



Von der IHK für München und Oberbayern öff. bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der 4-Zi.-Wohnung Nr. 234 mit Kellerabteil
und TG-Stellplatz Nr. 1020 u.r. auf Vierfachparker
im Mehrfamilienwohnhaus Seumestr. 7
81379 München (Obersendling)

Auftraggeber: Amtsgericht München
Wertermittlungsstichtag: 19.02.2025

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1517 K 312/24

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan u. Luftbild	6

Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber	7
1.2 Auftrag	7
1.3 Wertermittlungsstichtag.....	7
1.4 Objekte	7
1.5 Eigentümer	8
1.6 Unterlagen	8
1.7 Ermittlungen	9
1.8 Hausverwaltung.....	9
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	9
1.10 Ortstermin	9
2. Technische Daten.....	10
2.1 Grundstücke	10
2.2 Eigentümergemeinschaften	10
2.3 Wertrelevante Sanierungen	11
2.4 Wohnung Nr. 234.....	11
2.5 TG-Stellplatz 1020 u.r.....	11
3. Grundbücher	12
3.1 Wohnung.....	12
3.2 TG-Stellplatz.....	14
3.3 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung.....	15
4. Lagebeschreibung.....	16
4.1 München.....	16
4.2 Obersendling.....	16
4.3 Grundstückslage	17
4.4 Verkehrslage	17
4.5 Wohnlage	17
4.6 Nachbarbebauung	17
5. Grundstücksbeschreibung	18
5.1 Erschließung.....	18
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	18
5.3 Bebauung.....	18
5.4 Außenanlagen	18
5.5 Bebaubarkeit	19
6. Gebäudebeschreibung.....	20
6.1 Mehrfamilienhaus Seumestr. 7.....	20
6.2 Tiefgarage.....	21
6.3 Mängel und Schäden	22

7. Beschreibung der Einheiten.....	23
7.1 Wohnung Nr. 234.....	23
7.2 TG-Stellplatz Nr. 1020 u.r.....	25
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	26
8.1 Nutzer.....	26
8.2 Bewirtschaftungskosten	26
8.3 Rücklagen	27
8.4 Grundsteuer	27
8.5 Brandversicherung.....	27
8.6 Energieausweis Wohnhaus.....	27
9. Wertberechnung.....	28
9.1 Marktlage.....	28
9.2 Bewertungsverfahren	28
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	29
9.4 Vergleichswert TG-Stellplatz.....	33
9.5 Verkehrswerte.....	34
10. Zusammenfassung.....	35

Anlagen:

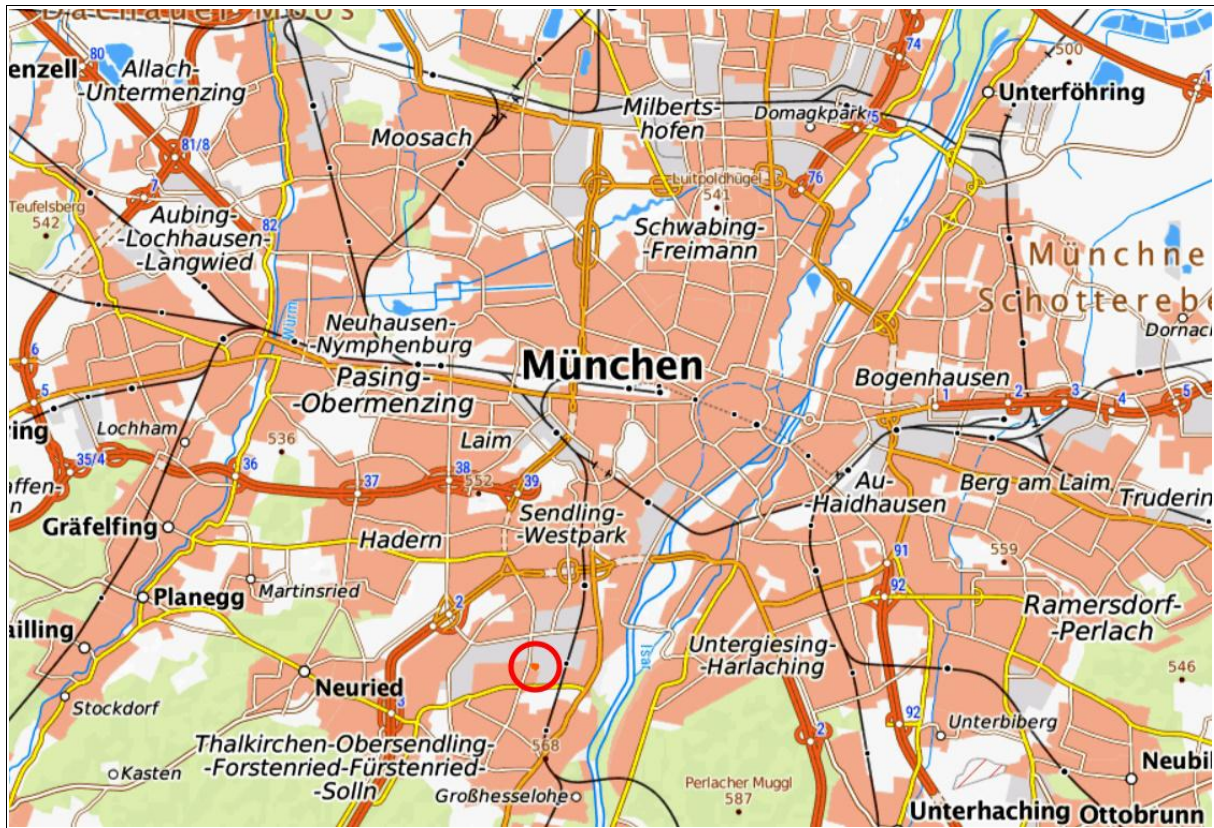
1: Berechnungen	36
2: Flächennutzungsplan	37
3: Bebauungsplan	38
4: Typenblatt Vierfachparker	39
5: Grundriss Wohnung	40
6: Grundriss Kellerabteil	41
7: TG-Stellplatz	42
8: Schnitt Wohnhaus	43
9: TG Umgriff u. Schnitte	44
10-15: Fotos	45-50

Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GIKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen
LZS	Liegenschaftszinssatz		in separater Namenliste nur f. d. AG

