

# ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken  
Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München  
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



## GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1517 K 172/2023**,  
über den Verkehrswert (Marktwert) von



- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 193 mit ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche,
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677

im Anwesen Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München, vereinigt Grundstück Fl.Nrn.  
487, 486/5, Gemarkung Oberföhring

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

31.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 23-1067 vom 27. November 2023  
Mehrfertigung

## Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	5
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	14
2.2.1 Bewertungsobjekt a)	14
2.2.2 Bewertungsobjekt b)	16
2.3 Grundstück	17
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	18
2.5 Baurechtliche Situation	19
2.6 Bauliche Anlagen	21
2.7 Bewertungsobjekte	25
2.7.1 Bewertungsobjekt a)	25
2.7.2 Bewertungsobjekt b)	28
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	28
2.9 Marktentwicklung	30
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	31
3.0 Bewertungskriterien	34
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	34
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	37
4.0 Vergleichswert	38
4.1 Bewertungsobjekt a)	38
4.2 Bewertungsobjekt b)	41
5.0 Verkehrswert	44

### Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000  
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000  
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000  
Lageplan, Maßstab ca. 1:1.250  
Baubeschreibung  
Aufteilungsplan, Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 677  
Aufteilungsplan, Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 193  
Aufteilungsplan, 3. Obergeschoss mit 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193  
Fotos in Kopie vom 31.10.2023

## **1.0 Allgemeine Grundlagen**

### **1.1 Auftraggeber**

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

### **1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e**

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB von

- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 im 3. Obergeschoss mit ca. 71 m<sup>2</sup> bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Flur, Bad/WC sowie Nordostterrasse mit rd. 32 m<sup>2</sup> Grundfläche und Nordwestbalkon mit rd. 11 m<sup>2</sup> Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 193 mit ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677

im Anwesen Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München, vereinigt Grundstück Fl.Nrn. 487, 486/5, Gemarkung Oberföhring,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1517 K 172/2023, gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.08.2023.

### **1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag**

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn,

dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 31.10.2023 (Tag der Ortsbesichtigung).

#### **1.4 Arbeitsunterlagen**

- Anordnungsbeschluss vom 07.08.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Oberföhring (Wohnungsgrundbuch), Blatt 3662 vom 23.10.2023, in Kopie
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Oberföhring (Teileigentumsgrundbuch), Blatt 4146 vom 30.06.2023, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 4654 vom 08.11.1978, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 104272/78 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.1979 mit Grundrissen Tiefgarage, Unter - und 3. Obergeschoss, in Kopie
- Auszug aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 31.05.2017, 16.05.2018, 29.05.2019, 28.06.2022 und 29.06.2023, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 12.03.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Mietvertrag vom 05.11.2020, als PDF-Datei
- Auszug aus der Einzel-Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 193 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 vom 30.05.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Einzel-Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 193 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 vom 30.05.2023, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 06.11.2023
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

## 1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 31.10.2023 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führte die Mieterin.

Zudem waren bei der Inaugenscheinnahme deren Lebensgefährte sowie deren Neffe zugegen.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Innenaufnahmen sind nicht beigefügt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

## 1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung

- die Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 31.05.2017, 16.05.2018, 29.05.2019, 28.06.2022 und 29.06.2023,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 12.03.2018,
- die Einzel-Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 193 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 vom 30.05.2023 sowie
- der Einzel-Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 193 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 vom 30.05.2023

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

## **1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben**

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungsstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF<sub>red</sub>) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

## **2.0 Objektbeschreibung**

### **2.1 Lage**

#### **2.1.1 Makrolage**

Die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) befinden sich im Anwesen Fritz-Meyer-Weg 55, dem sogenannten „Pharaohaus“, in 81925 München, im 13. Stadtbezirk Bogenhausen.

Bogenhausen mit den Bezirksteilen Altbogenhausen, Daglfing, Engelschalking, Herzogpark, Johanneskirchen, Oberföhring und Parkstadt umfasst eine Fläche von rd. 24 km<sup>2</sup> mit rd. 94.000 Bewohnern (Stand: 31.12.2022) und bildet das nordöstliche Segment der Stadt München, das sich vom Rand der Innenstadt bis zur Stadtgrenze erstreckt und im Westen von der Isar und dem Isarhochufer begrenzt wird (s. Übersichtskarte von München i. d. Anlage).

Der Nordostabschnitt des Mittleren Rings trennt Alt-Bogenhausen von den übrigen Bezirksteilen und markiert die Zeitgrenze zur Nachkriegsentwicklung in diesem Stadtbezirk. Das alte Bogenhausen wurde ab der Spätgründerzeit nach einheitlichen städtebaulichen Grundsätzen als großflächiges, repräsentatives Villen- und Mietshausviertel angelegt. Von starken Kriegsschäden überwiegend verschont, hat sich sein ursprünglicher Charakter bis heute weitgehend erhalten. Mit Untertunnelung (Richard-Strauß-Tunnel) der Richard-Strauß-Straße, ein durch das Viertel verlaufendes Teilstück des Mittleren Rings (B 2 R), wurde für die Anwohner eine deutliche Verbesserung der Luft- und Lärmsituation erreicht.

Mit der zwischen 1955 und 1957 erbauten „Parkstadt Bogenhausen“, bekannt als Münchens erste Wohnsiedlung mit Hochhausbebauung, entstanden bis in die 1980er Jahre hinein in Denning, Engelschalking, Johanneskirchen, Oberföhring und Zamdorf sieben weitere Großwohnanlagen mit ca. 15.000 Wohneinheiten. In den einstig eingemeindeten Dörfern ist meist noch der alte Dorfkern mit der umgebenden dörflichen Bebauung vorhanden. Die Stadtbereiche zwischen den Siedlungsschwerpunkten sind durch eine kleingliedrige Siedlungsstruktur (Einzel- und Reihenhausbebauung) gekennzeichnet. Gegenwärtig noch vorhandene großzügige Freiflächen sind, soweit nicht als Grün- oder Erholungsflächen ausgewiesen, durch anhaltende Bautätigkeit

im Rückgang begriffen. Die Planung für die Umgestaltung des 30 ha großen ehemaligen Prinz-Eugen-Kasernenareals in Engelschalking sieht die Schaffung von etwa 1.800 neuen Wohnungen (in weiten Teilen als ökologische Mustersiedlung) sowie ergänzende Handels- und Dienstleistungseinrichtungen einschließlich sozialer Infrastruktur vor. Daneben entstehen Arbeitsplätze im tertiären Sektor. Der Baubeginn war im Juli 2017.

Eine Sonderstellung im Quartier nimmt der „Arabellapark“ ein, der im Wesentlichen in den 80er Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden ist. Als Stadtteilzentrum mit Bereichen für Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit konzipiert, gewinnt der Arabellapark, begünstigt durch die direkte Anbindung an das Stadtzentrum mit der U-Bahn, seine überörtliche Bedeutung aber vor allem als Hotel- und Kongresszentrum sowie als Bürostandort mit vielen Arbeitsplätzen im tertiären Bereich. Zu erwähnen ist hier noch das unmittelbar benachbarte Städtische Krankenhaus Bogenhausen, das in Zukunft durch einen Erweiterungsbau vergrößert wird.

Die siedlungsstrukturelle Vielfalt in Bogenhausen bewirkt eine ausgewogene Sozialstruktur im Bezirk. Der Ausländeranteil liegt deutlich unter dem Gesamtstadtniveau.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den mittleren bis gehobenen Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung der letzten fünf Jahre betrug rd. +3%.

### **2.1.2 Mikrolage**

Das gegenständliche Anwesen ist am nordöstlichen Stadtrand an der Grenze zur nördlich anschließenden Gemeinde Unterföhring, im Norden des Bezirksteils Oberföhring in einem allgemeinen Wohngebiet, im unmittelbaren Straßenumgriff Cosimastraße im Norden und Osten, Fritz-Meyer-/Otto-Merkt-Weg im Süden sowie Effnerstraße (St 2088) im Westen gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Cosimastraße ist im gegenständlichen Bereich eine tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Hauptstraße, die in ihrer Verlängerung von der Münchner/Oberföhringer Straße im Westen bis zur Denninger Straße im Süden reicht (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Beim Fritz-Meyer-Weg handelt es sich um eine voll ausgebaute Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die von der Cosimastraße ringförmig in westliche Richtung führt und zur Erschließung des Wohnquartiers dient (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Der Otto-Merkt-Weg dient als Geh- und Radweg und führt vom Fritz-Meyer-Weg über die Effnerstraße (St 2088) bis zur Franz-Wolter-Straße im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Bei der Effnerstraße handelt es sich im gegenständlichen Bereich um eine vierspurig ausgebaute, tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierte Haupteinfallsstraße, die in ihrer Verlängerung sowohl die Autobahn A 9 (München – Nürnberg) bzw. den Frankfurter Ring, beide im Nordwesten, als auch den Autobahnring A 99 im Nordosten mit dem Mittleren Ring (B 2R) im Südwesten verbindet und die nördlichen bzw. nordöstlichen Umlandgemeinden mit der Landeshauptstadt verbindet (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Südwesten beträgt (Luftlinie) rd. 6,0 km, zum Mittleren Ring (B 2R) im Südwesten rd. 2,7 km, zum Frankfurter Ring im Nordwesten rd. 2,4 km, zu den Autobahnen A 9 (München – Nürnberg) mit Anschlussstelle München-Frankfurter Ring im Nordwesten rd. 2,4 km, A 99 (Autobahnring München) mit Anschlussstelle Aschheim/Ismaning im Nordosten rd. 4,8 km, A 94 (München – Passau) mit Autobahnende Einsteinstraße im Südwesten rd. 4,3 km, zum nächstgelegenen S-Bahnhof, Johanneskirchen, im Osten rd. 1,0 km sowie zu den nächstgelegenen U-Bahnhöfen, Arabellapark, im Südwesten rd. 2,5 km bzw. Studentenstadt im Nordwesten rd. 2,3 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch meist geschlossene Geschossbebauung mit meist Wohnhäusern mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu

18 Obergeschossen unter Flachdach in geschlossener, dennoch durchgrünter Bauweise unterschiedlicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,2 km nördlich bzw. rd. 0,5 km südlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich vorrangig auf die Effnerstraße (St 2088) im Westen aber auch auf die Cosimastraße im Osten (s. Stadtplanausschnitt bzw. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinie 50 (Johanneskirchen – Dessauerstraße) sowie die Straßenbahnlinien 16 (Effnerplatz/St. Emmeram – Romanplatz) und 37 (St. Emmeram – Max-Weber-Platz), alle mit gemeinsamer Haltestelle Fritz-Meyer-Weg unmittelbar östlich.

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die S-Bahn S8 (Herrsching – Flughafen München) mit Haltestelle Johanneskirchen, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz bzw. Hauptbahnhof ca. 17 min bzw. 23 min, sowie die U-Bahnen U4 (Arbellapark – Westendstraße) mit Haltestelle Arbellapark, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 14 min, und U6 (Garching, Forschungszentrum – Klinikum Großhadern) mit Haltestelle Studentenstadt, Fahrzeit bis zum Münchner Marienplatz ca. 12 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen und mittelfristigen Bedarf finden sich im Ladenzentrum des gegenständlichen Anwesens.

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist insbesondere auf den (Luftlinie) rd. 3,1 km nordöstlich entfernten Feringasee, das 2,0 km südwestlich gelegene Cosimabad sowie auf die rd. 0,9 km westlich verlaufende Isar mit dem Isarkanal und dem Englischen Garten hinzuweisen.

