



Dipl.-Ing. (FH) Architektin  
Von der Industrie- und Handelskammer für  
München und Oberbayern öffentlich bestellte und  
vereidigte Sachverständige für die Bewertung  
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten  
gemäß § 194 Baugesetzbuch  
über den Verkehrswert einer 3-Zimmerwohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz Nr.19  
in der Peter-Anders-Straße 42 in 81245 München



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 10. Juli 2024  
Gefertigt am 18. September 2024

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 18 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 8 Anlagen.  
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag .....	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag .....	3
1.2.	Unterlagen .....	3
1.3.	Ortsbesichtigung .....	4
1.4.	Annahmen .....	4
2.	Allgemeine Angaben .....	4
2.1.	Lage des Objekts .....	4
2.2.	Wohnungsgrundbuch .....	4
3.	Grundstück .....	6
3.1.	Ortslage .....	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks .....	7
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation .....	7
3.4.	Erschließung .....	7
3.5.	Altlastenkataster .....	8
3.6.	Denkmalschutz .....	8
4.	Bauliche Anlagen .....	8
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG .....	8
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums .....	9
4.3.	Baubeschreibung Wohnung .....	10
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel .....	11
5.	Gesamtbeurteilung .....	12
6.	Wertermittlungsverfahren .....	13
7.	Vergleichswert .....	14
7.1.	Erläuterungen .....	14
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts der Wohnung .....	14
7.3.	Ableitung des Vergleichswerts des Tiefgaragenstellplatzes .....	16
7.4.	Vergleichswert der Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes .....	17
8.	Verkehrswert .....	18

## Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Aufteilungsplan, Grundrisse 4. Obergeschoss, Wohnung Nr. 19
Anlage 4	Grundrisse Kellergeschoss, Kellerabteil Nr. 19
Anlage 5	Grundrisse Tiefgarage, Stellplatz Nr. 19
Anlage 6 bis 8	Wohnflächenberechnung, Fotos

## 1. Auftrag

### 1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber: Amtsgericht München  
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen  
Infanteriestraße 5 in 80325 München

Aktenzeichen: 1517 K 44/24

Beweisbeschluss vom 06.06.2024: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert der Beschlagnahmeobjekte, Gemarkung Pasing, 6,56/1.000 MEA an dem Flurstück 971, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Keller Nr. 19 und das Sondernutzungsrecht an Kfz-Stellplatz Nr. 19 in der Peter-Anders-Straße 42 in 81245 München, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag /  
Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 10. Juli 2024

### 1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 21.02.2024

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Aufteilungspläne
- Teilungserklärung vom 16.11.2016
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 16.05.2022, 24.04.2023 und 08.04.2024
- Jahresabrechnung 2023
- Energieausweis vom 06.09.2019
- Auskunft des Bauamts der Lokalbaukommission München
- Auskunft aus dem Altlastenkataster vom 16.09.2024
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan Nr. 2058a
- Einsicht in den Denkmalatlas
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)

- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden von der Sachverständigen nicht weiter geprüft; evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

### **1.3. Ortsbesichtigung**

Die Ortsbesichtigung fand am Mittwoch, den 10. Juli 2024 um 09:00 Uhr statt. Die Wohnung konnte von innen besichtigt werden, sowie das Kellerabteil und der Tiefgaragenstellplatz. Die Miteigentümerin hat einer Verwendung der bei der Ortsbesichtigung erstellten Fotos für das Gutachten zugestimmt.

### **1.4. Annahmen**

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

## **2. Allgemeine Angaben**

### **2.1. Lage des Objekts**

Bundesland:	Bayern
Regierungsbezirk:	Oberbayern
Ort:	81245 München
Straße, Hausnummer:	Peter-Anders-Straße 42

### **2.2. Wohnungsgrundbuch**

Amtsgericht:	München
Grundbuch von:	Pasing
Blatt:	29606

## Bestandsverzeichnis

- Lfd. Nr. 1: 6,56/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück, Gemarkung Untersending, Flurstück 971, Berduxstraße 41, 43, 45, 47, 49, 94 44, 51, 53, Peter-Anders-Straße 40, 42, 44, 46, Gebäude- und Freifläche zu 9.444 m<sup>2</sup>
- verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit Keller im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 19; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt; der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.
- Sondernutzungsrechte sind vereinbart. Der hier vorgetragenen Einheit ist ein Sondernutzungsrecht an dem KFZ- Stellplatz Nr. 19 zugeordnet.

## Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 2 zu 1: Lastend am gesamten Grundstück:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht) für Landeshauptstadt München
- Lfd. Nr. 3 zu 1: Lastend am gesamten Grundstück:  
Reallast (Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht) für Landeshauptstadt München
- Lfd. Nr. 5 zu 1: Lastend am gesamten Grundstück:  
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom- und Versorgungsanlagenrecht) für Stadtwerke München GmbH

### Anmerkung:

**Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.**

Die lfd. Nrn. 2, Geh-, Radfahr- und Leitungsrecht, die lfd. Nr. 3, Unterhaltungs- und Verkehrssicherungspflicht und die lfd. Nr. 5, Strom- und Versorgungsanlagenrecht für Stadtwerke München GmbH beziehen sich auf die gesamte Wohnanlage und haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

### **3. Grundstück**

#### **3.1. Ortslage**

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2039 ein Bevölkerungswachstum von rd. 7,5 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Juni 2024 eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 4,6 % (Bayern 3,5 %, BRD 5,8 %) aufwies.

Das Bewertungsobjekt liegt im 21. Münchner Stadtbezirk Pasing-Obermenzing, Stadtteil Neupasing. Der Stadtteil liegt im westlichen Stadtbereich Münchens etwa 11,5 km von der Münchner Innenstadt entfernt. Der Stadtbezirk grenzt an seiner Ostseite an die Stadtbezirke Neuhausen-Nymphenburg und Laim. Das Bewertungsobjekt liegt im östlichen Stadtteil Neupasing, an dessen Ostseite die nach Norden führenden Bahntrassen und in Ostwestrichtung die Bahntrasse zum Pasinger Hauptbahnhof verläuft. In dem neuen Stadtquartier an der Paul-Gerhardt-Allee, in dem das Bewertungsobjekt liegt, entstehen zirka 2.400 Wohnungen, Handels- und Büroflächen sowie sozialen Einrichtungen.

Die Fahrtzeit mit dem Pkw in die Innenstadt dauert rd. 30 Minuten. Der Bahnhof München-Pasing ist als Fernbahnhof mit ICE-Systemhalt sowie als westlicher Beginn der S-Bahn-Stammstrecke von Bedeutung. Der Bahnhof Pasing mit Anbindung an die Innenstadt ist mit dem Bus, Haltestelle Peter-Anders-Straße Ecke Paul-Gerhardt-Allee in ca. sieben Minuten erreicht. Eine gute Anbindung an den Mittleren Ring und die überörtlichen Verkehrswege mit Anbindung an die West-Umfahrung, die A 99, besteht über die südlich verlaufende Bundesstraße B 2, Josef-Felder-Straße.

In dem neuen Stadtteil sind neben den Wohnungen eine fünfzügige Grundschule mit Sporthalle, Kindertageseinrichtungen und öffentliche Grünflächen und Geschäfte geplant. An der Paul-Gerhardt-Allee soll ein Quartierszentrum als Treff- und Orientierungspunkt geschaffen werden. Einrichtungen für den täglichen Bedarf, wie auch Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen sind im Stadtbezirk vorhanden. Der Stadtbezirk besitzt durch das Schloss Blumenburg, den nahegelegenen Schlosspark Nymphenburg und den Botanischen Garten ein attraktives Freizeit- und Erholungsgebiet.

Nach dem Mietspiegel für München 2023 und der Lagekarte 2022 des Münchner Gutachterausschusses wird die Lage des Bewertungsobjekts als gute Wohnlage beurteilt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus vergleichbaren Wohnblockanlagen. Westlich des Grundstücks grenzt eine große Grünanlage an, durch die Abstand zur Nachbarwohnanlage entsteht, südlich ist eine weitere Wohnanlage im Bau und die Grundstücke nördlich der Peter-Anders-Straße werden gewerblich genutzt.

