rund } \underline{690.000 \text{ €}}$$

6.7 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.*

Gemeinschaftseigentum: In den nächsten Jahren muss in der gegenständlichen ETW-Anlage die Tiefgarage saniert werden. Es werden drei Tranchen à 500.000 € als Sonderumlagen im nächsten Jahr fällig, an dem sich der Eigentümer mit seinem MEA von 14,28/1000stel beteiligen muss.

Es ist natürlich auch zu beachten, dass noch eine Lösung für die betagte Heizungsanlage gefunden werden muss. Die derzeitige Erhaltungsrücklage ist zu gering dotiert, sodass weitere Sonderumlagen nicht komplett auszuschließen sind.

Fazit: Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird ein Risikoabschlag von 3,0 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für erforderlich erachtet. Der Vergleichswert beträgt somit:

$$\text{Vergleichswert: } 690.000 \text{ €} \times 97 \% = \text{rund } \underline{670.000 \text{ €}}$$

6.8 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 61

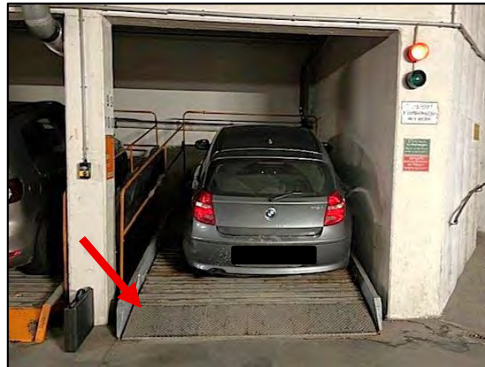
Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 61 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Geschosslage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, den zugrunde gelegten Prämisse (Ø baulicher Zustand) und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag im November 2025 mit 670.000 € festgesetzt.

7. Vergleichswert für den STP auf Duplexparker Nr. 102

7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes

Tiefgaragenstellplatz: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der untere Stellplatz des Duplexparkers Nr. 102 in der Tiefgarage, der zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht eingesehen werden konnte (siehe Grundriss Tiefgarage Anlage 9).

Der Duplexparker befindet sich in unmittelbarer Nähe der Zufahrtsrampe. Wie auf dem Foto erkennbar ist, handelt es sich um einen relativ schmalen Stellplatz, der nur über eine geringe Einfahrtshöhe verfügt. Der Stellplatz ist für größere SUVs nicht geeignet.



Einflussfaktoren: Die Wertigkeit von Tiefgaragenstellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen. Der in Punkt 6 ermittelte Vergleichspreis für die gegenständliche Eigentumswohnung liegt mit rund 7.300 €/m² etwa im durchschnittlichen Bereich der Preisspanne im Stadtgebiet.

Bei der Bewertung ist die schwierige Situation im öffentlichen Parkraum zu berücksichtigen. Durch die hohe Einwohnerdichte und einige Lokale und Geschäfte im Umfeld ist es schwierig, im öffentlichen Parkraum, einen Parkplatz zu finden. Die Anbindung an den ÖPNV ist im vorliegenden Fall als gut zu werten.

7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze

Seltene Einzelverkäufe: Tiefgaragenstellplätze werden selten separat veräußert, da sie normalerweise zusammen mit einer Eigentumswohnung oder einer Teileigentumseinheit gekauft werden.

Verkäufe Implerstraße: An der Implerstraße sind in den letzten drei Jahren die drei folgenden Duplex-Stellplätze separat verkauft worden.

<u>Nr.</u>	<u>Verkauf</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Stellplatzart</u>	<u>Kaufpreis</u>
1	03/25	Implerstraße	1912	Duplex-Stellplatz	20.000 €
2	06/24	Implerstraße	1974	Duplex-Stellplatz	26.000 €
3	01/23	Implerstraße	1982	Duplex-Stellplatz	25.000 €

Direkte Vergleichspreise: Die direkten Vergleichspreise für Duplex-Stellplätze in der gegenständlichen Wohnlage liegen zwischen 20.000 – 26.000 €, bei einem arithmetischen Mittelwert von rund 24.000 €.

Zum Vergleich: In dem Stadtgebiet München sind laut Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses derartige Duplexstellplätze aus der gegenständlichen Baujahrklasse in einer Spannbreite von 10.000 – 25.000 € verkauft worden, bei einem Mittelwert von 19.000 €.

