

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum

Smaragdstraße 10, 80995 München

13,6955/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung
Nr. 68



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1517 K 419/24

Wertermittlungstichtag: 7. Oktober 2025

Qualitätstichtag: Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Verkehrswert: **€ 457.000,00** (miet- und lastenfreien Zustand)

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

Gutachtennummer: GA250269

Ausgefertigt am: 11. Dezember 2025

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	11
4.4.2	Altlasten	11
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. 68	19
5.2	Bautechnische Beschreibung – oberirdische Stellplätze	20
5.2.1	Energieeffizienz	21
5.3	Instandhaltungszustand	21
5.3.1	Instandhaltungsrücklage	22
5.4	Zubehör	20
5.5	Besondere Bauteile und Einrichtungen	21
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
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	30
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	30
8.4	Vergleichswertberechnung	31
9	Verkehrswert	32
9.1	Ergebnis	32
9.2	Versicherung und Urheberrecht	33

10	Anlagen zum Gutachten.....	34
10.1	Bilddokumentation	34
10.2	Flurkarte.....	38
10.3	Grundriss 2. Obergeschoss – Wohnung Nr. 68	39
10.4	Sondernutzungsplan zur Teilungserklärung	40
10.5	Baubeschreibung.....	41
10.6	Auszug aus der Stadtkarte	46
10.7	Auszug aus der Umgebungskarte	47
10.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	48

1 Vorbemerkung

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

Im Rahmen der Ortsbegehungen am 29. September 2025 und 7. Oktober 2025 war es dem unterzeichnenden Sachverständigen nicht möglich, alle zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten einer vollständigen Inaugenscheinnahme zu unterziehen. Ein Zutritt zu den Innenräumen der Wohnung Nr. 68 war nicht möglich, da der Antragsgegner den erforderlichen Zugang verweigert hat. Die Begehung umfasste das Treppenhaus im Gebäude Smaragdstraße 10 sowie die Außenanlagen und den Parkplatz.

Daher können gesicherte Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit der Bewertungsobjekte nicht getroffen werden. Für diejenigen Bereiche des Gemeinschaftseigentums, welche nicht besichtigt werden konnten oder nicht zugänglich waren, wird angenommen, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und keine Mängel und Schäden bestehen. 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 16.01.2025 Aktenzeichen: 1517 K 419/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag	7. Oktober 2025
Qualitätsstichtag	7. Oktober 2025
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1997 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus fünf dreigeschossigen Häusergruppen mit insgesamt 12 Hauseingängen und 70 Wohneinheiten. Des Weiteren befinden sich auf dem Grundstück Nebengebäude mit Abstellräumen für die Wohnungen (Kellerersatzräume) und 70 Pkw-Abstellplätze im Freien. <u>Wohnung Nr. 68:</u> Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 68 im 2. Obergeschoss rechts des Hauses Smaragdstraße 10 (Haus 5), gemäß Aufteilungsplan bestehend aus drei Zimmern mit Wohnküche, Diele, Flur, Bad, WC und Balkon. Zur Wohnung gehört der mit der Nummer 68 bezeichnete, ebenerdige Abstellraum. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 68 steht weiterhin das Recht auf ausschließliche Benutzung (Sondernutzungsrecht) des mit Nr. 119 bezeichneten Kfz-Stellplatz im Freien zu.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 78,2 m² Wohnfläche rd. 5,0 m² Fläche Zubehörraum
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 7. Oktober 2025 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für die Beteiligten: Antragstellerin - für den Sachverständigen: der Unterzeichner Eine Innenbesichtigung wurde nicht zugelassen. Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenbilder sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt.

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 11.12.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigung vom 18.11.1996 samt Eingabeplan zum Neubau einer Wohnanlage Haus 1 - 5, Plan-Nummern 96/07757 – 96/07761;
- Baubeschreibung und Wohn- und Nutzflächenberechnung zum Bauantrag vom 26.07.1996;
- Baugenehmigung vom 25.08.1998 samt Eingabeplan für eine Gas-Heizzentrale, Plan Nummer 06460

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 05.12.1996 -URNr. 7485 samt Nachträgen vom 16.04.1997 -URNr. 2012R/1 und 24.07.1997 – URNr. 3794 R/1997;
- Aufteilungsplan Nr. 003173 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 04.02.1997;
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.02.1997
- Urkunde Kanalrohrleitungsrecht vom 02.02.1961 -URNr. 424
- Urkunde Bebauungs- und Veränderungsverbot sowie Geh- und Fahrrecht vom 16.04.1997 -URNr. 2011;
- Kaufvertrag vom 20.11.1996 URNr. 6969 R

Gutachterausschuss:

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

WEG-Verwaltung:

- Jahresabrechnung 2024
- Beschlussammlung 2008 – 2025
- Protokolle der Eigentümerversammlung 2023, 2024, 2025
- Einzelwirtschaftsplan 2024
- Verwaltervertrag vom 24.06.2022
- Energieausweis vom 07.09.2017
- Versicherungsschein zur Wohngebäudeversicherung

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: Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben. Es ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, wertrelevante Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Feldmoching

Gemarkung

Feldmoching

Blatt

20748

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	3686/7	Smaragdstr. 2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 Gebäude- und Freifläche	13.644 m ²

Miteigentumsanteil

13,6955/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 68.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1:

Kanalrohrleitungsrecht an FINr. 3686/7 für Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung); gemäß Bewilligung vom 02.02.1961 – URNr. 424 / Notar Dr. L.-; eingetragen am 15.03.1961 und übertragen am 25.07.1997.

Lfd. Nr. 2:

Bebauungs- und Veränderungsverbot sowie Geh- und Fahrrecht an FINr. 3686/7 für Bundesrepublik Deutschland (Bundesfinanzverwaltung); gemäß Bewilligung vom 16.04.1997 – URNr. 2011 / Notar Dr. R.-; eingetragen am 17.06.1997 und übertragen am 25.07.1997.

Lasten Abteilung III

Grundbuchausdruck vom

Lfd. Nr. 3 bis 5:
gelöscht

Lfd. Nr. 6:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (AG München, AZ: 1517 K 419/2024); eingetragen am 11.12.2024.

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.

11.12.2024

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 3,6 %¹ (Stand 09/2025), 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 2025

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt am nördlichen Stadtrand im Stadtteilbezirk Ludwigsfeld, etwa 13 Kilometer nordwestlich vom Stadtzentrum entfernt, in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet MAN / MTU (Luftlinie ca. 550 m). Umschlossen wird der Stadtteilbezirk im Norden und Osten von der Gemeinde Karlsfeld sowie den Münchner Stadtteilen Feldmoching und Lerchenau West. Im Süden schließt Moosach-Bahnhof und im Westen der Industriebezirk Allach-Untermenzing an. Die Smaragdstraße verbindet den Onyxplatz im Norden mit der Diamantstraße im Süden.

Verkehrslage:

Die nächste Autobahnanschlussstelle „München-Ludwigsfeld“ des Autobahnringes A 99 liegt nur 800 Meter entfernt und wird über die westlich vom Bewertungsobjekt verlaufende Bundesstraße 304 (Dachauer Straße) erreicht. Die B 304 bietet in Richtung Norden Anschluss an die Stadt Dachau sowie in Richtung Süden an den Mittleren Ring der Landeshauptstadt München.

Öffentliche Verkehrsmittel:

In fußläufiger Distanz befindet sich die Bushaltestelle „Opalstraße“ (Linie 172, 176 und N71) mit Anbindung an den S- und U-Bahnhof Feldmoching in circa 4,5 Kilometer Entfernung. Am Bahnhof Feldmoching verkehren die Züge der Linien S1, RB 33, RE 2 und U2. Zusätzlich befindet sich der S-Bahnhof „Karlsfeld“ mit den Zügen der Linie S2 etwa 3,5 Kilometer entfernt.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Die nächstgelegenen Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte befinden sich in der Nachbargemeinde Karlsfeld, vornehmlich im Bereich der Münchner und Allacher Straße sowie der Gartenstraße. Weitere Einkaufsmöglichkeiten und Ärzte sind in Feldmoching zu finden.

Schulen- und Kindergärten:

Die nächstgelegenen Grund- und Mittelschulen sowie ein Gymnasium auf Münchner Stadtgebiet befinden sich im Stadtteil Feldmoching und sind bis zu sechs Kilometer entfernt. Näher zum Bewertungsobjekt liegen die Grund- und Mittelschule in der Nachbargemeinde Karlsfeld in etwa 2,5 Kilometer Entfernung. Im Umfeld von 1,5 Kilometern befinden sich drei Kindergärten und eine Kindertagesstätte.

Lagebeurteilung:

Das Bewertungsobjekt liegt in einem Wohngebiet, das im Wesentlichen durch Mehrfamilienhausgruppen mit einer Länge von bis zu 85 Metern als Geschosswohnungsbau geprägt ist. Südlich der Diamantstraße befindet sich zudem eine Reihenhaussiedlung. Die Siedlung Ludwigsfeld, in dem das Bewertungsobjekt liegt, liegt in direkter Nähe zum Industrie- und Gewerbestandort der Firma MAN, einem bedeutenden regionalen Arbeitgeber. Die Ortsrandlage hat den Vorteil, dass zahlreiche Grünflächen wie der Feldmochinger See, der Allacher Forst oder der Fasaneriesee in unmittelbarer Nähe liegen. Auch die Anbindung an das Straßenverkehrsnetz ist gut. Nachteilig ist hingegen die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, da keine S- oder U-Bahn-Haltestelle in der näheren Umgebung vorhanden ist.

