

ANTONIO DOMENICO MARGHERITO

von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern

öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger

für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Diplom Sachverständiger (DIA)

Fachwirt der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft (IHK)

Mitglied der Gutachterausschüsse im Bereich der Landeshauptstadt München und des Landkreises München
sowie im Bereich des Landkreises Bad Tölz - München



GUTACHTEN

im Auftrag des Amtsgerichts München, Aktenzeichen: **1540 K 125/2023**,
über den Verkehrswert (Marktwert) der



2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 mit ca. 58 m² Wohnfläche im 1. Obergeschoss links
samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 176 mit ca. 3 m² Nutzungsfläche, verbunden mit
dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19,

im Anwesen Kafkastraße 18 in 81737 München, Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag:

22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)

Gutachten Nr.: 24-1081 vom 29. April 2024
Mehrfertigung

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeine Grundlagen	3
1.1 Auftraggeber	3
1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e	3
1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag	3
1.4 Arbeitsunterlagen	4
1.5 Ortsbesichtigung	4
1.6 Erhebungen	5
1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben	6
2.0 Objektbeschreibung	10
2.1 Lage	10
2.1.1 Makrolage	10
2.1.2 Mikrolage	11
2.2 Grundbuch	13
2.3 Grundstück	17
2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten	18
2.5 Baurechtliche Situation	19
2.6 Bauliche Anlagen	20
2.7 Wohnung Nr. 176	22
2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)	25
2.9 Marktentwicklung	25
2.10 Zusammenfassung und Beurteilung	27
3.0 Bewertungskriterien	30
3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens	30
3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten	32
4.0 Vergleichswert	33
4.1 Wohnung Nr. 176	33
4.2 Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19	35
4.3 Vorläufiger Vergleichswert	37
5.0 Verkehrswert	38

Anlagen:

Übersichtskarte von München, Maßstab ca. 1:75.000
Stadtplanausschnitt, Maßstab ca. 1:10.000
Luftbildaufnahme, Maßstab ca. 1:5.000
Lageplan, Maßstab ca. 1:2.500
Grundrisse, Sauna/Schwimmbad
Aufteilungsplan, Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 19
Aufteilungsplan, Kellergeschoss mit Kellerabteil Nr. 176
Aufteilungsplan, 1. Obergeschoss mit 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176
Bestandsplan, 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176
Eingabepan, Ansichten von Osten, Süden und Westen
Fotos in Kopie vom 22.02.2024

1.0 Allgemeine Grundlagen

1.1 Auftraggeber

Nachfolgendes Sachverständigengutachten wird im Auftrag des Amtsgerichts München, Vollstreckungsgericht, Infanteriestraße 5 in 80325 München, erstellt.

1.2 Zweck der Wertermittlung/Wertermittlungsobjekt/e

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwert) i. S. d. § 194 BauGB der

2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 im 1. Obergeschoss links mit ca. 58 m² bewertungstechnischer Wohnfläche, bestehend aus Wohnzimmer, Schlafzimmer, Küche und Abstell-, Duschbad, Diele sowie Westloggia mit rd. 6 m² Grundfläche samt dazugehörigem Kellerabteil Nr. 176 mit ca. 3 m² Nutzungsfläche laut Aufteilungsplan, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19,

im Anwesen Kafkastraße 18 in 81737 München, Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach,

unter Beachtung der unter Ziffer 1.7 genannten Bewertungsgrundlagen und Maßgaben.

Die Verkehrswertermittlung dient zur Vorbereitung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft, Geschäftsnummer: 1540 K 125/2023, gemäß Anordnungsbeschluss vom 07.12.2023.

1.3 Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag

Der Wertermittlungsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich die Wertermittlung bezieht und der für die Ermittlung der allgemeinen Wertverhältnisse maßgeblich ist. Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgeblich ist.

Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag ist der 22.02.2024 (Tag der Ortsbesichtigung).

1.4 Arbeitsunterlagen

- Anordnungsbeschluss vom 07.12.2023, beglaubigt
- Grundbuchauszug, Amtsgericht München, Grundbuch von Perlach (Wohnungsgrundbuch), Blatt 14177 vom 05.10.2023, beglaubigt
- Auszug aus der Teilungserklärung URNr. 4553 vom 19.10.1973, in Kopie
- Auszug aus dem Aufteilungsplan Nr. 25507/73 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.06.1973 mit Grundrissen Tiefgarage, Keller- und 1. Obergeschoss, in Kopie
- Auszug aus dem Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk 27.06.1973 mit Ansichten von Osten, Süden und Westen, als PDF-Datei
- Grundriss Sauna/Schwimmbad, als PDF-Datei
- Auszug aus der Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 26.11.2008 bis 14.06.2023, als PDF-Datei
- Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 06.09.2018, als PDF-Datei
- Auszug aus der Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 176 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 vom 09.05.2023, als PDF-Datei
- Auszug aus dem Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 176 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 vom 19.10.2022, als PDF-Datei
- Immobilienmarktberichte des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München,
- Auskunft aus der Kaufpreissammlung vom 29.02.2024
- Eigene Datensammlung des Sachverständigen sowie das Internet
- Aufzeichnungen des Sachverständigen bei der Ortsbesichtigung
- Luftbild, Kataster-/Übersichts-/Ortsplan
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV)
- Wohnflächenverordnung (WoFIV) zur Berechnung der Wohnflächen
- DIN 277
- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)
- Fachliteratur zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken (Kleiber-digital u. a.)

1.5 Ortsbesichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Bewertungsobjekte a) und b) sowie exemplarisch eines Teils des Gemeinschaftseigentums und der Außenanlagen erfolgte am 22.02.2024 durch den öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen Antonio D. Margherito.

Durch das Objekt führten beide Eigentümer zu ½.

Einige anlässlich der Besichtigung angefertigte Außenaufnahmen sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt. Innenaufnahmen sind nicht beigelegt, da einer Veröffentlichung nicht zugestimmt wurde.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen, Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen sowie Funktionsprüfungen haustechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt. Alle Feststellungen des Sachverständigen erfolgten durch Inaugenscheinnahme (rein visuelle Untersuchung).

1.6 Erhebungen

Im Amtsgericht München, Grundbuchamt, wurden Teilungsplankopien gefertigt und die Teilungserklärung URNr. 4553 vom 19.10.1973 auszugsweise kopiert.

Hinsichtlich der baurechtlichen Gegebenheiten wurden bei der Landeshauptstadt München, Referat für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission LBK), Recherchen vorgenommen.

Ferner wurden von der zuständigen Hausverwaltung (teils auszugsweise)

- der Eingabeplan mit Genehmigungsvermerk 27.06.1973 mit Ansichten von Osten, Süden und Westen,
- der Grundriss Sauna/Schwimmbad,
- die Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 26.11.2008 bis 14.06.2023,
- der Energieausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) zum Energieverbrauch des Anwesens vom 06.09.2018,
- die Jahresabrechnung 2022 für den Zeitraum 01.01.2022 bis 31.12.2022 für Wohnung Nr. 176 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 vom 09.05.2023 sowie
- der Wirtschaftsplan 2023 für den Zeitraum 01.01.2023 bis 31.12.2023 für Wohnung Nr. 176 und Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 vom 19.10.2022

beschafft.

Beim zuständigen Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München wurden Erhebungen bezüglich der Kaufpreise durchgeführt.

Darüber hinaus erfolgte eine Recherche in der eigenen Datensammlung des Sachverständigen sowie im Internet.

1.7 Bewertungsgrundlagen und Maßgaben

Das Gutachten wurde ausschließlich für den angegebenen Zweck gefertigt und ist urheberrechtlich geschützt (§1 (1) UrhG). Die Nutzung des Gutachtens ist nur im Rahmen der Rechtspflege (§ 45 UrhG) in dem Verfahren gestattet, das dem Gutachtenauftrag zugrunde liegt. Die enthaltenen Daten, Karten, Lage-/Baupläne, Luftbilder, etc. sind urheberrechtlich geschützt und dürfen nicht aus dem Gutachten separiert oder einer anderen Nutzung zugeführt werden.

Die Obliegenheit des Sachverständigen und seine Haftung für die korrekte Ausführung seiner beruflichen Tätigkeit besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und der genannten Zweckbestimmung, eine Haftung gegenüber Dritten ist ausgeschlossen.

Dritte, die beabsichtigen, auf der Grundlage dieser Wertermittlung Vermögensdispositionen zu treffen, werden auf Folgendes hingewiesen:

Zur Vermeidung der Gefahr von Vermögensschäden müssen Dritte die Wertermittlung in Bezug auf ihre Interessenslage auf Vollständigkeit und Richtigkeit überprüfen, bevor sie über ihr Vermögen disponieren.

Abweichend von der Verkehrswertdefinition gemäß § 194 BauGB und den Bestimmungen der ImmoWertV wird der Verkehrswert im Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich für den fiktiv unbelasteten, geräumten und mietfreien Zustand des/r gegenständlichen Bewertungsobjekte/s ermittelt. Auftragsgemäß wurde der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) sowie der potenzielle Zusatzwert einer (eventuell) vorhandenen Photovoltaikanlage bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Der Sachverständige ist von der Offenlegung von Befundtatsachen freigestellt.

Zum Wertermittlungstichtag wird ungeprüft unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind.

Die Ermittlung sämtlicher bewertungstechnischer Daten, wie Grund- (GR) und Geschossfläche (GF), wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ), reduzierte Brutto-Grundfläche (BGF_{red}) und Brutto-Rauminhalt (BRI) sowie der Wohn- (WF) und Nutzungsfläche (NUF) bzw. Mietflächen (MF), erfolgte überschlägig in Anlehnung an die DIN 277 und die Wohnflächenverordnung (WoFIV) grafisch aus dem zur Verfügung gestellten Planmaterial, das von den tatsächlichen Gegebenheiten abweichen kann; wo erforderlich, wurde frei geschätzt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend. Für die Übereinstimmung und Richtigkeit mit dem Bestand kann keine Gewähr übernommen werden. Für eine verbindliche und exakte Flächenangabe wäre ein örtliches Aufmaß aller Räumlichkeiten zwingend erforderlich. Hierzu wurde der Sachverständige ausdrücklich nicht beauftragt. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der aus dem Planmaterial ermittelten Flächen zu den tatsächlichen Flächen ist gegebenenfalls eine Neubewertung vorzunehmen.

Grundlage für die Gebäudebeschreibung sind die Erhebungen, die erhaltenen Auskünfte sowie die vorliegenden Bauakten. Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungs- und Ausstattungsmerkmale angegeben, die den soweit optisch erkennbaren Gebäudezustand reflektieren. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die allerdings nicht werterheblich sind.

Alle Feststellungen des Sachverständigen zu Beschaffenheit und Eigenschaften des/r Bewertungsobjekts/e erfolgen im Rahmen der im möblierten Objektzustand durchgeführten Ortsbesichtigung (rein visuelle Inaugenscheinnahme) sowie aufgrund auftraggeberseitiger oder behördlicher Unterlagen und Auskünfte. Die zur Verfügung gestellten bzw. beschafften Unterlagen und Informationen werden als vollständig und zutreffend unterstellt. Auskünfte von Amtspersonen können laut Rechtsprechung nicht als verbindlich gewertet werden. Für die Richtigkeit und Verwendung der Informationen und Angaben kann keine Gewähr übernommen werden.

Der Wert des (eventuell) vorhandenen eingebauten bzw. eingepassten Inventars (Möbel- und Kücheneinbauten, Maschinen, Geräte, Einrichtungen, bewegliche Güter u. ä. m.) wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

Für die vorliegende Bewertung wird die formelle und materielle Rechtmäßigkeit des vorgefundenen Gebäudebestands unterstellt bzw. davon ausgegangen, dass eventuell noch notwendige Genehmigungen für die baulichen Anlagen ohne Werteeinfluss erteilt werden. Für eventuelle Auflagen wird grundsätzlich deren Erfüllung angenommen. Hinweise, die diesen Annahmen widersprechen, liegen nicht vor. Eine Überprüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen u. ä. m.) oder eventueller privatrechtlicher Vereinbarungen zu Bestand und Nutzung des Grund und Bodens erfolgte nicht.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (wie z. B. Heizung, Wasser, Elektro) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird grundsätzlich, wenn nicht besonders vermerkt, deren Funktionsfähigkeit unterstellt. Des Weiteren wird ungeprüft unterstellt, dass keine Bauteile und Baustoffe vorhanden sind, welche möglicherweise eine anhaltende Gebrauchstauglichkeit beeinträchtigen oder gefährden.

Eine fachliche Untersuchung etwaiger Baumängel oder Bauschäden erfolgte nicht. Diese Wertermittlung stellt kein Bausubstanzgutachten dar und erfüllt also nicht den Zweck einer physikalisch-technischen Beurteilung der baulichen Anlagen. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel oder -schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird ausdrücklich auf entsprechende Sachverständige für Baumängel oder -schäden verwiesen.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben worden sind, auf vorgelegten Unterlagen oder auf Vermutungen beruhen. Ebenfalls wurden keine Untersuchungen hinsichtlich eventuell vorhandener schädlicher Materialien (z. B. Asbest, diverse Anstrichstoffe), Schall-, Wärme- und Brandschutz, Schädlingsbefall, Rohrfraß, Bodenverunreinigungen/Altlasten, Elektromog etc. durchgeführt. Derartige Untersuchungen erfordern besondere Fach- und Sachkenntnisse von hierfür qualifizierten Sachverständigen und würden den üblichen Umfang einer Grundstückswertermittlung bei Weitem überschreiten.

Der bauliche und der aktive Brandschutz wurden vom Unterzeichner ebenfalls nicht überprüft. Für eine Überprüfung sind gegebenenfalls Brandschutz-Experten hinzuzuziehen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert einer Immobilie aufgrund zahlreicher Imponderabilien regelmäßig nur annäherungsweise und nicht exakt im Sinne einer mathematischen Genauigkeit ermittelt werden kann. Sowohl die Wahl der Wertermittlungsmethode als auch die Ermittlung selbst unterliegen notwendig wertenden Einschätzungen, die nicht geeignet sind, Gewissheit zu vermitteln, das/die Objekt/e werde/n bei einer Veräußerung genau den ermittelten Wert erzielen. Letztendlich handelt es sich um eine Wertschätzung.

Der Verfasser dieses Gutachtens behält sich für den Fall des Bekanntwerdens neuer, die Aussage beeinflussender Tatsachen das Recht nochmaliger Überprüfung vor.