### **3.2. Beschreibung des Grundstücks**

Das Eckgrundstück, Flurstück 971, wird im Norden von der Peter-Anders-Straße, im Osten und Südwesten von der Berduxstraße begrenzt. Eine große Grünanlage mit Spielplatz grenzt westlich an das Flurstück 971. Die zweispurig ausgebaute Peter-Anders-Straße, die in westlicher Richtung zur Paul-Gerhardt-Allee führt, ist eine ruhige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen, Pkw-Stellplätzen und grünen Inseln zwischen den Parkplätzen.

Das Grundstück (s. Anlage) mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 9.444 m<sup>2</sup> - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen trapezförmigen Grundstückszuschnitt mit einer dem östlichen und südwestlichen Straßenverlauf folgenden Grundstücksgrenze. Das Grundstück ist nahezu eben; die Straßenfrontlänge entlang der Peter-Anders-Straße beträgt ca. 101 m.

Auf dem Bewertungsgrundstück sind in offener U-Form, entlang der Peter-Anders-Straße und Berduxstraße, vier- bis sechsgeschossige Mehrfamilienwohnhäuser mit gesamt acht Hauseinheiten errichtet. An der westlichen Grundstücksseite, zwischen der offenen U-Bebauung, stehen drei einzelne viergeschossige Wohnhäuser, die zur Grünfläche ausgerichtet sind. Der Innenhof ist begrünt und mit einer Tiefgarage unterbaut.

### **3.3. Bauplanungsrechtliche Situation**

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt München definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als Wohnbaufläche, die westlich angrenzende Grünfläche ist als allgemeine Grünfläche definiert, in der Flucht der Peter-Anders-Straße ist eine übergeordnete Grünbeziehung eingetragen.

Es existiert der Bebauungsplan Nr. 2058a mit Grünordnung, der die Bebaubarkeit mit Baugrenzen, der Anzahl von vier bzw. sechs Vollgeschossen, einer Geschossfläche und einer Grundfläche sowie begrünte Flachdächer festlegt. An der Nord- und Westfassade des Gebäudes Peter-Anders-Straße 42 sind Schallschutzmaßnahmen eingetragen.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich genehmigt.

### **3.4. Erschließung**

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen; die Peter-Anders-Straße und Berduxstraße sind öffentlich gewidmet und endgültig ausgebaut.

### **3.5. Altlastenkataster**

Gemäß schriftlicher Auskunft vom 16.09.2024 wurde folgender Sachstand mitgeteilt:

„Das o. g. Grundstück mit der Flurstücksnummer 971 ist nicht als Altlastenverdachtsfläche eingetragen. Es gehörte jedoch zu einer insgesamt ca. 15.500 m<sup>2</sup> großen Sanierungsfläche. Im Rahmen der Neubebauung wurde das früher gewerblich genutzte Areal in mehrere Sanierungsabschnitte eingeteilt. Bei vorab durchgeführten Bodenuntersuchungen wurden auf dem Gelände überwiegend geringmächtige Auffüllböden angetroffen, die zum Teil erhöhte Schadstoffgehalte für polyzyklischen aromatischen Kohlenwasserstoffe (PAK) und Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) aufwiesen.

Im Rahmen der Bau- und Aushubarbeiten wurden die Auffüllschichten vollständig entfernt. Aus den Aushubsohlen wurden Bodenproben zur Beweissicherung genommen, die keine umweltrelevant erhöhten Schadstoffkonzentrationen mehr aufwiesen. Die ermittelten Gehalte unterschritten die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung.

Eine negative Beeinträchtigung des Grundwassers oder eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit über den Wirkungspfad Boden-Mensch wird nicht befürchtet.“

### **3.6. Denkmalschutz**

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt.

## **4. Bauliche Anlagen**

### **4.1. Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG**

Die 3-Zimmerwohnung mit Kellerabteil und der Tiefgaragenstellplatz wurden zu Wohnzwecken eigengenutzt und sind zum Wertermittlungsstichtag leerstehend und nicht vermietet.