Insgesamt handelt es sich – entsprechend der Einschätzung des Gutachterausschusses – um eine durchschnittliche Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

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

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

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

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein nahezu regelmäßig geschnittenes Grundstück, das eine normale Höhenlage zur Straße aufweist. Das Grundstück ist an drei Seiten von Straßen umgeben. Die Straßenfrontbreite entlang der Smaragdstraße im Osten des Grundstücks beträgt etwa 238 Meter, an der Granatstraße im Norden 57 Meter und im Westen etwa 219 Meter.

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigelegten 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 Bayrischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Feldmoching, Flurstück 3686/7, ist in offener Bauweise mit einer um 1997 fertiggestellten Wohnanlage, bestehend aus fünf Häusern mit 12 Hauseingängen, bebaut. In der Anlage befinden sich 70 Wohneinheiten mit den dazugehörigen Kfz-Stellplätzen im Freien. Zudem befinden sich auf dem Grundstück 13 Nebengebäude. In diesen sind die zu den Wohnungen gehörenden Zuhörräume (Kellerersatzraum) sowie Fahrrad-, Kinderwagen- und Trockenräume eingerichtet.

Die Erschließung des Hauses Smaragdstraße 10 (Haus 5), in dem sich die hier zu bewertende Wohneinheit befindet, erfolgt über einen Gehweg von der Smaragdstraße aus. Der überdachte Hauseingang mit einstufigen Podest befindet sich an der Ostseite des Gebäudes und liegt etwa 45 Meter von der Straße entfernt. Das Klingeltableau mit Gegensprechanlage ist im Haustürelement integriert. Im Gebäude Smaragdstraße 10 befinden sich insgesamt 10 Wohneinheiten. Zur Wohnung gelangt man über den Eingangsbereich mit anschließendem Treppenhaus. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Im 2. Obergeschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – zwei Wohneinheiten.

Die Nutzung im Wohnungsinnen ist nur auf Grund der vorhandenen Grundrisspläne⁵ zu vermuten, da die Besichtigung der Räumlichkeiten nicht ermöglicht wurde.

Nach Betreten der Wohnung Nr. 68 gelangt man zunächst in die Diele, die ausreichend Platz für eine Garderobe bietet. Von der Diele geht der Flur ab, der sich innenliegend erstreckt und alle weiteren Räume der Wohnung erschließt. An der Ostseite liegen das Tageslichtbad und ein WC mit Fenster. Anschließend folgt die Küche, die zum Wohnzimmer geöffnet ist. Auch der Flur geht offen in den Wohnbereich über. Dabei orientiert sich der Wohnbereich mit seinen Fensteröffnungen nach Osten und Westen. An der Westseite befinden sich das Schlafzimmer und das Kinderzimmer. Über die gesamte Breite der Wohnung verläuft auf der Westseite ein Balkon mit einer Tiefe von etwa 1,4 Metern. Er kann sowohl vom Wohnzimmer als auch vom Schlaf- und Kinderzimmer betreten werden.

Die Antragstellerin hat mitgeteilt, dass eine Innentür vom Flur zum Wohnzimmer installiert wurde und das Wohnzimmer durch eine Wand vom Küchen-/Essbereich abgetrennt wurde. Dabei verläuft die Trennwand in einer Flucht mit der Innenwand des Flurs.

Der zur Wohnung gehörende Zuhörraum Nr. 68 befindet sich in einem der Nebengebäude an der Ostseite des Hauses Smaragdstraße 10. Er ist über die Erschließungswege der Wohnanlage zu erreichen. Die Entfernung vom Hauseingang zum Nebengebäude beträgt etwa 14 Meter.

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

⁵ Aufteilungsplan Nr. 97/003173 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 04.02.1997

Die oberirdischen Stellplätze der Wohnanlage verteilen sich auf vier Parkplätze entlang der Smaragdstraße. Der Stellplatz Nr. 119 befindet sich auf dem Parkplatz nördlich des Wohngebäudes Smaragdstraße 10. Er liegt damit zwischen den Gebäuden mit den Hausnummern 10 und 12.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung Nr. 68 sowie die Lage des Zubehörraums Nr. 68 und dem Stellplatz Nr. 119 ist den im Anhang beigefügten Plänen zu entnehmen.

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Zum Wertermittlungsstichtag wurde die Wohnung Nr. 68 von einem der Miteigentümer (Antragsgegner) bewohnt bzw. genutzt. Es bestehen nach Angaben der Miteigentümerin keine Mietverhältnisse.

4.5.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden dem vorliegenden Tekturplan Nr. 96/07757 – 96/07761⁶ entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Eine Plausibilitätsprüfung der vorliegenden Unterlagen konnte aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung nicht vorgenommen werden. 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. 68	Diele	ca.	5,63 m ²			
	Flur	ca.	5,95 m ²			
	Bad	ca.	4,79 m ²			
	WC	ca.	1,76 m ²			
	Küche	ca.	6,28 m ²			
	Kind	ca.	10,01 m ²			
	Schlafen	ca.	12,07 m ²			
	Wohnen	ca.	23,22 m ²			
Zwischensumme					ca.	69,71 m ²
abzügl. Putz					ca.	0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)					ca.	69,71 m ²
zzgl. Balkon		ca.	16,96 m ²	1/2	ca.	8,48 m ²
Wohnfläche					ca.	78,19 m²
					rd.	78,20 m²
Zubehörraum	Zubehörraum Nr. 68	ca.	5,00 m ²		rd.	5,00 m²

⁶ Tektur genehmigt gemäß Bescheid vom 18.11.1996

4.5.3 Hausgeld

Dem Unterzeichner lag der Wirtschaftsplan für das Jahr 2024 vor. Die Jahreswohnlast beläuft sich für das Sondereigentum Nr. 68 auf 4.049,08 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 337,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beträgt 2.836,75 Euro. Von der Jahreswohnlast werden 547,82 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Bewilligungsurkunde vom 05.12.1996 - URNr. 7485 R/1996 samt Nachträgen vom 16.04.1997 - URNr. 2012 R/1997 und 24.07.1997 – URNr. 3794 R/1997 vorgenommen.

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

- Veräußerung bedarf keine Zustimmung des Verwalters;
- Wohnungen dürfen nur für Wohnzwecke verwendet werden;
- In Ergänzung von § 5 WEG wird festgelegt, dass zum Sondereigentum gehören:
 1. die Wasserleitungen bis zum Anschluss an die gemeinsamen Leitungen,
 2. die Entwässerungsleitung bis zur Anschlussstelle an die gemeinsame Fallleitung,
 3. die Versorgungsleitungen für Gas und Strom von der Abzweigung ab Zähler,
 4. die Vor- und Rücklaufleitungen und die Heizkörper der Zentralheizung von der Anschlussstelle an die gemeinsame Steig- bzw. Fallleitung ab,
 5. die Balkone in den Obergeschossen.
- Zur Vermietung oder Gebrauchsüberlassung des Wohnungseigentums ist die Zustimmung des Verwalters nicht erforderlich. Jeder Eigentümer ist verpflichtet, eine dauernde Überlassung seines Wohnungseigentums an Dritte dem Verwalter unverzüglich unter Benennung des jeweils Nutzungsberechtigten anzuzeigen.
- Die Instandhaltung und Instandsetzung der Wohnungsabschlusstüren, der Außenfenster und anderer Teile der Gebäude, die für deren Bestand erforderlich sind, der Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch dienen, sowie der sonstigen Gegenstände des Gemeinschaftseigentums, obliegt, auch wenn sie sich im Bereich des Sondereigentums unterliegen, grundsätzlich der Gesamtheit der Eigentümer. Glasschäden an Fenstern, Türen und Brüstungen im Bereich des Wohnungseigentums obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem Eigentümer.
- Im Falle ganzer oder teilweiser Zerstörung der gesamten Bauanlage sind die Eigentümer untereinander verpflichtet, den vor Schadenseintritt bestehenden Zustand wieder herzustellen, wenn die Kosten der Wiederherstellung durch Versicherung gemäß § 6 oder durch sonstige Ansprüche gedeckt sind. Sind die Kosten der Wiederherstellung nicht gemäß Absatz 1) gedeckt, so kann die Wiederherstellung des früheren Zustandes nur verlangt werden, wenn die hierfür erforderlichen Mittel innerhalb angemessener Frist zu zumutbaren Bedingungen aufgebracht werden können.

