



## **GUTACHTEN**

### **über den Verkehrswert**

(im Sinne des § 194 BauGB)

für die

Eigentumswohnung Nr. 32 nebst dem  
Sondernutzungsrecht an dem unteren Stellplatz  
auf dem Duplex-Parker Nr. 32 in der ETW-Anlage  
Hansjakobstraße 115 in 81825 München

Das Gutachten darf ohne Genehmigung des Verfassers  
nicht kopiert oder auf andere Weise vervielfältigt und  
weitergegeben oder für andere als die vorgesehene  
Zweckbestimmung verwendet werden.

#### 1. Ausfertigung

Das Gutachten umfasst einschließlich Deckblatt 42 Seiten (davon 11 Anlagen) und wurde in  
4-facher Ausfertigung erstellt, davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Auftragnehmers.

## INHALTSVERZEICHNIS

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. Allgemeine Angaben .....</b>                                 | <b>4</b>  |
| 1.1 Angaben zur Auftragserteilung                                  | 4         |
| 1.2 Bewertungsunterlagen   | 4         |
| 1.3 Hinweise zur Bewertung   | 5         |
| <b>2. Rechtliche Gegebenheiten .....</b>                           | <b>6</b>  |
| 2.1 Grundbuch  | 6         |
| 2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)              | 7         |
| 2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe  | 9         |
| 2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)                 | 9         |
| <b>3. Grundstücksbeschreibung.....</b>                             | <b>10</b> |
| 3.1 Makrolage und Infrastruktur                                    | 10        |
| 3.2 Mikrolage  | 10        |
| 3.3 Verkehrsanbindung  | 11        |
| 3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage                    | 12        |
| <b>4. Beschreibung der baulichen Anlagen .....</b>                 | <b>13</b> |
| 4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage) | 13        |
| 4.2 Mehrfamilienhaus (Hochhaus)                                    | 13        |
| 4.2.1 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen     | 13        |
| 4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis                            | 14        |
| 4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum, Erhaltungsrücklage  | 15        |
| 4.3 Eigentumswohnung Nr. 32  | 15        |
| 4.3.1 Ausbau und Ausstattung                                       | 15        |
| 4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung                       | 16        |
| 4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums             | 17        |
| 4.4 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz auf Duplex-Parker Nr. 32  | 18        |
| <b>5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung.....</b>         | <b>19</b> |
| 5.1 Grundsätze der Wertermittlung                                  | 19        |
| 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens                             | 20        |

**6. Vergleichswert für die Wohnung Nr. 32..... 21**

|  |    |
|--|----|
| 6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion                              | 21 |
| 6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss                        | 22 |
| 6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag | 23 |
| 6.4 Sonstige Objektanpassungen                                     | 24 |
| 6.5 Vorläufiger Vergleichswert                                     | 26 |
| 6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten         | 27 |
| 6.7 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 32                          | 27 |

**7. Vergleichswert TG-STP auf Duplex-Parker Nr. 32 ..... 28**

|   |    |
|---|----|
| 7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes    | 28 |
| 7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze | 28 |
| 7.3 Vergleichswert für Stellplatz auf Duplexparker Nr. 32     | 29 |
| 7.4 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 32            | 29 |

**8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert) ..... 30**Anlagen

|           |   |
|-----------|---|
| Anlage 1  | Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München M $\approx$ 1 : 100.000   |
| Anlage 2  | Stadtplanausschnitt der Landeshauptstadt München mit dem Stadtteil Berg am Laim M $\approx$ 1 : 10.000            |
| Anlage 3  | Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.250  |
| Anlage 4  | Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung M $\approx$ 1 : 1.000  |
| Anlage 5  | Gebäudequerschnitt M $\approx$ 1 : 160  |
| Anlage 6  | Grundriss Eigentumswohnung Nr. 32 im 4. OG M $\approx$ 1 : 100  |
| Anlage 7  | Grundriss Abstellraum Nr. 32 im KG M $\approx$ 1 : 100  |
| Anlage 8  | Grundriss Tiefgarage mit Duplexparker Nr. 32 M $\approx$ 1 : 100  |
| Anlage 9  | Fotos Hansjakobstraße, Außenansichten, Außenanlagen   |
| Anlage 10 | Fotos Hauseingang, Aufzug, Treppenhaus, Flur, Wohnungseingangstür   |
| Anlage 11 | Fotos Nahansicht der Eigentumswohnung von der Straße aus, Tiefgaragenzufahrt, Tiefgarage, Duplexstellplatz Nr. 32 |

## 1. Allgemeine Angaben

### 1.1 Angaben zur Auftragserteilung

- Auftraggeber: Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung; Infanteriestr. 5, 80325 München; Schätzungsanordnung vom 25.07.2023; Geschäftsnummer: AZ 1540 K 56/23.
- Zweck der Wertermittlung: Das Gutachten ist zur Feststellung des Verkehrswertes in einem Zwangsversteigerungsverfahren – zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – angeordnet worden.
- Bewertungsobjekt: Eigentumswohnung Nr. 32 nebst TG-STP (SNR) in der Eigentumswohnanlage Hansjakobstraße 115 in 81825 München.
- Ortsbesichtigung: Am 10.11.2023 um 09:30 Uhr; Teilnehmer: Frau R. K.... (Mitarbeiterin des Sachverständigen) und der Unterzeichner.
- Keine Innenbesichtigung: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass eine Innenbesichtigung der Eigentumswohnung **nicht** durchgeführt werden konnte.
- Wertermittlungsstichtag: Als Wertermittlungsstichtag gilt der Tag der Besichtigung.

### 1.2 Bewertungsunterlagen

- Objektbezogene Unterlagen: - Beglaubigter Grundbuchauszug vom 20.06.2023
- Teilungserklärung und Aufteilungsplan vom Grundbuchamt
  - Protokolle der letzten drei Eigentümerversammlungen
  - Jahresabrechnung für 2022 von der Hausverwaltung
  - Aktueller Wirtschaftsplan von der Hausverwaltung
  - Sonstige schriftliche und mündliche Angaben der HVW
  - Verbrauchsorientierter Energieausweis aus dem Jahr 2020
  - Verkehrslärmkartierung des Bayerischen Umweltministeriums
  - Landkartenausschnitt, Ortsplanausschnitt, Luftbild und Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung
  - Vergleichspreise vom Gutachterausschuss der LHST München
  - Jahresberichte des Gutachterausschusses München für 2019-2022
  - Informationen der Herbstsitzung des GAA vom 14.11.2023
  - Daten vom Internetauftritt der LHST München
  - Internetauftritt des MVV
  - Aufzeichnungen und Fotos der Ortsbesichtigung

- Allgemeine Unterlagen:
- Baugesetzbuch (BauGB)
  - Baunutzungsverordnung (BauNVO)
  - Bayerische Bauordnung (BayBO)
  - Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
  - einschlägige Fachliteratur

### 1.3 Hinweise zur Bewertung

- Behördenauskünfte: Behördenauskünfte werden nur unverbindlich erteilt. Für Gutachtenergebnisse aufgrund solcher Auskünfte kann naturgemäß keine Gewähr übernommen werden.
- Berechnungen: Für die Verkehrswertermittlung standen Pläne zur Verfügung, die hinsichtlich Massgenauigkeit und genaue Übereinstimmung nur auf Plausibilität geprüft wurden.
- Beschreibungen: Bau- und Bodenbeschreibungen dienen der allgemeinen Darstellung, sie gelten nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten. Untersuchungen auf pflanzliche oder tierische Schädlinge sowie auf gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden weder durchgeführt noch berücksichtigt.
- Bodenverhältnisse: Für die Bewertung wurden keine Bodenuntersuchungen durchgeführt. Es wurden ungestörte, altlastenfreie Bodenverhältnisse unterstellt, ohne Grundwassereinflüsse.
- Haftung: Die Obliegenheit des Bewerter und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit bestehen nur gegenüber dem Auftraggeber und der genauen Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.
- Urheberschutz: Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Das Gutachten kann demnach auch von den Bietinteressenten für die Zwecke der Ersteigerung kopiert werden.
- Eine sonstige Vervielfältigung oder Verwertung – auch auszugsweise – ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

## 2. Rechtliche Gegebenheiten

### 2.1 Grundbuch

|  |   |
|--|---|
| Blattstelle:                                 | Wohnungsgrundbuch von Berg am Laim; Blatt 13393.  |
| Bestandsverzeichnis:                         | <u>Lfd. Nr. 1</u><br>145,5/10.000 Miteigentumsanteil an Grundstück<br>Flurstück 418/16, Gemarkung Berg am Laim;<br>Hansjakobstraße 115, Wohnhaus, Tiefgarage,<br>Trafostation Nr. 5198, Grünfläche 3.293 m <sup>2</sup><br>verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 32 laut<br>Aufteilungsplan; sowie Sondernutzungsrecht an PKW-Einstellplatz<br>Nr. 32 unten.<br>Wegen Gegenstand und Inhalt der Sondereigentums Bezugnahme<br>auf Bewilligungen vom 22.12.1982, 12.04.1984 (URNr. 5879, 1836<br>/ je Dr. Paul Gerhard Langenkamp, Düsseldorf);<br>eingetragen am 25.05.1984. |
| Abteilung I (Eigentümer):                    | <u>Lfd. Nr. 1 – 4</u><br>Gelöscht.<br><u>Lfd. Nr. 5</u><br>W. E.....; eingetragen am 24.01.1996.  |
| Abteilung II (Lasten und<br>Beschränkungen): | <u>Lfd. Nr. 1</u><br>Gelöscht.<br><u>Lfd. Nr. 2 – 11</u><br>Geh- und Fahrrechte, Feuerwehruzufahrtsflächenbenutzungsrecht,<br>Baubeschränkungen, Kinderspielplatz- und Gartenflächenbenut-<br>zungsrecht, Netztransformatorstationsrecht und ähnliche Rechte.<br><u>Anmerkung.</u> Diese Eintragungen stehen im Zusammenhang mit Er-<br>schließung des Bauvorhabens. Sie haben keinen Einfluss auf die<br>Nutzung des Bewertungsobjekts und sind nicht zu berücksichtigen.<br><u>Lfd. Nr. 12 – 13</u><br>Gelöscht.  |

Abteilung II:

Lfd. Nr. 14

Nießbrauch – bedingt für E... J., geboren 07.03.1925, Bad Wiessee und dessen Ehefrau E... P., geb. N..., geb. 19.10.1925, als Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschungsfähig mit Todesnachweis; eingetragen am 24.01.1996.

Anmerkung zu lfd. Nr. 14: Die Nießbrauchberechtigten sind die Eltern des eingetragenen Eigentümers. Ob die Eintragung gelöscht werden kann, ist dem Unterzeichner nicht bekannt. Das Amtsgericht hatte dem Unterzeichner ohnehin den Auftrag erteilt, das Bewertungsobjekt – lastenfrei – zu bewerten.

Lfd. Nr. 15

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ 1540 K 56/2023); eingetragen am 20.06.2023.

Abteilung III (Hypotheken  
und Grundschulden):

Für die Bewertung nicht relevant.

## 2.2 Bestimmungen der Teilungserklärung (auszugsweise)

Urkunden:

Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 32 ist in der Teilungserklärung vom 22.12.1982 wie folgt definiert worden, wobei das Sondernutzungsrecht an dem Tiefgaragenstellplatz mitberücksichtigt wurde. Im Nachtrag zur TE vom 22.12.1982 ist nur der Absatz bezüglich der Einladungsmodalitäten ausgetauscht worden.

ETW Nr. 32

Miteigentumsanteil 145,5 / 10.000stel; das Sondereigentum an der Wohnung Aufteilungsplan-Nr. 32, bestehend aus 1 1/2 Zimmern, Küche, Diele, Bad mit WC, Kammer, Balkon, mit einer Gesamtwohnfläche von ca. 42,0 qm und Kellerabteil sowie das ausschließliche Nutzungsrecht an dem PKW-Einstellplatz-Nr. 32 unten.