Anmerkung: Es hatte allerdings nur 15 Einzelverkäufe gegeben, wobei einige Stellplätze aus peripheren Stadtteilen stammen.

7.3 Vergleichswert für den Stellplatz auf Duplexparker Nr. 102

Vergleichsanalyse: Der durchschnittliche Verkaufspreis aus der unmittelbaren Umgebung liegt mit 24.000 € im oberen Bereich der Verkaufspreisspannbreite im Stadtgebiet. Diese wird aufgrund der zentralen Wohnlage und der hohen Einwohnerdichte für plausibel erachtet.

Der gegenständliche Stellplatz ist schmal und hat eine geringe Einfahrhöhe. Des Weiteren ist auf die anstehende Tiefgaragensanierung hinzuweisen. Es wird deshalb ein Wertabschlag von 10 %, bezogen auf den vorläufigen Vergleichswert, für angemessen erachtet.

$$24.000 \text{ €} \times 90 \% = \text{rd. } \underline{22.000 \text{ €}}$$

Wertfestsetzung: Unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkäufe, der Situation im öffentlichen Parkraum, der Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze im Stadtgebiet und der sonstigen wertrelevanten Faktoren, wird der Vergleichswert für den unteren Tiefgaragenstellplatz auf Duplexparker Nr. 102, mit 22.000 €, für angemessen erachtet.

8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

Definition:	<i>"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</i>
Bewertungsobjekt:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Dachterrassen-Eigentumswohnung nebst Tiefgaragenstellplatz im südlichen Stadtbereich der Landeshauptstadt München (Stadtteil Untersending). Die Wohnung wird von dem Eigentümer genutzt.
Wohnlage:	Das Gebäude befindet sich an einer Durchgangstraße und in der Nähe der Bahngleise mit einer entsprechenden Verkehrslärmbeeinträchtigung. Positiv sind die gute Infrastruktur und Verkehrsanbindung zu würdigen. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
Eigentumswohnanlage:	Die ETW-Anlage besteht aus 3 Gebäuden mit insgesamt 66 ETW, 6 gewerblichen Einheiten und einer Tiefgarage mit 96 Einstellplätzen. Die Erhaltungsrücklage ist in Anbetracht einer anstehenden Tiefgaragensanierung zu gering dotiert. Gewisse Sonderumlagen kommen auf einen potenziellen Erwerber zu. Für die Bewertung wurde eine entsprechende Wertminderung berücksichtigt.
Gebäude:	Das Bewertungsobjekt befindet sich im Dachgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses Implerstraße 23 mit 6 Geschossen aus dem Baujahr 1982. Im EG des Gebäudes befinden sich ein Supermarkt und eine Pizzeria.
ETW Nr. 61:	Es handelt sich um eine 3-Zimmer-Wohnung mit Küche, Bad, separatem WC und zwei Dachterrassen mit Ost- und Westausrichtung. Die Wohnfläche ist mit 94,50 m ² ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als gut zu werten. Zur Eigentumswohnung gehört ein Abstellraum im Kellergeschoss.
Fehlende Innenbesichtig.:	Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist keine Aussage zum Ausstattungsstandard und zum baulichen Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums möglich. Für die Bewertung ist fiktiv ein durchschnittlicher baulicher Zustand unterstellt worden.

- Tiefgaragenstellplatz: Gegenstand der Wertermittlung ist der unterer Tiefgaragenstellplatz des Duplex-Parkers Nr. 102 in einer geräumigen Tiefgarage. Der Duplexstellplatz hat nur eine geringe Einfahrtshöhe.
- Bewertungsverfahren: Die Verkehrswerte sind marktüblich aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet worden. Die Vergleichswerte sind mit 670.000 € (ETW 61) und 22.000 € (TG-STP) festgesetzt worden sind.
- Verkehrswert ETW: Am Wertermittlungstichtag 28.11.25 wird für den 14,28/1000stel MEA an dem Grundstück, Flurstück 10436, Gemarkung Untersending, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 61 nebst Kellerraum in dem Gebäude Implerstraße 23 in 81371 München – unter Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen (Ø baulicher Zustand) – mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

670.000 €

(in Worten: sechshundertsiebzigttausend Euro)
als angemessen begutachtet.

- Verkehrswert TG-STP: Am Wertermittlungstichtag 28.11.25 wird für den ½ Anteil am 2,03/1000stel MEA am o.a. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an dem Duplexparker Nr. 102 und dem Sondernutzungsrecht am unteren STP mit einem Verkehrswert von

22.000 €

(in Worten: zweiundzwanzigttausend Euro)
als angemessen begutachtet.

