

GUTACHTEN

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



Wohnungseigentum

Schleißheimer Straße 63 a, 80797 München

102,214/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 1.

Verkehrswert: € 640.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)



Teileigentum

Schleißheimer Straße 63 a, 80797 München

½ Anteil an 4/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Duplex-Abstellplatz Nr. 14 (obere Parkebene).

Verkehrswert: € 18.000,00
(miet- und lastenfreien Zustand)

Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1517 K 207/24

Wertermittlungstichtag: 3. Juni 2025

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Verfasser: Dipl.-SV (DIA) Robert Liedtke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachtennummer: GA250255

Ausgefertigt am: 12.09.2025

Ausfertigung: Digitale Fassung mit qualifizierter Unterschrift

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	8
4.1	Grundbuchdaten	8
4.2	Standort und Lage	10
4.2.1	Makrolage	10
4.2.2	Mikrolage	11
4.3	Erschließungszustand	12
4.4	Grundstücksgestalt	12
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	12
4.4.2	Altlasten	12
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung.....	13
4.5.1	Wohn- und Nutzflächenaufstellung.....	14
4.5.2	Nutzer / Mietverhältnis	14
4.5.3	Hausgeld.....	15
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung.....	15
4.5.5	Gebäudeversicherung	15
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	16
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks.....	16
4.6.1	Erhaltungssatzungsgebiet	16
4.6.2	Sanierungsgebiet.....	17
4.6.3	Baugenehmigung.....	17
4.7	Denkmalschutz	18
5	Baubeschreibung	19
5.1	Bautechnische Beschreibung – Schleißheimer Straße 63 a	19
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 1	20
5.2	Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage.....	21
5.3	Zubehör.....	21
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	22
5.4.1	Energieeffizienz	22
5.5	Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen	22
5.5.1	Instandhaltungsrücklage.....	23
6	Beurteilung	24
6.1	Grundrissgestaltung.....	24
6.2	Belichtung / Belüftung.....	24
6.3	Bauzustand und Modernisierung	24
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse.....	25
6.5	Risiken	25
6.6	Marktsituation	26
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	27
8	Vergleichswertverfahren.....	28
8.1	Vorbemerkung	28
8.2	Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen.....	28
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	31
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	31
8.4	Vergleichswertberechnung	32
8.4.1	Wohnung Nr. 1.....	32
8.4.2	Duplexparker Nr. 14 – obere Stellplatzebene.....	33

9	Verkehrswert	34
9.1	Ergebnis.....	34
9.2	Versicherung und Urheberrecht	35
10	Anlagen zum Gutachten.....	36
10.1	Bilddokumentation	36
10.2	Flurkarte.....	42
10.3	Grundriss Erdgeschoss – Wohnung Nr. 1	43
10.4	Grundriss Kellergeschoss mit Tiefgarage.....	44
10.5	Auszug aus der Stadtkarte	45
10.6	Auszug aus der Umgebungskarte	46
10.7	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	47

1 Vorbemerkung

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

Im Rahmen des Ortstermins am **3. Juni 2025** konnte der unterzeichnende Sachverständige eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten vornehmen. Dies ermöglicht ihm, relativ sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjekts zu treffen. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

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

2 Haftung

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 05.11.2024 Aktenzeichen: 1517 K 207/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungstichtag	3. Juni 2025
Qualitätsstichtag	3. Juni 2025
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertenden Einheiten befinden sich in einem im Jahr 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhaus (Rückgebäude), bestehend aus 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage mit fünf Duplex-Abstellplätzen (10 Stellplätze). <u>(1) Wohnung Nr. 1:</u> Wohneinheit im Erdgeschoss links, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus drei Zimmern mit Küche, Diele und Bad. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 1 bezeichnete Kellerabteil. <u>(2) Duplex-Abstellplatz Nr. 14:</u> Gegenstand der Bewertung ist ½ Anteil am Duplex-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen Stellplatzebene.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 77,5 m² Wohnfläche rd. 5,0 m² Zuhörerraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 3. Juni 2025 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für den Sachverständigen: der Unterzeichner Mitarbeiterin - für die Verfahrensbeteiligten: Antragsgegnerin Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Von der Antragsgegnerin wurde es nicht gestattet, Innenbilder zu veröffentlichen.

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschriften – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 29.08.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigung nach Eingabeplan Nr. 80/01749/6 u. 80/04600/2 vom 18.12.1980;
- Eingabeplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 18.12.1980, Nr. 80/01749/6;
- Tekturplan zur Errichtung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage vom 17.04.1984, Nr. 84/01900/1;
- Baugenehmigungsbescheid zum Eingabeplan Nr. 81/00200/2 vom 09.04.1981
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 16.04.1981

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 08.07.1981 -URNr. 2536 samt Nachträgen vom 13.10.1981 – URNr. 4183 und 16.12.1981 – URNr. 5325;
- Aufteilungsplan zur Bescheinigung der Lokalbaukommission München (Tiefgarage, Keller- und Erdgeschoss);
- Kaufvertrag samt Nachtrag vom 25.03.1999 und 21.05.1999;
- Urkunde Über- und Unterbaurecht vom 12.03.1980 – URNr. 1557;
- Urkunde Geh- und Fahrrecht vom 29.04.1980 – URNr. 2654;
- Urkunde Verzicht auf Überbaurente vom 27.06.1980 – URNr. 3802;
- Urkunde Geh- und Fahrrecht vom 11.06.1981 – URNr. 4539;

Gutachterausschuss:

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

Wohnungseigentumsverwaltung:

- Einzeljahresabrechnung 2023 für Wohnung und Stellplatz
- Wirtschaftsplan 2024 für Wohnung und Stellplatz
- Energieausweis vom 09.05.2018
- Verwaltervertrag vom 24.06.2024
- Beschluss Sammlungen 2024 -2006
- Beschlussprotokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung von 2024, 2023, 2022

Sonstiges:

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

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

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Max-Vorstadt

Gemarkung

München, Sektion 3

Blatt

(1) Wohnung Nr. 1 Blatt 11552

(2) Duplex-Abstellplatz Nr. 14 Blatt 11565

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	4912/1	Schleißheimer Str. 63 a, Wohnhaus, Hofraum (VN 1392)	598 m ²

2 zu 1:

Geh- und Fahrrecht an Flst. 4910, eingetragen in Bd. 396 bis 398 Bl. 11235 bis 11300 Abt. II/3; vermerkt am 05.02.1981;

3 zu 1:

Geh- und Fahrrecht an Flst. 4910, eingetragen in Bd. 396 bis 398 Bl. 11235 bis 11300 Abt. II/6; vermerkt am 24.08.1981;

Miteigentumsanteil

(1) 102,214/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der mit Nr. 1 bezeichneten Wohnung nebst Kellerabteil.

(2) 4/1000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an den mit Nr. 14 bezeichneten Duplex-Abstellplatz. Es besteht 1/2-Anteil am Sondereigentum.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

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

Lfd. Nr. 1:

Geh- und Fahrrecht für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligungen vom 29.04.1980 und 11.06.1981 – URNr. 2654/80 und 4539/Notar Scholz; im Range vor Abt. III/1; eingetragen am 20.10.1981;

Lfd. Nr. 2:

Geh- und Fahrrecht sowie Überbau- und Unterbaurecht sowie Benützungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 4912 (Band 289 Blatt 7531); gemäß Bewilligung vom 12.03.1980 und 11.06.1981 – URNr. 1557, 4539/Notar Scholz; im Range vor Abt. III/1; eingetragen am 30.10.1981;

Lfd. Nr. 3:

Tiefgaragenzufahrts- Mitbenützungsrecht an der Tiefgarage für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 4912 (Band 289 Blatt 7531); gemäß Bewilligung vom 29.04.1980 und 11.06.1981 – URNr. 2654, 4539/Notar Scholz; im Range vor Abt. III/1; eingetragen am 30.10.1981;

Lfd. Nr. 4:

Verzicht auf Überbaurente für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 4912 (Band 289 Blatt 7531); gemäß Bewilligungen vom 27.06.1980 und 11.06.1981 – URNr. 3802, 4539 / Notar Scholz; im Range vor Abt. III/1; eingetragen am 30.10.1981;

Lfd. Nr. 5: gelöscht

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1517 K 207/2024); eingetragen am 29.08.2024.

➤ *Die unter den laufenden Nummern 1, 2, 3 und 4 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend vermerkt. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für die zu bewertenden Objekte dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.*

Lasten Abteilung III

Eventuell hier eingetragene Verbindlichkeiten werden in der Regel beim Verkauf gelöscht/getilgt oder durch Kaufpreisminderung ausgeglichen bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen daher nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unberücksichtigt.

