

GUTACHTEN

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



Wohnungseigentum

Kachletstraße 9, 81735 München

- (1) 104/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung und Kellerabteil Nr. 5.

Verkehrswert: € 243.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Kachletstraße 9, 81735 München

- (2) 1/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 10.

Verkehrswert: € 24.000,00

(miet- und lastenfreien Zustand)

Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1517 K 147/24

Wertermittlungsstichtag: 29. November 2024

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verfasser: Robert Liedtke, Dipl.-Sachverständiger (DIA)

Gutachtennummer: GA240210

Ausgefertigt am: 24. Januar 2025

Ausfertigung: Digitale Fassung (ohne Unterschrift, geminderte Druckqualität)

1	Vorbemerkung	3
2	Haftung	3
3	Allgemeine Angaben	4
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Grundbuchdaten	6
4.2	Standort und Lage	7
4.2.1	Makrolage	7
4.2.2	Mikrolage	8
4.3	Erschließungszustand	9
4.4	Grundstücksgestalt	9
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	9
4.4.2	Altlasten	9
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....	10
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....	10
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	11
4.5.3	Hausgeld.....	11
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	11
4.5.5	Gebäudeversicherung	12
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	12
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	12
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks.....	12
4.6.1	Erhaltungssatzungsgebiet	12
4.6.2	Sanierungsgebiet.....	12
4.6.3	Baugenehmigung.....	13
4.7	Denkmalschutz	13
5	Baubeschreibung	14
5.1	Bautechnische Beschreibung	14
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 5.....	15
5.2	Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage.....	16
5.3	Zubehör.....	16
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	16
5.4.1	Energieeffizienz	16
5.5	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	17
5.5.1	Instandhaltungsrücklage.....	17
6	Beurteilung	18
6.1	Grundrissgestaltung.....	18
6.2	Belichtung / Belüftung.....	18
6.3	Bauzustand und Modernisierung	18
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse.....	18
6.5	Risiken	19
6.6	Marktsituation	19
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	21
8	Vergleichswertverfahren.....	22
8.1	Vorbemerkung	22
8.2	Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen.....	22
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	25
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	25
8.4	Vergleichswertberechnung	26
8.4.1	Wohnung Nr. 5.....	26
8.4.2	Tiefgaragenstellplatz Nr. 10.....	26
9	Verkehrswert	27
9.1	Ergebnis.....	27
10	Versicherung und Urheberrecht	28
11	Anlagen zum Gutachten.....	29
11.1	Bilddokumentation	29
11.2	Flurkarte.....	34
11.3	Grundriss Dachgeschoss – Wohnung Nr. 5	35
11.4	Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage.....	36
11.5	Ansichten und Schnitt -	37
11.6	Auszug aus der Stadtkarte	38
11.7	Auszug aus der Umgebungskarte	39
11.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	40

1 Vorbemerkung

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

Anlässlich des Ortstermins am **29. November 2024** war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

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

2 Haftung

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 06.06.2024 Aktenzeichen: 1517 K 147/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungsstichtag	29. November 2024
Qualitätsstichtag	29. November 2024
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einem im Jahr 1993/1994 fertiggestellten Mehrfamilienhaus, bestehend aus sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit sechs Einzelstellplätzen. Das Gebäude wurde in offener Bauweise unterkellert mit Erd-, Ober- und ausgebautem Dachgeschoss errichtet. <u>(1) Wohnung Nr. 5:</u> Wohneinheit im Dachgeschoss links, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus 1,5 Zimmern mit Diele, Bad, offener Küche und Balkon. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 5 bezeichnete Abteil im Keller. <u>(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:</u> Gegenstand der Bewertung ist der Einzelstellplatz Nr. 10 in der Tiefgarage.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 33,5 m² Wohnfläche rd. 3,9 m² Zubehörraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 29. November 2024 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für die Beteiligten: Antragssteller, Antragsgegner - für den Sachverständigen: der Unterzeichner - sonstige Personen: der Mieter Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Vom Mieter wurde es nicht gestattet, Innenbilder im Gutachten zu veröffentlichen.

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschriften – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 22.04.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Eingabeplan zum Bau eines Mehrfamilienwohnhaus mit Tiefgarage vom 03.04.1992, Plan Nr. 91/04650/6 und 91/04651/8
- Baumbestandsplan u. Freiflächengestaltungsplan vom 03.04.1992, Plan Nr. 001399
- Baugenehmigungsbescheid vom 03.04.1992 zum Eingabeplan Nr. 91/04650/6 – 91/04651/8
- Bauantrag samt Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung vom 12.06.1991

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 13.07.1992 -URNr. 2 2641/92
- Aufteilungsplan Nr. 92/059047 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission München vom 09.06.1992
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 09.06.1992

Antragsteller:

- Mietvertrag vom 15.02.2024

Gutachterausschuss:

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

Sonstiges:

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Auf Grund der mit Ausnahme der Grundbuchblätter und der Beschreibungen der Miteigentumsanteile identischen Eintragungen werden die grundbuchlichen Angaben der Einheiten zusammengefasst. Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen und Beurteilungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Haidhausen

Gemarkung

Sektion 9 (Haidhausen)

Blatt

(1) Wohnung Nr. 5 Blatt 12365
(2) Tiefgaragenstellplätze Nr. 10 Blatt 12370

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	18454/39	Kachletstraße 9, Gebäude- und Freifläche	690 m ²

Miteigentumsanteil

(1) 104/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 5 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabteil.
(2) 1/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 10 bezeichneten Tiefgaragenabstellplatz.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 147/2024); eingetragen am 22.04.2024.

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

Lasten Abteilung III

Keine Eintragungen in Abteilung III.

Grundbuchausdruck vom

22.04.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

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

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 3,2 %¹ (Stand 11/2024), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

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

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

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

Kommunale Kosten:²

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München:³

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

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

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

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt befindet sich im Stadtteilbezirk Ramersdorf im Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach, etwa 4,3 Kilometer südöstlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtteil von Haidhausen und Echarding im Norden sowie von Alt- und Neuperlach im Osten und Süden. Im Westen schließt der zum Stadtbezirk Ramersdorf-Perlach gehörende Stadtteil Balanstraße-West an. Die Kachletstraße verbindet die Hechtseestraße im Norden mit der Uppenbergstraße im Süden.

Verkehrslage:

Der Innsbrucker Ring, als Teil des Mittleren Rings und eine der wichtigsten und meistbefahrenen Verkehrsadern Münchens, verläuft etwa 300 Meter westlich vom Bewertungsobjekt. Dieser bietet schnelle Anbindung an fast alle Stadtteile sowie zu den wichtigsten Autobahnanschlussstellen rund um München. Die Auffahrt zur Autobahn 8 in Richtung Salzburg liegt nur 650 Meter entfernt. Die kürzeste Route in Richtung Stadtzentrum (Altstadtring) führt von der Hechtseestraße über die Kirchseeoner Straße und Rosenheimer Straße in Richtung Nordwesten fahrend und weiter über die Ludwigsbrücke und Zweibrückenstraße bis hin zum Isartorplatz.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der nächste U-Bahnanschluss befindet sich etwa 900 Meter fußläufig vom Bewertungsobjekt an der U-Bahnhaltestelle Innsbrucker Ring. Hier verkehren die Züge der Linie U5 Neuperlach Süd – Laimer Platz und U2 Messestadt Ost – Feldmoching, sowie die Verstärkerlinien U7 und U8. An der Bushaltestelle Hechtseestraße verkehren die Busse der Linie 155 mit Anbindung zum Ostbahnhof. Der Ostbahnhof als Drehkreuz zwischen dem öffentlichen Nah- und Fernverkehr liegt etwa 2,5 Kilometer vom Bewertungsobjekt entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind im Wohngebiet nur rar angesiedelt. Entlang der Ottobrunner Straße und Bad-Schachener-Straße befinden sich vereinzelt Lebensmittelgeschäfte und weitere Einrichtungen für den täglichen Bedarf.