## 2.2 Grundbuch

Entsprechend den in Vorlage gebrachten Grundbuchauszügen vom 30.06. bzw. 23.10.2023 sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) wie folgt vorge-  
tragen:

### 2.2.1 Bewertungsobjekt a)

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Oberzöhring		Band 109 Blatt 3062		Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück a/b	Wirtschaftsart und Lage c	ha	a	qm	
1	2	3		4			
1	-	2,513 /1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück  Oberzöhring 487  186/5	Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück  Fritz-Meyer-Weg 55, Wohngebäude, Ladenzentrum, Stiefkammer, Kofraum, Garten (Pyramide Theres) (= 24542 m <sup>2</sup> ) An der Cosima- und Löffnerstraße, Ackerland (= 241 m <sup>2</sup> )	02	50	83	
		verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnurf Nr. 193 lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Pd. 104 mit 127 Bl. 3470 mit 4293).					
		Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen: a) An Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie, b) in Höhe der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter oder in den Fällen des § 12 WFG, c) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil eingetiegt hat, d) durch den derzeitigen Eigentümer.					
		Im Übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 08.11.1978 - 4654/..... -					
		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 82 Blatt 2728 hierher übertragen.  Eingetragen am 22.03.1978.					
		486/5	Fritz-Meyer-Weg 55 Gebäude- und Freifläche	--	05	41	
		487	Fritz-Meyer-Weg 55 Gebäude- und Freifläche Lt. VNNr. 943 neu beschrieben am 16.08.1991	02	45	42	
		486/5	Nähe Cosimastr. Landwirtschaftsfläche		05	41	

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 4 gelöscht

Lfd. Nr. 5 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München Grundbuch von Oberföhring Band 109 Blatt 3562 Zweite Abteilung Einlegebogen 1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1 Flst. 486/5	Kanalleitungsdurchführungsrecht; für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 01.08.1963 - 2318/ [REDACTED] -; eingetragen am 04.10.1963; lastend nur an Flst. 486/5; Netztrafostationsrecht; für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 09.02.1973 - 823/ [REDACTED] -; eingetragen am 21.03.1973; lastend an Flst. 487; zu Lasten 1 und 2: Hierher und auf die Blätter aller Miteigentumsanteile übertragen am 22.03.1979. [REDACTED]
2	1 Flst. 487	

Lfd. Nrn. 3 – 6 gelöscht

7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 172/2023); eingetragen am 30.06.2023.
---	---	---

### 2.2.2 Bewertungsobjekt b)

#### Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München		Grundbuch von Oberföhring		Band 123	Blatt 4 1 4 6	Bestandsverzeichnis	Einflegebogen 1		
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage			ha	a	qm	
1	2	a/b	c			4			
1	-	0,116 /1000 Miteigentumsanteil an dem vereinigten Grundstück							
		Oberföhring 487	Fritz-Meyer-Weg 55, Wohngebäude, Ladenzentrum, Tiefgarage, Hofraum, Garten (Pyramide Pharao) (= 24542 m2)			02	50	83	
		486/5	An der Cosima- und Effnerstraße, Ackerland (= 541 m2)						
		verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 677							
		lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 104 mit 127 Bl. 3470 mit 4293).							
		Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforderlich, ausgenommen Veräußerungen:							
		a) An Ehegatten, Verwandte in gerader Linie, Verwandte zweiten Grades in der Seitenlinie,							
		b) im Wege der Zwangsvollstreckung durch den Konkursverwalter oder in den Fällen des § 19 WEG,							
		c) durch einen eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger, der den Anteil eingesteuert hat,							
		d) durch den derzeitigen Eigentümer.							
		Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 08.11.1978 - 4654/███ -.							
		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 82 Blatt 2728 hierher übertragen.							
		Eingetragen am 22.03.1979.							
		486/5	Fritz-Meyer-Weg 55				05	41	
		487	Gebäude- und Freifläche			02	45	42	
			Fritz-Meyer-Weg 55						
			Gebäude- und Freifläche						
			Lt. VNNr. 943 neu beschrieben am 16.08.1991						
		486/5	Nähe Cosimastr.				05	41	
			Landwirtschaftsfläche						

#### Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 4 gelöscht

Lfd. Nr. 5 anonymisiert

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München		Grundbuch von Oberföhring		Band 123 Blatt 4146	Zweite Abteilung	Einlegebogen 1
Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen				
1	2	3				
1	1 Flst. 486/5	Kanalleitungsdurchführungsgerecht; für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 01.08.1963 - 2318/ -; eingetragen am 04.10.1963; lastend nur an Flst. 486/5;				
2	1 Flst. 487	Netztrafostationsrecht; für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 09.02.1973 - 823/ -; eingetragen am 21.03.1973; lastend an Flst. 487; zu Lasten 1 und 2; Hierher und auf die Blätter aller Miteigentumsanteile übertragen am 22.03.1979.				
Lfd. Nrn. 3 – 6 gelöscht						
7	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 172/2023); eingetragen am 30.06.2023.				

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des jeweiligen Grundbuchs werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

**2.3 Grundstück**

Bei dem vereinigten Grundstück Fl.Nrn. 487, 486/5, Gemarkung Oberföhring, mit einem Gesamtausmaß von 25.083 m<sup>2</sup> handelt es sich um ein Eckgrundstück im Straßenumgriff Cosimastraße im Norden und Osten, Fritz-Meyer-/Otto-Merkl-Weg im Süden sowie Effnerstraße (St 2088) im Westen. Die beiden Flurstücke bilden eine zusammenhängende Fläche; das Grundstück hat annähernd Dreiecksform mit einer mittleren Ausdehnung von ca. 200 m x 125 m und ist nordost-/südwestgerichtet. Die Grundstücksgrenzen verlaufen teils geradlinig bzw. leicht bogenförmig. Die Straßenvorderfront beträgt an der Cosimastraße im Norden und Osten ca. 240 m und am Fritz-Meyer-/Otto-Merkl-Weg im Süden bzw. an der Effnerstraße (St 2088) im Westen, jeweils ca. 200 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Als Einfriedung dient, soweit erkennbar, entlang der Effnerstraße (St 2088) ein Maschendrahtzaun; die übrigen Grundstücksgrenzen sind überwiegend nicht eingefriedet.

Die Erschließungsflächen sind, soweit erkennbar, betonformsteingepflastert bzw. asphaltiert. Der südöstliche Bereich dient als asphaltierter/betonformsteingepflasterter Kfz-Parkplatz für die Besucher der Ladenpassage. Straßenentwässerung und Außenbeleuchtung ist vorhanden.

Die übrigen unbebauten Flächen sind entsprechend dem Luftbild mit Rasen, mit teils hochgewachsenen Laubbäumen gestaltet, insbesondere entlang der westlichen Grundstücksgrenze (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

## **2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten**

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nrn. 487, 486/5, Gemarkung Oberföhring, bzw. zur Tiefgarage erfolgen über den Fritz-Meyer-Weg von Süden; eine weitere Zugangsmöglichkeit ist über die Cosimastraße von Osten gegeben (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Die Cosimastraße mit einer Breite von ca. 32 m ist im gegenständlichen Bereich eine zweispurig asphaltierte, tageszeitlich unterschiedlich stark frequentierte Hauptstraße

mit beidseitig angelegten Geh- und Radwegen sowie in der Fahrbahnmittte verlaufenden Straßenbahnschienen, die in ihrer Verlängerung von der Münchner/Oberföhringer Straße im Westen bis zur Denninger Straße im Süden reicht (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beim Fritz-Meyer-Weg mit einer Breite von ca. 18 m handelt es sich um eine zweispurig asphaltierte Nebenstraße mit beidseitig angelegten Gehwegen in einer Tempo-30-Zone, die von der Cosimastraße ringförmig in westliche Richtung föhrt und zur Erschließung des Wohnquartiers dient (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Beide Straßen verfügen über Straßenentwässerung und -beleuchtung. Parkmöglichkeiten sind beidseits der Straßen gegeben; die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus.

Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

## **2.5 Baurechtliche Situation**

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, liegt der Bebauungsplan Nr. 398 der Landeshauptstadt München, rechtsverbindlich seit dem 21.12.1970, vor:



Quelle: <https://geoportal.muenchen.de/portal/master/>

Im Wesentlichen sind für das gegenständliche Grundstück festgesetzt:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)
- Baulinien-/Baugrenzgefüge
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,3
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,0
- Bis zu 19 Vollgeschosse
- Flachdach

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ ([www.muenchen.de/rathaus/html](http://www.muenchen.de/rathaus/html)), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer mehrteiligen Großwohnanlage sowie einem Ladenzentrum mit Erdgeschoss und bis zu 18 Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

## **2.6 Bauliche Anlagen**

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das vereinigte Grundstück Fl.Nrn. 487, 486/5, Gemarkung Oberföhring, ca. 1975 in damals üblicher Betonbauweise mit einer unterkellerten Hochhausanlage, dem sogenannten „Pharaohaus“, bestehend aus insgesamt vier Gebäudeabschnitten mit Erdgeschoss und bis zu 18 Obergeschossen sowie einem Ladenzentrum mit verschiedenen Geschäften (wie z. B. Apotheke, Friseur, Einzelhandel, Lebensmittelmarkt), mehreren gastronomischen Betrieben sowie einer Babyschwimmschule, alle unter Flachdach, bebaut. Die einzelnen Abschnitte bilden insgesamt ein annähernd pyramidenförmiges Anwesen, das nordost-/südwest- bzw. nordwest-/südostgerichtet ist (s. Lageplan i. d. Anlage).

Ferner ist in dem Grundstück eine Großraumtiefgarage vorhanden.

Insgesamt sind in dem Anwesen ca. 18 Ladengeschäfte, ca. 402 Wohneinheiten, ca. 46 Hobbyräume sowie ca. 358 Stellplätze in der Tiefgarage vorhanden.

Bauwerksbeschreibung:

Bezüglich der Bauweise wird auf die in der Anlage beigefügte undatierte Prospektbaubeschreibung sowie die Fotodokumentation verwiesen.

Gemeinschaftsräume:

Nach Angabe stehen eine Waschküche, acht Trockenräume sowie mehrere Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung.

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energiebedarfsausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 12.03.2018 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Anwesen beträgt rd. 136 kWh/m<sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurden empfohlen:

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> nicht möglich
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Fenstertausch mit einem neuen Uw-Wert <= 1,00 W/(m <sup>2</sup> K)	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
2	Heizung	Elektro-Direktheizung (Strom)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
3	Warmwasser	Elektro-Durchlauferhitzer (Strom) Elektro-Heinspeicher (Strom)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		

Bau- und Unterhaltungszustand:

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Eindruck. Laut den in Vorlage gebrachten Protokollen der Eigentümerversammlungen vom 31.05.2017, 16.05.2018, 29.05.2019, 28.06.2022 und 29.06.2023 wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen.

Den Protokollen war jedoch auch zu entnehmen, dass bereits in den 1980er Jahren im Anwesen Wasserschäden, für deren Beseitigung von der damaligen Hausverwaltung Kosten in Höhe von rd. 5,8 Millionen DM (dies entspricht rd. 3.000.000 €) veranschlagt wurden, vorhanden waren. Vom jetzigen Hausverwalter, der das Anwesen seit ca. 1985 betreut, wurden „neben seiner Hauptaufgabe, der Abdichtung aller 40 Etagen auch unter seiner Obhut durch Firmen andere umfangreiche Arbeiten ausgeführt“... „u. a. Sanierung aller Ladendächer, Erneuerung des Bodenbelags in der Passage, Pflasterung der Feuerwehzufahrt, Erneuerung der Bodenteppiche im

*Haus, Umbau der Liftsteuerung, Abdichtung einer hohen Außenwand der Tiefgarage, Betonsanierung von Querträgern der Tiefgaragendecken, Erneuerung der Sprinkleranlage im 2. TG mit Malerarbeiten und Beschichtungsarbeiten in Eigenregie.“ Die Sanierung, Abdichtung und Betonkonservierung wurde mit Zustimmung der Eigentümergemeinschaft mit „flexiblem Epoxidharz“ ausgeführt.*

Laut Protokoll der Versammlung vom 28.06.2022 bestehen Schäden in der Tiefgarage und an der Hausfassade. Nach einer groben Schätzung belaufen sich die aufzuwendenden Kosten für die Sanierung der

Tiefgarage, ca.	400.000 €
Balkonbrüstungen, ca.	4.750.000 €

zuzüglich der Kosten für Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung in (noch) unbekannter Höhe.

