

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum

Fritz-Meyer-Weg 55, 81925 München

1,602/1000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 16



Auftraggebende:	Amtsgericht München - Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen - Az: 1517 K 344/24
Wertermittlungsstichtag:	26. Juni 2025
Qualitätsstichtag:	Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag
Verkehrswert:	€ 204.000,00 (miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser:	Dipl.-Sachverständiger (DIA) Robert Liedtke Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024
Gutachtennummer:	GA250271
Ausgefertigt am:	22. Januar 2026
Ausfertigung:	Digitale Fassung mit qualifizierter elektronischer Signatur

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	9
4.2.1	Makrolage	9
4.2.2	Mikrolage	10
4.3	Erschließungszustand	11
4.4	Grundstücksgestalt	11
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	12
4.4.2	Altlasten	12
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	12
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	12
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	13
4.5.2	Wohn- und Nutzflächenaufstellung	13
4.5.3	Hausgeld	14
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung	14
4.5.5	Gebäudeversicherung	15
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	15
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	15
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	16
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	16
4.6.4	Sanierungsgebiet	16
4.6.5	Baugenehmigung	16
4.7	Denkmalschutz	17
5	Baubeschreibung	18
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus	18
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 16	19
5.1.2	Energieeffizienz	20
5.2	Zubehör	20
5.3	Besondere Bauteile und Einrichtungen	21
5.4	Instandhaltungsstau	21
5.4.1	Instandhaltungsrücklage	22
6	Beurteilung	23
6.1	Grundrissgestaltung	23
6.2	Belichtung / Belüftung	23
6.3	Bauzustand und Modernisierung	23
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse	24
6.5	Risiken	24
6.6	Marktsituation	25
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	26
8	Vergleichswertverfahren	27
8.1	Vorbemerkung	27
8.2	Vergleichswerte	27
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
8.4	Vergleichswertberechnung	30
9	Verkehrswert	31
9.1	Ergebnis	31
9.2	Versicherung und Urheberrecht	32

10	Anlagen zum Gutachten.....	33
10.1	Bilddokumentation	33
10.2	Flurkarte.....	38
10.3	Grundriss Erdgeschoss – Wohnung Nr. 16.....	39
10.4	Grundriss 1. Untergeschoss	40
10.5	Auszug aus der Stadtkarte	41
10.6	Auszug aus der Umgebungskarte	42
10.7	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	43

1 Vorbemerkung

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

Anlässlich des Ortstermins am 26. Juni 2025 war dem unterzeichnenden Sachverständigen keine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich. Aufgrund der Wohnumstände vor Ort, die sich durch eine starke Ansammlung von Gegenständen und Müll kennzeichnen, war lediglich der Flur betretbar. Alle weiteren Zimmer der Bewertungseinheit waren nicht zugänglich. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts und der Wohnungseigentumsverwaltung 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 dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

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

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 07.02.2025 Aktenzeichen: 1517 K 344/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag	26. Juni 2025
Qualitätsstichtag	26. Juni 2025
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1975 fertiggestellten Wohn- und Geschäftshausanlage, bestehend aus sechs Bauteilen (A – F) und einer Tiefgarage (2 Park Ebenen). In der Anlage befinden sich insgesamt 402 Wohnungen, 46 Hobbyräume, 18 Gewerbeeinheiten und 358 Tiefgaragenstellplätze. Neben den eingeschossigen Gewerbebauten zeigen die drei Terrassenhochhäuser bis zu 18, 14 und 9 Geschosse. Die Anlage ist unterkellert (2 Untergeschosse) und mit Flachdach errichtet. <u>Wohnung Nr. 16:</u> Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 16 im Erdgeschoss (Bauteil A), gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus eineinhalb Zimmern mit Küche, Flur, Bad und Loggia. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 16 bezeichnete Kellerabteil. Die Wohnung bedarf einer umfassenden Entrümpelung und einer grundlegenden Sanierung (sog. Messi-Wohnung).
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 44,4 m² Wohnfläche rd. 3,0 m² Fläche Zubehörraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 26. Juni 2025 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für die Verfahrensbeteiligten: Schuldner - für den Sachverständigen: der Unterzeichner und seine Mitarbeiterin Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Die Veröffentlichung von Innenbildern wurde nicht gestattet.

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 11.10.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Tekturplan zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage (Bauteil A, B, C, Grundriss Erdgeschoss), Plan-Nummer 74/65704, genehmigt am 09.02.1978 und 22.01.1979;
- Baugenehmigungsbescheid (Tektur) vom 14.03.1974 mit Lageplan Plan-Nummer 73/16228;
- Baubeginnanzeige vom 04.07.1972
- Baugenehmigungsbescheid (Tektur) vom 20.06.1972 samt Tekturplan zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage (Bauteil A, B, C, Grundriss Erdgeschoss), Plan-Nummer 71/65340;

Grundbuchamt:

- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 13.02.1979
- Aufteilungsplan (Erdgeschoss – 2. Untergeschoss) Nr. 104272/78 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 13.02.1979
- Teilungserklärung vom 08.11.1978 -URNr. 4654
- Netztrafostationsrecht vom 09.02.1973 -URNr. 823
- Kanalleitungsdurchführungsrecht vom 01.08.1963 -URNr. 2318

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2024 und Frühjahrsreport 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München

WEG-Verwaltung:

- Jahresabrechnung 2024
- Protokoll zur Eigentümerversammlung 2023, 2024, 2025
- Wirtschaftsplan 2025
- Energieausweis vom 12.03.2018

Sonstiges:

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

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

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

Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Oberföhring

Gemarkung

Oberföhring

Blatt

3485

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	487	Fritz-Meyer-Weg 55, Gebäude- und Freifläche	24.542 m ²
	486	Nähe Cosimastr. Landwirtschaftsfläche	541 m ²

Miteigentumsanteil

1,602/1.000 Miteigentumsanteil am o. g. vereinigten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 16.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1, betreffend Flst. 486/5:

Kanalleitungsdurchführungsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 01.08.1963 – 2318/Dr. L.-; eingetragen am 04.10.1963; lastend nur an Flst. 486/5;

Lfd. Nr. 2, betreffend Flst. 487:

Netztrafostationsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 09.02.1973 – 823/Dr. K.-; eingetragen am 21.03.1973; lastend nur an Flst. 487;

➤ *Die unter den lfd. Nr. 1 und 2 eingetragenen Rechte stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteeinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.*

Lfd. Nr. 3 und 4:

gelöscht

Lasten Abteilung III

Lfd. Nr. 5:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 344/2024); eingetragen am 25.09.2024

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

11.10.2024

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 befindet sich am nordöstlichen Stadtrand im Stadtteil Oberföhring, etwa sieben Kilometer vom Stadtzentrum entfernt, zwischen der stark befahrenen Effnerstraße im Westen und der Cosimastraße im Osten. Umschlossen wird der Stadtteil Oberföhring von Johanneskirchen im Osten sowie von Englschalking und dem Herzogpark im Süden. Im Westen wird der Stadtteil von der Isar begrenzt sowie im Norden von der Gemeinde Unterföhring (Landkreis München). Der Fritz-Meyer-Weg geht als Ringstraße von der Cosimastraße ab und erschließt das Wohngebiet zwischen Effnerstraße und Cosimastraße.

Verkehrslage:

Die Staatsstraße 2088 „Effner Straße / Föhringer Ring“ verläuft unmittelbar westlich vom Bewertungsobjekt und schafft die Anbindung an die Münchner Stadtteile Herzogpark, Altbogenhausen sowie an den Stadtbezirk Schwabing-Freimann. Darüber hinaus besteht über diese Staatsstraße Anbindung an den Isarring, als Teil des Mittleren Rings und eine der wichtigsten und meistbefahrenen Verkehrsadern Münchens sowie an die Bundesautobahn 9 (Anschlussstelle München-Frankfurter Ring).

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die nächste Straßenbahn- und Bushaltestelle befindet sich auf Höhe des Wohnhauses Fritz-Meyer-Weg 55 und wird von den Straßenbahnlinien 17 und 37 sowie den Buslinien 50 und N72 angefahren. Der nächstgelegene S-Bahnhof „Johanneskirchen“ liegt etwa 1,2 Kilometer östlich des Grundstücks.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Auf dem Grundstück selbst befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf, wie beispielsweise ein Supermarkt, eine Apotheke und ein Schreibwaren-/Lottogeschäft. Im nahegelegenen Gewerbegebiet Feringastraße befinden sich weitere Fachgeschäfte.