Grundbuchausdruck vom

29.08.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

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

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 3,4 %¹ (Stand 06/2025), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

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

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

Mit mittlerweile rund 148.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Kommunale Kosten:²

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München:³

Kaufkraft München in € je Einwohner (2024):	36.461
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2024):	27.070
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2024):	970.646
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2024):	4,5 %

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

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

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Maxvorstadt im Stadtteil „Josephsplatz“, etwa zwei Kilometer nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtbezirk im Norden von Schwabing – West, im Westen von Neuhausen – Nymphenburg, im Osten von Schwabing – Freimann und im Südosten von Altstadt – Lehel. Im Süden grenzen die Bezirke Schwanthalerhöhe und Ludwigsvorstadt – Isarvorstadt an. Die Schleißheimer Straße endet in Richtung Süden auf Höhe Rottmannstraße und wird als Fußgängerweg zum Stiglmaierplatz fortgesetzt. In Richtung Norden kreuzt die Schleißheimer Straße in den Petuelring mit Anschlussmöglichkeit zum Mittleren Ring und führt weiter in den Norden bis Hasenberg.

Verkehrslage:

Die Schleißheimer Straße stellt in Schwabing eine Längsverbindung zwischen dem Stadtbezirk Maxvorstadt und dem Stadtbezirk Feldmoching - Hasenberg dar. In nördlicher Fahrtrichtung gelangt man über die Schleißheimer Straße nach etwa 2,5 Kilometer zum Mittleren Ring mit Anschlussmöglichkeiten im Norden an die Bundesstraße 13 und Autobahn 9. In südlicher Fahrtrichtung erreicht man nach etwa 700 m die Gabelsberger Straße, die auf Höhe der Pinakotheken in den Altstadttring einmündet.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die U-Bahnhaltestelle Josephsplatz liegt circa 500 Meter entfernt. Hier verkehrt die Linie U2 zwischen Feldmoching und Messestadt Ost sowie die Verstärkerlinie U8 zwischen Olympiazentrum und Neuperlach-Zentrum. Weiterhin stehen in der Görres-, Dachauer- und Hohenzollernstraße Straßenbahn- und Busverbindungen zur Verfügung.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Restaurants und Geschäfte für den täglichen Bedarf befinden sich in ausreichender Zahl im Stadtteilbezirk.

Schulen- und Kindergärten:

Im Stadtbezirk sind zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Alle Schulformen befinden sich in einem Umkreis von circa 1,5 Kilometer. Weiterhin sind im Bereich Maxvorstadt und Schwabing zahlreiche Universitäten und Fachhochschulen angesiedelt.

Lagebeurteilung:

In der Maxvorstadt sind noch viele alte Jugendstielhäuser, die größtenteils aufwendig saniert wurden, vorzufinden. Es ist das Münchner Museums-Viertel, das Zentrum der Kunst und das Zentrum der Wissenschaft. Gerade Akademiker und Studenten bevorzugen aufgrund der Nähe zu den Hochschulen und zahlreichen Cafés, Restaurants und Kneipen diesen Stadtbereich. Grünflächen zur Naherholung bieten der nördlich gelegene Olympia- und Luitpoldpark in circa 1,5 Kilometer Entfernung. Aber auch der Englische Garten ist mit dem Fahrrad schnell zu erreichen.

Insgesamt kann die Wohnlage, analog zur Wohnlagenkarte des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, als **gute Lage** klassifiziert werden.

4.3 Erschließungszustand

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

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

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

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Hinterliegergrundstück (Hammergrundstück), dass eine normale Höhenlage zu den angrenzenden Straßen aufweist. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über einen Hammerstiel zur Schleißheimer Straße. Die Straßenfrontbreite entlang der Schleißheimer Straße beträgt etwa 3,5 Meter.

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

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

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

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

4.4.2 Altlasten

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

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

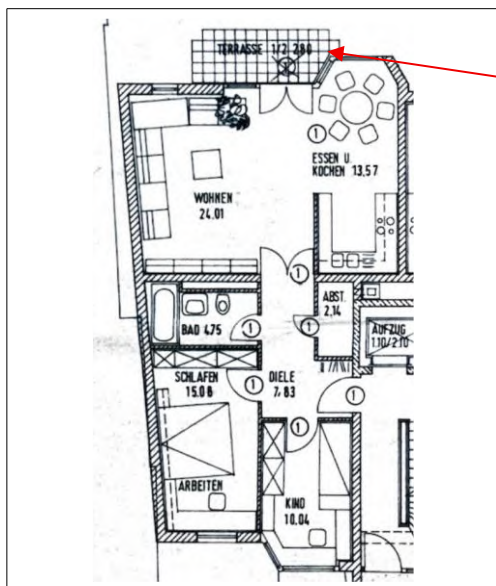
4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Sektion 3, Flurstück 4912/1, ist mit einem um 1982 fertiggestellten Mehrfamilienhaus in geschlossener Bauweise bebaut. Das viergeschossige Gebäude mit Keller und ausgebautem Dachgeschoss befindet sich in zweiter Baureihe zur Schleißheimer Straße.

Der Zugang zum Hauseingang des Gebäudes Schleißheimer Straße 63 a befindet sich rund 60 Meter von der Straße entfernt und wird über einen überbauten Durchgang im straßenseitigen Vordergebäude Schleißheimer Straße 61 erschlossen. Der Durchgang ist straßenseitig mit einem vollflächig geschlossenen Holzlamellentor mit integrierter Tür ausgestattet. Der Hauseingang Schleißheimer Straße 63 a mit Klingelanlage liegt an der Ostseite des Gebäudes.

Die hier zu bewertende Wohnung Nr. 1 liegt im Erdgeschoss links. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus. Eine Aufzugsanlage (KG – 4. OG) ist vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – zwei Wohnungen.

Angekommen in der Wohnung Nr. 1 betritt man zunächst die L-förmig angelegte Diele, von der aus mit Ausnahme der Küche alle Räume der Wohnung erschlossen werden. Nach Osten, zum Hauseingang orientiert, liegt das in den Plänen mit „Kind“ und „Schlafen“ bezeichnete Zimmer. Das Wohnzimmer zeigt hingegen nach Westen. Die Küche wurde, abweichend vom Plan, vom Wohnzimmer mit einer Wand abgetrennt und ist mit einer Schiebetür versehen. Das innenliegende Badezimmer mit bodengleicher Dusche wurde vor etwa drei Jahren saniert und ist zwischen dem Schlaf- und Wohnzimmer situiert. Zudem ist die Wohnung mit einer Abstellkammer ausgestattet.



Hinweis:

Die der Wohnung Nr. 1 vorgelagerte Terrasse (siehe Grundrissausschnitt aus dem Aufteilungsplan Nr. 80/121395) ist kein Bestandteil des hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung mit Keller Nr. 1).

Baulich nicht abgeschlossene Bereiche, wie beispielsweise eine erdgeschossige Terrasse, können kein Sondereigentum bilden. Daher wurde die mit einem Kreis gekennzeichnete arabische Ziffer „①“ sowohl in der 1. Ausfertigung als auch in der 2. Ausfertigung des Aufteilungsplans gestrichen.⁴ Gemäß vorliegender Teilungserklärung samt Nachträgen hierzu wurde an der Terrasse ebenfalls kein Sondernutzungsrecht gebildet.

Im Untergeschoss der Wohnanlage befinden sich neben dem Hausanschlussraum sowie sonstiger Technikräumen auch die zu den Wohnungen gehörenden Kellerabteile und diverse Gemeinschaftsräume (Wasch- und Trockenraum mit Münzautomaten). Der zur Wohnung gehörende Kellerraum Nr. 1 zeigt eine Größe von etwa 5 m² auf. Die Zwischen-Trennwände der einzelnen Kellerabteile und die Zugangstür sind als Metallgitter ausgeführt. Die vorgefundene Aufteilung der Kellerabteile weicht geringfügig vom Aufteilungsplan ab.

⁴ Die erste Ausfertigung des Aufteilungsplans wurde der Bauakte entnommen, die zweite Ausfertigung der Grundakte.

Befahren wird die Tiefgarage aus Richtung Osten von der Schleißheimer Straße. Die Tiefgaragenrampe mit automatischer Rolltoranlage befindet sich im Gebäude Schleißheimer Straße 63 und die Tiefgarage des Bewertungsobjekts wird über diese als Zufahrt befahren. Entsprechende Geh- und Fahrtrechte sind grundbuchlich gesichert. Gegenstand der Bewertung ist $\frac{1}{2}$ Anteil am Duplex-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage. Es besteht das Recht zur ausschließlichen Nutzung der oberen Stellplatzebene. Ein direkter Zugang vom Wohngebäude Schleißheimer Straße 63 a zur Tiefgarage erfolgt über eine Schleuse.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung nebst Kellerraum Nr. 1 sowie die Lage des Duplex-Abstellplatz Nr. 14 in der Tiefgarage ist den im Anhang beigefügten Aufteilungsplänen zu entnehmen.

