

GUTACHTEN

über den Verkehrswert des 51,160/1.000 Miteigentumsanteils
am Grundstück Flurstück Nr. 440, Gemarkung Perlach,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 9,
Gustav-Heinemann-Ring 82, 81739 München

Amtsgericht München, Az.: 1540 K 133/23 · Projekt 23.G.24



Ansicht von Westen

Digital-Ausfertigung

Das Gutachten wurde am 28.02.2024 in 4-facher Ausfertigung erstellt,
davon 1 Exemplar für Archivzwecke des Sachverständigen.
Es umfasst einschließlich Deckblatt 22 Seiten, 7 Anlagen und 73.214 Zeichen.

Christoph Geuther
Dipl.-Ing. (FH) Architekt

Von der IHK für München und Oberbayern
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied der Gutachterausschüsse in den
Landkreisen Garmisch-Partenkirchen
und Starnberg

Büro München
Jutastraße 15
80636 München
Fon 089 50073990
Fax 089 50073991
christoph@geuthernet.de
www.geuthernet.de

Büro Garmisch-Partenkirchen
Zigeunerweg 21
82491 Grainau
Fon 08821 9672282
Fax 08821 9672280

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeine Angaben	3
1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen	3
1.2 Hinweise	4
2. Rechtliche Gegebenheiten	5
2.1 Grundbuch	5
2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen.....	6
2.2 Teilungserklärung	6
2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung	6
2.3 Hausverwaltung	6
2.4 Mietverträge	7
2.5 Bauplanungsrecht.....	7
2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung	7
2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand.....	7
2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV).....	8
3. Lagebeschreibung	8
3.1 Großräumige Lage.....	8
3.2 Kleinräumige Lage.....	8
3.3 Lagebeurteilung	10
4. Objektbeschreibung	11
4.1 Grundstück	11
4.2 Gebäude	12
4.3 Wohnungseigentum	12
4.4 Baubeschreibung.....	12
4.4.1 Bauliche Außenanlagen.....	13
4.4.2 Sonstige Außenanlagen.....	13
4.5 Flächen	14
4.6 Zustand des Objekts.....	14
4.7 Gesamtbeurteilung	15
5. Marktanalyse	15
5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen.....	15
5.2 Marktdaten	16
6. Wertermittlung.....	18
6.1 Wertermittlungsverfahren	18
6.1.1 Verfahrenswahl.....	18
6.2 Vergleichswert	19
6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale.....	21
7. Verkehrswert	22

1. Allgemeine Angaben

1.1 Auftrag, Unterlagen und Recherchen

Auftraggeber:	Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsversteigerung in das unbewegliche Vermögen, Infanteriestraße 5, 80325 München
Auftrag:	Gutachten über den Verkehrswert im Sinne des § 194 BauGB;
Gegenstand der Wertermittlung:	51,160/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 440, Gemarkung Perlach, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 9, Sondernutzungsrecht am Keller Nr. 9 und am TG.Stellplatz Nr. 9, Gustav-Heinemann-Ring 82, 84, 81739 München
Verwendungszweck:	Bemessung des Verkehrswertes im Zwangsversteigerungsverfahren
Datum Beschluss:	15.09.2023
Wertermittlungsstichtag:	28.02.2024
Qualitätsstichtag:	14.12.2023 (= Besichtigungstag)
Arbeitsunterlagen:	<ul style="list-style-type: none">• Grundbuchauszug vom 14.06.2023• Teilungserklärung URNr. 4511 vom 10.12.1987 mit Baubeschreibung• Aufteilungspläne M. 1:100• Flurkartenauszug M. 1:1.000 vom 06.11.2023• Beschlusssammlung 1998-2023• Protokolle Eigentümerversammlungen 2021-2023• Wohngeldabrechnungen 2020-2022• Energieausweis vom 30.07.2018• Verkehrswertgutachten SV Günter Rinner vom 18.05.2016 (Az. 1517 K 280/15)
Recherchen:	<ul style="list-style-type: none">• Auskünfte des Gutachterausschusses LH München• Auskunft Lokalbaukommission• Onlinerecherche Immobilienmarkt
Objektbesichtigung:	23.11.2023, 14.12.2023; eine Innenbesichtigung war jeweils nicht möglich;

1.2 Hinweise

Grundlagen und Untersuchungsumfang:

Es wird von der formellen und materiellen Legalität der vorhandenen baulichen Anlagen ausgegangen. Eine Prüfung hinsichtlich erfolgter Genehmigungen erfolgt nicht. Untersuchungen zum Baugrund (z. B. Altlasten), von nicht sichtbaren Bauteilen (z. B. zerstörende Untersuchungen hinsichtlich „versteckter“ Mängel und Schäden) sowie zur Standsicherheit (Statik) erfolgen nicht. Untersuchungen zur Bauphysik (Schall- und Wärmeschutz, energetische Eigenschaften) und zu Immissionen (Bundesimmissionsschutzgesetz) werden nicht vorgenommen. Der Ansatz von Flächen und Rauminhalten erfolgt auf Grundlage der vorliegenden Pläne, ein Aufmaß erfolgt nicht. Die Grundstücksgröße wird nach Angabe im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angesetzt, eine Überprüfung erfolgt nicht. Soweit das Ergebnis auf Annahmen oder ungeprüft übernommenen Informationen beruht, besteht der Vorbehalt der Nachprüfung.

Die Übereinstimmung der Bebauung mit den Aufteilungsplänen konnte mangels Innenbesichtigung nicht überprüft werden.