Berufliche Nutzung:

Die Wohnungen und die dazugehörigen Nebenräume dürfen nur zu Wohnzwecken benutzt werden. Im Erdgeschoß ist die Einrichtung einer Praxis für freie Berufe grundsätzlich ohne Zustimmung der Miteigentümer und des Verwalters möglich.

Die Einrichtung einer Praxis für freie Berufe in den oberen Geschossen bedarf der Zustimmung des Verwalters bzw. eines Beschlusses der Eigentümerversammlung.

- Instandhaltung: Alle Wohnungseigentümer haben die Bestandteile der Wohnanlage, die in ihrem Sondereigentum stehen, auf eigene Kosten dauernd in gutem Zustand zu halten. Insbesondere fallen ihnen an den zu ihrem Sondereigentum gehörigen Räumen zu Last:
- Die Instandhaltung des Fußbodenbelages, der inneren nicht tragenden Zwischenwände, des inneren Wand- und Deckenputzes, der Versorgungs- und Abwasserleitung von der Hauptleitung an, der Heizkörper, der sanitären Objekte, der Fenster und Türen, der Beschläge und Fensterbänke sowie des im § 5, 1a - m aufgeführten Sondereigentums.
- Die Beseitigung der Glasschäden im Bereich des Sondereigentums obliegt dem Wohnungseigentümer ohne Rücksicht auf die Schadensursache. Die rechtzeitige Vornahme von Schönheitsreparaturen ist Sache des Wohnungseigentümers.
- Eigentümerversammlung: Jeder Eigentümer hat so viele Stimmen wie sein Miteigentumsanteil volle 10.000stel umfasst.
- Umlaufverfahren: Schriftliche Beschlüsse (§ 23 Abs. 3 WEG) können nur vom Verwalter veranlasst werden. Der Antrag ist den Wohnungseigentümern schriftlich zu übersenden mit einer Frist zur Stimmabgabe von mindestens 2 Wochen nach Absendung.
- Exkurs § 23 Abs. 3 WEG: Durch die Änderung des WEG (gültig seit Dezember 2020) sind die Umlaufverfahren deutlich vereinfacht worden. So können u.a. die Wohnungseigentümer per Umlaufverfahren (auch per E-Mail) beschließen, dass für bestimmte Vorgänge (z.B. Entscheidung über Firmenauswahl bei der Durchführung von Instandhaltungsmaßnahmen) die Mehrheit der abgegebenen Stimmen genügt.
- Dies ist eine wesentliche Vereinfachung, da vorher die Allstimmigkeit erforderlich war. Es muss bei dringenden Entscheidungen nicht eine erneute Eigentümerversammlung anberaumt werden, was einen erheblichen Organisationsaufwand und auch Kosten verursachen würde. Aus den Protokollen war zu entnehmen, dass diese neue Gestaltungsmöglichkeiten von der derzeitige HVW genutzt werden.
- Fazit: Die Regelungen der gegenständlichen Teilungserklärung bewegen sich im üblichen Rahmen für Eigentumswohnanlagen aus den 80er Jahren.

### 2.3 Aktuelle Wohngeldhöhe

|                         |   |                   |
|-------------------------|---|-------------------|
| Wohngeld:               | Für die Eigentumswohnung Nr. 32 nebst Tiefgaragenstellplatz ist das monatliche Wohngeld für 2023 mit 390 € festgesetzt worden. Dieser Betrag ist für 2024 fortgeschrieben worden.             |                   |
| Aufteilung Nebenkosten: | Das Wohngeld teilt sich gemäß Betriebskostenverordnung wie folgt in – auf Mieter umlagefähige Kosten – und nichtumlagefähige Kosten auf, die der Eigentümer zu tragen hat.                    |                   |
| Struktur Wohngeld:      | Heizkosten:   | 62,28 €           |
|                         | Sonstige umlegbare NK:  | <u>88,46 €</u>    |
|                         | Summe umlegbare NK:   | <u>150,74 €</u>   |
|                         | Zuführung Rücklage:   | 121,25 €          |
|                         | Sonstige nicht umlegbare NK (u.a. HVW):   | 87,54 €           |
|                         | Abgrenzung Gaskosten Vorjahr:   | <u>26,32 €</u>    |
|                         | Summe nicht umlegbare NK:   | <u>235,11 €</u>   |
|                         | Nebenkosten Gesamt:   | 385,85 €          |
|                         |   | rund <u>390 €</u> |
| Wohngeldhöhe:           | Das Wohngeld ist im vorliegenden Fall überdurchschnittlich hoch, was auch auf die relativ hohe Dotierung der Erhaltungsrücklage zurückzuführen ist (siehe weite Ausführungen in Punkt 4.2.3). |                   |

### 2.4 Sonstige Rechte und Belastungen (u.a. Nutzung)

|            |   |
|------------|---|
| Nutzung:   | Auf dem Klingelschild der Wohnung stand nicht der Name des Eigentümers.<br><br>Ob die Wohnung derzeit vermietet ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Eine Innenbesichtigung war nicht möglich. |
| Sonstiges: | Sonstige Rechte und Belastungen liegen Angabe gemäß nicht vor.  |

### 3. Grundstücksbeschreibung

#### 3.1 Makrolage und Infrastruktur

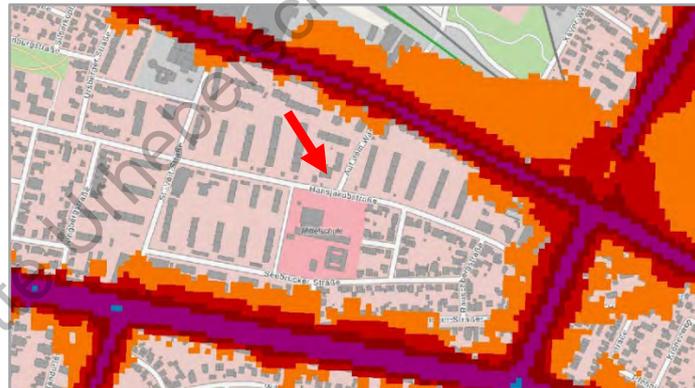
|                        |   |
|------------------------|---|
| Stadt:                 | Landeshauptstadt München mit einer Einwohnerzahl von rund 1,59 Millionen im November 2023.  |
| Stadtbezirk:           | Die ETW liegt im Stadtbezirk 14, Berg am Laim, östlich des Stadtzentrums zwischen den Stadtbezirken Haidhausen und Trudering. Die Sozialstruktur ist durch einen überdurchschnittlich hohen Anteil von Familien mit Kindern und ausländischen Mitbürgern geprägt.   |
| Stadtteil:             | Innerhalb des Stadtbezirkes liegt die ETW-Anlage im sogenannten Stadtteil "Baumkirchen", zwischen der stark befahrenen Kreillerstraße im Süden und der Truderinger Straße im Norden.  |
| Einkaufsmöglichkeiten: | Einige Einkaufsmöglichkeiten und Dienstleistungsangebote befinden sich im Gehbereich (u.a. an der Hansjakob- und Kreillerstraße sowie an der Truderinger Straße).   |
| Kindergärten, Schulen: | Ein Kindergarten und die Mittelschule liegen an der gegenüberliegenden Straßenseite. Die nächstgelegene Grundschule liegt ca. 1,2 km entfernt. Das Gymnasium liegt etwa 1,4 km entfernt.  |
| Freizeitwert:          | Im näheren Umfeld liegen einige Sportanlagen und in südlicher Richtung der großflächige Ostpark (1,8 km). Das nahe gelegene Werksviertel (etwa 3 km) bietet Freizeit- und Gastronomiemöglichkeiten. Durch die Nähe zur Stadtmitte und zum Stadtteil Haidhausen sind kulturelle Angebote schnell erreichbar. |
| Fazit Infrastruktur:   | Die Infrastruktur ist – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.   |

#### 3.2 Mikrolage

|              |   |
|--------------|---|
| Straßenlage: | Das Wohngebäude liegt an der Nordseite der Hansjakobstraße, die von der Baumkirchner Straße im Westen zum Schatzbogen im Osten führt, wobei eine Durchfahrt zum Schatzbogen nur für Radfahrer möglich ist (s.u.). |
|--------------|---|

Anmerkung: Die Hansjakobstraße ist nach dem badischen Heimatschriftsteller und Gründer einer Winzergenossenschaft Heinrich Hansjakob benannt († 1916). Da die Straßenbenennung 1933 erfolgte, erwägt der Stadtrat eine Umbenennung.

- Anliegerstraße:** Die Hansjakobstraße ist hinsichtlich PKW-Nutzung eine Anliegerstraße. Eine Weiterfahrt mit dem PKW zum östlich gelegenen Schatzbogen ist nicht möglich.
- Fahrradstraße:** Diese Straße (1.755 m) ist vom Stadtrat vor einigen Jahren zu einer sogenannten "Fahrradstraße" umgewidmet worden, was an der Beschilderung und den Piktogrammen auf der Fahrbahn erkennbar ist. Bei einer Fahrradstraße wird die ganze Fahrbahn zum Fahrradweg. Radfahrende haben hier Vorrang, dürfen nebeneinander fahren und die Geschwindigkeit bestimmen. Es gilt eine Höchstgeschwindigkeit von 30 Stundenkilometern.
- Relativ ruhige Wohnlage:** Das gegenständliche Hochhaus liegt außerhalb des lärmbelasteten Bereichs durch die Hauptverkehrsstraßen (siehe Skizze). Auf der anderen Seite ist auf eine relativ starke Abgasbelastung und Verkehrslärmbelastung im näheren Umfeld hinzuweisen.



- Umgebungsbebauung:** Die Umgebungsbebauung ist im Wesentlichen durch Mehrfamilienhäuser mit meist 5 Geschossen in geschlossener Bauweise und einige Punkthochhäusern geprägt, die in den 80er Jahren errichtet worden sind. Auf dem Grundstück an der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine Mittelschule und ein Kindergarten.

### 3.3 Verkehrsanbindung

- Öffentliche Verkehrsmittel:** Eine Bushaltestelle befindet sich direkt vor dem Gebäude. Die U-Bahn-Station und die Trambahnstation "Kreillerstraße" liegen im Gehbereich (etwa 400 bzw. 600 m). Die Fahrtzeit in das Münchner Stadtzentrum beträgt 20 Minuten.

Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist als gut zu werten.

- Individualverkehr: Die nächste Auffahrt zur Autobahn A 94 (Entfernung nur 2,0 km) und damit der Autobahnring A 99 sind schnell erreichbar. Der Mittlere Ring ist über die Berg-am-Laim-Straße ebenfalls schnell erreichbar (Entfernung ca. 2,5 km).
- Parkraumsituation: Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten und mehrgeschossigen Bauweise als relativ schwierig einzustufen.

### 3.4 Zusammenfassung und Einstufung der Wohnlage

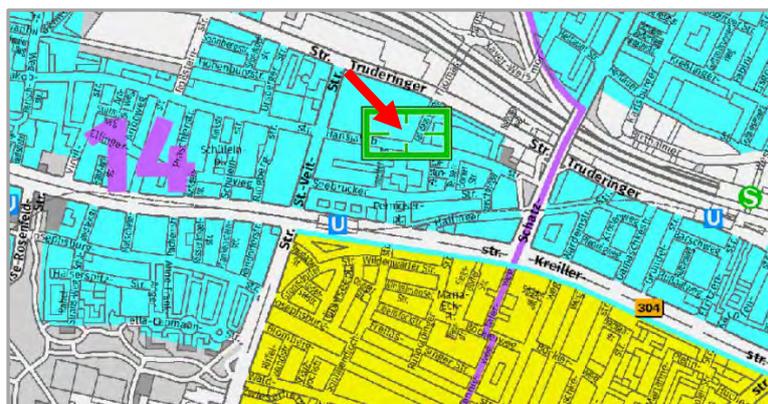
Zusammenfassung: Die Eigentumswohnanlage liegt in einer relativ dicht bebauten Wohnsiedlung zwischen zwei Hauptverkehrsstraßen im östlichen Stadtbereich Münchens. Die Wohnlage ist dennoch relativ ruhig. Positiv sind die im Gehbereich befindliche U-Bahn-Station und die angemessene Infrastruktur zu würdigen.