4.5.1 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden dem vorliegenden Aufteilungsplan Nr. 80/121395 entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

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

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche		Ansatz	Gesamtfläche	
Wohnung Nr. 1	Diele	ca.	7,83 m ²			
	Abstellfläche	ca.	2,14 m ²			
	Bad	ca.	4,75 m ²			
	Essen und Kochen	ca.	13,57 m ²			
	Wohnen	ca.	24,10 m ²			
	Schlafen	ca.	15,08 m ²			
	Kind	ca.	10,04 m ²			
Zwischensumme					ca.	77,51 m ²
abzügl. Putz					ca.	0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)					ca.	77,51 m ²
zuzügl. Terrasse / Balkon			0,00 m ²	1/2	ca.	0,00 m ²
Wohnfläche					ca.	77,51 m²
					rd.	77,50 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 1	ca.	5,00 m ²		rd.	5,00 m²

4.5.2 Nutzer / Mietverhältnis

Wohnung Nr. 1:

Die Wohnung Nr. 1 war zum Wertermittlungsstichtag von einem der Miteigentümer selbst bewohnt. Mietverhältnisse bestanden nicht.

Duplex-Abstellplatz Nr. 14:

Der Duplex-Abstellplatz Nr. 14 (obere Stellplatzebene) war zum Wertermittlungszeitpunkt vermietet. Das Mietverhältnis begann am 01.06.2020 und wurde auf unbestimmte Zeit geschlossen. Der monatliche Mietzins beträgt laut Mietvertrag 100,00 EUR. Dies entspricht einer jährlichen Gesamtmiete von 1.200,00 EUR. Es handelt sich hierbei um die Bruttokaltmiete (inkl. Nebenkosten).

4.5.3 Hausgeld

Wohnung Nr. 1:

Dem Unterzeichner lag der Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Demnach beläuft sich die Jahreswohnlast auf 6.862,09 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 572,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 3.868,58 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 1.533,21 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

Duplex-Abstellplatz Nr. 14:

Gemäß vorliegendem Einzelwirtschaftsplan für das Jahr 2025 beläuft sich die Jahreswohnlast auf 173,09 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 15,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 130,17 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 30,00 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligung vom 08.07.1981 -URNr. 2536 samt Nachträgen vom 13.10.1981 -URNr. 4183 und 16.12.1981 -URNr. 5325.

Wohnung Nr. 1:

Sondernutzungsrechte wurden dem Sondereigentum Nr. 1 nicht eingeräumt.

Duplex-Abstellplatz Nr. 14:

Es besteht das alleinige und ausschließliche Benutzungsrecht an der oberen Stellplatzebene am Duplex-Abstellplatz Nr. 14.

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung von der Landeshauptstadt wurde am 16.04.1981 ausgestellt und ist nur in Verbindung mit dem Aufteilungsplan Nr. 80/121395 gültig.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Die Gebäudeversicherung bei der Allianz (GSV 70/3700/5378834/202) umfasst nach Angaben der WEG-Verwaltung die Gefahren Leitungswasser, Sturm und Hagel. Des Weiteren besteht bei der Versicherungskammer Bayern (LW-74-2133) eine Feuerversicherung.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

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

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

Der Flächennutzungsplan⁵ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines allgemeinen Wohngebiets (WA)⁶ mit vorrangigen Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt entlang der Schleißheimer Straße eine geschlossene Bebauung mit Wohn- und Geschäftshäusern mit bis zu sechs Vollgeschossen auf.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁷ einzustufen.

4.6.1 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebiets „Maxvorstadt/Josephsplatz“, in Kraft getreten am 07.07.2022.⁸

Auszug aus der Erhaltungssatzung „Maxvorstadt / Josephsplatz“

§ 1 Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

- (1) Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).*
- (2) Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 01.02.2022 (Maßstab 1:7500), ausgefertigt am 07.07.2022, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.*

⁵ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁶ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

⁷ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

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

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

- (1) *Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.*
- (2) *Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).*
- (3) *Eine Genehmigungs-, Zustimmung- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.*

§ 3 Antrag, Anzeige

- (1) *Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.*
- (2) *In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.*

4.6.2 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁹

4.6.3 Baugenehmigung

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

- Baugenehmigung samt Eingabeplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage vom 18.12.1980, Plan Nr. 01749/6
- Tekturplan zur Errichtung einer Wohnanlage mit Mehrfamilienhäusern und Tiefgarage mit Genehmigungsstempel vom 17.04.1984, Plan Nr. 01900/1
- Baugenehmigungsbescheid zum Eingabeplan Nr. 81/00200/2 vom 09.04.1981

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen und vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt. Der Unterzeichner weist darauf hin, dass die Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben.

⁹ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

4.7 Denkmalschutz

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

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege¹⁰ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um **keine Einzeldenkmäler**. Das Grundstück ist ebenfalls nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt auch nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

¹⁰ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

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

5.1 Bautechnische Beschreibung – Schleißheimer Straße 63 a

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus
Geschosse	4 Vollgeschosse mit ausgebautem Dachgeschoss, unterkellert
Baujahr	1982
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundament	Stampfbeton
Keller	Außenwände aus Stahlbeton, 25 - 60 cm stark; Innenwände aus Stahlbeton oder Mauerwerk, 24 cm stark
Decken	· Stahlbetondecken; · Eine Dämmung der untersten Geschossdecke ist bisher nicht erfolgt.
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk (Poroton), 30 cm stark
Fassade	Rauputz, hellgelb gestrichen (ohne Wärmedämmverbundsystem)
Innenwände	Wohnungstrenn- und tragende Innenwände aus Hochlochziegelmauerwerk, ca. 24 cm stark, nichttragende Wandelemente als Leichtbausteinwände oder Montagewände, ca. 8 cm;
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl als Sparrendach ausgeführt mit Dachziegeln in Rot, belüftete Dachkonstruktion; Schleppgauben,
Hauseingang / Treppenhaus	· Hauseingangstür als Komplettelement mit Alurahmentür (grün lackiert) mit Glasfüllung und feststehenden Seitenteil mit integrierter Briefkasten-, Klingel- und Sprechanlage; · Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste und Sockelplatten mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahlstabgeländer in schwarz;

	· Wände verputzt und hell gestrichen, teilweise bis circa 1,10 m Höhe mit Buntsteinputz;
Wohnungseingangstür	Glatte Türblätter mit Edelholzfurnier, Zylinderschloss, Spion, Panzerriegelschloss und Stahlzarge
Personenaufzug	Aufzugsanlage für Personenbeförderung vom Keller bis zum 4. Obergeschoss (8 Personen, 630 kg, Baujahr 1981, Umbaujahr 2022)
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und Warmwassererzeugung erfolgt über das Fernwärmenetz der Stadt München. Die einzelnen Räume der Wohnung werden mittels Rippenheizkörper mit Thermostatventil beheizt. Die Übergabestation befindet sich im Nachbargebäude Schleißheimer Straße 63 d (Flurstück 4910). Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung besteht ein Versorgungsvertrag mit der WEG Schleißheimer Straße 63, 63 b – d.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 1

Fenster	· Holzfenster- und Fenstertürelemente mit Isolierverglasung und Drehkippschlägen (Einbaujahr 1981), Fensterelement im Kinderzimmer mit einem Drehkippschlag und sonst Drehbeschlägen; · Fenstersicherungen an allen Fensterelementen; · Außenrollladen sind nicht vorhanden
Bodenbeläge	Parkett: Diele, Wohnzimmer, Abstellraum Fliesen: Küche (grau), Bad (sandsteinfarben) Teppich: Schlafzimmer, Kinderzimmer
Wandgestaltung	· Verputzt und gestrichen; · Nassbereich im Bad raumhoch mit Sandsteinfliesen oder hellblauen Bricks-Fliesen verkleidet; · Fliesenspiegel in der Küche, weiß;
Deckengestaltung	Verputzt (Spritzputz) und weiß gestrichen
Innentüren	Glatte Türblätter mit weißem Anstrich und Holzzarge; Türen raumhoch mit Oberlicht (Milchglas) ausgeführt; Tür zum Wohnzimmer zweiflügelig mit Glaseinsatz; sämtliche Türen wurden ca. 2015 renoviert, lackiert und am Türrahmen verbreitert.

Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit sieben Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist nicht verbaut. Klingel mit Türsprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	· Bad mit Hänge-WC nebst Unterputzspülkasten, Waschbecken mit Unterbauschrank, bodengleicher Dusche mit massiver Duschtrennwand; · Sanitärkeramik ist Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt; · Handtuchheizkörper; · mechanische Entlüftung; · Waschmaschinenanschluss ist im Bad nicht vorhanden; · Sanierung Badezimmer 2022
Rauchwarnmelder	Vorhanden

5.2 Bautechnische Beschreibung – Tiefgarage

Tiefgarage	Die Tiefgarage wurde in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Tiefgaragenboden zeigt einen Estrichbelag. Die Wände und Decken zeigen den Rohbeton. Die Tiefgarage wird über die Zufahrt der Hausnr. 61 befahren. Tiefgaragenzufahrts- und Mitbenutzungsrechte wurden vereinbart. Garagentor als Rollgittertor aus Aluminium mit Elektroantrieb. Laut Typenschild der Firma Otto Wöhr GmbH Auto-Parksysteme hat die obere Stellplatzebene eine Tragkraft von 2.000 kg bei einer max. Radlast von 500 kg und ist für Fahrzeuge mit einer Länge von max. 5.000 mm, einer max. Breite (ohne Außenspiegel) von 1.900 mm und einer Höhe von 1.500 mm geeignet.
------------	--

5.3 Zubehör

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

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile mit weißen Fronten und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff mit grauer Oberfläche, sieben Hängeschränken und diversen Elektrogeräten (Herd mit 4 Kochzonen, Geschirrspülmaschine, Backofen, Dunstabzugshaube).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen und Einbauschränke haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 bis 25 Jahren. Die Einbauten stammen nach Aussage der Verfahrensbeteiligten aus dem Jahr 1999 und sind somit über 25 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

5.4.1 Energieeffizienz¹¹

Für das Gebäude wurde am 10.09.2019 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 106,1 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 137,9 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „D“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nicht durchgeführt.

5.5 Instandhaltungsstau / Sanierungsmaßnahmen

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

Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand und vermittelt den typischen Charakter eines 80er Jahre Hauses. Am Gemeinschaftseigentum konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegenden Protokollen (2024, 2023 und 2022) regelmäßig durchgeführt.

Die Hausverwaltung informiert, dass die Versicherung den Sturmschaden vom 01.06.2024 am Dach nicht anerkannt hat, da die Windstärke an den Tagen in der Umgebung nicht die Stärke 8 erreicht hat. Geplant ist daher möglicherweise eine Dachsanierung. In welchem Ausmaß muss, auch durch die Heranziehung eines Energieberaters jedoch geprüft werden. Eine Sanierung des Dachs ist aufgrund des geringen Rücklagenbestands nur über eine Sonderumlage finanzierbar.

Aufgrund anstehender Instandhaltungsmaßnahmen wurde im Jahr 2024 beschlossen, eine Instandhaltungsrücklage pro Jahr von 15.000 Euro zu bilden. Der Finanzbedarf wird derzeit durch

¹¹ Aufgrund des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) gelten verschärfte Anforderungen an den Wärmeschutz auch bei bestehenden Gebäuden, die bei Eigentümerwechsel, Umbau oder Sanierung zu beachten sind.

Sonderumlagen gedeckt. Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung soll auf der Eigentümerversammlung im Jahr 2025 eine weitere Sonderumlage gebildet werden, um die laufenden Kosten zu decken.

Die Tiefgarage bei den Häusern Schleißheimer Straße 63, 63 b – d wurde im Jahr 2024/2025 saniert. Dabei konnte für den Tiefgaragen-Bauabschnitt Schleißheimer Straße 63 a nur ein Lüftungsschacht realisiert werden. Nach Angaben der WEG-Verwaltung soll bei der nächsten Eigentümerversammlung beschlossen werden, eine CO-Langzeitmessung im Bereich der Tiefgarage durchzuführen, um die Wirksamkeit der Lüftung zu überprüfen und die Betriebserlaubnis zu gewährleisten.

Wohnungseigentum:

Die Wohnung weist deutliche Gebrauchsspuren auf. Schönheitsreparaturen wurden seit vielen Jahren nicht mehr durchgeführt – abgesehen vom Neuanstrich der Innentüren. Die Teppichböden im Schlaf- und Kinderzimmer sind verschlissen und müssen ausgetauscht werden. Auch der Parkettboden weist nutzungsbedingte Abnutzungserscheinungen auf.

Sowohl im Schlaf- als auch im Wohnzimmer konnten typische Verfärbungen an den Außenwänden und an der Decke festgestellt werden, die auf Stockfleckenbildung hindeuten. Diese entstehen in der Regel durch eine zu hohe Luftfeuchtigkeit sowie eine unzureichende Belüftung und Beheizung der Räume. Auch die Silikonfugen der Fensterelemente sind mit Schimmel befallen und müssen erneuert werden. Die genaue Ursache der Schimmelbildung konnte vom Unterzeichner während der Ortsbegehung jedoch nicht ermittelt werden. An der südlichen Außenwand der Wohnung verläuft ein Hausdurchgang (Schleißheimer Straße 59 a), der augenscheinlich lückenlos gedämmt ist. Inwieweit hier Wärmebrücken vorhanden sind, kann nur durch ein Thermografieverfahren ermittelt werden.

Im Zuge der Neuvermietung sind daher Malerarbeiten an den Wand- und Deckenflächen durchzuführen, Bohrlöcher zu schließen und die Silikonfugen an den Fensterelementen sowie die Teppichböden zu erneuern. Darüber hinaus ist eine Behandlung der Stockflecken im Schlaf- und Wohnzimmer erforderlich. Die Elektroinstallation stammt aus dem Erbauungsjahr und wurde ohne FI-Schutzschalter ausgeführt. Sie erfüllt damit nicht mehr die gegenwärtigen technischen Anforderungen.

5.5.1 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage beläuft sich laut Jahresabrechnung 2024 zum Stichtag 31.12.2024 auf insgesamt 12.011,64 EUR.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht noch den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Dreipersonenhaushalt. So sind mit Ausnahme der Küche alle Räumlichkeiten von der Diele aus begehbar und weisen weitestgehend die nötigen Stellflächen auf. Die Küche ist mit circa 13,6 m² ausreichend groß, um einen Tisch mit Bestuhlung zu stellen. Das Bad hingegen ist etwas zu klein dimensioniert für die Anzahl an Zimmer und ohne Badewanne ausgestattet. Positiv ist das Vorhandensein eines Abstellraums. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil mit einer Fläche von rund 5 m².

Von Nachteil ist, dass für das Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung mit Keller Nr. 1) kein Sondernutzungsrecht an einer Terrasse oder an einem Gartenanteil begründet wurde. Erwähnenswert ist jedoch, dass die dem Wohnzimmer vorgelagerte Terrasse seit vielen Jahren von den Bewohnern der Wohnung Nr. 1 genutzt wird. Gleiches gilt für die Wohnung Nr. 2. Eine vertragliche Vereinbarung zu Nutzung besteht nach Angaben der Verfahrensbeteiligten und der WEG-Verwaltung nicht.

Der obere Einstellplatz im Duplex-Abstellplatz Nr. 14 ist ausschließlich für Personenkraftwagen zugelassen, die die folgenden Höchstmaße nicht überschreiten: Fahrzeughöhe bis 1,50 m, Fahrzeugbreite (ohne Außenspiegel) bis 1,90 m sowie Fahrzeuglänge bis 5,0 m. Kombifahrzeuge sind dort nicht zugelassen.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und ist von Osten und Westen belichtet. Nach Osten zum Innenhof orientiert liegen die beiden Schlafzimmer. Das Wohnzimmer samt Küche sind nach Westen ausgerichtet. Innenliegend und somit künstlich belichtet werden müssen die Diele, der Abstellraum und das Bad. Aufgrund der umliegenden Bebauung und des dichten Baumbestands werden sowohl die Zimmer auf der Ost- als auch auf der Westseite fast ganzjährig verschattet.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen, der Lage im Erdgeschoss des Rückgebäudes sowie der Anzahl innenliegender Räume nur von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Im Bad ist eine mechanische Entlüftungsanlage vorhanden.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Es wurden im Laufe der Jahre immer wieder kleinere Instandhaltungs- und Sanierungsarbeiten am Gebäude durchgeführt, sodass das Gebäude einen durchschnittlichen Erhaltungszustand aufweist. Größere Modernisierungsmaßnahmen, auch zur Steigerung der Energieeffizienz, wurden jedoch bisher nicht durchgeführt. Aufgrund der geringen Höhe der Rücklagen kann der Finanzbedarf derzeit nur durch Sonderumlagen gedeckt werden.