Ortspläne

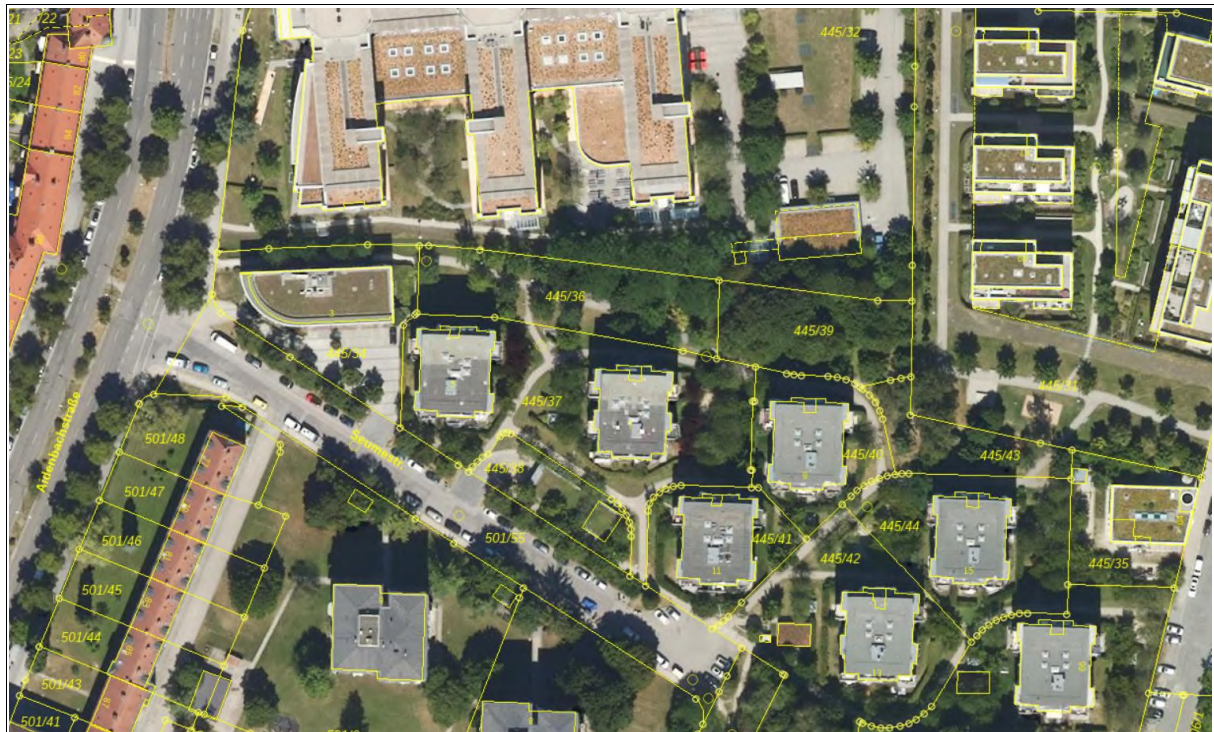
o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

Lageplan u. Luftbild (genordet, Lage Wohnung markiert)

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche
Vermögen,
Geschäftszeichen: 1517 K 312/24

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes
i.S.d. § 194 BauGB zum Zwecke der Aufhebung der
Gemeinschaft

gem. Gerichtsbeschluss vom	05.11.2024
Schätzungsanordnung vom	12.11.2024
Zustellung der Unterlagen am	15.11.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

1.3 Wertermittlungstichtag

Ortstermin am: 19.02.2025

1.4 Objekte

a) 4-Zi.-Wohnung mit zwei Balkonen nach Süden,
6.OG / mi. im Haus Seumestr. 7, 81379 München
(Obersendling),
Wohnfläche ca. 93 m², Abstellabteil im KG,
Nutzfläche ca. 5 m²,
als 18,4/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück
der Gmkg. Thalkirchen,
Flst. 445/37, Seumestr. 5, 7, Gebäude- und
Freifläche, Größe lt. Grundbuch 3.193 m² und
Flst. 445/36, Nähe Seumestraße, Erholungsflä-
che, Größe lt. Grundbuch 1.364 m²
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung
mit Keller Nr. 234

b) TG-Stellplatz unten rechts auf Vierfachparker, Nutzfläche ca. 12 m², als ¼ Anteil am 4/252 Miteigentumsanteil am Grundstück der Gmkg. Thalkirchen, Flst. 445/38, Nähe Seumestraße, Gebäude- und Freifläche; Größe lt. Grundbuch 597 m² verbunden mit Sondereigentum am TG-Stellplatz unten rechts auf dem Vierfachparker Nr. 1020

zwei 8-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser, voll unterkellert und Tiefgarage, Baujahr der Anlage ca. 2006

1.5 Eigentümer

1.6 Unterlagen

Ortspläne
Lageplan, Luftbild
Grundbuchauszüge v. 30.09.2024

Aktueller Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 1895 v. 11.08.2004

Teilungserklärung Wohnhäuser vom 04.12.2003
Nachtrag dazu v. 30.06.2005
Aufteilungspläne v. 24.06.2005
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 24.06.2005

Teilungserklärung Tiefgarage vom 04.12.2003
Nachträge dazu v. 02.11.2004, 16.11.2005, 18.11.2005, 13.12.2005, 15.09.2006, 11.09.2007 u. 13.11.2007
Aufteilungspläne v. 31.10.2005
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.08.2007

Wohngeldabrechnung Wohnung 2023
Wirtschaftsplan Wohnung 2024 u. 2025
Energieausweis v. 16.01.2023
Protokolle der Wohnungs-Eigentümerversammlungen vom 01.12.2022, 27.03.2023, 31.08.2023 und 16.09.2024

Wohngeldabrechnung Vierfachparker 2023
Wirtschaftsplan Vierfachparker 2024
Protokolle der TG-Eigentümerversammlungen vom 01.12.2022, 31.08.2023 und 16.09.2024

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

1.9 Bezirkskaminkehrer

1.10 Ortstermin

Ortstermin am 19.02.2025, ca. 10 – 10.30 Uhr

Teilnehmer:

Herr *****	Miteigentümer, Antragsteller
Herr *****	Begleiter v. Herrn *****
Frau *****	Miteigentümerin, Antragsgegnerin
Herr *****	Rechtsanwalt v. Frau *****
Herr Koch	Gutachter

Die Bewertungsobjekte konnten besichtigt werden.

Die Wohnung war möbliert und stellenweise mit Gegenständen zugestellt, so dass sie nicht überall ungehindert einsehbar war.

Das Kellerabteil war vollgestellt.

2. Technische Daten

2.1 Grundstücke

2.1.1 Wohnhäuser

Gemarkung	Thalkirchen
Flurstück-Nrn.	445/36, /37
Grundstücksgröße insg. (lt. Grundbuch)	4.557 m ²
Flächennutzungsplan	WA (allg. Wohngebiet) AG (allg. Grünfläche)
Bebauungsplan	Nr. 1895 v. 11.08.2004
Grundfläche (GR)	ca. 826 m ²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 5.926 m ²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,18
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 1,31

Hinweis:

s. § 4 BauNVO:

„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

2.1.2 Tiefgarage

Gemarkung	Thalkirchen
Flurstück-Nr.	445/38
Grundstücksgröße insg. (lt. Grundbuch)	597 m ²
Flächennutzungsplan	WA (allg. Wohngebiet)
Bebauungsplan	Nr. 1895 v. 11.08.2004

2.2 Eigentümergemeinschaften

2.2.1 Wohnhäuser

Gebäude	2 MFH
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 2006
Anzahl Geschosse	VIII
Wohnungen	74 St.
Kellerabteile	74 St.

2.2.2 Tiefgarage

Gebäude	Tiefgarage, Großgarage
Art	Massivbau
Baujahr	ca. 2006
Stellplätze	256 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

Es sind Renovierungs- und Instandsetzungsarbeiten an den Hausfassaden vorgesehen. Hierfür wurde eine Planung in Auftrag gegeben. Die Kosten hierfür sollen der Erhaltungsrücklage entnommen werden.