Etwas negativ sind die gleichförmigen Gebäudezeilen der näheren Umgebungsbebauung und die Nähe zu einigen staugefährdeten Hauptverkehrsstraßen im näheren Umfeld zu werten.

Lageniveau: Nach Gesamtwürdigung der Lagefaktoren kann die Wohnlage als durchschnittlich eingestuft werden.

Mietspiegel: Im aktuellen Münchner Mietspiegel wird die Wohnlage ebenfalls als durchschnittlich (blau) klassifiziert (siehe Skizze).

Wie der folgende Ausschnitt aus dem Mietspiegel zeigt, ist auch der umliegende Bereich als durchschnittliche Wohnlage deklariert worden. Südlich der Kreillerstraße (östlich der St.-Veit-Straße) beginnt die gute Wohnlage im Stadtteil Trudering.



## 4. Beschreibung der baulichen Anlagen

### 4.1 Vorbemerkungen (u.a. Beschreibungsumfang, Struktur ETW-Anlage)

- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, der Baubeschreibung, den Informationen der Hausverwaltung und den Feststellungen des Unterzeichners bei der Innenbesichtigung.
- Eigentumswohnanlage: Die gegenständliche Eigentumswohnanlage besteht aus einem Gebäude (Hochhaus) mit 56 Eigentumswohnungen und einer vorgelagerten Tiefgarage mit 52 Einstellplätzen.
- Auf jedem Geschoss befinden sich 7 Eigentumswohnungen, davon sind je 2 über das Treppenhaus direkt erreichbar und die anderen 5 über einen internen Flur erschlossen.
- Lage ETW Nr. 32: Die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 32 befindet sich im 4. Obergeschoss des Hochhauses und ist zur Hansjakobstraße orientiert (Südausrichtung).

### 4.2 Mehrfamilienhaus (Hochhaus)

#### 4.2.1 Roh- und Ausbau des Gebäudes, Gemeinschaftseinrichtungen

- Gebäudeart: Hochhaus (etwa 22 m Höhe) mit vielen kleineren Wohnungen, die jeweils über einen größeren Balkon verfügen (siehe Foto).



- Besonderheit: Im vorliegenden Fall ist der Aufzugsschacht nicht in der Mitte sondern an der Nordseite angebaut.
- Baujahr: 1984
- Geschosse: Erdgeschoss; sieben Obergeschosse, voll unterkellert.
- Fundament: Streifenfundament aus Stahlbeton.
- Fassade: Vorhangfassade; 5 cm Wärmedämmung auf 10 cm Stahlbetonplatten (laut Baupläne).

|                            |  |
|----------------------------|--|
| Dach:                      | Flachdach; Kiespressdach mit Wärmedämmung.   |
| Decken:                    | Stahlbeton, Estrich.   |
| Wände:                     | Beton; Innenwände teilweise Leichtbauweise.  |
| Hauseingang:               | Der Hauseingang befindet sich an der Nordseite; Eingangsüberdachung als Stahlkonstruktion; Hauseingangstür aus Metall mit Drahtglaseinsatz und integriertem Klingeltableau nebst Gegensprechanlage (siehe Foto Anlage 10). |
| Briefkastenanlage:         | Die Briefkastenanlage ist innenliegend, in der Rückwand des Foyers integriert.   |
| Aufzug:                    | An der Nordseite des Gebäudes angebauter Aufzugsschacht; Aufzug (Diebold) aus dem Baujahr 1984 für maximal 10 Personen bzw. 760 kg; der Aufzug wurde 2018 umgebaut und modernisiert.                                       |
| Gemeinschaftseinrichtung.: | Wasch- und Trockenraum sowie Fahrrad- und Kinderwagenabstellraum im Kellergeschoss; großflächige Außenanlagen für die gemeinschaftliche Nutzung.   |
| Außenanlagen:              | Parkähnlich angelegte Außenanlagen mit Rasen, Bäumen, Gestaltungsgrün, Spielplätzen und Parkbänken; Wege gepflastert; abgeschlossene Fahrradabstellstation; eingehauste Müllbehälterstation.                               |

#### 4.2.2 Heizungsanlage und Energieausweis

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Heizungsanlage:         | Die Eigentumswohnanlage wird durch eine Gaszentralheizung beheizt. Laut Energieausweis stammt diese aus dem Jahr 2019.  |
| Neuer Energieausweis:   | Im April 2020 ist ein neuer Energieausweis erstellt worden. Demnach liegt der Endenergieverbrauchskennwert des Gebäudes bei 145 kWh pro m <sup>2</sup> Wohnfläche und Jahr.   |
| Energieverbrauch:       | Die Energieausweise haben eine Skala von A + bis H (= 9 Stufen). Das Gebäude ist in die Energieeffizienzklasse E eingestuft worden. Der Energieverbrauch liegt damit etwa im durchschnittlichen Bereich für Gebäude aus dieser Baujahrklasse.   |
| Energetische Sanierung: | Die Hausverwaltung ist beauftragt worden, eine Machbarkeitsstudie zur Nutzung von Photovoltaik und ggf. auch Wärmepumpen erstellen zu lassen. Ein Energieberater ist mittlerweile beauftragt worden. Das Ergebnis dieser Untersuchungen lag zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung noch nicht vor. |

#### 4.2.3 Baulicher Zustand Gemeinschaftseigentum, Erhaltungsrücklage

- Baulicher Zustand: Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Gemeinschaftseigentums ist etwa als durchschnittlich, dem Baujahr entsprechend, einzustufen.
- Durchgeführte Maßnahmen: Die Tiefgarage ist saniert worden (Fertigstellung 2022). Einige Fenster sind in den letzten beiden Jahren überarbeitet worden. Der Aufzug wurde 2018 umgebaut und modernisiert.
- Anmerkung: Ein Fensteraustausch soll – laut Angabe der Hausverwaltung – erst dann diskutiert werden, wenn die Ergebnisse des Energieberaters vorliegen.
- Rücklage Gebäude: Die Instandhaltungsrücklage des Gebäudes war – laut Jahresabrechnung – zum 31.12.2022 mit rund 322.000 € angemessen dotiert. Die derzeitige jährliche Aufstockung beträgt rund 50.000 €
- Rücklage Tiefgarage: Für die Tiefgarage war die Instandhaltungsrücklage zum 31. Dezember 2022 mit rund 85.000 € dotiert.

#### 4.3 Eigentumswohnung Nr. 32

- Wohnungstyp: Es handelt sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung (davon 1 Zimmer mit 8 m<sup>2</sup>) mit Kochnische, Badezimmer, Abstellraum und Balkon.
- Anmerkung: Zimmer unter 10 m<sup>2</sup> werden auf dem lokalen Immobilienmarkt tlw. auch als halbe Zimmer bezeichnet; insofern wäre es eine 1 ½-Zi-Whg. Eine gesetzliche Definition hierzu gibt es nicht.
- Keine Innenbesichtigung: Die gegenständliche Eigentumswohnung konnte nicht von innen besichtigt werden. Die Beschreibung des Sondereigentums kann sich deshalb nur auf wenige Angaben beschränken.
- Datenbasis: Die folgende Baubeschreibung basiert auf den Aufteilungsplänen, dem Energieausweis und der äußeren Inaugenscheinnahme.

##### 4.3.1 Ausbau und Ausstattung

- Heizung/Warmwasser: Gasbefeuerte Zentralheizung,
- Wärmeübertragung: Wärmeübertragung durch Radiatoren.
- Türen: Wohnungseingangstür als Holztür in Stahlzargen; Zimmertüren ähnliche Konstruktion.

|                   |   |
|-------------------|---|
| Fenster:          | Holzfenster mit Isolierverglasung; Kunststoffrollläden; Fensterfront in Richtung Balkon.  |
| Küche:            | Schmale Kochnische mit einer Breite von ca. 1,50 m; zum Wohnraum hin offen.   |
| Sanitärbereich:   | Innen liegendes Badezimmer mit Einbauwanne, Wachsbecken, Stellplatz für Waschmaschine und Wand-WC.  |
| Wohn-/Essbereich: | Gut geschnittener Wohn-/Essbereich mit einer Breite von 3,40 m und einer Tiefe von 5,60 m.  |
| Sonstiges:        | Der Abstellraum im Eingangsbereich ist durch den dortigen Kaminzug etwas verschachtelt.   |
| Balkon:           | Balkonanlage als geständerte Stahl-/Betonkonstruktion; Brüstung an der Stirnseite als Betonfertigteile und seitlich als Stahlkonstruktion mit Holzbeplankung; Ausrichtung nach Süden. |

Anmerkung: Auf dem Foto ist keine Markise erkennbar.

#### 4.3.2 Raumstruktur und Wohnflächenberechnung

Wohnflächenberechnung: Die folgende Wohnfläche wird gemäß der Wohnflächenverordnung (WoFlV) ermittelt.

Die Raumflächen wurden aus dem genehmigten Aufteilungsplan aus der Teilungserklärung entnommen. Aufgrund der Betonbauweise wird auf einen Putzabzug verzichtet.

Balkonfläche: Der Balkon ist aufgrund des Zuschnitts und der Südorientierung gut nutzbar. Die Balkonfläche wird deshalb – lokal marktüblich – zur Hälfte bei der folgenden Wohnflächenberechnung berücksichtigt.

|             |                        |     |                             |
|-------------|------------------------|-----|-----------------------------|
| Wohnfläche: | Wohnzimmer:            | ca. | 19,06 m <sup>2</sup>        |
|             | Schlafzimmer:          | ca. | 8,00 m <sup>2</sup>         |
|             | Küche (Kochnische):    | ca. | 3,04 m <sup>2</sup>         |
|             | Badezimmer:            | ca. | 3,74 m <sup>2</sup>         |
|             | Abstellraum:           | ca. | 1,21 m <sup>2</sup>         |
|             | Flur:                  | ca. | <u>2,25 m<sup>2</sup></u>   |
|             | Bruttowohnfläche       | ca. | 37,30 m <sup>2</sup>        |
|             | Plus Balkon zu ½:      | ca. | <u>+ 4,57 m<sup>2</sup></u> |
|             | Wohnfläche ETW Nr. 32: | ca. | 41,87 m <sup>2</sup>        |
|             |                        | rd. | <u>42 m<sup>2</sup></u>     |

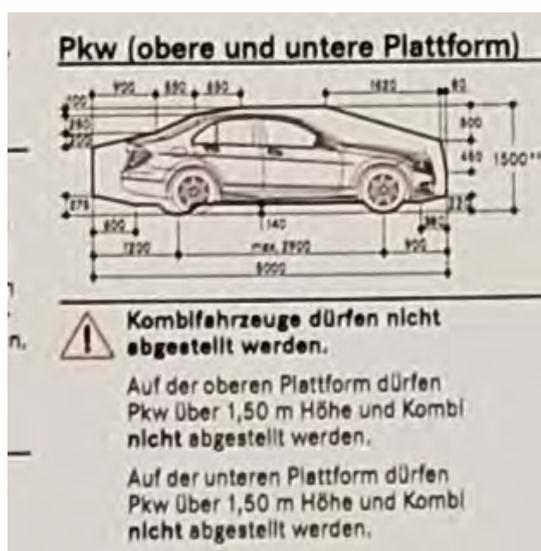
- Kellerraum: Zur Eigentumswohnung gehört der Abstellraum Nr. 32 mit einer Fläche von 4,40 m<sup>2</sup> (siehe Grundriss Anlage 7).
- Anmerkung: Der vorgenannte Kellerraum konnte nicht besichtigt werden.
- Lichte Raumhöhen: Die lichte Raumhöhe liegt laut Gebäudequerschnitt bei ca. 2,45 m. Laut Bayerischer Bauordnung muss die lichte Raumhöhe mindestens 2,40 m betragen.
- Grundrissbeurteilung: Es handelt sich um eine Zwei-Zimmer-Wohnung, wobei der Schlafraum nur eine Wohnfläche von 8,00 m<sup>2</sup> hat, was die Stellmöglichkeiten von Möbeln einschränkt.
- Die gegenständliche Eigentumswohnung ist mit Schlaf- und Wohnraum nach Süden orientiert mit einer angemessenen natürlichen Beleuchtung und Belüftung.
- Die Raumsituation im Badezimmer mit Wanne (laut Grundriss) ist beengt, zumal dort noch die Stellmöglichkeit einer Waschmaschine vorgesehen ist.
- Fazit Grundriss: Die Grundrisslösung ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.