- Besteht zur Wiederherstellung keine Pflicht, so ist jeder Eigentümer berechtigt, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen. Der Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft ist ausgeschlossen, wenn sich ein Eigentümer oder ein Dritter bereit erklärt, das Wohnungseigentum des die Aufhebung verlangenden Eigentümer zum Schätzwert zu übernehmen und gegen die Übernahme durch ihn keine begründeten Bedenken bestehen.
- Die Aufteilung der Heizkosten erfolgt zu 40 % für die festen Kosten im Verhältnis der beheizten Flächen und zu 60 % für den verbrauchsabhängigen Teil nach den durch Verbrauchsmessung ermittelten Werten.
- Stimmrecht richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile gemäß Anlage II der Teilungserklärung;
- Zur Beschlussfassung ist die einfache Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentumsanteile ausreichend. Davon ausgenommen sind folgende Beschlüsse, betreffend:
 - a) die überwiegend gewerbliche Nutzung von Wohnungen im Falle der Zustimmungsverweigerung durch den Verwalter,
 - b) die Vornahme baulicher Veränderungen und Wertverbesserungen gemäß § 4 Ziffer 3),
 - c) die Entziehung des Wohnungseigentums,
 - d) die Veräußerung von Grundstücksflächen und
 - e) gesetzlich zulässige Änderungen der Gemeinschaftsordnung.

Beschlüsse nach a) bis e) bedürfen einer Mehrheit von mehr als 3/4 aller Stimmenanteile.

Sondernutzungsrecht:

Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 68 wurde das Sondernutzungsrecht an dem ebenerdigen Abstellraum Nr. 68 und den mit der Nr. 119 bezeichneten Kfz-Außenstellplatz zugeteilt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde von der Landeshauptstadt München am 04.02.1997 erteilt und ist nur in Verbindung mit dem Aufteilungsplan Nr. 97/003173 gültig.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Es besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

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

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der

im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan⁷ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines reinen Wohngebiets (WR)⁸ dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine teils offene und teils geschlossene Bebauung mit bis zu 3 Vollgeschossen auf.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁹ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebiets.¹⁰

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.¹¹

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:

- Baugenehmigungsbescheid vom 25.08.1998 zur Errichtung einer Gas-Heizzentrale im Haus 2 samt Eingabeplan Nr. 98/06460;
- Baugenehmigungsbescheid im vereinfachten Genehmigungsverfahren vom 18.11.1996 zum Neubau einer Wohnanlage im öffentlich geförderten Wohnungsbau samt Tekturplan-Nr. 96/07757 – 96/07761;

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

⁸ Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO, dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

⁹ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

¹⁰ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

¹¹ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

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 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 Denkmalpflege¹² handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

¹² 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 vom 15.11.1996 als Anlage III zur Teilungserklärung vom 21.11.1996.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus als Teil einer Wohnanlage
Geschosse	dreigeschossig, nicht unterkellert
Baujahr	1997
Konstruktionsart	Massivbauweise
Fundament	Streifenfundamente unter den Außenwänden, Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton in statisch erforderlichen Abmessungen mit Frostschutz
Keller	nicht unterkellert
Decken	Stahlbetonfertigteildecken freitragend auf Außenwänden aufgelagert, Decke über 2. Obergeschoss im Gefälle verlegt
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, ca. 36,5 cm stark; in Einzelfällen bei statischem Erfordernis aus Stahlbeton
Fassade	· Putz mit weißen Anstrich; · Aluminiumpaneele im Bereich der Treppenhäuser;
Innenwände	· Nichttragende Innenwände als Metallständerwerk (Leichtbauwände mit Gipskarton einfach beplankt, im Bereich von Bädern, WCs zweifach beplankt); · Leichtbauwände im Wohnbereich auf Estrich gestellt (höhere Flexibilität);
Dachform / Dachdeckung	Pultdach als hinterlüftetes Kaltdach mit 5° Gefälle; Dacheindeckung mit Aluminium-Wellblech
Hauseingang / Treppenhaus	· Hauseingangstür als Metallrahmentür mit Glasfüllung und Seitenelement mit integrierten Klingeltableau und Gegensprechanlage;

	· Wohnungsbriefkästen im Erdgeschoss; · Eingangsbereich sowie die Treppenhausflure sind mit Natursteinlatten belegt; · Wände verputzt und getönt gestrichen; · Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste mit Natursteinbelag, Treppengeländer als Stahlstabgeländer mit Edelstahlhandlauf;
Wohnungseingangstür	Glattes Türblatt, weiß beschichtet, mit Zylinderschloss, Türspion und Zusatzschloss in Stahlumfassungszarge
Personenaufzug	Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und zur Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Heizzentrale mit Brennkessel (Gasheizung). Die einzelnen Räume werden über Plattenheizkörper mit Thermostatventilen beheizt.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 68

Da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde, das Innere der Wohnung zu besichtigen, können auch keinerlei gesicherte Angaben bezüglich Zustand und Ausführung der Innenräume gemacht werden. Die Baubeschreibung vom 15.11.1996 als Anlage III zur Teilungserklärung vom 21.11.1996 URNr. 7485 R/1996 ist dem Gutachten als Anlage beigelegt.

Die nachfolgenden Angaben beruhen auf der vorliegenden Bilddokumentation der Antragstellerin. Inwieweit die Innenausstattung noch den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort entspricht, konnte vom Unterzeichner nicht geprüft werden.

Fenster	· Weiße Kunststofffenster und -fenstertüren, gemäß vorliegender Baubeschreibung mit Wärmeschutzverglasung und Drehbeschlägen; · Fensterbänke außen in Leichtmetall, innen in Kunst- oder Naturstein, in Bad und WC aus Fliesen; · Außenrollläden sind nicht vorhanden;
Bodenbeläge	Fliesen: Bad, WC, Balkon (gemäß Bilddokumentation) Mosaikparkett: Wohnraum, Schlafzimmer, Kinderzimmer (gemäß Bilddokumentation)
Wandgestaltung	· Wandputz mit Anstrich; · Bad gefliest (Farbgebung: weiß mit dunkler Bordüre); · WC circa 1,2 m hoch gefliest (Farbgebung: weiß-meliert mit dunkler Bordüre) - gemäß Bilddokumentation

Deckengestaltung	Keine Angaben
Innentüren	Keine Angaben
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer Dusche, einem Waschbecken und einem Waschmaschinenanschluss. Separates Toilett mit Hänge-WC und Handwaschbecken. Die Sanitärkeramik ist in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt. (Gemäß Bilddokumentation der Antragstellerin)
Rauchwarnmelder	Keine Angaben
Balkon	· Boden mit Fliesenbelag (apricotfarben); · Brüstungselement mit Lochblechplatten und Handlauf aus Edelstahl

5.2 Bautechnische Beschreibung – oberirdische Stellplätze

Außenstellplatz	Der Parkplatz mit den oberirdischen Stellplätzen ist über die Smaragdstraße zu erreichen und verfügt über eine mit dunklen Pflastersteinen befestigte Verkehrsfläche. Die Stellplätze selbst sind hell gepflastert und durch dunkle Pflastersteine an den Rändern dauerhaft abgegrenzt.
-----------------	---

5.3 Zubehör

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

Hier ist es ebenfalls nicht möglich, Angaben über eventuell vorhandenes Zubehör zu machen, da es dem Sachverständigen nicht ermöglicht wurde die Wohnung zu besichtigen.

5.4 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Auch hinsichtlich der besonderen Bauteile und Einrichtungen können keine Angaben gemacht werden, da dem Sachverständigen keine Möglichkeit zur Besichtigung der Wohnung eingeräumt wurde.

5.4.1 Energieeffizienz

Für die Mehrfamilienhäuser Smaragdstraße 2 – 24 wurde am 07.09.2017 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 125,2 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 137,8 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „D“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden gemäß vorliegender Beschlusssammlung in den letzten fünf Jahren nicht durchgeführt.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen gemäß vorliegenden Energieausweis:¹³

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	Heizungsanlage	Hydraulisch Abgleichen	☐	☐		

5.5 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 seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand. Am Gemeinschaftseigentum konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegender Beschlusssammlung (2008 bis 2025) regelmäßig durchgeführt.

¹³ Quelle: Auszug aus dem Energieausweis, Smaragdstraße 2-24, 80995 München, Ausstellungsdatum 07.09.2017, S. 4

Wohnungseigentum:

Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung samt Nebenräumen nicht möglich war, können auch keine Aussagen über den baulichen Zustand oder anstehende Reparaturen getroffen werden.

Aus der überlassenen Bilddokumentation der Antragstellerin geht hervor, dass das Mosaikparkett Gebrauchsspuren in Form von leichten und tiefen Kratzern aufweist.

5.5.1 Instandhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage beläuft sich laut Jahresabrechnung 2024 zum Stichtag 31.12.2024 für die Wohnanlage auf 231.012,97 Euro und für die Heizung auf 125.821,96 Euro.

6 Beurteilung

Da eine Inaugenscheinnahme der Innenräume durch den Sachverständigen nicht möglich war, basiert die folgende Beurteilung auf Annahmen, die auf Grundlage des genehmigten Aufteilungsplans Nr. 97/003173 vom 04.02.1997 getroffen wurden.

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Drei- bis Vierpersonenhaushalt. Die Eingangsdiele mit Fenster bietet dabei ausreichend Platz, um sie als Garderobe für einen mehrköpfigen Haushalt zu nutzen. Aber auch die Aufenthaltszimmer und die Küche zeigen gemäß dem vorliegenden Aufteilungsplan die erforderlichen Stellflächen auf und sind vom Flur aus begehbar. Das WC und das Badezimmer sind getrennt und bei mit einem Fenster ausgestattet. Positiv ist, dass die Wohnung über einen Freisitz in Form eines Balkons verfügt, welche sich über die gesamte Breite der Wohnung erstreckt. Der Balkon kann zudem von beiden Schlafzimmern und dem Wohnzimmer betreten werden.

Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet der Zubehörraum Nr. 68 mit einer Fläche von rund 5 m². Nachteilig ist hierbei, dass sich der Zubehörraum in einem separaten Gebäude vor dem Haus befindet und der Gehweg vom Wohngebäude zum Nebengebäude nicht überdacht ist. Der oberirdische Stellplatz Nr. 119 ist circa 2,5 Meter breit und 4,5 Meter tief.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 2. Obergeschoss und ist mit ihren Fensteröffnungen nach Westen zur Smaragdstraße und nach Osten zum Innenhof ausgerichtet. Der Wohnbereich und die beiden Schlafzimmer mit dem davor gelegenen Balkon zeigen nach Westen und werden über bodentiefe Fenstertüren belichtet. Auf der Ostseite, die in den Vormittagsstunden besser belichtet ist, liegen die Diele, das Bad, das WC und die Küche mit Esszimmer. Da der Flur innenliegend ist, muss dieser entsprechend künstlich beleuchtet werden.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen sowie der Anzahl innenliegender Räume von einer durchschnittlichen bis guten Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1997 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Die Beschlussammlung der letzten fünf Jahre zeigt, dass in den Jahren 2021 bis 2025 vor allem technische Anlagen und einzelne Bauteile des Gemeinschaftseigentums erneuert oder instand gesetzt wurden. Dazu zählen der Austausch der Enthärtungsanlage und des Warmwasserspeichers im Jahr 2021, die Installation eines digitalen Monitoring-Systems zur Überwachung des Warmwasserverbrauchs im Jahr 2022 und die Erneuerung mehrerer Außentüren der Lagerräume (2021–2022). Im Jahr 2024 wurden zudem funkblesbare Heizungs- und

Wasserzähler eingeführt. Weiterhin wurden im Jahr 2023 die Lagerschuppen angestrichen und im Jahr 2025 die Treppengeländer sowie die Silikonfugen in den Treppenhäusern erneuert.

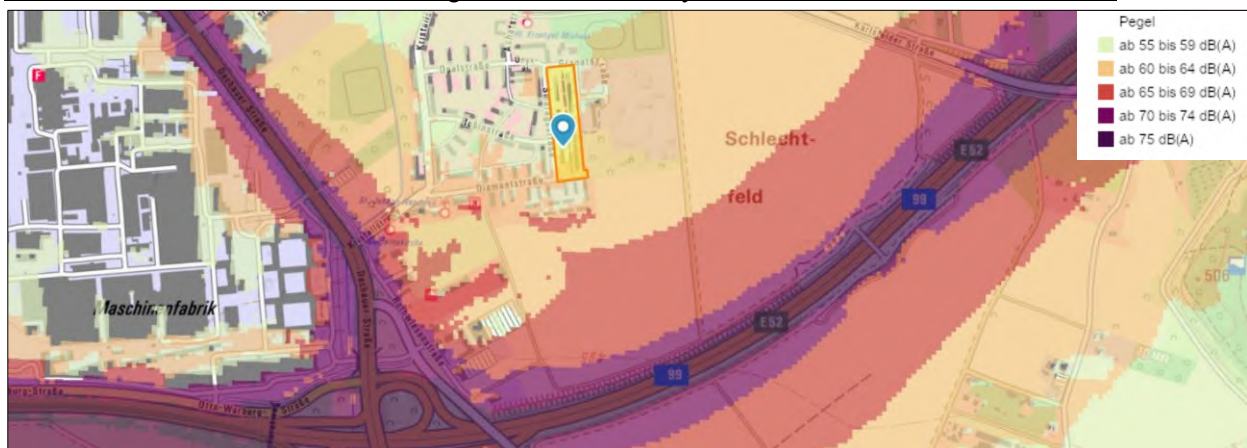
Zur Vorbereitung künftiger Sanierungsmaßnahmen wurde eine energetische Beratung eingeleitet. Die Beauftragung zur Erstellung eines Sanierungsfahrplans und eine Photovoltaikberatung wurden im Jahr 2023 beschlossen.

Da eine Inaugenscheinnahme der Wohnung samt Zubehörraum Nr. 5 nicht möglich war, können keine Aussagen über den Bauzustand und etwaige Modernisierungen getroffen werden.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen wie Lärm, Luftschadstoffe, Erschütterungen etc. wurden bei der Ortsbesichtigung mit Ausnahme des lagertypischen urbanen Verkehrslärms nicht festgestellt. Aufgrund der Nähe zur Autobahn 99 (Luftlinie 500 Meter) und zur Bundesstraße B 304 kann eine leichte Geräuschbelastung durch den Regelverkehr jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Ausschnitt aus dem Lärmbelastungskataster des Bayerischen Landesamt für Umwelt:



6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

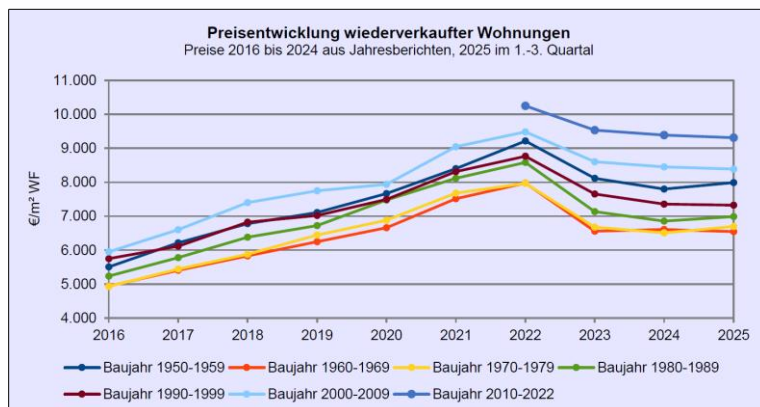
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden 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 Rückgangsrage von minus 3 % auf. Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Rückgangsrage 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 Vergleichswohnungen in einer durchschnittlichen Wohnlage. In der Regel weisen die Lagekriterien auch innerhalb derselben Wohnlagenkategorie Abweichungen auf, die durch die Nähe zu Hauptverkehrs- oder Nebenstraßen bedingt sind. In der Konsequenz sind in diesem Zusammenhang Korrekturen erforderlich.

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 %¹⁴ gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Alle Vergleichswohnungen wurden im nicht vermieteten Zustand verkauft. Eine Anpassung an die Vermietungssituation ist nicht notwendig.

Zeitpunkt Verkauf:

Zwei Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Jahr 2025, fünf aus dem Jahr 2024 und eine weitere aus dem Jahr 2023. Den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass in fast allen Teilmärkten im Jahr 2023 und 2024 ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden konnte. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

In der Baujahresgruppe 1990 bis 1999 konnte im Jahr 2024 ein Werteverfall von 5 % gegenüber dem Jahr 2023 festgestellt werden. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 5 % vorgenommen. Dabei wird ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

¹⁴ Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen-ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Am Gebäude Smaragdstraße 10 wurden bisher keine Modernisierungsmaßnahmen vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit nicht saniert angenommen werden. Bei Kaufpreisauskünften, bei denen keine Angaben zur Sanierungsstufe der Gebäude vorlagen, wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand ohne Sanierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

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.

Bei Kaufpreisauskünften für Wohnungen, bei denen keine Angaben zur Renovierungsstufe vorlagen, wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

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	Apr 25	69 m²	nicht vermietet	1998	EG	D	4.613 €
2	Jan 25	77 m²	nicht vermietet	1998	2. OG	D	6.046 €
3	Okt 24	63 m²	nicht vermietet	1999	3. OG	D	6.593 €
4	Okt 24	69 m²	nicht vermietet	1998	EG	D	5.734 €
5	Okt 24	49 m²	nicht vermietet	1992	1. OG	D	6.814 €
6	Sep 24	74 m²	nicht vermietet	2000	1. OG	D	6.797 €
7	Sep 24	81 m²	nicht vermietet	1999	2. OG	D	6.145 €
8	Okt 23	58 m²	nicht vermietet	1997	EG	D	6.073 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							6.102 €

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

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	4.751 €
Vergleichsobjekt 2	6.046 €
Vergleichsobjekt 3	6.527 €
Vergleichsobjekt 4	5.849 €
Vergleichsobjekt 5	6.337 €
Vergleichsobjekt 6	6.457 €
Vergleichsobjekt 7	6.145 €
Vergleichsobjekt 8	5.830 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	
	5.993 €
Standardabweichung	
	565 €
Variationskoeffizient	
	9,43%

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 4.751,- EUR bis 6.527,- 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. 19 = 6.000,00 €/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Indirekter Vergleich (Auswertung Gutachterausschuss):

Dem Jahresmarktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass oberirdische Stellplätze in durchschnittlichen und guten Wohnlagen – über das gesamte Stadtgebiet – wie folgt veräußert wurden:

Ø Kaufpreis	Preisspanne
11.500 EUR	6.500 – 15.000 EUR

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte lässt sich für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und der Parkplatzsituation vor Ort, folgender Basiswert in Ansatz bringen:

Basiswert oberirdische Außenstellplatz = 12.000,- EUR

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

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

Risiko (Sicherheitsabschlag):

Es besteht das Risiko, dass sich das Innere der Wohnung in einem wesentlich schlechteren Zustand befindet, als es der äußere Anschein erahnen lässt, und so auf einen Ersteher unkalkulierbare Kosten zukommen könnten. Dieses wird mit einem **Abschlag** von **5 %** vom Verfahrenswert gewürdigt.