2.0 Objektbeschreibung

2.1 Lage

2.1.1 Makrolage

Das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet sich im Anwesen Plievierpark 8 - 20, Kafkastraße 4 - 20, in 81737 München, im 16. Stadtbezirk Ramersdorf – Perlach.

Ramersdorf-Perlach, mit einer Fläche von rd. 20 km² und rd. 120.000 Einwohnern (Stand: 31.12.2023), setzt sich zusammen aus den Bezirksteilen Altperlach, Balanstraße-West, Neuperlach, Ramersdorf sowie der Koloniesiedlung Waldperlach und ist, gemessen an der Einwohnerzahl, der größte Stadtbezirk Münchens. Der Bezirk ist im Südosten der Stadt gelegen und erstreckt sich von den Straßenzügen Anzinger, Bad-Schachener- und Heinrich-Wieland-Straße im Norden bis zur Stadtgrenze im Süden und Osten; die Bahnlinie Ostbahnhof-Unterhaching bis in Höhe des Ostbahnhofs stellt die westliche Begrenzung dar.

Ramersdorf wurde bereits 1864 in die Stadtgemeinde integriert. Sein ehemaliger dörflicher Ortsmittelpunkt um die Wallfahrtskirche Maria Ramersdorf ist heute durch den Mittleren Ring und die Zufahrt zur Autobahn A 8 (München –Salzburg) von den umliegenden Wohngebieten abgetrennt. Die Einfamilienhausbebauung im südlichen Teil von Ramersdorf geht nach Norden zu in dichtere Geschossbebauung über, mit zahlreichen genossenschaftlichen Wohnanlagen im Umfeld der Rosenheimer Straße.

In der Entlastungsstadt Neuperlach entstanden im Verlauf von 25 Jahren in sieben Bauabschnitten rd. 22.700 Wohnungen (darunter 46% öffentlich gefördert) für rd. 55.000 Einwohner. Darüber hinaus wurden mit dem Krankenhaus Neuperlach, mehreren kleineren Einkaufszentren und einem großen Einkaufs- und Dienstleistungszentrum (PEP – Perlacher Einkaufspassagen) die erforderlichen Gemeinbedarfseinrichtungen geschaffen. Der U- und S-Bahnhof verbindet Neuperlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Nach dem ersten Spatenstich im Mai 2017 wird rund um den Hanns-Seidel-Platz ein markantes und urbanes Stadtteilzentrum mit sozialen und kulturellen Einrichtungen mit ca. 580 Wohnungen und Flächen für den Einzelhandel gebaut. Die Bebauung soll die neue Mitte Neuperlachs positiv prägen.

Auf einem 13 Hektar großen Gelände einer ehemaligen Kiesgrube am Karl-Marx-Ring entsteht an der Nahtstelle zwischen Neuperlach und Trudering die nächsten Jahre ein Quartier mit bis zu 1.300 Wohnungen für ca. 3.000 Bewohner und entsprechender sozialer Infrastruktur. Eingeplant sind insgesamt 3,7 Hektar öffentliches Grün. Mit dem 56 Hektar großen Ostpark und dem Perlach-Park sind insbesondere für die Bevölkerung der Entlastungsstadt (Neuperlach) Erholungs- und Freizeitflächen geschaffen worden.

Entsprechend seiner Größe sind im Stadtbezirk ein hoher Arbeitsplatzbesatz und breite Sozialschichten anzutreffen. Gemessen am gesamtstädtischen Durchschnitt sind Familienhaushalte mit Kindern überrepräsentiert, aber ebenso der Anteil älterer Bevölkerung ab 65 Jahren.

Quelle: Statistisches Jahrbuch, Landeshauptstadt München

Dieser Stadtbezirk gehört zu den durchschnittlichen Wohnlagen in München.

Im Demografiebericht der Bertelsmann Stiftung wird die Landeshauptstadt München als Demografiety 7 („Großstädte/Hochschulstandorte mit heterogener sozioökonomischer Dynamik“) eingestuft. Die Bevölkerungsentwicklung im Zeitraum 2016 bis 2021 betrug in der Stadt rd. +1,6% und im gesamten Landkreis München rd. +2%.

2.1.2 Mikrolage

Das gegenständliche Anwesen ist relativ zentral im Bezirksteil Neuperlach in einem reinen Wohngebiet im Geviert Ständlerstraße im Norden, Karl-Marx-Ring im Osten, Putzbrunner Straße (St 2079) im Süden und Fritz-Erler-Straße im Westen, im Straßenumgriff Kafkastraße im Norden, Karl-Marx-Ring im Osten, Putzbrunner Straße (St 2079) im Süden und Fritz-Erler-Straße im Westen, unmittelbar im Kreuzungsbereich Kafka-/Fritz-Erler-Straße gelegen (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Während der Karl-Marx-Ring, die Putzbrunner Straße und die Fritz-Erler-Straße Teile eines quartierumfassenden, stark frequentierten Straßenrings darstellen, handelt es sich bei der Kafkastraße um eine tageszeitlich unterschiedlich befahrene Nebenstraße in einer Tempo-30-Zone, die den Karl-Marx-Ring im Osten mit der Fritz-Erler-Straße im Westen verbindet (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Der Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, ist im Mietspiegel für München 2023 als „durchschnittliche“ Wohnlage dargestellt.

Die Entfernung zum Stadtzentrum München (Marienplatz) im Nordwesten beträgt (Luftlinie) rd. 7,0 km, zur Ständlerstraße bzw. Wasserburger Landstraße (B 304), beide im Norden, rd. 0,7 km bzw. 2,8 km, zum Karl-Marx-Ring im Osten rd. 0,5 km, zur Putzbrunner Straße (St 2079) im Süden rd. 0,2 km, zum Mittleren Ring (B 2R) im Nordwesten rd. 3,0 km, zu den Autobahnen A 99 (Autobahnring München) mit Anschlussstelle Hohenbrunn im Südosten rd. 5,8 km und A 8 (München – Salzburg) mit Anschlussstelle München-Perlach im Nordwesten rd. 2,7 km sowie zum nächstgelegenen U-Bahnhof, Neuperlach Zentrum, im Nordwesten rd. 0,4 km (s. Übersichtskarte bzw. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Die Umgebung ist gekennzeichnet durch Geschossbebauung mit Wohnhäusern sowie westlich der Fritz-Erler-Straße durch Bürogebäude mit einer Höhenentwicklung von Erdgeschoss und bis zu 12 Obergeschossen unter Flachdach in geschlossener, dennoch durchgrünter Bauweise gleicher Baualterskategorie (s. Luftbildaufnahme i. d. Anlage).

Entsprechend der EMF (Elektromagnetische Felder)-Datenbank mit Karte über Mobilfunkanlagen der Bundesnetzagentur sind die nächstgelegenen Mobilfunkstationen (Luftlinie) rd. 0,1 km östlich bzw. rd. 0,2 km südöstlich entfernt aufgestellt.

Die Verkehrslage für den Individualverkehr ist gekennzeichnet durch ein gut ausgebautes innerstädtisches Straßennetz. Der Durchgangsverkehr konzentriert sich, wie bereits vorne erwähnt, auf den Karl-Marx-Ring im Osten, die Putzbrunner Straße (St 2079) im Süden und die Fritz-Erler-Straße im Westen (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

An öffentlichen Verkehrsverbindungen sind zu erwähnen die Buslinien 55 (Putzbrunn – Ostbahnhof), 197 (Neuperlach Zentrum – Neuperlach Zentrum) und 198 (Neuperlach Zentrum – Klara-Ziegler-Bogen), alle mit gemeinsamer Haltestelle Kafkastraße unmittelbar nördlich des Anwesens (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Ferner stehen zur Anbindung an die Münchner Innenstadt die U-Bahnen U5 (Laimer Platz – Neuperlach Süd) und U8 (Olympiazentrum – Neuperlach-Zentrum) mit gemeinsamer Haltestelle Neuperlach-Zentrum, Fahrzeit bis zum Münchner Hauptbahnhof ca. 15 min, zur Verfügung.

Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen, mittel- und langfristigen Bedarf finden sich in den Perlacher Einkaufspassagen (PEP), (Luftlinie) rd. 0,5 km nordwestlich entfernt (s. Stadtplanausschnitt i. d. Anlage).

Infrastruktureinrichtungen (Kirchen, Kindergärten, Schulen, soziale und kulturelle Einrichtungen etc.) sind ebenfalls vorhanden.

Bezüglich der Erholungs- und Freizeitgebiete ist auf den Ostpark mit dem Michaelibad, (Luftlinie) ca. 1,4 km nordwestlich sowie auf den rd. 1,2 km östlich gelegenen Truderinger Wald hinzuweisen (s. Übersichtskarte i. d. Anlage).

2.2 Grundbuch

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Grundbuchauszug vom 05.10.2023 ist das gegenständliche Bewertungsobjekt wie folgt vorgetragen:

Bestandsverzeichnis:

Amtsgericht München Grundbuch von Perlach		Band 416 Blatt 14177		Bestandsverzeichnis			Einlagebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe				
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm		
1	2	3		4				
1		2,34/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück						
		Perlach	An der Kafkastraße, Bauplatz	2	52	60		
		1900/36						
		verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 176 ----- lt. Aufteilungsplan; das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sonder- eigentumsrechte beschränkt (eingetragen Bd. 411 mit 420 Bl. 14002 mit 14336).						
		Zur Veräußerung ist die Zustimmung des Verwalters erforder- lich, ausgenommen Veräußerungen:						
		a) durch Grundpfandrechtsgläubiger, b) im Wege der Zwangsvollstreckung und durch den Konkursverwalter.						
		Im übrigen wird wegen Gegenstand und Inhalt des Sonder- eigentums Bezug genommen auf die Bewilligung vom 19.10.73 - 4553/Dr. [REDACTED] - samt Nachtrag vom 14.12.73 - 5434/Dr. [REDACTED] - und vom 20.12.73 - 5523/Dr. [REDACTED] -.						
		Der Miteigentumsanteil ist bei Anlegung dieses Blattes von Band 356 Blatt 1234 hierher übertragen.						
		Eingetragen am 15.07.74. [REDACTED]						
		Perlach	Plivierpark 8,10,12,14,16,18	2	52	60		
		1900/36	Kafkastr. 4,6,8,10,12,14,16,18,20					
		Wohngebäude, Tiefgarage Hofraum						
		Neubeschrieb lt. VN 3017 eingetragen am 07.03.74.						
		[REDACTED]						
		Laut VNNr. 4584 neu beschrieben:						
		1900/36	Kafkastr. 4,6,8,10,12,14,16,18,20, 22	2	52	60		
		Plivierpark 8,10,12,14,16,18						
		Gebäude- und Freifläche						
		eingetragen am 07.10.1996						

Amtsgericht
Grundbuch von




Band

Blatt

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

A R

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 zugeordnet aus Bd.416 Bl.14201; oberirdischer Stellplatz Nr. 7 übertragen nach Bd. 414 Bl. 14130 am 11.7.1986.  		
1	Fortführungsnachweis (VN) 5155: Neu beschrieben am 21.02.2005. 		
1	Die Veräußerungsbeschränkung wurde durch mehrheitlichen Beschluss der Wohnungseigentümergeinschaft v om 09.06.2008 gemäß § 12 Abs. 4 WEG aufgehoben; eingetragen am 15.10.2009.		

Amtsgericht
Grundbuch von

München
Perlach

Blatt 14177

Bestandsverzeichnis

Einlegebogen

2

Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe		
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²
1	2	a/b	c	4		
		Gemäß FN 5461 beschreibt sich das Grundstück nunmehr wie folgt: 1900/36 eingetragen am 13.12.2010.	Plievierpark 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Kafkastraße 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, Gebäude- und Freifläche	2	52	60

Erste Abteilung (Eigentümer):

Lfd. Nrn. 1 – 3 gelöscht

Lfd. Nr. 4.1 anonymisiert
- zu ½ -

Lfd. Nr. 4.2 anonymisiert
- zu ½ -

Zweite Abteilung (Lasten und Beschränkungen):

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach

Band 416 Blatt 14177

Zweite Abteilung Einlegebogen
1

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Je an Flst. 1900/36: Fernheizungsleitungsrecht, Betretungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 26.04.72 - 764/Dr. [REDACTED] -;
2	1	Je Recht zur Errichtung, Belassung und Unterhaltung eines Entwässerungskanals für die jeweiligen Eigentümer der Flst. 1900/37 und 1900/40; gemäß Bewilligung vom 26.04.72 - 761/Dr. [REDACTED] -;
3	1	Stromkabeleinlegungs- und Belassungsrecht, Betretungs- und Befahrungsrecht für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 26.04.72 - 763/Dr. [REDACTED] -;
4	1	Benützensrecht als öffentlicher Fußweg und zur Tiefbaubjekteeinlegung Überbauungs- und Einfriedungsbeschränkung für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 26.04.72 - 762/Dr. [REDACTED] -;
5	1	Wasserleitungs- und Betretungsrecht, Bebauungs- und Bepflanzungsbeschränkung für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 26.04.72 - 765/Dr. [REDACTED] -;
6	1	zu 1 mit 5: Gleichrang untereinander; eingetragen am 28.11.72; - Gastwirtschaftsbetriebsrecht für den jeweiligen Eigentümer des Flst. 572 Gemarkung Peiß; gemäß Bewilligung vom 10.10.73 - 4467/Dr. [REDACTED] -; eingetragen am 15.01.74; - zu 1 mit 6: Auf die Blätter 14002 mit 14336 übertragen am 15.01.74. [REDACTED]
7	1	Wasserversorgungsanlagenrecht sowie Bebauungs-, Bepflanzungs- und Bodenbearbeitungsbeschränkung an FlNr. 1900/36; für die Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 25.11.74 - 2995/Dr. [REDACTED]; hier und auf den Blättern 14002 bis 14336 eingetragen am 12.02.75.

Lfd. Nrn. 8, 9 gelöscht

Amtsgericht München
Grundbuch von Perlach

Blatt 14177

Zweite Abteilung Einlegebogen
2

Lfd.Nr. der Eintragungen	Lfd. Nr. der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
10	1	Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 125/2023); eingetragen am 05.10.2023.