Die Wohnfläche wird im Aufteilungsplans mit ca. 82,54 m<sup>2</sup> angegeben, dabei ist die Loggia mit 6,77 m<sup>2</sup> zu ½ enthalten. Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens. Die Wohnfläche wurde anhand des Eingabepans plausibilisiert.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde lt. Energieausweis 2019 fertiggestellt.

Ein Energieausweis vom 06.09.2019 für das Gebäude liegt vor; der Endenergieverbrauchs-wert ist mit 54,3 kWh/(m<sup>2</sup>a) ermittelt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten.

Laut Jahresabrechnung 2023 betragen die umlegbaren Kosten für die Wohnung einschließlich Tiefgaragenstellplatz 1.373,67 € pro Jahr, zzgl. Heizung 1.155,99 €, das entspricht ca.

2,66 € pro m<sup>2</sup> beheizbare Wohnfläche pro Monat. Die nicht umlegbaren Kosten betragen 745,28 €. Das Hausgeld im Jahr 2023 betrug 284 €/Monat.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage für Gebäude mit Tiefgarage wurde zum 31.12.2022 mit 220.035,75 € angegeben.

### **Teilungserklärung**

Die Teilungserklärung vom 16.11.2016 wird hier auszugsweise zitiert:

Zum Sondereigentum gehören:

- a) der Fußbodenbelag und der Deckenputz
- b) alle nicht tragenden Zwischenwände innerhalb des Sondereigentums
- c) der Wandputz und die Wandverkleidung
- d) die Innentüren, Fensterbänke und innenseitige Beschichtung der Fenster, Fenstertüren und Wohnungseingangstür innerhalb des Sondereigentums
- e) Heizkörper, Sanitär- und Kucheneinrichtungen
- f) Sicherungskasten, alle Versorgungs-, Entwässerungs-, Be- und Entlüftungsanlagen ab der Stelle, ab der nur noch ein Sondereigentum angeschlossen ist
- g) die gesamten sanitären, elektrischen, heiztechnischen und sonstigen Einrichtungen
- h) die Loggien, die Terrassen
- i) Die Rollläden und Jalousien
- j) Alle Sonnenschutzeinrichtungen und Balkonverkleidungen

## **4.2. Beschreibung des Sondereigentums**

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Die Wohnanlage besteht aus gesamt 172 Wohnungen und Kellerabteilen; die 172 Stellplätze mit zwei Elektroladestellplätzen und Terrassen sind als Sondernutzungsrecht definiert. Das Wohngebäude, in dem die zu bewertende Wohnung liegt, ist das nördliche Kopfhäuser, das über die Peter-Anders-Straße erschlossen wird.

Das voll unterkellerte 6-geschossige Wohngebäude ist in Betonbauweise errichtet und mit einem begrünten Flachdach gedeckt. Es ist nach Norden zur Peter-Anders-Straße, nach Westen zur Grünfläche und nach Süden zum Innenhof ausgerichtet.

Die zu bewertende Wohnung Peter-Anders-Straße 42, Wohnung Nr. 19, liegt im 4. Obergeschoss und ist über den Hauseingang Peter-Anders-Straße erschlossen. Neben der Hauseingangstür mit einem massiven Holztürblatt ist ein feststehendes, verglastes Seitenteil mit einer Klingelanlage ausgeführt. Der Hauseingang und eine lange Sitzbank, die neben dem Hauseingang in Beton ausgeführt ist, werden durch eine auskragende Betonplatte überdeckt.

Die Erdgeschosebene wird über acht Differenzstufen erreicht. Über ein zweiläufiges Treppenhaus und einen Aufzug sind alle Geschosse, einschließlich Tiefgarage erschlossen. Im Erdgeschoss sind drei, in den Obergeschossen je vier Wohnungen vorhanden.