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

8.4 Vergleichswertberechnung

Wohnung inkl. Abstellraum Nr. 68

78,20 m ² Wohnfläche	x	6.000,00 €/m ² Basiswert	469.200 €
---------------------------------	---	-------------------------------------	-----------

zzgl. oberirdischer Kfz-Stellplatz Nr. 119	12.000 €
--	----------

vorläufiger Vergleichswert	481.200 €
-----------------------------------	------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
---	----------	-----

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

- Marktanpassung	-5,0%	-24.060 €
------------------	-------	-----------

aus dem vorl. VW

Vergleichswert	457.140 €
----------------	-----------

Vergleichswert gerundet	457.000 €
--------------------------------	------------------

9 Verkehrswert

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

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

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

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen 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:

€ 457.000,00

in Worten: Euro vierhundertsiebenundfünfzigtausend

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 werden zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks samt aufstehenden Gebäuden sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 11.12.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Blick vom Kreuzungsbereich Smaragd-/Rubinstraße in Richtung Süden. Links liegt die Zufahrt zum Parkplatz der Wohnanlage mit dem Kfz-Stellplatz Nr. 119.



Der Pfeil zeigt auf den Balkon der Wohnung Nr. 68 im Haus Smaragdstraße 10.



Westfassade. Der zur Wohnung Nr. 68 gehörende Balkon ist rot markiert.



Ostfassade



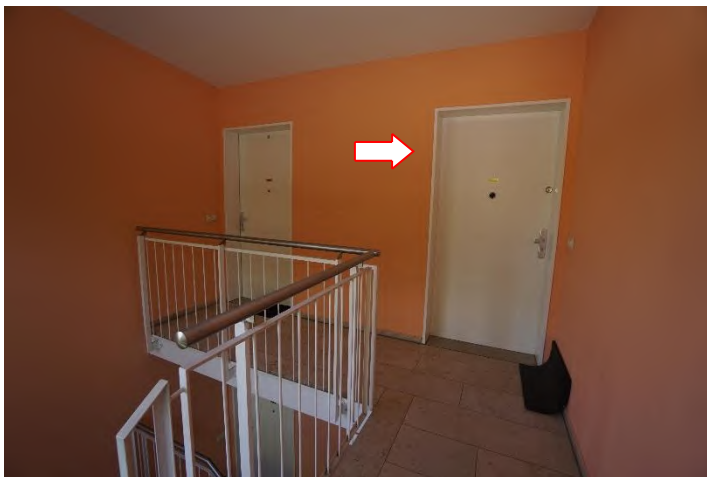
Hauseingangstür Smaragdstraße 10



Der Pfeil zeigt auf das Badezimmerfenster der Wohnung Nr. 68. Eines der 13 Nebengebäude mit den zu den Wohnungen gehörenden Abstellräumen liegt im rechten Bildrand mit der roten Holzverschalung.



Eingangsbereich mit Briefkastenanlage



Treppenhaus 2. Obergeschoss
Wohnungseingangstür Nr. 68



Blick von Treppenhaus auf den Balkon
der Wohnung Nr. 68 (Bildaufnahme
vom 19.09.2025).