Anmerkung:

Die Eintragungen in der Abteilung II des Grundbuchs sind bei Objekten der vorliegenden Art üblich und werden entsprechend den versteigerungsrechtlichen Besonderheiten nicht berücksichtigt und als wertneutral unterstellt. Andere nicht eingetragene, eventuell wertbeeinflussende Rechte, Lasten und Beschränkungen wurden

dem Unterzeichner nicht angezeigt und finden somit ebenfalls keine Berücksichtigung. Eintragungen in Abteilung III des Grundbuchs (Hypotheken und Grundschulden) bleiben bei der Wertermittlung unberücksichtigt.

2.3 Grundstück

Bei dem Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach, mit einem Ausmaß von 25.260 m² handelt es sich um ein Eckgrundstück im Umgriff Kafkastraße im Norden, Plievierpark im Süden sowie Fritz-Erler-Straße im Westen, unmittelbar im Kreuzungsbereich Kafka-/Fritz-Erler-Straße. Das Grundstück hat unregelmäßige Polygonform und ist nord-/südgerichtet; die Grundstücksgrenzen verlaufen geradlinig. Die Straßenfront beträgt an der Kafkastraße im Norden ca. 87 m, an der Straße Plievierpark im Süden ca. 51 m und an der Fritz-Erler-Straße im Westen ca. 146 m (s. Lageplan i. d. Anlage).

Der Geländeverlauf ist, soweit erkennbar, weitgehend eben.

Das Grundstück ist, soweit erkennbar, überwiegend nicht eingefriedet.

Die Erschließungs- und Kfz-Freistellflächen sind, soweit erkennbar, teils mit Waschbetonplatten bzw. Betonformsteinen gepflastert bzw. teils asphaltiert. Straßenentwässerung und Außenbeleuchtung sind vorhanden. Fahrradabstellplätze sind insbesondere im Bereich der Hauseingänge gegeben.

Im Innenhof der Gebäude Kafkastraße 4 – 20 ist ein Kinderspielplatz mit zwei Sandkästen und Spielgeräten angelegt. Die übrigen unbebauten Flächen sind entsprechend dem Luftbild überwiegend mit Rasen und teils mit hochgewachsenen Laubbäumen gestaltet (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Die Außenanlagen hinterlassen, soweit erkennbar, einen der Jahreszeit entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck (s. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

In diesem Gutachten ist eine lageübliche Baugrundsituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichspreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Zum Grundwasserstand wurden im Rahmen der Bewertung keine Feststellungen getroffen; dies ist nicht im üblichen Gutachtenumfang enthalten. Bodenuntersuchungen wurden vom

Sachverständigen nicht vorgenommen, nachteilige Untergrundeigenschaften wurden nicht bekannt. Bei der nachfolgenden Bewertung wird ungeprüft unterstellt, dass ortsübliche, tragfähige Untergrundverhältnisse vorliegen und nach heutigem Wissensstand weder Bodenveränderungen (Altlasten, Kampfmittel usw.) i. S. v. § 2 Absätze 2 und 5 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) noch Bodenschätze und Bodendenkmäler vorhanden sind.

2.4 Erschließung und beitragsrechtliche Gegebenheiten

Zugang und Zufahrt zum Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach, bzw. zur Tiefgarage I, in dem sich der zum gegenständlichen Bewertungsobjekt gehörende Stellplatz Nr. 19 befindet, erfolgen über die Kafkastraße von Norden über das unmittelbar östlich angrenzende Nachbargrundstück Fl.Nr. 1900/35. Eine weitere Zugangs-/Zufahrtmöglichkeit zum Grundstück bzw. zur Tiefgarage II ist über die Straße Plievierpark im Süden gegeben. Zudem ist der Zugang, soweit erkennbar, über die angrenzenden Nachbargrundstücke möglich (s. Luftbildaufnahme bzw. Lageplan i. d. Anlage).

Während es sich bei der Kafkastraße im gegenständlichen Bereich mit einer Breite von ca. 33 m um eine tageszeitlich unterschiedlich stark befahrene Nebenstraße handelt, die den Karl-Marx-Ring im Osten mit der Fritz-Erler-Straße im Westen verbindet, führt die Straße Plievierpark mit einer Breite von ca. 12 m von der Putzbrunner Straße in nördliche Richtung und endet im gegenständlichen Bereich als Sackstraße. Beide Straßen sind voll ausgebaut und in einer Tempo-30-Zone gelegen. Straßenentwässerung und -beleuchtung sind vorhanden. Parkmöglichkeiten sind eingeschränkt gegeben; die vorhandenen Parkmöglichkeiten auf öffentlichem Grund reichen jedoch kaum aus (s. Luftbildaufnahme, Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

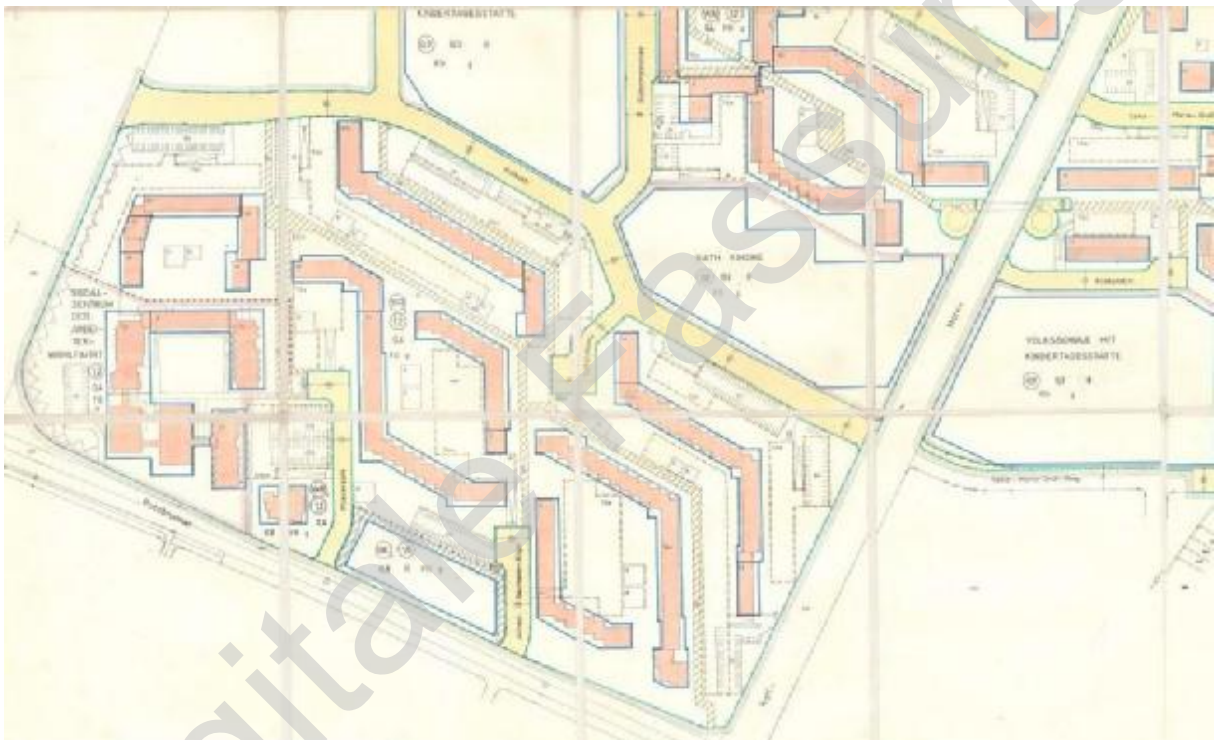
Das Grundstück verfügt laut vorliegenden Unterlagen über Anschlüsse an die örtlichen Versorgungsleitungen für Nah-/Fernwärme, Wasser und Strom. Die Entsorgung erfolgt in die öffentliche Kanalisation. Telefon- und Kabelanschluss sind ebenfalls vorhanden.

Anmerkung:

Es wird ungeprüft unterstellt, dass die Erschließungskosten entrichtet wurden und Flächenabtretungen nicht anstehen, sodass das Grundstück als erschließungsbeitragsfreies Nettobauland einzustufen ist.

2.5 Baurechtliche Situation

Für den Bereich, zu dem das gegenständliche Anwesen gehört, liegt der Bebauungsplan Nr. 57o der Landeshauptstadt München, rechtsverbindlich seit dem 09.11.1971, vor:



Quelle: <https://geoportal.muenchen.de/portal/master/>

Im Wesentlichen sind für das gegenständliche Grundstück festgesetzt:

- Reines Wohngebiet (WA)
- Baufenster (Baulinien-/Baugrenzgefüge)
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Geschossflächenzahl (GFZ) 1,2
- Bis zu 13 Vollgeschosse
- Flachdach

Ergänzend ist das „Münchner Stadtrecht“ (www.muenchen.de/rathaus/html), wie z. B. die Einfriedungssatzung vom 18.04.1990, die Gestaltungs- und Begrünungssatzung vom 08.05.1996, die Münchner Stellplatzsatzung vom 19.12.2007, die Baumschutzverordnung vom 18.01.2013, die Fahrradabstellplatzsatzung vom 26.06.2020 sowie auch die Wohnraumzweckentfremdungssatzung vom 01.09.2021 zu beachten.

Das Grundstück ist mit einer älteren, zweiteiligen Großwohnanlage mit Erdgeschoss und bis zu 12 Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. Luftbildaufnahme bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Anmerkung:

Auskunft über die baurechtlich maximal zulässige Ausnutzung des Grundstücks kann nur durch einen Antrag auf Vorbescheid oder Baugenehmigung, welcher nicht Gegenstand dieser Wertermittlung ist, erteilt werden. Insofern wird bei der nachfolgenden Wertermittlung ungeprüft darauf abgestellt, dass die aufstehende Bebauung weitestgehend der baurechtlich maximal zulässigen Ausnutzung des Grundstücks entspricht und eine weitere Bebauungsmöglichkeit bei Beibehaltung des Bestandes nicht gegeben ist. Sollte sich das Ergebnis einer derartigen Anfrage wesentlich von den im Gutachten getroffenen Annahmen unterscheiden, wäre grundsätzlich eine Überprüfung der Wertermittlung erforderlich. Grundsätzlich ist zudem anzumerken, dass eventuell vorhandene Baurechtsreserven (nach Einschätzung des Unterzeichners) bei Eigentumsanlagen/Eigentümergeinschaften nur schwer bzw. ggf. auch gar nicht realisierbar sein können.

2.6 Bauliche Anlagen

Vorbemerkung:

Nach Aktenlage wurde das Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach, ca. 1974 in damals üblicher Betonbauweise mit einer vollunterkellerten, zweiteiligen Mehrfamilienwohnanlage, bestehend aus 16 Gebäudeabschnitten, mit Erdgeschoss und bis zu 12 Obergeschossen unter Flachdach bebaut (s. Lageplan i. d. Anlage).

Während der u-förmige Gebäudekomplex Kafkastraße 4 – 20, in dem sich auch das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet, im nordwestlichen Grundstücksbereich, im Mittel ca. 50 m von der Kafkastraße im Norden sowie ca. 37 m von der Fritz-Erler-

Straße im Westen zurückversetzt aufstehend ist, ist die L-förmige Gebäudezeile Plie-vierpark 8 – 20 im südöstlichen Grundstücksbereich situiert (s. Lageplan i. d. An-lage).

Zudem sind in dem Grundstück zwei Tiefgaragen vorhanden.

Entsprechend der Teilungserklärung URNr. 4553 vom 19.10.1973 sind in dem Anwe-sen insgesamt 334 Wohneinheiten, 242 Kfz-Stellplätze in zwei Tiefgaragen sowie 94 oberirdische Kfz-Stellplätze vorhanden.

Bauwerksbeschreibung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Ein-drücken und beziehen sich ausdrücklich nur auf das Gebäude Kafkastraße 18, in dem sich das gegenständliche Bewertungsobjekt befindet. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks bezüglich der Bauweise und Ausstattung. Insbesondere wird auf die Fotodokumentation in der Anlage verwiesen.

Baujahr:	Ca. 1974
Fundamente/Rohbau:	Vermutlich Beton bzw. Stahlbeton nach Statik
Trenn-/Tragwände:	Vermutlich Beton, Stahlbeton, Ziegel, Gasbeton o. ä. nach statischen Erfordernissen
Geschossdecken:	Vermutlich Stahlbetonmassivdecken nach Statik
Dach:	Flachdach, vermutlich mit Kiesschüttung
Fassade:	Nicht wärmegeämmte Putzfassade mit Anstrich
Balkone:	Betonkragplatten und -brüstungen
Hauseingang:	Überdachtes, zwei granitgeflieste Stufen über Geländeni- veau liegendes Leichtmetallelement mit Glasfüllung; Klingel-/ Türsprechanlage mit elektrischem Türöffner und 29 Klingel- schildern; separate Briefkastenanlage im überdachten Ein- gangsbereich
Treppenhaus:	Boden: kunststeingefliest; Wand-/Deckenflächen: verputzt mit Anstrich; einläufige Betontreppe mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen kunststeingefliest, sowie lackiertem Me- tallgeländer mit Holzhandlauf; 6-Personen-Aufzug (Erneue- rung: 2015)
Heizung/Warmwasser:	Nah-/Fernwärme
Elektroinstallation:	Der Baualtersklasse entsprechend
Tiefgarage:	Zweispurig betonformsteingepflasterte Rampe mit elektrisch bedienbaren Hebetoren sowie Schlüssel-/Ampelschaltung
Anschlüsse:	Nah-/Fernwärme, Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Kabel

Gemeinschaftsräume:

Im Gebäude Kafkastraße 18 stehen ein Fahrrad-/Kinderwagenabstellraum und ein Wasch-/Trockenraum sowie im Gebäude Plievierpark 20 Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum und Ruhezone zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung (s. Grundrisse bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Energieausweis:

Entsprechend dem in Vorlage gebrachten Energiebedarfsausweis gemäß §§ 16 ff. Energieeinsparverordnung (EnEV) vom 06.09.2018 ist die aufstehende Bebauung der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen; der Endenergiebedarf für das Anwesen beträgt rd. 116 kWh/m² Wohnfläche und Jahr. Zur Verbesserung der Energieeffizienz wurde empfohlen, die energetische Qualität der Fenster zu prüfen.

Bau- und Unterhaltungszustand:

Die aufstehende Bebauung hinterlässt, soweit optisch erkennbar, einen insgesamt dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Eindruck. Laut der in Vorlage gebrachten Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft vom 26.11.2008 bis 14.06.2023 wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen.

