

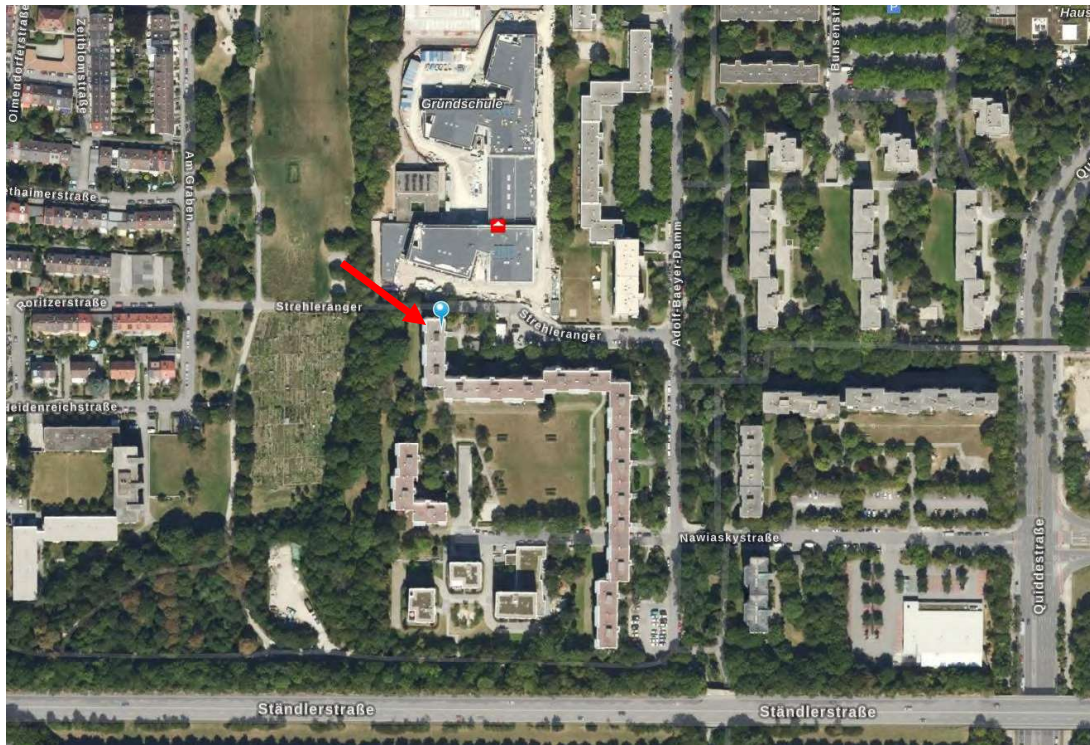
sich Ramersdorf und Obergiesing an. Im Norden liegen Trudering und Berg am Laim. Die S7 und die U5 verbinden Perlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Das Bild Perlachs war bis in die 1960er Jahre hinein von seinem dörflichen Charakter geprägt. Die ehemaligen Bauernhäuser rund um den Pfanzeltplatz in Altperlach zeugen heute noch davon. Auf der Perlacher Flur gab es umfangreiche Flächenreserven, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Dort wurde das neue Wohnviertel Neuperlach errichtet. Es entstanden im Lauf von 25 Jahren 22.700 Wohnungen für rund 55.000 Einwohner. Dazu wurden Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen, mehrere kleinere Einkaufszentren und ein großes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, die Perla-cher Einkaufspassage („PEP“). Waldperlach dagegen ist eine vorstädtische Gartensiedlung. Mit dem Perlach-Park, dem Truderinger Wald und dem Ostpark inklusive Eislaufstadion und Michaeli-bad stehen Erholungs- und Freizeitflächen zur Verfügung.