Nebengebäude mit Zubehörräumen

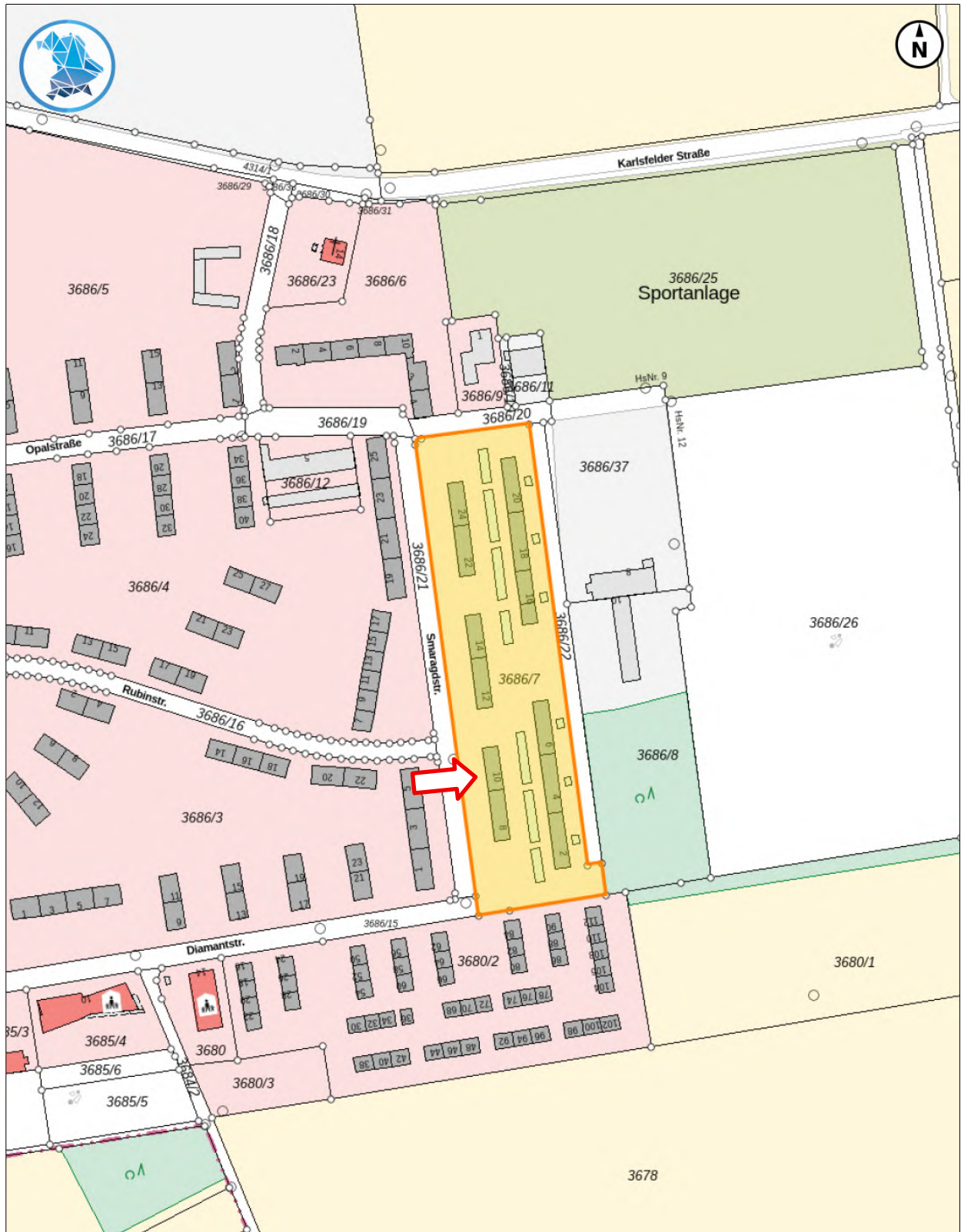


Zubehörraum Nr. 68



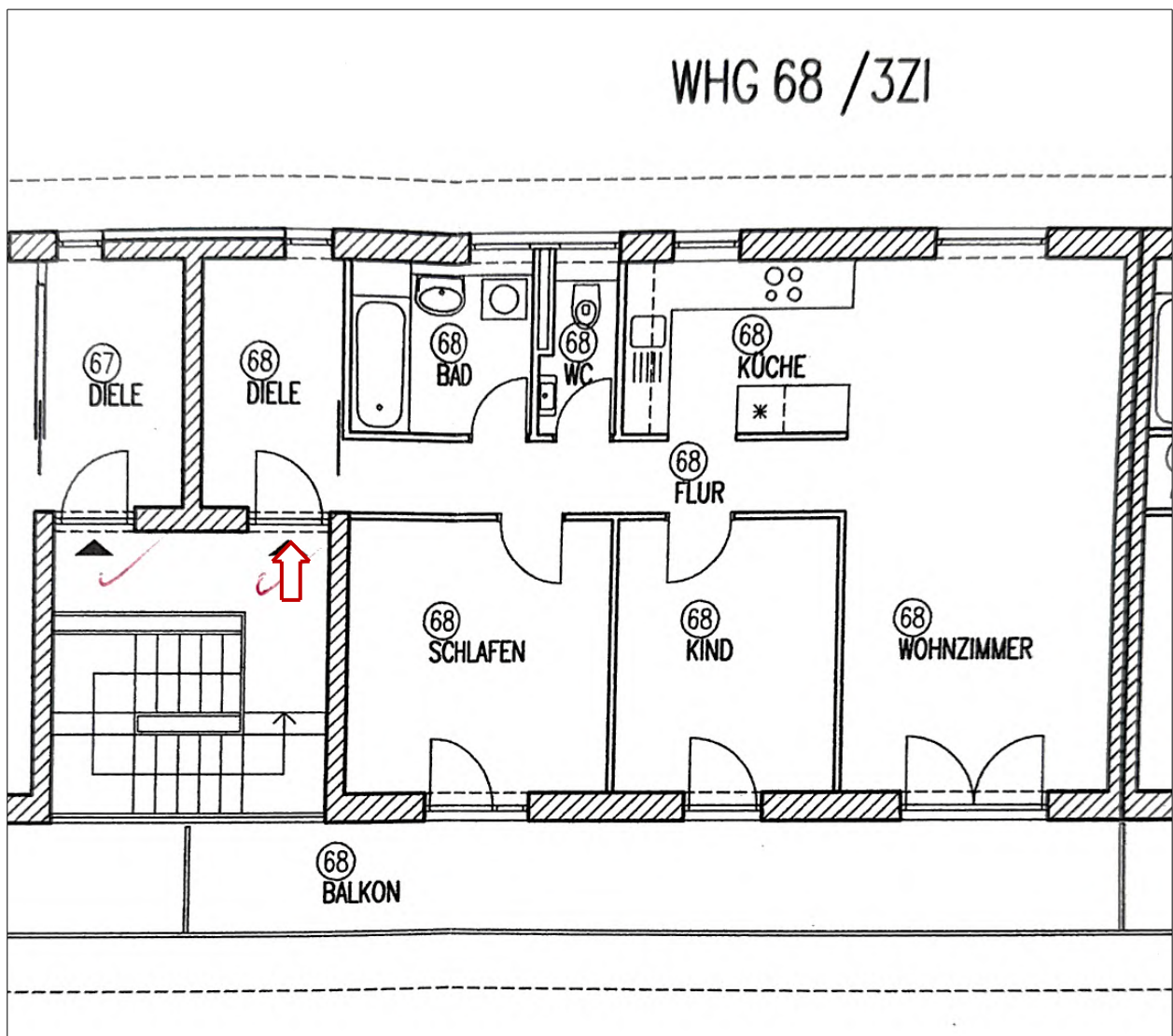
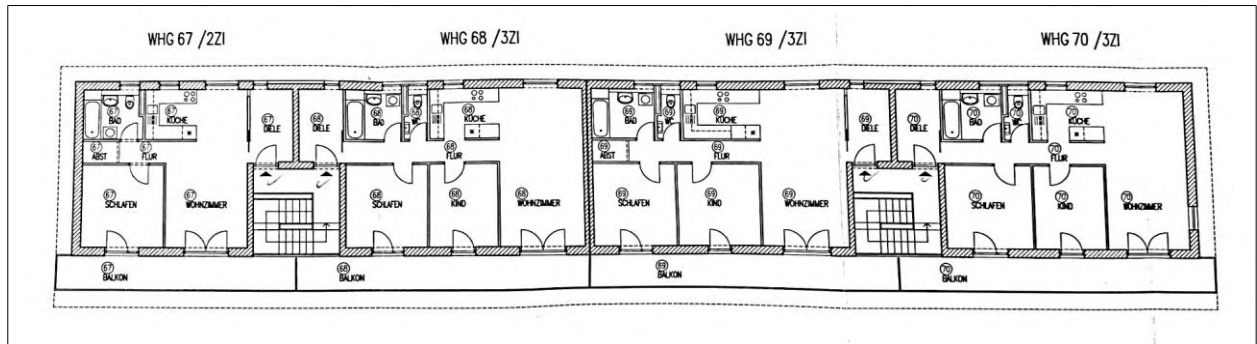
Der Pfeil zeigt auf den oberirdischen
Stellplatz Nr. 119.

10.2 Flurkarte¹⁵



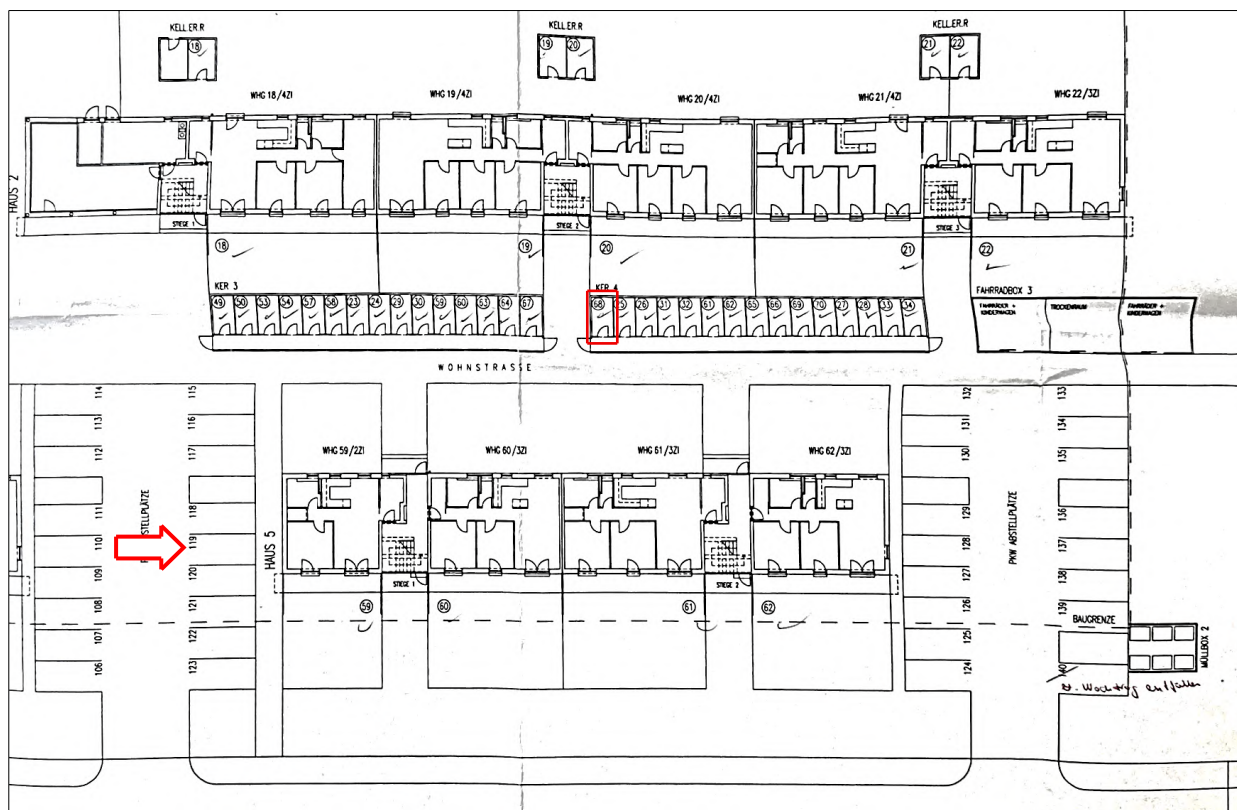
¹⁵ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss 2. Obergeschoss¹⁶ – Wohnung Nr. 68



¹⁶ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 04.02.1997, Plan-Nummer 003173

10.4 Sondernutzungsplan zur Teilungserklärung¹⁷



¹⁷ Sondernutzungsplan zur Teilungserklärung vom 05.12.1996 - URNr. 7485 R/1996 samt Nachträgen vom 16.04.1997 - URNr. 2012 R/1997 und 24.07.1997 - URNr. 3794 R/1997

10.5 Baubeschreibung¹⁸

Anlage III

Stand 21. Nov 1996

Baubeschreibung

für die Wohnanlage Smaragdstraße in München-Ludwigsfeld

1. **Gründung**
 - 1.1 Streifenfundamente unter den Außenwänden, Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton in statisch erforderlichen Abmessungen mit Frostschutz auf Sauberkeitsschicht bzw. Frostschuttkies.
2. **Konstruktion Erd-, Ober- und Dachgeschosse**
 - 2.1 Tragende Außenwände, aus Ziegelmauerwerk mit einer Dicke von 36,5 cm, in Einzelfällen bei statischer Erfordernis aus Stahlbeton.
 - 2.2 Nichttragende Innenwände aus Metallständerwerk mit Gipskarton einfach beplankt, im Bereich von Bädern, WC's zweifach beplankt. Im Hinblick auf die Flexibilität werden die Gipskartonständerwände im Wohnbereich auf den Estrich gestellt. Die Trittschalldämmung zwischen den einzelnen Aufenthaltsräumen wird dadurch reduziert. Im Sanitärbereich werden die nichttragenden Wände bis zum Rohboden geführt.
 - 2.3 Geschoßdecken aus freitragenden, auf den Außenwänden aufgelagert Stahlbetonfertigteilen, Decke über 2. OG im Gefälle verlegt.
 - 2.4 Erschließungstreppen aus Stahlbetonfertigteilen in Sichtbetonqualität, schallentkoppelt.
 - 2.5 Balkone als verzinkte Stahlkonstruktion mit Betonplatten aus Stahlbetonfertigteilen mit Gefälle nach außen, ohne geführte Entwässerung mit Tropfkante, Oberfläche unbehandelter Sichtbeton.
- 1.3 **Dach**
 - 1.3.1 Pultdachausbildung als hinterlüftetes Kaltdach mit 5° Gefälle mit folgendem Aufbau:
 - Stahlbetonfertigteilen im Gefälle verlegt, aufgelagert auf die tragenden Außenwände,
 - bituminöse Dachbahn auf Decke verklebt,
 - durchgehende Holzträger beidseitig auskragend,
 - Wärmedämmung aus Mineralwolle zwischen den Holzträgern liegend,
 - Luftzwischenraum,
 - Holzpfetten parallel zum Gebäude,
 - Dachdeckung mit Alu-Wellblech
 - 1.3.2 Dachrinnen und Fallrohre aus Titanzink.
 - 1.3.3 Dachausstiegsmöglichkeit für Schornsteinfeger nach behördlichen Auflagen.
- 1.4 **Kamine**
 - 1.4.1 Rauchgaskamine der Heizung über Dach geführt.
 - 1.4.2 Reinigung und Kontrollmöglichkeiten nach Maßgabe des Bezirkskaminkehrermeisters/ TÜV.
- 1.5 **Estriche**
 - 1.5.1 Schwimmender Zementestrich auf Wärme- bzw. Trittschalldämmung in allen Wohnungen. Fußbodenaufbau EG