2.7 Wohnung Nr. 176

Vorbemerkung:

Nachfolgende Angaben beruhen auf den recherchierten Unterlagen und erhaltenen Informationen bzw. auf im Rahmen der Ortsbesichtigung optisch gewonnenen Eindrücken. Sie dienen lediglich zur Vermittlung eines generellen Überblicks.

Mikrolage:

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 (Bewertungsobjekt a) befindet sich im 1. Obergeschoss links des Gebäudes Kafkastraße 18 und ist nach Westen zum Innenhof gerichtet (s. Lageplan bzw. Aufteilungsplan 1. Obergeschoss i. d. Anlage).

Wohnfläche:

Entsprechend dem im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplan Nr. 25507/73 zur Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 27.06.1973 ergibt sich die bewertungstechnische Wohnfläche mit rd. 58 m² wie folgt:

Diele	ca.	6,72 m ²
Duschbad	ca.	5,00 m ²
Wohnen	ca.	23,55 m ²
Abstelle	ca.	1,36 m ²
Küche	ca.	7,33 m ²
Schlafen	ca.	13,24 m ²
	ca.	57,20 m ²
Putzabzug	ca.	-3% -1,72 m ²
	ca.	55,48 m ²
Westloggia zu 1/2	ca.	5,50 m ² x 0,50 2,75 m ²
	ca.	58,23 m ²
		rd. <u>58,00 m²</u>

Anmerkung:

Dabei wurde die Grundfläche der Westloggia entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts mit ½ seiner Grundfläche berücksichtigt. Der Genauigkeitsgrad ist für diese Wertermittlung ausreichend.

Grundriss:

Der tatsächliche Grundriss der gegenständlichen Wohnung Nr. 176 weicht geringfügig von der Darstellung des im Amtsgericht München, Grundbuchamt, beschafften Aufteilungsplans ab; das Bad/WC wurde nach Angabe ca. 2017 durch ein Duschbad erneuert (s. Aufteilungs- bzw. Bestandsplan i. d. Anlage). Der tatsächliche Grundriss beschreibt sich wie folgt:

Eingang vom Treppenhaus in eine L-förmige Diele, von der aus alle Räume abgängig sind: nach Norden die Küche (mit Fenster) mit Abstellkammer und das Schlafzimmer, nach Süden das Duschbad (ohne Fenster) sowie nach Westen das Wohnzimmer mit Austritt zur Westloggia (s. Bestandsplan i. d. Anlage).

Ausstattung:

Wohnungstüre:	Lackierte Holzzarge mit holzfurniertem Türblatt mit Leichtmetallbeschlag, Profilzylinder und Spion
Innentüren:	Lackierte Holztüren, teils mit Glasfüllung, mit Leichtmetallbeschlägen
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen sowie manuell bedienbaren Jalousien
Böden:	Laminat bzw. in der Küche PVC-Belag
Wände:	Verputzt mit Anstrich
Decken:	Verputzt bzw. raufasertapeziert, jeweils mit Anstrich; im Flur Gipskarton mit integrierten Deckenstrahlern

- Sanitärausstattung: Duschbad (ohne Fenster; Erneuerung n. A. ca. 2017):
Boden: marmorgeflies (sandfarben, ca. 35/70 cm); Wände:
raumhoch marmorgeflies (analog), Bordüre umlaufend; De-
cke: verputzt mit Anstrich; keramisches Waschbecken,
Duschtasse mit Regen-/Massagestrahldusche und Glasab-
trennung, Armaturen als Einhebelmischer, Hänge-WC mit
Unterputz-Spülkasten, Handtuchheizkörper, Waschmaschi-
nenanschluss
- Warmwasser/Heizung: Zentrale Warmwasserversorgung; Beheizung der Räume
mittels Plattenheizkörpern mit Thermostatventilen
- Elektroinstallation: Unter Putz, Anzahl der Schalter/Steckdosen und Lichtaus-
lässe entsprechend der Baualtersklasse vorhanden; Tür-
sprechanlage mit elektrischem Türöffner

Kellerabteil Nr. 176:

Mit zum Sondereigentum gehört das im Kellergeschoss des Gebäudes Kafkastraße 18 befindliche Kellerabteil Nr. 176 mit rd. 3 m² Nutzungsfläche ohne eigenen Licht-/Stromanschluss. Die Abtrennung zu den anderen Abteilen erfolgt mittels ca. 2 m hohen Holzlatten (s. Aufteilungsplan *Kellergeschoss* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 wurde nach Angabe ca. 2007 grundlegend renoviert (Böden, Fenster usw.); ca. 2017 wurde das Duschbad erneuert. Die Wohnung verfügt über eine dem Modernisierungsjahr entsprechende durchschnittliche bis gute Ausstattung. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden; teils waren Gebrauchs- und Abnutzungsspuren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19:

Entsprechend dem Grundbuchauszug vom 05.10.2023 ist der gegenständlichen 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 der Stellplatz Nr. 19 in der im nordwestlichen Grundstücksbereich gelegenen Tiefgarage zugeordnet (Sondernutzungsrecht).

Die Tiefgaragenein- und -ausfahrt befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich und erfolgt von Osten über eine doppelspurige, betonformsteingepflasterte Rampe mit elektrisch bedienbaren Hebetoren mit Schlüssel-/Ampelschaltung (s. Lageplan bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ein direkter Zugang vom Gebäude Kafkastraße 18, in der die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 gelegen ist, in die Tiefgarage I ist nicht vorhanden.

Der gegenständliche Stellplatz Nr. 19 befindet sich an der Nordwestecke der Garage. Die Fahrbahn bzw. Stellplatzflächen sind betoniert. Die Abtrennung zu den anderen Stellplätzen erfolgt mittels Nummerierung an den Wänden; der Stellplatz ist mit „Nr. 19“ gekennzeichnet (s. Aufteilungsplan *Tiefgarage* bzw. Fotodokumentation i. d. Anlage).

Ausstattungs- und Unterhaltungszustand:

Zum Zeitpunkt der Inaugenscheinnahme war auf dem gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 ein Fahrzeug geparkt. Eventuell vorhandene wertrelevante Beschädigungen bzw. Verschmutzungen waren somit nicht erkennbar (s. Fotodokumentation i. d. Anlage). Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht.

2.8 Angaben zur Bewirtschaftung (nachrichtlich/unverbindlich)

Nutzung:

Das gegenständliche Bewertungsobjekt wurde von der Eigentümerin zu ½ selbst genutzt und war zum Stichtag nicht fremdvermietet.

Hausgeld:

Das monatliche Hausgeld betrug entsprechend dem Wirtschaftsplan 2023 vom 19.10.2022 zum Stichtag, rd.

273 €

(dies entspricht (273 € / ca. 58 m² Wohnfläche) rd. 4,71 €/m²)

Instandhaltungsrücklage:

Gemäß Jahresabrechnung 2022 vom 09.05.2023 betrug die Höhe der Instandhaltungsrücklage zum 31.12.2022, rd.

1.820.000 €

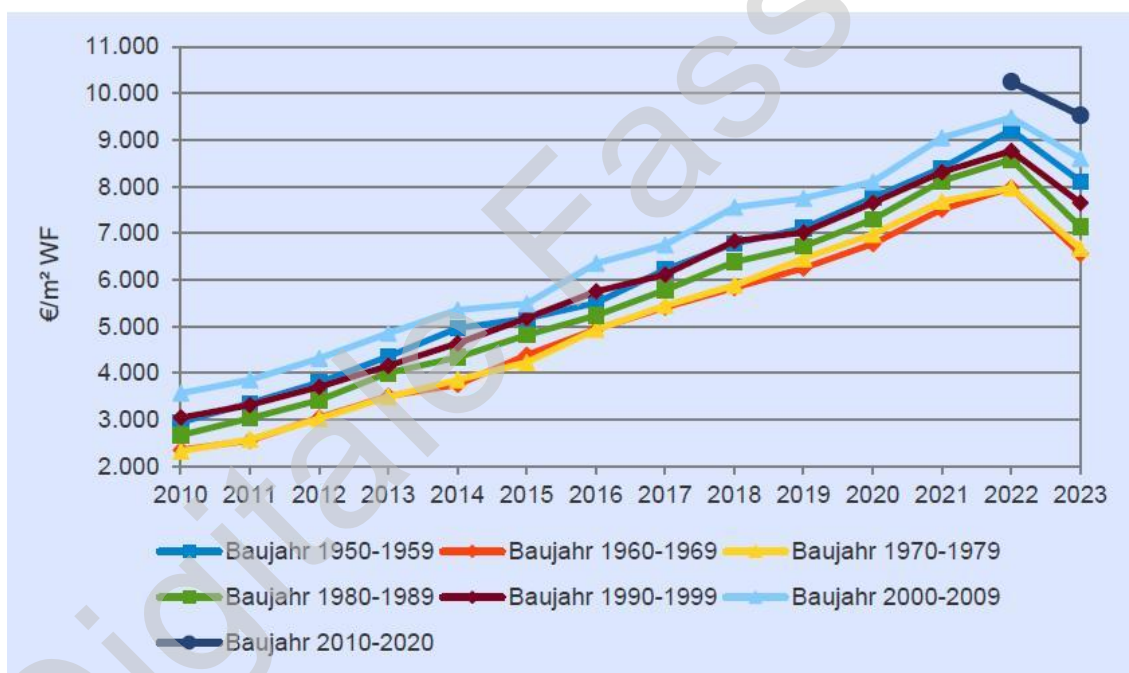
2.9 Marktentwicklung

Kurz zusammengefasst wurde auf dem Münchner Immobilienmarkt im Betrachtungszeitraum [2023] im Vergleich zum Vorjahr [2022] folgende Marktentwicklung festgestellt:

- Vertragsanzahl minus 12%
- Geldumsatz 7,5 Milliarden Euro, minus 37%
- Preisrückgang bei Wohnimmobilien

Auf dem **Wohnungs- und Teileigentumsmarkt** (z. B. Büros, Läden, Garagen) waren sowohl die Vertragsanzahl (-11%) als auch der Geldumsatz (-22%) gegenüber dem Vorjahreszeitraum rückläufig. Die Preisrückgangsrate für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen betrug durchschnittlich rd. -12%.

Die folgende Grafik zeigt die Preisentwicklung (mittlerer Kaufpreis für durchschnittliche und gute Wohnlagen), gegliedert nach Baujahresgruppen, für wiederverkaufte Eigentumswohnungen seit 2010 bis zum 4. Quartal 2023.



Für die ersten zwei Monate 2024 ist eine Steigerung der Vertragsanzahl von 38% und des Geldumsatzes von 30% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Detaillierte Informationen mit Marktanalysen zu Preisentwicklungen im 1. Quartal 2024 liegen zum aktuellen Zeitpunkt noch nicht vor. Dazu ist die Anzahl der ausgewerteten Kauffälle noch zu gering.

Quelle: Frühjahrsticker 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

2.10 Zusammenfassung und Beurteilung

Zusammenfassend ist festzustellen, dass es sich um eine durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse am südöstlichen Stadtrand, relativ zentral im Bezirksteil Neuperlach handelt. Grundsätzlich nachteilig ist die sehr angespannte Parkplatzsituation im gegenständlichen Bereich zu beurteilen, die jedoch durch die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel kompensiert wird.

Das zum Stichtag rd. 50 Jahre alte Anwesen stellt sich, soweit von außen erkennbar, in einem dem Baujahr entsprechenden, regelmäßig gepflegten Allgemeinzustand dar. Die Bauausführung dürfte weitgehend den damaligen Anforderungen an Schall-, jedoch nicht den heutigen an Wärmeschutz entsprechen; laut Energieausweis ist das Gebäude der Energieeffizienzklasse „D“ zuzuordnen. Im Gebäude Plievierpark 20 stehen Schwimmbad, Sauna, Fitnessraum und Ruhezone zur gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung. Laut Beschlussammlung der Eigentümergemeinschaft wird die laufende Instandhaltung regelmäßig vorgenommen. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden bzw. demnächst fällige Sonderumlagen waren der Beschlussammlung nicht zu entnehmen. Insofern wird bei der nachfolgenden Bewertung der mangelfreie Zustand der aufstehenden Bebauung samt Tiefgaragen und Außenanlagen angenommen.

Die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 befindet sich im 1. Obergeschoss links des Gebäudes Kafkastraße 18 und verfügt über einen entsprechend der vorhandenen Quadratmeterzahl wirtschaftlich geschnittenen Grundriss mit hellen, nach Westen zum rückwärtigen, relativ ruhigen Grundstücksbereich gerichteten Haupträumen mit guter Belüftbarkeit. Vorteilhaft ist das Vorhandensein der Westloggia mit rd. 6 m² Grundfläche sowie dass der Wohnung ein Tiefgaragenstellplatz (Nr. 19) zugeordnet ist. Die Gesamtkonzeption der Wohnung ist für einen Ein- bis Zwei-Personen-Haushalt genügend. Für eine größere Familie dürfte das Platzangebot nicht ausreichen. Nach Angabe wurde die Wohnung zuletzt ca. 2007 renoviert; ca. 2017 wurde das Duschbad erneuert. Die Ausstattung ist als durchschnittlich bis gut zu beurteilen. Der Unterhaltungszustand wird als regelmäßig gepflegt empfunden; teils waren Gebrauchs- und Abnutzungsspuren erkennbar. Angaben über wertrelevante Baumängel oder -schäden wurden nicht gemacht; auch konnten solche visuell nicht festgestellt werden.

Der Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 befindet sich in der Tiefgarage I an der Nordwestecke des Grundstücks und ist aufgrund seiner Mikrolage in der Tiefgarage relativ gut erreichbar. Nachteilig ist, dass vom Gebäude Kafkastraße 18 keine direkte Zugangsmöglichkeit in die Tiefgarage besteht.