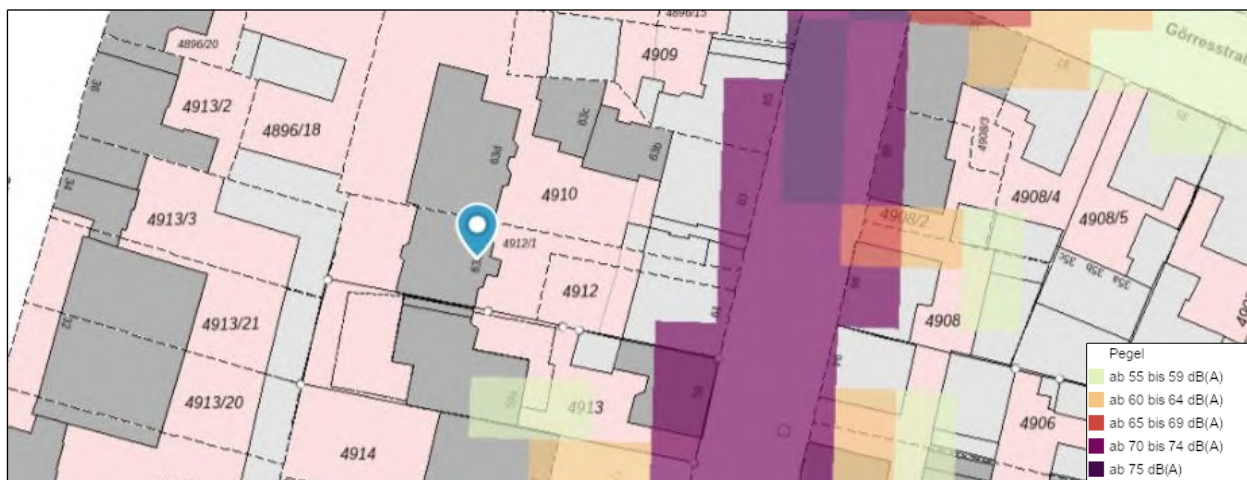
Abgesehen vom bereits sanierten Badezimmer befindet sich die Wohnung in einem gebrauchten Zustand und entspricht dem Stand der Erbauung. Sie verfügt über einen mittleren

Ausstattungsstandard. Da weder eine Kellerdeckendämmung noch eine Fußbodenheizung vorhanden sind, muss mit Wärmeverlusten und einer daraus resultierenden Verschlechterung des Raumklimas gerechnet werden.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw., konnten beim Besichtigungstermin, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms, nicht festgestellt werden. Der Verkehrslärm der Schleißheimer Straße wird durch die in erster Baureihe stehenden Gebäude weitgehend abgeschirmt.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt:



6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

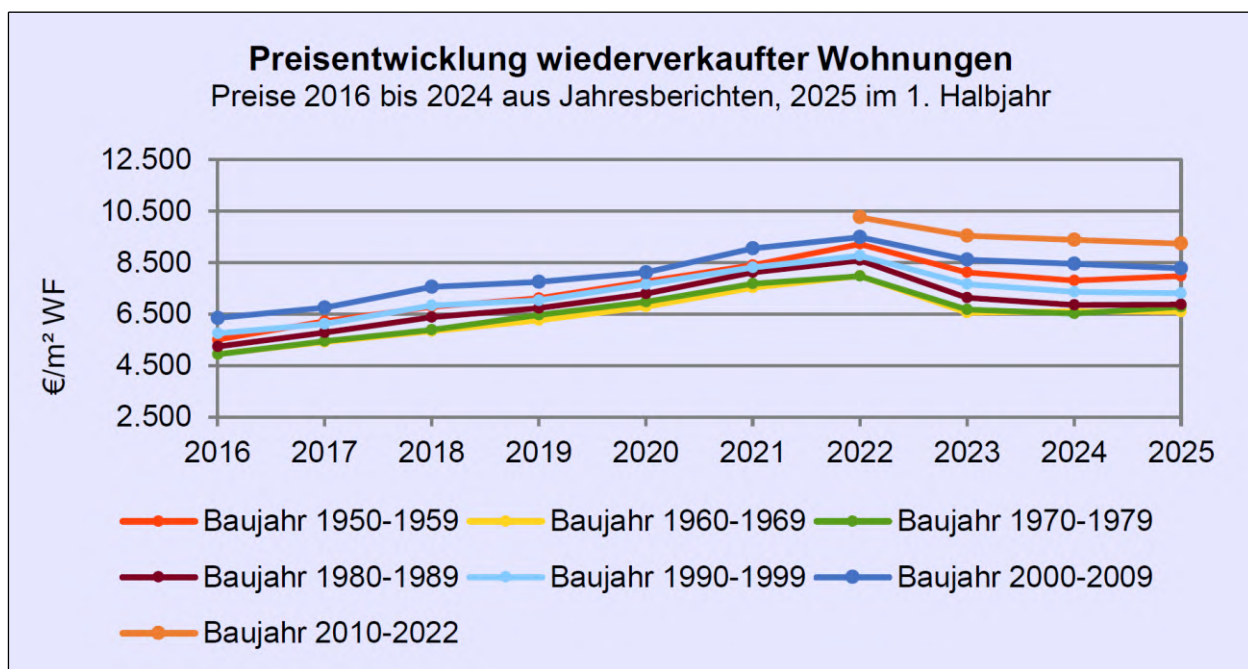
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden bis stagnierenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

6.6 Marktsituation

Auf dem Münchner Immobilienmarkt konnte im Jahr 2024 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem Jahr 2023 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2024 war ein deutlicher Anstieg der Vertragsanzahl (plus 34 %) und des Geldumsatzes (plus 51 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Im ersten Halbjahr 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13 % gestiegen. Der Geldumsatz ist zum Vorjahreszeitraum um minus 6 % zurückgegangen und lag bei insgesamt rd. 4,9 Mrd. Euro.

Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 3 % auf. Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Rückgangsrate für Wiederverkäufe noch bei minus 13 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Unterzeichner verweist auf die nachfolgende Grafik aus dem Halbjahresreport 2025 des Gutachterausschusses der LHST München zur Preisentwicklung wiederverkaufter Wohnungen für durchschnittliche und gute Wohnlagen.



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

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

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

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

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

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

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

Im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird auftragsgemäß von einem mietfreien Zustand ohne Berücksichtigung mietvertraglicher Bindungen ausgegangen, sodass ein eventuelles Mietverhältnis keinen Einfluss auf die Bewertung nimmt.

8.2 Vergleichspreisauskünfte für Wohnungen

Dem Sachverständigen wurden vom örtlichen Gutachterausschuss insgesamt acht Verkaufsfälle für Wohnungseigentum und drei Verkaufsfälle für Teileigentum (Stellplätze) mitgeteilt.

Lage:

Sieben Vergleichsobjekte befinden sich, wie auch das Bewertungsobjekt, in einer guten Wohnlage. Ein weiteres Vergleichsobjekt ist nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses einer guten zentralen Wohnlage zuzuordnen. Da die Lagekriterien voneinander abweichen, müssen diesbezüglich Korrekturen vorgenommen werden.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 5 %¹² gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Im vorliegenden Fall wurde eine Vergleichswohnung im vermieteten Zustand veräußert. Die monatlich erzielte Miete kann als marktüblich angesehen werden. Über die Dauer der Mietbindung liegen keine Informationen vor. Um eine Vergleichbarkeit herzustellen, wurde ein Aufschlag von 5 % auf den Kaufpreis der lfd. Nr. 6 vorgenommen.

Zeitpunkt Verkauf:

Nach Auswertungen des Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen (Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 13 % im Jahr 2023 und von minus 2 % im Jahr 2024 auf.

Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 13 % im Jahr 2023 und von 3 % im 1. Halbjahr 2024 vorgenommen. Im

¹² Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

2. Halbjahr 2024 sowie im 1. Halbjahr 2025 scheinen die Preise nach den veröffentlichten Zahlen des örtlichen Gutachterausschuss zu stagnieren. Dabei wird jeweils ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

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

Am Gebäude Schleißheimer Straße 63 a wurden nur einzelne Sanierungen – im Rahmen der Instandhaltung – vorgenommen. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenem Ermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

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

Die Renovierungsstufe der Wohnung Nr. 1 kann mit einfach – durchschnittlich, teilweise renoviert angenommen werden. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigenem Ermessen, da vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

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

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

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

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen							
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Wohn- lage	Kaufpreis pro m²
1	Mai 25	49 m²	nicht vermietet	1985	1. OG	G	9.630 €
2	Feb 25	66 m²	nicht vermietet	1981	3. OG	G	9.076 €
3	Feb 25	85 m²	nicht vermietet	1981	ME	G	9.921 €
4	Feb 25	105 m²	nicht vermietet	1981	UN	G	8.095 €
5	Sep 24	72 m²	nicht vermietet	1984	EG	G	8.996 €
6	Mrz 24	54 m²	vermietet	1979	2. OG	GZ	9.222 €
7	Jun 23	92 m²	nicht vermietet	1981	1. OG	G	9.963 €
8	Mai 23	94 m²	nicht vermietet	1981	3. OG	G	9.660 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							9.320 €

Korrekturen											
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/ Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag
1	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%
2	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-4%
3	0%	0%	0%	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-10%
4	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
5	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
6	-5%	0%	-3%	0%	2%	0%	-2%	-1%	0%	5%	-4%
7	0%	0%	-2%	-5%	0%	0%	-11%	0%	0%	0%	-18%
8	0%	0%	-4%	0%	0%	0%	-11%	0%	0%	0%	-15%

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	9.437 €
Vergleichsobjekt 2	8.713 €
Vergleichsobjekt 3	8.929 €
Vergleichsobjekt 4	8.095 €
Vergleichsobjekt 5	8.996 €
Vergleichsobjekt 6	8.853 €
Vergleichsobjekt 7	8.170 €
Vergleichsobjekt 8	8.211 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	
	8.676 €
Standardabweichung	476 €
Variationskoeffizient	5,49%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne (Bandbreite) der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 8.095,- EUR bis 9.437,- EUR.