¹⁸ Anlage III zur Teilungserklärung vom 05.12.1996 -URNr. 7485 R/1996

projekt: MSM

2

Stand: 21 Nov 1996

Bodenplatte aus Beton oder Stahlbeton, Feuchtigkeitssperre, Wärme- und Trittschalldämmung, schwimmenden Zementestrich, Oberboden aus keramischem Belag oder Teppich

Fußbodenaufbau 1. OG / 2. OG

Decke aus Stahlbetonfertigteilen, Trittschalldämmung, schwimmenden Zementestrich, Oberboden aus keramischem Belag oder Teppich

Wärmeschutz

1.6 Wärmeschutz nach der neuen Wärmeschutzverordnung vom 16.08.94.

Schalltechnische Anforderungen

1.7 Die Anforderungen an den Schallschutz zwischen fremden Wohnungen bzw. Arbeitsräumen nach DIN 4109 "Schalltechnische Anforderungen im Hochbau" (Ausgabe November 1989).

1.7.2 Luftschallschutz bei Decken und Wänden:

- a) Wohnungstrenndecken $R'_w = 54 \text{ dB}$
- b) Decken über Spiel- oder ähnlichen Gemeinschaftsräumen $R'_w = 55 \text{ dB}$
- c) Decken unter allgemein nutzbaren Dachräumen $R'_w = 53 \text{ dB}$

- d) Wohnungstrennwände $R'_w = 53 \text{ dB}$
- e) Treppenraumwände und Wände neben Hausfluren $R'_w = 52 \text{ dB}$
- f) Wohnungseingangstüren $R'_w = 27 \text{ dB}$

1.7.3 Trittschallschutz

- a) Wohnungsdecken $L'_{nw} = 53 \text{ dB}$
(entspricht $TSM \geq 10 \text{ dB}$)
- b) Treppen und Treppenpodeste $L'_{nw} = 53 \text{ dB}$
(entspricht $TSM \geq 10 \text{ dB}$)

1.7.4 Auf besondere Schalldämmmaßnahmen an der Baukonstruktion innerhalb der eigenen Wohnbereiche wird verzichtet, sofern hiervon nicht die Schallübertragung in fremde Wohnungen betroffen ist.

1.8 Fenster- und Türelemente

1.8.1 Treppenhausfassade als verglaste Konstruktion aus Stahl-, Aluminium- oder Kunststoffprofilen mit Zweischeibenisolierverglasung im Brüstungsbereich als Sicherheitsglas.

1.8.2 Hauseingangstüre aus Aluminium- oder Stahlprofilen, pulverbeschichtet- oder lackiert mit Türschließer, Sicherheitsisolierverglasung, Klingeltableau, elektrischem Türöffner und Gegensprechanlage.

1.8.3 Holz- oder Kunststoffenster- und Türen mit Wärmeschutzverglasung, Drehbeschläge aus Leichtmetall, Dichtungen mit teilweiser Dichtungsunterbrechung zur besseren Lüftung.

1.8.4 Fensterbänke außen in Leichtmetall eloxiert, bei Innenbrüstung in Kunst- oder Naturstein, in Bad und WC aus Fliesen.

1.8.5 Fassadenverkleidung an den Ostseiten der Gebäude im Bereich der

1.8.6 Dielen/Treppenhäuser aus Aluminiumpaneelen oder Faserzementplatten.

Vordächer der Häuser 1-3 als Stahlkonstruktion mit Eindeckung aus gewellten Aluminiumplatten, Titanzinkblech oder Glas.

1.9 Rolläden

Projekt: MSM

3

Stand. 21 Nov 1996

Rolläden bei allen Wohnraumfenstern im Erdgeschoß aus Kunststoffprofilen mit Steckverbindungen und Lüftungsschlitzen, Gurtwickelkästen ins Mauerwerk eingelassen oder aufgeschraubt.

Türen

- 2.0 Wohnungseingangstüren (Außentüren) mit Stahlumfassungszargen, Holztürblatt und Türspion.
- 2.0.1
- 2.0.2 Innentüren, Stahlumfassungszarge gestrichen oder beschichtet mit beschichteten Türblättern, eloxierte Aluminiumbeschläge.
- 2.0.3 Schiebetüre in der Diele als beschichtetes Türblatt, ohne Zarge vor der Wand laufend.

Oberböden, Fliesen

- 2.1 Eingang, Wohnraum, Schlafräume, Kinderzimmer und Flure mit Velourteppich inkl. gekettelter Sockelleisten.
- 2.1.1
- 2.1.2 Bad und WC Wandfliesen 15 x 15 cm, oder wahlweise 20 x 20 cm, Bad raumhoch, WC ca 1,2 m gefliest.
- 2.1.3 Küchenwände mit Fliesenspiegel, ca. 60 cm hoch über den Arbeitsplatten.
- 2.1.4 Küche, Bad- und WC-Böden mit keramischem Belag.
- 2.1.5 Treppenhäuser mit Kunst- oder Naturstein belegt.
- 2.1.6 Gemeinschaftsraum mit Linoleum und umlaufenden Sockelfliesen.
- 2.1.7 Dauerelastische Decken- Wand- und Bodenanschlußfugen sind Wartungsfugen und unterliegen nicht der 5- jährigen Gewährleistung.

2.2 Wand- und Deckenbehandlung, Farbanstriche

- 2.2.1 Ziegelwandflächen in allen Wohngeschoßen mit einlagigem Maschinenputz geputzt und gestrichen.
- 2.2.2 Betonwandflächen und Trockenbauwände in Wohngeschoßen gespachtelt und gestrichen.
- 2.2.3 Deckenuntersichten in den Wohnungen Sichtbeton gespachtelt gestrichen oder gestreuselt.
- 2.2.4 Alle Stahlteile im Innern grundiert und lackiert.

2.3 Schlosserarbeiten

- 2.3.1 Brüstungsgitter, Geländer, Treppengeländer und andere Metallelemente im Außenbereich feuerverzinkt und lackiert oder pulverbeschichtete Alu-Konstruktion.
- 2.3.2 Treppengeländer im Innenbereich aus Stahl, grundiert und gestrichen.
- 2.3.3 Klingeltableau, Sprechanlage und Briefkastenanlage einbrennlackiert.
- 2.3.4 Zentralschließanlage.

2.4 Elektroinstallation

- 2.4.1 Allgemein:
Die Wohneinheiten erhalten Stromkreise für Küche, Wohnen, Schlafen, Bad, Kind, Abstellraum, Spül- Waschmaschine, E-Herd.
- 2.4.2 Gebäudebestückung:
Wand- bzw. Deckenleuchten bei den Hauszugängen, den Treppen und Fluren der ebenerdigen Abstellräume mit Schaltung über Treppenlichtautomaten, Hauptverteilung mit Sicherungsautomaten. Leuchtstofflampen in den Technikräumen und erdgeschossigen Nebenräumen für Müll und Fahrräder. Schiffsarmatur und Steckdose im ebenerdigen Abstellraum, Fundamente der aus Flachbandeisen in Fundamenten mit