Schulen- und Kindergärten:

Im Stadtbezirk sind zahlreiche Bildungs- und Betreuungseinrichtungen vorhanden. Die meisten Schulformen befinden sich in einem Umkreis von circa 2,5 Kilometer.

Lagebeurteilung:

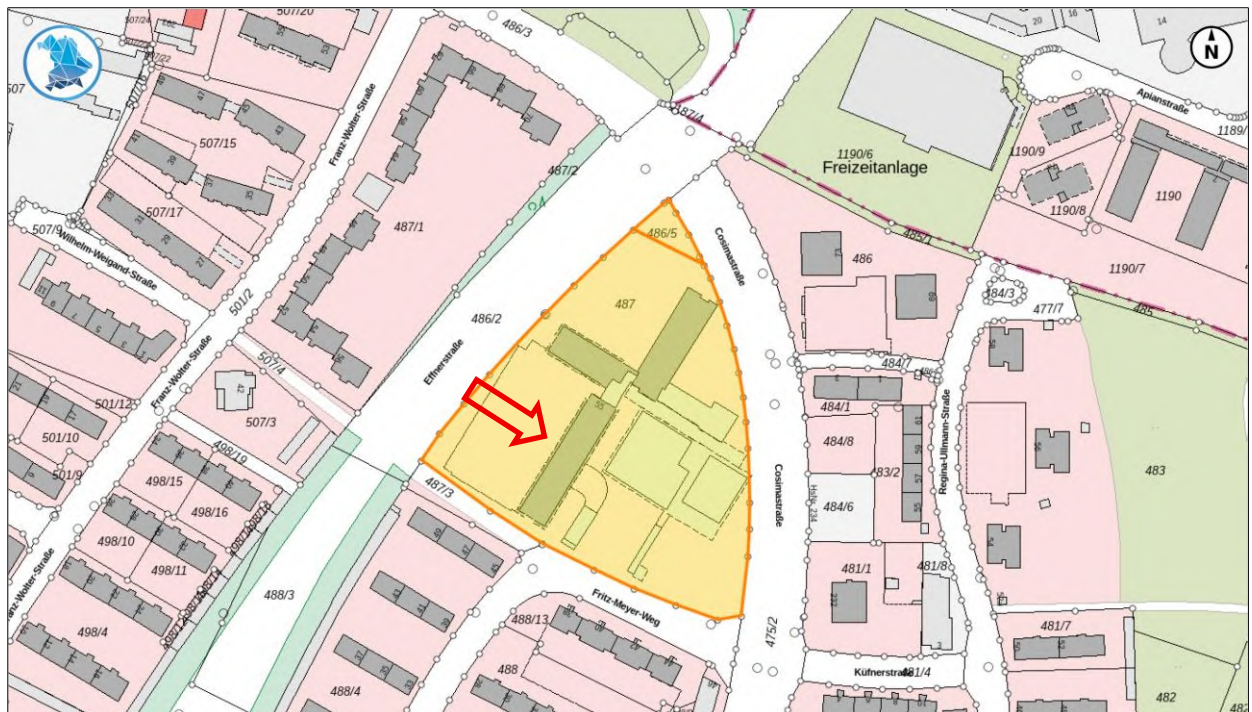
Das Umfeld wird überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbauten und Hochhäuser mit Wohnnutzung. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie mit Bildungseinrichtungen kann als adäquat bezeichnet werden. Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist durchschnittlich, die schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und des Mittleren Rings hingegen gut. Westlich des Bewertungsobjekts, in einer Entfernung von etwa einem Kilometer, befindet sich am Westufer der Isar der Englische Garten.

Nachteilig ist die direkte Lage zwischen der vierspurigen Effnerstraße und der zweispurigen Cosimastraße mit zusätzlichem Straßenbahnverkehr. Insgesamt kann die Wohnlage, analog zum Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, als durchschnittliche Wohnlage in immissionsbelasteter Lage beurteilt werden.

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

Es wird zum Wertermittlungstichtag 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.

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Eckgrundstück mit normaler Höhenlage zu den angrenzenden Straßen. Dabei wird es von drei Seiten von Straßen umschlossen. Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der nachfolgenden 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.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Oberföhring, Flurstück Nr. 487 und Nr. 486/5, ist mit einer um das Jahr 1975 errichteten Wohn- und Geschäftshausanlage (Pharao-Haus) bebaut. Die Anlage umfasst 402 Wohneinheiten, 46 Hobbyräume und 18 Gewerbeeinheiten, die sich auf sechs Häuser verteilen. In der zweigeschossigen Tiefgarage befinden sich 358 Kfz-Einzelstellplätze.

Die eingeschossigen Gewerbebauten (Bauteil D–F) befinden sich im östlichen Teil des Grundstücks an der Cosimastraße. Die überdachte Ladenstraße ist als Fußgängerzone ausgebaut und beginnt unmittelbar am gemeinschaftlichen Hauseingang der drei Wohnhäuser (Bauteil A–C). Alle drei Wohnhäuser der Anlage sind als Terrassenhochhäuser mit bis zu 18 Vollgeschossen ausgeführt und verfügen über einen zentral gelegenen Erschließungskern. Die Anlage verfügt über Flachdächer mit Terrassen und zwei Untergeschossen.

Der Hauseingang Fritz-Meyer-Weg 55 liegt an der Ostseite des Gebäudes. Er ist über einen circa 100 m langen Fußgängerweg vom Fritz-Meyer-Weg aus oder über die bereits erwähnte, überdachte Ladenstraße von der Cosimastraße aus zu erreichen.

⁴ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

Die zu bewertende Wohnung Nr. 16 liegt im Erdgeschoss (Hochparterre) des Bauteils A und ist nach Nordwesten zur Effnerstraße ausgerichtet. Vom Erschließungskern gelangt man über die drei Aufzugsanlage oder die Geschosstreppe ins Hochparterre. Des Weiteren befinden sich im Bauteil A zwei Treppenhäuser ohne Aufzugsanlage. Im Hochparterre des Bauteils A befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – 25 Wohnungen.

Im 1. Untergeschoss befinden sich neben den Haustechnikräumen die einzelnen Hobbyräume als Teileigentum sowie ein gemeinschaftlicher Raum für Fahrräder und Kinderwagen. Außerdem gibt es einen Wäsche- und Trockenraum mit Münzautomaten. Der zum Sondereigentum Nr. 16 gehörende Kellerraum liegt im 2. Untergeschoss. Die Zwischen-Trennwände sowie die Tür des Kellerabteils sind mit Trennwänden aus Holzlattung ausgeführt.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung Nr. 16 samt Abstellraum im Kellergeschoss sind den im Anhang beigefügten Aufteilungsplänen zu entnehmen.

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Das Sondereigentum Nr. 16 war zum Wertermittlungszeitpunkt vom Eigentümer selbst bewohnt. Es bestehen nach Angaben des Eigentümers keine Mietverhältnisse.

4.5.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden dem Tekturplan Nr. 74-65340 vom 09.02.1978 entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Eine Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Unterlagen war nicht möglich, da die Wohnung zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht begehbar war. 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. 16	Flur	ca.	6,11 m ²			
	Bad	ca.	2,94 m ²			
	Küche	ca.	2,23 m ²			
	Schlafen	ca.	7,46 m ²			
	Wohnen	ca.	20,16 m ²			
Zwischensumme					ca.	38,90 m ²
abzügl. Putz					ca.	0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)					ca.	38,90 m ²
zuzügl. Loggia		ca.	10,95 m ²	1/2	ca.	5,48 m ²
Wohnfläche					ca.	44,38 m²
					rd.	44,40 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 16	ca.	3,00 m ²		rd.	3,00 m²

4.5.3 Hausgeld

Dem Unterzeichner lag der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Die Jahreswohnlast beläuft sich für die Wohnung Nr. 16 auf 2.306,43 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 193,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.434,96 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 368,46 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Bewilligungsurkunde vom 08.11.1978 -URNr. 4654 vorgenommen.

Gemäß der vorliegenden Gemeinschaftsordnung wurden folgende Bestimmungen getroffen. Der nachfolgende Text gibt lediglich einen Auszug wieder.