#### 4.3.3 Baulicher Zustand im Bereich des Sondereigentums

- Keine Innenbesichtigung: Aufgrund der nicht möglichen Innenbesichtigung ist naturgemäß keine fundierte Aussage über den baulichen Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums möglich.
- Einflussfaktoren: Es handelt sich um ein rund 40 Jahre altes Wohngebäude. Die derzeitige Eigentümerfamilie hatte die Eigentumswohnung im Jahr 1994 erworben.
- Es ist davon auszugehen, dass die Holzfenster im räumlichen Bereich der Eigentumswohnung noch aus dem Baujahr stammen und u.U. in den nächsten Jahren ausgetauscht werden müssen.
- Hinweis zur Bewertung: Für die Bewertung wird für den sonstigen räumlichen Bereich des Sondereigentums ein durchschnittlicher baulicher Unterhaltungszustand fiktiv unterstellt.

4.4 Tiefgarage und Tiefgaragenstellplatz auf Duplex-Parker Nr. 32

- Vorbemerkung:** Zum Bewertungsgegenstand gehört das Sondernutzungsrecht an dem unteren Stellplatz auf dem Duplexparker Nr. 32, der aufgrund der Rechensystematik im Vergleichswertverfahren, separat bewertet werden muss (siehe Punkt 7).
- Zufahrt:** Die Zufahrt zur Tiefgarage liegt an der Hansjakobstraße. Dabei ist zu beachten, dass nur ein Zufahrtsbereich für zwei verschiedene Tiefgaragen vorhanden sind, die nebeneinander liegen (siehe Foto Anlage 11 und gestrichelte Linie im Lageplan Anlage 4).
- Tiefgarage:** Es handelt sich um eine geräumige Tiefgarage mit 26 Duplexparkern und somit 52 Einstellplätzen, die sich unter der Gartenanlage südwestlich des Hochhauses befindet. Die Tiefgarage ist vor kurzem umfassend saniert worden (Fertigstellung 2022).
- Lage STP Nr. 32:** Der Stellplatz Nr. 32 liegt im hinteren Teil der Tiefgarage im nordöstlichen Bereich (siehe Grundriss Anlage 8).
- Tiefgaragenstellplatz:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der untere Stellplatz eines Duplexparkers der Firma Wöhr. Das Einparken ist nur vorwärts erlaubt.
- Geringe Höhe:** Der Stellplatz ist nicht für SUVs oder sonstige hohe Fahrzeug geeignet, wie die folgende Skizze zeigt, die an einer Betonsäule in der Tiefgarage angebracht worden ist.



## 5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

### 5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

## 5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine kleinere Eigentumswohnung mit dem Sondernutzungsrecht an einem Tiefgaragenstellplatz in dem Münchner Stadtteil Berg am Laim.
- Marktverhalten:** Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m<sup>2</sup> Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise:** Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der LHST München eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren:** Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Wohnung Nr. 32 (ohne Stellplatz) wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3:** Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind (siehe Punkt 6.6).
- Vergleichswert Wohnung:** Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für die Wohnung Nr. 32.
- Vergleichswert TG-STP:** Der Wert des Tiefgaragenstellplatzes muss aus bewertungstechnischen Gründen separat ermittelt werden.
- Vergleichswert ETW:** Die Summe aus den beiden Vergleichswerten für Wohnung und Tiefgaragenstellplatz Nr. 32 entspricht dem Verkehrswert für die Eigentumswohnung Nr. 32.

## 6. Vergleichswert für die Wohnung Nr. 32

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

### 6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine kleinere Eigentumswohnung in einem Hochhaus im Stadtteil Baumkirchen, östlich des Stadtzentrums.

Dabei ist zu beachten, dass die nähere Umgebungsbebauung in erster Linie durch eher schlichte Geschosswohnbauten in geschlossener Bauweise aus den 80er Jahren geprägt ist.

Wertmerkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage.

Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

Akzentuierungen: Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen. Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung mittlerweile verschoben, so dass das Gebäudealter und die energetische Beurteilung stärker gewichtet werden.

Begründung: Nach einem jahrzehntelangen Anstieg sind im Sommer 2022 die Immobilienpreise im Großraum München zum ersten Mal zurückgegangen. Durch die stark gestiegenen Energiekosten und die drohende Novellierung des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sind die Preise für ETW in älteren Bestandsobjekte stärker gesunken, als für vergleichbare Eigentumswohnungen in neueren Gebäuden.

Datenselektion: Aufgrund des vorgenannten Sachverhaltes wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses gebeten, nur Eigentumswohnungen aus Gebäuden im Stadtbezirk Berg am Laim zu selektieren, die aus ähnlichen Baujahren stammen und auch einen ähnlichen Energieverbrauch haben.

- Wohnungsgröße:** Kleinere ETW (< 45 m<sup>2</sup>) werden zu höheren Preisen pro m<sup>2</sup> WFL gehandelt, als mittelgroße Wohnungen. Der Stadtteil ist allerdings kein typischer Standort für Apartments. Es konnten – bis auf eine Vergleichswohnung – nur mittelgroße ETW selektiert werden. In Punt 6.4 muss deshalb noch eine Wertkorrektur vorgenommen werden. Der Preis für die Vergleichswohnung Nr. 7 mit ähnlicher WFL wurde angepasst, um eine homogene Datenbasis zu erhalten.
- Wohnlagen:** Da die Wohnlage das wichtigste Beurteilungskriterium ist, wurden nur Vergleichswohnungen selektiert, die sich in einer vergleichbaren Wohnlage befinden; d. h. in einer Ø Wohnlage in einer Siedlung mit ähnlicher Blockbebauung aus Anfang der 80er Jahre.
- Umkreis:** In den letzten zwei Jahren sind 6 vergleichbare Eigentumswohnungen in dem näheren Umfeld verkauft worden (siehe rot markierter Umriss in der folgenden Skizze); ein Vergleichsobjekt stammt aus der gleichen ETW-Anlage. Aufgrund der geringen Zahl ist eine weitere ETW selektiert worden, die etwas weiter westlich liegt.



## 6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

- VP ohne Stellplätze:** Bei Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Stellplätze vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde. Der Vergleichswert für den Stellplatz muss in Punkt 7 separat bewertet werden.
- Datenschutz:** Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

Datenschutz: Aus Datenschutzgründen werden im vorliegenden Fall nicht das genaue Baujahr angegeben, damit nicht eine Verkaufstransaktion direkt identifiziert werden kann.

| <u>Nr.</u> | <u>Verkauf<br/>Mon/Jahr</u> | <u>Wohnlage</u> | <u>BJ</u> | <u>Ver-<br/>mietet</u> | <u>Geschoss</u> | <u>WFL</u>        | <u>Kaufpreis<br/>€/m<sup>2</sup> WFL</u> |
|------------|-----------------------------|-----------------|-----------|------------------------|-----------------|-------------------|--|
| 1          | 09/23                       | Berg am Laim    | 1984-1985 | Ja                     | EG              | 58 m <sup>2</sup> | 6.112 €                                  |
| 2          | 07/23                       | Berg am Laim    | 1984-1985 | Nein                   | EG              | 54 m <sup>2</sup> | 6.741 €                                  |
| 3          | 06/23                       | Berg am Laim    | 1984-1985 | Nein                   | n/a             | 54 m <sup>2</sup> | 6.720 €                                  |
| 4          | 10/22                       | Berg am Laim    | 1979-1983 | Nein                   | 1. OG           | 61 m <sup>2</sup> | 6.483 €                                  |
| 5          | 08/22                       | Berg am Laim    | 1979-1983 | Nein                   | EG              | 77 m <sup>2</sup> | 6.763 €                                  |
| 6          | 04/22                       | Berg am Laim    | 1979-1983 | Nein                   | 2. OG           | 70 m <sup>2</sup> | 8.281 €                                  |
| 7          | 03/22                       | Berg am Laim    | 1984-1985 | ja                     | 5. OG           | 41 m <sup>2</sup> | 7.497 €                                  |

### 6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Preissteigerungstrend: Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt, was insbesondere auf die positive Wirtschaftsentwicklung, die Zuwanderung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen ist.

Ukraine-Krise, Inflation: Die Auswirkungen der Ukraine-Krise (u.a. Anstieg Energie- und Baukosten) und die Folgen der Zinserhöhungen der Europäischen Zentralbank, ausgelöst durch die höchste Inflation seit Jahrzehnten, hat einen deutlichen Druck auf die Immobilienpreise ausgeübt.

Preisrückgang: Die Preise sind in allen Immobiliensegmenten zurückgegangen. Dies gilt auch für den Großraum München, wo die Preise in den Vorjahren überdurchschnittlich stark gestiegen waren. Dabei muss klargestellt werden, dass die Zinsen den größten Einfluss auf die Preisrückgänge haben (Nahezu Verdreifachung der Zinsbelastung).

- Auswirkungen GEG: Es kommt die Besonderheit hinzu, dass die Diskussionen bezüglich des kommenden Gebäudeenergiegesetzes viele Käufer verunsichert haben. Gerade die Nachfrage nach ETW in älteren Gebäuden, die noch nicht energetisch saniert worden sind, ging weiter zurück.
- Vorgehensweise: Die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise müssen an das Preisniveau zum Stichtag angeglichen werden. Dabei ist zu beachten, dass sich die Preise nach dem Kriegsausbruch zuerst seitwärts entwickelten. Ab dem 3. Quartal 2022 sind die Preisen dann kontinuierlich zurückgegangen. Die Zahl angebotener ETW stieg analog.
- Hinweis: Diese Angebotsausweitung von etwa 40 % ist eine Sonderentwicklung, die zum ersten Mal seit etwa 30 Jahren eingetreten ist. Durch die Möglichkeit des Käufers zwischen verschiedenen ETW wählen zu können, verbessert sich naturgemäß seine Verhandlungsposition.
- Herbstsitzung GAA: Der Unterzeichner ist selbst Mitglied im Gutachterausschuss der LHST München. In der Herbstsitzung am 14.11.2023 sind einige aktuelle Daten für das laufende Jahr 2023 vorgestellt worden. In den ersten 3 Quartalen 2023 sind knapp 5.000 ETW im Stadtgebiet verkauft worden. In den Jahren vor der Krise (2014 - 2021) waren es Ø rund 8.000 verkaufte ETW im gleichen Zeitraum.
- Fazit Preisrückgang: Der Preisrückgang muss vom Unterzeichner geschätzt werden. Für die ETW in Ø Wohnlagen in älteren Gebäuden liegt der Preisrückgang bei ca. 10 – 15 %. Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird für die vorliegende Bewertung ein Preisrückgang von je 2,5 % – pro zurückliegendes Quartal (ab Qu. III/22) – für angemessen erachtet.

#### 6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Vergleichsobjekte 1+7: ETW werden im Großraum München meist von Selbstnutzern erworben, die i.d.R. einen merklich höheren Kaufpreis zahlen, als Kapitalanleger. Die Vergleichswohnungen Nr. 1+7 waren zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Der Verkehrswert muss für eine mietfreie Eigentumswohnung ermittelt werden.
- Wertzuschlag: Der Verkaufspreis für die vermieteten Wohnungen ist entsprechend zu erhöhen, Der Wertzuschlag muss geschätzt werden, da keine Miethöhe bekannt ist. Für das Jahr 2022 ist vom GAA eine Ø Wertanpassung von 8 % ermittelt worden, die auch für die beiden vorgenannten Fälle angesetzt wird.