Schulen- und Kindergärten:

Im Stadtbezirk sind zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Sie befinden sich in einem Umkreis von circa zwei Kilometer.

Lagebeurteilung:

Die Wohnlage ist durch eine individuelle Wohnhausbebauung mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie kleineren Mehrfamilien- und Eigentumswohnanlagen in offener Bauweise geprägt. Die meisten Gebäude haben zwei Vollgeschosse und dienen vornehmlich zu Wohnzwecken. Grünflächen zur Naherholung bieten der etwa 1.000 Meter östlich gelegene Ostpark. Eine gute Infrastruktur durch öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und des Mittleren Rings sind gegeben.

Insgesamt handelt es sich, analog zur Einschätzung des Gutachterausschusses der Stadt München, um eine gute Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

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

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

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

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein nahezu regelmäßig geschnittenes Grundstück, das eine normale Höhenlage zur angrenzenden Straße aufweist. Die Straßenfrontbreite entlang der Kachletstraße beträgt etwa 17 Meter, die mittlere Grundstückstiefe circa 40,5 Meter.

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

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

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

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

4.4.2 Altlasten

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

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Sektion 9 (Haidhausen), Flurstück 18454/39, ist in offener Bauweise mit einem um 1993/94 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit sechs Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit sechs Einzelstellplätzen bebaut.

Der Hauseingang mit Klingelanlage befindet sich auf der Westseite des Gebäudes an der Kachletstraße. Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 5 liegt im Dachgeschoss links. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Im Dachgeschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – zwei Wohneinheiten.

Betritt man die Wohnung Nr. 5, so gelangt man zunächst in die Diele. Die im Aufteilungsplan eingezeichnete Abstellnische wurde baulich nicht realisiert, dafür befindet sich an gleicher Stelle der Kaminschacht (analog Wohnung Nr. 6). Vom Flur aus gelangt man in das Schlafzimmer, das Bad und die Wohnküche. Die Wohnküche ist so zониert, dass man zuerst den Küchenbereich und dann den Wohnbereich betritt. An den Wohnbereich schließt sich der nach Osten ausgerichtete Balkon an.

Im Untergeschoss der Wohnanlage befinden sich neben dem Heizung-/Hausanschlussraum auch die zu den Wohneinheiten gehörenden Kellerabteile und ein gemeinschaftlich genutzter Waschraum und die Tiefgarage. Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 5 zeigt eine Größe von etwa 3,9 m² auf. Die Zwischen-Trennwände der einzelnen Kellerabteile sind als Metallkonstruktion (Drahtgeflecht) ausgebildet, die Zugangstüren als glatte Türblätter mit Holzzargen. Ein direkter Zugang vom Wohngebäude zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse.

Befahren wird die Tiefgarage aus Richtung Westen von der Kachletstraße über eine Rampe mit Holzschwingtor und Elektroantrieb. Bei dem hier zu bewertenden Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 handelt es sich um einen Einzelstellplatz mit Maßen von circa 5 m x 2,4 m. Der Stellplatz ist an der Wand mit „4“ beschriftet.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 5 sowie die Lage des Stellplatzes Nr. 10 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden der Wohnflächenberechnung vom 25.03.1991 in Abgleich mit den Eingabeplänen Nr. 04650/6 und Nr. 04651/8 entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Rohbaumaße, von denen noch ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen werden muss. Aufmaße wurden auftragsgemäß nicht durchgeführt. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

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

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche		Ansatz	Gesamtfläche	
Wohnung Nr. 5	Diele	ca.	3,99 m ²			
	Bad	ca.	4,42 m ²			
	Schlafen	ca.	6,54 m ²			
	Wohnküche	ca.	17,41 m ²			
Zwischensumme					ca.	32,36 m ²
abzügl. Putz					ca.	0,97 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)					ca.	31,39 m ²
zuzügl. Balkon			4,22 m ²	1/2	ca.	2,11 m ²
Wohnfläche					ca.	33,50 m²
					rd.	33,50 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 5	ca.	3,94 m ²		rd.	3,90 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Die Wohnung Nr. 5 und der Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 waren zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.03.2024 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt gemäß vorliegendem Mietvertrag 680,00 EUR (20,30 €/m² Wfl.) für die Wohnung Nr. 5 und 50,00 EUR für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 10. Es handelt sich hierbei um die Nettokaltmiete.

Hinweis: Es wird darauf hingewiesen, dass der Mieter das Kellerabteil Nr. 4 gemäß Aufteilungsplan vom 09.06.1992, Nr. 92/059047 nutzt.

4.5.3 Hausgeld

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten werden weder Hausgeldabrechnungen noch Wirtschaftspläne erstellt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 13.07.1992 -URNr. 2641/1992.

Wohnung Nr. 5:

Sondernutzungsrechte wurden der Sondereigentumseinheit Nr. 5 nicht eingeräumt.

Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:

Sondernutzungsrechte wurden der Sondereigentumseinheit Nr. 10 nicht eingeräumt.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde am 09.06.1992 von der Landeshauptstadt München erteilt.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Hierzu liegen dem Unterzeichner keine Angaben vor.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Bewertungsgrundstück nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan⁴ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines allgemeinen Wohngebiets (WA)⁵ dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine offene Wohnhausbebauung mit bis zu zwei Vollgeschossen auf.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁶ einzustufen.

4.6.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Erhaltungssatzungsgebiet.⁷

4.6.2 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁸

⁴ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

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

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

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

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

4.6.3 Baugenehmigung

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

- Genehmigungsbescheid zum Bau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 03.04.1992 samt Eingabeplan Nr. 91/04650/6 und 91/04651/8;
- Baumbestandsplan u. Freiflächengestaltungsplan vom 03.04.1992, Plan Nr. 001399;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen konnten geringfügige Abweichungen festgestellt werden. Anstelle von zwei Dachgauben wurden insgesamt vier Dachgauben auf der Dachfläche errichtet. Eine entsprechende Baugenehmigung oder Tektur konnte der Bauakte nicht entnommen werden. Ob die zusätzlich errichteten Dachgauben in dieser Form und Größe nachträglich genehmigungsfähig sind, konnte vom Sachverständigen im Rahmen der Gutachtenerstellung nicht geklärt werden. Hierzu müsste ein Bauantrag bei der Lokalbaukommission München eingereicht werden.