Auf dem Münchner Immobilienmarkt standen Wohnimmobilien hoch im Kurs und das äußerst lebhafteste Marktgeschehen setzte sich nach den Rekordjahren 2009 bis 2019 auch bis zum 1. Halbjahr 2022 fort, wobei durch die hohe Nachfrage und das sehr knappe Angebot ein enormer Preisdruck entstanden ist. Durch die Coronavirus-Pandemie wurde dieser Trend in allen Marktsegmenten zudem verstärkt. Über 10 Jahre lang war eine deutliche Flucht in Sachwerte erkennbar, die Nachfrage nach Immobilien hat in der gesamten Metropolregion München stark zugenommen. Es fand regelrecht ein „Ausverkauf“ statt, was teils zu exponentiell ansteigenden Preisen und einem „Verkäufermarkt“ führte. Zudem führten ein knappes Angebot und steigende Baukosten zu einem enormen Miet- und Preisanstieg. Zwischenzeitlich hat sich die weltpolitische und weltwirtschaftliche Situation, mit damit einhergehenden negativen Wirtschaftsaussichten, merklich geändert und strahlt mittlerweile auf die regionalen Märkte aus. Die zunehmenden Mehrbelastungen bei Baukosten und Zinsen, nachlassende Kaufkraft sowie extrem steigende Energiepreise lassen die Gefahr von Insolvenzen steigen. Zudem steigern erhöhte Eigenkapitalquoten, stark ansteigende, zum Teil kaum kalkulierbare Preise, speziell auch im Energie- und Baustoffsektor, das Kostenrisiko, insbesondere sofern Renovierungs- und Sanierungsmaßnahmen zur Ausführung anstehen. Dies wird bedingt durch die Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung der Europäischen Union, insbesondere durch die Sorgen um die Stabilität des Euros im Zuge einer neu aufkeimenden Banken- und Schuldenkrise, die signifikant gestiegene Inflation und deutlich gestiegenen Finanzierungskosten (die Bauzinsen haben sich seit Anfang 2022 verdreifacht), durch die Verunsicherung über einen schwelenden Handelskrieg zwischen den Großmächten China und USA sowie die unabsehbaren Folgen immer weiter eskalierender kriegerischer Auseinandersetzungen. Vom IVD wurde bereits im Laufe des Jahres 2019 berichtet, dass die Preisanstiege „an Fahrt verlieren“. Auch wurde zwischenzeitlich von mehreren Analysten sowie der Deutschen Bundesbank vor stark überbewerteten Immobilienpreisen und überhitzten Wohnungsmärkten, insbesondere in den Ballungsräumen, gewarnt. Aktuell werden wieder mehr Immobilien zum Verkauf angeboten. Die langwierige und anhaltende Diskussion über die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes hat zudem für Verunsicherung bei den Marktteilnehmern gesorgt. Marktbeobachtungen lassen ins-

besondere bei älteren, energetisch nicht sanierten Gebäuden eine deutliche Kaufzurückhaltung erkennen. Durch diese schwierigen Rahmenbedingungen werden potenzielle Erwerber vermehrt abgeschreckt und die Hoffnung auf fallende Immobilienpreise bringt Kaufinteressenten in Warteposition. Marktteilnehmer berichten vermehrt, dass die Stimmung gekippt sei und für die Vermarktung zwischenzeitlich wesentlich längere Zeiten und Preisreduktionen einzuräumen sind. Die Käuferakzeptanz und Vermarktungsmöglichkeit des/r gegenständlichen Bewertungsobjekts/e wird aufgrund der vorne gemachten Ausführungen sowie der wesentlichen wertrelevanten Merkmale, also Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, trotz der besonderen Marktsituation zum Stichtag generell als gut, gegebenenfalls von preislichen Zugeständnissen abhängig beurteilt.

3.0 Bewertungskriterien

3.1 Schätzungsgrundlage und Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nachfolgende Wertermittlung wird in Anlehnung an die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität (§ 10 i. V. m. § 53) durchgeführt.

Nach § 6 der ImmoWertV sind für die Wertermittlung grundsätzlich das Vergleichswert-, Ertragswert- bzw. Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. 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 Auswahl des/r anzuwendenden Verfahren/s liegt im sachverständigen Ermessen des Gutachters, wobei die Gepflogenheiten des Immobilienmarktes jeweils zu berücksichtigen sind. Der Verkehrswert ist aus dem Verfahrenswert des/r angewendeten Wertermittlungsverfahren/s unter Würdigung seiner/ihrer Aussagefähigkeit zu ermitteln. Grundsätzlich ist es völlig ausreichend, lediglich ein Wertermittlungsverfahren anzuwenden, wenn es das Geschehen des Grundstücksmarkts widerspiegelt.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) ist in der Regel sowohl bei unbebauten als auch bebauten Grundstücken, die mit weitgehend typisierten Gebäuden, insbesondere Wohngebäuden, bebaut sind, sowie bei Wohnungs- und Teileigentum anzuwenden, bei denen sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) ist sinnvoll und damit sachgerecht, wenn das zu bewertende Grundstück dazu bestimmt ist, nachhaltig Erträge zu erzielen, wie z. B. bei Mietwohnhäusern, Geschäfts- und Gewerbegrundstücken einschließlich Handelsunternehmen.

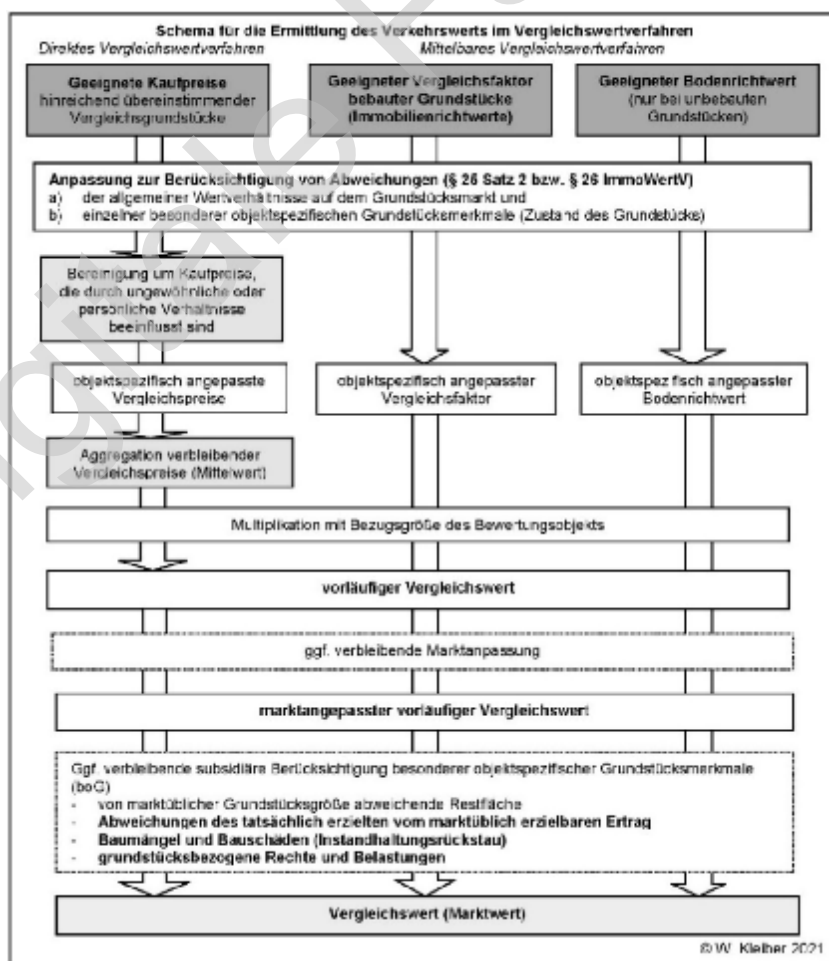
Das Sachwertverfahren (§§ 35 bis 39 ImmoWertV) eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Grundstücken, die vornehmlich nach der Art ihrer Bebauung nicht auf eine möglichst hohe Rendite im Verhältnis zu den aufgewandten Kosten ausgelegt sind. Hier sind in erster Linie Eigenheime (Ein- und Zweifamilienhäuser und Villen) zu

nennen, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden.

Nach § 194 BauGB ist der Verkehrswert (Marktwert) wie folgt definiert:

„Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“

Nachfolgende Wertermittlung wird nach dem **Vergleichswertverfahren** durchgeführt, weil sich der Wohn- und Teileigentumsteilmarkt nahezu ausschließlich an Quadratmeterpreisen (€/m² Wohn-/Nutzungsfläche) bzw. dem Preis je Kfz-Stellplatz orientiert und in der Regel keine oder nur geringfügige Marktanpassungsab- oder -zuschläge ermittelt werden müssen, da sich das Marktgeschehen bereits in den Kaufpreisen der Vergleichsobjekte ausdrückt. Zudem wird dabei auf die Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarkts abgestellt.



Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber Digital

Im Vergleichswertverfahren werden Kaufpreise vergleichbarer Objekte (Wiederverkäufe) aus der Kaufpreissammlung des zuständigen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des/r Bewertungsobjekts/e herangezogen, welche in Bezug auf die örtliche konkrete Lage sowie in ihren wertbildenden Faktoren mit dem/n Bewertungsobjekt/en direkt vergleichbar sind. Allgemeine, werterhöhende oder wertmindernde Grundstücksmerkmale gemäß § 8 (2) ImmoWertV, welche sich nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung ergeben, werden durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt. Die Angabe der genauen Lage der zum Preisvergleich herangezogenen Objekte kann aus Datenschutzgründen nicht erfolgen.

Die kalkulatorischen Kosten für die Durchführung eventuell anfallender Schönheitsreparaturen bleiben bei dieser Wertermittlung entsprechend den Gepflogenheiten des örtlichen Grundstücksmarktes unberücksichtigt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudedaten

Qualitäts- und Wertermittlungstichtag: 22.02.2024

Grundstück:

Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach: 25.260 m²

Aufstehende Bebauung:

Baujahr:		ca.	1974
Alter des Gebäudes zum Stichtag:	2024 - 1974	ca.	50 Jahre
Übliche Ø wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND):		ca.	70 Jahre
Rechnerische Ø wirtschaftliche Restnutzungsdauer (RND):	70 Jahre - 50 Jahre	ca.	20 Jahre

2-Zimmer-Wohnung Nr. 176:

Miteigentumsanteil am Grundstück gemäß Grundbuchauszug vom 05.10.2023: (25.260 m ² / 1.000 x 2,34)	2,34/1.000	59,11 m ²
Stockwerkslage:		1. OG
Ausrichtung:		Westen
Wohnfläche (WF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	58,00 m ²
Kellerabteil Nr. 193 (NUF) lt. Aufteilungsplan:	ca.	3,00 m ²
Sondernutzungsrechte:		TG-Stellplatz Nr. 19

4.0 Vergleichswert

4.1 Wohnung Nr. 176

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt. Für Appartements, die im Zeitraum 1970 bis 1979 errichtet wurden, wurden folgende Preisspannen (Wiederverkäufe) erzielt:

Wohnlage	Anzahl	Ø WF m ²	Ø €/m ² WF	Preisspanne €/m ²	Spanne +/- %
mittel	186	74 m ²	7.750 €/m ²	6.590 €/m ² - 8.910 €/m ²	15%

Quelle: Jahresbericht 2022 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die nachfolgenden Vergleichspreise (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen.

Die vom zuständigen Gutachterausschuss bzw. aus der eigenen Datensammlung des Sachverständigen aus dem gegenständlichen Bereich und der näheren Umgebung des Bewertungsobjektes herangezogenen Vergleichsobjekte weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale Unterschiede, insbesondere nach Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage und dem Zeitpunkt der Veräußerung auf, wobei die detaillierte Ausstattungsqualität sowie der Unterhaltungszustand der Vergleichsobjekte aufgrund des gegebenen und zugänglichen Datenmaterials der Kaufpreissammlung nicht bekannt sind. Zudem werden für vermietete Wohnungen niedrigere Verkaufspreise erzielt, dies wird auch durch Untersuchungen des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München, veröffentlicht im Jahresbericht „Der Immobilienmarkt in München 2022“, bestätigt.

Die ausgewählten Vergleichsobjekte werden mit dem gegenständlichen Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale, insbesondere der **Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit, Lage** und dem **Zeitpunkt der Veräußerung**, in Bezug gesetzt. Die Berücksichtigung der unterschiedlichen Wertkriterien wird

durch entsprechende Zu- und Abschläge vorgenommen und das arithmetische Mittel, wie nachfolgend dargestellt, gebildet:

								*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
Nr.	Datum	Wohn- fläche	Bau- jahr	Wohn- lage	Ge- schoss	ver- mietet	Kaufpreis		
1	Apr 22	86 m²	1974	mittel	EG	nein	6.336 €/m²	-1%	6.273 €/m²
2	Jul 23	41 m²	1974	mittel	4. OG	ja	6.109 €/m²	0%	6.109 €/m²
3	Jul 23	41 m²	1974	mittel	EG	nein	5.888 €/m²	-4%	5.652 €/m²
4	Aug 23	44 m²	1974	mittel	2. OG	nein	5.809 €/m²	-3%	5.635 €/m²
5	Sep 23	69 m²	1974	mittel	3. OG	nein	4.826 €/m²	0%	4.826 €/m²
6	Sep 23	49 m²	1974	mittel	EG	nein	4.832 €/m²	3%	4.977 €/m²
7	Nov 23	49 m²	1974	mittel	1. OG	nein	6.218 €/m²	3%	6.405 €/m²
8	Dez 23	70 m²	1974	mittel	4. OG	nein	4.888 €/m²	0%	4.888 €/m²
Hieraus errechnet sich als arithmetisches Mittel rd.							5.610 €/m²		5.600 €/m²

Kaufpreisspanne:	min. rd.	4.830 €/m²	4.830 €/m²
	max. rd.	6.340 €/m²	6.410 €/m²
Median:	rd.	5.850 €/m²	5.640 €/m²
Standardabweichung:	rd.	660 €/m²	640 €/m²
	rd.	11,76%	11,43%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':	rd.		-0,18%
Mittelwert Wohnfläche:	rd.	56 m²	
Mittelwert Baujahr:	rd.	1974	

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Größe, Ausrichtung, unvermietet/vermietet, Lift usw.

Der geschätzte Werteinfluss (Summe der individuellen Zu- und Abschläge) der gegenüber dem Bewertungsobjekt abweichenden Merkmale ist als Anpassung an die Qualität des Bewertungsobjekts zu verstehen, d. h. schlechtere Qualitätsmerkmale eines Vergleichsobjektes führen zu positiver Anpassung und umgekehrt.