Vergleichsobjekte 4+5: Diese beiden Vergleichswohnungen liegt in unmittelbarer Nähe zur Kreillerstraße und sind einer deutlich höheren Verkehrslärm- und Abgasbelastung ausgesetzt.

Das Bewertungsobjekt liegt dagegen in einer relativ ruhigen Wohnlage an einer sogenannten Fahrradstraße (Anliegerstraße). Es wird ein Wertzuschlag von 10 % angesetzt.

Vergleichsobjekte 1, 2 + 5: Bei diesen Vergleichswohnungen handelt es sich um EG-Wohnungen, die laut empirischen Untersuchungen zu etwas geringeren Quadratmeterpreisen gehandelt werden, als die darüber befindlichen Wohnungen im gleichen Gebäude. Dies ist nur dann nicht der Fall, wenn zur EG-Wohnung eine größere Gartenfläche gehört.

Der Grund für die geringeren Preise liegt u.a. an der etwas höheren Verkehrslärmbeeinträchtigung (u.U. Abgasbelastung), der Beeinträchtigung der Privatsphäre durch die Einsehbarkeit von der Straße – auch durch die Mitbewohner – und der Fußbodenkälte.

Für die Vergleichswohnungen Nr. 1, 2 und 5 im EG wird ein Preiszuschlag von jeweils 3 % geschätzt.

| <u>Nr.</u> | <u>Ausgangswert</u> | <u>Preisanpassg.</u><br><u>3/22 – 4/23</u> | <u>Sonst. Anpassg.</u><br><u>(u.a. Vermiet.)</u> | <u>Anpassung</u><br><u>Gesamt</u> | <u>Angepasster</u><br><u>Kaufpreis</u> |
|------------|---------------------|--|--|-----------------------------------|--|
| 1          | 6.112 €             | - 2,5 %                                    | + 11,0 %   | + 8,5 %                           | 6.632 €/m <sup>2</sup>                 |
| 2          | 6.741 €             | - 2,5 %                                    | + 3,0 %  | + 0,5 %                           | 6.775 €/m <sup>2</sup>                 |
| 3          | 6.720 €             | - 5,0 %                                    | 0,0 %  | - 5,0 %                           | 6.384 €/m <sup>2</sup>                 |
| 4          | 6.483 €             | - 10,0 %                                   | + 10,0 %   | 0,0 %                             | 6.483 €/m <sup>2</sup>                 |
| 5          | 6.763 €             | - 12,5 %                                   | + 13,0 %   | + 0,5 %                           | 6.797 €/m <sup>2</sup>                 |
| 6          | 8.281 €             | - 12,5 %                                   | 0,0 %  | - 12,5 %                          | 7.246 €/m <sup>2</sup>                 |
| 7          | 7.497 €             | - 12,5 %                                   | + 8,0 %  | - 4,5 %                           | 7.160 €/m <sup>2</sup>                 |

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

- Spannbreite:** Die an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichspreise weisen eine relativ homogene Struktur auf und liegen in einer Spannbreite von 6.384 – 7.246 €/m<sup>2</sup>.
- Sonstige Kennzahlen:** Der Median ist mit 6.775 €/m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die Standardabweichung liegt bei 300 €/m<sup>2</sup>. Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient von lediglich 4,4 %.
- Fazit:** Aufgrund der Vergleichspreisstruktur wird der arithmetische Mittelwert in Höhe von 6.782 €/m<sup>2</sup>, als Ausgangswert, für die weitere Wertermittlung herangezogen.
- Preise Apartments:** In München werden Apartments und kleinere Wohnungen zu etwas höheren Preisen gehandelt, als größere Wohnungen mit ansonsten vergleichbaren Merkmalen.
- Wohnungsgröße:** Für die Wertermittlung ist deshalb noch der Umstand zu würdigen, dass die gegenständliche ETW mit 42 m<sup>2</sup> WFL deutlich kleiner ist, als die durchschnittliche Vergleichswohnung mit 59 m<sup>2</sup> WFL.
- Empirische Daten:** Für Neubauwohnungen liegen empirisch ermittelte Daten vor. Im Jahr 2022 sind für Neubauwohnungen in durchschnittlichen und guten Wohnlagen Münchens die folgenden Quadratmeterpreise erzielt worden, die nach Wohnungsgrößen ausgewertet worden sind.

| <u>Wohnungsgröße</u>    | <u>Anzahl</u> | <u>Ø WFL</u>      | <u>Mittelwert</u>       |
|-------------------------|---------------|-------------------|-------------------------|
| < 45 m <sup>2</sup>     | 91            | 35 m <sup>2</sup> | 12.500 €/m <sup>2</sup> |
| >45 – 65 m <sup>2</sup> | 126           | 55 m <sup>2</sup> | 11.700 €/m <sup>2</sup> |
| >65 – 90 m <sup>2</sup> | 162           | 77 m <sup>2</sup> | 11.350 €/m <sup>2</sup> |

- Fazit:** Der Unterzeichner geht aus Erfahrungswerten davon aus, dass sich eine ähnliche Wertrelation bei Bestandswohnungen ergibt und schätzt den erforderlichen Zuschlag auf 5 %.

**Wert €/m<sup>2</sup> WFL:**  $6.782 \text{ €/m}^2 \times 1,05 =$  7.121 €/m<sup>2</sup>

- Vorläufig. Vergleichswert:** In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche für die gegenständliche Eigentumswohnung Nr. 32 mit 42 m<sup>2</sup> ermittelt. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

$42 \text{ m}^2 \times 7.121 \text{ €/m}^2 =$  299.082 €  
 rund 300.000 €

## 6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3: *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.*

Ausgangslage: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage, die sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand befindet. Die Erhaltungsrücklage ist – aus Sicht des Unterzeichners – angemessen dotiert.

Für den Bereich des Sondereigentums wurde – aufgrund der nicht möglichen Besichtigung – ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und ein durchschnittlicher baulicher Zustand – unterstellt.

Fazit: Ansatzpunkte für eine zusätzliche Wertanpassung im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind nicht erkennbar. Der vorläufige Vergleichswert entspricht dem Verfahrenswert bzw. Verkehrswert.

## 6.7 Vergleichswert für die Wohnung Nr. 32

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die Wohnung Nr. 32 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des Ø baulichen Zustands im Bereich Gemeinschafts- und Sondereigentum, der Prämisse – mietfreie Wohnung – und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag im November 2023 mit 300.000 € festgesetzt.

Anmerkung: Für die Festsetzung des Vergleichswertes der Eigentumswohnung muss noch ein Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz (Sondernutzungsrecht) addiert werden (siehe Punkt 7).

## 7. Vergleichswert TG-STP auf Duplex-Parker Nr. 32

### 7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes

- TG-STP Nr. 32: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist der untere Stellplatz auf dem Duplexparker Nr. 32 in einer Tiefgarage unter den Außenanlagen (siehe Punkt 4.4).
- Einflussfaktoren: Die Wertigkeit von Tiefgaragenstellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen bzw. Teileigentumseinheiten. Der in Punkt 6 ermittelte Vergleichspreis für die gegenständliche Eigentumswohnung liegt mit rund 7.121 €/m<sup>2</sup> leicht unter dem Ø Preis für eine Bestandswohnung.
- Öffentlicher Parkraum: Der zweitwichtigste Einflussfaktor ist die Situation im öffentlichen Parkraum, die aufgrund der hohen Einwohnerdichte im näheren Umfeld als schwierig einzustufen ist.
- ÖPNV: Die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist im vorliegenden Fall als gut zu werten.

### 7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze

- Seltene Einzelverkäufe: Tiefgaragenstellplätze werden selten separat veräußert, da sie normalerweise zusammen mit einer Eigentumswohnung oder einer Teileigentumseinheit gekauft werden. In Berg am Laim sind die folgenden TG-STP separat verkauft worden.

| <u>Nr.</u> | <u>Verkauf</u> | <u>Wohnlage</u> | <u>Art</u> | <u>KP rd.</u> |
|------------|----------------|-----------------|------------|---------------|
| 1          | 03/23          | Berg am Laim    | Duplex-STP | 18.000 €      |
| 2          | 11/22          | Berg am Laim    | Duplex-STP | 15.000 €      |
| 3          | 07/22          | Berg am Laim    | Duplex-STP | 24.000 €      |

- Zum Vergleich: Im Stadtgebiet München sind laut Jahresbericht 2022 Duplex-STP in einer Spannbreite von 13.500 – 42.000 € verkauft worden, bei einem Mittelwert von 24.500 €. Die höchsten Preise werden naturgemäß in zentrale Wohnlagen erzielt wie bspw. Schwabing.

7.3 Vergleichswert für Stellplatz auf Duplexparker Nr. 32

|                          |   |
|--------------------------|---|
| Vergleichsanalyse:       | Aus den direkten Verkäufen von Duplex-Stellplätzen in Berg am Laim errechnet sich ein Wert von rund 19.000 €, der unter dem durchschnittlichen Verkaufspreis dieser Stellplätze im Stadtgebiet liegt, was plausibel erscheint.  |
| Tiefgaragensanierung:    | Die gegenständliche Tiefgarage ist gerade umfassend saniert worden (siehe Ausführungen in Punkt 4.4). Es ist davon auszugehen, dass es noch viele Tiefgaragen aus der gegenständlichen Baujahrklasse gibt, bei denen noch eine Sanierung aussteht. Dies ist tendenziell werterhöhend zu berücksichtigen.      |
| Wertfaktoren Stellplatz: | Für den unteren Stellplatz wird i.d.R. ein etwas geringerer Preis gezahlt, wie für den oberen Stellplatz. Hinzu kommt die geringe Einfahrtshöhe und geringe Breite des Stellplatzes. Diese Problematik ist allerdings auch bei vielen anderen Duplexstellplätzen aus dieser Baujahrklasse gegeben.            |
| Wertfestsetzung:         | Unter Berücksichtigung der vorliegenden Verkäufe, der Situation im öffentlichen Parkraum, der gerade erfolgten Tiefgaragensanierung, der geringen Breite und Einfahrtshöhe und der sonstigen wertrelevanten Faktoren, wird der Vergleichswert für den TG-STP auf Duplexparker Nr. 32, mit 20.000 € geschätzt. |

7.4 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 32

|                        |   |                  |
|------------------------|---|------------------|
| Vergleichswert ETW 32: | Vergleichswert Wohnung Nr. 32:          | 300.000 €        |
|                        | Vergleichswert TG-STP Nr. 32:           | <u>20.000 €</u>  |
|                        | Vergleichswert Eigentumswohnung Nr. 22: | <u>320.000 €</u> |

|                  |   |
|------------------|---|
| Wertfestsetzung: | Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 32 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Grundrisslösung, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, des Ø baulichen Zustands im Bereich Gemeinschafts- und Sondereigentum, der Prämisse – mietfreie Wohnung –, des Sondernutzungsrechts an einem Duplexstellplatz und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag im November 2023 mit 320.000 € festgesetzt. |
|------------------|---|

## 8. Zusammenfassung und Verkehrswert (Marktwert)

- Definition: *"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB*
- Bewertungsobjekt: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung nebst TG-STP in dem östlich des Münchner Stadtzentrums gelegenen Stadtteil Berg am Laim.
- Anmerkung: Ob die Wohnung derzeit vermietet ist, konnte nicht ermittelt werden. Für die vorliegende Bewertung wurde eine mietfreie Wohnung unterstellt.
- Wohnlage: Die gegenständliche Eigentumswohnung liegt in einer relativ ruhigen Wohnlage mit guter Infrastruktur in dem Wohnviertel zwischen der Kreillerstraße und der Truderinger Straße. Die Wohnlage ist – insgesamt betrachtet – als durchschnittlich einzustufen.
- ETW-Anlage: Die ETW-Anlage besteht aus einem Gebäude (Hochhaus) aus dem Baujahr 1984 mit 56 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 52 Stellplätzen. Die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert. Der Energieverbrauchskennwert liegt bei 145 kWh.
- ETW Nr. 32: Gegenstand der Wertermittlung ist eine 2-Zimmer-Wohnung (ein Zimmer kleiner 10 m<sup>2</sup>) mit Küche, Bad, Abstellraum und Balkon im 4. OG. Die Wohnfläche ist mit 42 m<sup>2</sup> ermittelt worden. Die Grundrisslösung ist als durchschnittlich eingestuft worden.
- Hinweis: Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gegenständliche Eigentumswohnung **nicht** von innen besichtigt werden konnte.
- Bewertungsprämisse: Aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung ist für die Bewertung unterstellt worden, dass sich der Bereich des Sondereigentums in einem durchschnittlichen baulichen Zustand befindet.
- TG-STP: Es handelt sich um den unteren Stellplatz auf einem Duplexparker mit relativ geringer Höhe (1,50 m).