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung Nr. 19 liegt im 4. Obergeschoss. Über eine Diele werden ein Duschbad, ein Kinderzimmer und ein Wohnraum mit offener Küche erreicht. Das Duschbad ist innenliegend, das Kinderzimmer ist nach Norden ausgerichtet. Dieser nördliche Fassadenabschnitt ist mit einer vorgeblendeten festverglasten, belüfteten Schallschutzfassade, die in jedem Geschoss über Gitterroste begehbar ist, entsprechend der Auflagen ausgeführt. Der Wohnraum mit Küche ist nach Norden mit einem Fenster mit vorgeblendeter Schallschutzverglasung und nach Westen mit Zugang zur Loggia orientiert. Die Loggia mit dreieckigem Grundriss ist überdeckt. Über den Wohnraum werden über einen kleinen Flur ein Badezimmer mit Westfenster und ein Schlafzimmer mit Fenster nach Süden zum Innenhof erreicht. Die Fenster im Badezimmer und Schlafraum sind durch eine niedrige Brüstung höher, als Absturzsicherung sind zusätzliche Gitter vor den Fenstern ausgeführt.

Das Kellergeschoss wird über das Treppenhaus und den Aufzug erreicht. Die Kellerabteile sind mit Alutrennwänden unterteilt. Das Kellerabteil Nr. 19 hat einen rechteckigen Grundriss mit einer Größe von ca. 5,30 m<sup>2</sup>. Als Gemeinschaftsräume sind sehr große Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume in der Tiefgarage vorhanden, die über eine separate Rampe vom Innenhof erreicht werden. Mülltonnen sind im Innenhof aufgestellt.

Die Tiefgarage ist in Massivbauweise errichtet, sie unterbaut den Innenhof der Anlage. Die Tiefgaragenzufahrt liegt in der Peter-Anders-Straße, die Zu- und Ausfahrtsrampen sind getrennt. Die Tiefgarage wird über das Treppenhaus und eine Schleuse erreicht. Der zu bewertende Stellplatz Nr. 19, ist ein ebener Stellplatz mit üblicher Stellplatzgröße.

#### **4.3. Baubeschreibung Wohnung**

##### **Rohbau**

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Beton
Innenwände:	Tragende Wände und Wohnungstrennwände in Beton Innenwände als leichte Trennwände
Decken:	Beton
Treppe:	Massive Treppen mit Werksteinbelag und bis zum 1. Obergeschoss mit massiver Brüstung mit Holzhandlauf. In den Obergeschossen Stahlstäbchengeländer mit Holzhandlauf
Dachkonstruktion:	Begrünte Flachdachkonstruktion

##### **Ausbau der Wohnung**

Fassade:	Vollwärmeschutz gestrichen
Wände und Decken:	Gestrichen Duschbad und Badezimmer türhoch gefliest

Bodenbeläge:	Wohnung mit einheitlichen großformatigen Fliesen
Wohnungseingangstüre:	Glatte, weiß beschichtete Türblätter
Innentüren:	Kunststoffbeschichtete Türblätter in Holzumfassungszargen
Fenster:	Holzfenster mit 3-Scheiben-Isolierverglasung. Außenliegende Sonnenschutzjalousien. Die Jalousien sind im Wohn- und Schlafzimmer elektrisch bedienbar, die in den weiteren Zimmern sind mit einer Kurbel bedienbar
Elektroinstallation:	Guter Ausstattungsstandard und Videoanlage ist vorhanden
Sanitärinstallation:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss Duschbad, Dusche mit verglasten Duschwänden, Hänge-WC und Handwaschbecken Badezimmer mit Wanne und Waschmaschinenanschluss, Handwaschbecken und Hänge-WC
Heizungsanlage:	Fernwärme mit zentraler Warmwasserversorgung. Die gesamte Wohnung wird über eine Fußbodenheizung beheizt
Sonstiges:	Die Küche ist komplett mit Ober- und Unterschränken einschließlich allen Elektroeinrichtungsgegenständen möbliert. Zum Wohnraum ist ein raumhoher Küchenschrank als Trennmöbel ausgeführt Im Schlafzimmer ist eine raumbreite und -hohe Schrankwand vorhanden