- | | | |
|----------------------|--|-----------------------|
| Verkehrswert Gesamt: | Verkehrswert Eigentumswohnung Nr. 61: | 670.000 € |
| | Verkehrswert TG-STP auf Duplex-Parker Nr. 102: | <u>22.000 €</u> |
| | Verkehrswert Gesamt: | 692:000 € |
| | | rund <u>690.000 €</u> |

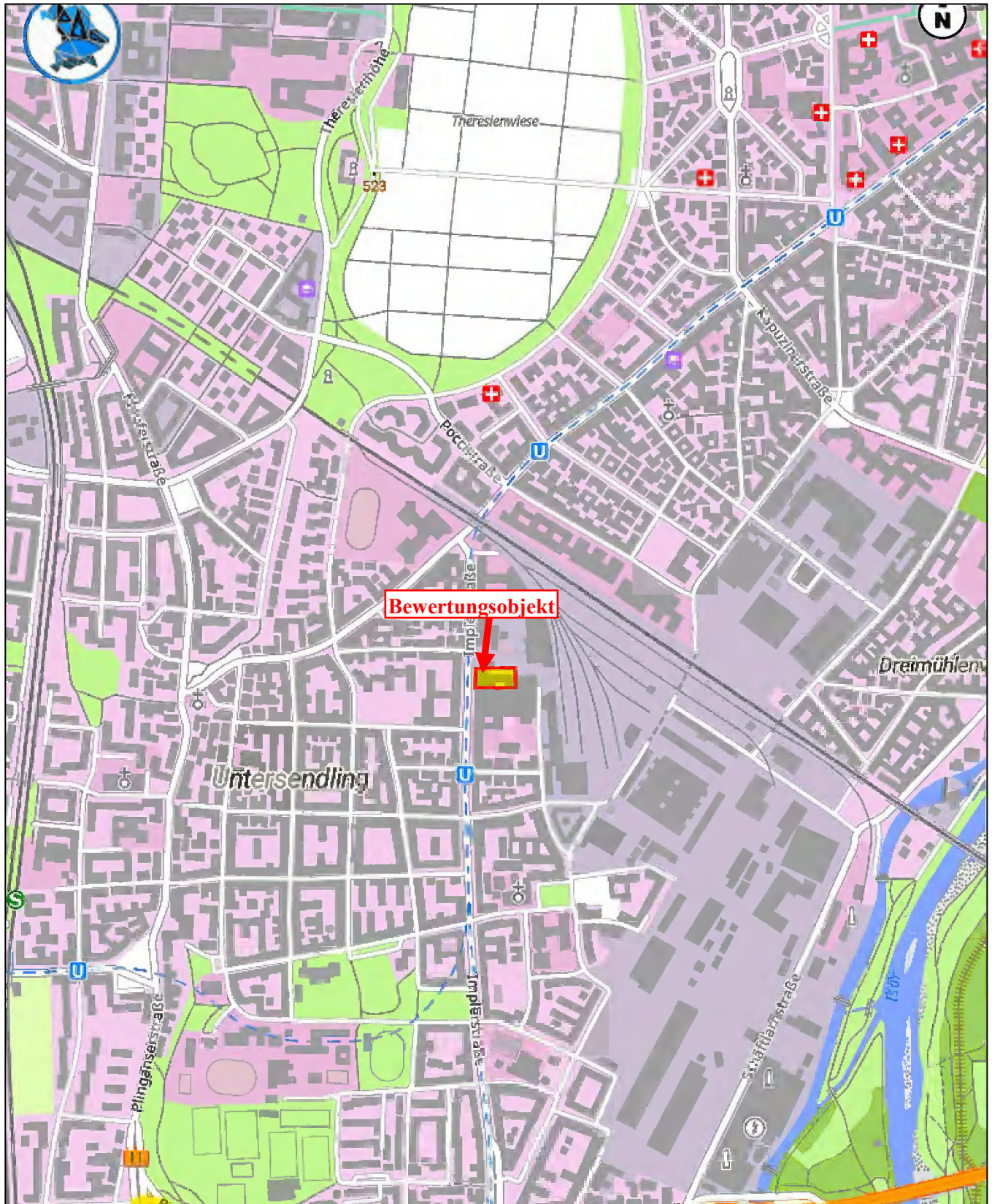
München, den 10. Dezember 2025

Besichtigt und erstellt durch:

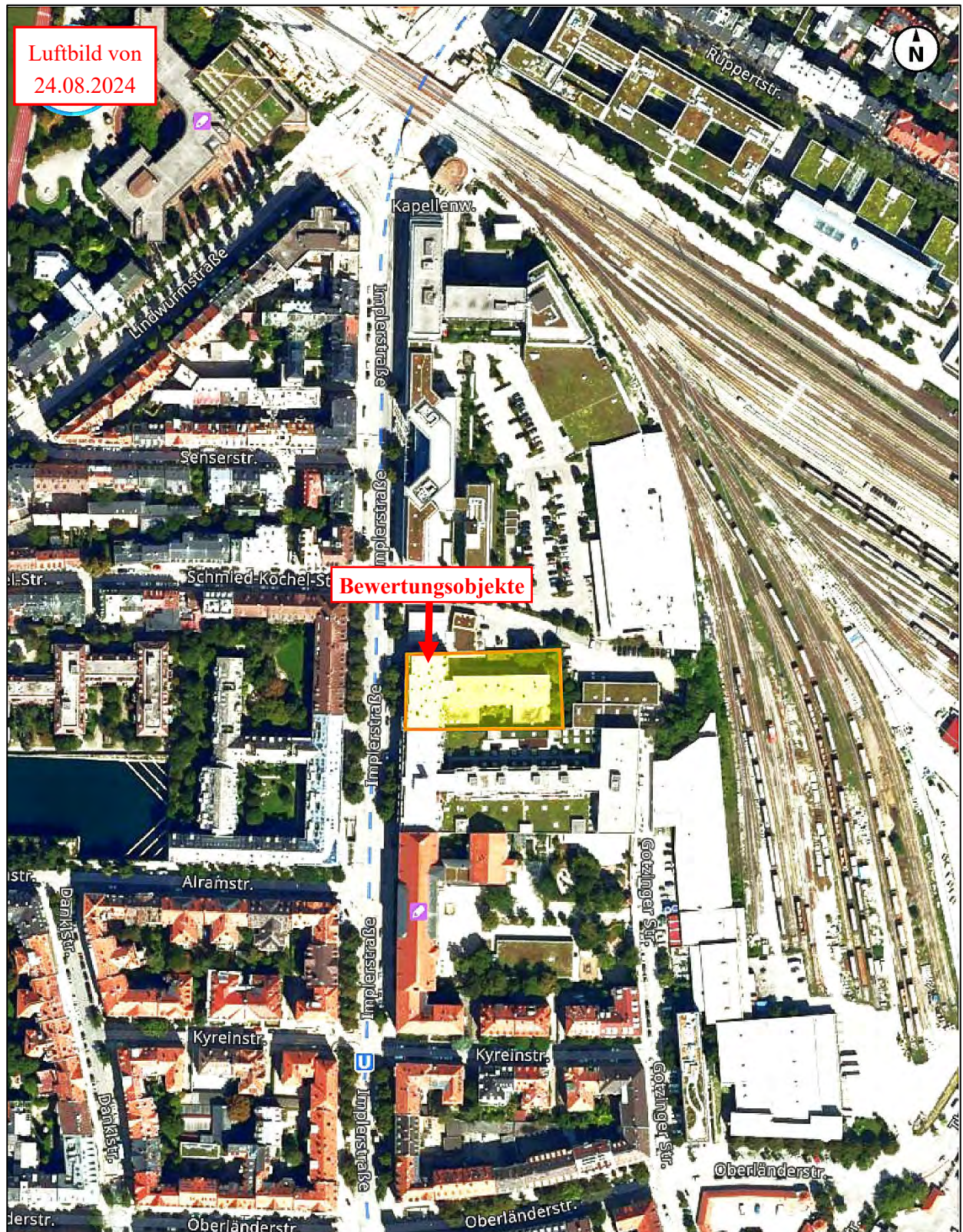
(Harald Pesch)

The map illustrates the geographical context of the evaluation area (Bewertungsobjekt) within the Munich region. The evaluation area is highlighted in red, showing the area around the city center. The city limit (Stadtgrenze) is marked with a purple line. The LHST München area is shaded in pink. The map includes labels for various districts and landmarks, such as Moosach, Milbertshofen, and Unterföhring. The map is bounded by Landkreis Dachau to the west and Landkreis München to the east and south. A north arrow is located in the top right corner.