- Die Wohnungen dürfen grundsätzlich nur zu Wohnzwecken, nicht aber zu gewerblichen Zwecken benützt werden, jedoch ist die Ausübung einer freiberuflichen Tätigkeit in den Wohnungen und die Mitbenützung der Wohnungen bis zu 50% der Netto/DIN/Fläche zu beruflichen oder gewerblichen Zwecken gestattet, soweit sich daraus nicht eine Störung der übrigen Bewohner ergibt. Die Hobbyräume dürfen nicht zu Wohnzwecken genutzt werden.
- Bauliche Veränderungen innerhalb der Sondereigentumseinheiten, insbesondere Um- und Einbauten, bedürfen - soweit dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder das Sondereigentum eines anderen WE berührt wird - der Zustimmung des Verwalters. Im übrigen besteht bei Veränderung im Sondereigentum vor Ausführung Anzeigepflicht an den Verwalter.
- Jeder WE bedarf zur gänzlichen oder teilweisen Veräußerung seines Wohnungs- bzw. Teileigentums an andere Personen als seine Ehegatten, Verwandten in gerader Linie oder an Verwandten zweiten Grades in der Seitenlinie der schriftlichen Zustimmung des Verwalters.
- Die WE haben Gebäudeteile, Anlagen und Teile von diesen, die entweder zum Sondereigentum gehören oder sich als Gemeinschaftseigentum im Bereich des Sondereigentums befinden, pfleglich zu behandeln und für ordnungsgemäße Reinigung, Lüftung und Heizung zu sorgen. Sie haben insoweit die erforderlichen Reparaturen, z. B. am Fußbodenbelag, an Innentüren, Innenseiten der Eingangstür und an Balkon- Terrassentüren jeweils mit Rahmen und Innenseiten der Fenster, Fensterscheiben, Balkon- und Terrasseninnenseiten, an den Strom-, Gas-, Wasser- und Abwasserleitungen von der Abzweigstelle an der gemeinsamen Leitung an und an den Sanitär- und Heizungseinrichtungen auf eigene Rechnung vornehmen zu lassen.
- Nach Rücksprache mit der WEG-Verwaltung erfolgen der Austausch und die Erneuerung der Fensterelemente und Balkontüren gemäß Beschluss auf Kosten des jeweiligen Eigentümers.

- Wird das Gebäude ganz oder teilweise zerstört, so sind die WE untereinander verpflichtet, den vor Eintritt des Schadens bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung (§ 3 dieser GO) oder durch sonstige Ansprüche voll gedeckt sind.
- Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Ziffer (1) gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die zur Wiederherstellung erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.
- Von den der Gemeinschaft zur Last fallenden Kosten werden auf die einzelnen WE umgelegt:
 - a) nach dem Verhältnis der sich aus der Teilungserklärung ergebenden Miteigentumsanteile alle Lasten, soweit nachstehend nichts anderes bestimmt ist, und zwar einschließlich der Grundsteuer, solange zu dieser die einzelnen Wohnungseigentumsrechte noch nicht selbständig veranlagt sind,
 - b) die Entschädigung für den Verwalter, deren Höhe sich aus dem Verwaltervertrag ergibt,
 - c) jeweils für Läden und Lagerräume die Kosten der Fernheizung und Lüftung, soweit jeweils beheizt oder belüftet, dem Quadratmeteranteil der Gesamtkosten bzw. mit dem Kubikmeteranteil der Gesamtkosten als Kosten der Vorhaltung, sofern für die Fernheizung keine eigenen Zähler vorhanden sind.
- Die Kosten für Heizung der Wohnungseigentumsanteile werden für jeden WE gesondert mit den Stadtwerken München abgerechnet.

Sondernutzungsrecht:

Sondernutzungsrechte wurden für das Sondereigentum Nr. 16 in der Teilungserklärung nicht begründet.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde von der Landeshauptstadt München am 13.02.1979 erteilt und ist nur in Verbindung mit dem Aufteilungsplan Nr. 104272/78 gültig.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Für das Gebäude besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der AXA Versicherung AG.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Zum Zeitpunkt der Wertermittlung befand sich das zu bewertende Grundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 3984 „Fritz-Meyer-Weg, Otto-Merkt-Weg, Effner- und Cosimastraße“ vom 08.12.1970.

Folgende wertrelevante Festsetzungen sind dem Bebauungsplan für das Bewertungsgrundstück zu entnehmen:

- Art der baulichen Nutzung ist als allgemeines Wohngebiet (WA)⁵ festgesetzt, Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4, 5 und 6 BauNVO werden nicht zugelassen;
- Zulässige Grundflächenzahl 0,3
- Zulässige Geschossflächenzahl 1,0
- Zahl der Vollgeschosse sind zwingend festgesetzt (I – XVIII Vollgeschosse als Terrassenhochhäuser);
- Geschlossene Bauweise
- Dachform als Flachdach festgesetzt
- Gemeinschaftstiefgaragen sind festgesetzt
- Flächen für Stellplätze sind festgesetzt
- Baugrenzen sind festgesetzt

Weitere Festsetzungen sind den Bebauungsplänen im Internet oder bei der Landeshauptstadt München zu entnehmen.⁶

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁷ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungssatzungsgebiets.⁸

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁹

4.6.5 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:

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

⁶ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

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

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

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

- Tekturplan zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage (Bauteil A, B, C, Grundriss Erdgeschoss), Plan-Nummer 74/65704, genehmigt am 09.02.1978 und 22.01.1979;
- Baugenehmigungsbescheid (Tektur) vom 14.03.1974 mit Lageplan, Plan-Nummer 73/16228;
- Baugenehmigungsbescheid (Tektur) vom 20.06.1972 samt Tekturplan zur Errichtung von Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage (Bauteil A, B, C, Grundriss Erdgeschoss), Plan-Nummer 71/65340;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden augenscheinlich keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt.

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 dem aufstehenden Gebäude um **kein Einzeldenkmal**. 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 (ohne Datum) als Beilage zum Bauantrag vom 09.12.1971.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Wohn- und Geschäftshaus mit Tiefgarage
Geschosse	Terrassenhäuser mit bis zu 18 Vollgeschossen, unterkellert
Baujahr	1975
Konstruktionsart	Schottenbauweise, Massivbauweise
Keller	Stahlbeton- und Stampfbeton nach statischem Erfordernis; Innenwände in Hochlochziegelmauerwerk 11,5 cm
Decken	Stahlbetonmassivdecken, 16 cm stark
Umfassungswände	Stahlbetonwände, ca. 20 cm stark mit vorgehängten Fassadenelementen
Fassade	Stahlbetonfertigteilelemente (Balkone mit Pflanztrog und Brüstungen) mit getöntem Anstrich
Innenwände	Tragende Wände sowie konstruktiv erforderliche Außenwandteile in 20 cm Stahlbeton; nichttragende Innenwände als Gipsvollwände, 8 - 10 cm stark
Dachform / Dachdeckung	Flachdach ausgeführt als Warmdach, Tragwerk des Daches aus 16 cm Stahlbetonplatten
Hauseingang / Treppenhaus	· Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit Glasfüllung als Teil einer Pfosten-Riegel-Glasfassade; · Klingeltableau mit Sprechanlage freistehend vor dem Gebäude; · Wohnungsbriefkästen im Foyer im Erdgeschoss; · Foyer: Böden mit Natursteinbelag, Wände mit Fliesenbelag und/oder Textilbelägen; · Erschließungsflure zu den Wohnungen mit Teppichbelag; · Decken als Abhangdecken mit Alu-Paneelen aufgeführt;

	· Wände verputzt und getönt gestrichen; teilweise mit Tapetenbelag; · Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste mit Natursteinbelag, Treppengeländer aus Stahl
Wohnungseingangstür	Glatte Türblätter mit Holzfurnier, Holzzarge
Personenaufzug	3 Aufzüge, Baujahr 1972, Umbaujahr 2025, Nutzlast 900 kg oder 12 Personen;
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung erfolgt innerhalb der Wohnung Nr. 16 über elektronisch betriebene Nachtspeicheröfen. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt nach Aussage der Hausverwaltung im Bad mittels Durchlauferhitzer und in der Küche über einen 5 l Boiler.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 16

Eine Umfassende Beschreibung der Innenausstattung ist nicht möglich, da die Räume durch den Bewohner übermäßig vollgestellt und nicht einsehbar waren.