Bewertungsverfahren: Der Verkehrswert wurde – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet und mit einem Vergleichswert von 320.000 € ermittelt.

Verkehrswert ETW: Am Wertermittlungstichtag 10. November 2023 wird für den 145,5 / 10.000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 418/16, Gemarkung Berg am Laim, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 32 nebst Kellerraum und dem Sondernutzungsrecht an dem unteren Stellplatz auf dem Duplexparker Nr. 32 (Hansjakobstraße 115, 81825 München), - unter der Berücksichtigung der vorangestellten Prämissen – mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

**320.000 €**

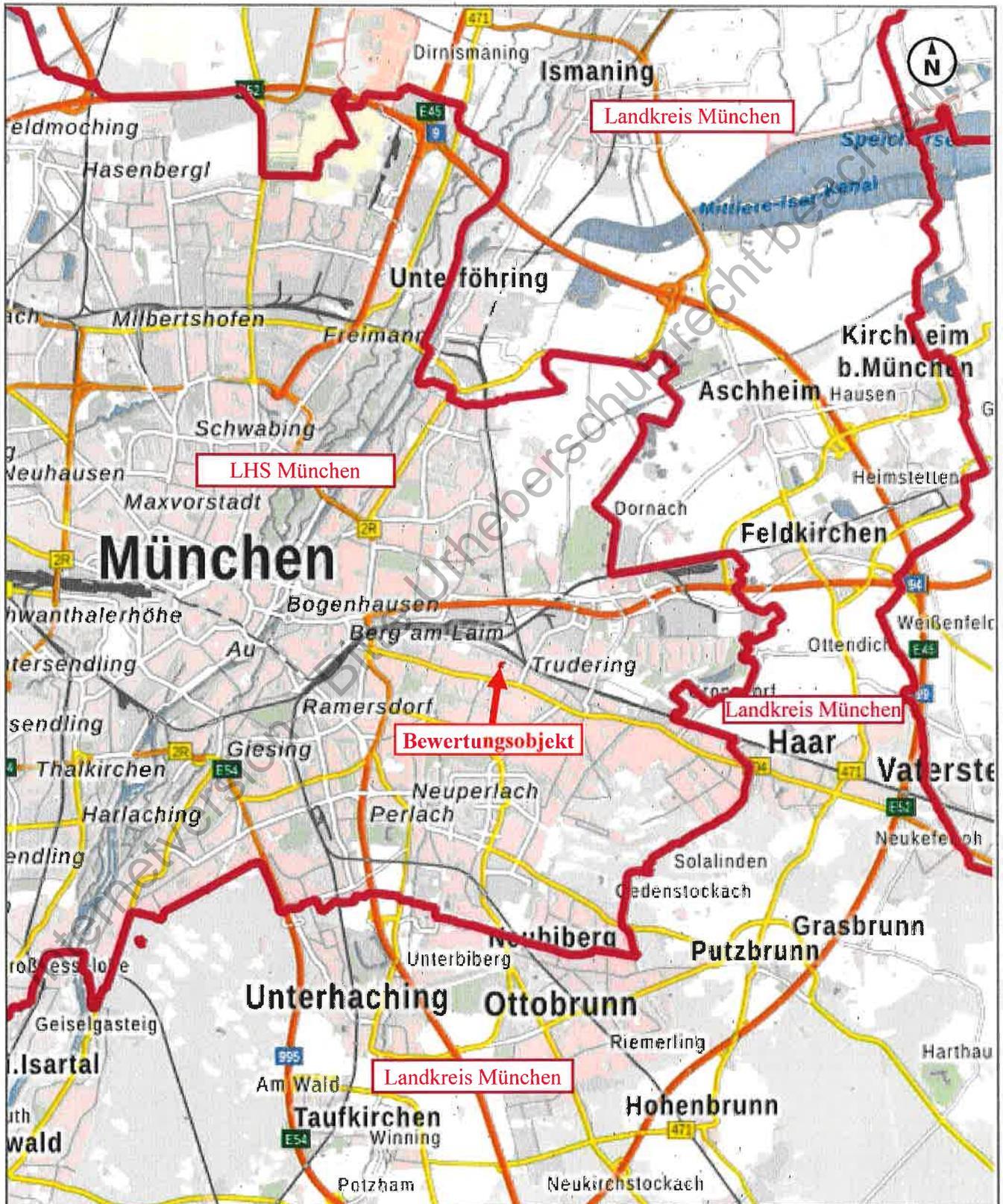
(in Worten: dreihundertzwanzigtausend Euro)  
als angemessen begutachtet.

München, den 14. Dezember 2023

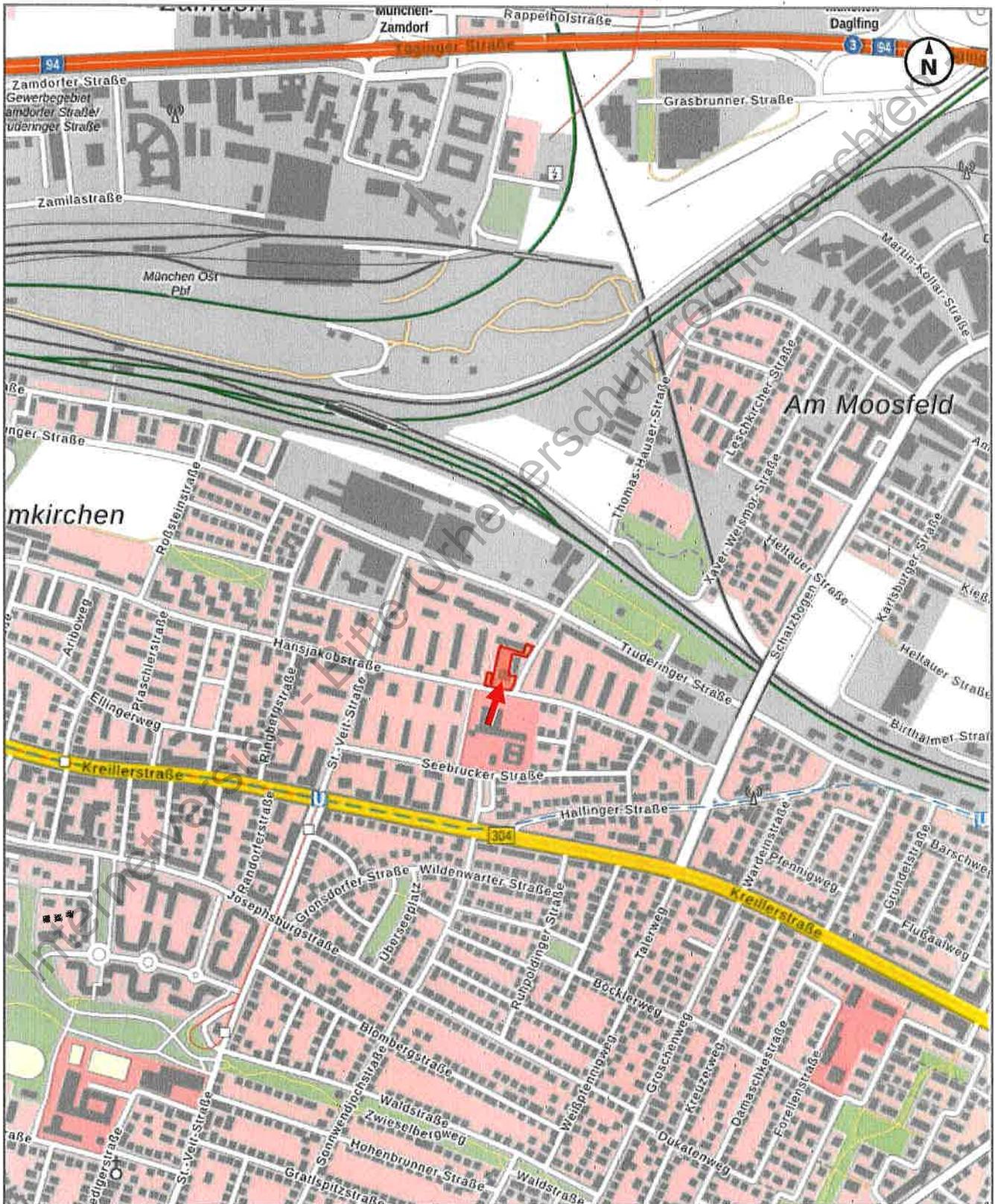
Besichtigt und erstellt durch:

Harald Pesch

Landkartenausschnitt Landeshauptstadt München mit angrenzenden Landkreisen  
(Maßstab  $\approx 1 : 100.000$ )



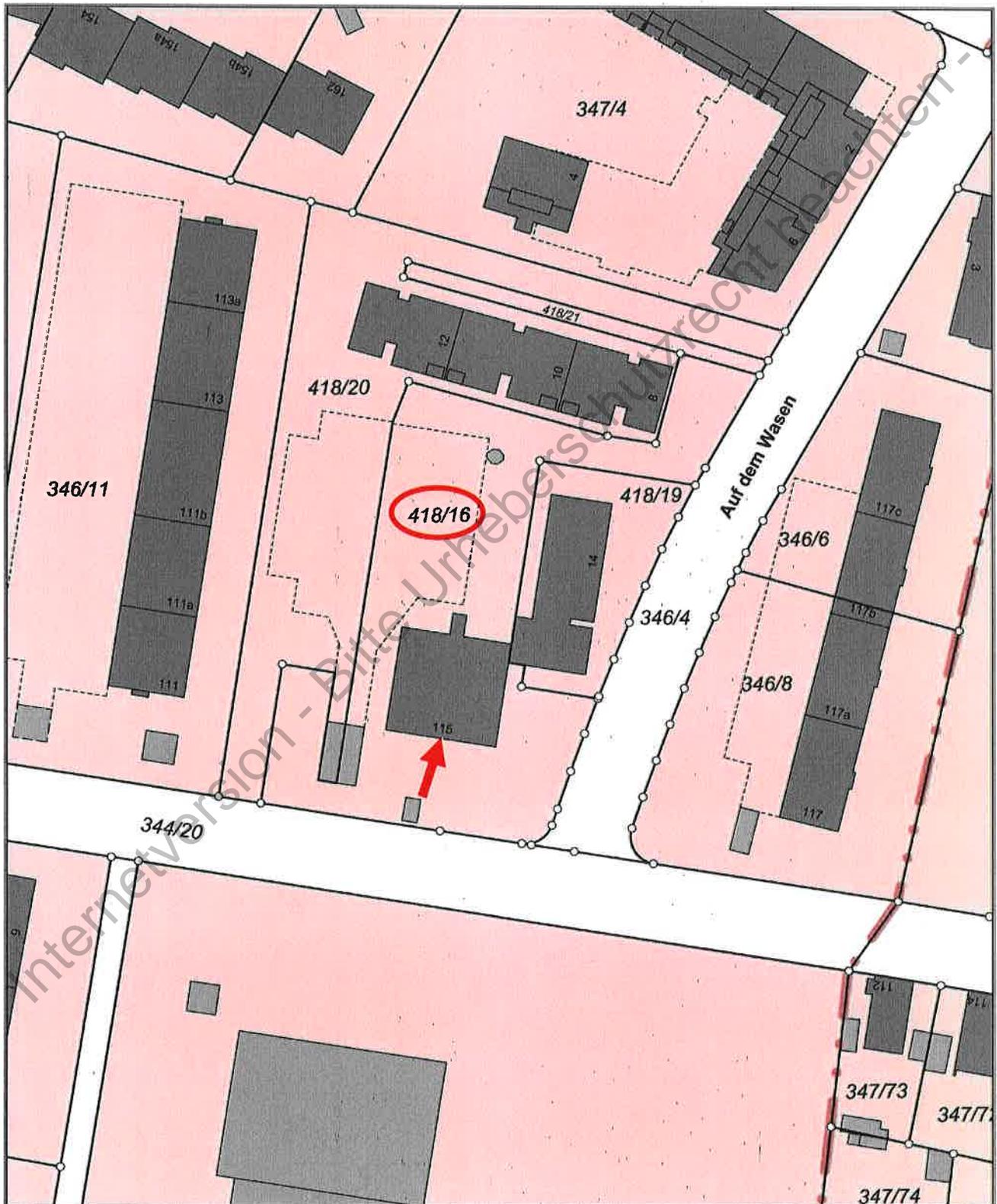
### Stadtplanausschnitt von München mit dem Stadtteil Berg am Laim (M ≈ 1 : 10.000)