Im Protokoll der Eigentüerversammlung vom 29.06.2023 ist hierzu Folgendes vermerkt:

**TOP 4 Sanierungsarbeiten in der Tiefgarage (Wiederaufnahme TOP 6.1 der ETV aus 2022)**

**4.1 Sachstand und Ausblick zur Sanierung der Tiefgarage**

Herr [REDACTED] trägt zu diesem Tagesordnungspunkt vor und empfiehlt, zunächst die Punkte vier und fünf zu besprechen und erst anschließend, wenn ein Gesamtüberblick damit vorhanden ist, bei Bedarf notwendige Beschlüsse zum weiteren Vorgehen zu fassen.

Er führt Grundsätzliches zur Thematik Beton- / Fassaden- und Tiefgaragensanierungen aus. Dabei geht er auf die Probleme ein, die sich der Gemeinschaft bei der Sanierung des oberen Parkdecks der Tiefgarage stellen. So wäre bei einer Instandsetzung der Tiefgarage nach Richtlinien mit großer Wahrscheinlichkeit ein Bauantrag zu stellen, was vielfältige Aufgaben und Kosten nach sich ziehen könnte. Beispielhaft werden genannt und erklärt: *Kosten des Bauantrags, Brandschutzkonzept, Statik, Rettungs- und Notfallbeleuchtung, Bearbeitung der Belontelle, Beschichtungen.*

Anschließend wird berichtet, was in Umsetzung des Beschlusses aus dem Vorjahr bisher bereits veranlasst worden ist, nämlich zahlreiche Begehungen in der Tiefgarage und am Gebäude mit dem Fachplaner, Hr. [REDACTED]. Das Festlegen von Probeflächen und Durchführen von Untersuchungen, z. B. zum Haftzug sowie das Testen verschiedener Bearbeitungsmethoden, jeweils mit Aufwandsdokumentation und schließlich eine Ergebniszusammenstellung mit Grobkostenschätzung. Diese Schätzung nur für die Stellflächen, erstellt durch den Planer, weist Kosten von EUR 264.000,- aus. Hinzu kämen ggf. noch die Fahrstraßen und etwaige Zusatzarbeiten sowie ein Anstrich der Seitenwände und Decken. Die Gesamtkosten werden damit auf etwa EUR 500.000,- geschätzt.

In Kenntnis der geplanten Maßnahmen zu TOP 5, die unter TOP 5 protokolliert sind, aber im Zuge der Besprechung des TOP 4 vorgetragen wurden sowie der für die Fassade anfallenden Kosten, gilt es abzuwägen, ob die Maßnahmen am oberen Parkdeck der Tiefgarage für 2024 weiter verfolgt und vorbereitet werden sollen. Die von Herrn [REDACTED] vorgeschlagenen Maßnahmen sind letztlich primär optischer Natur, da der tatsächliche Erhaltungsbedarf einen marginalen Anteil an den Arbeiten einnimmt und die Substanz insgesamt auch in Anbetracht des Alters der Anlage, als gut zu bezeichnen ist.

Nach ausführlicher Diskussion, dem Beantworten aller gestellten Fragen und aller Wortmeldungen aus den Reihen der Anwesenden soll folgender Beschluss gefasst werden, dieser in Kenntnis der unter TOP 5 protokollierten Sachverhalte.

## 4.2 Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen inkl. Finanzierung

### **Beschlussantrag:**

Die Eigentümergemeinschaft legt fest, das Thema der Instandsetzung Garage 1. Ebene solange zurückzustellen, bis die Arbeiten der Fassadensanierung abgeschlossen sind.

**Abstimmung: mehrheitlich angenommen.**

## **TOP 5 Sanierungsarbeiten an der Hausfassade (Wiederaufnahme TOP 6.2 ETV aus 2022)**

### **5.1 Sachstand und Ausblick zur Sanierung der Fassade**

Herr [REDACTED] erklärt Grundsätzliches zur Thematik Beton- /Fassaden- und Tiefgaragensanierung. Anschließend wird berichtet, was in Umsetzung des Beschlusses aus dem Vorjahr bisher veranlasst worden ist. Der Fachplaner, Hr. [REDACTED], war gemeinsam mit einer Fa. [REDACTED] vor Ort und hat für Kosten von etwa EUR 25.000,- die Vorbereitung einer Betoninstandsetzung an zwei Balkonen angeboten.

Aufgrund der Begutachtung der zugänglichen Betonteile dieser Balkone sowie der unvoreingenommenen Einschätzung von vorsorglich hinzugezogenen weiteren unabhängigen Fachleuten, unter anderen durch die Firma [REDACTED] Ingenieurgesellschaft mbH, die auf die Arbeit mit Beton, insbesondere Betoninstandsetzungen, spezialisiert ist und bereits im olympischen Dorf München zahlreiche artgleiche Projekte geplant und begleitet hat, ist eine komplette Betoninstandsetzung nach Betoninstandsetzungsrichtlinien nicht zwingend erforderlich. Die Substanz ist im Hinblick auf das Alter der Anlage als gut zu bezeichnen, wobei einige kritische Stellen durchaus der Instandsetzung bedürfen.

In Vorbereitung der Eigentümerversammlung wurde eine Alternative ausgearbeitet, die eine Reinigung der vorgelagerten Fassadenteile sowie eine Untergrundvorbereitung und Neubeschichtung (auch Farbbeschichtung) zur Konservierung der Betonteile sowie der optischen Verbesserung der Flächen vorsieht. Eine solche Maßnahme entspricht jedoch nicht den Richtlinien nach Dastb (Deutscher Ausschuss für Stahlbeton e. V) und auch nicht den Grundlagen ordnungsgemäßer Verwaltung, weshalb bei Umsetzung eine Enthaftung sowohl der Verwaltung als auch der ausführenden Firma erforderlich werden.

Eine derartige Maßnahme, im Prinzip Malerarbeiten mit punktuellen Betoninstandsetzungen und Fugensanierung, würde allerdings ganz erheblich niedrigere Kosten im Vergleich zu einer kompletten Betoninstandsetzung verursachen. Statt zweistelliger Millionenbeträge dürfte nach vorsichtiger erster Einschätzung hier mit Kosten deutlich unterhalb von 10 Millionen Euro zu rechnen sein.

Unter Berücksichtigung der Erhaltungsrücklage ergäbe sich ein Finanzierungsbedarf von 4-5 Mio. EUR auf circa vier Jahre verteilt, was etwa EUR 4.000,- bis EUR 5.000,- je Miteigentumsanteil entspräche.

Diese Angaben basieren auf Grobkostenschätzungen und sind natürlich ohne Gewähr, vielmehr soll es einen Versuch darstellen, die Erhaltungsmaßnahme greifbar zu machen.

Ein erster Schritt wird die Beauftragung eines Planungsbüros sein, um die zu bearbeitenden Flächen und Fassadenteile aufzunehmen und eine Maße- und Massenermittlung durchzuführen, auf deren Grundlage dann Firmen Angebote legen können. Hierzu soll später Beschluss gefasst werden.

Nach ausführlicher Diskussion kommen die Anwesenden überein, statt einer kompletten Betoninstandsetzung lieber die dargelegte Alternative weiter zu verfolgen, weshalb folgender Beschlussantrag abgestimmt wird.

### **5.2 Beschlussfassung zum weiteren Vorgehen inkl. Finanzierung**

#### **Beschlussantrag:**

Die Verwaltung wird beauftragt, zunächst für Kosten von bis zu EUR 6.000,- durch die Firma [REDACTED] Ingenieurgesellschaft mbH [REDACTED] gemäß dem Angebot vom 26.05.2023 die für eine Angebotslegung notwendige Maße- und Massenermittlung anfertigen zu lassen. Anschließend soll auf dieser Grundlage das vorbezeichnete Konzept (Reinigen der Betonteile, Malerarbeiten mit punktuellen Betoninstandsetzungen und Fugenüberarbeitung) an geeignete Firmen versandt und entsprechende Angebote angefragt werden. Die vergabefertigen Angebote, geprüft von der Firma bti, sollen zur nächsten ordentlichen Eigentümerversammlung besprochen werden, so dass die Eigentümergemeinschaft über eine Auftragsvergabe und die finale Finanzierung entscheiden kann.

**Abstimmung: mehrheitlich angenommen.**

Es ist der Eigentümergemeinschaft somit bekannt, dass im Jahr 2024 eine Finanzierung beschlossen werden muss, damit die notwendige Liquidität jeweils vor Auftragsvergabe der verschiedenen Bauabschnitte vorhanden ist. Nach heutigem Kenntnisstand sollten mit rund EUR 1.100,- je Miteigentumsanteil und Jahr zu rechnen sein. Diese könnten in Form einer Sonderumlage, fällig zu einem zu beschließenden Termin in einer Summe, oder in 12 gleichen Raten, dann zusammen mit dem „normalen“ Wohngeld eingehoben werden.

Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. über demnächst fällige Sonderumlagen wurden nicht gemacht.

## 2.7 Bewertungsobjekte

### 2.7.1 Bewertungsobjekt a)

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 3. Obergeschoss des nach Nordosten gerichteten Gebäudeabschnitts C und ist sowohl nach Nordosten zur Cosimastraße als auch nach Nordwesten zur Effnerstraße (St 2088) orientiert (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 3. Obergeschoss i. d. Anlage).

#### Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 104272/78 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.1979 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 71 m<sup>2</sup> wie folgt:

Flur	ca.		9,40 m <sup>2</sup>
Küche	ca.		7,10 m <sup>2</sup>
Wohnen	ca.		27,10 m <sup>2</sup>
Schlafen	ca.		13,00 m <sup>2</sup>
Duschbad	ca.		<u>3,20 m<sup>2</sup></u>
	ca.		59,80 m <sup>2</sup>
Putzabzug	ca.	0%	<u>0,00 m<sup>2</sup></u>
	ca.		59,80 m <sup>2</sup>
Nordostterrasse zu 1/4	ca.	31,80 m <sup>2</sup> x 0,25	7,95 m <sup>2</sup>
Nordwestbalkon zu 1/4	ca.	11,20 m <sup>2</sup> x 0,25	<u>2,80 m<sup>2</sup></u>
	ca.		70,55 m <sup>2</sup>
			rd. <u><u>71,00 m<sup>2</sup></u></u>

#### Anmerkung:

Dabei wurde aufgrund der putzlosen Betonbauweise von einem sonst üblichen Putzabzug in Höhe von 3% abgesehen, die Grundflächen der Nordostterrasse sowie des Nordwestbalkons wurden entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts mit jeweils ¼ ihrer Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

### Grundriss:

Der tatsächliche Grundriss der gegenständlichen Wohnung Nr. 193 weicht von der Darstellung von dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan ab. Zum besseren Verständnis wurden die im Ortstermin festgestellten Abweichungen vom Unterzeichner vereinfacht und unmaßstäblich, ohne Anspruch auf Richtigkeit, in den in der Anlage beigefügten Aufteilungsplan übertragen. Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in einen Flur, von dem nach Nordosten das Kinderzimmer mit Austritt zur Nordostterrasse, nach Südwesten das Duschbad (ohne Fenster) sowie nach Nordwesten das Wohnzimmer mit Kochnische/Küchenzeile und Austritt zum Nordwestbalkon abgängig sind. Vom Wohnzimmer nach Nordosten gelangt man in das Schlafzimmer, ebenfalls mit Austritt zur Nordostterrasse (s. Aufteilungsplan 3. Obergeschoss i. d. Anlage).

### Ausstattung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Ausstattung. Ergänzend hierzu wird auf die Fotodokumentation sowie die undatierte Prospektbaubeschreibung in der Anlage verwiesen.