4.7 Denkmalschutz

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

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

⁹ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung zum Bauantrag vom 26.03.1976.

5.1 Bautechnische Beschreibung

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Geschosse	2 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, Unterkellert
Baujahr	1993/1994
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundament	Beton
Keller	Beton, ca. 30 cm stark
Decken	Stahlbetondecken
Umfassungswände	Porenziegel, ca. 30 cm stark
Fassade	Rauputz und weiß gestrichen
Innenwände	Brandwände und Wohnungstrennwände aus Hochlochziegeln, ca. 24 cm; nichttragende Innenwände aus Hochlochziegeln, ca. 11,5 cm
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl als Satteldach ausgeführt mit Pfanneneindeckung und 4 Dachgauben
Hauseingang / Treppenhaus	· Hauseingangstür als zweiflügelige Holzrahmentür mit Glasfüllung; · Vordach als auskragende Holzkonstruktion mit Pfanneneindeckung und Entwässerung; · Freistehende Briefkastenanlage mit Klingel- und Sprechanlage neben Hauseingangspodest; · Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahl in schwarz; Wände verputzt und hell gestrichen
Wohnungseingangstür	Glatte Türblatt mit Echtholz furnier und Holzzarge

Personenaufzug	nicht vorhanden
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung und Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasserspeicher im Keller (Baujahr 1991). Die Räume werden mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventil beheizt.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 5

Fenster	Holzsparsenfenster mit Drehkippsbeschlügen und Standard-Isolierglas (Herstelljahr 1992), Fenster im Schlafzimmer mit an die Dachschräge angepasster Fensterform; Außenrollläden aus Kunststoff in der Wohnküche und im Bad
Bodenbeläge	Laminat: Wohnküche, Schlafen Fliesen: Kochnische, Bad, Diele
Wandgestaltung	· Tapetenbelag, weiß gestrichen · Wandflächen im Bad raumhoch weiß-grau marmoriert gefliest
Deckengestaltung	Tapetenbelag, weiß gestrichen
Innentüren	Glatte Türblätter mit Eiche-Echtholz furnier und Holzzarge, Tür zur Wohnküche mit Glaseinsatz
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler mit Leitungsschutzschaltern befindet sich im Flur. Ob ein Fehlerstromschutzschalter eingebaut ist, konnte beim Ortstermin nicht festgestellt werden, da der Sicherungskasten versperrt war. Klingel mit Türsprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	· Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Waschbecken und Badewanne · Sanitärkeramik ist jeweils in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt
Rauchwarnmelder	vorhanden
Balkon / Loggia	Balkonboden mit Fliesenbelag, Geländer als Stahlkonstruktion mit Holzbekleidung

5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage

Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Tiefgaragenboden zeigt einen Estrichbelag. Die Wände und Decken zeigen den Rohbeton und sind weiß gestrichen. Garagentor als Holzschwingtor mit integrierter Tür und Elektroantrieb.

5.3 Zubehör

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

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere bewertungsrelevante Bauteile und Einbauten sind nicht vorhanden. Die Einbauküche befindet sich nach mündlichen Angaben der Verfahrensbeteiligten im Eigentum des Mieters.

5.4.1 Energieeffizienz¹⁰

Für das Gebäude wurde am 14.01.2015 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 133 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 147 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „E“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nicht durchgeführt. Viele Bauteile befinden sich noch im ursprünglichen Zustand des Baujahres.

¹⁰ Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

5.5 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen

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

Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Bei der Besichtigung wurden in der Tiefgarage am Übergang zur Rampe feuchtebedingte Verfärbungen und Betonabplatzungen festgestellt. Zudem sind die Armierungseisen offensichtlich bereits durch Rost angegriffen. Ansonsten konnte am Gemeinschaftseigentum außer der üblichen Abnutzung kein nennenswerter Instandhaltungsstau festgestellt werden. Auch die Außenanlagen machen einen gepflegten Eindruck.

Wohnungseigentum:

Die Bewertungseinheit erscheint in einem gepflegten Zustand, wobei die Innenausstattung leichte Abnutzungserscheinungen und Gebrauchsspuren aufweist. Im Wannenbereich des Badezimmers und auf dem Balkon wurden schadhafte bzw. gerissene Fliesen vorgefunden.

5.5.1 Instandhaltungsrücklage

Nach Angaben der Verfahrensbeteiligten wurde bisher keine Instandhaltungsrücklage angespart.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Einpersonenhaushalt. So sind alle Räumlichkeiten vom Flur aus begehbar und weisen weitestgehend die nötigen Stellflächen auf. Die Küche ist offen in den Wohnraum integriert und gliedert den Raum in einen Wohn- und Kochbereich. Positiv ist zu werten, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form eines Balkons verfügt. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil mit einer Fläche von rund 3,9 m².

Der Tiefgarageneinzelstellplatz ist mit Abmessungen von circa 5 m x 2,4 m noch ausreichend breit und tief geschnitten.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im Dachgeschoss und wird aus Richtung Westen, Norden und Osten belichtet. Die Wohnküche erhält über eine zweiflügelige Balkontür Tageslicht von Osten, zusätzlich befindet sich eine Dachgaube auf der Nordseite. Das Tageslichtbad ist ebenfalls nach Norden ausgerichtet. Das Schlafzimmer orientiert sich mit seiner Fensteröffnung nach Westen zur Straße. Der Balkon wird über das Wohnzimmer betreten und zeigt nach Osten zum Garten. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden müssen die Diele.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Einzelraum- und Querlüftung ist möglich.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

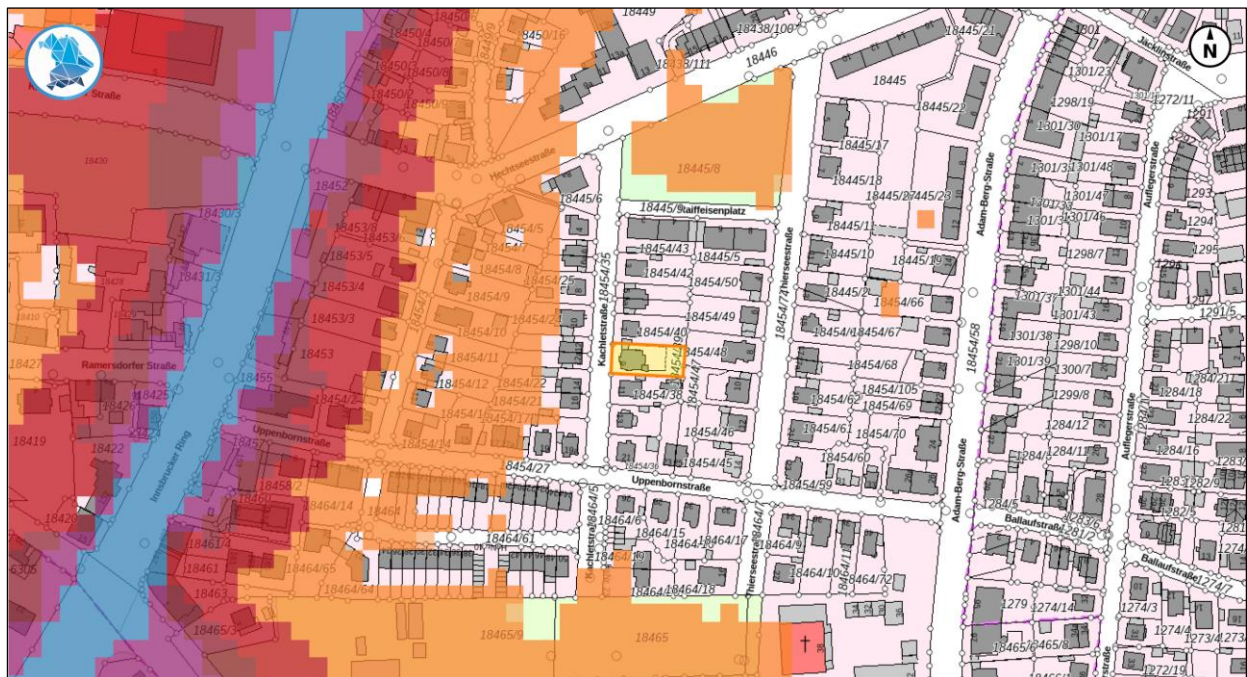
Die Wohnanlage wurde in den Jahren 1993/1994 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Sanierungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und zur Energieeinsparung wurden bisher, nach Kenntnisstand des Sachverständigen, nicht durchgeführt. Eine Instandhaltungsrücklage wurde durch die Eigentümergemeinschaft bisher nicht gebildet, sodass anstehende Reparaturen am Gemeinschaftseigentum nur durch eine Sonderumlage realisiert werden können.