Luftbild von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(Maßstab  $\approx 1 : 1.250$ )



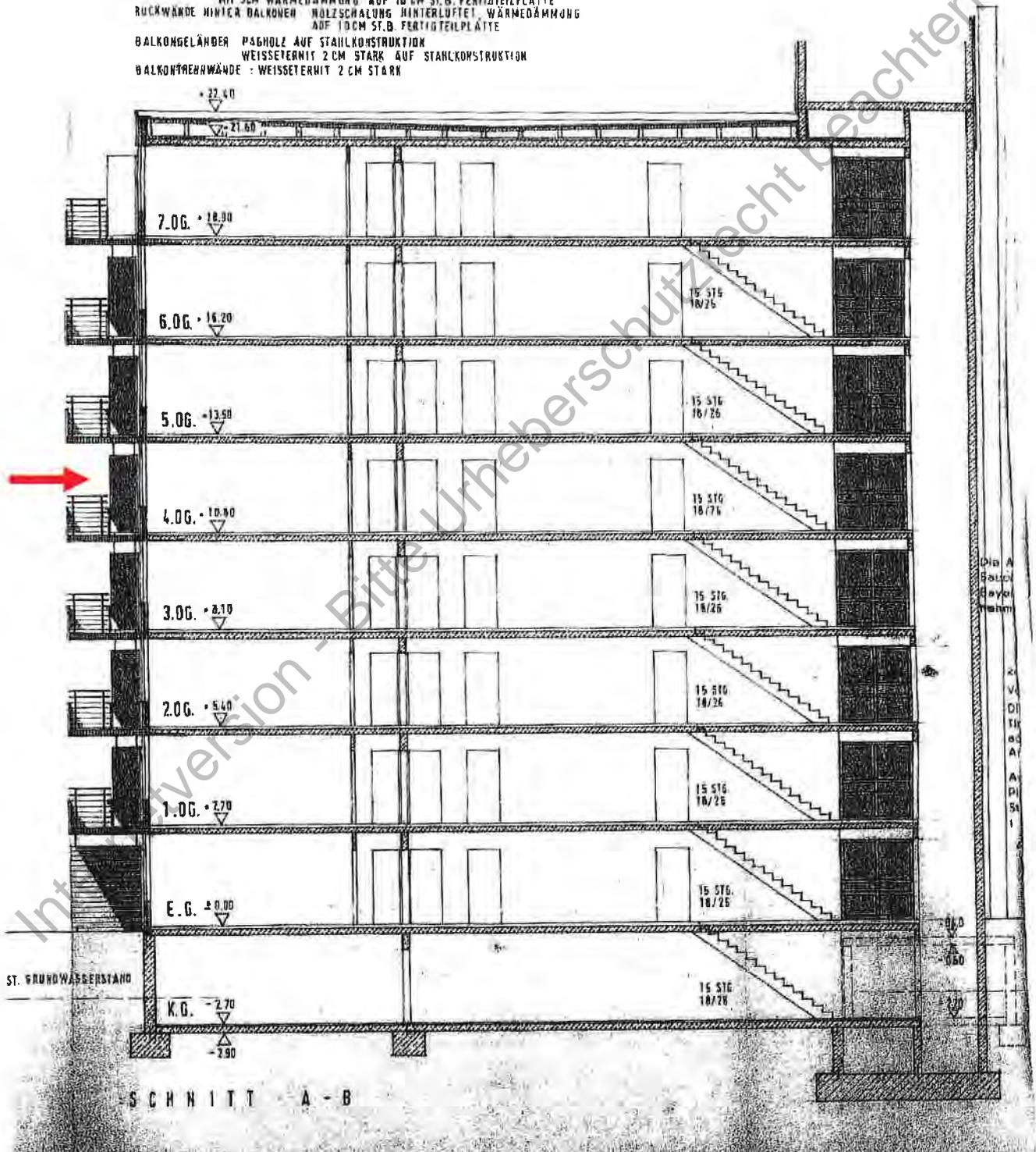
Lageplan von der Bayerischen Vermessungsverwaltung  
(M ≈ 1 : 1.000)



### Schnitt A - B des Gebäudes Hansjakobstraße 115; die ETW Nr. 32 befindet sich im 4. Obergeschoss (M ≈ 1 : 160)

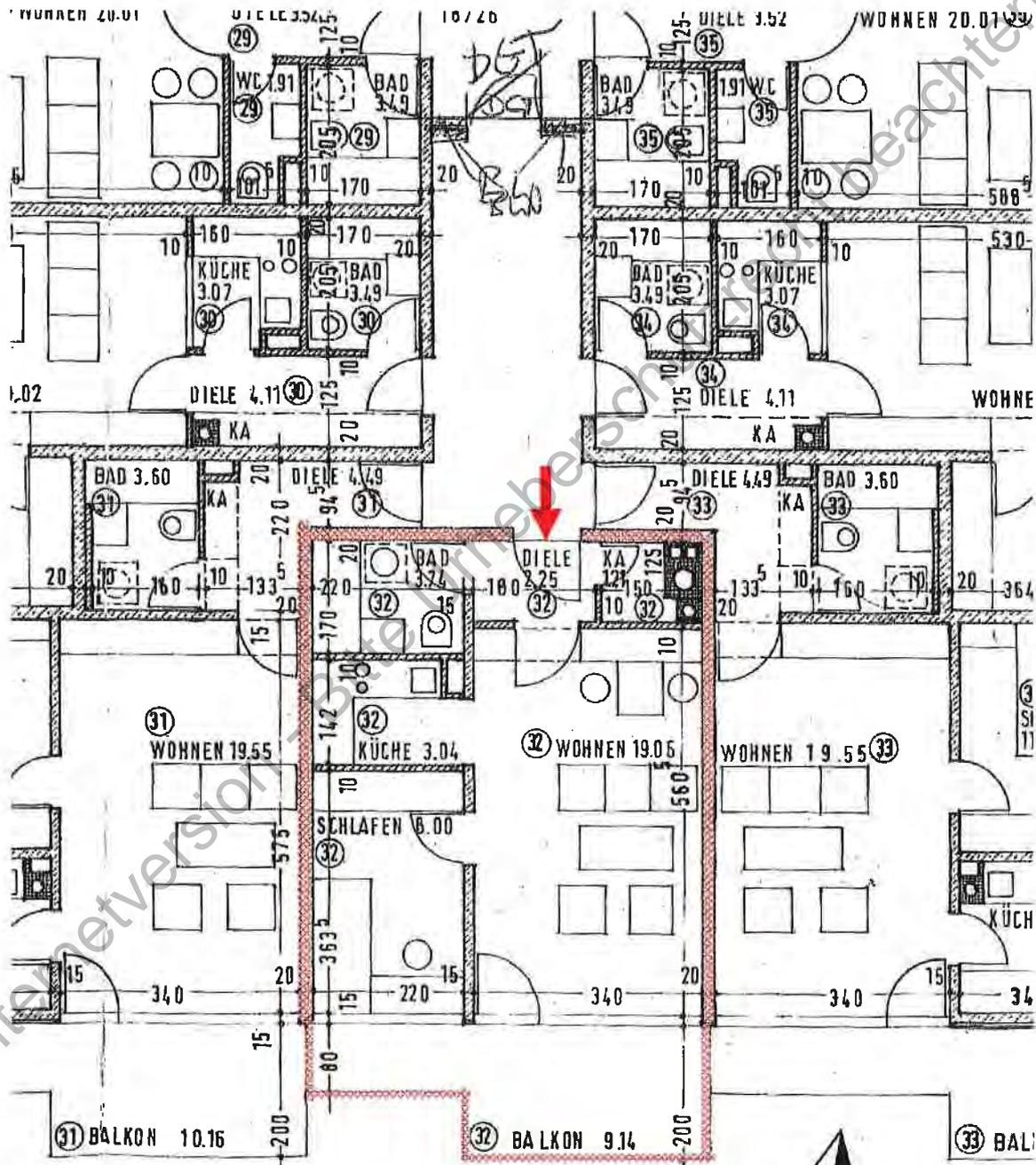
KIESPRESSDACH  
DACHSTUHL NICHT BRENNBAR ERTEX ODER ÄHNLICHES  
WÄRMEDÄMMUNG  
DACHRAND HERFORDER DACHKANTEN WEISS  
AUSSENWÄNDE DÜBELNER VOLLWÄRMESCHÜTTZ 8 WERKVERBUND  
MIT 5CM WÄRMEDÄMMUNG AUF 10CM ST.B. FERTIGTEILPLATTE  
RÜCKWÄNDE HINTER BALKONEN HOLZSCHALUNG HINTERLÜFTET WÄRMEDÄMMUNG  
AUF 10CM ST.B. FERTIGTEILPLATTE  
BALKONGELÄNDER PÄSSELHOLZ AUF STAHLKONSTRUKTION  
WEISSETERMIT 2 CM STARK AUF STAHLKONSTRUKTION  
BALKONTRENNWÄNDE : WEISSETERMIT 2 CM STARK