Wohnungstüre:	Lackierte Holzzarge mit von außen furniertem, von innen lackierten Türblatt mit Leichtmetallbeschlag, Profilzylinder und Spion
Innentüren:	Lackierte Türen mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen sowie manuell bedienbaren PVC-Rollläden
Böden:	PVC-Belag
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt mit Anstrich; im Flur Gipskarton mit integrierten Deckenstrahlern
Sanitärausstattung:	Kochzeile: Boden: PVC-Belag; Wände: keramischer Fliesenspiegel Duschbad (ohne Fenster): Boden: keramikgefliest (weiß marmoriert, ca. 25/25 cm); Wände: raumhoch keramikgefliest (weiß, ca. 25/35 cm); Decke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken, Einbau-Duschtasse, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten, Lüfter, Waschmaschinenanschluss

- Warmwasser/Heizung: Warmwasserversorgung über Elektro-Durchlauferhitzer; Beheizung von Schlaf- und Kinderzimmer mittels wandmontierten Infrarot-Heizplatten, die übrigen Räume sind n. A. unbeheizt
- Elektroinstallation: Unter Putz, Schalter/Steckdosen und Lichtauslässe entsprechend dem Baujahr vorhanden; Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner

#### Kellerabteil Nr. 193:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Untergeschoss des Gebäudes befindliche Kellerabteil Nr. 193 mit rd. 5 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche ohne eigenen Licht-/Stromanschluss. Die Abtrennung zu den anderen Abteilen erfolgt mittels raumhohen Holzlatten (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss* i. d. Anlage).

#### Anmerkung:

Dem Unterzeichner wurde von der Mieterin das im Aufteilungsplan mit Nr. 187 gekennzeichnete Kellerabteil als das der gegenständlichen Wohnung Nr. 193 zugeordnete Abteil gezeigt (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss* i. d. Anlage).

#### Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 wurde nach Angabe vor Einzug der jetzigen Mieter ca. Ende 2020 zuletzt renoviert und teilweise modernisiert (Böden, Duschbad, Küchenzeile). Wann die Erneuerung der Fenster durchgeführt wurde, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Die Wohnung verfügt über eine dem Modernisierungsjahr entsprechende durchschnittliche Ausstattung. Besonders nachteilig ist jedoch, dass die Beheizung des Schlaf- und Kinderzimmers jeweils lediglich über eine wandmontierte Infrarot-Heizplatte erfolgt und die übrigen Räume nach Angabe sämtlich unbeheizt sind. Der Unterhaltungszustand wird als durchschnittlich gepflegt empfunden. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme

- war die Eingangstüre im Bereich des Türschlosses beschädigt,
- schliffen die Innentüren teils am Boden,
- zeigte sich im Schlaf- und Kinderzimmer im Außenwand-/Deckenanschlussbereich deutliche Schimmelbildung,
- war an der Decke des Duschbads deutlich Schimmelbildung zu erkennen,
- waren die Rollläden beschädigt und teils nicht funktionsfähig.

Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Hinweis:

Im Treppenhausflur waren über und seitlich der Eingangstüre deutliche Risse zu erkennen und die Treppenhauswand rechts neben der Eingangstüre wies Putzabplatzungen auf, als ob sie mit einem Hammer o. ä. bearbeitet worden wäre. Zudem waren die Fassadenverblechungen verwittert (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

**2.7.2 Bewertungsobjekt b)**

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt erfolgt über den Fritz-Mayer-Weg von Südwesten über eine doppelspurige Rampe mit elektrischen Rolltoren mit Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Zudem ist der Zugang in die Tiefgarage vom Treppenhaus des Gebäudes möglich.

Mikrolage:

Der gegenständliche Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 (Bewertungsobjekt b) befindet sich an der Südwestecke der 1. Untergeschossebene der Tiefgarage (s. Lageplan i. d. Anlage). Die Stellplatzfläche ist betoniert; die Abtrennung zu den anderen Stellplätzen erfolgt mittels Farbmarkierung am Boden. Der Stellplatz ist in der Tiefgarage mit Nr. „32“ gekennzeichnet (s. Aufteilungsplan *Untergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Unterhaltungszustand:

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren an der gegenständlichen Stellplatzfläche deutliche Verschmutzungen erkennbar. Am dem gegenständlichen Stellplatz schräg gegenüberliegenden Notausgang waren deutliche Beschädigungen und Betonabplatzungen, teils bis auf die Armierungseisen, erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

**2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)**

Nutzung:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Mietvertrag vom 05.11.2020 bzw. nach Angabe der Mieterin sind die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) seit dem 01.12.2020 für unbestimmte Dauer fremdvermietet. Laut Mietvertrag betrug die ursprünglich monatlich vereinbarte Nettokaltmiete zuzüglich Nebenkosten sowie Strom

für Heizung und Warmwasser **1.400 €**  
(dies entspricht (1.400 € / ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 19,72 €/m<sup>2</sup>)

Hier ist anzumerken, dass gemäß Mietvertrag lediglich die gegenständliche Wohnung Nr. 193 (Bewertungsobjekt a) ohne den Tiefgaragenstellplatz 677 (Bewertungsobjekt b) vermietet wurde.

Laut Mietvertrag wurde die Indexierung der Miete, gekoppelt an den vom Statistischen Bundesamt monatlich ermittelten Verbraucherpreisindex (VPI), wie folgt vereinbart:

Die Parteien vereinbaren, dass die Entwicklung der Miethöhe durch den vom Statistischen Bundesamt ermittelten Verbraucherpreisindex für Deutschland bestimmt wird. Steigt oder fällt dieser ab Beginn des Mietverhältnisses, kann jede Vertragspartei eine der prozentualen Indexänderung entsprechende Änderung der Miete verlangen. Die Miete muss jedoch, von Erhöhungen wegen baulicher Maßnahmen oder gestiegener Betriebskosten abgesehen, mindestens 1 Jahr unverändert bleiben.

Das Gleiche gilt bei jeder erneuten Indexänderung nach einer Erhöhung oder Ermäßigung der Miete. Während der Geltung dieser Vereinbarung ist eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 BGB) ausgeschlossen. Eine Erhöhung wegen baulicher Maßnahmen (§ 559 BGB) kann nur verlangt werden, soweit der Vermieter diese aufgrund von Umständen durchgeführt hat, die er nicht zu vertreten hat.

Anmerkung:

Angaben, ob der ursprünglich vereinbarte Mietzins zwischenzeitlich angepasst wurde sowie über die Höhe des aktuellen Mietzinses zum Stichtag, wurden nicht gemacht.

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Einzel-Jahresabrechnung 2022 vom 30.05.2023 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022, rd. **1.730.000 €**

Hausgeld:

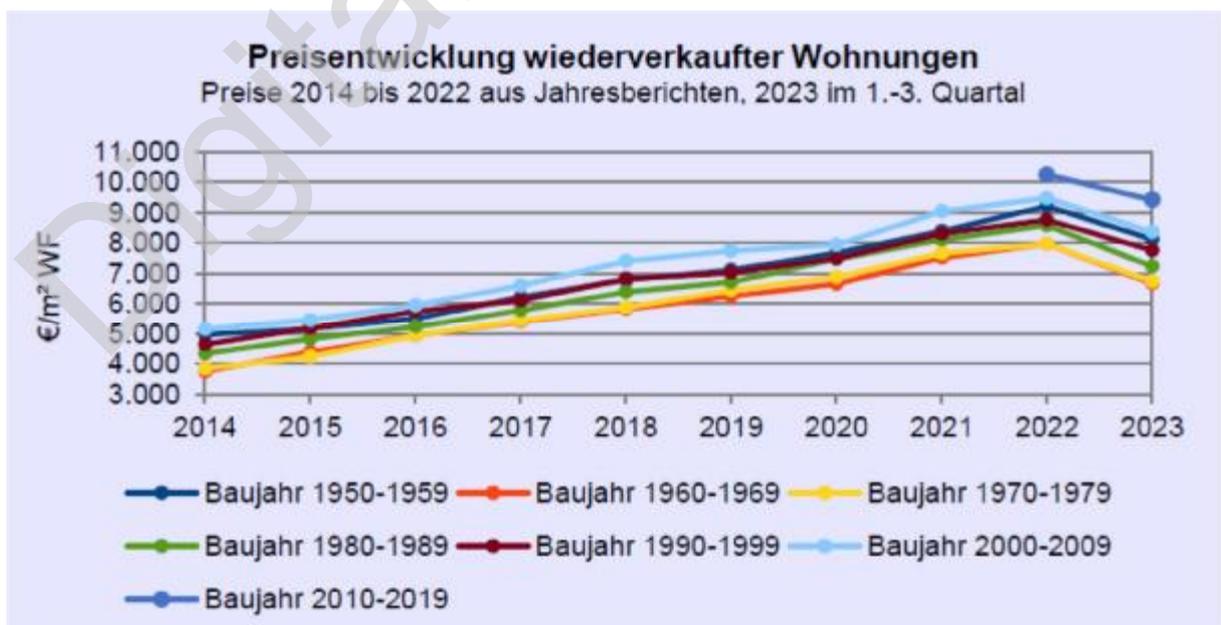
Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Einzel-Wirtschaftsplan 2023 vom 30.05.2023 zum Stichtag für beide Bewertungsobjekte a) und b) **318 €**  
(dies entspricht (318 € / ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 4,48 €/m<sup>2</sup>)

## 2.9 Marktentwicklung

Auf dem Münchner Immobilienmarkt ist im 1. – 3. Quartal 2023 die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um rd. 23% zurückgegangen. Der Geldumsatz sank dabei rd. 43% unter das Vorjahresniveau und lag bei insgesamt rd. 5,2 Milliarden Euro. Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhäufte und Reihenhäuser) wurde im 1. – 3. Quartal 2023 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2023 kaum Preisveränderungen feststellen.

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) ging die Verkaufszahl im 1. – 3. Quartal 2023 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 22% zurück. Unter den rund 4.900 verkauften Eigentumswohnungen und Teileigentumsobjekten waren rund 400 Neubauobjekte. Dabei ist der Geldumsatz ebenfalls zurückgegangen und lag 33% unter dem Vorjahresniveau.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2014 bis zum 3. Quartal 2023. Die Wohnungspreise sind vorläufig nur als Preistendenz anzusehen, da bisher noch nicht alle vorliegenden Kaufverträge ausgewertet werden konnten.



Quelle: Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

## 2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, tageszeitlich unterschiedlich stark immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am nordöstlichen Stadtrand an der Grenze zur nördlich anschließenden Gemeinde Unterföhring, im Norden des Bezirksteils Oberföhring, handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die relativ gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das zum Stichtag rd. 50 Jahre alte Anwesen stellt sich zum Stichtag, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlich gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „E“ zuzuordnen. Laut Protokollen der Eigentümerversammlungen wird die laufend anfallende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Es bestehen jedoch Schäden in der Tiefgarage und an der Hausfassade, für deren Sanierung nach einer groben Schätzung rd. 5.200.000 € zuzüglich der Kosten für Planung, Ausschreibung und Bauüberwachung in (noch) unbekannter Höhe aufzuwenden sind. Insofern muss mit der Erhebung einer Sonderumlage gerechnet werden. Weitere Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht.

Die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 3. Obergeschoss des nach Nordosten gerichteten Gebäudeabschnitts C und verfügt über einen funktional geschnittenen Grundriss mit sowohl nach Nordosten zur Cosimastraße als auch nach Nordwesten zur tageszeitlich überdurchschnittlich stark frequentierten Effnerstraße (St 2088) orientierten Haupträumen. Gefällig ist die (zwar) nach Nordosten gerichtete, großzügige Nordostterrasse mit rd. 32 m<sup>2</sup> Grundfläche. Nachteilig ist, dass die Wohnung lediglich über eine Küchenzeile verfügt. Nach Angabe wurde die Wohnung zuletzt ca. Ende 2020 vor Einzug der jetzigen Mieter renoviert und teilweise modernisiert. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Zwei- bis Drei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Die Ausstattung, inklusive der Sanitärausstattung, ist als durchschnittlich zu beurteilen. Besonders nachteilig ist jedoch, dass die Beheizung des Schlaf- und Kinderzimmers jeweils lediglich über eine wandmontierte Infrarot-Heizplatte erfolgt und die übrigen Räume nach Angabe unbeheizt sind.