Haftung:

Eine Haftung über den Verwendungszweck des Zwangsversteigerungsverfahrens hinaus wird ausgeschlossen. Für die in den verwendeten Plananlagen enthaltenen Angaben wie z. B. Maße wird keine Haftung übernommen.

Urheberrecht:

Das Gutachten darf ganz oder auszugsweise nur mit Zustimmung des Verfassers Zwecken außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens verwendet bzw. Dritten weitergegeben oder im Internet veröffentlicht werden. Bezüglich im Gutachten verwendeter Karten, Pläne, Skizzen, Fotos usw. besteht der Rechteevorbehalt des Urhebers, eine Weitergabe an Dritte ohne Zustimmung ist untersagt.

Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021):

Bei Erstellung von Verkehrswertgutachten ab dem 01.01.2022 ist unabhängig vom Wertermittlungstichtag die Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 (ImmoWertV 2021) anzuwenden. Die in diesem Gutachten verwendeten Daten wurden weitgehend vor dem 01.01.2022 auf Grundlage des jeweils geltenden Modells erhoben und ausgewertet. Bei modellkonformer Bewertung können daher gemäß § 10 Abs. 2 ImmoWertV Abweichungen bei Bezeichnungen oder Verfahrensgängen gegenüber der ImmoWertV 2021 erforderlich sein.

2. Rechtliche Gegebenheiten

2.1 Grundbuch

Grafiken aus dem Grundbuchauszug werden ggf. hinsichtlich des relevanten Inhalts redaktionell modifiziert abgebildet.

Bestand:

Amtsgericht München		Grundbuch von Perlach		Band 792 Blatt Nr. 27286 Bestandsverzeichnis			Einlegebogen
Lfd. Nr. der Grundstücke	Bisherige lfd.Nr.d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung (nur bei Abweichung vom Grundbuchbesitz angegeben) Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²	
1	2	a / b	c	4			
1		51,160 /1000	Miteigentumsanteil an Grundstück 440 <u>Gustav-Heinemann-Ring 82, 84;</u> <u>Am Gustav-Heinemann-Ring:</u> Gebäude- und Freifläche	--	19	50	
<p>verbunden mit Sondereigentum an Wohnung Nr. 9 lt. Aufteilungsplan; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Bd. 792 Bl. 27278 bis Bl. 27296); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums Bezugnahme auf Bewilligung vom 10.12.1987 – URNr. 4511 /Notar Dr. Thalhofer ; Übertragen aus Bd. 649 Bl. 22299 ; eingetragen am 24.2.1988.</p>							

Lasten und Beschränkungen:

1	1	Kanalleitungsrecht, Betretungs- und Befahrungsrecht; für LANDESHAUPTSTADT MÜNCHEN; gemäß Bewilligung vom 10.11.1987 – URNr. 4022 /Notar Dr. Thalhofer ; Rang vor <u>Abt. III/1,2,3</u> ; eingetragen und hierher, sowie auf die für die übrigen Miteigentumsanteile angelegten Blätter übertragen am 24.2.1988 .
5	1	Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 133/2023); eingetragen am 14.06.2023.

Eigentümer:

Aufgrund Anonymisierung keine Angabe;

Hypotheken-, Grund- und Rentenschulden in Abteilung III:

Belastungen aus dinglichen und schuldnerischen Rechten, wie Rentenzahlungen, Grundschulden und Hypotheken, bleiben bei der Bewertung unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.1.1 Beurteilung der Lasten und Beschränkungen

Die Bewilligungsurkunde zum Kanalleitungsrecht wurde nicht recherchiert. Eine Nutzungseinschränkung der Bewertungswohnung ist nicht erkennbar. Ein wirtschaftlicher Nachteil besteht nicht. Ein Werteinfluss besteht nicht.

Der Zwangsversteigerungsvermerk hat keinen Einfluss auf den im Rahmen der Zwangsversteigerung zu ermittelndem Verkehrswert.

Die Feststellungen zu den Rechten und Belastungen ohne Werteinfluss erfolgen ungeachtet eines ggf. im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens aufgerufenen, symbolischen Ersatzwertes.

2.2 Teilungserklärung

„Miteigentumsanteil zu 51,16/1.000, verbunden mit dem Sondereigentum an der im 2. Obergeschoß im Haus 1 gelegenen Wohnung, im Aufteilungsplan mit Nr. 9 bezeichnet, mit einer Größe von ca. 78,06 m²;“

Gemeinschaftsordnung:

Das Wohnungseigentum ist frei veräußerlich und vererblich.

Die Wohnungen sollen nur zu Wohnzwecken genutzt werden. Die Ausübung eines freien Berufs oder eines Gewerbes ist zulässig, wenn der Verwalter oder die Eigentümerversammlung zustimmt. Die Genehmigung kann nur aus wichtigem Grund verweigert oder unter Auflagen erteilt werden.

Der Wohnung sind die Sondernutzungsrechte am Keller Nr. 9 und am TG-Stellplatz Nr. 9 zugeordnet. Den Erdgeschoß-Wohnungen sind Sondernutzungsrechte an Garten-/Terrassenflächen zugeordnet.

2.2.1 Beurteilung der Teilungserklärung

Die Teilungserklärung enthält keine wertrelevanten Besonderheiten.