Gemäß Statistischem Amt der Landeshauptstadt München beträgt die Fläche des 16. Stadtbezirks Ramersdorf-Perlach 1.990 Hektar. Im Stadtbezirk leben rund 118.000 Menschen. Der Anteil der Seniorinnen und Senioren über 65 Jahre macht 20 % aus, der Anteil der Kinder und Jugendlichen bis 18 Jahre macht 14 % aus. Die Bevölkerung lebt in 52.000 Haushalten, davon sind 45 % Ein-Personen-Haushalte. In 21 % der Haushalte leben Kinder, 34 % sind kinderlose Mehr-Personen-Haushalte. Die Sozialstruktur stellt sich entsprechend der Bezirksgröße breit gefächert dar, wobei in Waldperlach eine bürgerlich gehobene Struktur anzunehmen ist. Von den mehr als 52.000 Arbeitsplätzen entfallen etwas weniger als die Hälfte allein auf Neuperlach, und dort vor allem auf den Dienstleistungsbereich, den öffentlichen Sektor und den Handel. Insgesamt ist die Mehrzahl der Arbeitsplätze im produzierenden Gewerbe angesiedelt. Das Gesundheits- und Sozialwesen weist eine hinreichende Anzahl an Ärzten bzw. Therapeuten, Zahnärzten, Apotheken, vier Krankenhäuser, fünf Altenheime sowie Kindertageseinrichtungen aus. Es gibt zwölf Grundschulen und vier Mittel- und Hauptschulen. Zudem verfügt Ramersdorf-Perlach über vier Realschulen, zwei Gymnasien und zwei Allgemeinbildende Schulen. Hinzu kommen drei Berufliche Schulen. Für Erholung und Sport stehen rund 262 Hektar unbebaute Erholungsflächen, davon 63 Hektar Sportflächen, und 34 Sportanlagen zur Verfügung.

Die Wohnlagequalitäten des Stadtbezirks sind gemäß Lagekarte des Gutachterausschusses mit „durchschnittlich“ und „gut“ bewertet.

3.3 Objektlage

Das Bewertungsobjekt liegt nördlich von Altperlach, südlich des Ostparks und unmittelbar östlich des Grünzugs, der sich vom Ostpark bis zur Ständlerstraße im Süden erstreckt. Die Ständlerstraße liegt rd. 220 m südlich, die Quiddestraße rd. 340 m östlich. Die Entfernung ins Zentrum Neuperlach beträgt rd. 1,8 km, in den Dorfkern von Altperlach rd. 1,7 km, zur U-Bahn-Station „Quiddestraße“ rd. 1,3 km, zur S-Bahn-Station „Perlach“ rd. 2,4 km, zur Anschlussstelle „München-Perlach“ der A 8 rd. 2,2 km, zum Mittleren Ring rd. 3 km, zum Stadtzentrum München rd. 6 km. In den Ostpark mit Eis- und Funsportzentrum sind es rd. 500 m. Bushaltestellen liegen in rd. 500 bzw. 400 m Entfernung und binden u. a. an die U-Bahn-Station „Neuperlach“ und das „PEP“ an.



BayernAtlas

Das Objekt gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Für Besucher ist gebührenfreier Parkraum in begrenztem Umfang vorhanden. Im Umkreis von 2 km sind alle vorhandenen Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, sowie Unterricht, Ausbildung und Gesundheit zu erreichen. Die Infrastruktur ist gut.

Die Objektumgebung ist durch baujahrestypischen Geschoßwohnungsbau auf durchgrüntem Grundstücken, der unmittelbar westlich angrenzende Grünzug mit Baumbestand sowie durch das nördlich benachbarte Schulgelände geprägt. Die Straße „Strehleranger“ endet ca. 40 m östlich des Bewertungsgebäudes in einem Wendeplatz, setzt sich von dort in Richtung Westen als Fußweg durch den o. g. Grünzug fort. Der Strehleranger dient der Erschließung der anliegenden Geschoßbauten sowie der nördlich benachbarten Mittelschule mit Sporthalle und Haus für Kinder. Durchfahrtsverkehr besteht nicht. Die Lage der 40 m entfernten Bewertungswohnung ist als ruhig zu bewerten, zumal sie hauptsächlich nach Westen orientiert ist. Anlässlich der Ortsbesichtigung wurden keine Immissionen wahrgenommen. Durch den Schulbetrieb sind temporär Immissionen möglich.

Die Wohnlage wird im in der Wohnlagekarte 2022 als „durchschnittlich“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Ramersdorf-Perlach“ mit zwei bis drei Sternen „mittlere bis gute Wohnlage“ beschrieben, die Straßenbewertung speziell für den Strehleranger weist drei Sterne „gute Wohnlage“ aus. Das Internetportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „faire“ Wohnlage zu. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich unterdurchschnittlich.

Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie des südöstlichen Münchner Umlands im städtischen Vergleich gut.

Insgesamt handelt es sich wegen der unmittelbaren Orientierung zum Grünzug um eine durchschnittliche bis gute Wohnlage.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist unregelmäßig geformt. Die Ausdehnung in Ost-West-Richtung beträgt rd. 155 bis 165 m, in Nord-Süd-Richtung im Osten rd. 105 m, im Westen rd. 140 m. Im Norden grenzt der Strehleranger bzw. der sich nach Westen fortsetzende Fußweg an, im Westen der unbebaute Grünzug mit Baumbestand, im Süden die Nawiaskystraße bzw. ein mit Geschößwohnbauten bebautes Grundstück, im Osten ein baujahres- und typgleich mit dem Bewertungsobjekt mit Geschößwohnbauten bebautes Grundstück.