Fenster	· Fenster- und Fenstertürelemente aus Leichtmetall mit Standard-Isolierverglasung, Dreh-Kippbeschlag (Fenster aus Bauungsjahr); · Außenrollläden sind nicht vorhanden;
Bodenbeläge	keine Angabe
Wandgestaltung	· Raufasertapete mit weißem Anstrich; · Fliesenspiegel in der Küche; · Bad türhoch hell gefliest;
Deckengestaltung	Raufasertapete mit weißem Anstrich.
Innentüren	Glatte Türblätter (weiß lackiert) mit Umfassungszarge
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit 12 Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist nicht vorhanden. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.

Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken und WC mit Unterputzspülkasten. Die Sanitärkeramik ist in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt. Eine mechanische Lüftungsanlage ist vorhanden.
Rauchwarnmelder	nicht vorhanden
Loggia	· Brüstung aus Sichtbetonelementen mit Pflanztrog, · Loggia zum Nachbarn mit Stahlbetonelementen abgetrennt

5.1.2 Energieeffizienz

Für das Gebäude wurde am 12.03.2018 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 136,3 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 245,4 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „E“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nicht durchgeführt. Viele Bauteile befinden sich noch im ursprünglichen Zustand des Baujahres.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen gemäß vorliegenden Energieausweis:¹¹

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind				☒ möglich	☐ nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Fenster	Fenstertausch mit einem neuen Uw-Wert <= 1,00 W/(m²K)	☐	☒		
2	Heizung	Elektro-Direktheizung (Strom)	☒	☐		
3	Warmwasser	Elektro-Durchlauferhitzer (Strom) Elektro-Kleinspeicher (Strom)	☒	☐		

5.2 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.

¹¹ Quelle: Auszug aus dem Energieausweis, Fritz-Meyer-Weg 55, 81925 München, Ausstellungsdatum 12.03.2018, S. 4

5.3 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Besondere Bauteile und Einrichtungen sind nicht vorhanden.

5.4 Instandhaltungsstau

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 dem Baujahr entsprechenden, durchschnittlichen Zustand und vermittelt den typischen Charakter eines Wohnhochhauses in Schottenbauweise mit Stahlbetonumfassungswänden und vorgehängten Fassadenelementen aus den 1970er Jahren. Das Erscheinungsbild der Anlage ist mittlerweile deutlich gealtert. Die Außenanlagen des Gemeinschaftseigentums machen einen gepflegten Eindruck.

Abgesehen von der üblichen Abnutzung konnten bei der Besichtigung des Gemeinschaftseigentums auch deutliche Betonschäden an der Fassade der einzelnen Bauteile festgestellt werden. Den Protokollen der ordentlichen Eigentümerversammlungen 2023, 2024 und 2025 ist zu entnehmen, dass eine Sanierung der Betonfassaden bereits seit 2022 geplant ist. Die ebenfalls geplante Sanierung der Tiefgarage wurde jedoch bis zur Fertigstellung der Fassadensanierung vertagt. Im Jahr 2024 wurde der Beschluss für die Vorbereitung und Umsetzung von Erhaltungs- und Instandsetzungsmaßnahmen an den Betonteilen der Fassaden der Bauteile A, B und C, beginnend im Jahr 2025, beschlossen. Grundlage ist die qualifizierte Kostenschätzung (Angebot) vom 07.05.2024.¹² Um die Finanzierung sicherzustellen, sind drei Sonderumlagen in Höhe von jeweils 2.032.000,00 Euro fällig. Diese werden zum 01.10. der Jahre 2024, 2025 und 2026 verteilt, basierend auf den jeweiligen Miteigentumsanteilen. Die anteilige Sonderumlage für das Bewertungsobjekt beläuft sich bei einem Miteigentumsanteil von 1,602/1000 auf 3.255,26 Euro je Umlagejahr.

Bei der letzten Eigentümerversammlung im Jahr 2025 wurde der Beschluss gefasst, mit den Vorbereitungen und Instandsetzungsarbeiten an den Balkonen und Fassaden der Gebäudeteile A, B und C zu beginnen. Die dabei entstehenden Kosten in Höhe von 77.414,00 Euro werden aus der Sonderrückstellung für die Erhaltungsmaßnahmen beglichen. Des Weiteren wurde von der Gemeinschaft der Beschluss gefasst, die zum 01.10.2024 fällige Sonderumlage zur Fassadensanierung gegenüber den Gewerbeeinheiten bei denen Rückstände bestehen mit anwaltlicher Hilfe geltend zu machen.

Im Innenbereich machen die Erschließungsflure einen abgewohnten Eindruck. Die Teppichbeläge sind hier bereits stark verschmutzt und abgenutzt, zudem sind die Deckenlamellen an vielen Stellen verformt.

¹² Die qualifizierte Kostenschätzung vom 07.05.2024 lag dem Unterzeichner nicht vor.

Wohnungseigentum:

Die Wohnung selbst ist in einem verwahrlosten und dreckigen Zustand. Offensichtlich wurden seit dem Einzug des Bewohners keine Reinigungs- und Renovierungsarbeiten mehr durchgeführt. Aufgrund der Wohnumstände, die sich durch eine starke Ansammlung von Gegenständen und vor allem Müll äußern, war lediglich der Flur betretbar. Alle weiteren Zimmer der Wohnung waren nicht zugänglich bzw. konnten nur vom Flur aus besichtigt werden.

Nach einer Entrümpelung, Desinfektion und Schimmelbehandlung der Wohnung muss eine grundlegende Sanierung erfolgen. Neben der Erneuerung der Boden-, Wand- und Deckenflächen sind auch eine Badsanierung mit Erneuerung der Sanitärinstallation, der Austausch der Fens-terelemente, der Außen- und Innentüren sowie der alten Nachtspeicheröfen erforderlich. Es ist damit zu rechnen, dass auch der Estrich sowie der Wand- und Deckenputz erneuert werden müssen. Ein Schädlingsbefall kann ebenfalls nicht ausgeschlossen werden.

Der bestehende Sanierungsstau wird über die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale berücksichtigt.

5.4.1 Instandhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage beläuft sich gemäß der Jahresabrechnung 2024 zum Stichtag 31.12.2024 auf 1.657.807,19 Euro. Die Sonderumlage, die gemäß TOP 3.2 der Eigentümerversammlung 2024 angespart wurde, erreicht zum 31.12.2024 einen Betrag von 2.032.000,00 Euro.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung ist zweckmäßig und entspricht den bescheidenen Ansprüchen an das Wohnen auf kleinem Raum. Die einzelnen Räume sind für die Wohnungsgröße angemessen, jedoch klein dimensioniert. Insbesondere Küche, Bad und Schlafzimmer bieten nicht genügend Stellplatz für alle Funktionsbereiche.

Die Küche ist mit einer Breite von circa 1,4 Metern zu schmal, um einen kleinen Tisch mit Bestuhlung aufzustellen. Das Schlafzimmer verfügt über eine Fläche von circa 7,46 m² bei einer Breite von etwa 2,12 Metern. Diese Raumgröße bietet nicht ausreichend Platz für ein Doppelbett (ca. 1,60 m x 2,00 m) und die dazugehörigen Bewegungsflächen von 0,7 Metern. Von Vorteil ist, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form eines Balkons verfügt. Das innenliegende Bad und die Küche sind zu klein, um eine Waschmaschine aufzustellen. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil Nr. 16 mit einer Fläche von rund 3 m².

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im Hochparterre (Erdgeschoss) und wird aus Richtung Nordwesten belichtet. Das Wohnzimmer erhält Tageslicht über eine einflügelige Balkontür und zwei weitere Fensterelemente. Auch das Schlafzimmer scheint nach dem äußeren Eindruck mit zwei Fensterelementen ausgestattet zu sein. Es orientiert sich, ebenso wie die Küche und die Loggia, zur Grünanlage hinter dem Bauteil A. Zu berücksichtigen ist, dass es durch die Balkonplatte der darüber liegenden Wohnung zu Schattenbildungen innerhalb der Bewertungseinheit kommt. Für den Flur und das Bad ist eine künstliche Beleuchtung erforderlich.