Der Unterhaltungszustand wird als durchschnittlich gepflegt empfunden, ein nicht unerheblicher Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf ist gegeben.

Die Erreichbarkeit des gegenständlichen Tiefgaragenstellplatzes Nr. 677 wird aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage als gut beurteilt. Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme waren an der Stellplatzfläche deutliche Verschmutzungen erkennbar.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 vervierfacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen eines immer weiter eskalierenden Russland-Ukraine-Konflikts. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für

Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen insbesondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag als eingeschränkt und von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

### **3.0 Bewertungskriterien**

#### **3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens**

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

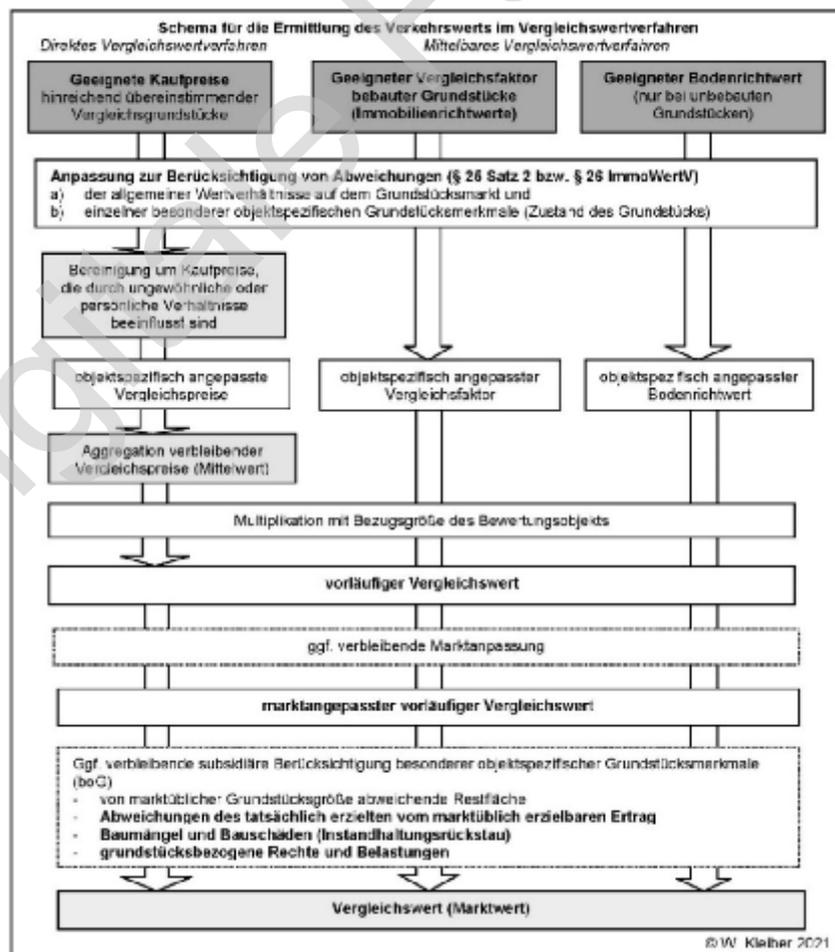
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m<sup>2</sup> Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Für besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG) ist gemäß § 8 (3) ImmoWertV ein angemessener pauschaler Abschlag (Werteinfluss) auf den ermittelten markt-/objektspezifischen vorläufigen Vergleichswert wertmindernd zu berücksichtigen. Für Objekte, die in letzter Zeit nicht saniert wurden, jedoch keinen besonderen Reparaturstau aufweisen, berücksichtigt der Münchner Gutachterausschuss bei der Auswertung i. d. R. für kleinere Instandsetzungsmaßnahmen pauschal einen Ansatz von 100 €/m<sup>2</sup> Wohn- und Nutzfläche. Im konkreten Fall wird beim Bewertungsobjekt a) nach billigem sachverständigen Ermessen zum Stichtag ein Abschlag in Höhe von frei geschätzt ca. 200 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche als angemessen erachtet.

Zudem ist, entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes, bei beiden Bewertungsobjekten a) und b) wegen der in einem absehbaren Zeitraum anstehenden Fassaden- und Tiefgaragensanierung und dem damit verbundenen Kostenrisiko das Fehlen einer ausreichend angemessenen Instandhaltungsrücklage bei der Ableitung des Verkehrswertes wertmindernd zu berücksichtigen.

Anmerkung:

Bei dem hier vorgenommenen Abzug handelt es sich lediglich um einen kalkulatorischen Abschlag („Werteinfluss“ nach dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“) nach billigem Ermessen des Sachverständigen. Im Gegensatz zur rechtlichen Betrachtung von Baumängeln und -schäden, die im Regelfall deren Behebung im Auge hat, geht die Betrachtung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs dahin, Baumängel und Bau-schäden in den Verkehrswert einzupreisen. Dabei wird der Realität des Marktes

Rechnung getragen. So werden die Forderung einer Mangelbehebung und der entsprechende Kostenansatz zur Mangelbeseitigung bei einem „Verkäufermarkt“ deutlich niedriger angesetzt als bei einem „Käufermarkt“ und umgekehrt. Der vorgenommene Abzug entspricht daher, wie ausgeführt, einem „Werteinfluss“, der nicht gleichzusetzen ist mit den in der Regel deutlich höheren Kosten für deren Behebung. Die Höhe dieser Kosten kann nur durch Hinzuziehung eines Sachverständigen für Schäden an Gebäuden bzw. Einholung von Angeboten entsprechender Fachfirmen sachgerecht beziffert werden.

### 3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 31.10.2023

#### Vereinigtes Grundstück:

Fl.Nr. 487, Gemarkung Oberföhring:	24.542 m <sup>2</sup>
Fl.Nr. 486/5, Gemarkung Oberföhring:	541 m <sup>2</sup>
	25.083 m <sup>2</sup>

#### Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca.	1975
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2023 - 1975	ca.	48 Jahre
Übliche Ø Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	80 Jahre
Geschätzte Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND) zum Stichtag aufgrund des optischen Gesamteindrucks:		rd.	30 Jahre

#### a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 23.10.2023: (25.083 m <sup>2</sup> / 1.000 x 2,513)	2,513/1.000	63,03 m <sup>2</sup>
Stockwerkslage:		3. OG
Ausrichtung:		Nordost
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	71,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil Nr. 193 (NUF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	5,00 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:		keine

#### b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 23.10.2023: (25.083 m <sup>2</sup> / 1.000 x 0,116)	0,116/1.000	2,91 m <sup>2</sup>
Sondernutzungsrechte:		keine

## 4.0 Vergleichswert

### 4.1 **Bewertungsobjekt a)**

#### Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Appartements, die im Zeitraum 1970 bis 1979 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

<b>Wohnlage</b>	<b>Anzahl</b>	<b>Ø WF m<sup>2</sup></b>	<b>Ø €/m<sup>2</sup> WF</b>	<b>Preisspanne €/m<sup>2</sup></b>	<b>Spanne +/- %</b>
mittel	186	74 m <sup>2</sup>	7.750 €/m <sup>2</sup>	6.590 €/m <sup>2</sup> - 8.910 €/m <sup>2</sup>	15%

Quelle: Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

#### Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2022“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird

durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger
									Vergleichswert
1	Jul 21	40 m <sup>2</sup>	1975	mittel	6. OG	ja	6.210 €/m <sup>2</sup>	-7%	5.775 €/m <sup>2</sup>
2	Jul 21	42 m <sup>2</sup>	1975	mittel	1. OG	ja	6.660 €/m <sup>2</sup>	9%	7.259 €/m <sup>2</sup>
3	Nov 21	42 m <sup>2</sup>	1975	mittel	UN	ja	6.011 €/m <sup>2</sup>	7%	6.432 €/m <sup>2</sup>
4	Dez 21	42 m <sup>2</sup>	1975	mittel	4. OG	ja	6.540 €/m <sup>2</sup>	1%	6.605 €/m <sup>2</sup>
5	Feb 23	42 m <sup>2</sup>	1975	mittel	4. OG	ja	5.891 €/m <sup>2</sup>	1%	5.950 €/m <sup>2</sup>
6	Apr 23	90 m <sup>2</sup>	1975	mittel	12. OG	nein	5.607 €/m <sup>2</sup>	-7%	5.215 €/m <sup>2</sup>
7	Jul 23	45 m <sup>2</sup>	1975	mittel	9. OG	nein	5.835 €/m <sup>2</sup>	-14%	5.018 €/m <sup>2</sup>
8	Sep 23	30 m <sup>2</sup>	1975	mittel	2. OG	ja	6.397 €/m <sup>2</sup>	0%	6.397 €/m <sup>2</sup>
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							<b>6.140 €/m<sup>2</sup></b>		<b>6.080 €/m<sup>2</sup></b>
Kaufpreisspanne:							min. rd. 5.610 €/m <sup>2</sup>		5.020 €/m <sup>2</sup>
							max. rd. 6.660 €/m <sup>2</sup>		7.260 €/m <sup>2</sup>
Median:							rd. 6.110 €/m <sup>2</sup>		6.170 €/m <sup>2</sup>
Standardabweichung:							rd. 370 €/m <sup>2</sup>		740 €/m <sup>2</sup>
							rd. 6,03%		12,17%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':							rd.		-0,98%
Mittelwert Wohnfläche:							rd. 47 m <sup>2</sup>		
Mittelwert Baujahr:							rd. 1975		

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteeinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Oberföhring, im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

zu 1) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie
- zu 6) Direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie
- zu 7) Direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie
- zu 8) Direkt vergleichbare durchschnittliche, immissionsbeeinflusste Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterkategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt a) in einer Spanne zwischen rd. 5.020 € bis 7.260 € je m<sup>2</sup> Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 6.080 €/m<sup>2</sup> mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 12%, der Median liegt bei rd. 6.170 €/m<sup>2</sup>.

#### Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 (Bewertungsobjekt a) auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Medianwert in Höhe von rd. **6.170 €/m<sup>2</sup>** Wohnfläche abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

**Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:**

3-Zimmer-Wohnung Nr. 193, rd.:  $71 \text{ m}^2 \times 6.170 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 438.070 \text{ €}$

**Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):**

Werteinfluss wegen Sanierungsbedarfs, entsprechend vorläufiger, grober Kostenschätzung, je Miteigentumsanteil, ca.:  $2,513 \times 1.100 \text{ €} = \text{rd. } -2.800 \text{ €}$

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, frei geschätzt, ca.:  $71 \text{ m}^2 \times 200 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } -14.200 \text{ €}$

**Vergleichswert:**

421.070 €  
gerundet **421.000 €**

Dies entspricht je m<sup>2</sup>-Wohnfläche rd. 5.930 €/m<sup>2</sup>

**4.2 Bewertungsobjekt b)**

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 1970 bis 1999 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 24.500 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 13.500 € bis 42.000 € je Stellplatz.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

Nr.	Datum	Art	Bau- jahr	Wohn- lage	ver- mietet	Kaufpreis	*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
1	Jan 21	TS	1972	mittel	nein	24.500 €	4%	25.480 €
2	Mrz 21	TS	1972	mittel	nein	30.000 €	3%	30.900 €
3	Mrz 21	TS	1984	gut	nein	25.000 €	3%	25.750 €
4	Okt 21	TS	1975	mittel	nein	25.000 €	-3%	24.250 €
5	Nov 21	TS	1983	mittel	nein	20.000 €	-3%	19.400 €
6	Nov 21	TS	1983	mittel	nein	20.000 €	-3%	19.400 €
7	Nov 21	TS	1975	mittel	nein	20.000 €	-3%	19.400 €
8	Jan 23	TS	1975	mittel	nein	10.000 €	-4%	9.600 €
Arithmetisches Mittel rd.:						<b>21.800 €</b>		<b>21.800 €</b>

Kaufpreisspanne:	min. rd.	10.000 €	9.600 €
	max. rd.	30.000 €	30.900 €
Median:	rd.	22.300 €	21.800 €
Standardabweichung:	rd.	5.900 €	6.400 €
	rd.	27,06%	29,36%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		0,00%
Mittelwert Baujahr:	rd.	1977	

\*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.  
Legende: TS = Tiefgaragenstellplatz

### Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen teils im Bereich der Gemarkung Oberföhring, im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens bzw. teils in vergleichbaren städtischen Lagen, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz jüngerer Baujahrskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 5) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz jüngerer Baujahrskategorie

- zu 6) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz jüngerer Baujahrskategorie
- zu 7) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 8) Direkt vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für das gegenständliche Bewertungsobjekt b) in einer Spanne zwischen rd. 9.600 € bis 30.900 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 21.800 € je Stellplatz mit einer sehr hohen Standardabweichung (Varianz) von rd. 29%, der Median liegt ebenfalls bei rd. 21.800 € je Stellplatz.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird der Ausgangswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 (Bewertungsobjekt b) aus den zum Preisvergleich herangezogenen Einzelkaufpreisen bei analoger Anwendung des unter 4.1 erläuterten Rechenverfahrens wie folgt begutachtet:

**Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:**

Tiefgaragenstellplatz Nr. 677: rd. 21.800 €

**Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):**

Werteinfluss wegen Sanierungsbedarfs, entsprechend vorläufiger, grober Kostenschätzung, je Miteigentumsanteil, ca.:

$0,116 \times 1.100 \text{ €} = \text{rd. } \underline{\underline{-130 \text{ €}}}$   
21.670 €

**Vergleichswert:**

gerundet **21.700 €**

## 5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München wird anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193, rd. 421.000 €
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677, rd. 21.700 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) im Anwesen Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München, vereinigt Grundstück Fl.Nrn. 487, 486/5, Gemarkung Oberföhring, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 31.10.2023 auf (gerundet)

- a) 3-Zimmer-Wohnung Nr. 193 mit ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche im 3. Obergeschoss samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 193 mit 5 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche  
ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzungsfläche, **420.000 €**  
(m. W. vierhundertzwanzigtausend Euro)  
(dies entspricht (420.000 € / ca. 71 m<sup>2</sup> Wohnfläche) rd. 5.951 €/m<sup>2</sup>)
- b) Tiefgaragenstellplatz Nr. 677 **22.000 €**  
(m. W. zweiundzwanzigtausend Euro)

begutachtet.

München, den 27. November 2023

Antonio D. Margherito



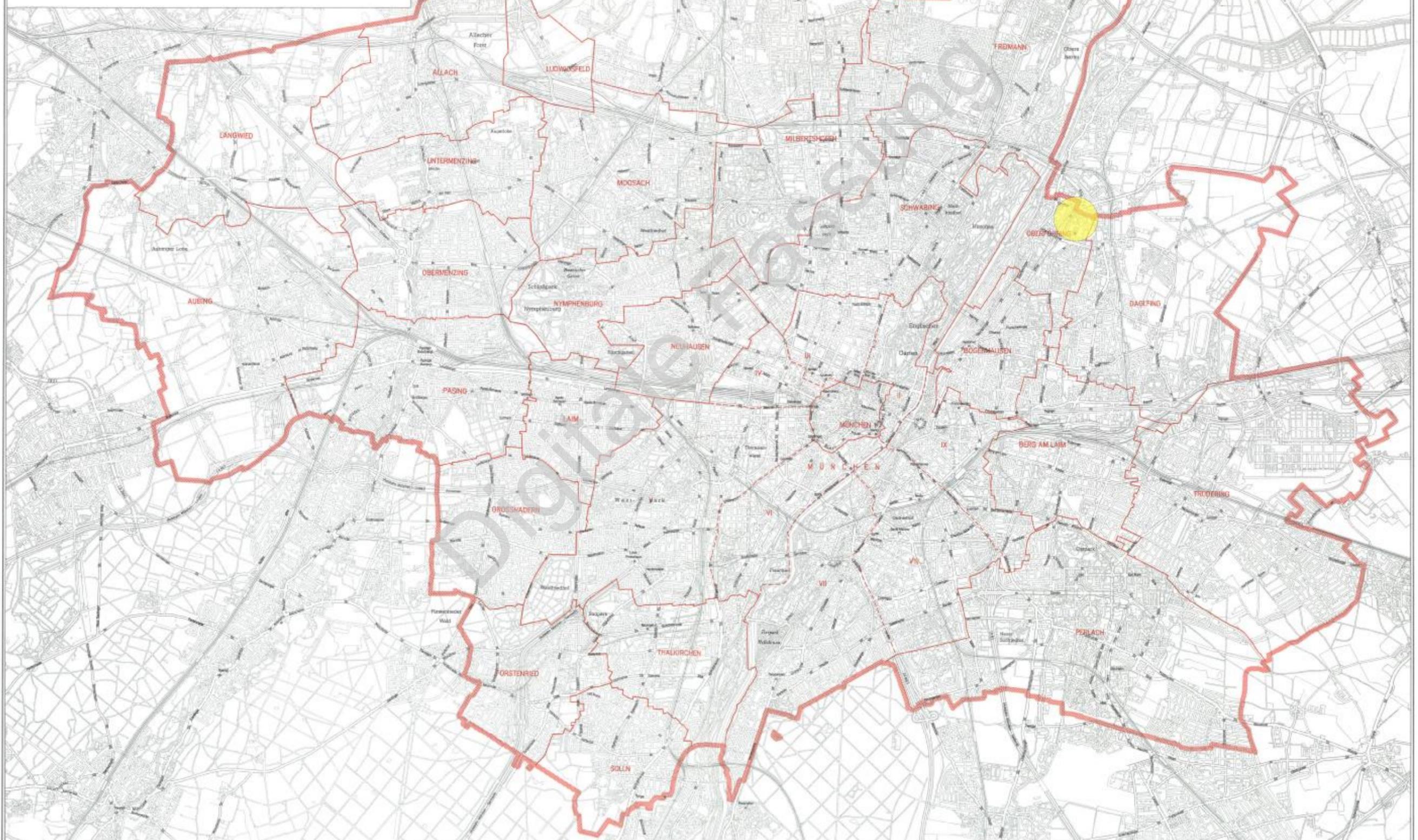
Landeshauptstadt  
München  
Kommunalreferat  
Vermessungsamt

# Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt



# Stadtplanausschnitt

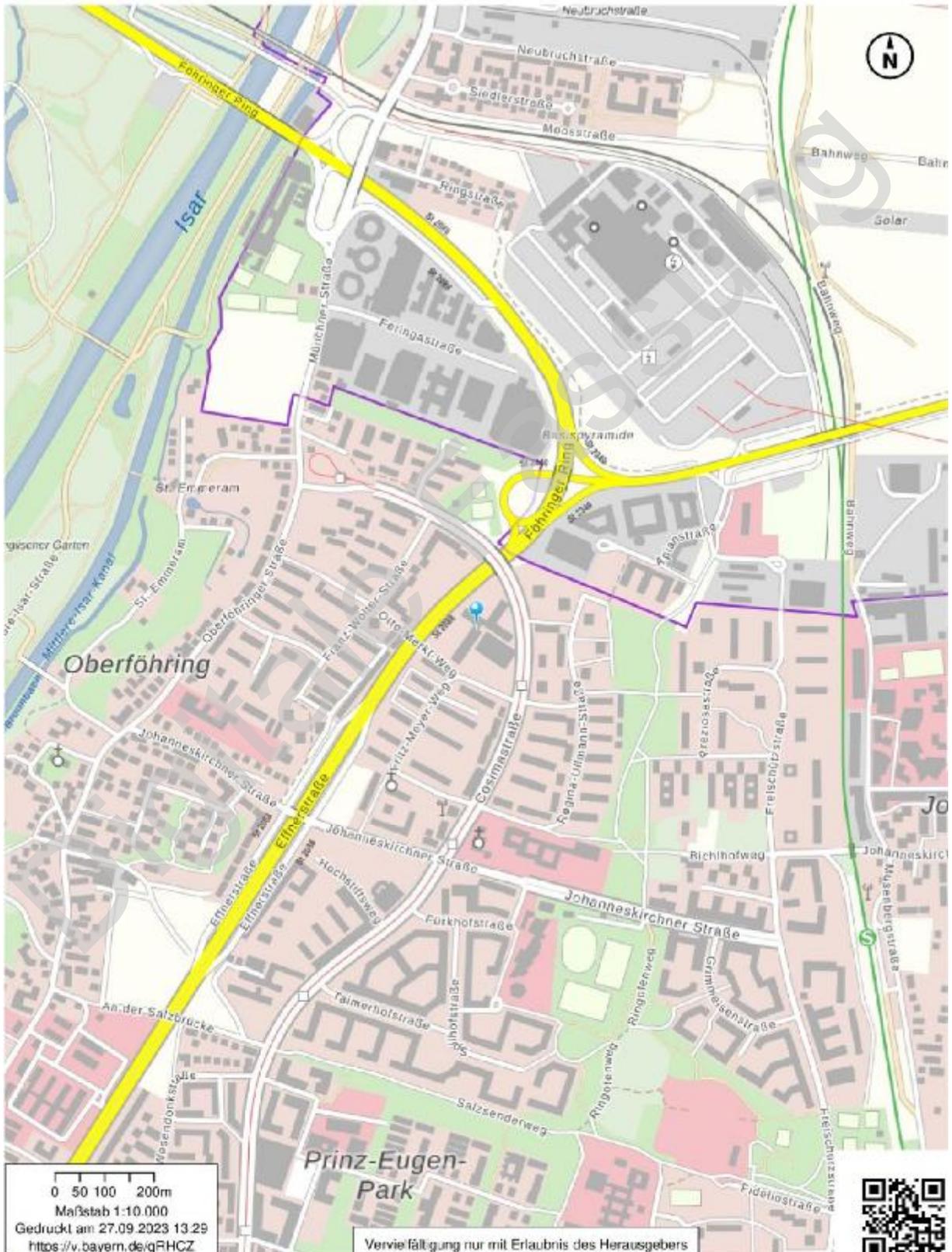
(Maßstab ca. 1:10.000)

81925 München, Fritz-Meyer-Weg 55



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m  
Maßstab 1:10.000  
Gedruckt am 27.09.2023 13:29  
<https://v.bayern.de/qfHCZ>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

# Luftbildaufnahme

(Maßstab ca. 1:5.000)