Die Wohnung Nr. 5 befindet sich überwiegend auf dem Stand der Erbauung und zeigt einen mittleren Ausstattungsstandard.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des lagetypischen innerstädtischen Verkehrslärms nicht festgestellt. Das Bewertungsobjekt liegt etwa 200 Meter Luftlinie vom Innsbrucker Ring (Mittlerer Ring) entfernt.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt:



6.5 Risiken

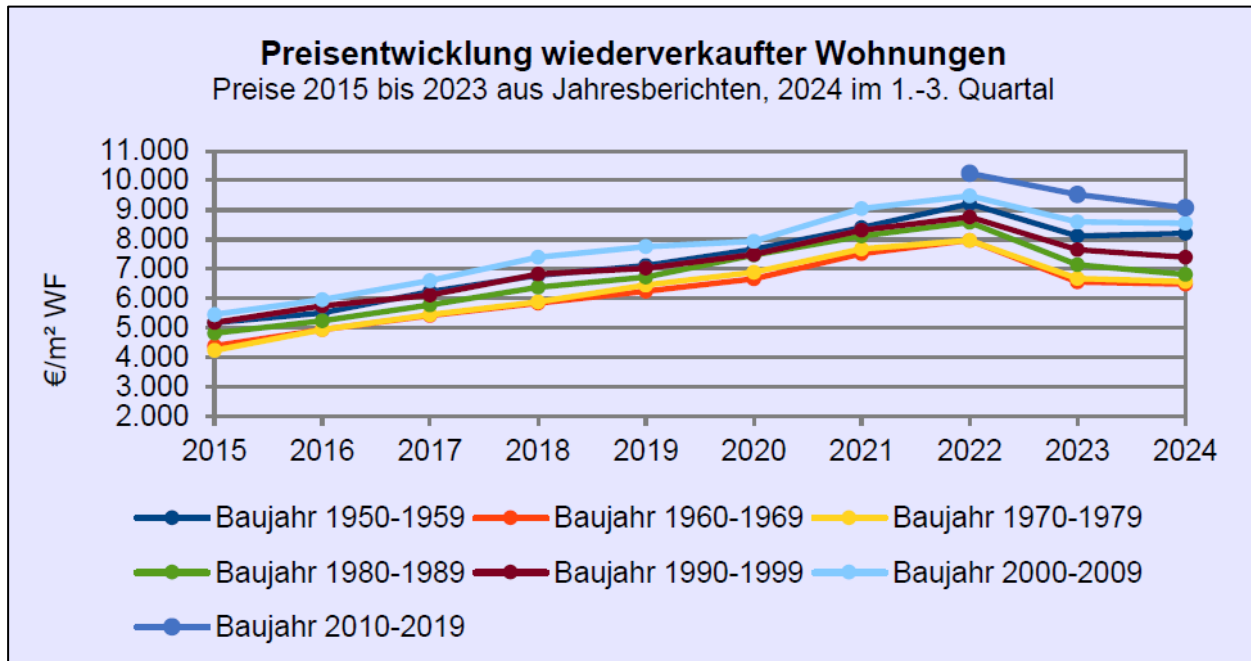
Drittverwendungsfähigkeit:	durchschnittlich <i>Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.</i>
Vermietbarkeit/Verwertbarkeit:	nachhaltig gut <i>Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass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

6.6 Marktsituation

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

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

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



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

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

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

8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen

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

Lage:

Drei Vergleichsobjekte befinden sich, wie auch das Bewertungsobjekt, in einer guten Wohnlage. Weitere fünf Vergleichsobjekte sind nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses einer durchschnittlichen Wohnlage zuzuordnen. Da die Lagekriterien voneinander abweichen, müssen diesbezüglich Korrekturen vorgenommen werden.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 9 %¹¹ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wurden drei Vergleichswohnungen im vermieteten Zustand veräußert, wobei den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen bei zwei Kaufpreisen Angaben zur Miethöhe zu entnehmen waren. Angaben zur Dauer der Mietbindung waren nicht ersichtlich. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wurde bei den Kaufpreisen der laufenden Nr. 4 und Nr. 7 ein Zuschlag von jeweils 9 % vorgenommen. Eine Vergleichswohnung ist zu einem Mietpreis von unter 10,- €/m² vermietet, hier wird ein erhöhter Zuschlag von 15 % als marktgerecht erachtet.

Zeitpunkt Verkauf:

Bei Wohnimmobilien konnten im Jahr 2023 durch den örtlichen Gutachterausschuss in fast allen Teilmärkten (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt werden. Somit setzte sich der Trend gegenüber dem 2. Halbjahr 2022 fort. Nach Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 12 % im Jahr 2023 auf. Im Jahresverlauf 2024 lassen sich gegenüber dem veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2024 kaum

¹¹ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2023

Preisveränderungen feststellen, nachdem im 1. Halbjahr noch ein leichter Preisrückgang festgestellt werden konnte.

Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und Unsicherheiten im Zuge der Energiewende sein. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 6 % im 2. Halbjahr 2022, von 12 % im Jahr 2023 und von 3 % im 1. Halbjahr 2024 vorgenommen. Im 2. Halbjahr scheinen die Preise nach den veröffentlichten Zahlen des örtlichen Gutachterausschuss zu stagnieren. Dabei wird jeweils ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt.