Aufgrund der Größe der Fensteröffnungen, der Anzahl der innenliegenden Räume und der Lage im Hochparterre kann insgesamt nur von einer durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Einzelraumlüftung ist möglich.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

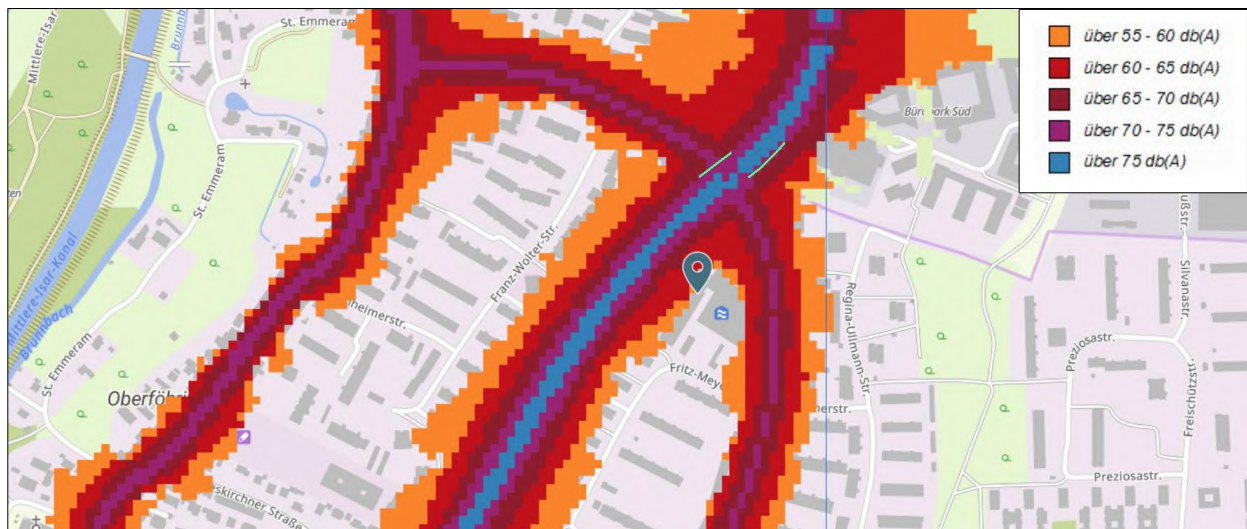
Die Wohnanlage wurde um das Jahr 1975 fertiggestellt. Trotz laufender Instandhaltungsmaßnahmen zeigt sich das Gemeinschaftseigentum in einem durchschnittlich gepflegten Zustand. Dennoch ist die Wohn- und Geschäftshausanlage mittlerweile deutlich in die Jahre gekommen. Nach aktuellem Kenntnisstand wurden bisher keine größeren Sanierungsmaßnahmen oder Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes und zur Energieeinsparung durchgeführt. In den kommenden Jahren sind für die Gemeinschaft erhöhte Sanierungskosten zu erwarten.

Die Wohnung Nr. 16 ist im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar und muss grundlegend saniert werden.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden im Zuge der Ortsbegehung im erhöhten Maße festgestellt. Durch die direkte Lage an der Effnerstraße (Nordwestseite) sowie der unmittelbaren Nähe zur Cosimastraße sorgt der Regelverkehr für eine permanente Geräuschbelästigung.

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

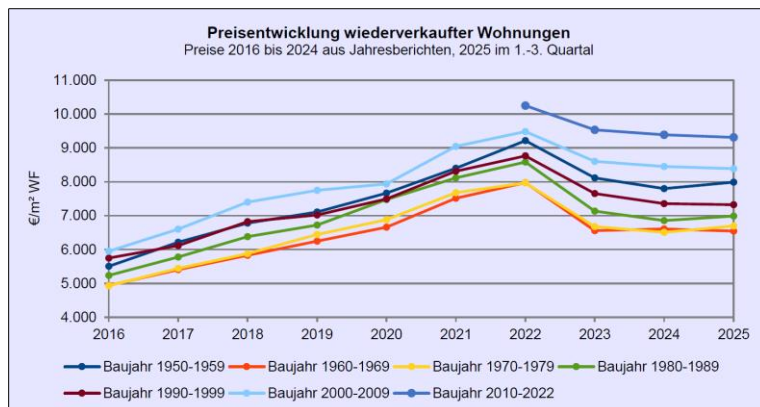
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit stagnierenden bis leicht rückgängigen 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. Im 1. bis 3. Quartal 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 12 % gestiegen. Der Geldumsatz ist zum Vorjahreszeitraum um minus 9 % zurückgegangen und lag bei insgesamt rund 7,6 Milliarden 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. Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäuser) wurde im 1. bis 3. Quartal 2025 in fast allen Teilmärkten eine Stagnation bis leichter Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr festgestellt. Lediglich im Bereich Neubau-Reihenmittelhäuser wurde eine Preissteigerung gegenüber dem Vorjahreszeitraum ermittelt. Im Jahresverlauf lassen sich gegenüber den veröffentlichten Zahlen aus dem Halbjahresreport 2025 kaum Preisveränderungen feststellen.

Der Unterzeichner verweist auf die nachfolgende Grafik aus der Herbstanalyse 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, hin zu 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 Wertermittlungsverfahrens

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

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

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

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

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

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

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

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

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

8.2 Vergleichswerte

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München insgesamt acht Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt.

Lage:

Analog zum Bewertungsobjekt befinden sich alle acht Vergleichsobjekte in derselben Wohnanlage. Da die Lagekriterien nicht voneinander abweichen, erübrigen sich diesbezügliche Korrekturen.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 5 %¹³ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Vier Vergleichswohnung wurden im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen waren bei drei Vergleichsobjekten Angaben zur Miethöhe zu entnehmen.

Vergleichsobjekt Nr. 1:	700,00 €	(23,33 €/m ² Wohnfläche)
Vergleichsobjekt Nr. 3:	450,00 €	(15,00 €/m ² Wohnfläche)
Vergleichsobjekt Nr. 6:	800,00 €	(26,66 €/m ² Wohnfläche)

Über die Dauer der Mietbindung liegen keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird daher bei der vermieteten Wohnung zur laufenden Nummer 3 ein Zuschlag von 10 Prozent sowie bei der vermieteten Wohnung zu den laufenden Nummern 1, 6 und 8 von 5 Prozent gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Drei der Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Jahr 2025, die übrigen fünf aus dem zweiten Halbjahr 2024. Den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass sich bei wiederverkauften Wohnungen im ersten bis dritten Quartal 2025 in den unterschiedlichen Baujahresklassen leicht unterschiedliche Entwicklungen zeigten, die in der Summe eine

¹³ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

„schwach rote Null“ ergeben. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 2 % im 2. Halbjahr 2024 sowie von 3 % im Jahr 2025 vorgenommen. Dabei wird ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Da sich alle Vergleichsobjekte in derselben Wohnanlage wie das Bewertungsobjekt befinden, ist der Gebäudezustand für alle Objekte als gleichwertig anzusehen. Es sind keine Korrekturen erforderlich.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Vergleichswohnungen, bei denen Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen vorlagen, wurde diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen Ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Aufgrund des vorgefundenen Zustands der Wohnung ist von einer grundlegenden Sanierung auszugehen. Die Kosten für die Sanierung der Wohnung werden als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal in Abzug gebracht. Um eine Vergleichbarkeit zu gewährleisten, ist es notwendig, auch bei den Vergleichswohnungen von einer grundlegenden Sanierung auszugehen. Dies wird über entsprechende Korrekturen in der nachfolgenden Korrekturberechnung für die Vergleichspreisauskünfte berücksichtigt.