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen zwei Gebäudegruppen, bestehend aus drei bzw. sieben aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern (E+8). Die nutzbaren Freiflächen liegen hauptsächlich südlich der größeren Gebäudezeile bzw. über der Tiefgarage sowie westlich.

Die Oberfläche ist im Wesentlichen eben. Die grundsätzliche Bebaubarkeit ist gegeben, Hinweise auf Altlasten oder hohen Grundwasserstand bestehen nicht.

4.2 Gebäude

Die Gebäude wurden ca. 1969 in Massivbauweise, klarer Rechteckform, mit Flachdach, zurückversetzten Balkone und vorspringendem Treppenhaus konzipiert. Das Gebäude, in dem die Bewertungswohnung liegt, ist das nördlichste auf dem Grundstück und verfügt über ein Kellergeschoß, ein Erd- acht Obergeschoße. Es ist als Dreispänner konzipiert. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität einfach. Prägend sind die Lochfassade, die Balkone mit geschlossenen Brüstungen sowie das Flachdach.

Die Erschließung des Gebäudes Strehleranger 15 erfolgt von Osten über ein natürlich belichtetes Treppenhaus mit Aufzug. Barrierefreiheit ist wegen der Hochparterre-Konzeption jedoch nicht gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie gemeinschaftlich zu nutzen ein Wasch-, ein Trockenraum, ein Fahrradabstellraum sowie Hausanschlussräume. Die Zufahrt und ein Zugang zur Tiefgarage erfolgt von Süden von der Nawiaskystraße aus, zudem gibt es vier Zugänge von der Grünfläche aus. Ein direkter Tiefgaragenzugang vom Wohnhaus aus besteht nicht.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu bewertende Wohnung Nr. 378 liegt im 1. Obergeschoß nördlich des Treppenhauses. Die Orientierung erfolgt nach Westen und Osten.

Die innere Erschließung erfolgt über einen innenliegenden Flur mit Garderobe. Ostorientiert liegen ein (Schlaf-)Zimmer und die Küche, westorientiert ein Zimmer und das Wohnzimmer, jeweils mit Zugang zum überdeckten Westbalkon. Das Bad/WC liegt an der nördlichen Gebäudeaußenwand, jedoch ohne natürliche Belichtung und Belüftung. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,51 m. Zur Wohnung gehört ein rd. 3,4 m² großes Kellerabteil als Sondernutzungsrecht

Beim Tiefgaragenstellplatz Nr. 8299 handelt es sich um einen Einzelstellplatz üblicher Abmessung.

4.4 Baubeschreibung

Die Beschreibung beruht auf dem Eindruck der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Sie dient lediglich dieser Wertermittlung. Sie ist nicht als technische Baubeschreibung zu verstehen und erhebt nicht den Anspruch auf Vollständigkeit:

Baujahr:	ca. 1969
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Balkone:	Stahlbeton, Brüstungen massiv mit Stahlgeländer
Treppe:	Stahlbeton, Belag Naturstein, Geländer Stahl
Aufzug:	Personen-Aufzug E-8. OG, Baujahr 1968, Umbau 1999
Dach:	Flachdach Stahlbeton, vermutlich als Warmdach mit Wärmedämmung, Deckung nicht bekannt
Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Wandoberflächen innen:	Raufasertapete, gestrichen, Keramik
Bodenbelag:	Mosaik-Parkett, Keramik
Deckensichtflächen:	Putz, gestrichen
Hauseingang:	Metallrahmentür mit Drahtglasfüllung, Einbau-Klinge-/Gegensprechanlage, Vordach Satteldach, Stahlkonstruktion auf Stützen, Drahtglas-Deckung, Briefkastenanlage innenliegend
Wohnungseingang:	Holztürblatt furniert, U-Zarge Holz
Innentüren:	Holztürblatt furniert, U-Zarge Holz
Kellerabteil:	Holzplatten-Verschlag
Fenster:	Kunststofffenster/-Fenstertüren (erneuert), Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein/Alu eloxiert
Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung (2000), Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Stahlradiatoren, Thermostatventile Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung

Sanitärausstattung:	(2015 modernisiert) Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Anschluss für Waschmaschine, Abluft mechanisch
Besondere Einbauten:	keine
Tiefgarage:	Massivkonstruktion Stahlbeton, erdüberdeckt, Decke Schalbeton, Boden Betonestrich, Rampe Asphalt, Rollltore mit Schlüsselschaltung