81925 München, Fritz-Meyer-Weg 55



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m

Maßstab 1:5.000

Gedruckt am 27.09.2023 13:29

<https://v.bayern.de/3jqK3>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



# Lageplan

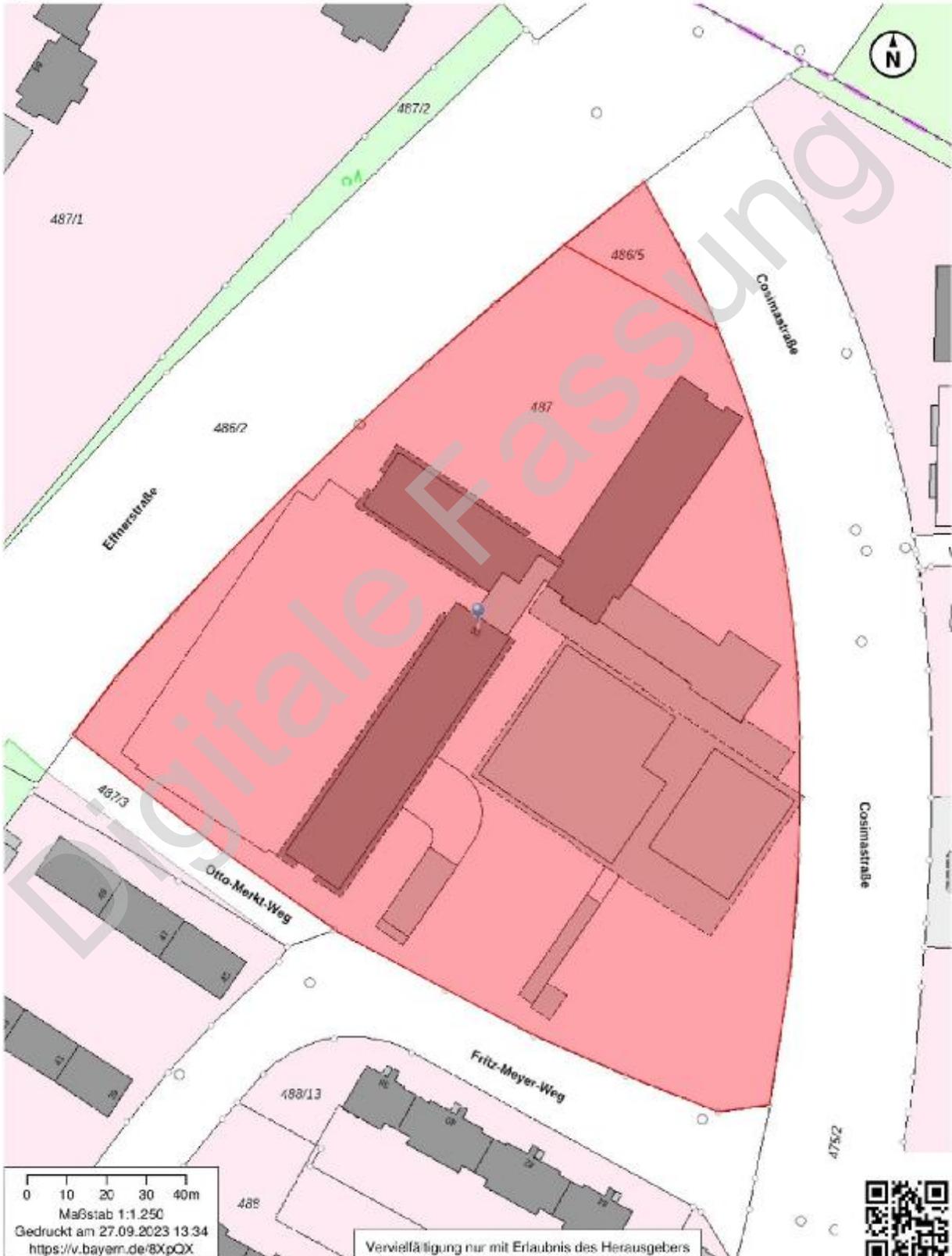
(Maßstab ca. 1:1.250)

81925 München, Fritz-Meyer-Weg 55



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium  
der Finanzen und für Heimat



0 10 20 30 40m  
Maßstab 1:1.250  
Gedruckt am 27.09.2023 13:34  
<https://v.bayern.de/8XpQX>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers



# Baubeschreibung

## Wände:

Alle tragenden Wände aus Beton in entsprechender Stärke gemäß Statik. Nichttragende Wände in den Wohnungen aus 8 und 10 cm starken Leichtbausteinen. Nichttragende Kellerwände aus 11,5 cm Hochlochziegeln.

Die Kellerabstellräume erhalten Holzlatenverschläge 2,0 m Höhe.

## Decken:

Alle Wohnungstrendecken als Stahlbetondecken. Die gemäß Statik erforderliche Deckenstärke würde zur Verbesserung des Luftschallschutzmaßes wesentlich erhöht.

## Isolierung:

Horizontal-Isolierung über Fundamente und Kellerdecke (Bitumenpappe); Vertikal-Isolierung durch zweimaligen Isolieranstrich.

## Wärme- und Schallschutz:

Schwimmender Estrich mit entsprechender Dämm-Matte nach DIN-Vorschrift. Isolierung bei allen Stahlbetonteilen außen.

Isoschaum oder Steinwollisolierung in allen Installationsschlitzen. Über Keller- und Speicherdecke verstärkte Dämm-Matten-Isolierung. Rohrleitungen im Keller mit Mineralwollmatten und PVC-Ummantelung.

## Terrassenkonstruktion:

Warmdachausführung mit erhöhtem Wärmeschutz. Gehbelag aus Betonplatten.

## Treppenhaus:

Alle Beläge im Treppenhausturm aus Naturstein in Überlängen. Die Mittelgänge in den Wohnhäusern erhalten aus Schallschutzgründen Textil- oder PVC-Beläge auf schwimmendem Estrich.

## Loggien:

Die Konstruktion ist vom Gebäude getrennt aus Stahlbetonfertigteilen ausgebildet. Die tragenden Teile (Konsolen oder punktweise in die Wohnungstrennwände eingehängte Wandplatten) sind zur Vermeidung von nachteiligen Kältebrücken in wärmedämmendem Leichtbeton ausgebildet.

## Türen:

Alle Wohnungstüren als Holzfüllertüren. Die Wohnungseingangstür erhält ein beidseitig naturholzverleimtes Türblatt, die restlichen Türen werden weiß gestrichen. Die Wohnzimmertüren erhalten Glasfüllungen. Alle Türen mit formschönen Aluminiumdrückern. Die Kellertüren werden je nach Erfordernis feuerhemmend oder feuerbeständig aus Stahlblech ausgebildet.

## Fenster:

Alle Fenster aus eloxiertem Aluminium mit Isolierverglasung und wärmedämmtem Brüstungs-

element. Die Fenster erhalten verdeckt laufende Dreh- und Dreh-Kipp-Beschläge.

Die Balkon- und Terrassentüren werden ab 7. Obergeschoß als Schiebetüren ausgebildet.

Die Fensterelemente in den Wohn- und Elternschlafzimmern erhalten niedrige Brüstungen (ca. 65 cm).

Die Austrittsstufen auf die Terrassen werden mit Naturstein belegt.

## Fußböden:

Alle Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmer erhalten Textilbeläge (Nadelvliz) der Beanspruchungskategorie III in neutraler Farbgebung.

Küchen und Flure werden mit Flexplattol 1,6 mm stark belegt. Bäder mit dunkelrot glasierten Bodenplatten Format 7,5/15 cm.

## Fliesen:

Die Bäder werden ca. 2,00 m hoch mit hellgrauen Majolikafiesen gefliest, die Küchen im Bereich der Einbaukombination 4 Fliesenreihen hoch mit weißen Wandfliesen. In separat angeordneten WC's wird über dem Waschbecken ein Fliesenschild von 4 Reihen Höhe und 5 Reihen Breite angeordnet. Die zwischen Badewannenrand und aufgehenden Wandfliesen sich ergebende Fuge wird mit dauerelastischem Kitt geschlossen.

## Anstriche:

Alle Wohnungswände und Decken werden mit Raufasertapeten tapaziert. Alle Holzteile werden mit Kunstharzlack weiß seidenglänzend gestrichen bzw. im Tauchverfahren lackiert.

## Elektroinstallation:

Je Raum (außer Bad, hier Wandauslaß über Spiegel) 1 Deckenauslaß, Serien- bzw. Ausschalter unter Putz weiß sowie Steckdosen in genügender Anzahl. Küchen mit Herdanschlußdose, Kühlschrankanschluß sowie einer Arbeitssteckdose. Auf allen Terrassen, Balkonen und Loggien je 1 Außensteckdose, Telefonerleuchte in Flur bzw. Diele sowie eine Gegensprechanlage mit Türöffner in Nähe der Wohnungseingangstür. Im Wohnzimmer sind an geeigneter Stelle Antennensteckdosen für Rundfunk und Fernsehen zum Empfang aller Programme angeordnet.

## Sanitärinstallation Bäder:

Bäder mit Körperform-Einbauwannen in 3,5 mm Stahl mit dauerelastischem Wannensrandanschluß an die Fliesen, Fliesenseifenschale, messingverchromter Wannenfüll- und Brausebatterie mit Schlauchbrause, Kristallporzellanwaschtisch 80/48 cm mit Porzellanablage und Kristallglaspiegel 80/60 cm sowie messingverchromter Einlochbatterie und zweiarmliger Handtuchhalter, Kristallporzellan-Flachspülklosett mit Spülkasten und Kunststoffstuhlsitz sowie Papierhalter.

## Kücheneinrichtung:

Die Appartements und 1 1/2-Zimmer-Wohnungen erhalten 1,5 m lange und 60 cm tiefe Nirostaabdeckungen mit einem eingearbeiteten Spülbecken. Unter der Abdeckung sind ein

eintüriger Unterschrank (Bereich Spüle), ein Kühlschrank (135 l) und ein 3-Platten-Elektroherd mit Backrohr (Fabrikat AEG) angeordnet. Über der Kombination wird ein 2-türiger Hängeschrank von 1,0 m Länge mit Zwischenbrett angeordnet. Alle Sichtflächen in gebrochenem Weiß.

Alle anderen Wohnungen erhalten 2,00 m lange Nirostaabdeckungen mit Doppelspüle und 2-türigem Unterschrank sowie dreitürigem Hängeschrank von 1,50 m Länge mit Zwischenbrett, Elektrogeräte wie vor.

## Heizung:

Die Beheizung der Wohnanlage erfolgt über Nachstromspeichergeräte. Je Raum werden die erforderlichen Geräte im Fensterbereich teilweise in Nischen aufgestellt. Die Heizung ist je Raum über Thermostat leicht auf die erwünschte Raumtemperatur einzuregulieren. Der Mittelflurbereich wird über elektrische Fußbodenheizung temperiert. Die im Abtreppungsbereich der drei Pyramidenarme laufenden Außentreppe (Fluchtweg) werden ebenfalls zur Schnee- und Eistreihaltung elektrisch beheizt.

## Lüftung:

Alle innenliegenden Bäder und WC's werden mechanisch über Dach entlüftet. Die Frischluftnachströmung erfolgt über in den Bad- bzw. WC-Türen eingebauten Gittern.

Be- und Entlüftung der Tiefgarage nach den technischen Vorschriften.

## Aufzüge:

Im Treppenkernbereich befinden sich 3 Personenaufzüge für 2 x 8 Personen und 1 x 12 Personentragslast, die über eine richtungsempfindliche Einknopfsteuerung betätigt werden. Die Außensteuerkommandos werden in Abwärtsrichtung gesammelt. Der 12-Personenaufzug ist als Krankenaufzug verwendungsfähig und bleibt auch bei Stromausfall über ein Notstromaggregat funktionsfähig.

## Müllbeseitigung:

Je Stockwerk befindet sich im Treppenbereich eine Müllschluckklappe. Die in einem gesonderten Kellerraum in Müllgroßbehältern gesammelten Abfälle werden über einen Mülltonnenaufzug zur Abtransportebene (Bereich Tiefgarageneinfahrt) geschafft.

## Waschküche:

Im 1. UG des Bauteils A befindet sich eine Waschküche mit 8 Waschvollautomaten und 8 Trockenräumen.