#### 4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

##### **Gemeinschaftseigentum**

Das Treppenhaus und der Keller des Mehrfamilienwohnhauses vermitteln einen ansprechend gestalteten und gepflegten Eindruck wie auch die Außenanlagen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 24.04.2023 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Bericht über die Mängel und deren Beseitigung und der weitere Ablauf der Gewährleistung
- Erläuterung der Taubenabwehrmaßnahmen
- Die Stadtwerke München bieten verschiedene Wallboxsysteme an; Eigentümer können sich demnach schneller und einfacher dem vorhandenen System anschließen

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 08.04.2024 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Ablauf der Gewährleistung erfolgt am 09.09.2024. Die Abnahme des Gemeinschaftseigentums durch den TÜV Süd wurde vorbereitet und begleitet. Sämtliche neuralgischen Punkte wurden in die Begutachtung eingebracht
- Die Firma Baywobau wurde von dem durch die WEG beauftragten Rechtsanwalt unter Fristsetzung zur Mängelbeseitigung aufgefordert
- Der aktuelle Kabelanschlussvertrag mit Vodafone für 6,51 € pro Wohnungseinheit wird fortgeführt

### **Sondereigentum**

Die 3-Zimmerwohnung vermittelt insgesamt einen gepflegten Eindruck. Malerarbeiten sind erforderlich. Die offene Küche ist vollständig möbliert, sie ist in einem guten und gebrauchsfertigen Zustand und komplett mit Elektrogeräten ausgestattet. Die Funktion der Elektrogeräte kann im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft werden.

## **5. Gesamtbeurteilung**

Durch den gefassten Satzungsbeschluss 2014 für den Bebauungsplan Paul-Gerhardt-Allee und der entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans entstand eine umfangreiche Neuplanung für ca. 5.500 Menschen und ca. 800 Arbeitsplätze in dem Gebiet zwischen Paul-Gerhardt-Allee, Bärmannstraße und den beiden Bahntrassen in Pasing-Obermenzing. Ab Juni 2019 wurden die ersten Wohnhäuser bezogen. Der Stadtbezirk besitzt durch das Schloss Blumenburg, den nahegelegenen Schlosspark Nymphenburg und den Botanischen Garten ein attraktives Freizeit- und Erholungsgebiet.

Die Wohnanlage in der Peter-Anders-Straße und Berduxstraße wird durch einen begrünten, großen Innenhof und eine angrenzende Grünfläche zwischen den Wohnanlagen aufgewertet. Die Infrastruktur, die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr und die Anbindung an das Verkehrsnetz ist gut. Die Wohnlage wird lt. Mietspiegel und Lagekarte des Gutachterausschusses als gute Wohnlage beurteilt.

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung besitzt eine ansprechende Ausstattung und wirkt durch den einheitlichen Bodenbelag und die hohen Fenster großzügig. Sie besitzt einen gut geschnittenen Grundriss und ausgewogene Zimmergrößen. Die Lage im 4. Obergeschoss mit weitem Blick und die Ausrichtung der Loggia zur Grünfläche bieten eine schöne Aussicht.

Die Wohnung ist in einem gepflegten und instandgehaltenen Zustand.

## 6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »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 Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

### Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den § 24 bis § 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

### Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

### Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

**Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet werden kann.**

## 7. Vergleichswert

### 7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

### 7.2. Ableitung des Vergleichswerts der Wohnung

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in guter Lage und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind keine Tiefgaragenstellplätze enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Vermietet	Kaufpreis
1	26.03.2024	59 m <sup>2</sup>	2022	2. OG	ja	8.160 €/m <sup>2</sup>
2	14.02.2024	60 m <sup>2</sup>	2019	5. OG	nein	10.333 €/m <sup>2</sup>
3	09.11.2023	54 m <sup>2</sup>	2022	2. OG	ja	9.764 €/m <sup>2</sup>
4	26.07.2023	69 m <sup>2</sup>	2022	3. OG	nein	10.373 €/m <sup>2</sup>
5	27.02.2023	87 m <sup>2</sup>	2019	1. OG	nein	9.442 €/m <sup>2</sup>
6	02.11.2022	82 m <sup>2</sup>	2020	1. OG	nein	9.379 €/m <sup>2</sup>