Am Gebäude Kachletstraße 9 wurden bisher keine Sanierungen vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit **nicht saniert** angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

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

Die Renovierungsstufe der Wohnung Nr. 5 kann mit **einfach, nicht renoviert** angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

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

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

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

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen							
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Wohn- lage	Kaufpreis pro m²
1	Mrz 24	34 m²	nicht vermietet	1996	1. OG	G	7.314 €
2	Aug 23	43 m²	nicht vermietet	1992	DG	D	7.341 €
3	Jun 23	40 m²	vermietet	1984	2. OG	D	5.285 €
4	Feb 23	41 m²	vermietet	1988	2. OG	D	7.073 €
5	Jun 22	44 m²	nicht vermietet	1986	DG	D	8.424 €
6	Mrz 22	45 m²	nicht vermietet	1983	DG	G	10.333 €
7	Mrz 22	30 m²	vermietet	1996	1. OG	G	10.100 €
8	Jan 22	40 m²	nicht vermietet	1994	DG	D	10.399 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							8.284 €

Korrekturen												
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/ Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag	
1	0%	0%	2%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	
2	5%	0%	0%	0%	0%	0%	-7%	0%	0%	0%	-2%	
3	5%	0%	1%	0%	0%	-2%	-9%	0%	-2%	15%	8%	
4	5%	0%	1%	0%	0%	-2%	-13%	-5%	0%	9%	-5%	
5	5%	0%	0%	0%	0%	0%	-21%	0%	0%	0%	-16%	
6	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-21%	0%	0%	0%	-21%	
7	0%	0%	2%	0%	0%	0%	-21%	0%	0%	9%	-10%	
8	5%	0%	0%	0%	0%	-2%	-21%	0%	0%	0%	-18%	

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche		
Vergleichsobjekt 1	7.314 €	
Vergleichsobjekt 2	7.194 €	
Vergleichsobjekt 3	5.708 €	
Vergleichsobjekt 4	6.719 €	
Vergleichsobjekt 5	7.076 €	
Vergleichsobjekt 6	8.163 €	
Vergleichsobjekt 7	9.090 €	
Vergleichsobjekt 8	8.527 €	
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)		7.474 €
Standardabweichung		1.079 €
Variationskoeffizient		14.43%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne (Bandbreite) der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 5.708,- EUR bis 9.090,- EUR.

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

Basiswert Wohnung Nr. 5 = 7.500 €/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Vergleichspreisauskünfte - Garage							Kaufpreis pro m²
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Garagentyp	Lage	Vermietet	Baujahr		
1	Feb 24	Tiefgaragenstellplatz	D	nicht vermietet	1965		20.000 €
2	Okt 22	Tiefgaragenstellplatz	D	vermietet	1996		25.000 €
3	Sep 22	Tiefgaragenstellplatz	D	vermietet	1996		24.000 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							23.000 €

Korrekturen						Zu-/Ab- schlag
lfd. Nr.	Lage	Garagentyp	Baujahr	Zeitpunkt Verkauf		
1	0%	0%	15%	0%		15%
2	0%	0%	0%	0%		0%
3	0%	0%	0%	0%		0%

Bereinigter Vergleichspreis	
Vergleichsobjekt 1	23.000 €
Vergleichsobjekt 2	25.000 €
Vergleichsobjekt 3	24.000 €
Arithmetischer Mittelwert	24.000 €
Standardabweichung	816 €
Variationskoeffizient	3,40%

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

Basiswert Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 = 24.000,- EUR

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Renovierungsstau:

Die Wohnung weist mit Ausnahme der gerissenen Fliesen zwar keinen besonderen Reparaturstau auf, wurde jedoch in der jüngeren Vergangenheit weder renoviert noch modernisiert. Für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen wird daher ein pauschaler Ansatz von 100,- €/m² Wohnfläche berücksichtigt, mithin rund 3.350,- Euro.

Rücklagenstand:

Die Bildung von Rücklagen wurde bisher nicht vorgenommen. In Anbetracht des Baujahres und der Sanierungsstufe ist in den kommenden Jahren neben kleineren Reparaturen und anfallenden Wartungen auch mit Sanierungsarbeiten am gemeinschaftlichen Eigentum zu rechnen. Da eine

Instandhaltungsrücklage bisher nicht gebildet wurde, wird gemäß Erfahrungswerten ein Marktanpassungsabschlag von 2 % vorgenommen.

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

8.4 Vergleichswertberechnung

8.4.1 Wohnung Nr. 5

Wohnung inkl. Kellerraum

33,50 m ² Wohnfläche	x	7.500,00 €/m ² Basiswert	251.250 €
vorläufiger Vergleichswert			251.250 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen	pauschal	-3.350 €
- Marktanpassung	-2,0%	-5.025 €
		aus dem vorl. VW

Vergleichswert	242.875 €
Vergleichswert gerundet	243.000 €

8.4.2 Tiefgaragenstellplatz Nr. 10

Tiefgaragenstellplatz

1 x Stellplatz	x	24.000,00 € Basiswert	24.000 €
vorläufiger Vergleichswert			24.000 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Vergleichswert	24.000 €
Vergleichswert gerundet	24.000 €

9 Verkehrswert

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

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

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

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

9.1 Ergebnis

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

(1) Wohnung Nr. 5:

€ 243.000,00

(in Worten: Euro zweihundertdreißigtausend)

(2) Tiefgaragenstellplatz Nr. 10:

€ 24.000,00

(in Worten: Euro vierundzwanzigtausend)

10 Versicherung und Urheberrecht

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

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

München, 24.01.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

11 Anlagen zum Gutachten

11.1 Bilddokumentation



Südwestansicht – Der Pfeil deutet auf das Schlafzimmerfenster.



Kachletstraße mit Blick in Richtung Norden



Zufahrt zur Tiefgarage von der Kachletstraße



Blick vom Garten auf die Ostfassade. Der Pfeil deutet auf den Balkon und das Wohnzimmerfenster der Wohnung Nr. 5.



Hauseingang mit Klingel- und Briefkastenanlage



Treppenhaus Erdgeschoss



Treppenhaus Dachgeschoss – Der Pfeil deutet auf die Wohnungseingangstür der Wohnung Nr. 5.



Garten



Dachspeicher



Schadhafte Fliesen im Badewannenbereich



Waschraum



Heizungsanlage (Gas)