2.4 Wohnung Nr. 234

Miteigentumsanteil	18,4/1.000
Lage	Haus Nr. 7, 6.OG/mi.
Zahl der Aufenthaltsräume	4 St.
Wohnfläche	ca. 93 m ²
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 5 m ²

2.5 TG-Stellplatz 1020 u.r.

Art	Vierfach-Parker
Lage	unten rechts
Hersteller	Klaus Multiparking
Typ	2062-185 DB
Nutzfläche	ca. 12 m ²

3. Grundbücher

3.1 Wohnung

Amtsgericht München
Wohnungsgrundbuch v. Thalkirchen
Blatt 18287
Auszug v. 30.09.2024

3.1.1 Bestandsverzeichnis

(Wirtschaftsart und Lage:)

18,4/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 445/37, Seumestr. 5, 7,
Gebäude- und Freifläche zu 3.193 m² und
1/74 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 445/36, Nähe Seumestraße,
Erholungsfläche zu 1.364 m²,
verbunden mit Sondereigentum an der Wohnung mit
Keller, im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 234;
eingetragen am 25.01.2006, 26.01.2005 u.
15.02.2006

3.1.2 Erste Abteilung

(Eigentümer:)

3.1.3 Zweite Abteilung

(Lasten und Beschränkungen:)

Je lastend am Grundstück FINr. 445/37:

- Gehrecht für Landeshauptstadt München; eingetragen am 26.09.2001
- Reallast (Instandhaltung und Unterhaltung als begehbare Fläche) für Landeshauptstadt München; eingetragen am 26.09.2001
- Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 445/34; eingetragen am 25.05.2004
- Baubeschränkung für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.05.2004
- Tiefgaragenzufahrts- und Fahrstraßenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 445/34; eingetragen am 25.05.2004
- Tiefgaragenzufahrts- und Fahrstraßenmitbenutzungsrecht für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.05.2004
- Unterbaurecht (Tiefgaragenanlage) für den jeweili-

- gen Eigentümer von Flst. 445/38; eingetragen am 25.01.2006
- Unterbaurecht (Tiefgaragenanlage) für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.01.2006
 - Ver- und Entsorgungsleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 25.01.2006
 - Entwässerungsanlagenrecht (Oberflächenwasser) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 25.01.2006
 - Kinderspielplatzmitbenutzungsrecht und Gehrecht zum Zweck der Kinderspielplatznutzung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/33, 445/40, 445/41, 445/42 u. 445/44; eingetragen am 25.01.2006 u. 10.11.2008
 - Kinderspielplatzmitbenutzungsrecht und Gehrecht zum Zweck der Kinderspielplatznutzung für LH München; eingetragen am 25.01.2006
 - Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 25.01.2006
 - Bebauungsbeschränkung für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.01.2006

Je lastend am Grundstück FINr. 445/36:

- Belastung dieses Anteils zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; eingetragen am 15.02.2006
- Gehrecht für Landeshauptstadt München; eingetragen am 01.12.2006
- Reallast (Instandhaltung und Unterhaltung als begehbare Fläche) für Landeshauptstadt München; eingetragen am 01.12.2006
- Baubeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 445/34; eingetragen am 01.12.2006
- Baubeschränkung für Landeshauptstadt München; eingetragen am 01.12.2006
- Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/37; eingetragen am 01.12.2006
- Bebauungsbeschränkung für Landeshauptstadt München; eingetragen am 01.12.2006
- Entwässerungsanlagenrecht (Oberflächenwasser) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/37; eingetragen am 01.12.2006
- Entwässerungsanlagenrecht (Oberflächenwasser) für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 01.12.2006
- Grünflächen- und Wegemitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr.

445/33, 445/40 und 445/41; eingetragen am
01.12.2006

- Grünflächen- und Wegemitbenutzungsrecht für
Landeshauptstadt München; eingetragen am
01.12.2006

Lastend an den Grundstücken FINr. 445/37 u. /36:
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhe-
bung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht
München; AZ: 1517 K 312/2024); eingetragen am
30.09.2024

3.1.4 Dritte Abteilung

(Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:)
Keine Eintragungen

3.2 TG-Stellplatz

Amtsgericht München
Teileigentumsgrundbuch v. Thalkirchen
Blatt 18330
Auszug v. 30.09.2024

3.2.1 Bestandsverzeichnis

(Wirtschaftsart und Lage:)
4/252 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
Flst. 445/38, Nähe Seumestraße
Gebäude- und Freifläche zu 597 m²,
verbunden mit dem Sondereigentum an dem
Vierfachparker im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr.
1020;
eingetragen am 25.01.2006, 26.01.2006,
10.11.2006, 17.12.2007 u. 03.04.2008

3.2.2 Erste Abteilung

(Eigentümer:)

3.2.3 Zweite Abteilung

(Lasten und Beschränkungen:)
Je lastend am ganzen Grundstück:
- Gehrecht für Landeshauptstadt München; einge-
tragen am 26.09.2001
- Reallast (Instandhaltung und Unterhaltung als be-
gehbbare Fläche) für Landeshauptstadt München;

- eingetragen am 26.09.2001
- Tiefgaragenzufahrts- und Fahrstraßenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Flst. 445/34; eingetragen am 25.05.2004
 - Tiefgaragenzufahrts- und Fahrstraßenmitbenutzungsrecht für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.05.2004
 - Müllanlagenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 25.01.2006
 - Fahrradraumnutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/37; eingetragen am 25.01.2006
 - Fahrradraumnutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 25.01.2006
 - Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/37; eingetragen am 25.01.2006
 - Bebauungsbeschränkung für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.01.2006
 - Bebauungsbeschränkung für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 25.01.2006
 - Bebauungsbeschränkung für Landeshauptstadt München; eingetragen am 25.01.2006
 - Hausmeisterraumnutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Grundstück FINr. 445/41; eingetragen am 18.07.2006
 - Belastung jedes Anteils, zugunsten der jeweiligen Miteigentümer: a) Ausschluss der Aufhebung der Gemeinschaft; b) Benutzungsregel nach § 1010 BGB; eingetragen am 09.10.2007
 - Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München; AZ: 1517 K 312/24); eingetragen am 30.09.2024

3.2.4 Dritte Abteilung

(Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:)
Keine Eintragungen

3.3 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung

Die Eintragungen in den zweiten Abteilungen der Grundbücher üben keinen Einfluss auf die Verkehrswerte aus.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Obersendling

Stadtteil im Süden Münchens, bildet zusammen mit Thalkirchen, Forstenried, Fürstenried und Solln den Stadtbezirk 19, insgesamt ca. 102.000 Einwohner,

städtebaulich handelt es sich bei dem Stadtbezirksteil „19.2 Obersendling“ um ein Mischgebiet, der Wohnungsbestand ist in ein Industrie- und Gewerbegebiet eingebettet, große Einfamilienhausgebiete mit Gartenstadtcharakter neben Wohngebieten mit Geschosswohnungsbau, großflächige Gewerbegebiete mit zahlreichen Schulen und Bildungsstätten,

zwei große Hauptverkehrsstraßen in Ost-West-Richtung (Boschetsrieder Straße) und Nord-Süd-Richtung (Aidenbachstraße),

die U-Bahn-Linie U 3 mit drei Stationen kreuzt den Stadtteil in Ost-West-Richtung und die S-Bahn-Linien S 7 und 20 mit einer Haltestelle verlaufen am östlichen Stadtteilrand in Nord-Süd-Richtung,

zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten in den Gewerbegebieten,

großer Sportpark im Südosten des Stadtteils

4.3 Grundstückslage

Zentral im Stadtbezirksteil Obersendling am Rande des Gewerbegebiets, Wohngebiet mit einer Gruppe von insgesamt sieben 8-gesch. Punkthäusern auf einem parkähnlichen Grundstück („Seumepark“), das Grundstück liegt auf der Nordseite der Seumestraße als ruhige Anliegerstraße, die in der Nähe des Grundstücks als Sackgasse mit Wendehammer endet