Die benannten Objekte liegen sämtlich im Bereich der Gemarkung Perlach, überwiegend im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; wesentlich größere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie

- zu 2) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 3) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 4) Zurückliegender Verkauf; direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 5) Direkt vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 6) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Erdgeschosswohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 7) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; kleinere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie
- zu 8) Gut vergleichbare durchschnittliche, relativ ruhige Wohnlage mit durchschnittlicher Wohnadresse; größere, nicht vermietete Etagenwohnung gleicher Baualterskategorie

Die Bandbreite der Kaufpreise lässt die Individualität der einzelnen Objekte erkennen. Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste Kaufpreis für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176 in einer Spanne zwischen rd. 4.830 € bis 6.410 € je m² Wohnfläche liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 5.600 €/m² mit einer Standardabweichung (Varianz) von rd. 11%, der Median liegt bei rd. 5.640 €/m².

4.2 Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19

Pkw-Stellplätze werden in der Regel zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert.

Mittelbarer Preisvergleich:

Zuletzt für das Jahr 2022 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Garagen und Stellplätze im gesamten Stadtbereich ermittelt. Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe), die im Zeitraum 1970 bis 1999 errichtet wurden, wurden durchschnittlich für rd. 24.500 €/Stellplatz verkauft. Die Preisspanne betrug rd. 13.500 € bis 42.000 € je Stellplatz.

Unmittelbarer Preisvergleich:

Die unten folgenden Vergleichspreise für Tiefgaragenstellplätze (Wiederverkäufe) wurden auf Antrag bei der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses zum Stichtag benannt bzw. aus der Kaufpreissammlung des Sachverständigen entnommen:

							*Summe Zu-/Ab- schlag +/-	markt-/objekt- spezifisch angepasster vorläufiger Vergleichswert
Nr.	Datum	Art	Bau- jahr	Wohn- lage	ver- mietet	Kaufpreis		
1	Jan 23	TS	1974	mittel	nein	23.500 €	-10%	21.150 €
2	Mai 23	TS	1972	mittel	nein	26.000 €	-7%	24.180 €
3	Nov 23	TS	1970	mittel	nein	25.000 €	-2%	24.500 €
Arithmetisches Mittel rd.:						24.800 €		23.300 €
Kaufpreisspanne:				min. rd.		23.500 €		21.200 €
				max. rd.		26.000 €		24.500 €
Median:				rd.		25.000 €		24.200 €
Standardabweichung:				rd.		1.260 €		1.800 €
				rd.		5,08%		7,73%
Differenz Kaufpreis/Kaufpreis':				rd.				-6,05%
Mittelwert Baujahr:				rd.		1972		

*Zu-/Abschlag wegen Makro-/Mikrolage, Marktlage/Verkaufszeitpunkt, Parkplatzsituation, unvermietet/vermietet usw.

Legende: TS = Tiefgaragenstellplatz

Anmerkung:

Die benannten Objekte liegen ebenfalls im Bereich der Gemarkung Perlach, im direkten Umfeld des gegenständlichen Anwesens, und stellen eine Auswahl aus der Kaufpreissammlung der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München bzw. des Sachverständigen dar. Die Lagen der einzelnen angeführten Vergleichsobjekte sind dem Sachverständigen bekannt, werden jedoch aus Datenschutzgründen hier nicht angeführt.

- zu 1) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 2) Zurückliegender Verkauf; gut vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie
- zu 3) Weitgehend vergleichbare Lage und Parkplatzsituation; nicht vermieteter Stellplatz gleicher Baujahrskategorie

Die Auswertung der angepassten Vergleichspreise ergab, dass der wahrscheinlichste, markt-/objektspezifisch angepasste vorläufige Kaufpreis für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz Nr. 19 in einer Spanne zwischen rd. 21.200 € bis 24.500 € je Stellplatz liegt. Der arithmetische Mittelwert der Verkaufspreise beträgt rd. 23.300 € je Stellplatz mit einer geringen Standardabweichung (Varianz) von rd. 8%, der Median liegt bei rd. 24.200 € je Stellplatz.

4.3 Vorläufiger Vergleichswert

Unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, auf den im Vergleich zum arithmetischen Mittel gegenüber Ausreißern (extrem abweichenden Werten) robusteren, markt-/objektspezifisch angepassten Median in Höhe von rd. ~~5.640 €/m²~~ Wohnfläche bzw. **24.200 €** für den Stellplatz abgestellt und der vorläufige Vergleichswert wie folgt begutachtet:

Markt-/objektspezifischer vorläufiger Vergleichswert:

2-Zimmer-Wohnung Nr. 176, rd.: $58 \text{ m}^2 \times 5.640 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 327.120 \text{ €}$

Bes. objektspezifische Grundstücksmerkmale (boG):

Werteinfluss wegen Renovierungs-/Instandsetzungsbedarf, frei geschätzt, ca.:

$58 \text{ m}^2 \times 0 \text{ €/m}^2 = \text{rd. } 0 \text{ €}$

Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19:

24.200 €

351.320 €

Vergleichswert:

gerundet **351.000 €**

Dies entspricht je m²-Wohnfläche

rd. 6.052 €/m²

5.0 Verkehrswert

Der Verkehrswert für die gegenständliche 2-Zimmer-Wohnung Nr. 176, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, im Anwesen Kafkastraße 18 in 81737 München wurde anhand des Vergleichswertverfahrens abgeleitet. Die wertbestimmenden Parameter wurden ausführlich erläutert und die Wertansätze begründet. Es wurde folgender Wert ermittelt:

2-Zimmer-Wohnung Nr. 176, verbunden mit dem Sondernutzungsrecht
an Tiefgaragenstellplatz Nr. 19, rd. 351.000 €

Unter Beachtung der allgemeinen wirtschaftlichen Situation und der speziellen Lage am Immobilienmarkt, insbesondere der konkreten Lage sowie der im hier gegebenen Fall wertbestimmenden Faktoren, wird der fiktiv miet- und lastenfreie Verkehrswert, ohne Berücksichtigung eventuell vorhandener Baumängel oder -schäden am Gemeinschafts- bzw. Sondereigentum, des gegenständlichen Bewertungsobjekts im Anwesen Kafkastraße 18 in 81737 München, Grundstück Fl.Nr. 1900/36, Gemarkung Perlach, zum Wertermittlungs- und Qualitätsstichtag 22.02.2024 auf (gerundet)

350.000 €

(m. W. dreihundertfünfzigtausend Euro)

(dies entspricht (350.000 € / ca. 58 m² Wohnfläche) rd. 6.034 €/m²)

begutachtet.

München, den 29. April 2024

Antonio D. Margherito



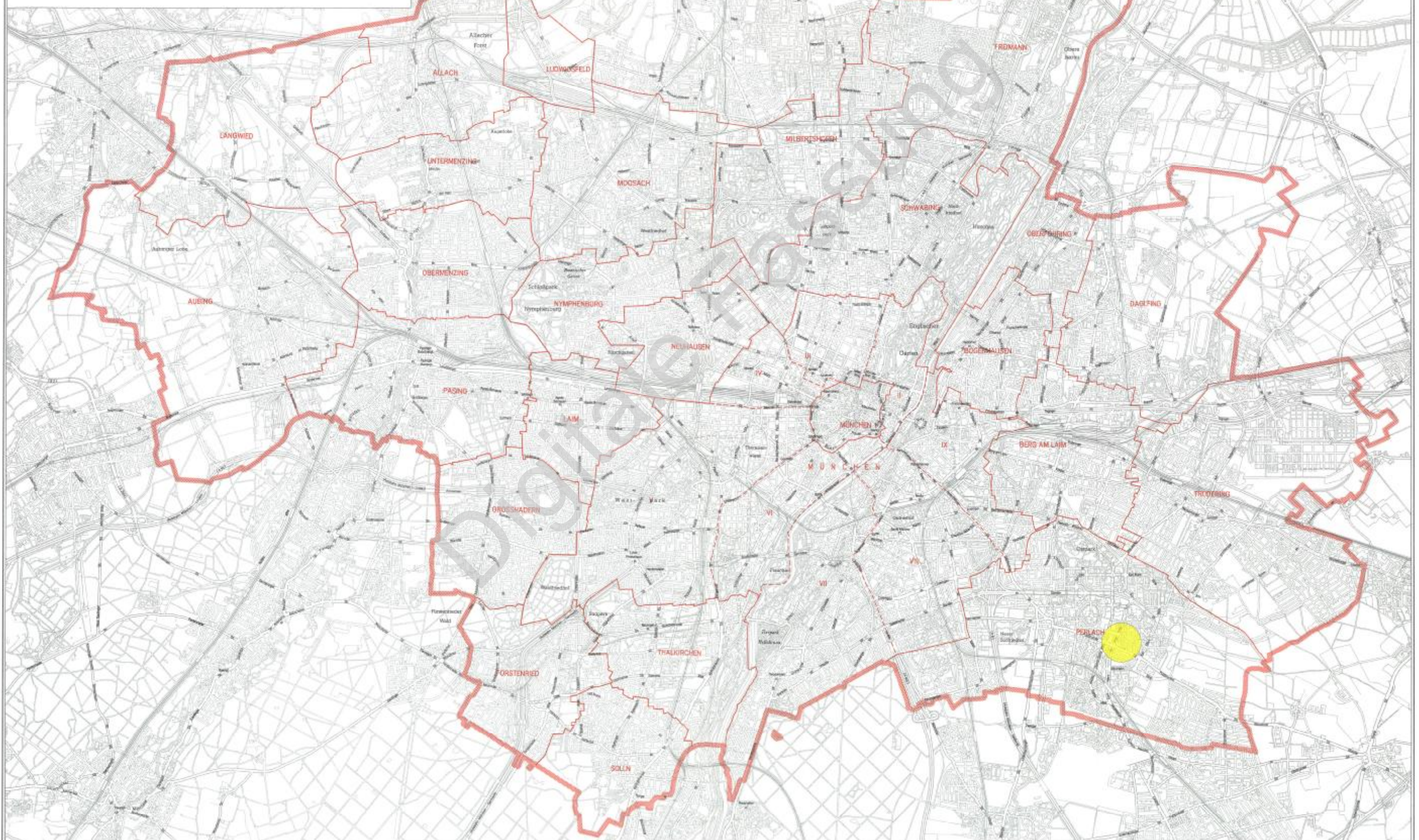
Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat
Vermessungsamt

Übersichtskarte von München

Gemarkungsgrenzen

Maßstab 1:75.000

© Landeshauptstadt München - Kommunalreferat - Vermessungsamt



Stadtplanausschnitt

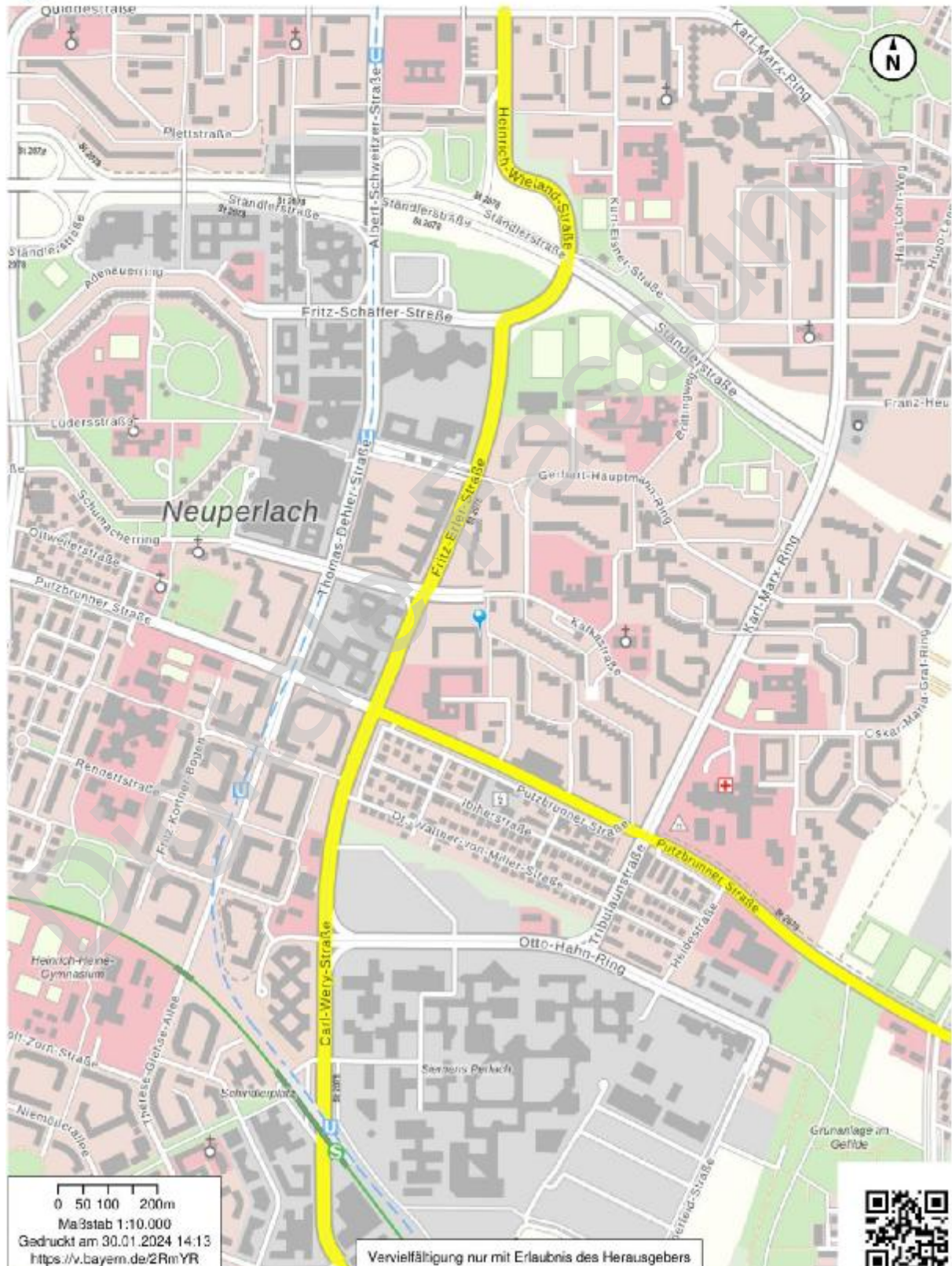
(Maßstab ca. 1:10.000)

81737 München, Kafkastraße 18



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 50 100 200m
Maßstab 1:10.000
Gedruckt am 30.01.2024 14:13
<https://v.bayern.de/2RmYR>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Luftbildaufnahme