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

Basiswert Wohnung Nr. 1 = 8.500,- €/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Vergleichspreisauskünfte - Garage						
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Garagentyp	Lage	Vermietet	Baujahr	Kaufpreis pro m ²
1	Feb 25	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	D	vermietet	1981	15.000 €
2	Jan 25	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	G	nicht vermietet	1985	12.000 €
3	Jul 23	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	G	nicht vermietet	1972	20.000 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)						15.667 €

Korrekturen						
lfd. Nr.	Lage	Garagentyp	Baujahr	Zeitpunkt Verkauf	Vermietung	Zu-/Ab-schlag
1	0%	10%	0%	0%	0%	10%
2	0%	10%	0%	0%	0%	10%
3	0%	10%	5%	0%	0%	15%

Bereinigter Vergleichspreis	
Vergleichsobjekt 1	16.500 €
Vergleichsobjekt 2	13.200 €
Vergleichsobjekt 3	23.000 €
Arithmetischer Mittelwert	17.567 €
Standardabweichung	4.071 €
Variationskoeffizient	23,18%

Indirekter Vergleich (Auswertung Gutachterausschuss):

Dem Jahresmarktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass Doppel-/Mehrfachparker in der Baujahresgruppe 1980 bis 1999 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen – über das gesamte Stadtgebiet – wie folgt veräußert wurden:

Ø Kaufpreis	Preisspanne
19.000 EUR	10.000 – 25.000 EUR

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte lässt sich für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und des vorgefundenen Zustands der Tiefgarage, folgender Basiswert in Ansatz bringen:

Basiswert Duplex-Abstellplatz Nr. 14 (obere Stellplatzebene) = 18.000,- EUR

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Instandhaltungs-/Renovierungsstau:¹³

Wie bereits unter Punkt 5.5 Instandhaltungsstau dargestellt, zeigt die Wohnung Nr. 1 in zwei Zimmern (Schlafen und Wohnen) eine Stockfleckenbildung auf. Die genaue Ursache konnte hierzu nicht ermittelt werden.

Vor einer Neuvermietung ist eine Erneuerung der abgewohnten und stark verschmutzten Bodenbeläge (Schlafen und Kind) erforderlich. Zudem sind Instandsetzungsmaßnahmen und Schönheitsreparaturen im Bereich der Fensterelemente (Erneuerung der Silikonfugen) sowie der Wand- und Deckenflächen durchzuführen. Dies umfasst eine malerische Instandsetzung von Wandflächen, Deckenflächen und Fensterrahmen sowie das Schließen der Bohrlöcher. Darüber hinaus ist eine Behandlung der Stockflecken im Schlaf- und Wohnzimmer erforderlich.

Für die Instandsetzungsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von 300,- EUR/m² Wohnfläche, mithin rund **23.000,00 EUR** (300 €/m² × 75,5 m²) in Abzug gebracht.

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

8.4 Vergleichswertberechnung

8.4.1 Wohnung Nr. 1

Wohnung inkl. Kellerraum

77,50 m ² Wohnfläche	x	8.500,00 €/m ² Basiswert	658.750 €
vorläufiger Vergleichswert			658.750 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandsetzungsmaßnahmen	pauschal	-23.000 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
aus dem vorl. VW		

Vergleichswert	635.750 €
Vergleichswert gerundet	640.000 €

¹³ Der vorgenommene Wertabschlag entspricht nicht zwingend den tatsächlich aufzuwendenden Kosten, sondern ist vielmehr als Marktberücksichtigung anzusehen, welche sowohl unter- als auch oberhalb der tatsächlichen Beseitigungskosten liegen kann. Der Wertabschlag dient lediglich dem Zweck der Wertermittlung des Objektes, wobei eine 100 %-ige Genauigkeit nicht erforderlich und auch nicht möglich ist, da bspw. das Risiko von den Interessenten unterschiedlich bewertet wird, und zudem eine genaue Bestimmung der verwendeten Materialien und die Art und Weise wie eine Instandsetzung/Sanierung durchgeführt wird, nicht im Vorfeld erfolgen kann, dies aber erheblichen Einfluss auf die entstehenden Kosten hat. Der Sachverständige empfiehlt daher vor Durchführung der notwendigen Renovierungsmaßnahmen eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung.

8.4.2 Duplexparker Nr. 14 – obere Stellplatzebene

Mehrfachparker

1	x	Stellplatz	x	18.000,00 €	Basiswert	18.000 €
---	---	------------	---	-------------	-----------	----------

vorläufiger Vergleichswert	18.000 €
-----------------------------------	-----------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
----------------------------------	----------	-----

- Marktanpassung	0,0%	0 €
------------------	------	-----

aus dem vorl. VW

Vergleichswert	18.000 €
----------------	----------

Vergleichswert gerundet	18.000 €
--------------------------------	-----------------

9 Verkehrswert

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

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

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

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

9.1 Ergebnis

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

(1) Wohnung nebst Keller Nr. 1:

€ 640.000,00

in Worten: Euro sechshundertvierzigtausend

(2) 1/2 - Anteil an dem Duplex-Abstellplatz Nr. 14 (obere Stellplatzebene):

€ 18.000,00

in Worten: Euro achtzehntausend

9.2 Versicherung und Urheberrecht

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

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

München, 12.09.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Ansicht von der Schleißheimer Straße – Der Pfeil deutet auf den überbauten Durchgang im Haus Schleißheimer Straße 59 zur Hausnummer 63 a. Rechts daneben liegt die Zufahrt zur Tiefgarage im Haus Schleißheimer Straße 63.



Durchgang Schleißheimer Straße 59 mit Blick in Richtung Straße.



Blick vom gemeinschaftlichen Gehweg auf dem Flurstück 4910 (Schleißheimer Straße 63, 63 a – d). Der Pfeil deutet auf den Hauseingang Schleißheimer Straße 63 a.



Blick vom Innenhof auf das Gebäude Schleißheimer Straße 63 a – Ostfassade. Links vom Hauseingang liegen die Fensterelemente des Kinder- und Schlafzimmers.



Blick vom Gemeinschaftsgarten – Westfassade. Der Pfeil deutet auf das Küchenfenster der Wohnung Nr. 1.



Blick auf das Küchen- und Wohnzimmerfenster.



Windfang



Treppenhausflur Erdgeschoss



Wohnungseingangstür Wohnung Nr. 1



Stockflecken im Bereich des Fenster-
rahmens im Wohnzimmer



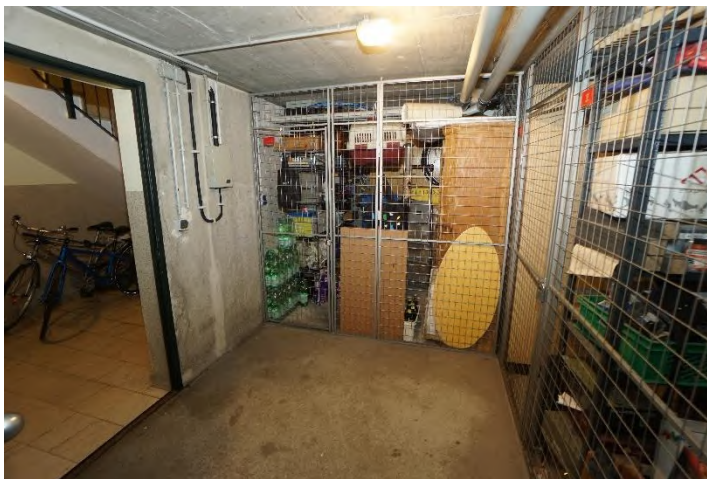
Stockfleckenbildung an der Decke im
Wohnzimmer



Stockfleckenbildung an der Außen-
wand zum Hausdurchgang Schleiß-
heimer Straße 59 a.