4.4.1 **Bauliche Außenanlagen**

Zugang:	Granit-Kleinsteinpflaster
TG-Zufahrt:	Asphalt
Müllsammelplatz:	Überdachung Holzkonstruktion auf Stützen, Flachdach

4.4.2 **Sonstige Außenanlagen**

Hecken-, Baum- und Strauchbestand, Rasen/Wiese, Spielplatz

4.5 **Flächen**

Grundlage sind die aus dem Aufteilungsplan überschlägig herausgemessenen Raummaße, die als Fertigmaße unterstellt werden. Ein Aufmaß erfolgte auftragsgemäß nicht. Die Ermittlung erfolgt gemäß Berechnungsmethode des Gutachterausschusses München:

Wohnflächen gem. Berechnungsmethode GAA München:					
Wohnung Nr. 378	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Flur	1	4,070	1,850	7,53	
"	1	1,100	0,550	0,61	
Kind	1	4,580	2,250	10,31	
Wohnzimmer	1	4,750	4,580	21,76	
Bad/WC	1	3,000	1,850	5,55	
"	-1	1,520	0,320	-0,49	
Schlafzimmer	1	4,750	3,800	18,05	
Küche	1	3,800	2,300	8,74	
"	-1	1,200	0,600	-0,72	
"	-1	0,600	0,350	-0,21	
Balkon	50%	7,200	1,000	3,60	
Wohnfläche gesamt					74,72
Nutzungsfläche Keller Nr. 15/26	1	2,250	1,500		3,38

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen.

Wertrelevante Mängel oder Schäden am Sondereigentum konnten anlässlich der Ortsbesichtigung nicht festgestellt werden.

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist gut, zumal im Rahmen bzw. in der Folge der Aufteilung nach WEG (2011) Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden (z. B. Wärmedämmverbundsystem, Erneuerung Fenster, Eingangsbereich, bei sieben Häusern Erneuerung der Dachdeckung und Wärmedämmung, Erneuerung Warmwasserleitungen im Keller).

Im Sondereigentum wurden das Bad/WC sowie der Bodenbelag der Küche modernisiert. Es handelt sich um einen durchschnittlichen Ausstattungsstandard. Die Anmutung der sichtbaren Oberflächen ist zeitgemäß. Modernisierungsbedarf besteht nicht.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 72 kWh/m²a aus, was leicht über dem Verbrauch eines zeitgemäßen Mehrfamilienhaus-Neubaus, jedoch bei deutlich unter dem Verbrauch nicht wesentlich modernisierter Mehrfamilienhäuser liegt. Verbrauchsorientierte Ausweise haben jedoch wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Positiv wirkt vorliegend die kompakte Bauform, die erfolgten energetischen Sanierungen sowie der Energieträger Fernwärme. Wesentliches energetisches Verbesserungspotential besteht allenfalls im lokalen Einsatz regenerativer Energie.

4.7 Gesamtbeurteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine für die Bauzeit der 1960er typische Konzeption, wie sie im Stadtgebiet und im Stadtbezirk häufiger anzutreffen ist. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Lochfassade, Flachdach, Balkone. Das Gebäude fügt sich in das Stadtbild bzw. die baujahresähnliche Bebauung in der Umgebung ein, wobei die Architektursprache einfach ist. Prägend für die Anlage ist die „Adresse“ Neuperlach und die Lage unmittelbar am Grünzug.

Die zu bewertende Wohnung ist zweckmäßig konzipiert. Die Belichtung ist wegen der Höhenlage im Gebäude unterdurchschnittlich, ein Querlüften ist wegen der Ost-West-Orientierung gut möglich. Sehr positiv wirkt die Orientierung des Wohnzimmers und eines weiteren Zimmers zum Grünzug mit Baumbestand, zudem der dortige Balkon mit überdurchschnittlicher Abmessung. Der Flur ist für heutige Verhältnisse großzügig geschnitten. Die drei Zimmer sind günstig geschnitten und gut möblierbar. Das Bad/WC ist hinreichend dimensioniert und zeitgemäß. Nachteilig ist jedoch, dass es nicht natürlich belichtet ist. Der Abstellraum im Keller bietet ausreichend Lagerfläche. Positiv ist das Vorhandensein eines Tiefgaragen-Stellplatzes.

Die Wohnung ist wegen ihrer Eigenschaften, der Lage, der Größe, des Gebäudealters und des Ausstattungsstandards in der Lage, durchschnittliche Wohnanforderungen zu erfüllen. Die Vermietbarkeit wird vor dem Hintergrund der Wohnungsknappheit als sehr gut beurteilt.