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:

Bis zur Hauptverkehrsstraße Aidenbachstraße ca. 100 m,
bis zur Hauptverkehrsstraße Boschetsriederstraße ca. 680 m,
bis zum Mittleren Ring (Heckenstaller Straße.) ca. 1,9 km,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 95 (München-Garmisch) ca. 2,6 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 6,2 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:

Buslinie 136 mit Anschluss an den U-Bahnhof Aidenbachstraße, Haltestelle ca. 200 m entfernt,
U-Bahnhof Aidenbachstraße (U 3) mit Anschluss an die Innenstadt ca. 530 m entfernt,
S-Bahnhof Siemenswerke (S 7, 20) ca. 1,2 km entfernt

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München „durchschnittliche Wohnlage (blau)“ als „Gebiete ohne die Vorzüge der guten Lage. Durchschnittlich bezieht sich auf einen qualitativen Unterschied der Lage und ist im Sinne von „weder besonders gut noch besonders schlecht“ zu verstehen.“¹

4.6 Nachbarbebauung

Nördlich ein 6-gesch. Bürokomplex, westlich ein 3-gesch. Zentrum für Kleintiermedizin, östlich und südlich weitere 8-gesch. Punkthäuser

1 Legende zur Lagekarte, Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der LH München

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Seumestraße ca. 17 m breit, 2-spurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig Parkstreifen und befestigte Gehwege, einseitig Grünstreifen mit Alleebäumen

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Großes polygonales Grundstück,
Straßenfront an der Seumestraße ca. 73 m,
Grundstückstiefe ca. 46 - 80 m,
Grundstück mit leichtem Nord-Süd-Gefälle

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

5.3 Bebauung

Zwei punktförmige 8-gesch. Mehrfamilienwohnhäuser, voll unterkellert, Tiefgarage mit insgesamt 256 Stellplätzen (Einzel-, Duplex- und Vierfachparker), die Anlage entstand ca. 2006, in den beiden Häusern befinden sich lt. Teilungserklärung insgesamt 74 Wohnungen und ebenso viele Kellerabteile

5.4 Außenanlagen

Zugang zu den Hauseingängen auf der Nordseite der Mehrfamilienhäuser asphaltiert bzw. mit Platten befestigt und beleuchtet, Zufahrt zur TG-Einfahrt mit Betonsteinen gepflastert, begrünte parkähnliche Außenanlagen um die Häuser herum, Gartenanteile für die EG-Wohnungen als Sondernutzungsflächen

Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „Allgemeinen Wohngebiet / WA“ (s. Anl. 2) und ist Bestandteil des *Bebauungsplans Nr. 1895* von 2004 (s. Anl. 3). Hierin ist eine 8-gesch. Bebauung mit punktförmigen Mehrfamilienhäusern in vorgegebenen Bauräumen, so wie vorhanden, vorgesehen.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit den vorhandenen Gebäuden und der erzielten Geschossflächenzahl weitgehend ausgeschöpft.

Hinweis:

Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe bei der zuständigen Baubehörde zu erreichen.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Mehrfamilienhaus Seumestr. 7

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 37 Parteien,
KG, EG, 1.-6.OG, DG,
Baujahr des Hauses ca. 2006

6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Nordseite des Hauses, einläufiges Treppenhaus, Aufzug vom KG bis zum DG,
im EG vier 2-Zi.- und eine 4-Zi.-Wohnung, jeweils mit Sondernutzungsrecht an einem Gartenanteil,
vom 1.OG bis ins 6.OG jeweils drei 2-Zi.-, eine 3-Zi.- und eine 4-Zi.-Wohnung,
im Dachgeschoss eine 3-Zi.- und eine 4-Zi.-Wohnung, jeweils mit einer großen Dachterrasse,
im KG Abstellabteile der Wohnungen, Technikräume, Waschküche und Zugang mit Behindertenrampe zur Tiefgarage

6.1.3 Konstruktion

Angaben aus den vorliegenden Planunterlagen:
Streifenfundamente und Bodenplatte in Beton,
Kellerwände in Stahlbeton, ca. 25 – 35 cm stark,
Kellerinnenwände aus Beton, ca. 20 - 25 cm stark,
Decken, Treppen und Balkonplatten aus Stahlbeton,
Außenwände Kalksandstein-Mauerwerk, ca. 17,5 cm stark mit Vollwärmeschutz, ca. 12 cm stark,
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Stahlbeton, ca. 22 cm stark,
Aufzugsschachtwände Stahlbeton, ca. 25 cm stark,
Innenwände Kalksandstein-Mauerwerk, ca. 7 – 15 cm stark, Wände gespachtelt,
geschwungenes Flugdach aus Stahlbeton, ca. 20 cm stark, gedämmt, Bitumenabdichtung

6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang	Überdeckter 2-gesch. Hauseingang, stufenlos (behindertengerecht), Briefkasten- und Klingelanlage, großes Metall-Glas-Haustürelement
Treppenhaus	Innenliegendes Treppenhaus, Entrauchung über Dach, Hausflure und Treppen mit Natursteinbelag, Metallhandlauf
Aufzug	Großer Personenaufzug, Belastung max. 13 Personen / 1.000 kg, Baujahr 2005 Türen und Innenverkleidung aus Edelstahl, Spiegel, Bodenbelag Naturstein
Heizung	Lt. Energieausweis „Nah- / Fernwärme“, Baujahr Wärmeerzeuger 2005

6.2 Tiefgarage

6.2.1 Aufteilung

Zufahrt mit überdeckter 2-spüriger Rampe von der Seumestraße aus, Zugang vom KG des Hauses, eingeschossige Großgarage mit insgesamt 256 Stellplätzen als Einzel-, Doppel- und Vierfachparker, Fahrradabstellraum, Baujahr ca. 2006

6.2.2 Konstruktion u. Ausstattung

Angaben aus den vorliegenden Planunterlagen:
Fahrbahn als Verbundsteinpflaster auf Tragschicht, Gruben der Mehrfachparker, Außenwände, Stützen und Decke aus Stahlbeton,
Be- und Entlüftung über Lüftungsschächte und -hauben,
überdeckte zweispürige Rampe aus Stahlbeton, ca. 19 % Steigung, flach geneigtes Massivdach mit externer Begrünung, unterseitig mit Schallschluckverkleidung,
Metall-Rolltor mit Schlüsselschalter, Zugkette (innen) und n. Ang. mit Sender,
von außen zugänglicher Müllraum auf der Tiefgaragenrampe

6.3 Mängel und Schäden

Insbesondere die Nord- und die Westfassade des Hauses waren am Ortstermin augenscheinlich durch Algenbildung verschmutzt.