Tiefgarage

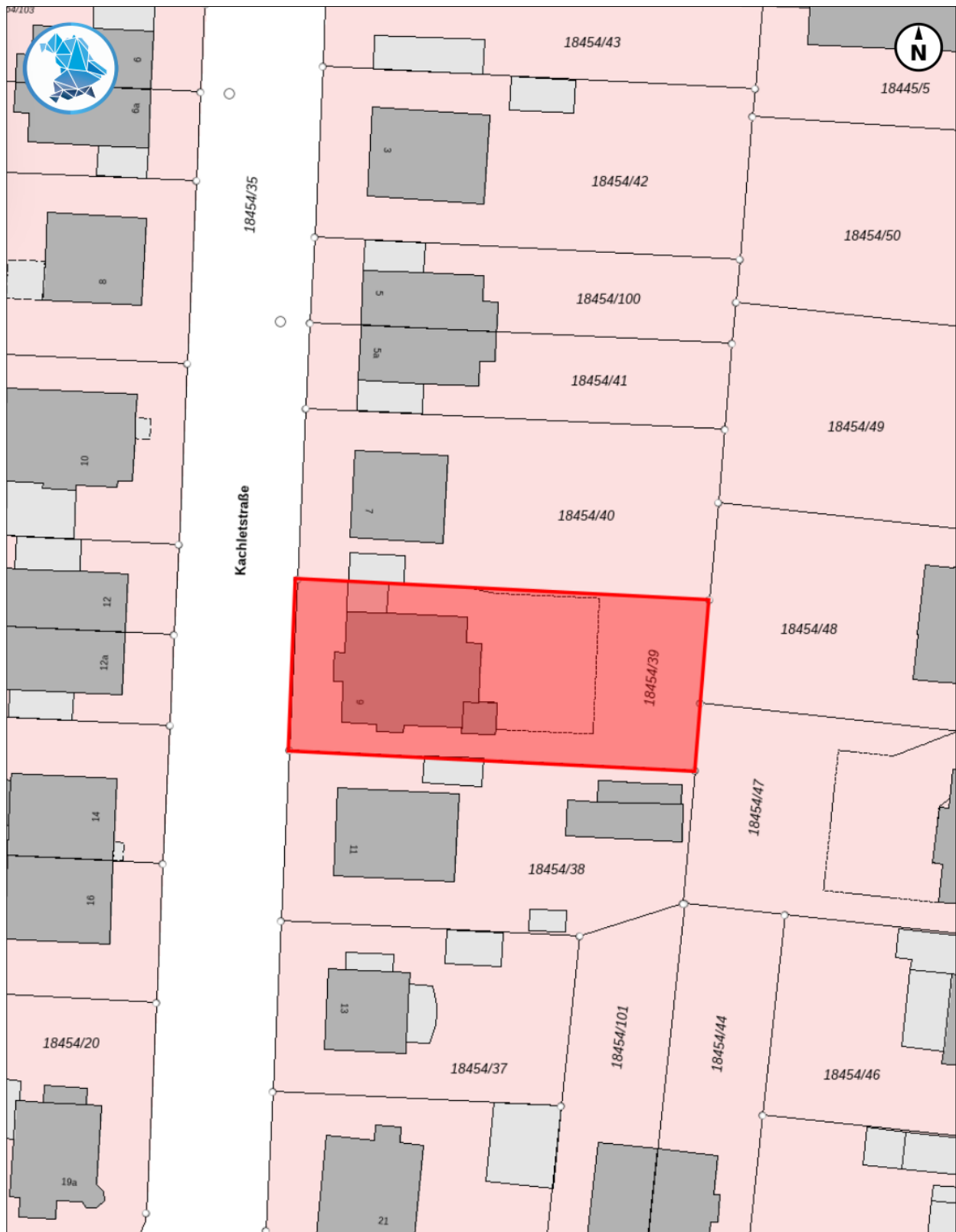


Tiefgaragenstellplatz Nr. 10 (gekennzeichnet mit „4“)



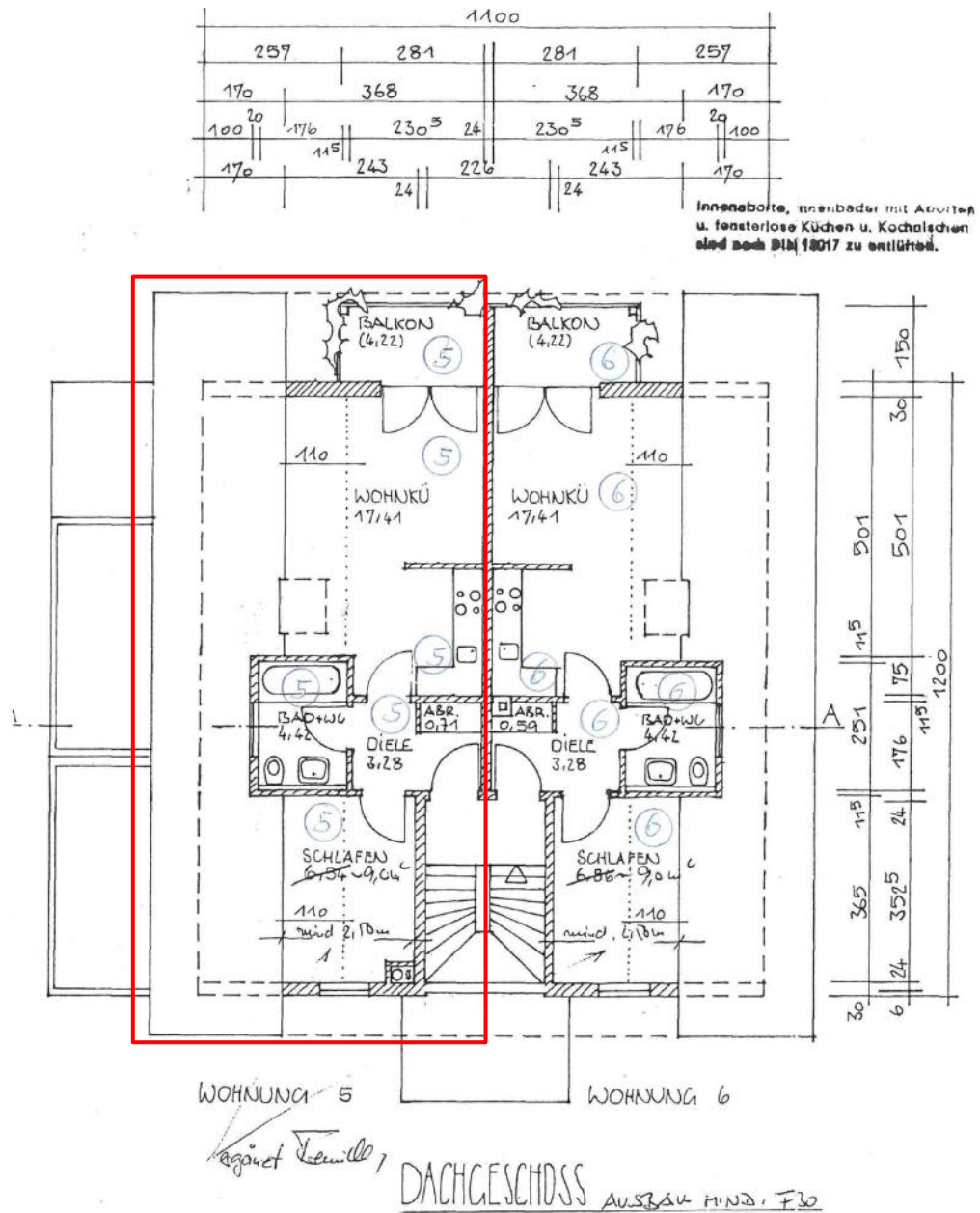
Tiefgarage – Wandverfärbung durch mögliche Korrosionsschäden an Bewehrungsstahl.