Drittverwendungsmöglichkeit:

Die Drittverwendungsmöglichkeit ist maximal durchschnittlich. Zu einer Wohnnutzung bietet sich marktüblich keine Alternative. Objektspezifisch steht eine Eigennutzung oder Vermietung als Wohnraum im Vordergrund.

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

Der Bedarf an Wohnungseigentum in München ist zum Stichtag als sehr hoch einzustufen. Infolge der ab 2022 deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen hat sich der Käuferkreis insbesondere mit geringer Eigenkapitalquote reduziert. Für Kapitalanleger führte die Zinsveränderung zu einem Ende des „Anlagenotstands“. Die Nachfrage hat dadurch spürbar nachgelassen, wohingegen sich die Zahl der Objektangebote und damit das Verhandlungspotenzial für Käufer deutlich erhöht hat. Der Verkäufermarkt hat sich zum Käufermarkt gewandelt, was mitunter zu einem Abwarten und deutlich geringeren Transaktionszahlen geführt hat.

Gemäß Immobilienmarktbericht 2023 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 11 % zurückgegangen, nachdem der Rückgang im Jahr 2022 bereits 29 % betrug. Der Geldumsatz sank im Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr um 22 %. Gemäß Halbjahresreport 2024 stieg die Anzahl der Verträge im 1. Halbjahr 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 29 %, der Geldumsatz stieg um 24 %.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2023 entfällt auf den Teilmarkt von Wohnungs- und Teileigentum ein Anteil von 85 % der Verträge und von 49 % des Geldumsatzes.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die Lage unmittelbar am Grünzug, die gute Infrastruktur, die zweckmäßige Konzeption als 3-Zimmer-Wohnung, die Wohnungsgröße, die durchgeführten Modernisierungen. Nachteilig wirken die Auswirkung der „Adresse“ und das mit dem hohen Gebäudealter verbundene Investitionsrisiko. Die Nachfrage nach Anlageobjekten in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Studentenapartment zutrifft. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen, beginnt sich jedoch im Jahr 2024 wieder zu erhöhen. Bedarf an Wohnraum ist nach wie vor in hohem Maß vorhanden. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

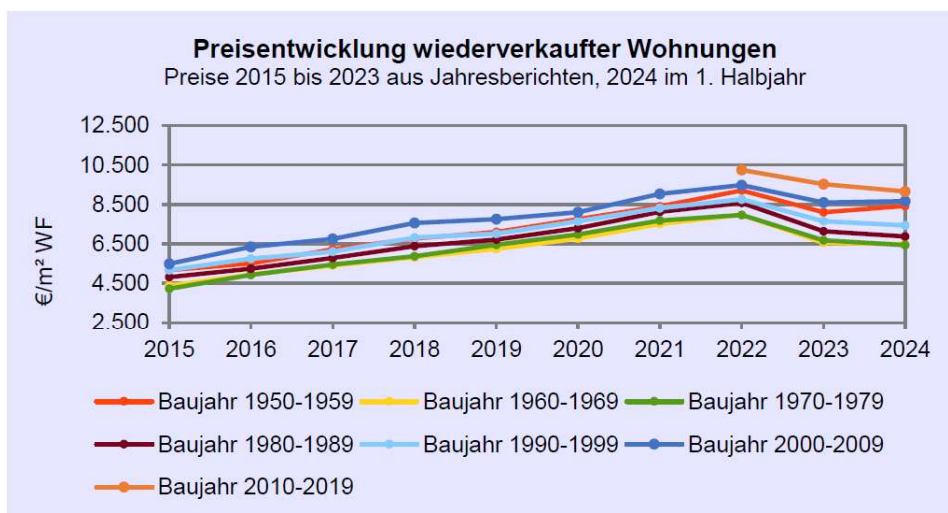
5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2023 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Perlach bei 325 wiederverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 378.000 € aus (Tab. 9). Für wiederverkaufte Wohnungen in „durchschnittlicher“ Lage Münchens und Baujahr 1960 bis 1969 (245 Stück, Wohnfläche durchschnittlich 69 m²) wird ein Mittelwert von 6.400 €/m² Wohnfläche und eine Spanne von ± 20 % ausgewiesen, in guter Wohnlage von 7.150 €/m². Bei der Wohnfläche sind Balkone, Loggien und überdachte Terrassen zu 50 %, Dachterrassen nicht enthalten. Diese Daten beziehen sich auf einen Mittelwert der jeweiligen Lage-Klassen, die hinsichtlich Lagequalität nicht ohne weiteres auf die Makrolage des Bewertungsobjekts zu übertragen ist.