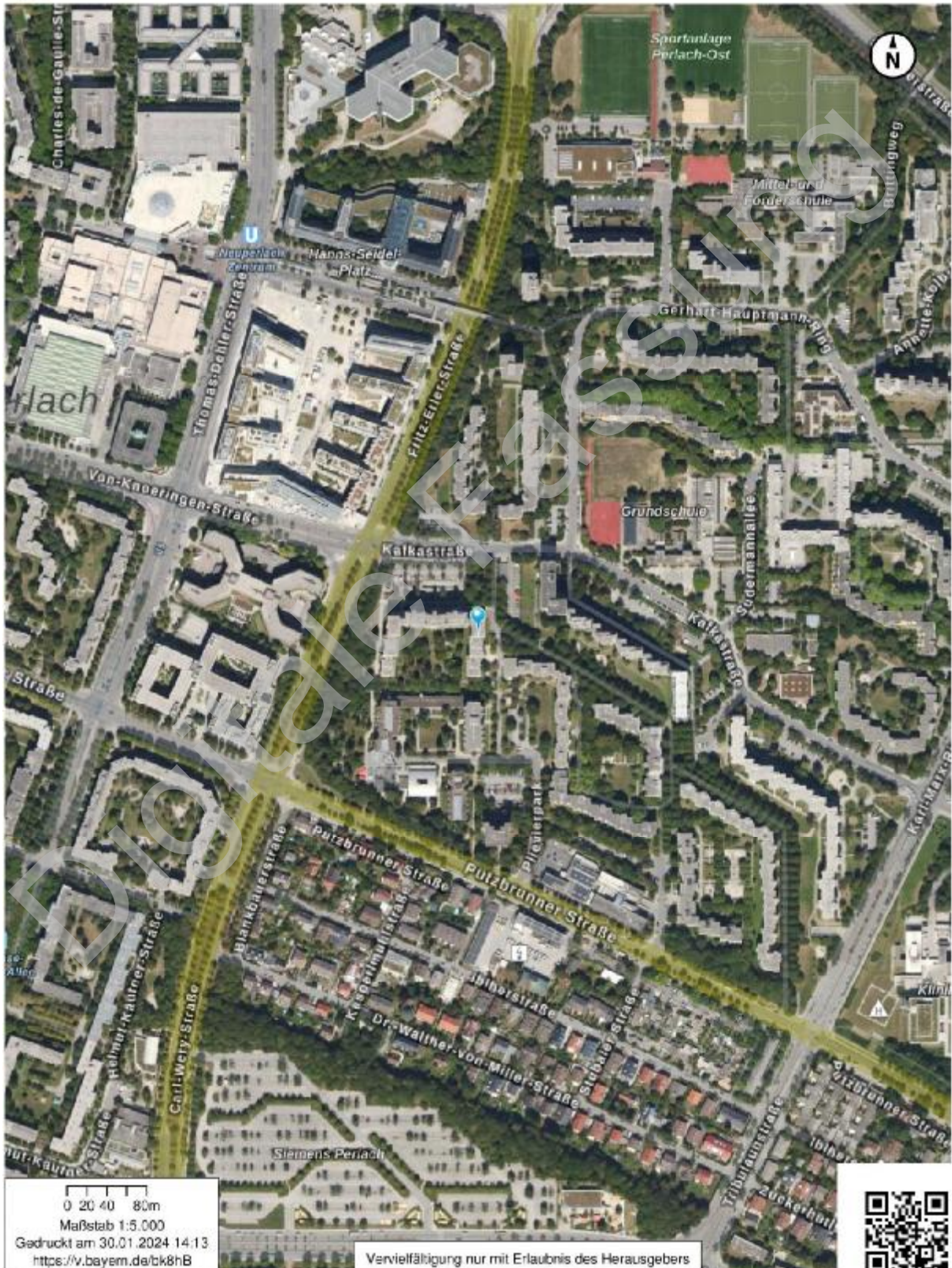
(Maßstab ca. 1:5.000)

81737 München, Kafkastraße 18



BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat



0 20 40 80m

Maßstab 1:5.000

Gedruckt am 30.01.2024 14:13

<https://v.bayern.de/bk8hB>

Vervielfältigung nur mit Erlaubnis des Herausgebers

Lageplan

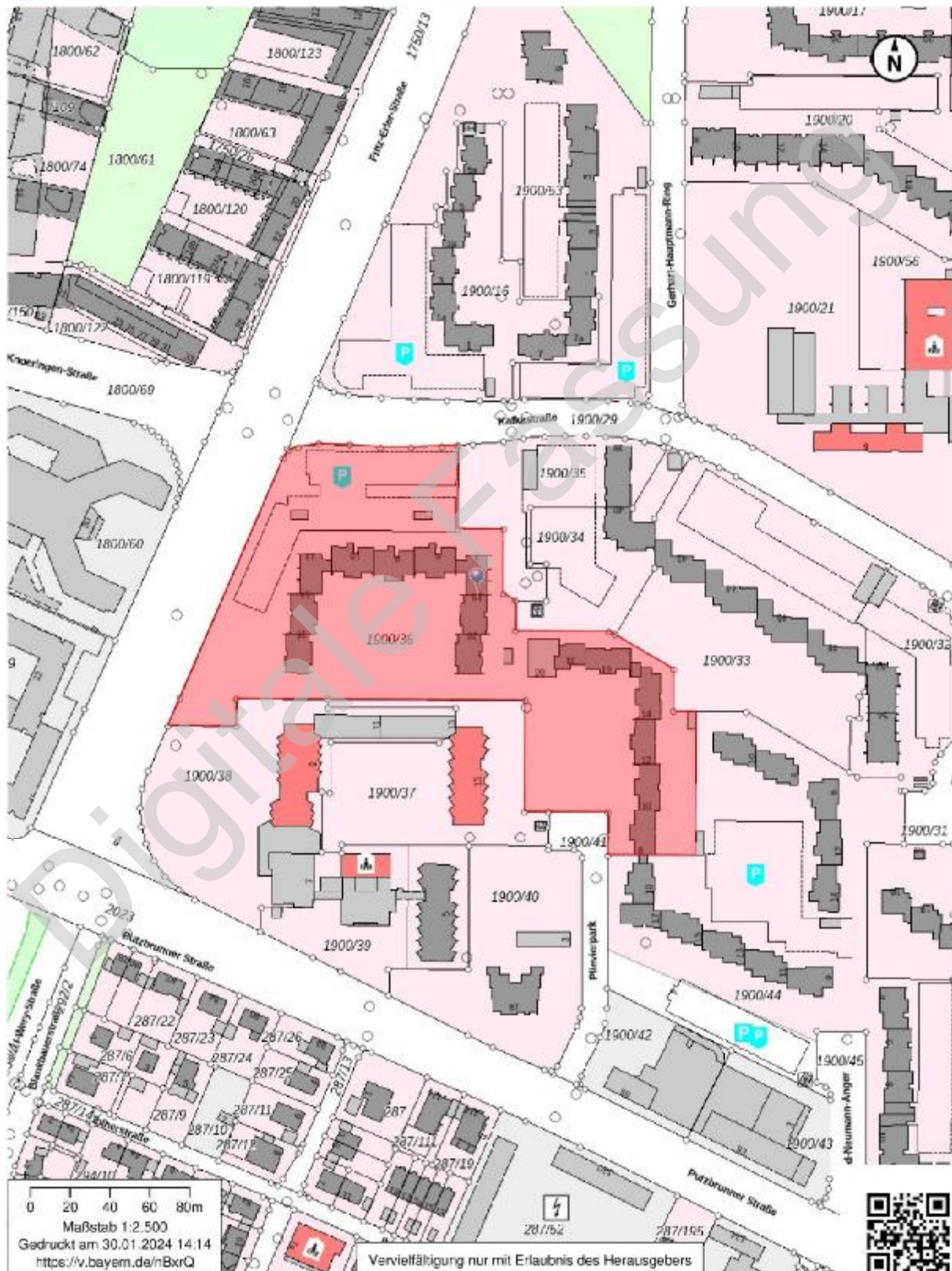
(Maßstab ca. 1:2.500)