11.2 Flurkarte¹²



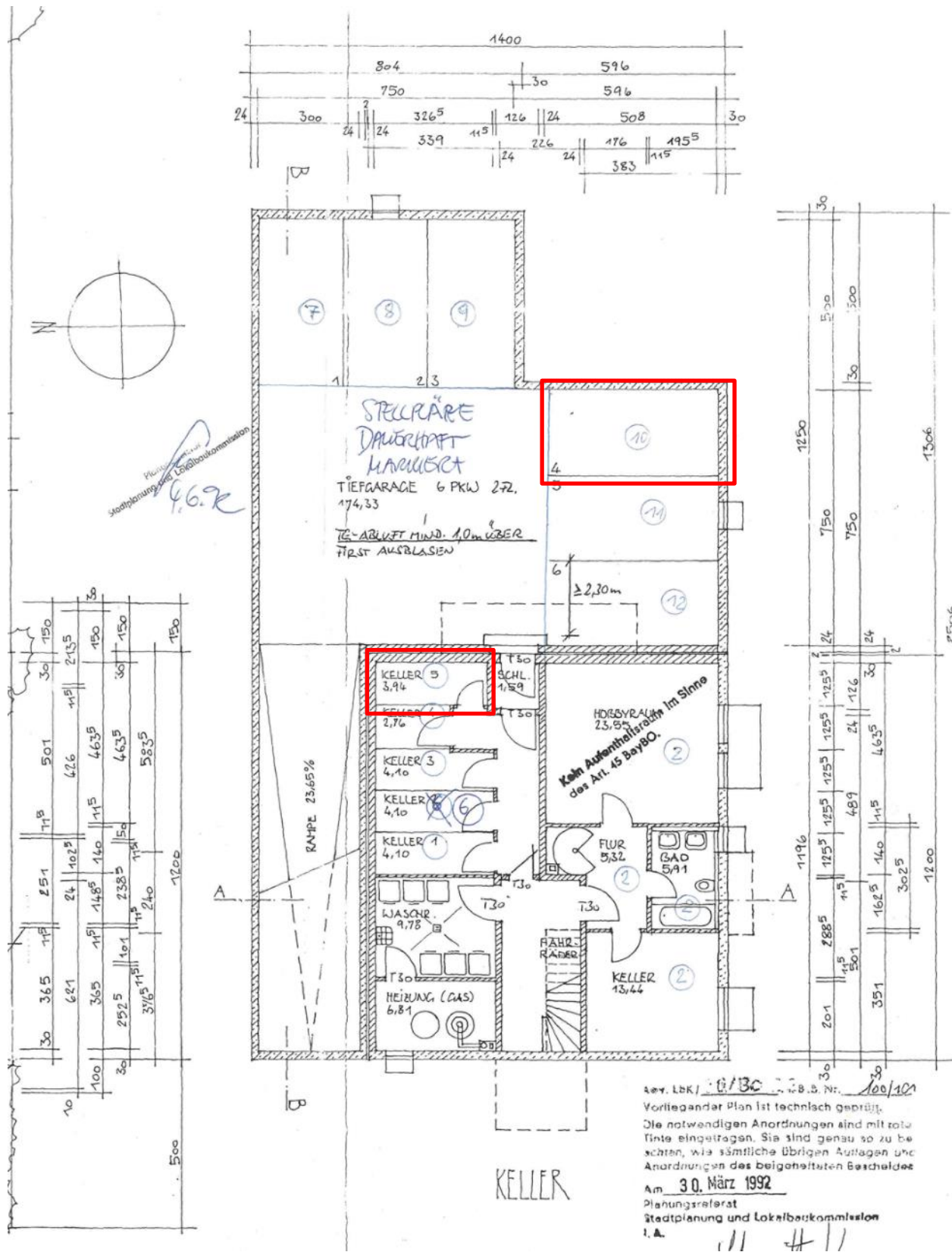
¹² Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:500 (nicht maßstabsgetreu)

11.3 Grundriss Dachgeschoss – Wohnung Nr. 5¹³



¹³ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 09.06.1992, Plan Nr. 059047/1992

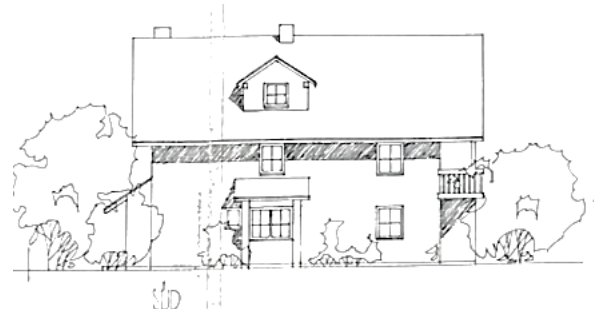
11.4 Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage¹⁴