Für Tiefgaragen-Stellplätze der Baujahresgruppe 1950 bis 1969 wird im Immobilienmarktbericht 2023 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 24.000 € (Spanne 7.000 bis 43.000 €) genannt.

Dem Halbjahresreport 2024 des Gutachterausschusses kann folgende Preisentwicklung entnommen werden:



*die Preise 2015 bis 2023 beziehen sich auf das Gesamtjahr, die Preise 2024 auf das erste Halbjahr

Quelle: Halbjahresreport 2024, S. 8

Für Wohnungen der Baujahresgruppe 1960 bis 1969 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lässt sich grafisch und überschlägig für das Jahr 2023 gegenüber dem Vorjahr ein Preistrückgang von rd. 18 % ablesen, für das 1. Halbjahr 2024 gegenüber 2023 nur ein geringer Rückgang.

Eine Auswertung des Marktdaten-Archivs der IMV GmbH ergibt folgende Kauf-Angebotspreise von Objekten im Stadtgebiet, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich Baujahrs und Größe annähernd vergleichbar sind:

Kaufangebote ab 2024, Baujahr 1965-1970, WF 70-80 m²							
Datum	Stadtteil	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m²]	Angebotspreis	Preis/m² WF
11.08.2024	Perlach	Strehleranger 11,	ETW	1969	74	450.000 €	6.081 €
22.07.2024	Perlach	Annette-Kolb-Anger 7	ETW	1972	77	559.990 €	7.273 €
19.06.2024	Perlach		ETW	1973	77	649.000 €	8.429 €
04.09.2024	Perlach		ETW	1970	80	380.000 €	4.750 €
23.09.2024	Perlach		ETW	1969	80	449.900 €	5.624 €
20.04.2024	Perlach		ETW	1969	80	499.900 €	6.249 €
25.07.2024	Perlach	Annette-Kolb-Anger 7	ETW	1972	80	559.990 €	7.000 €
21.08.2024	Neuperlach		ETW	1968	71	249.000 €	3.507 €
03.06.2024	Neuperlach		ETW	1969	75	449.000 €	5.987 €
20.06.2024	Neuperlach	Strehleranger 13	ETW	1969	75	498.000 €	6.640 €
16.02.2024	Neuperlach	Staudingerstr. 48	ETW	1968	75	499.000 €	6.653 €
27.05.2024	Neuperlach		ETW	1969	76	300.000 €	3.947 €
21.05.2024	Neuperlach		ETW	1969	77	430.000 €	5.584 €
30.09.2024	Neuperlach	Bunsenstr. 11	ETW	1969	77	549.000 €	7.130 €
23.09.2024	Neuperlach		ETW	1969	78	449.000 €	5.756 €
08.04.2024	Neuperlach	Albert-Schweitzer-Str. 5	ETW	1970	78	485.000 €	6.218 €
30.09.2024	Neuperlach		ETW	1969	78	499.000 €	6.397 €
30.09.2024	Neuperlach	Staudingerstr. 57	ETW	1969	79	400.000 €	5.063 €
25.07.2024	Neuperlach	Bunsenstr. 20	ETW	1968	79	420.000 €	5.316 €
08.06.2024	Neuperlach	Bunsenstr. 22	ETW	1969	79	427.000 €	5.405 €
21.08.2024	Neuperlach		ETW	1969	80	424.500 €	5.306 €
03.06.2024	Neuperlach	Strehleranger 15	ETW	1969	80	480.000 €	6.000 €
02.08.2024	Neuperlach		ETW	1969	80	499.900 €	6.249 €
Mittelwert				1969	78	461.182 €	5.938 €
Median						450.000 €	6.000 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Ausstattung und Zustand sind nicht bekannt.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise liegt mit – 40 % bis + 22 % deutlich über der Spanne der ausgewerteten Kaufpreise gemäß Immobilienmarktbericht. Mittelwert und Median weichen jedoch kaum voneinander ab. Der Median liegt rd. 6 % unter dem Mittelwert des vom Gutachterausschuss genannten Durchschnittswerts für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (ca. 6.400 €/m²), was wegen der Preisentwicklung plausibel ist.

Zu berücksichtigen ist, dass es sich um Angebotsdaten handelt und tatsächliche Kaufpreise vergleichbarer Objekte nach Verhandlung niedriger liegen können, insbesondere vor dem Hintergrund der unter Nr. 5.1 beschriebenen Marktsituation. Zudem sind nicht erfassbare Unterschiede in Lage, Zustand und Ausstattung zu beachten.