2.3 Hausverwaltung

Die vorliegenden Abrechnungsunterlagen ergeben folgende Daten:

Bewirtschaftungskosten	Wohnung Nr. 9		
	2020	2021	2022
Verwaltungskosten	400,46 €	450,64 €	502,89 €
Instandhaltungskosten (tlw. aus Rücklage)	208,13 €	399,94 €	226,95 €
Rücklagenzuführung, ggf. inkl. Sonderumlage	598,20 €	534,26 €	529,76 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2022 gesamt			61.787,26 €
Bestand Rücklage zum 31.12.2022 anteilig			3.161,03 €
Wohn-/Hausgeld/Monat			260,00 €

Der Beschlussammlung ist ein Beschluss aus dem Jahr 2023 zur planenden Vorbereitung der Tiefgaragensanierung zu entnehmen.

2.4 Mietverträge

Ob ein Mietverhältnis besteht, konnte nicht recherchiert werden.

2.5 Bauplanungsrecht

Es besteht der Bebauungsplan Nr. 57ci vom 02.03.1984. Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO. Allgemeine Wohngebiete dienen dem Wohnen. Zulässig sind in der Regel Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störenden Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gemäß Festsetzung sind Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Kleintierställe ausgeschlossen.



Ausschnitt Bebauungsplan

Für das gegenständliche Planungsgebiet „WA 6“ sind Baugrenzen, maximal vier Vollgeschoße, Flachdach, eine Tiefgarage, eine Geschößflächenzahl (GFZ) von maximal 1,0, eine Grundflächenzahl von 0,4 und ein Kinderspielfeld festgesetzt. Der östliche Grundstücksstreifen ist als dinglich zu sichernde Leitungsrechtsfläche dargestellt.

Es gelten die Baumschutzverordnung und Stellplatzsatzung.

2.6 Tatsächliche Grundstücksnutzung

Das Grundstück ist in offener Bauweise mit zwei aneinandergebauten Mehrfamilienhäusern (E+3, unterkellert) und einer Tiefgarage bebaut. Die WEG umfasst laut Teilungserklärung 19 Wohnungen mit Kellerräumen und Tiefgaragenstellplätzen als Sondernutzungsrechte.

Die baulichen Anlagen stellen auf eine Wohnnutzung ab.

2.7 Erschließung, abgabenrechtlicher Zustand

Das Grundstück ist im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) als voll erschlossen anzusehen. Alle Anschlüsse an öffentliche Versorgungs- und Entsorgungsnetze sind vorhanden. Die Erschließung erfolgt von Norden vom Gustav-Heinemann-Ring bzw. von Osten vom Coudenhove-Kalergi-Weg aus.

Aufgrund der tatsächlichen und planungsrechtlichen Situation ist künftig mit Erschließungsbeiträgen nach Baugesetzbuch (BauGB) nicht zu rechnen. Die Abgaben nach Kommunalabgabengesetz (KAG) wurden beglichen.

2.8 Entwicklungszustand (§ 3 ImmoWertV)

Aufgrund der vorliegenden, öffentlich-rechtlichen und tatsächlichen Gegebenheiten handelt es sich beim Bewertungsgrundstück um baureifes Land gemäß § 3 Abs. 4 ImmoWertV.

3. Lagebeschreibung

3.1 Großräumige Lage

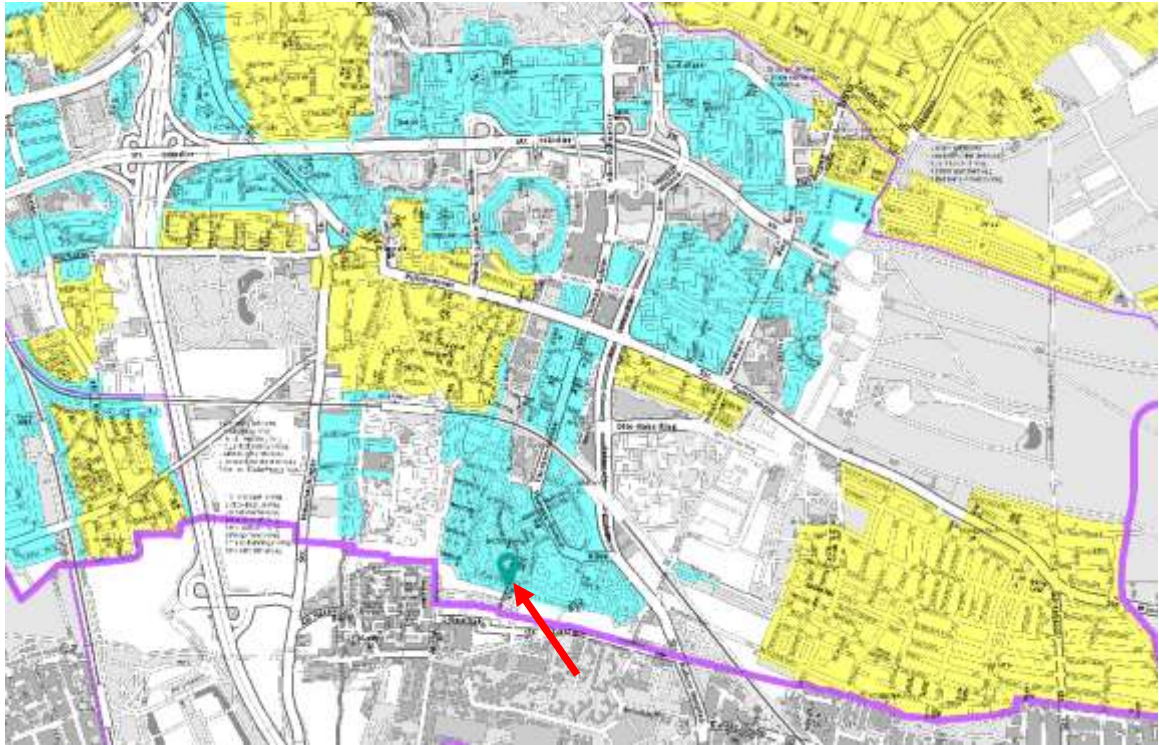
München ist Landeshauptstadt Bayerns und liegt mit rd. 1,5 Mio. Einwohnern an drittem Rang unter den 100 größten Städten Deutschlands. Die Regionen-Metropole verfügt über eine vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Vorreiterfunktion haben die Bereiche Elektrotechnik, Medien, Versicherung und Patentwesen. Zahlreiche Top-Unternehmen sind in München angesiedelt. München ist eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit drei renommierten Universitäten und weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang. Mit über 100.000 Studierenden wird München nur von Berlin übertroffen. Die Stadt mit der Chance, sich zu einer Europäischen Metropole zu entwickeln, verfügt über eine starke Tradition und ein bei aller Modernität noch deutlich spürbares lokales Flair, das einen Teil des hohen Freizeitwertes ausmacht. Zudem bieten die vielfältige Kulturlandschaft mit bedeutenden Museen, Theatern und Bibliotheken sowie die nahe Alpen- und Voralpenlandschaft große Attraktivität. Verkehrsanbindung besteht über zahlreiche Autobahnen, ICE-, EC- und InterRegio-Bahnverbindungen sowie den Flughafen München Franz-Josef-Strauß. München wird wirtschaftliches Wachstum und eine Zunahme der Bevölkerung bis 2040 auf 1,7 bis 1,9 Mio. prognostiziert.