Fahrradraum



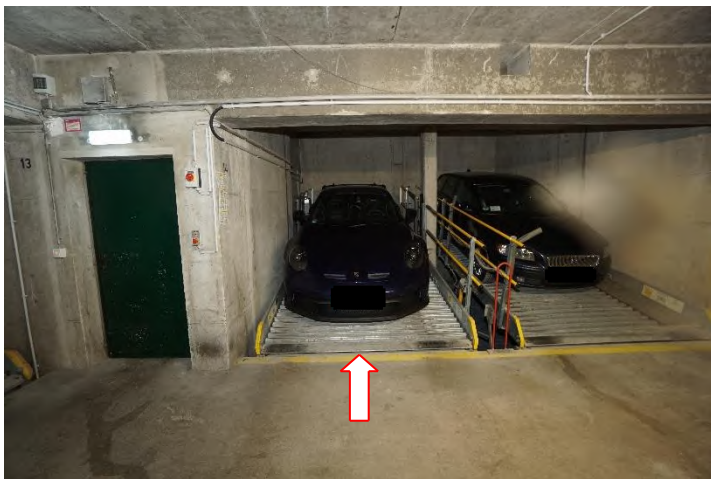
Kellerabteil Nr. 1



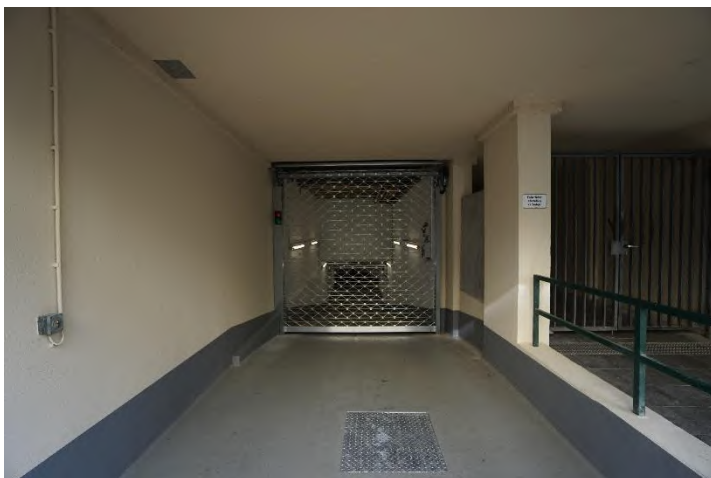
Wasch- und Trockenraum mit Münz-
automaten



Tiefgarage Schleißheimer Straße 63 a

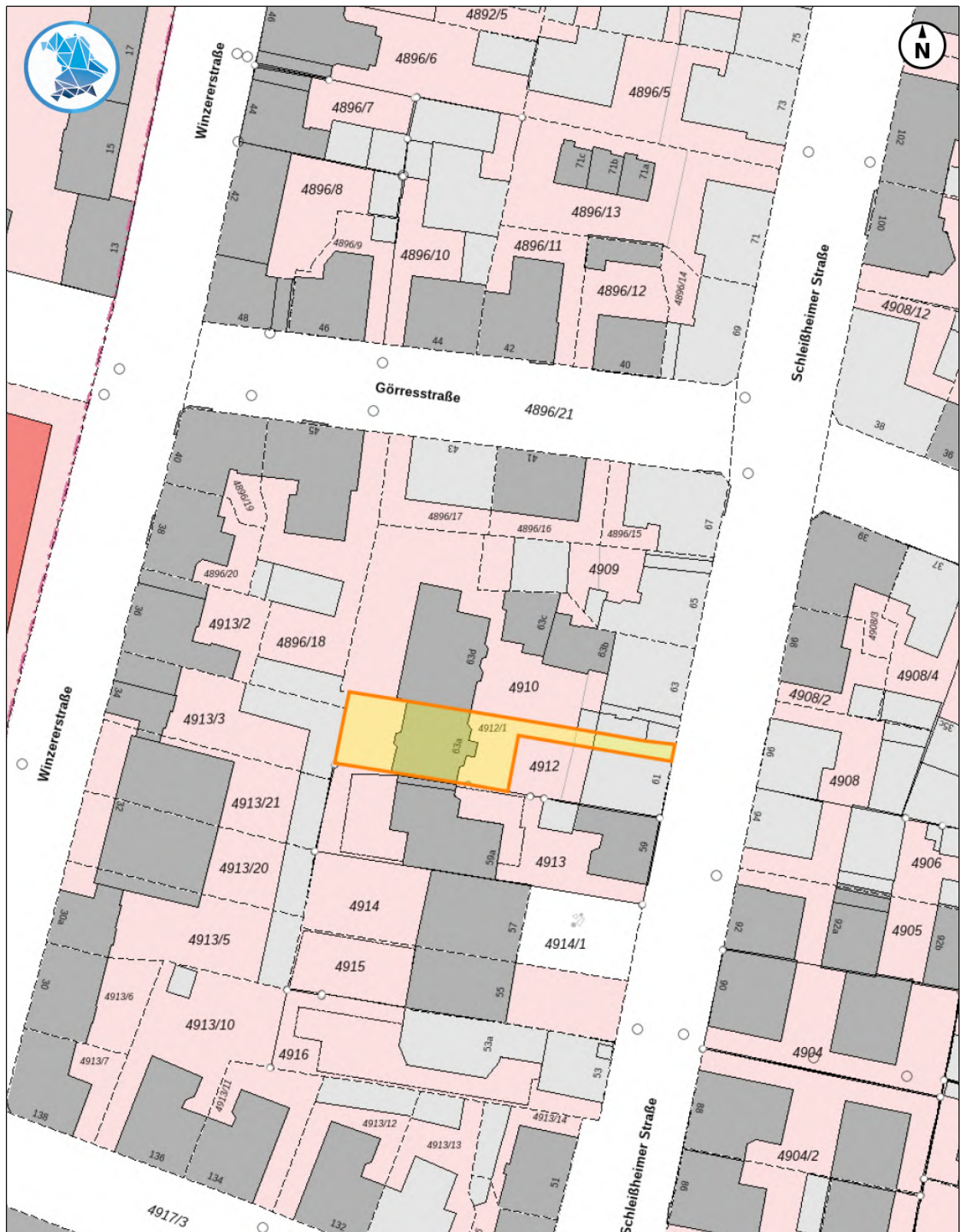


Duplex-Abstellplatz Nr. 14 – obere Stellplatzebene



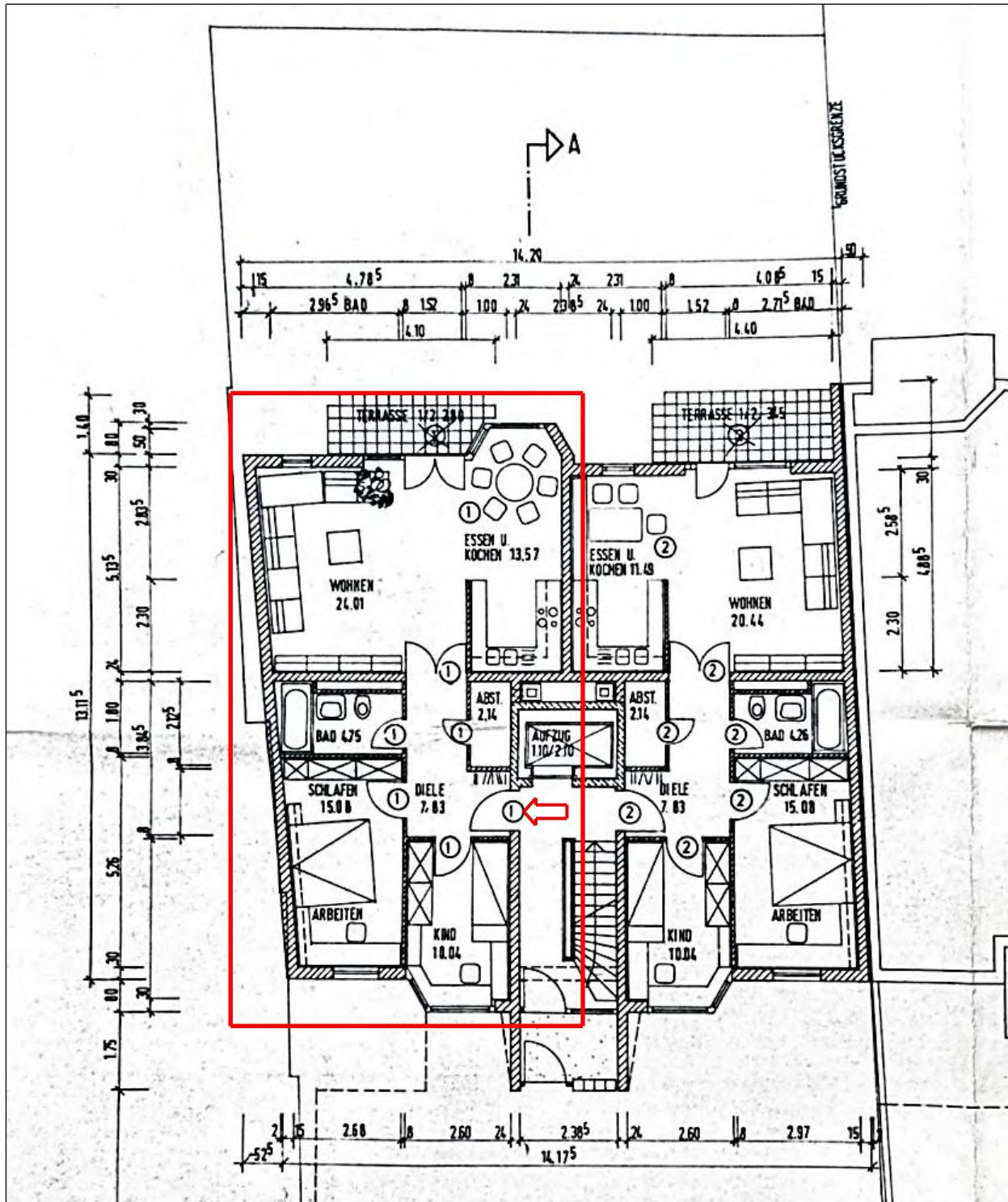
Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage im Haus Schleißheimer Straße 63