KIESPRESSDACH MIT

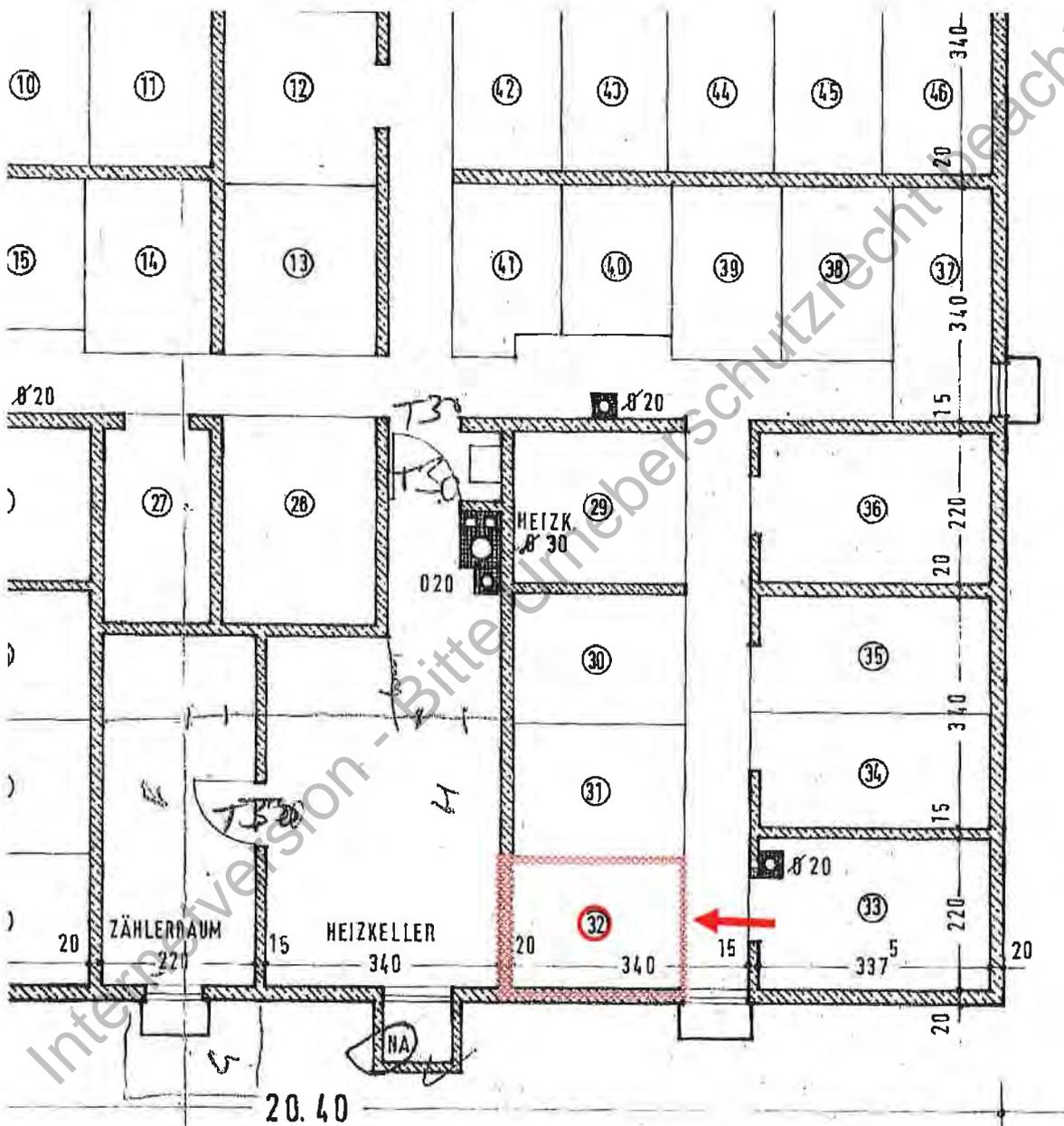


SCHNITT A - B

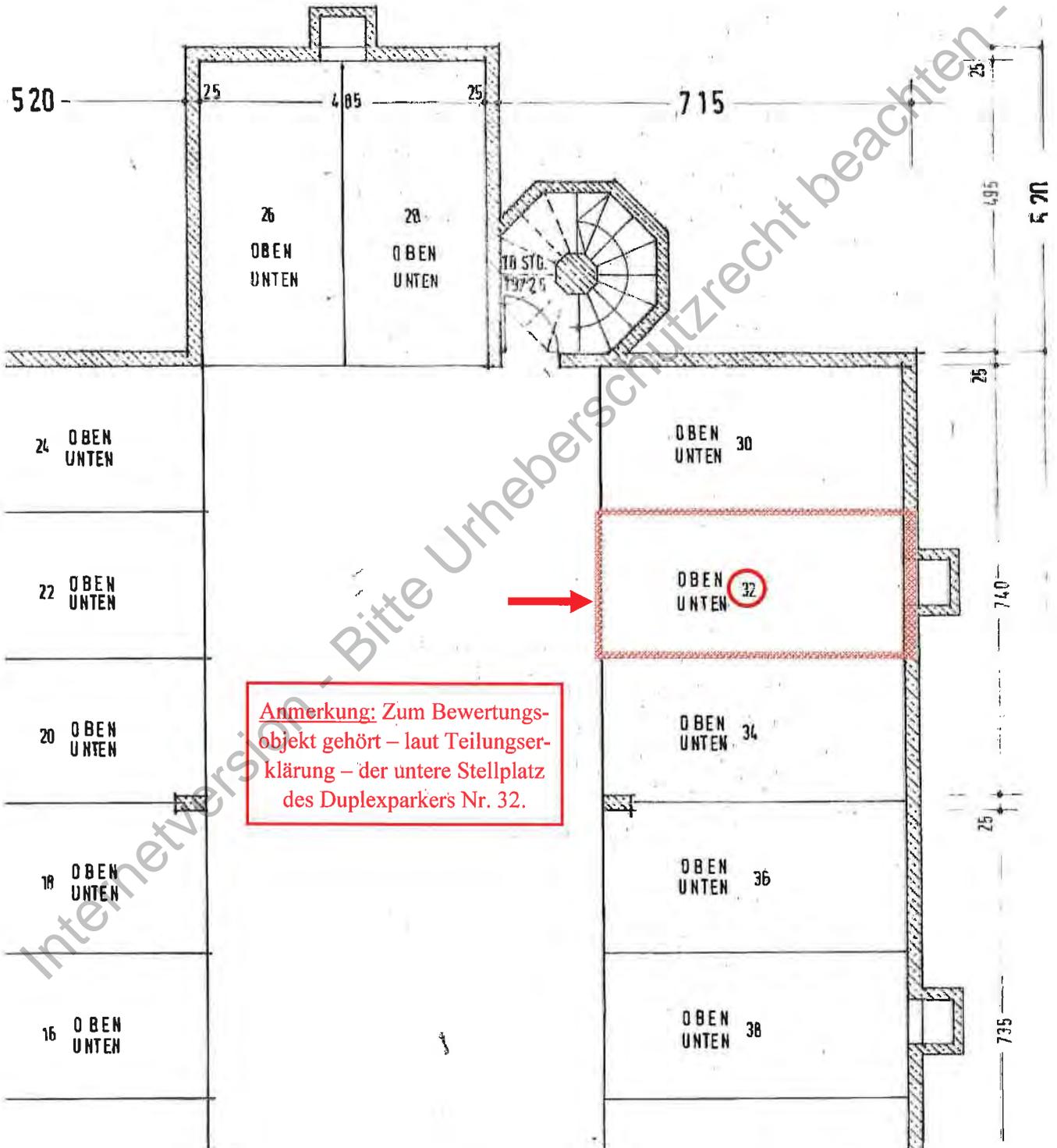
### Grundriss Eigentumswohnung Nr. 32 im 4. Obergeschoss (M ≈ 1 : 100)



Grundriss Kellergeschoss  
mit dem Abstellraum Nr. 32  
(M ≈ 1 : 100)



Grundriss Tiefgarage mit dem  
Duplexparker Nr. 32  
(M ≈ 1 : 100)





Blick in die Hansjakobstraße in Richtung Osten;  
die ETW-Anlage liegt an der Nordseite (s. Pfeil)



Süd- und Westseite des Hochhauses  
Hansjakobstraße 115



Nahansicht Südseite des Gebäudes; die ETW Nr. 32  
befindet sich im 4. OG (siehe Pfeile)



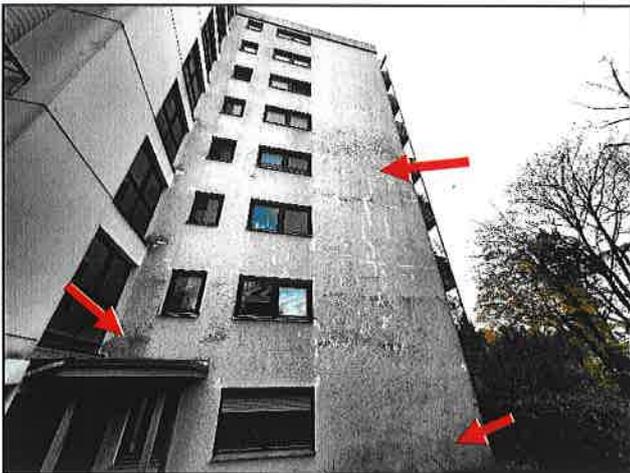
Zugang zum Hauseingang an der  
Nordseite des Gebäudes



Nordseite des Gebäudes; Hauseingang siehe Pfeil;  
der Aufzugsschacht ist außen angebaut



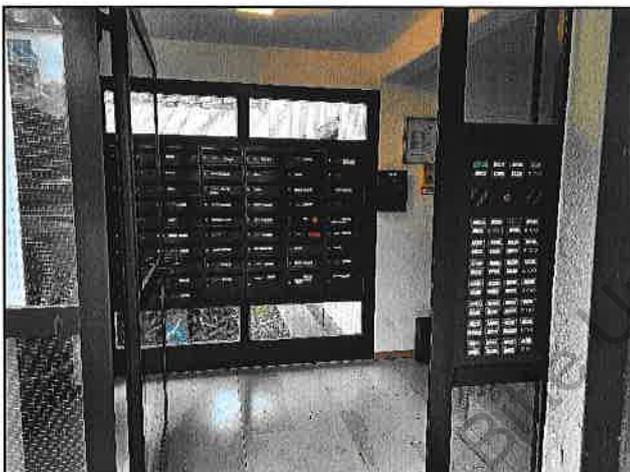
Die Außenanlagen der ETW-Anlage sind  
parkähnlich angelegt worden.



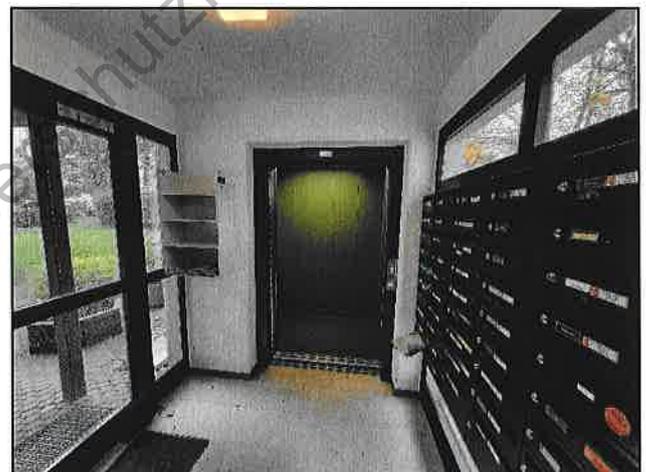
Nahansicht nördliche Fassade  
mit Verfärbungen



Nahansicht Hauseingang.



Blick in das Foyer mit innenliegender  
Briefkastenanlage



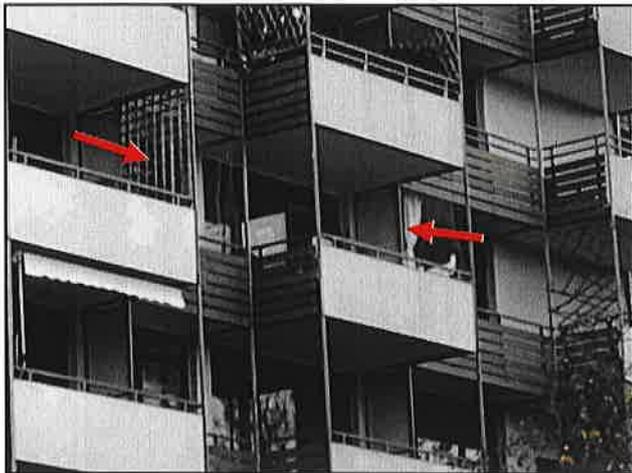
Blick in Richtung Aufzug, der im Jahr 2018  
umgebaut und modernisiert wurde



Blick v. Aufzug im 4. OG in Richtung Treppenhaus;  
geradeaus befindet sich der Zugang z. südlichen Flur



Südlicher Flur im 4. OG; Wohnungseingangstür  
zur Eigentumswohnung Nr. 32 siehe Pfeil



Nahansicht der Eigentumswohnung Nr. 32  
im 4. OG von der Straße aus



Blick auf die Zufahrtssituation zu den beiden  
Tiefgaragen; nur die rechte Tiefgarage gehört zu  
der gegenständlichen ETW-Anlage (s. Pfeil)



Blick von der Tiefgaragenzufahrt in die frisch  
sanierte Tiefgarage (2022); der Duplexparker  
Nr. 32 befindet sich hinten rechts (siehe Pfeil)



Nahansicht Duplexparker Nr. 32; zur ETW  
Nr. 32 gehört laut Teilungserklärung  
der untere Stellplatz