3.2 Kleinräumige Lage

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 16 „Ramersdorf-Perlach“, hier im Stadtbezirksteil „Neuperlach“.

Perlach besteht überwiegend aus Wohngebieten. Altperlach und Waldperlach sind historisch gewachsene Stadtteile. In den 1960er Jahren wurde mit Neuperlach ein völlig neues Stadtquartier auf der „grünen Wiese“ geschaffen. Dort fehlt zwar eine zentrale Ortsmitte, dafür gibt es moderne Wohnungen. Perlach bildet im Südosten die Stadtgrenze zu Neubiberg. Westlich davon schließen sich Ramersdorf und Obergiesing an. Im Norden liegen Trudering und Berg am Laim. Die S7 und die U5 verbinden Perlach sowohl mit dem Stadtzentrum als auch mit der Region. Das Bild Perlachs war bis in die 1960er Jahre hinein von seinem dörflichen Charakter geprägt. Die ehemaligen Bauernhäuser rund um den Pfanzeltplatz in Altperlach zeugen heute noch davon. Auf der Perlacher Flur gab es umfangreiche Flächenreserven, die früher landwirtschaftlich genutzt wurden. Dort wurde das neue Wohnviertel Neuperlach errichtet. Dort entstanden im Lauf von 25 Jahren 22.700

Wohnungen für rund 55.000 Einwohner. Dazu wurden Gemeinschaftseinrichtungen geschaffen, mehrere kleinere Einkaufszentren und ein großes Einkaufs- und Dienstleistungszentrum, die Perla-cher Einkaufspassage („PEP“). Waldperlach dagegen ist eine vorstädtische Gartensiedlung. Mit dem Perlach-Park, dem Truderinger Wald und dem Ostpark inklusive Eislaufstadion und Michaeli-bad stehen Erholungs- und Freizeitflächen zur Verfügung.



Quelle: Wohnlagekarte 2022 des Gutachterausschusses

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

Die Wohnlagequalitäten des Stadtbezirks sind in der Wohnlagekarte 2023 mit „durchschnittlich“ und „gut“ bewertet.

3.3 Lagebeurteilung

Das Bewertungsobjekt liegt am südlichen Rand des Stadtbezirksteils Neuperlach Süd, der die südliche Stadtgrenze markiert. Zwischen dem Bewertungsgrundstück und der Stadtgrenze zu Unterbiberg im Süden liegt ein rd. 100 m breiter Grünzug. Nordwestlich liegt der „Perlachpark“.



Quelle: BayernAtlas

Die Entfernung zur U-/S-Bahn-Station „Neuperlach Süd“ beträgt rd. 950 m, ins Zentrum von Neuperlach rd. 2 km, nach Ottobrunn im Süden rd. 3,5 km, zum Mittleren Ring rd. 4,5 km, ins Stadtzentrum München rd. 8,5 km, zur Anschlussstelle „Neubiberg“ der A 8 München-Salzburg rd. 4,2 km. Eine Bushaltestelle liegt nahe dem Bewertungsobjekt und bindet u. a. an die U-Bahn-Station „Neuperlach“ und das Einkaufszentrum „PEP“ an.

Das Objekt ist gut mit Individual-Verkehrsmitteln zu erreichen. Auf dem Grundstück sind Tiefgaragenstellplätze vorhanden. Im öffentlichen Straßenraum ist gebührenfreies Parken möglich. Die Anbindung an den öffentlichen Nah- und Fernverkehr ist im städtischen Vergleich durchschnittlich.

Das im Bebauungsplan als allgemeines und allgemeines Wohngebiet festgesetzte Quartier ist durch Geschosswohnungsbau, nördlich durch den Perlachpark mit Grundschule und Jugendfreizeiteinrichtung sowie südlich durch den Grünzug geprägt.

Attraktivität erfährt die Wohnlage durch die gute Anbindung an den Individualverkehr, die gute Infrastruktur und das reichhaltige Angebot an Naherholungsflächen im Stadtbezirk sowie dem attraktiven Umland im Münchner Süden. Im Stadtgebiet handelt es sich um eine dezentrale Lage.