11.5 Ansichten und Schnitt¹⁵ -



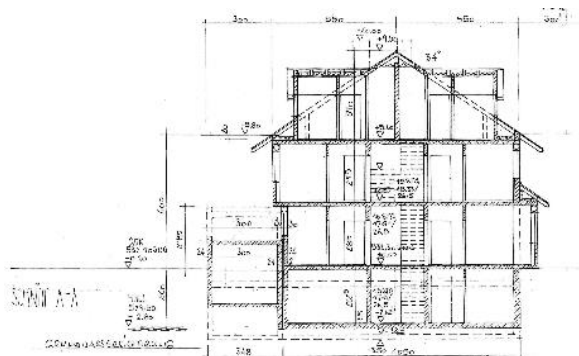
Westansicht



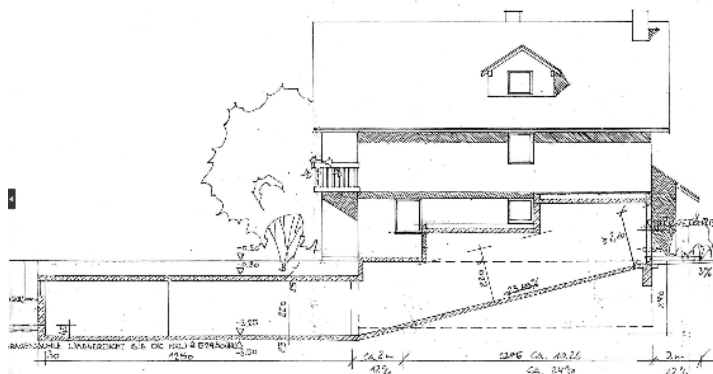
Südansicht



Ostansicht



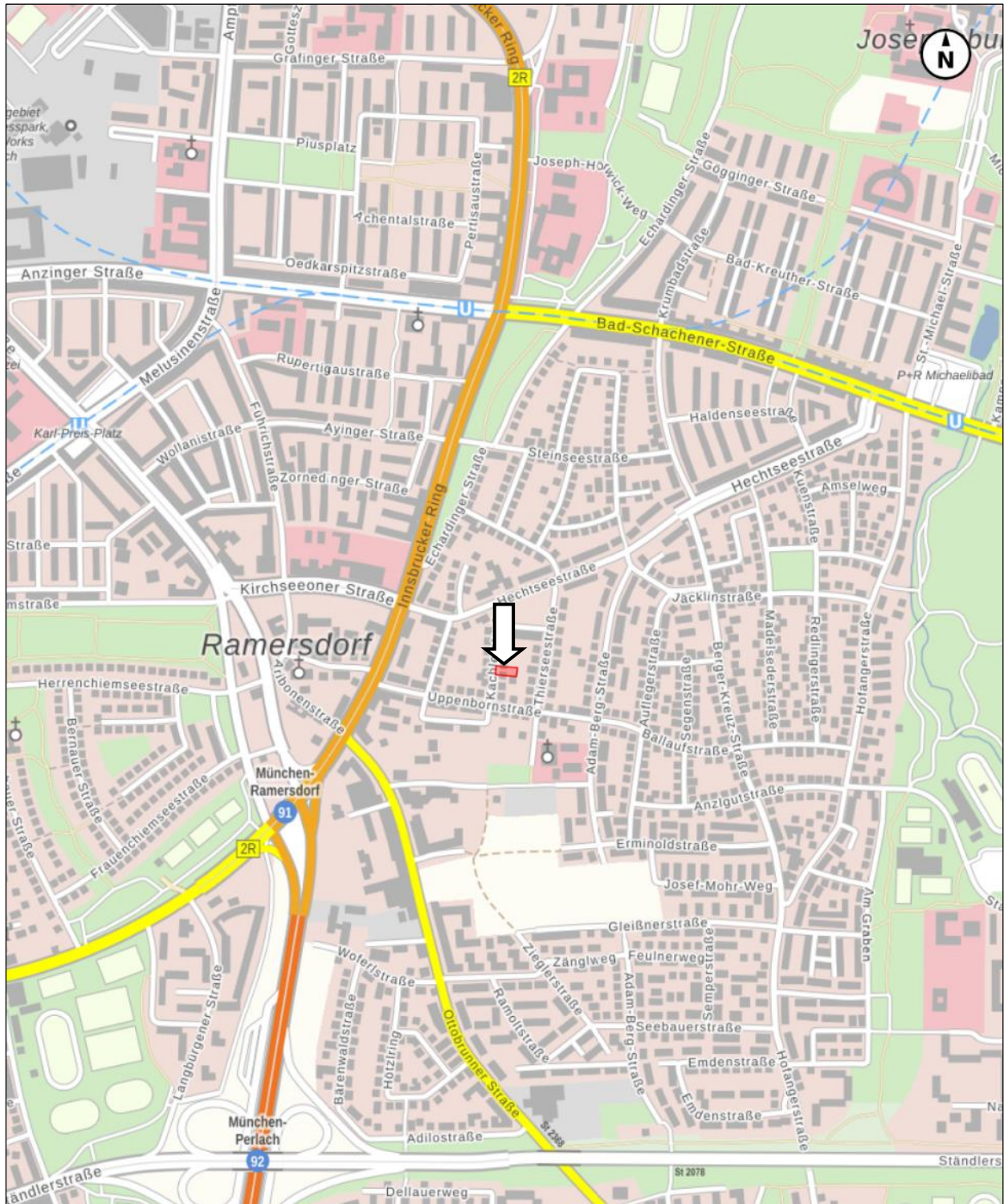
Schnitt A-A



Schnitt B-B

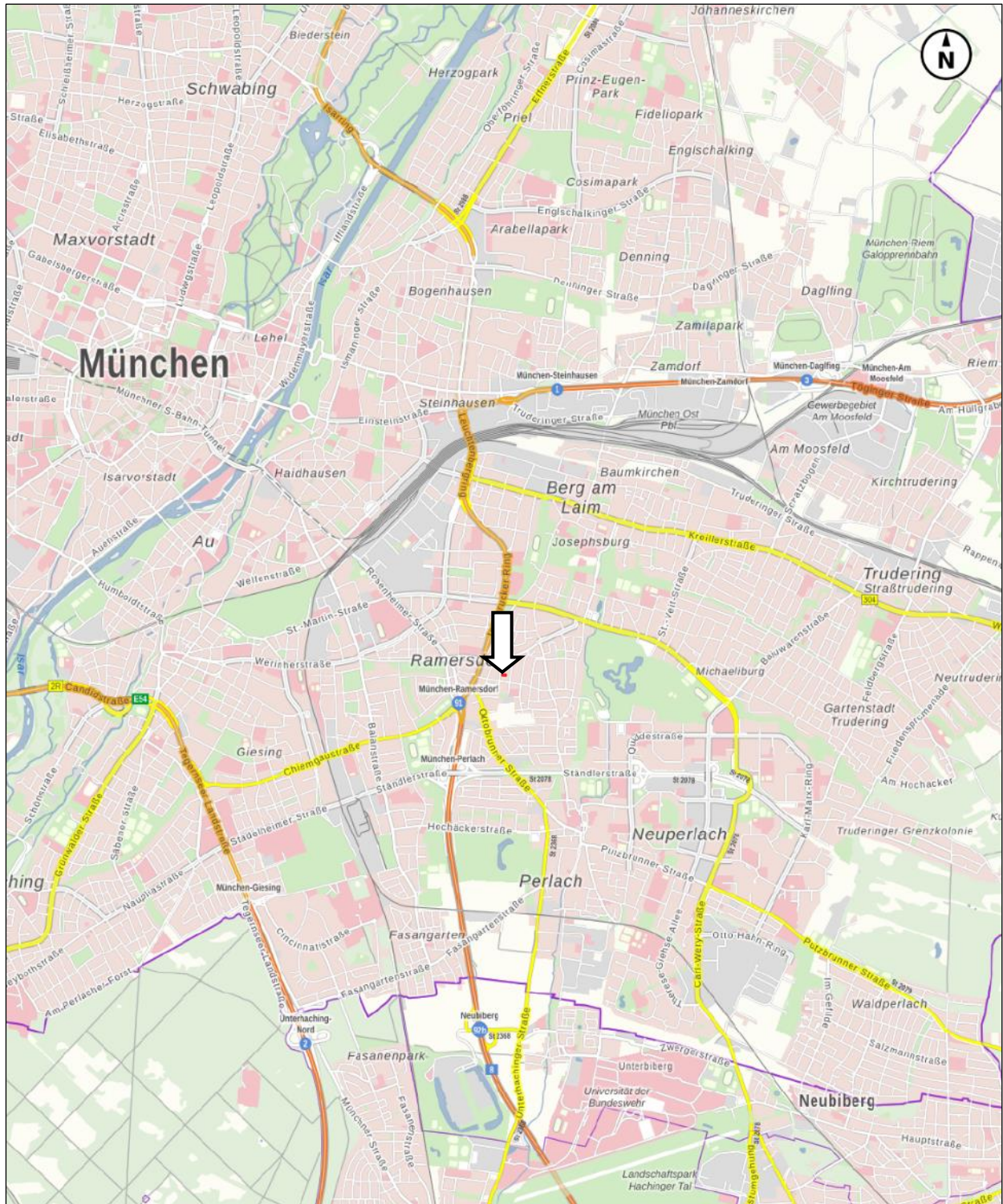
¹⁵ Ausschnitt aus dem Aufteilungsplan vom 09.06.1992, Plan Nr. 059047/1992

11.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁶



¹⁶ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

11.7 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁷



¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:50.000 (nicht maßstabsgetreu)

11.8 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

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

Kleiber

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

Kleiber

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

Schwirley, Dickersbach

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

Ross, Brachmann, Holzer

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

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**