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	Jun 25	30 m²	vermietet	1975	6. OG	D	5.088 €
2	Jun 25	30 m²	nicht vermietet	1975	1. OG	D	6.783 €
3	Apr 25	30 m²	vermietet	1975	7. OG	D	5.419 €
4	Dez 24	30 m²	nicht vermietet	1975	5. OG	D	6.381 €
5	Dez 24	30 m²	nicht vermietet	1975	13. OG	D	8.137 €
6	Sep 24	30 m²	vermietet	1975	14. OG	D	7.684 €
7	Sep 24	40 m²	nicht vermietet	1975	6. OG	D	7.203 €
8	Sep 24	34 m²	vermietet	1975	6. OG	D	5.118 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							6.477 €

Korrekturen											
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag
1	0%	0%	-7%	0%	0%	0%	-2%	3%	0%	5%	-1%
2	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	-2%	5%	0%	0%	1%
3	0%	0%	-8%	0%	0%	0%	-2%	5%	0%	10%	5%
4	0%	0%	-6%	0%	0%	0%	-3%	5%	0%	0%	-4%
5	0%	0%	-14%	0%	0%	0%	-3%	7%	0%	0%	-10%
6	0%	0%	-15%	0%	0%	0%	-4%	5%	0%	5%	-9%
7	0%	0%	-7%	0%	0%	0%	-4%	7%	0%	0%	-4%
8	0%	0%	-7%	0%	0%	0%	-4%	5%	0%	5%	-1%

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	5.037 €
Vergleichsobjekt 2	6.851 €
Vergleichsobjekt 3	5.690 €
Vergleichsobjekt 4	6.126 €
Vergleichsobjekt 5	7.323 €
Vergleichsobjekt 6	6.992 €
Vergleichsobjekt 7	6.915 €
Vergleichsobjekt 8	5.067 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	
	6.250 €
Standardabweichung	
	903 €
Variationskoeffizient	
	14,45%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 5.037,- EUR bis 7.323,- 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. 16 = 6.250,00 €/m²

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.

Sanierungskosten / Sonderumlage:

Aufgrund der vorgefundenen Vermüllung kommt die Wohnung nicht mehr ihrer Zweckbestimmung als Wohnraum nach. Sie ist im vorgefundenen Zustand nicht nutzbar und stellt aufgrund von Müll und augenscheinlich auch Schimmel eine Gesundheitsgefährdung dar. Der Sachverständige hält Kosten für die Entrümpelung, Desinfektion, Schimmelbeseitigung und die Beseitigung des Instandhaltungsstaus in Höhe von 1.500 € pro m² Wohnfläche, mithin rund 67.000 € (44,4 m² x 1.500 € pro m²), für angemessen. Diese werden als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht.¹⁴ Darüber hinaus wird die im Jahr 2024 beschlossene Sonderumlage für die zwei Teilraten zum 01.10.2025 und 01.10.2026 in Höhe von 6.510,53 Euro zur Sanierung der Fassaden abgezogen.¹⁵

- Die Gesamtsumme beläuft sich auf 73.510,53 Euro.

Sonstiges:

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

8.4 Vergleichswertberechnung

Wohnung inkl. Kellerraum

44,40 m ² Wohnfläche	x	6.250,00 €/m ² Basiswert	277.500 €
vorläufiger Vergleichswert			277.500 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	-73.511 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
aus dem vorl. VW		

Vergleichswert	203.989 €
Vergleichswert gerundet	204.000 €

¹⁴ 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 Sanierungsmaßnahmen eine detaillierte Untersuchung und Kostenermittlung.

¹⁵ Vgl. Punkt 5.2

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 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:

€ 204.000,00

in Worten: Euro zweihundertviertausend

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 und zu dem unter Punkt 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite an Bietinteressenten wird 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 samt aufstehenden Gebäuden sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 22. Januar 2027



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Blick vom Fritz-Meyer-Weg auf den Bauteil A des Hauses Fritz-Meyer-Weg 55.



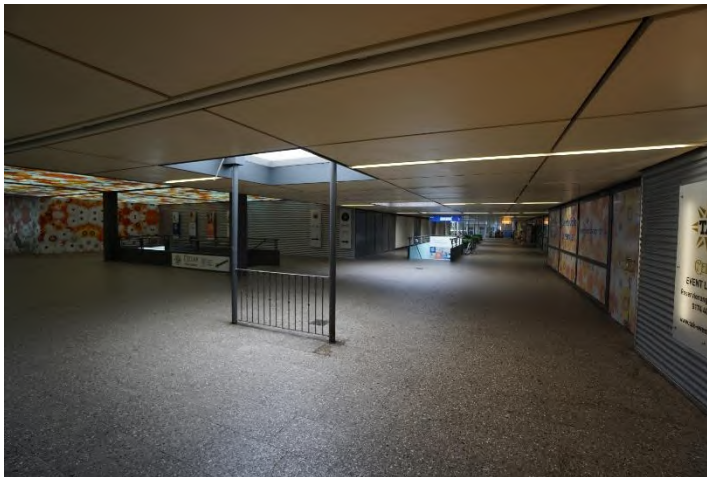
Fritz-Meyer-Weg mit Blick in Richtung Osten.



Blick vom Supermarktplatz auf das Wohn- und Geschäftshaus Fritz-Meyer-Weg 55 (Pharao-Haus).



Blick in die Cosimastraße mit zusätzlichem Straßenbahnverkehr.



Ladenstraße



Die überdachte Ladenstraße ist als Fußgängerzone ausgebaut und beginnt unmittelbar am gemeinschaftlichen Hauseingang der drei Wohnhäuser (Bauteil A–C).



Foyer im Erdgeschoss mit Erschließungsflur im Hochparterre zur Wohnung Nr. 16.



Erschließungsflur Hochparterre (Bauteil A) – Wohnungstür Nr. 16



Unterverteilerkasten



Waschraum mit Münzautomaten



Fahrradraum



Kellerabteil Nr. 16



Blick aus Richtung Westen (Bauteil A+B). Der Pfeil deutet auf die Loggia der Wohnung Nr. 16.

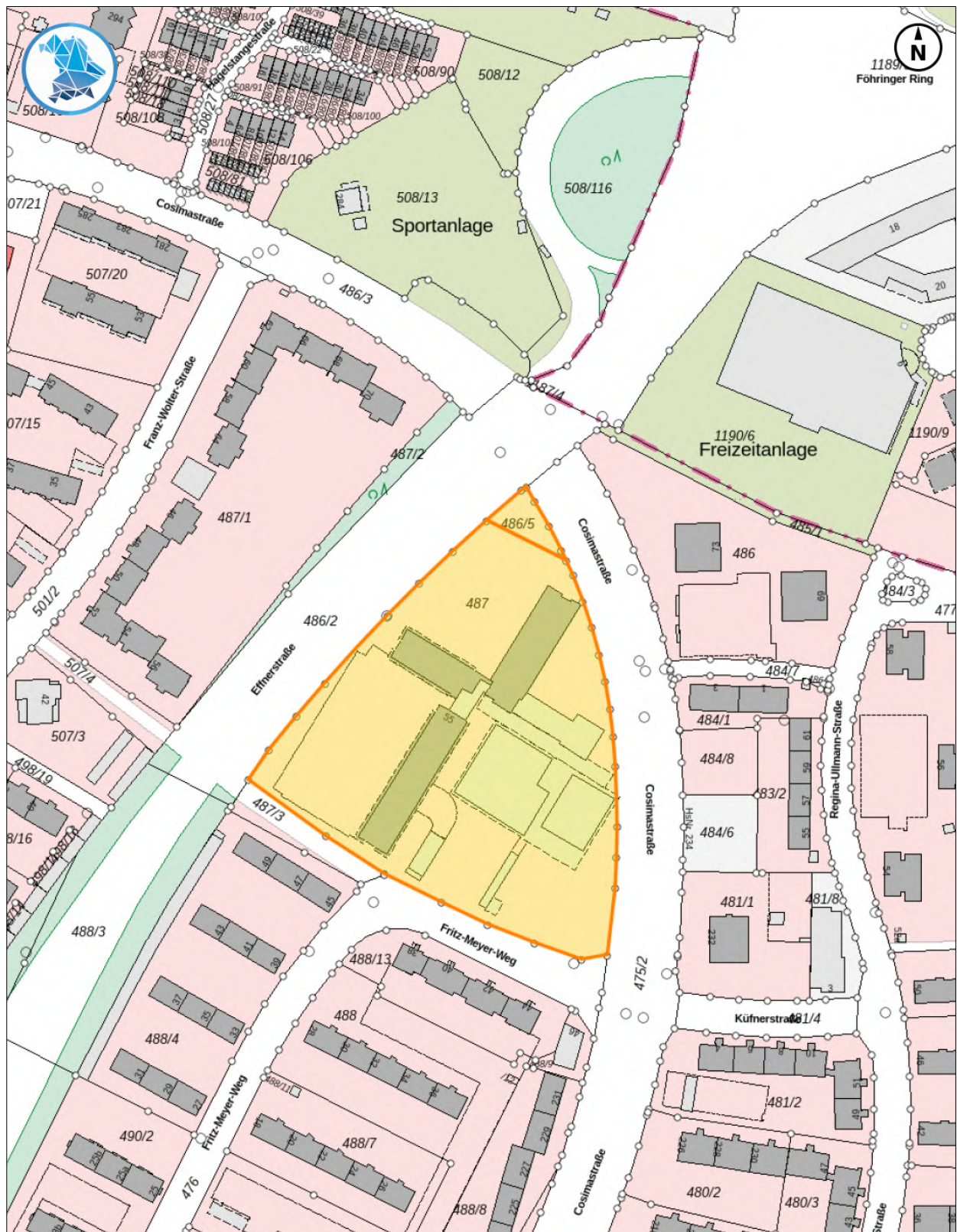


Die zur Wohnung Nr. 16 gehörende Loggia ist rot eingerahmt.