10.2 Flurkarte¹⁴



¹⁴ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

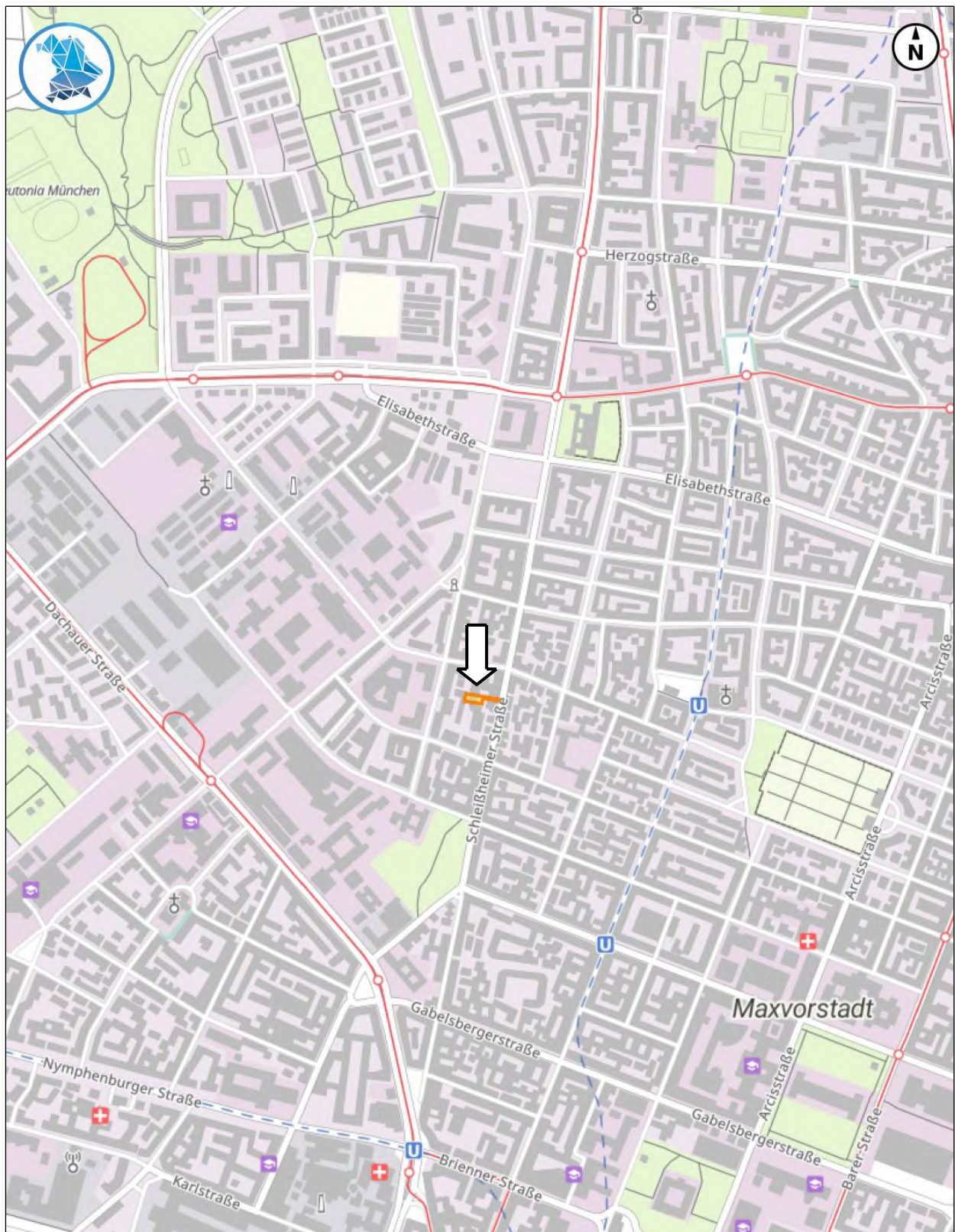
10.3 Grundriss Erdgeschoss¹⁵ – Wohnung Nr. 1



Hinweis: Die der Wohnung Nr. 1 vorgelagerte Terrasse ist kein Bestandteil des hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 1 (Wohnung mit Keller Nr. 1).

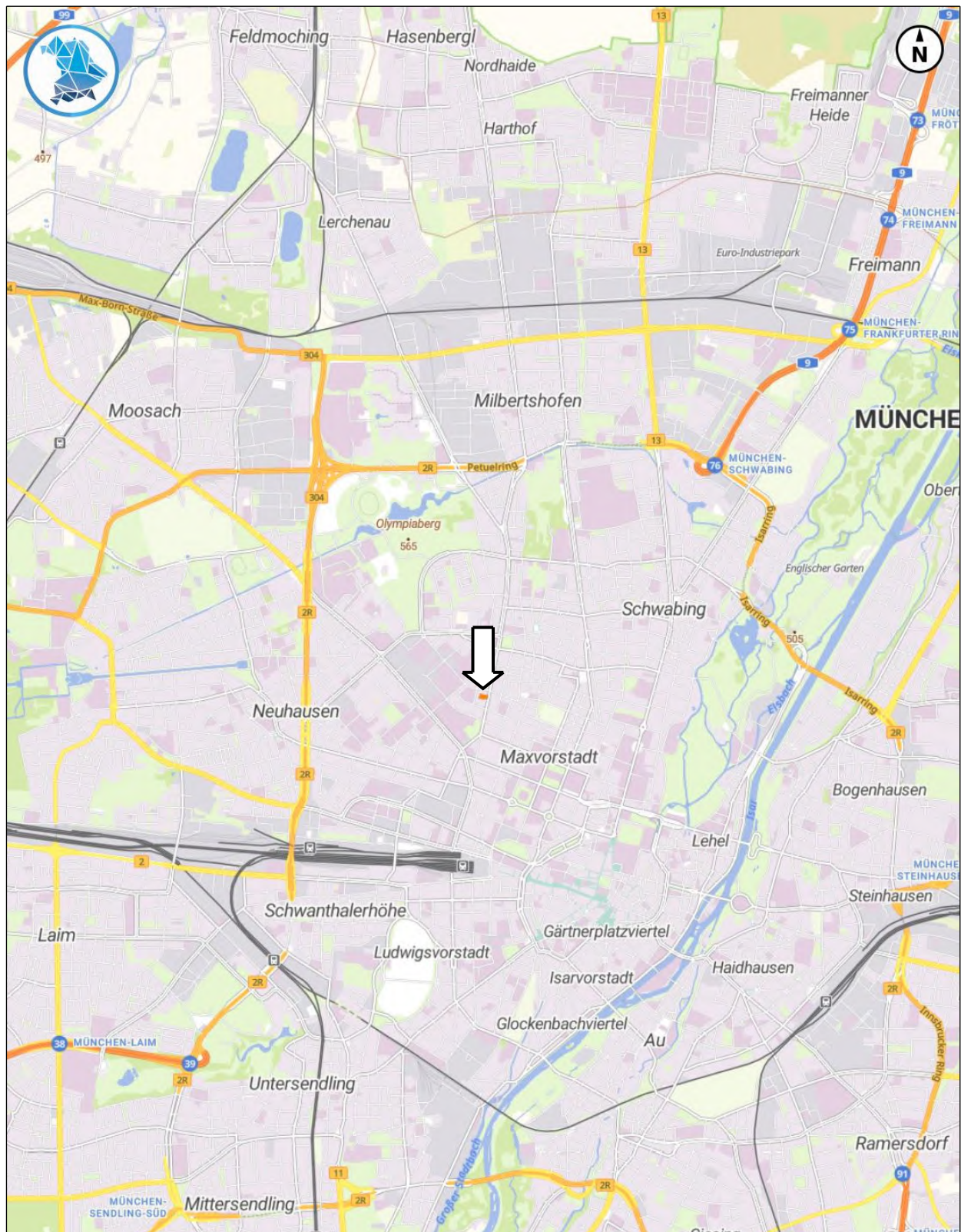
¹⁵ Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 80/121395 vom 16.04.1981

10.5 Auszug aus der Stadtkarte¹⁷



¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.6 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁸



¹⁸ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

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

Kleiber

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

Kleiber

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

Schwirley, Dickersbach

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

Ross, Brachmann, Holzer

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

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**