Eine Ableitung des Wertes aus den vorliegenden Markt- und Angebotsdaten ist nicht möglich. Die Daten können allenfalls zur Orientierung dienen.

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

Das Vergleichswertverfahren nach § 24 ImmoWertV (Immobilienwertermittlungsverordnung 2021) kommt bei der Verkehrswertermittlung von bebauten Grundstücken in Betracht, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen von weitgehend gleichartigen Objekten orientiert. Voraussetzung für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens ist eine hinreichende Anzahl stichtagsnah realisierter Kaufpreise für in allen wesentlichen, den Wert beeinflussenden Eigenschaften mit dem Bewertungsobjekt hinreichend übereinstimmende Vergleichsobjekte aus der Lage des Bewertungsobjekts oder vergleichbaren Lagen. Änderungen am Grundstücksmarkt oder Abweichungen sind durch Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen. Bei bebauten Objekten ist auch die Vervielfachung des jährlichen Ertrags mit geeigneten Vergleichsfaktoren möglich. Gemäß § 40 ImmoWertV ist der Wert von unbebauten Grundstücken vorrangig im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Dabei können auch Bodenrichtwerte herangezogen werden.

Objekte, die nach ihrer Eigenart zur Vermietung und damit vorrangig zur Ertragserzielung geeignet und bestimmt sind, werden nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens nach § 27 ff. ImmoWertV bewertet. Das Ergebnis ist im Wesentlichen vom marktüblich erzielbaren Ertrag und dem zur Kapitalisierung herangezogenen Liegenschaftszinssatz abhängig.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV wird anhand von gewöhnlichen Herstellungskosten und einer objektspezifischen Alterswertminderung ermittelt. Es ist in der Regel bei Objekten anzuwenden, bei denen es für die Werteinschätzung am Markt nicht in erster Linie auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr wertbestimmend sind. Dies gilt überwiegend für individuell gestaltete Ein- und Zweifamilienhäuser, für Neubauten und in Fällen, in denen der Restwert z. B. eines stark instandsetzungsbedürftigen Objekts wertbestimmend ist.

Der Verkehrswert ist gemäß § 6 Abs. 4 ImmoWertV aus dem Verfahrenswert der angewendeten Wertermittlungsverfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln.

6.1.1 Verfahrenswahl

Die ImmoWertV schreibt in § 6 Abs. 1 vor, dass die Verfahrenswahl nach der Art des Bewertungsobjekts, den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr und insbesondere den zur Verfügung stehenden Daten zu erfolgen hat.

Für das Bewertungsobjekt existiert am örtlichen Immobilienmarkt ein hinreichender Grundstücksmarkt mit vergleichbaren Objekten. In vorliegendem Fall liegen aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses acht auswertbare Kaufpreise vergleichbarer Eigentumswohnungen aus der näheren Umgebung mit hinreichender Übereinstimmung vor. Als maßgebliches Verfahren wird daher das Vergleichswertverfahren angewandt.

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Sachwertverfahren § 35 ff. ImmoWertV scheitert bei Wohnungs- und Teileigentum in der Regel an der Zuordnung der Bodenwertanteile und der Wertanteile für die baulichen Anlagen (Aufteilung in Sonder- und Gemeinschaftseigentum). Es liegen zudem keine Erkenntnisse darüber vor, dass und wie sich Kaufpreise im vorliegenden Marktsegment an Herstellungskosten von baulichen Anlagen orientieren. Auch die Darstellung eines marktangepassten Sachwerts ist wegen fehlender Marktanpassungs- bzw. Sachwertfaktoren nicht möglich. Die genannten Kriterien sprechen im Sinne des § 6 Abs. 1 ImmoWertV gegen eine Anwendung des Sachwertverfahrens, weshalb diese unterbleibt.

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

Dem Gutachterausschuss München liegen für die zu bewertende Wohnung gut zum Vergleich geeignete, realisierte Kaufpreise aus der Kaufpreissammlung vor.

Bei einem Vergleich mit der Bewertungswohnung sind folgende objektspezifische Besonderheiten zu berücksichtigen, sofern sie nicht bereits in den Werten ihren Niederschlag gefunden haben (z. B. Wohnungsgröße).