Aus den Protokollen der Wohnungseigentümergeinschaft geht hervor, dass im Rahmen der Gewährleistung mehrere Mängelfeststellungsverfahren durchgeführt wurden. Dabei zeigten sich an den Wohnhäusern zahlreiche Mängel insbesondere an den Fassaden bei Anschlüssen der Fensterelemente, bei Fenster- und Türdichtungen, an Fensterrahmenverbindungen und Eckverglasungen sowie bei Fassadenanschlüssen (Kanten, Fenster, Türen und sonstige Durchdringungen) sowie Balkonanschlüssen an das Wärmedämmverbundsystem. Diese Mängel wurden letztlich durch einen Vergleich mit der Baufirma durch Zahlung einer Geldsumme abgegolten, die der Erhaltungsrücklage zugeführt wurde. Es ist vorgesehen, mit diesem Geld die erforderliche Fassadenrenovierung zu finanzieren, bei welcher gleichzeitig dann auch die noch bestehenden Mängel beseitigt werden könnten.

Ebenfalls wurden einige Mängel in der Tiefgarage durch eine Zahlung des Bauunternehmers an die Wohnungseigentümergeinschaft abgegolten, wobei es sich n. Ang. um „keine schwerwiegenden, konstruktiven Mängeln“ gehandelt hat. Zuvor war bereits 2018 eine „umfangreiche Mängelbeseitigung“ in der Tiefgarage durchgeführt worden.

Die Anlage macht, soweit erkennbar, insgesamt einen durchschnittlich gepflegten Eindruck.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

7. Beschreibung der Einheiten

7.1 Wohnung Nr. 234

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

7.1.1 Art

4-Zi.-Wohnung mit zwei Balkonen, Abstellabteil im KG

7.1.2 Lage

Seumestr. 7, 6.OG / mi.

7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist hauptsächlich nach Süden orientiert.

7.1.4 Grundriss

Eingangsdiele mit Garderobe, anschließend quer dazu ein zentraler Flur mit Zugang zu den innen liegenden Naßräumen (WC/Dusche und Bad) sowie dem Wohnzimmer nach Süden und Westen mit vorgelagertem Balkon, offene Küche nach Süden, zwei Kinderzimmer und Eltern-Schlafzimmer mit vorgelagertem Balkon nach Süden

7.1.5 Wohnungstüre

Glattes Holztürblatt, Türschließer, Türspion, Metall-Beschläge, Stahlzarge

7.1.6 Böden

In Diele, Flur und in den Aufenthaltsräumen Holzdielenboden, in den Naßräumen und in der Küche Fliesenböden

7.1.7 Wände u. Decken

Gespachtelt bzw. verputzt und gestrichen

- 7.1.8 Fenster
Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Rollläden mit Handkurbeln
- 7.1.9 Türen
Glatte Holztüren, Holzumfassungszargen, Metallbeschläge
- 7.1.10 WC/Dusche
Boden und Wände gefliest, Farbe am Boden olivgrün, an den Wänden weiß, Dekorfliesenband, Dusche mit Kabine, Waschbecken und WC mit UP-Spülkasten, Farbe weiß, Einhebel-Mischbatterien
- 7.1.11 Bad
Boden und Wände gefliest, Farbe am Boden olivgrün, an den Wänden weiß, Dekorfliesenband, Badewanne, Waschbecken und WC mit UP-Spülkasten, Farbe weiß, Einhebel-Mischbatterien, Waschmaschinenanschluss
- 7.1.12 Küche
Offene Küche zum Wohnzimmer, Boden gefliest, Farbe rotbraun, Wände im Arbeitsbereich gefliest, Farbe weiß, Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht mitbewertet
- 7.1.13 Balkone
Boden Estrich, auf dem Ostbalkon mit Holzbelag, Metallgeländer mit Lochblechplatten
- 7.1.14 Heizung
Flachheizkörper mit Thermostat
- 7.1.15 Elektro
Automatensicherungen, elektrischer Türöffner und Türsprechanlage
- 7.1.16 Abstellabteil im KG
Estrichboden, Metallgitter-Trennwände

7.1.17 Mängel und Schäden

Am Ortstermin waren alle Räume mit Möbeln und anderen Gegenständen angefüllt und somit nicht überall eine ungehinderte Sicht auf die Bauteile möglich. Augenscheinlich waren nur geringfügige Mängel und Schäden erkennbar (stellenweise Wandrisse, z.B. im Elternschlafzimmer). Die Innenausstattung ist zeitgemäß, der Zustand soweit erkennbar durchschnittlich instand gehalten.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

7.2 TG-Stellplatz Nr. 1020 u.r.

Stellplatz unten rechts auf Vierfachparker der Firma Klaus Multiparking (Typ 2062-185 DB)² für „serienmäßige PKW und Kombi (Fahrzeuge ohne Sportausführung wie z.B. Spoiler, Niederquerschnittreifen etc.)“³

Angaben lt. Typenblatt (s. Anl. 4):

- PKW-Höhe unten max. 1,65 m
- PKW-Breite max. 1,90 m
- PKW-Länge max. 5,00 m
- Gewicht max. 2.000 kg
- Radlast max. 500 kg

7.2.1 Mängel und Schäden

Augenscheinlich waren keine schwerwiegenden Mängel und Schäden erkennbar.

Hinweis:

Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.

2 Angabe der Hausverwaltung
3 Angaben aus Typenblatt des Herstellers

8. Angaben zur Bewirtschaftung

8.1 Nutzer

Wohnung, Kellerabteil und TG-Stellplatz sind n. Ang. seit ca. einem $\frac{3}{4}$ Jahr ungenutzt.

Die Wohnung war am Ortstermin möbliert und das Kellerabteil voll.

Mietverhältnisse bestehen n. Ang. nicht.

8.2 Bewirtschaftungskosten

8.2.1 Wohnung

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für die Wohnung Nr. 234 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

umlagefähige Kosten:

Betriebskosten	1.290,85 €
Heizung, Wasser, Kanal	<u>2.023,21 €</u>
Summe	3.314,06 €

nicht umlagefähige Kosten:

Verwaltung Wohnung	271,32 €
Instandhaltung, Reparaturen	1.092,74 €
Sonstiges	<u>185,71 €</u>
Summe	1.549,77 €

Wohngeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2025): 494,00 €

8.2.2 TG-Stellplatz

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für den TG-Stellplatz Nr. 1020 u.r. auf dem Vierfachparker folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

umlagefähige Kosten:

Summe	141,63 €
-------	----------

nicht umlagefähige Kosten:

Summe	224,21 €
-------	----------

Wohngeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024): 60,00 €

8.3 Rücklagen

8.3.1 Wohnung

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 1.200.715,90 €

8.3.2 Tiefgarage

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 724.757,40 €

8.4 Grundsteuer

k.A.