Der Gustav-Heinemann-Ring dient lediglich der Erschließung des Wohnquartiers. Auf das Objekt wirkende Immissionspegel durch die nächstliegenden übergeordneten Straßen bestehen nicht. Die Lage ist als sehr ruhig zu bewerten.

Die Infrastruktur (z. B. Einkaufsmöglichkeit, Schulen, Sportanlagen) ist gut, insbesondere die Nähe zum Einkaufszentrum „PEP“ in Neuperlach, zum Dorfkern von Alt-Perlach sowie zu Neubiberg

bietet eine wertvolle Ergänzung von Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs. Die Entfernung zum Stadtkern ist im städtischen Vergleich überdurchschnittlich, die Anbindungen an das öffentliche Verkehrssystem sind durchschnittlich, an die überregionalen Fernstraßen günstig. In akzeptabler Entfernung befinden sich alle Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs, weitere Einzelhandelsläden und Märkte. Die Lage in Bezug auf Freizeitmöglichkeiten ist entsprechend des Gesamtangebots des Stadtbezirks sowie des südöstlichen Münchner Umlands im städtischen Vergleich gut. Das Umfeld ist gepflegt und weist Wohngebietsbebauung auf. Das Prestige der „Adresse“ ist im Münchner Vergleich durchschnittlich.

Die Wohnlagequalität des Gebiets ist in der Wohnlagekarte des Gutachterausschusses mit „durchschnittlich“ bewertet. In der Fünf-Sterne-Klassifizierung des „Plötz-Immobilienführers“ wird die Lage „Ramersdorf-Perlach“ mit zwei bis drei Sternen „mittlere bis gute Wohnlage“ bewertet, die Straßenbewertung des Gustav-Heinemann-Rings mit zwei Sternen „mittlere Lage“. Das Onlineportal „Capital-Immobilienkompass“ weist der vorliegenden Wohnlage in seiner Skala „normal-fair-gut-großartig-ausgezeichnet“ eine „faire“ Wohnlage zu.

Insgesamt handelt es sich um eine leicht überdurchschnittliche Wohnlage Münchens.

4. Objektbeschreibung

4.1 Grundstück

Das Grundstück ist nahezu quadratisch mit Orientierung der Längsachse nahezu in Nord-Süd-Richtung. Die Frontbreite am Gustav-Heinemann-Ring im Norden beträgt rd. 41, die Tiefe rd. 46 m. Das westliche Nachbargrundstück ist mit aneinander gereihten Mehrfamilienhäusern bebaut. Östlich grenzt ein öffentlicher Fuß-/Radweg zwischen Straße und Grünzug an, das östlich hiervon liegende Grundstück ist ebenfalls mit aneinander gereihten Mehrfamilienhäusern bebaut.

Auf dem Bewertungsgrundstück stehen zwei aneinander gebaute Mehrfamilienhäuser im Abstand von rd. 10 m zur östlichen und rd. 5 m zur nördlichen Grenze. Die nutzbaren Freiflächen ergeben sich im Wesentlichen westlich der Wohnhäuser als Garten- und Terrassenflächen sowie Spielplatz und östlich als Vorgarten mit Zugängen. Die Tiefgarage liegt westlich der Gebäude und reicht bis an die westliche Grundstücksgrenze.

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

4.2 Gebäude

Die Gebäude wurde ca. 1988 in Massivbauweise, mit flach geneigtem Satteldach, zurückversetzten Loggien, vorgesetzten Balkonen und verglasten Dachterrassen im 3. Obergeschoß konzipiert. Sie verfügen über ein Kellergeschoß, ein Erd- und drei Obergeschoße. Das nördliche Haus 1 (Gustav-Heinemann-Ring 82), in dem die Bewertungswohnung liegt, ist als Dreispänner konzipiert. Die Gestaltung ist baujahrestypisch, die architektonische Qualität durchschnittlich. Prägend sind die Lochfassade, die Loggien und Balkone sowie die westseitige Dachterrassenverglasung.

Die Erschließung des Gebäudes erfolgt von Osten ein natürlich belichtetes Treppenhaus ohne Aufzug. Barrierefreiheit ist nicht gegeben.

Im Kellergeschoß liegen die den Wohnungen zugeordneten Kellerräume sowie gemeinschaftlich zu nutzen zwei Trockenräume, zwei Fahrradabstellräume mit Kelleraußentreppe, ein Waschkeller, ein Hausmeisterraum sowie Technikräume. Die Tiefgarage ist vom Keller des südlichen Gebäudes aus zugänglich, die Zufahrt erfolgt von Norden. In der Tiefgarage besteht ein gemeinschaftlich zu nutzender Waschplatz.

4.3 Wohnungseigentum

Die zu bewertende Wohnung Nr. 9 liegt im 2. Obergeschoß südlich des Treppenhauses. Die Orientierung erfolgt nach Osten und Westen.

Die innere Erschließung erfolgt über eine innenliegende Diele. Ostorientiert liegen zwei Zimmer, eines davon mit Erkerfenster. Innenliegend gibt es ein Bad/WC. Westorientiert liegt ein großes Wohn-/Esszimmer mit offener Küche und Zugang zur westorientierten, überdeckten Loggia. Die lichte Raumhöhe beträgt rd. 2,42 m. Der Wohnung ist das Sondernutzungsrecht an einem rd. 5 m² großen Kellerabteil sowie am TG-Stellplatz Nr. 9 zugeordnet. Dieser liegt im Süden der Tiefgarage.