Dies sind insbesondere:

- Örtliche Lage (Mikrolage) und Lage im Gebäude
- Alter, Bauqualität und Ausstattung des Gebäudes
- Zusätzliche Nutzflächen wie Hobbyraum
- Zahl der Wohnungen im Gebäude
- Immissions-Exposition
- Soziales Umfeld, Außenwirkung der „Adresse“

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus der näheren Umgebung (zwischen Ständlerstraße, Ostpark, Albert-Schweitzer-Straße und dem Grünzug beim Bewertungsobjekt) herangezogen. Zwei der Vergleichsobjekte liegen in der gegenständlichen Wohnungseigentümergeinschaft, zwei weitere in der östlich benachbarten Wohnungseigentümergeinschaft in typgleichen Gebäuden. Auch die übrigen vier Kaufobjekte liegen in typ- und baujahresähnlichen Objekten. Damit ist eine sehr gute Vergleichbarkeit hinsichtlich Lage, Baujahr und tlw. der rechtlichen (WEG-)Gegebenheiten gegeben.

Eines der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Untersuchungen des Gutachterausschusses München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen haben ergeben, dass vermietete Wohnungen im Jahr 2023 mit einem Abschlag von durchschnittlich 9 % gehandelt wurden. Bei der vermietet veräußerten Wohnung erfolgt daher ein entsprechender Zuschlag.

Die Abweichungen der individuellen Lage werden durch angemessene Zu- bzw. Abschläge berücksichtigt. Die Anpassung der Höhenlage im Gebäude erfolgt ggf. in Anlehnung an die in der Fachliteratur empfohlenen Umrechnungskoeffizienten, so in *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, Nr. V, Rn 75*.

Der Ausstattungsstandard der Bewertungswohnung wird mit „durchschnittlich“ bzw. modernisiert bewertet.

Marktüblich ist der Quadratmeterpreis von der Wohnungsgröße abhängig. Die Größen der Kaufobjekte erfordert jedoch keine Anpassung.

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung wird im Verlauf des Jahres 2023 um – 18 % pro Jahr indexiert. Für den Zeitraum davor und danach erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Wohnung Nr. 378** (ohne Stellplatz) folgender, objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Gem. Perlach, BJ 1969-1970, WF 50-90 m²

							Kaufpreis	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs- wert
Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	je m²	Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index	
1	06/2024	Nähe U-Bahn	5. OG	nein	1969	90	5.863 €	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	6.156 €
2	06/2024	Objektnähe	3. OG	nein	1970	77	5.442 €	1,00	1,00	1,05	1,00	1,00	5.714 €
3	06/2024	Nähe U-Bahn	3. OG	nein	1969	90	6.413 €	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	6.413 €
4	06/2024	Nachbar-WEG	2. OG	nein	1969	88	5.076 €	1,00	1,05	1,05	1,00	1,00	5.596 €
5	06/2024	Objektnähe	5. OG	nein	1970	75	5.142 €	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	5.561 €
6	03/2024	Nachbar-WEG	5. OG	nein	1969	52	4.841 €	1,00	1,03	1,05	1,00	1,00	5.236 €
7	10/2023	WEG	3. OG	nein	1969	67	5.456 €	1,00	1,05	1,05	1,00	0,97	5.835 €
8	06/2022	WEG	7. OG	ja	1969	53	6.792 €	1,09	1,00	1,00	1,00	0,82	6.071 €
Arithmetisches Mittel						1969	74	5.628 €					5.823 €
Median													5.774 €

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 10 bis + 10 % um den Mittelwert, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Auswertung des Immobilienmarktberichts 2022 des Gutachterausschuss liegt eine Kaufpreisspanne von ± 20 % zugrunde. Der Median der angepassten Kaufpreise nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 10 % unter dem vom Gutachterausschuss im Immobilienmarktbericht 2023 dargestellten Durchschnittspreis für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen Wohnlagen (6.400 €/m² WF), was durch die rückläufige Preisentwicklung und die Makrolage „Neuperlach“ begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 4 % unter dem Median der recherchierten Marktangebotsdaten für annähernd vergleichbare Wohnungen in der Nähe, was unter Berücksichtigung üblichen Verhandlungsspielraums plausibel ist. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die **Wohnung Nr. 378** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz im Hinblick auf eine marktgerechte Ergebnissrundung von **5.820 €/m²** Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums im Keller-geschoß, nicht jedoch des TG-Stellplatzes.

Der Gutachterausschuss übermittelt folgende Kaufpreise für Tiefgaragenstellplätze. Kauf 02/2023 in der WEG zu 21.000 €, zwei Käufe aus 11/2023 in einem Objekt mit Baujahr 1970 in der Heinrich-Wieland-Straße zu 20.000 € bzw. 25.000 €. Der mittlere Kaufpreis beträgt 22.000 €. Zum Vergleich: Immobilienmarktbericht München 2023: im Mittel 24.000 €. Aufgrund der vorliegenden