8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

8.6 Energieausweis Wohnhaus

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 16.01.2023:

Endenergieverbrauch: 69 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch: 90 kWh/(m²·a)

Diese Werte befinden sich in den Feldern „B“ und „C“ im grüngelben Bereich der Skala: „EFH Neubau“

„Als Einzelmaßnahmen“ wurde folgende Empfehlungen gegeben:

- *Heizung:
Energetische Optimierung der Heizanlagentechnik (gem. GEG), soweit noch nicht erfolgt.
Einsatz erneuerbarer Energien für Heizung/Warmwasserbereitung.*
- *Sonstiges:
Nachträgliche Dämmung von Heizkörpernischen, soweit technisch durchführbar*

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:⁴ „Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen.“

Und in der vor kurzem erschienenen *Herbstanalyse 2024* heißt es:⁵ „Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäusern) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.“

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang sind offensichtlich nach wie vor stark gestiegene Kreditzinsen und Baukosten.

9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen und KFZ-Stellplätzen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem

4 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Kurzüberblick, S. 6

5 Der Immobilienmarkt in München, Herbstanalyse 2024, Markttrends u. Preisentwicklungen, S. 2

Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall werden Wohnung und TG-Stellplatz ihrer Art und Nutzung entsprechend nach dem Vergleichswert bewertet.

9.3 Vergleichswert Wohnung

9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Lagekarte des Gutachterausschusses „*durchschnittliche Wohnlage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind relativ gut, Baujahr des Anwesens ist ca. 2006, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig und sie war nicht vermietet.

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m ²]	Etage	Baujahr	Lage GAA	ØPreis [€/m ²]
1	07.24	102	2	2006	D	8.670
2	07.24	51	UN	2004	D	7.905
3	04.24	100	4	2000	D	7.958
4	10.23	70	3	1998	D	7.195
5	10.23	76	1	2000	D	8.924
6	09.23	61	2	2000	D	7.242
7	02.23	76	5	2006	D	8.079
8	02.23	73	1	2005	D	8.272
Durchschnitt:						8.031

UN:	Unbekannt	D:	durchschnittlich
-----	-----------	----	------------------

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. *Objekt 1* liegt im benachbarten Stadtteil Thalkirchen in durchschnittlicher Wohnlage an einer ruhigen Anliegerstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
2. *Objekt 2* befindet sich im selben Haus wie das Bewertungsobjekt. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
3. *Objekt 3* liegt wie das Bewertungsobjekt im Stadtteil Obersendling in durchschnittlicher Wohnlage an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
4. *Objekt 4* liegt im benachbarten Stadtteil Thalkirchen in durchschnittlicher Wohnlage an einer ruhigen Anliegerstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
5. *Objekt 5* liegt im benachbarten Stadtteil Thalkirchen in durchschnittlicher Wohnlage in 2. Reihe an einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
6. *Objekt 6* liegt im benachbarten Stadtteil Thalkirchen in durchschnittlicher Wohnlage an einer ruhigen Anliegerstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
7. *Objekt 7* liegt im Nachbarhaus des Bewertungsobjekts. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.
8. *Objekt 8* liegt wie das Bewertungsobjekt im Stadtteil Obersendling in durchschnittlicher Wohnlage an einer quartiersinternen Verbindungsstraße. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit mäßiger Streuung (ca. -10 % bis +12 %) bei rd. 8.030 €/m²_{WF}

Anpassungen: Wie in *Kap. 9.1* ersichtlich, sollten wegen des volatilen Marktes in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung) Anpassungen der Vergleichspreise an das Bewertungsobjekt vorgenommen werden:

Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis Mitte 2022 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar.

Ab Mitte 2022 war dann wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preisrückgang zu verzeichnen, so im ganzen Jahr 2023 ca. 13 % (s. 9.1). D.h., dass im Jahr 2023 bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung pro Monat bei wiederverkauften Eigentumswohnungen ein Preisverfall von rd. 1 % zu verzeichnen war.

Auch für das Jahr 2024 wurde vom GAA München ein gewisser Preisverfall festgestellt (s. 9.1), jedoch ohne Angabe einer konkreten Höhe. Nach neueren Erkenntnissen hat sich dieser Preisverfall aber anscheinend abgeschwächt. Nachfolgend wird ein Preisrückgang von rd. 3-5 % für das Jahr 2024 geschätzt, pro Monat durchschnittlich rd. 0,3 %. Für das Jahr 2025 wird von stagnierenden Preisen bis zum WST ausgegangen.

Nr.	ØPreis [€/m ²]	Verkauf [Datum]	Anp. [%]	Korr. fakt.	ang. Preis [€/m ²]
1	8.670	07.24	-1,5	0,985	8.540
2	7.905	07.24	-1,5	0,985	7.786
3	7.958	04.24	-2,4	0,976	7.767
4	7.195	10.23	-6,0	0,940	6.763
5	8.924	10.23	-6,0	0,940	8.389
6	7.242	09.23	-7,0	0,930	6.735
7	8.079	02.23	-14,0	0,860	6.948
8	8.272	02.23	-14,0	0,860	7.114
Durchschnitt:					7.505

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt weiter mit mäßiger Streuung (ca. ±12%) nun bei

rd. 7.510 €/m²_{WF}

Angesetzter Vergleichspreis:

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt. Hinzu kommt die derzeit unsichere und volatile Lage auf dem Immobilienmarkt.

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte angesetzt: **rd. 7.510 €/m²_{WF}**

Plausibilisierung:

Gem. dem zuletzt veröffentlichten *Marktbericht 2023* des GAA München⁶ lag der Durchschnittspreis für wiederverkaufte Wohnungen in durchschnittlicher Lage der Baujahrsklasse 2000-2009 im ganzen Stadtgebiet bei einem Mittelwert von: 8.100 €/m²_{WF}
Spanne ± 10 %: 7.290 – 8.910 €/m²_{WF}

Diese Werte wurden für 2023 ermittelt. Bezogen auf den Wertermittlungstichtag muss gem. der Einschätzung oben auf Grund der Wertentwicklung bis zum WST im Februar 2025 hiervon ein Wertabschlag von rd. 4 % vorgenommen werden.

Durchschnittspreis dann: rd. 7.780 €/m²_{WF}
Spanne ± 10 % dann: 7.000 – 8.560 €/m²_{WF}

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Vergleichspreis liegt innerhalb der im Marktbericht veröffentlichten und an die Wertentwicklung angepassten Wertspanne und wird dadurch bestätigt.

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Vorläufiger Vergleichswert
für die 4-Zi.-Wohnung Nr. 234 mit Abstellabteil im Keller im mängelfreien sowie miet- u. lastenfreien Zustand:
93 m²_{WF} x 7.510 €/m²_{WF} = **rd. 700.000 €**

6 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Tab. 30, S. 33

9.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht. Bei der Ortsbeichtigung wurden augenscheinlich, soweit erkennbar, keine schwerwiegenden und wertrelevanten Mängel und Schäden festgestellt (s. 7.1.17).

9.3.5 Vergleichswert Wohnung

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für die 4-Zi.-Wohnung Nr. 234
mit Abstellabteil im Keller: rd. **700.000 €**

9.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

9.4.1 Vorläufiger Vergleichswert

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Tiefgaragenstellplätzen als Mehrfachparker aus durchschnittlichen und guten Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Dat.]	Baujahr	Preis
1	03.24	2001	12.500
2	04.23	1995	12.000
3	01.23	1989	15.000
Durchschnitt:			13.167

Die Vergleichsobjekte stammen aus demselben Stadtbezirk und sind von der Lage vergleichbar.