msmbaute

Projekt MSM	4	Stand: 21 Nov 1996
	Anschluß an Potentialausgleichsschienen in den Zählerverteilungen. Die Bäder erhalten einen Potentialausgleich nach VDE-Vorschriften.	
	Wohnungsbestückung	
2.4.3	1 Deckenlichtauslaß	in: Wohnen, Küche, Flur, Bad, Schlafen, Kind
	1 Schukosteckdose	in: Flur, WC, Terrassen
	2 Schukosteckdosen	in: Bad
	4 Schukosteckdosen	in: Kind, Schlafzimmer
	5 Schukosteckdosen	in: Wohnzimmer, Küche
	Herdanschluß in Küchen mit Zuleitung 5 x 2,5 mm ²	
	Telefon- und Antennenanschlußdosen werden in Wohn-, Schlaf- und Kinderzimmern installiert.	
2.4.4	Vorbereitung des Anschlusses an das Breitbandkabelnetz, z.B. eines privaten Anbieters, Leerrohrverlegung in Haus und Wohnung.	
2.5	Heizungsanlage	
2.5.1	Energieerzeugung über eine Heizzentrale mit Brennwertkessel, Gasheizung.	
2.5.2	Regelung: Witterungsgeführte, gleitende Kesseltemperatur, stetige Regelung des nachgeschalteten Heizkreises, Nachtabenkung.	
2.5.3	Warmwasserbereitung: Zentrale Warmwasserversorgung.	
2.5.4	Heizflächen: Plattenheizkörper fertig lackiert mit integriertem Thermostatventil, Wärmemengenerfassung über Verdunstungsmesser an jedem Heizkörper.	
2.5.5	Armaturen: Steigstränge mit Strangregulierventilen und Absperrventilen, mit zugänglicher Entleerungseinrichtung im EG, Zugang über Revisionsöffnungen in den Bädern.	
2.5.6	Wärmedämmung: Wärmedämmung der Rohrleitung in Installationsschächten mit Dämmmaterial und Dampfsperre. Sichtbare Leitungen erhalten eine streichbare Abkofferung.	
2.6	Wasser- und Abwassertechnik	
2.6.1	Entwässerung: Regenwasserversickerung in Sickerschächten. Grundleitungen aus KG-Rohren, Revisionsschächte, Bodenabläufe im EG nach planerischer Feststellung, Falleitungen aus SML-Rohren, Reinigungsöffnungen im EG. Objektanschlußleitungen aus Kunststoff. Trinkwasserinstallation: Wohnungsverteilungsleitungen und Steigleitungen in verzinktem Stahlrohr oder Kunststoffrohr. Strangabsperrventile im EG nach planerischer Festlegung.	
2.6.2	Wärmedämmung: Wärmedämmstärken entsprechend der Heizungsanlagenverordnung, Kaltwasserleitungen werden gegen Schwitzwasser isoliert. Frei verlegte Leitungen mit zusätzlichem PVC-Mantel.	
2.6.3	Küche: Anschlußmöglichkeit für eine Küchenspüle (ohne Armaturen und Eckventile).	
2.6.4	Betriebskostenabrechnung: Warmwassermengenzähler für jede Wohneinheit.	
2.6.5	Feuerlöscheinrichtung: Entsprechend den behördlichen Auflagen.	
	msmbaute	

Projekt MSM

2.6.6 Einrichtungsgegenstände Bad/WC (alle Einrichtungen weiß): Hängespülklosett, Papierrollenhalter verchromt. Badewanne als Einbauwanne mit Ab- und Überlaufgarnitur, Wannenfüll- und Brausebatterie verchromt, Handbrausegarnitur auf Putz mit Wandhalter, Revisionsöffnung, Wannengriff mit Mischbatterie und Handbrausegarnitur mit Wandhalter. Waschtisch aus Porzellan, Einhebel-Einlochbatterie mit festem Auslauf, verchromt mit Perlator, Kristall-Spiegel, Handtuchhalter, Waschmaschinenanschluß.

2.6.7 Gartenwasseranschluß an 3 Stellen für die Gemeinschaft.

2.7 **Parksystem**
Oberirdische Stellplätze.

2.8 **Abstellräume**
Holzkonstruktion, Wände mit Holzschalung, Dachdeckung mit Alu-Wellblech oder Trapezblech, Boden aus Betonpflaster. Die ebenerdigen Abstellräume sind nicht beheizt. Sie erhalten eine Schiffsarmatur und eine Steckdose.

2.9 **Außenanlagen**

2.9.1 Entsprechend Freiflächengestaltungsplan im M 1:200 mit Erschließungswegen innerhalb des Grundstückes, oberirdischen Stellplätzen, Nebengebäuden und Beleuchtung. Die Vegetationsflächen werden nach Pflanzplan mit Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Kletterpflanzen angelegt. Naturgemäß ist die endgültige Pflanzengröße erst nach einigen Jahren erreicht.

2.9.2 Die Erdgeschoßwohnungen erhalten an der Westseite einen Garten als Sondernutzungsfläche zugeteilt. Die Gärten sind mit Rasen eingesäht jedoch nicht bepflanzt. Eine Bepflanzung der Gärten ist unter Beachtung des Nachbarrechts bis zu einer Pflanzengröße im ausgewachsenen Zustand von 2 m zulässig. Die Gärten sind nicht eingezäunt. Die Eckpunkte sind durch Steine gekennzeichnet.

Schlußbemerkung:

Abweichungen und technische Änderungen, die behördlich auferlegt werden oder sich als zweckmäßig oder notwendig erweisen bleiben vorbehalten, soweit sie keine erhebliche Wohn- und Gebrauchswertminderung darstellen.

Risse in Bauteilen, die aufgrund physikalischen Eigenschaften von Baustoffen entstehen (z.B. Kriechen und Schwinden), sind keine Mängel im Sinne des Gewährleistungsrechtes.

Änderungen der Ausführung in Bezug auf Qualität und Farbe bei sanitären Objekten, Fliesen und Fußbodenbelag sind möglich, soweit dies der Bautenstand zuläßt. Änderungen die darüber hinausgehen sind mit CONCEPT BAU und den ausführenden Firmen abzustimmen.

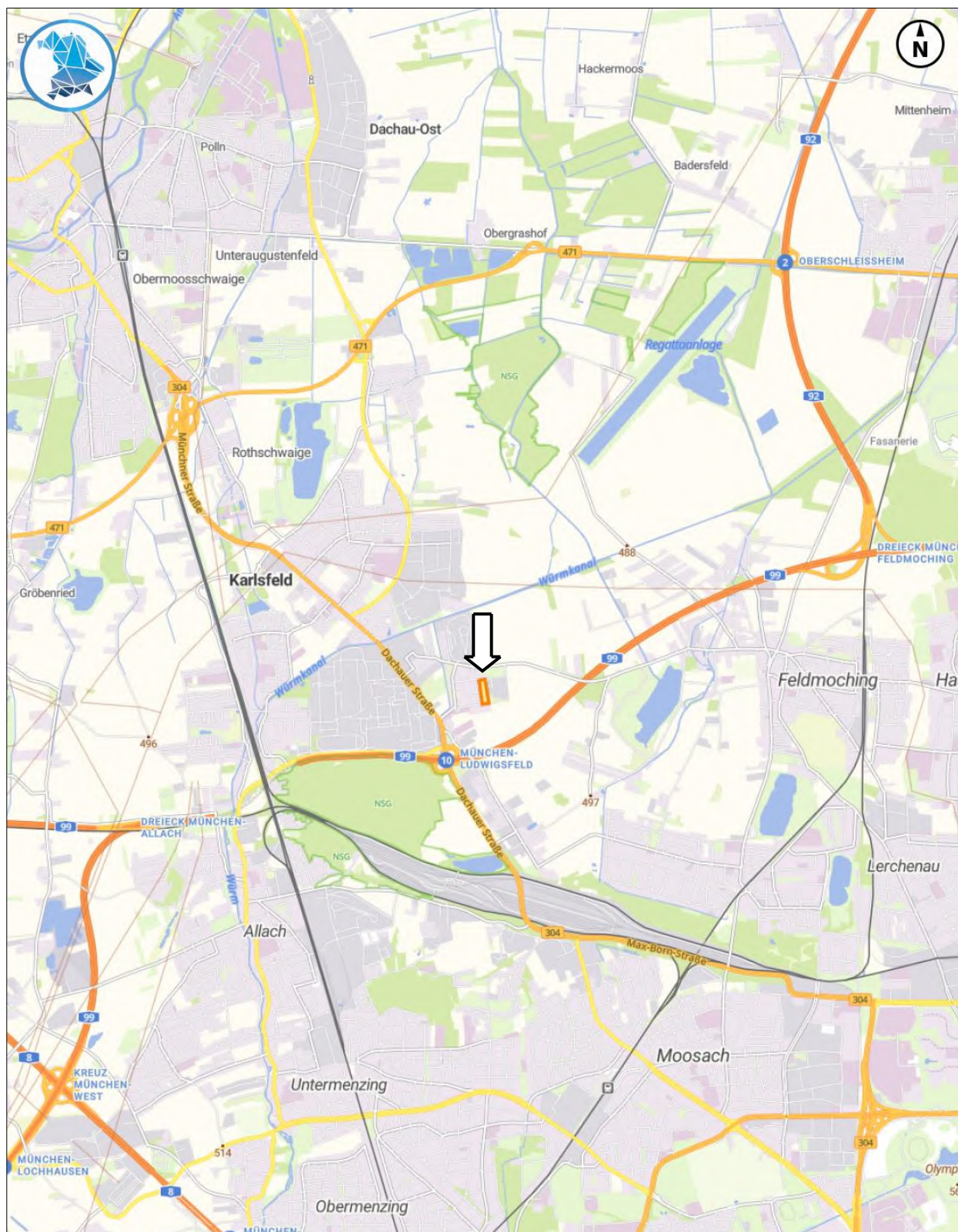
München, 15.11.1996

10.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁹



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

10.7 Auszug aus der Umgebungskarte²⁰



²⁰ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.8 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

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

Kleiber

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

Kleiber

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

Schwirley, Dickersbach

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

Ross, Brachmann, Holzer

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

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

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

Rechtsgrundlagen

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

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**