Anmerkung:

- 1) Vergleichbare gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, Lage im 2. Obergeschoss mit Balkon, Ausrichtung nach Westen zum Innenhof
- 2) Vergleichbare gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, bessere Lage im 5. Obergeschoss mit Balkon, Ausrichtung nach Westen zum Innenhof
- 3) Vergleichbare gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, Lage im 2. Obergeschoss mit Balkon, Ausrichtung nach Osten mit weitem Blick über Grünanlagen
- 4) Vergleichbare gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, Lage im 3. Obergeschoss mit Balkon, Ausrichtung nach Westen
- 5) Vergleichbare gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, Lage im 1. Obergeschoss mit Balkon, Ausrichtung nach Süden mit Blick auf Grünanlagen
- 6) Vergleichbare gute Lage, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, Lage im 1. Obergeschoss mit Balkon mit Blick auf einen Innenhof

Die Lage und Infrastruktur der Vergleichsobjekte entspricht der des Bewertungsobjekts, eine Anpassung entfällt. Die Geschosslagen und Ausrichtungen werden an die Lage des Bewertungsobjekts im 4. Obergeschoss und Ausrichtung zu einer Grünfläche an die Kriterien der Vergleichsobjekte mit Zu- und Abschlägen angepasst. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 8% geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Die vermieteten Vergleichsobjekte Nrn. 1 und 3 werden mit einem Zuschlag an das unvermietete Bewertungsobjekt angepasst.

Objekt	Preis	Vermietet	Geschosslage/Ausrichtung	Summe	angepasster Preis
1	8.160 €/m <sup>2</sup>	8,0 %	2,5 %	10,5 %	9.017 €/m <sup>2</sup>
2	10.333 €/m <sup>2</sup>		0,0 %	0,0 %	10.333 €/m <sup>2</sup>
3	9.764 €/m <sup>2</sup>	8,0 %	0,0 %	8,0 %	10.545 €/m <sup>2</sup>
4	10.373 €/m <sup>2</sup>		0,0 %	0,0 %	10.373 €/m <sup>2</sup>
5	9.442 €/m <sup>2</sup>		2,5 %	2,5 %	9.678 €/m <sup>2</sup>
6	9.379 €/m <sup>2</sup>		2,5 %	2,5 %	9.613 €/m <sup>2</sup>

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, ist rückläufig. Laut aktueller Marktdaten des Halbjahresreports 2024 des Gutachterausschusses München wurde für wiederverkaufte Wohnungen, Baujahresklasse 2010 bis 2019, in guten Lagen eine Wertminderung von 0,9 % pro Monat für Bestandswohnungen ermittelt. Es werden die Vergleichspreise an die rückläufige Preisentwicklung mit einem Abschlag angepasst.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	9.017 €/m <sup>2</sup>	26.03.2024	-3,5 %	8.701 €/m <sup>2</sup>
2	10.333 €/m <sup>2</sup>	14.02.2024	-5,5 %	9.765 €/m <sup>2</sup>
3	10.545 €/m <sup>2</sup>	09.11.2023	-7,0 %	9.807 €/m <sup>2</sup>
4	10.373 €/m <sup>2</sup>	26.07.2023	-10,5 %	9.284 €/m <sup>2</sup>
5	9.678 €/m <sup>2</sup>	27.02.2023	-15,5 %	8.178 €/m <sup>2</sup>
6	9.613 €/m <sup>2</sup>	02.11.2022	-18,0 %	7.883 €/m <sup>2</sup>