4.4 Baubeschreibung

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

Baujahr:	ca. 1988
Gründung:	Beton
Tragende Konstruktion:	Stahlbeton, Mauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Geschossdecken:	Stahlbeton
Loggien:	Stahlbeton, Brüstungen Holz
Treppe:	ab EG Holz, Geländer Holz, KG Stahlbeton, Belag Naturstein
Dach:	flach geneigtes Satteldach Holzkonstruktion, vermutlich als Kaltdach über Stahlbetondecke, Deckung vermutlich Blech

Fassade:	Wärmedämmverbundsystem
Wandoberflächen innen:	Putz, gestrichen, Keramik, Treppenhaus tlw. Naturstein
Bodenbelag:	Parkett, Naturstein, Textil
Deckensichtflächen:	Putz gestrichen
Hauseingang:	Holzrahmentür mit Glasfüllung, Seitenteil verglast, Einbau-Klinge-/Gegensprechanlage, Vordach Pultdach Holzkonstruktion, Deckung Blech, Untersicht Holz, Podest Granit-Kleinsteinpflaster, Anbau-Briefkastenanlage außen
Wohnungseingang:	Echtholz-Füllungstürblatt, U-Zarge
Innentüren:	Echtholz-Füllungstürblätter, tlw. Glasausschnitt, U-Zarge Holz, KG Stahltüren und -Zargen
Kellerabteil:	Metall-Latten und -Tür
Fenster:	Holzfenster/-Fenster Türen, Wärmedämmverglasung, Fensterbänke Naturstein, außen Alu
Heizung:	Versorgung über Fernwärme, Übergabestation, Regelung witterungsgeführt, Wärmeübertragung über Flachradiatoren, Thermostatventile, Warmwasserbereitung zentral
Elektroausstattung:	baujahrestypisch, durchschnittliche Ausstattung, ausreichende Anzahl an Wand-/Deckenauslässen und Steckdosen, Unter-Putz-Installation, Tel.-Verkabelung, Wohnungsunterverteilung, Gegensprechanlage/Türöffner, Außenbeleuchtung, Treppenhausbeleuchtung
Sanitärausstattung:	nicht bekannt, vermutlich Einbauwanne, Wand-WC, Einbau-Spülkasten, Waschbecken, Abluft mechanisch KG: Anschlüsse für Waschmaschinen
Besondere Einbauten:	nicht bekannt
Tiefgarage:	Massivkonstruktion Stahlbeton, erdüberdeckt, Boden Betonestrich, Stellplatz Gitterbox mit Gitter-Kipptor, Zufahrtsgebäude Massivkonstruktion mit Metall-Schwingtor mit Schlupftür, Schlüsselschaltung

4.4.1 Bauliche Außenanlagen

Zugang:	Mischpflaster (Granit/Klinker)
TG-Zufahrt:	Granitpflaster

4.4.2 Sonstige Außenanlagen

Baum-/Strauchbestand, Beete, Rasen, Spielplatz mit Freisitz überdacht

4.5 Flächen

Die Raummaße werden überschlägig aus den Aufteilungsplänen entnommen. Ein Aufmaß vor Ort erfolgte nicht.

Wohnflächen in Anlehnung an DIN 283 (1981) und WoFV (2004):					
Wohnung Nr. 9	Anteil	Länge [m]	Breite [m]	Fläche [m²]	Fläche [m²]
Diele	lt. Plan			7,94	
Kind	lt. Plan			12,01	
Schlafzimmer	lt. Plan			18,06	
Bad/WC	lt. Plan			4,66	
Wohn-/Esszimmer/Küche	lt. Plan			35,55	
Zwischensumme				78,22	
Abzug Wandbeläge	3%			-2,35	
Loggia	50%	4,120	1,000	2,06	
Wohnfläche gesamt					77,93

4.6 Zustand des Objekts

Mängel:

Den Unterlagen der Hausverwaltung sind keine wertrelevanten Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum zu entnehmen. Inwieweit eine Tiefgaragensanierung erforderlich wird, wird gemäß Beschluss der Eigentümerversammlung untersucht.

Mangels Innenbesichtigung ist nicht bekannt, ob Mängel oder Schäden am Sondereigentum bestehen. Im Rahmen dieser Wertermittlung wird Mängelfreiheit unterstellt.

Zustand/Ausstattung:

Der äußere Eindruck des Objekts ist gepflegt. Aus den Protokollen der Eigentümerversammlungen ergeben sich regelmäßige Instandhaltungen und Instandsetzungen. Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist offensichtlich gut.

Mangels Innenbesichtigung wird im Rahmen dieser Wertermittlung von einem baujahrestypischen, durchschnittlichen Ausstattungsstandard ausgegangen. Demnach besteht kein unmittelbarer Modernisierungsbedarf.

Energetische Beurteilung:

Es liegt ein verbrauchsorientierter Energieausweis vor. Er weist einen Endenergieverbrauch von 76,4 kWh/m²a aus, was rd. 50 % über dem Verbrauch eines zeitgemäßen Mehrfamilienhaus-Neubaus liegt. Verbrauchsorientierte Ausweise haben jedoch wegen des hohen Einflusses des Nutzerverhaltens eine eingeschränkte Aussagekraft. Positiv wirkt vorliegend der Energieträger Fernwärme. Energetisches Verbesserungspotential besteht an der Gebäudehülle, worauf auch der Energieausweis hinweist.