Da Tiefgaragenstellplätze erfahrungsgemäß weit weniger volatil gehandelt werden wie Eigentumswohnungen, wird nachfolgend der ermittelte Durchschnittswert als Vergleichswert für den gegenständlichen Tiefgaragestellplatz gerundet angesetzt mit:

rd. **13.000 €**

9.4.2 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

Bei der Ortsbesichtigung wurden augenscheinlich keine schwerwiegenden und wertrelevanten Mängel und Schäden festgestellt (s. 7.2.1).

9.4.3 Vergleichswert TG-Stellplatz

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert
für den TG-Stellplatz Nr. 1020 u.r.: **13.000 €**

9.5 Verkehrswerte

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Vergleichswerte wurden aus marktnahen Daten ermittelt, die Verkehrswerte können direkt aus den Vergleichswerten abgeleitet werden.

9.5.1 Verkehrswert Wohnung

Verkehrswert
für die 4-Zi.-Wohnung Nr. 234
mit Abstellabteil im Keller: **700.000 €**

9.5.2 Verkehrswert TG-Stellplatz

Verkehrswert
für den TG-Stellplatz Nr. 1020 u.r.
auf Vierfachparker: **13.000 €**

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende 4-Zi.-Wohnung liegt an einer ruhigen Anliegerstraße im südlichen Stadtteil Obersendling von München in „durchschnittlicher Wohnlage“. Der Stadtbezirk verfügt über relativ gute Verkehrsverbindungen und Infrastruktureinrichtungen.

Die beiden 8-gesch. Mehrfamilienhäuser Seumestr. 5 u. 7 mit jeweils 37 Wohnungen wurden ca. 2006 in konventioneller Bauweise errichtet, bilden zusammen eine Wohnungseigentümergeinschaft und sind Teil einer Gruppe von insgesamt 7 Punkthäusern auf einem parkartig begrünten Grundstück („Seumepark“). Die zugehörige Tiefgarage verfügt über insgesamt 256 Stellplätze als Einzel-, Doppel- und Vierfachparker. Das Grundstück der beiden Wohnhäuser hat lt. Grundbuch eine Größe von insgesamt 4.557 m², das Grundstück des Tiefgaragenteils eine Größe von 597 m².

Die gegenständliche 4-Zi.-Wohnung Nr. 234 mit zwei Balkonen nach Süden liegt im 6.OG des Hauses Seumestr. 7 und verfügt noch über ein Abstellabteil im KG. Der Stellplatz Nr. 1020 u.r. befindet sich auf einem Vierfachparker unten rechts in der Tiefgarage der Anlage.

Lt. Planunterlagen beträgt die Wohnfläche der Wohnung ca. 93 m². Das Abstellabteil im KG hat eine Nutzfläche von ca. 5 m² und der TG-Stellplatz auf dem Vierfachparker von ca. 12 m².

Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist soweit erkennbar durchschnittlich gepflegt. Die Ausstattung der Wohnung ist zeitgemäß, ihr Zustand ist soweit erkennbar, ebenfalls durchschnittlich gepflegt.

Wohnung und TG-Stellplatz sind n. Ang. seit ca. einem $\frac{3}{4}$ Jahr ungenutzt, Mietverhältnisse n. Ang. nicht vorhanden.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 18,4/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nrn. 445/36 u. /37 der Gemarkung Thalkirchen, mit Sondereigentum an der 4-Zi.-Wohnung Nr. 234 im 6.OG des Hauses Seumestr. 7 mit Kellerabteil im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

700.000 €

(i.W.: siebenhunderttausend EURO)

und der $\frac{1}{4}$ Anteil am 4/252 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 445/38 der Gemarkung Thalkirchen, mit Sondereigentum an dem TG-Stellplatz unten rechts auf dem Vierfachparker Nr. 1020 in der Tiefgarage der Anlage im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

13.000 €

(i.W.: dreizehntausend EURO)

München, 22.02.2025

U. Koch



Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 2005. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig vorausgesetzt. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

Wohnung Nr. 234:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV; kein Putzabzug, Wände n. Ang. gespachtelt)		
Diele	1,89*1,86	3,52 m ²	
Flur	6,40*1,20	7,68 m ²	
WC/Dusche	1,775*1,93	3,43 m ²	
Bad	2,92*1,74-1,40*0,30	4,66 m ²	
Wohnen	5,18*3,80+1,40*1,60+0,15*(1,00+1,75+1,00+0,90)	22,62 m ²	
Küche	2,42*3,93-0,50*0,90+0,15*0,90	9,20 m ²	
Kind 1	2,26*3,93+0,65*1,85+0,15*1,70	10,34 m ²	
Kind 2	2,26*3,93+0,65*2,01+0,15*(0,90+1,10)	10,49 m ²	
Schlafen	3,46*3,80+1,20*1,10+0,15*1,75	14,73 m ²	
Wohnfläche, netto, beheizt		86,66 m ²	
Balkon W zu ½	4,50*1,90/2	4,28 m ²	
Balkon O zu ½	2,40*1,90/2	2,28 m ²	
Wohnfläche, netto		93,21 m ²	93 m²

Kellerabteil Nr. 234:

Nutzfläche	2,80*1,50+1,16*1,10	5,48 m ²	5 m²
------------	---------------------	---------------------	------------------------

TG-Stellplatz Nr. 1020 (¼ Ant.):

Nutzfläche	5,20*2,30	11,96 m ²	12 m²
------------	-----------	----------------------	-------------------------

Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Eigentumswohnungen	74 St.
Kellerabteile	74 St.
TG-Stellplätze	256 St.

Grundstück FINrn. :	445/36, /37	4.557 m ²
---------------------	-------------	----------------------

Grundfläche (GR): (überschlägig)

MFH Nr. 5	17,5*20,5+4,5*1,0*4+9,5*1,5-2,5*2,0	386,0 m ²	
MFH Nr. 7	17,0*21,0+4,5*1,0*2+5,0*1,0*2+10,0*1,5-3,0*2,5	383,5 m ²	
TG	8,0*7,0	56,0 m ²	
Summe		825,5 m ²	826 m²

Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)

MFH Nr. 5	EG	w.o.	310,5 m ²	
	1.OG	w. EG	310,5 m ²	
	2.-6.OG	(17,5*20,5+4,5*1,0*4+9,5*(1,5+1,0))*5	2.002,5 m ²	
	7.OG	15,5*18,5	286,8 m ²	
MFH Nr. 7	EG	w.o.	383,5 m ²	
	1.OG	w. EG	383,5 m ²	
	2.-6.OG	(17,0*21,0+4,5*1,0*2+5,0*1,0*2+10,0*1,5+9,0*1,0)*5	2.000,0 m ²	
	7.OG	15,0*19,0	285,0 m ²	
Summe			5.962,3 m ²	5.962 m²

Grundflächenzahl (GRZ):	0,18
-------------------------	------

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):	1,31
--	------

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstücke markiert)