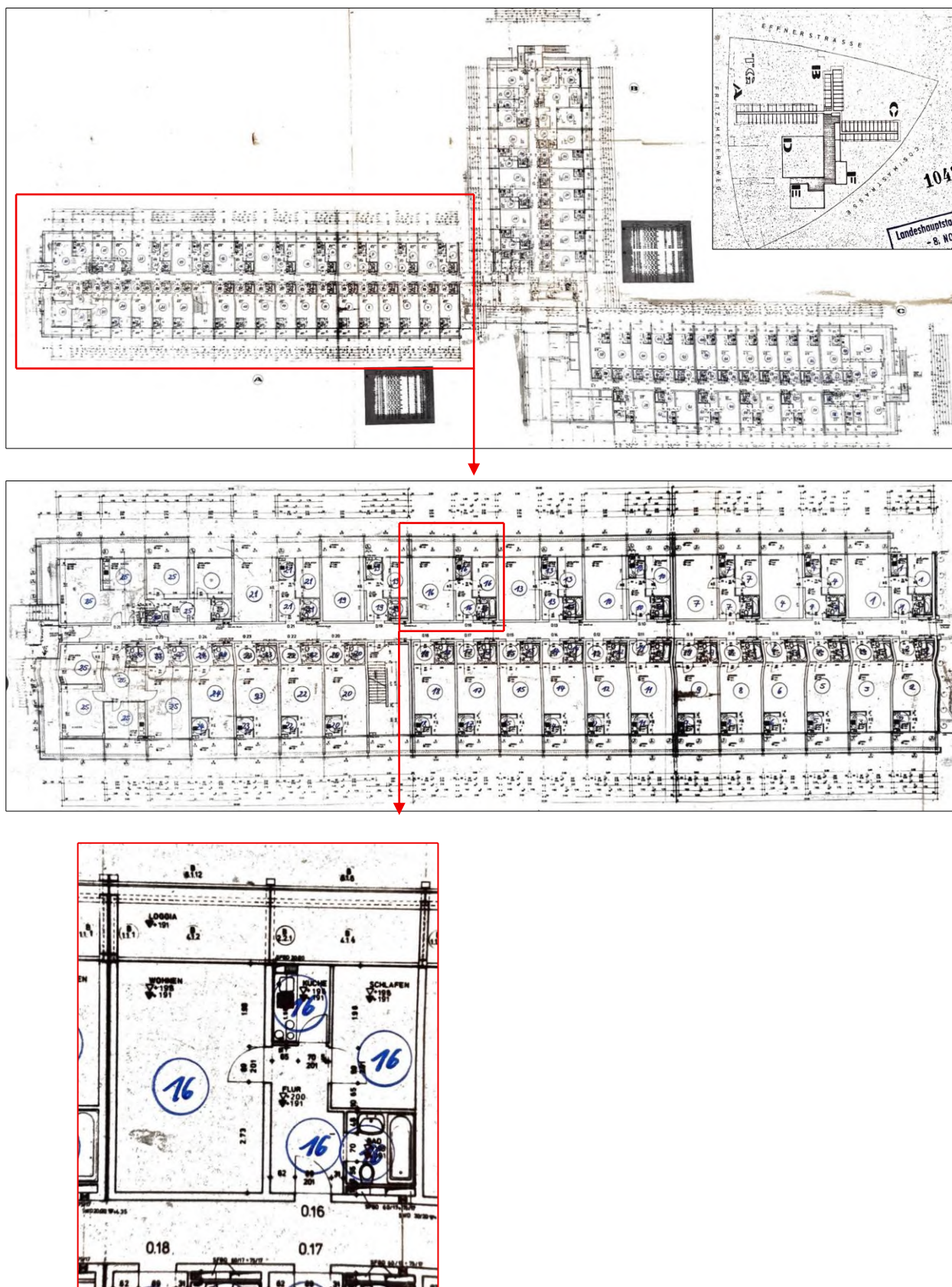
Grünanlage hinter dem Bauteil A

10.2 Flurkarte¹⁶



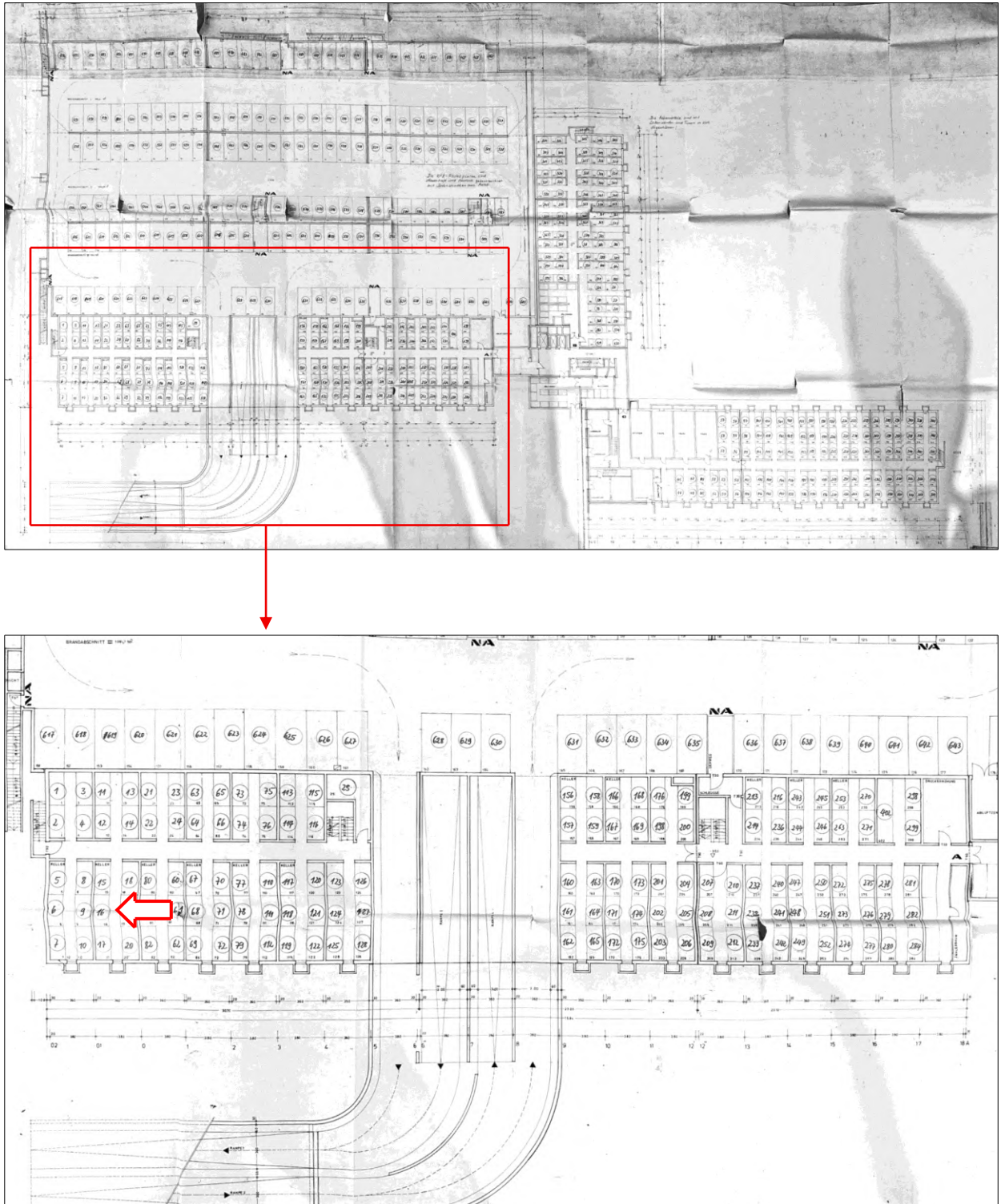
¹⁶ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:2.500 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss Erdgeschoss¹⁷ – Wohnung Nr. 16