4.7 Gesamtbeurteilung

Bei der Wohnanlage handelt es sich um eine für die Bauzeit der 1980er typische Konzeption, wie sie im Stadtgebiet häufiger anzutreffen ist. Die hauptsächlich verwendeten Materialien sind orts- und objekttypisch: Lochfassade, Loggien und Balkonen. Das Gebäude fügt sich in das Stadtbild bzw. die baujahresähnliche Bebauung in der Umgebung ein, wobei die Architektursprache durchschnittlich ist. Prägend für die Anlage ist die Lage unmittelbar am Grünzug entlang der südlichen Stadtgrenze, die Anbindung mit U-/S-Bahn sowie die Infrastruktur Neuperlachs.

Die zu bewertende Wohnung ist zweckmäßig, in Teilbereichen großzügig konzipiert. Die Belichtung ist wegen der Höhenlage im Gebäude gut, ein Querlüften ist wegen der Ost-West-Orientierung möglich. Die Aufenthaltsqualität in den beiden ostorientierten Zimmern ist gut, im großzügig geschnittenen Wohn-/Esszimmer mit offener Küche sehr gut. Die überdachte Loggia bietet guten Nutzwert, ist jedoch etwas knapp bemessen. Nachteilig ist das innenliegende Bad/WC. Der Abstellraum im Keller ist hinreichend dimensioniert. Positiv ist das Vorhandensein eines Tiefgaragenstellplatzes.

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

Drittverwendungsmöglichkeit:

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

5. Marktanalyse

5.1 Marktsegment und Vermarktungschancen

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

Gemäß Immobilienmarktbericht 2022 des Gutachterausschusses im Bereich der Landeshauptstadt München ist die Zahl der Kaufverträge für Wohnungs- und Teileigentum im Jahr 2022 gegenüber dem Vorjahr um 29 % zurückgegangen. Der Geldumsatz sank um 31 %. Gemäß Herbstanalyse 2023 setzte sich dieser Trend in den ersten drei Quartalen 2023 fort. Der Anzahl der Verträge ging um 22 % zurück, der Geldumsatz um 33 %.

Gemäß Immobilienmarktbericht der Landeshauptstadt München 2022 entfällt auf den Teilmarkt von Wohnungs- und Teileigentum ein Anteil von 84 % der Verträge und von 40 % des Geldumsatzes.

Vermarktungschancen:

Positiv auf die Vermarktungschancen des Bewertungsobjekts wirken die Nähe zur U-/S-Bahn-Station, die gute Infrastruktur und überregionale Anbindung des Stadtbezirks, der nahegelegene Grünzug, die zweckmäßige Konzeption und die noch zeitgemäße Ausstattung. Die Nachfrage nach Anlageobjekten in München hat seit Mitte 2022 infolge deutlich gestiegener Finanzierungszinsen spürbar nachgelassen, was auch auf die vorliegende Objektart Studentenapartment zutrifft. Die Zahl der Transaktionen ist infolge dieser Umstände im Verlauf der Jahre 2022 und 2023 deutlich zurückgegangen. Bedarf an Wohnraum ist jedoch nach wie vor in hohem Maß vorhanden. Im Kontext der Entwicklungsprognosen sowie der Objekteigenschaften werden die Vermarktungschancen als gut eingestuft. Der Vermarktungszeitraum kann infolge des aktuellen Marktverhaltens verlängert sein.

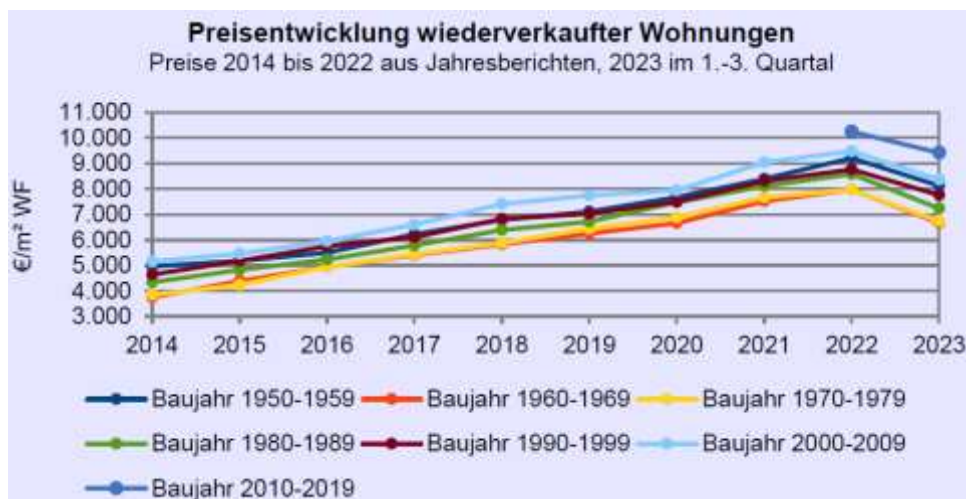
5.2 Marktdaten

Kaufpreise:

Der Immobilienmarktbericht 2022 der Landeshauptstadt München weist für die Gemarkung Perlach bei 286 wiederverkauften Wohnungs- und Teileigentumseinheiten einen durchschnittlichen Umsatz je Objekt von rd. 514.000 € aus (Tab. 9). Für wiederverkaufte Wohnungen in „durchschnittlicher“ Lage Münchens und Baujahr 1980 bis 1989 (154 Stück, Wohnfläche durchschnittlich 73 m²) wird ein Mittelwert von 8.200 €/m² Wohnfläche und eine Spanne von ± 15 % ausgewiesen, in guter Wohnlage (59 Stück, Wohnfläche durchschnittlich 79 m²) von 9.600 €/m² WF. Bei der Wohnfläche sind Balkone, Loggien und überdachte Terrassen zu 50 %, Dachterrassen nicht enthalten. Diese Daten beziehen sich auf einen Mittelwert der jeweiligen Lage-Klassen, die hinsichtlich Lagequalität nicht ohne weiteres auf die Makrolage des Bewertungsobjekts zu übertragen ist.