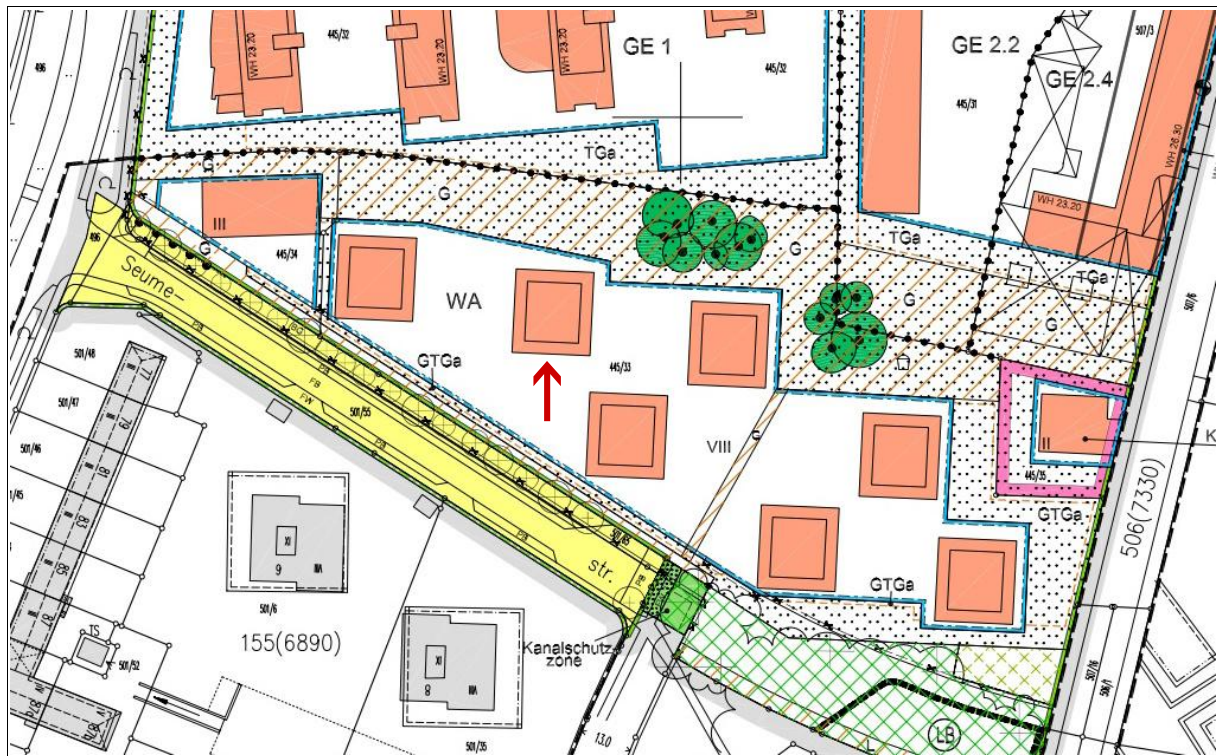
o.M.
















 W	Wohnbauflächen		Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
 WS	Kleinsiedlungsgebiete		Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
 WR	Reine Wohngebiete		Öffentliche Parkplätze
 WA	Allgemeine Wohngebiete		Fußgängerbereiche (begrünt)
 WB	Besondere Wohngebiete		Bahnanlagen
 M	Gemischte Bauflächen		Allgemeine Grünflächen
 MD	Dorfgebiete		Gemeinbedarfsflächen
 MI	Mischgebiete	E	GB Erziehung
 MK	Kerngebiete	F	GB Fürsorge
 G	Gewerbliche Bauflächen	GS	GB Gesundheit
 GE	Gewerbegebiete	K	GB Kultur
 GI	Industriegebiete	R	GB Religion
 SO	Sondergebiete	SP	GB Sport
	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	S	GB Sicherheit
	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	V	GB Verwaltung
		WISS	GB Wissenschaft

Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 1895 v. 2004

o.M.



WA	Allgemeine Wohngebiete		öffentliche Grünflächen
	Flächen für den Gemeinbedarf nach Festsetzung im Plan		Spielplatz
	Baugrenze, bestehen bleibende		Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
	Baugrenze, festzusetzende		Flächen mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen
	Straßenverkehrsflächen		Flächen landschaftsgerecht zu gestalten und zu begrünen
	Straßenbegrenzungslinie, bestehen bleibende		Flächen zu begrünen und zu bepflanzen
	Straßenbegrenzungslinie, festzusetzende		Bäume zu erhalten (Darstellung nach tatsächlichem Kronendurchmesser)
III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß		
WH 12	Wandhöhe in Metern über dem Höhenbezugspunkt als Höchstmaß		

Anl. 4 Typenblatt Vierfachparker Klaus Multiparking 2062-185 DB

Standard-Typ 2062-185

520 für Pkw bis 5,00 m Länge
(540 für Pkw bis 5,20 m Länge)

Produktdaten
Stapelarker
2062

Maße:
 Alle Baumaße sind Mindestfertigungsmaße.
 Toleranz für Baumaße $+3_0$. Maße in cm.
 EB (Einzelbühne) = 2 Pkw
 DB (Doppelbühne) = 4 Pkw

Typ	H	DH**	GT1	GT2
2062-170	325	156	170	175
2062-185*	340	171	185	190
2062-195	350	181	195	200
2062-205	360	191	205	210
2062-215	370	201	215	220

* = Standardtyp ** = unbeparkt

Abstellmöglichkeiten:
 Serienmäßige Pkw und Kombi.
 Pkw-Länge und -Höhe gemäß Kontur.

Typ	H	Pkw-Höhe	
		oben	unten
2062-170	325	150	150
2062-185*	340	150	165
2062-195	350	150	175
2062-205	360	150	185
2062-215	370	150	195

* = Standardtyp

Breite 1,90 m
Gewicht max. 2000 kg ***
Radlast max. 500 kg ***

*** = Sonderausführung: EB max. 2500 kg Radlast max. 625 kg

Serienmäßiger Pkw

Serienmäßiger Kombi

Serienmäßige Pkw sind Fahrzeuge ohne Sportausführung wie z. B. Spoiler, Niederquerschnittsreifen etc.

Kompakt-Typ 2062-170

Exklusiv-Typ 2062-195/205/215

Garage für Torabschluss

Gefälle nach DIN 1045-11
 Wassersammelrinne mit Schöpfgrube

Hinweise

- Bei Zwischenwänden: Wanddurchbruch 10x10 cm (für Leitungen).
- Die Maße A1, A2 und A3 müssen mit dem Torhersteller abgestimmt werden.
- Bei mehr Gebäudehöhe können oben höhere Fahrzeuge abgestellt werden.
- Potenzialausgleich vom Fundament der Anschluss zur Anlage (bauseits).
- Gemäß DIN EN 14 010 muss im Zufahrtbereich eine 10 cm breite, gelb-schwarze Markierung nach ISO 3864 an der Grubenkante zur Kennzeichnung des Gefahrenbereichs bauseits angebracht werden (siehe »Belastungsplan« Seite 3).
- Auflastung nur bei EB gegen Mehrpreis möglich.

Architekt Dipl.-Ing.
 Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
 81825 München

Tel. 089 – 439 16 43
 gutachter-koch@t-online.de