Stadtplanausschnitt der LHST München mit dem Stadtteil Untersending und den angrenzenden Stadtteilen Ludwigsvorstadt und Isarvorstadt ($M \approx 1 : 10.000$)



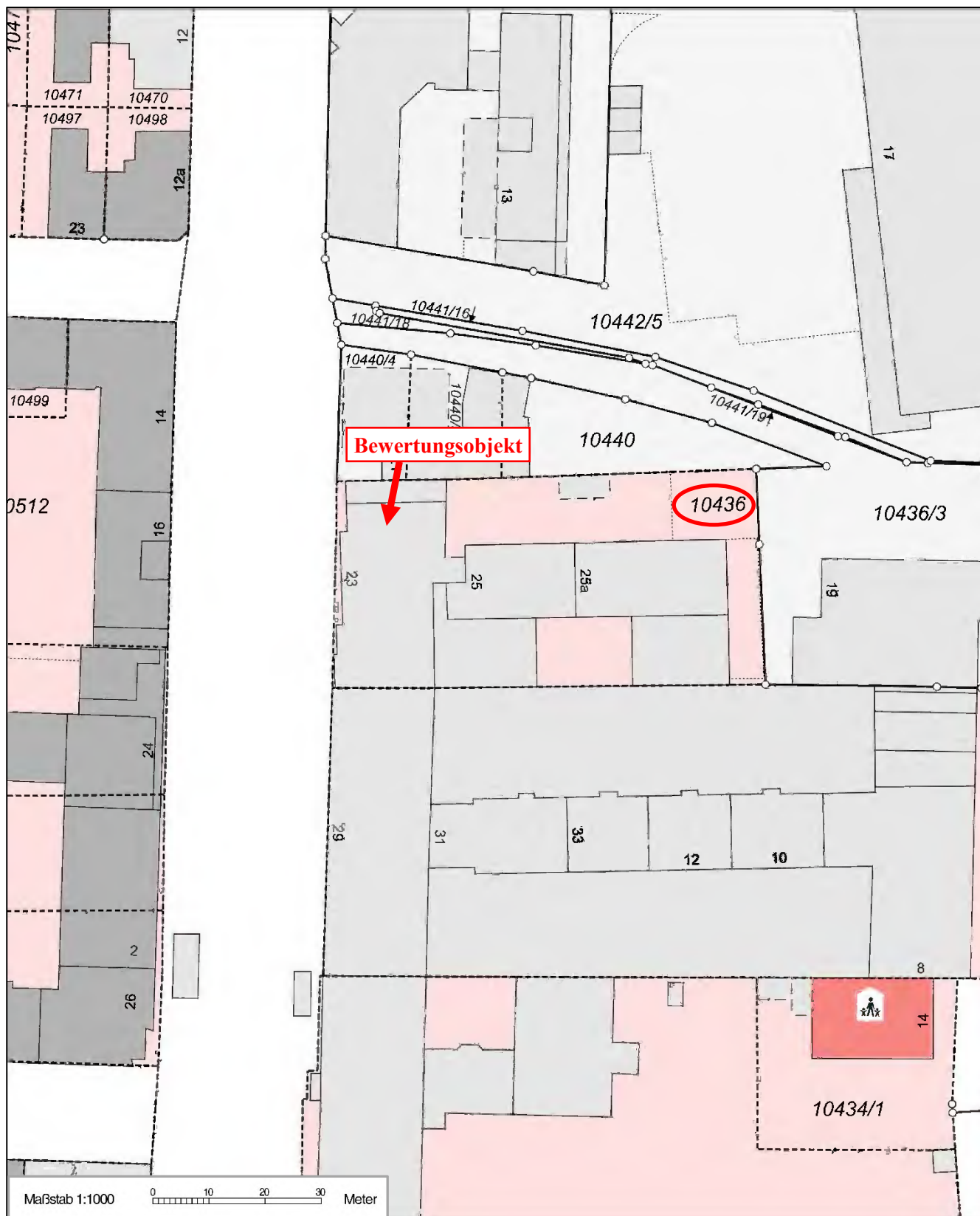
Luftbild mit der Umgebungsbebauung von der Bayerischen Vermessungsverwaltung (Maßstab $\approx 1 : 2.500$)