## Sonstige Ausstattung:

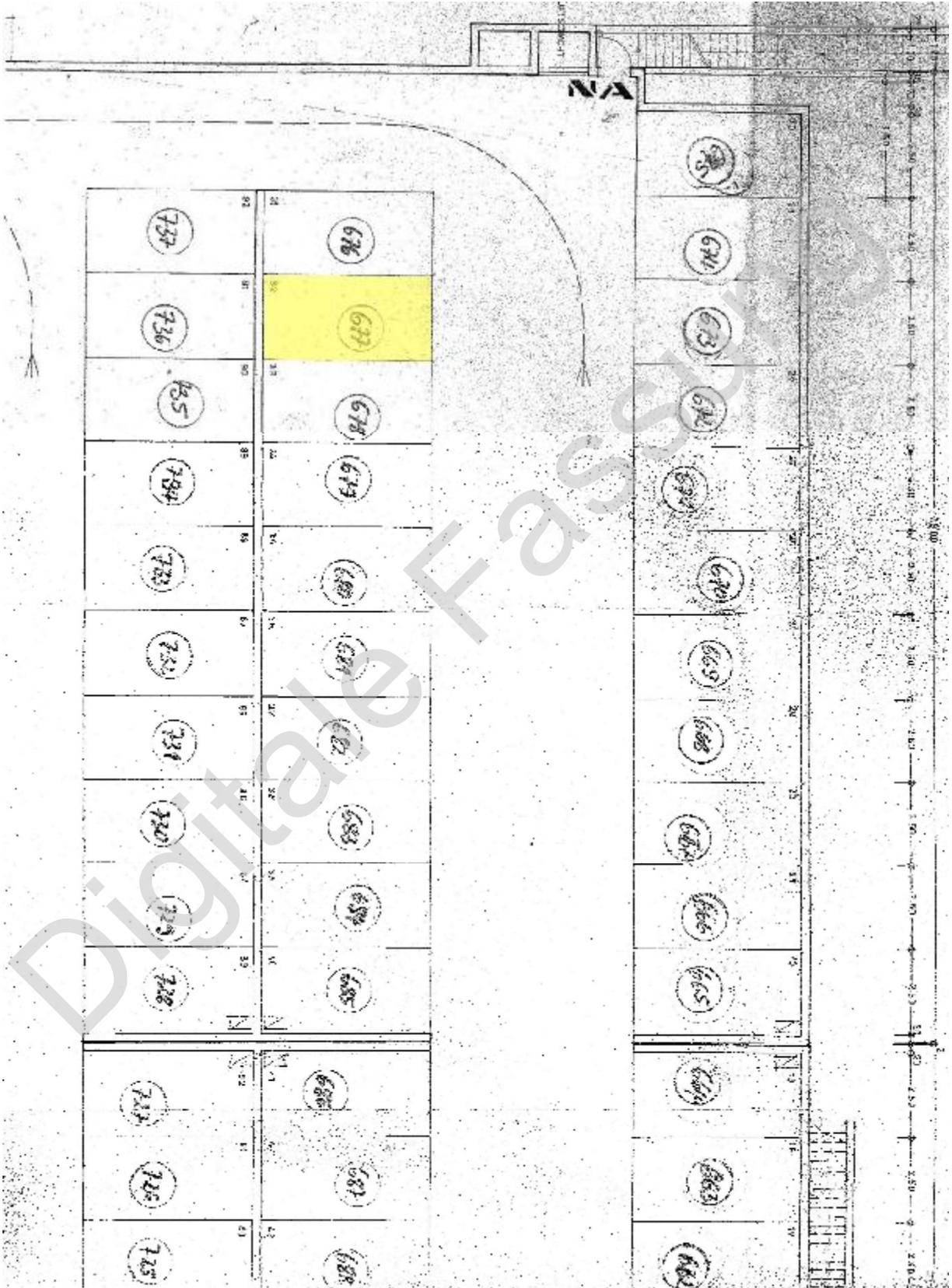
Im 1. UG des Bauteils A (Eingangsebene) werden genügend große Räume als Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume vorgehalten. Die Hausbriefkastenanlage wird in der Eingangshalle vorgesehen.

Die Außenanlagen werden nach Angabe des Architekten gestaltet, wie z. B. mit Ziersträuchern, Bäumen, Rosenanpflanzungen, Kinderspielplätzen mit Sandgrube und geplatteten Zuwegen zu den Hauseingängen versehen.

# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## Tiefgarage



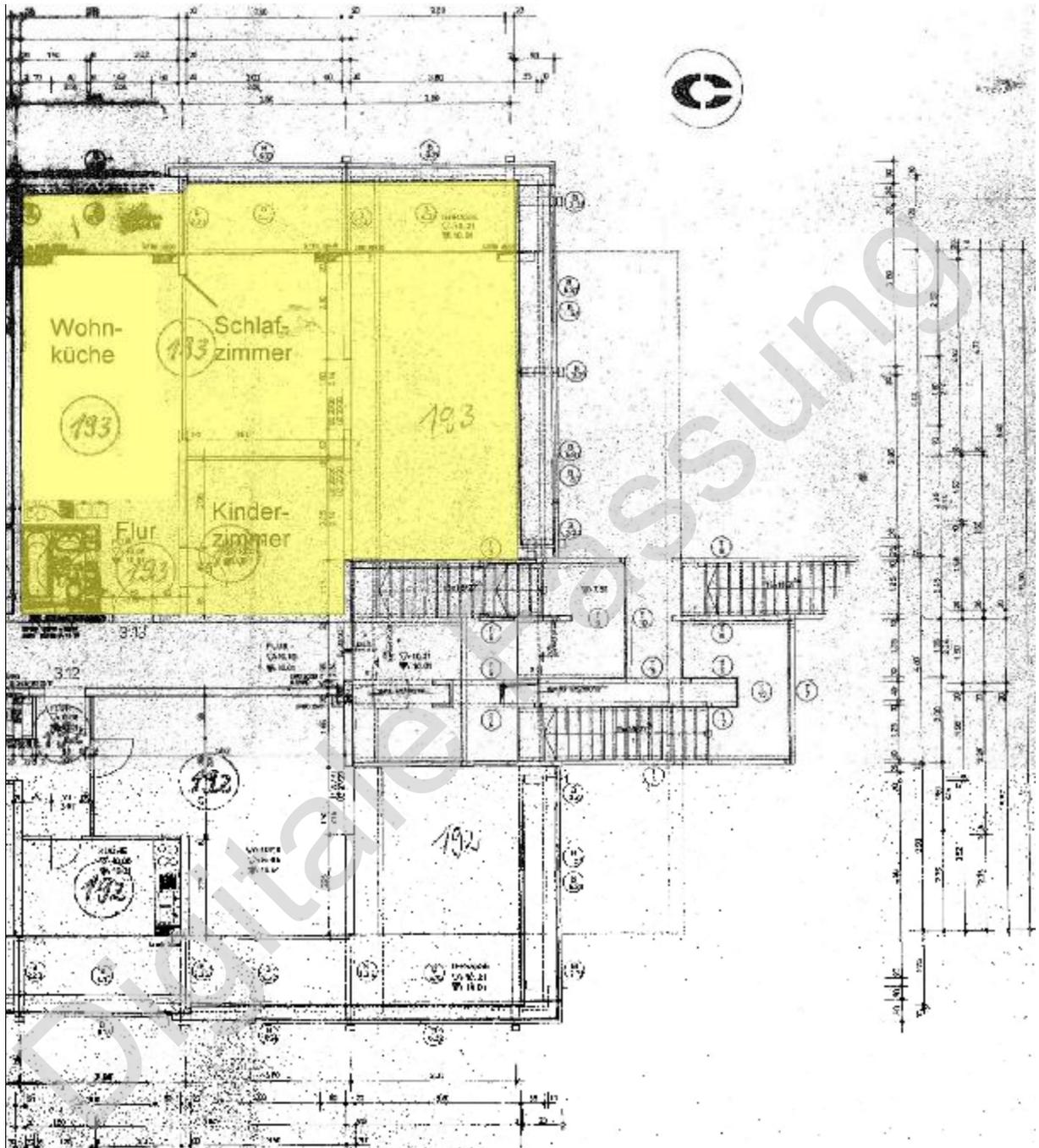
Stellplatz Nr. 677



# Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

## 3. Obergeschoss



3-Zimmer-Wohnung Nr. 193

Fritz-Meyer-Weg 55 in 81925 München

Außenaufnahmen



Cosimastraße n. Nordwesten



Cosimastraße n. Süden



Fritz-Meyer-Weg n. Südosten



Fritz-Meyer-Weg n. Südwesten



Ansicht v. Osten



Ansicht v. Südosten



Ansicht v. Südwesten



Ansicht v. Nordwesten



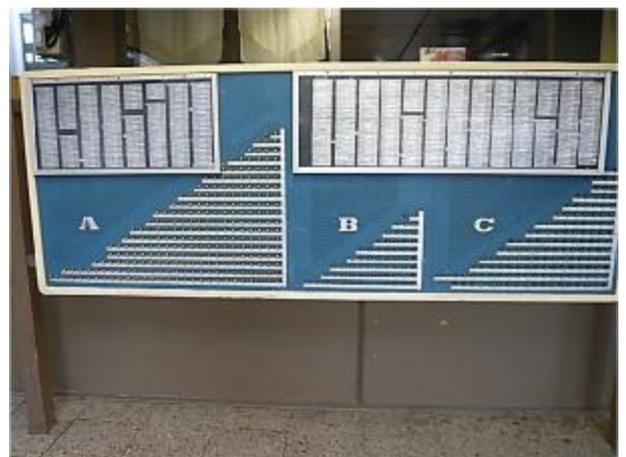
Ladenzentrum, Kundparkplatz v. Osten



Grundstückszugang v. Südwesten



Hauseingang v. Südwesten



Klingeltafel v. Südwesten

Außenaufnahmen



Ladenzentrum (exemplarisch) v. Nordwesten

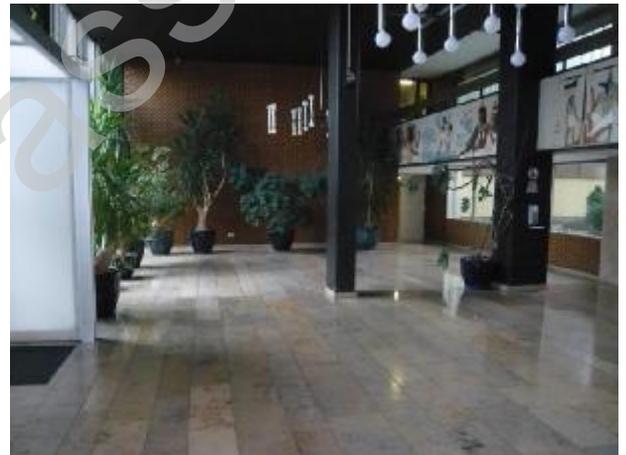


Hauseingang v. Südosten

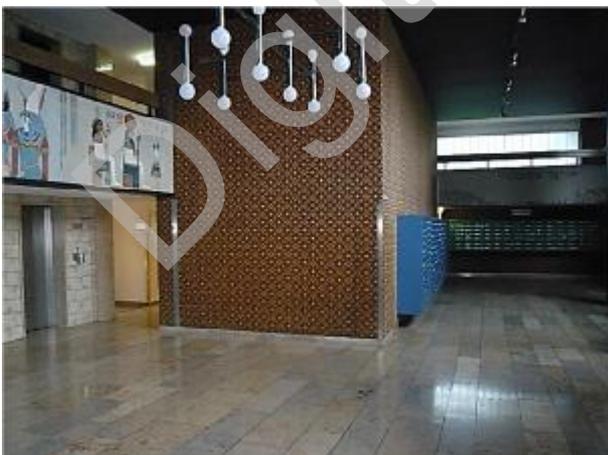
Gebäudeinnenaufnahmen



EG, Foyer



EG, Foyer



EG, Foyer



3. OG, Treppenhaus



3. OG, Treppenhaus



3. OG, Treppenhaus m. Putzschäden

Wohnungseingangstüre



Wohnungseingangstüre

UG, Treppenhaus (exemplarisch)



UG, Kellerabteile



UG, Kellerabteil (exemplarisch)



Ein-/Ausfahrt v. Südwesten



Tiefgarage (exemplarisch)



Tiefgarage (exemplarisch)



Betonschäden (exemplarisch)



Betonschäden (exemplarisch)



Stellplatz Nr. 677

Digitale Fassung