81737 München, Kafkastraße 18

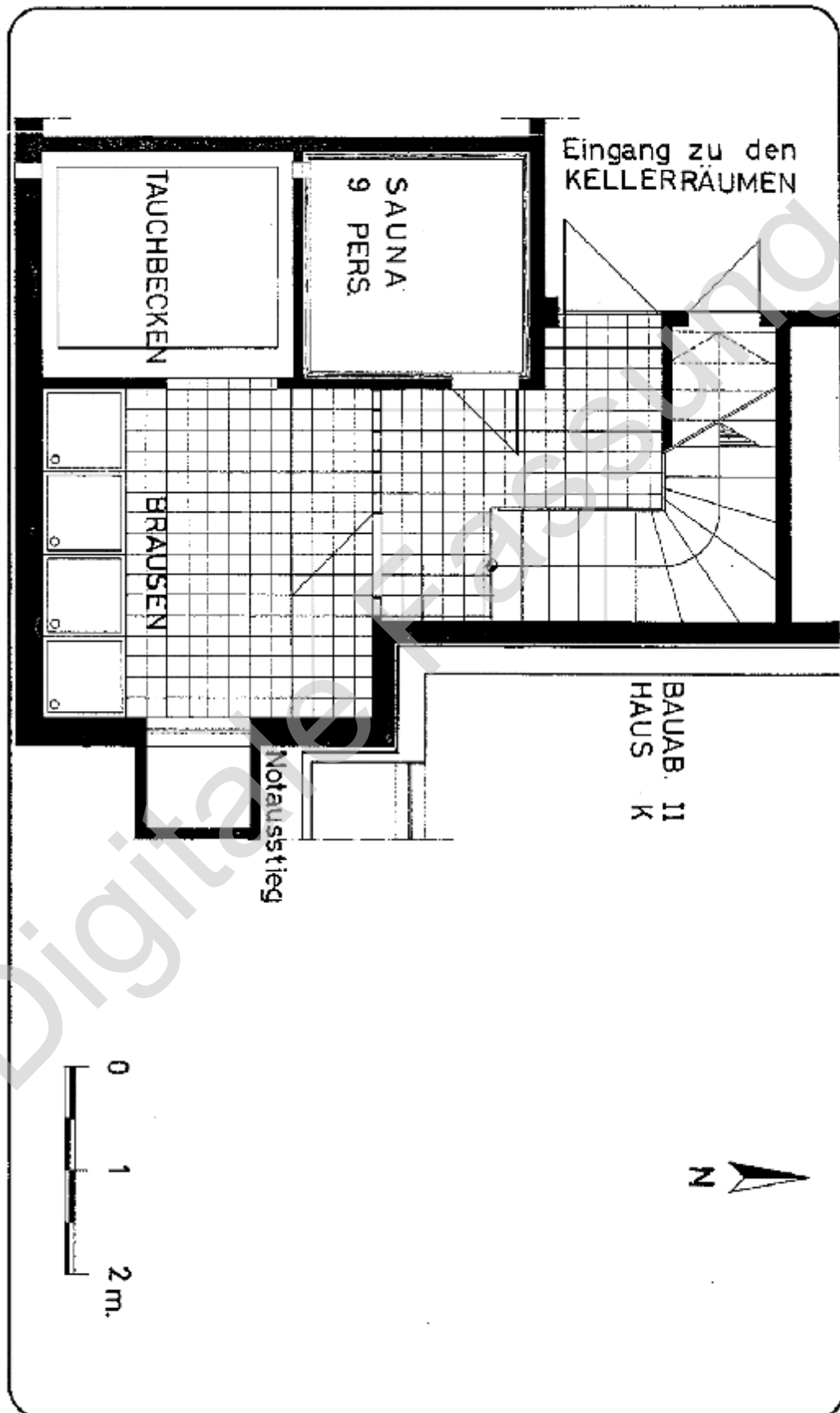


BayernAtlas

Bayerisches Staatsministerium
der Finanzen und für Heimat

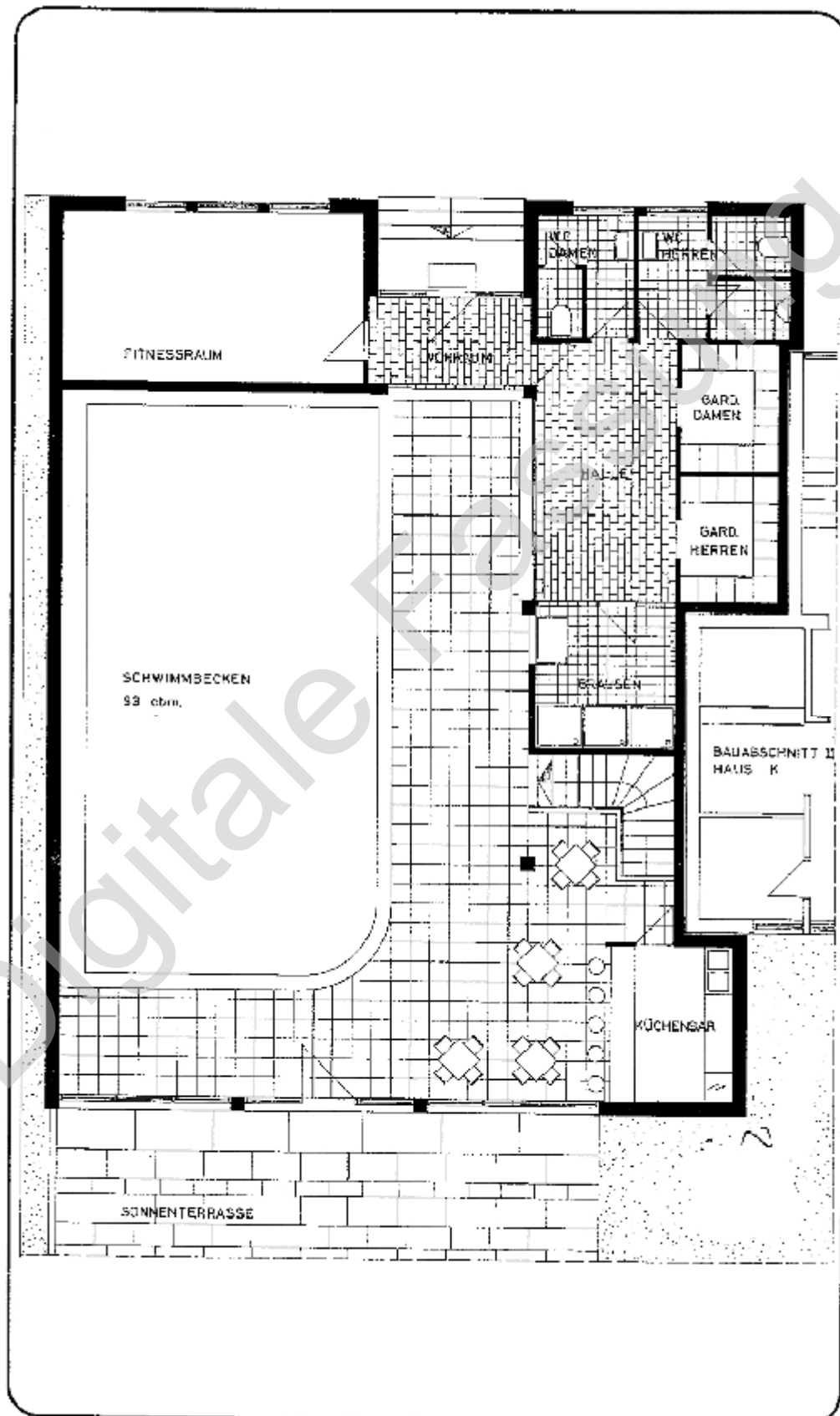


Grundriss
(unmaßstäbliche Darstellung)
Sauna



Untergeschoss

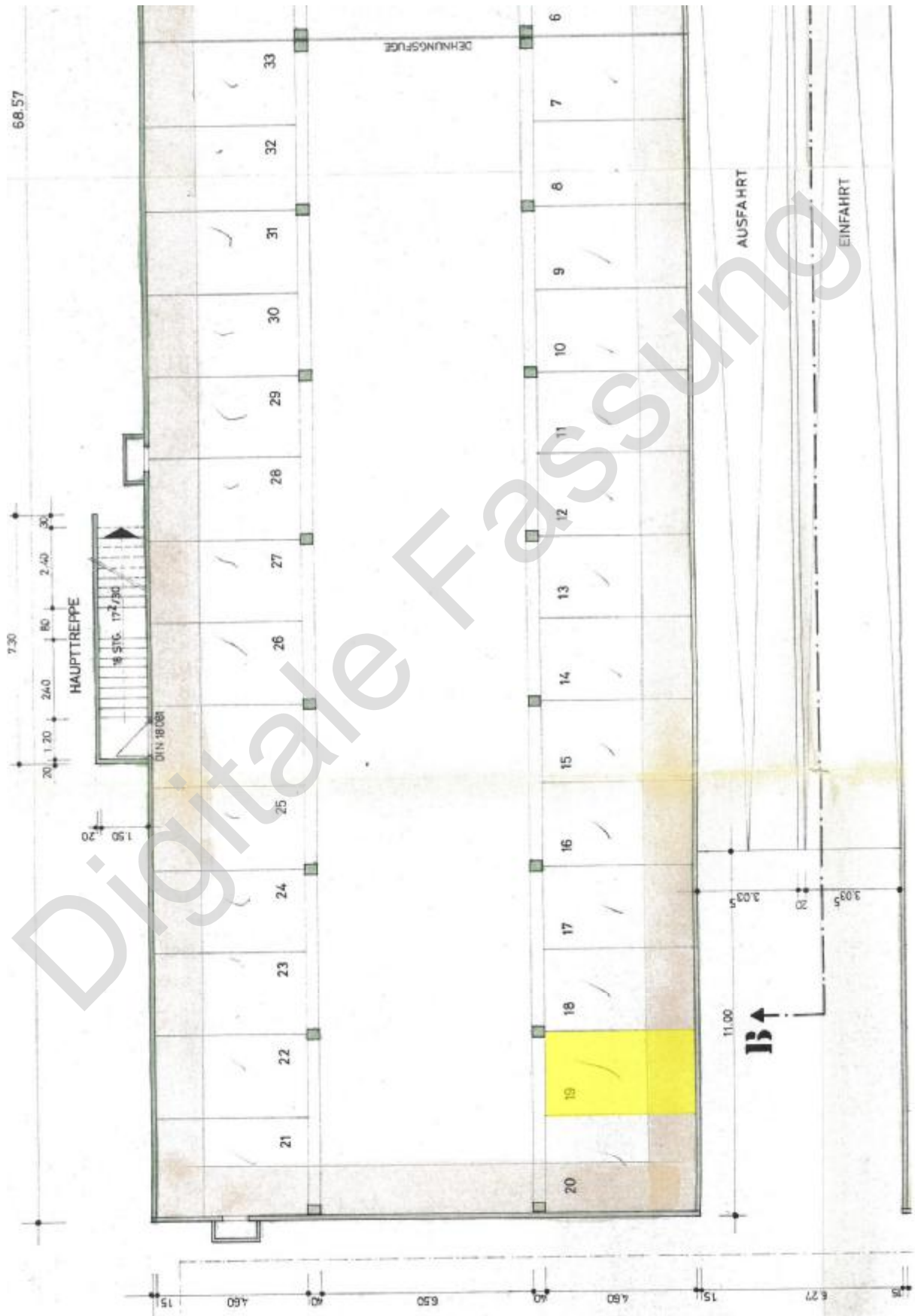
Grundriss
(unmaßstäbliche Darstellung)
Schwimmbad



Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

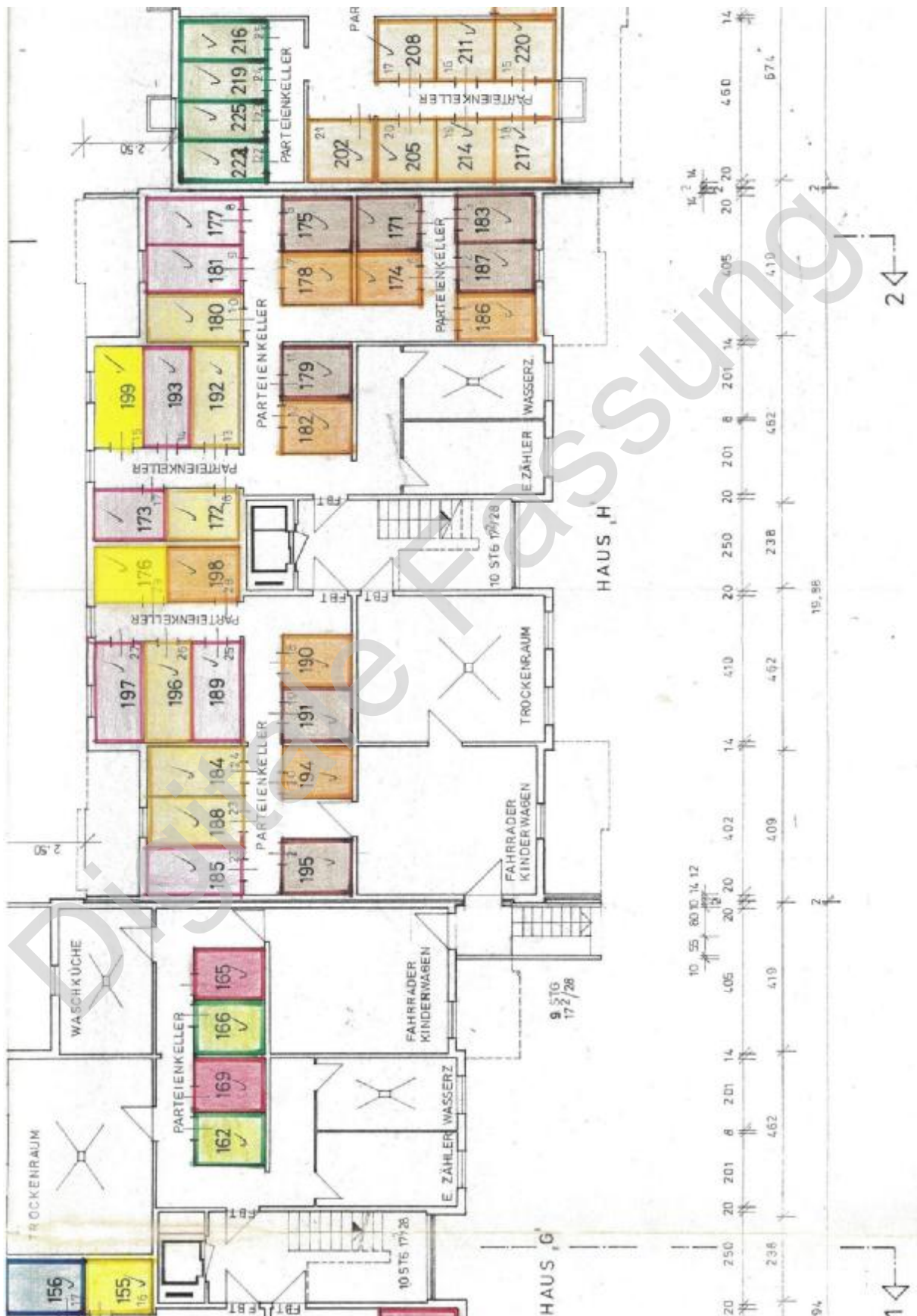
Tiefgarage I



Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

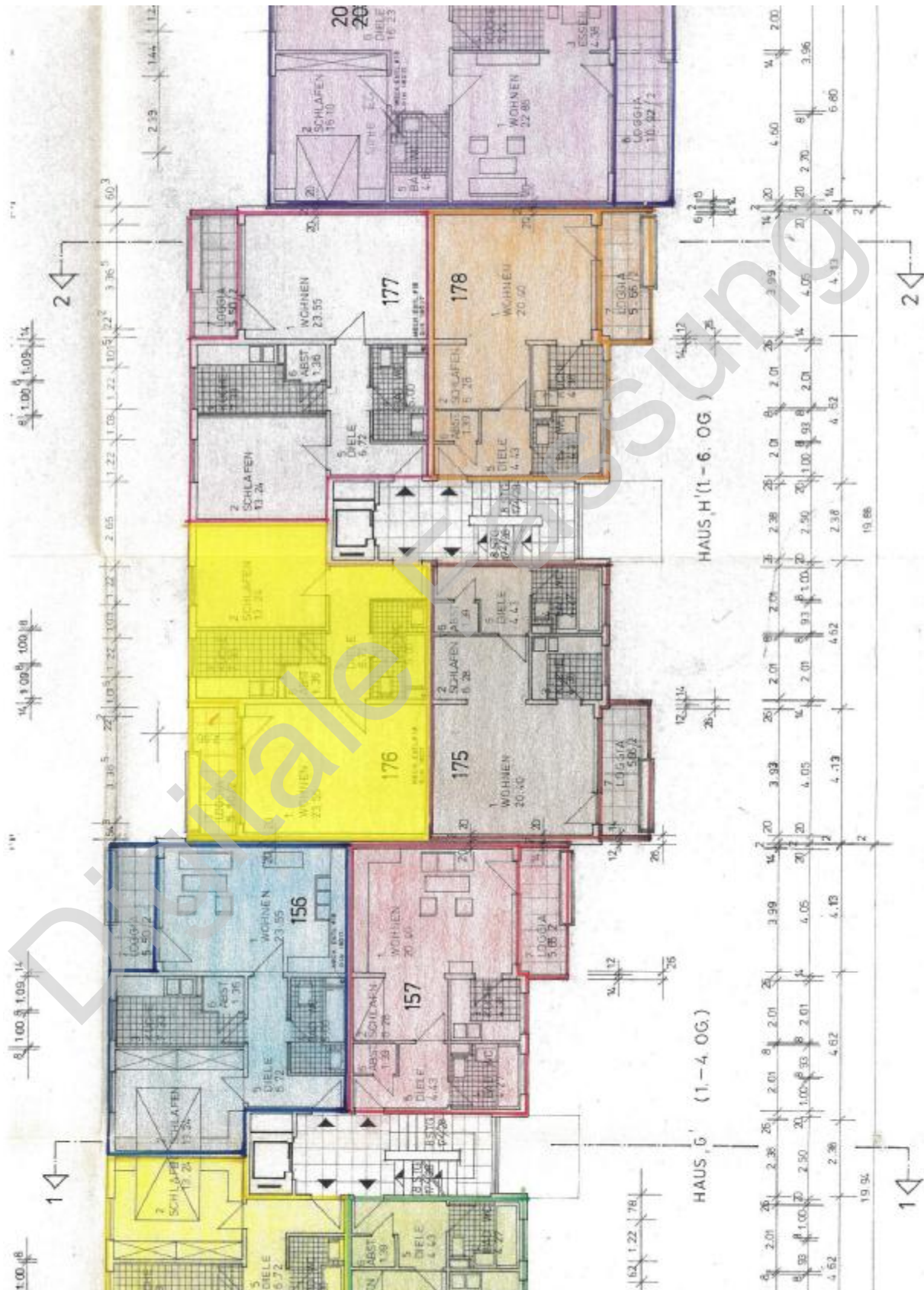
Kellergeschoss



Aufteilungsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

1. Obergeschoss



2-Zimmer-Wohnung Nr. 176

Bestandsplan

(unmaßstäbliche Darstellung)



2-Zimmer-Wohnung Nr. 176

Eingabeplan

(unmaßstäbliche Darstellung)

Ansichten



Osten



Süden



Westen



Kafkastraße n. Osten



Kafkastraße n. Westen



Fritz-Erler-Straße n. Norden



Zugang-/fahrt v. Norden



Zugang-/fahrt v. Norden



Nordwestlicher Grundstücksbereich v. Osten



TG-Ein-/Ausfahrt v. Osten



Zugang v. Norden



Rückwärtiger Hof/Spielplatz v. Südosten



Ansicht v. Norden

Schwimmbad/Sauna (Plievierpark 20)



Ruhezone v. Norden



Fitnessraum



Vorraum



Umkleide



WC-Herren, Vorraum



WC-Herren



Dusche Herren



Schwimmbad



Schwimmbad

Kafkastraße 18 in 81737 München

Schwimmbad/Sauna, Innenaufnahmen



Duschen



Kaltwasserbecken



Sauna

Kafkastraße 18, Außenenaufnahmen



Ansicht v. Osten



Ansicht v. Westen



Hauseingang v. Osten



Hauseingang/Briefkastenanlage v. Süden



EG, Treppenhaus



EG, Treppenhaus



KG, Trockenraum



UG, Waschraum



Fahrradraum



1. OG, Wohnungseingangstüre



Ein-/Ausfahrt v. Osten



Tiefgarage



Stellplatz Nr. 19