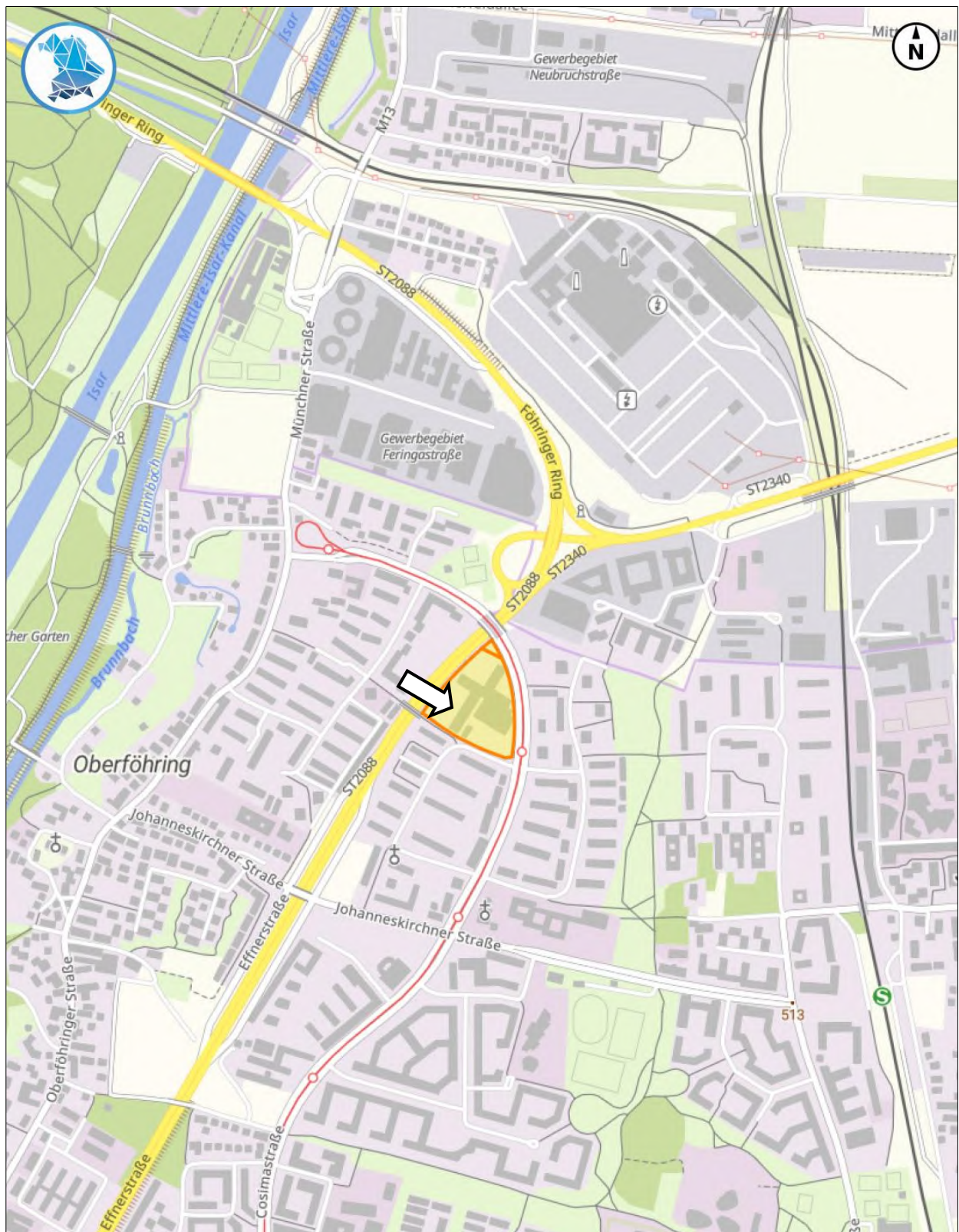
¹⁷ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 13.02.1979, Plan-Nummer 104272

10.4 Grundriss 2. Untergeschoss¹⁸



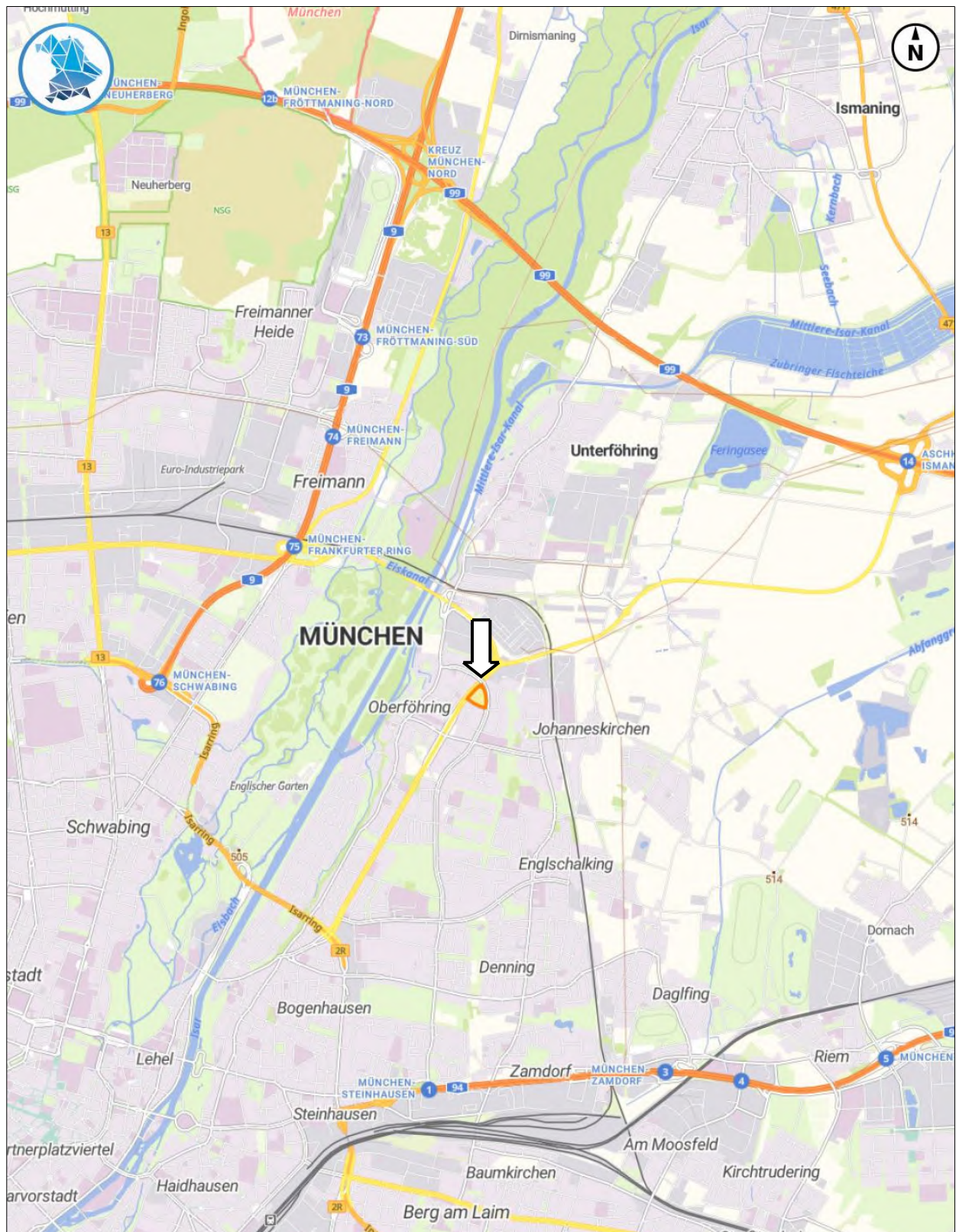
¹⁸ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 13.02.1979, Plan-Nummer 104272

10.5 Auszug aus der Stadtkarte¹⁹



¹⁹ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.6 Auszug aus der Umgebungskarte²⁰



²⁰ 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**