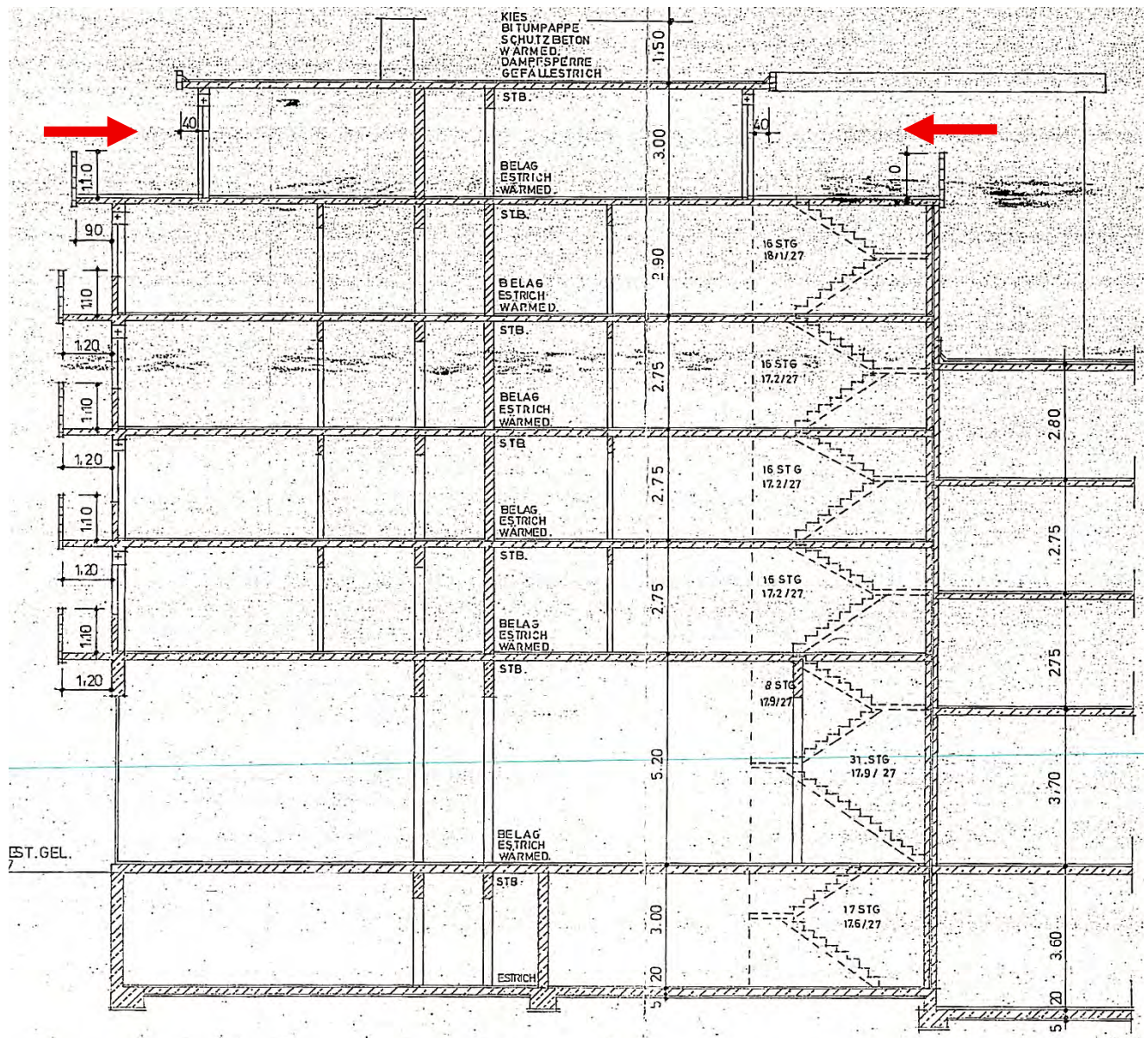
Lärmkartierung des Bayerischen Landesamts für Umwelt für Hauptverkehrsstraßen
für das Jahr 2022 gemäß Umgebungslärmrichtlinie der EU aufgeteilt in
Tagesbelastung (LDen) und Nachtbelastung (LNight)



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



Gebäudequerschnitt Vordergebäude
(Maßstab $\approx 1 : 200$)



Grundriss der ETW Nr. 61 im 5. OG (DG)
laut Aufteilungsplan
(M $\approx$ 1 : 100)