Aus diesen angeglichenen Preisen/m<sup>2</sup> wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer - Preise mit einer Abweichung größer 15 % - ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Objekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
1	8.701 €/m <sup>2</sup>	8.936 €/m <sup>2</sup>	unter 7.596 €/m <sup>2</sup>	8.701 €/m <sup>2</sup>	8.936 €/m <sup>2</sup>
2	9.765 €/m <sup>2</sup>			9.765 €/m <sup>2</sup>	
3	9.807 €/m <sup>2</sup>			9.807 €/m <sup>2</sup>	
4	9.284 €/m <sup>2</sup>		über 10.277 €/m <sup>2</sup>	9.284 €/m <sup>2</sup>	
5	8.178 €/m <sup>2</sup>			8.178 €/m <sup>2</sup>	
6	7.883 €/m <sup>2</sup>			7.883 €/m <sup>2</sup>	
				<b>Mittelwert</b>	<b>8.936 €/m<sup>2</sup></b>

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Wohnung mit Kellerabteil:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
8.936 €/m <sup>2</sup>	x 82,5 m <sup>2</sup>	737.220 €

**Vorläufiger Vergleichswert Wohnung Nr. 19 737.220 €**

**Marktanpassung**

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

**Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert 737.220 €**

**Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale**

Die Wohnung befindet sich in einem dem Baualter entsprechenden guten Zustand. Mängel und Schäden wurden nicht genannt und waren im Rahmen der Ortsbesichtigung nicht feststellbar.

Die Küche ist vollständig möbliert einschließlich Elektrogeräte, die ursprünglichen Kosten betragen Ende 2019 ca. 9.900 €. Weiterhin wurde im Schlafzimmer eine Schrankwand mit einer Frontlänge von ca. 5,70 m eingebaut, die ursprünglichen Kosten hierfür betragen ca. 7.350 €, gesamt rd. 17.000 €. Die Möblierung ist zum Wertermittlungsstichtag ca. 5 Jahre alt. Da Möblierung individuell, die Oberflächen jedoch als neutral gestaltet beurteilt werden, wird ein pauschaler Zuschlag als angemessen beurteilt.

**Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale 5.000 €**

**Vergleichswert der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 19 742.220 €**

**7.3. Ableitung des Vergleichswerts des Tiefgaragenstellplatzes**

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 ist im Grundbuch als Sondernutzungsrecht vereinbart.

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in guter Lage und vergleichbarer Baujahresgruppe wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. Die Vermietung eines Stellplatzes hat keinen Einfluss auf den Verkehrswert, da der Mietvertrag zeitnah gekündigt werden kann.

Objekt	Datum	Baujahr	Vermietet	Kaufpreis
1	26.03.2024	2022	ja	30.000 €
2	27.02.2024	2019	ja	30.000 €
3	30.11.2022	2029	nein	34.900 €

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, ist rückläufig. Laut Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses München betrug 2023 der durchschnittliche Kaufpreis für Tiefgaragen-Einzelstellplätze der Baujahresgruppe 2000 bis 2020 rd. 27.000 €, und 2022 durchschnittlich 28.000 €. Die Wertminderung beträgt ca. 4 % pro Jahr, dies entspricht ca. 0,3 % pro Monat. Die Vergleichswerte werden linear vom Verkaufsdatum an die rückläufige Preisentwicklung angepasst.

Objekt	Kaufpreis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	30.000 €	26.03.2024	-1,0 %	29.700 €
2	30.000 €	27.02.2024	-1,5 %	29.550 €
3	34.900 €	30.11.2022	-6,0 %	32.806 €
<b>Mittelwert Tiefgaragenstellplatz</b>				30.685 €
				<b>rd. 30.500 €</b>

#### 7.4. Vergleichswert der Wohnung und des Tiefgaragenstellplatzes

Vergleichswert der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 19	742.220 €
Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 Vergleichswert	30.500 €
<b>Vergleichswert der Wohnung mit Kellerabteil und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19</b>	<b>772.720 €</b>
	<b>rd. 770.000 €</b>

## 8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 6,56/1.000 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 971, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Keller Nr. 19 und dem Sondernutzungsrecht an dem KFZ- Stellplatz Nr. 19, in der Peter-Anders-Straße 42 in 81245 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 10. Juli 2024 mit

**770.000 EURO**

(in Worten: siebenhundertsiebzigttausend EURO) in miet- und lastenfreien Zustand festgestellt.

München, den 18. September 2024



*Jutta Schmidt-Ferner*

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