Für Tiefgaragenstellplätze der Baujahre 1970 bis 1999 wird im Immobilienmarktbericht 2022 ein durchschnittlicher Kaufpreis von 24.500 € (Spanne 13.500 bis 42.000 €) genannt.

Der Herbstanalyse 2023 des Gutachterausschusses kann folgende Preisentwicklung entnommen werden:



Quelle: Herbstanalyse 2023, S. 8

Für Wohnungen der Baujahresgruppe 1980 bis 1989 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen lässt sich grafisch und überschlägig für die ersten drei Quartale 2023 ein Preisrückgang von rd. 16 % ablesen.

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

Kaufangebote ab 2023, Baujahr 1980-1995, WF 70-90 m²							
Datum	Stadtteil	Straße	Typ	Baujahr	Wohnfläche [m ²]	Angebotspreis	Preis/m ² WF
13.05.2023	Neuperlach		ETW	1987	73	395.000 €	5.411 €
10.07.2023	Neuperlach	Iblherstr. 6	ETW	1989	76	491.000 €	6.461 €
06.08.2023	Neuperlach		ETW	1988	77	549.000 €	7.130 €
03.03.2023	Neuperlach		ETW	1985	79	498.000 €	6.304 €
20.12.2023	Neuperlach		ETW	1985	80	498.000 €	6.225 €
22.12.2023	Neuperlach	Fritz-Kortner-Bogen 44	ETW	1983	80	649.000 €	8.113 €
09.10.2023	Neuperlach		ETW	1988	82	525.000 €	6.402 €
01.01.2024	Neuperlach	Therese-Giehse-Allee 27	ETW	1983	86	505.000 €	5.872 €
23.08.2023	Neuperlach		ETW	1984	86	697.000 €	8.105 €
11.01.2023	Perlach		ETW	1987	76	750.000 €	9.868 €
Mittelwert				1986	80	555.700 €	6.989 €
Median						515.000 €	6.432 €

Details zu den Angebotsobjekten wie Lage (im Gebäude, Immissionen), Orientierung, Ausstattung und Zustand sind nicht bekannt. Es ist zumindest ein Objekt (Iblherstraße) in guter Wohnlagen enthalten.

Die Spanne der Wohnflächen-Angebotspreise liegt mit – 23 % bis + 41 % deutlich über der Spanne der ausgewerteten Kaufpreise gemäß Immobilienmarktbericht. Mittelwert und Median differieren um rd. 9 %. Der Median liegt rd. 10 % unter dem Mittelwert des vom Gutachterausschuss in der Herbstanalyse dargestellten Durchschnittswerts für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen und guten Wohnlagen (ca. 7.100 €/m²), was wegen der weitgehend durchschnittlichen Lage der Objektangebote plausibel ist.

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

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

6. Wertermittlung

6.1 Wertermittlungsverfahren

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

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

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

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

6.1.1 Verfahrenswahl

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

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

Es existiert ein örtlicher Mietmarkt für vergleichbare Wohnungen, aus dem ausreichend Daten zur Bestimmung der marktüblich erzielbaren Miete vorliegen. Objektspezifische Liegenschaftszinssätze werden vom Gutachterausschuss für Wohnungs- und Teileigentum nicht abgeleitet. Aufgrund

der hohen Qualität der Vergleichsdaten und mangels hinreichend gesicherter Liegenschaftszinssätze wird auf die Anwendung des Ertragswertverfahrens verzichtet.

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

6.2 Vergleichswert

Kaufpreissammlung

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

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

Dies sind insbesondere:

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

Diese objektspezifischen Eigenschaften finden in der tabellarischen Ermittlung der Vergleichspreise im Rahmen von angemessenen Zu- und Abschlägen Berücksichtigung. Die den Faktoren zugrunde liegenden, objektspezifischen Unterschiede in Lage, Ausstattung und Größe sind dem Sachverständigen aus seiner Tätigkeit am Ort sowie der örtlichen Gegebenheiten bekannt. Es werden ausschließlich Vergleichsobjekte aus der näheren Umgebung herangezogen.

Eines der Vergleichsobjekte wurde vermietet verkauft. Im Immobilienmarktbericht 2022 wird ein durchschnittlicher Abschlag von 8 % für vermietet veräußerte Wohnung genannt. Es erfolgt ein entsprechender Zuschlag beim vermietet veräußerten Objekt, da das Bewertungsobjekt im mietfreien Zustand zu bewerten ist.

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

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

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

Aufgrund der unter Nr. 5.2 dargestellten Marktentwicklung werden die Kaufpreise bis zum Jahresende 2023 um – 15 % pro Jahr indexiert. Für den anschließenden Zeitraum bis zum Wertermittlungsstichtag erfolgt keine Indexierung.

Nach Berücksichtigung der objektspezifischen Besonderheiten ergibt sich für die **Wohnung Nr. 9** (ohne TG-Stellplatz) folgender, objektspezifisch angepasster Vergleichswert:

Kaufpreissammlung für Gem. Perlach, BJ 1987-1991, WF 49-92 m²

Nr.	Datum	Lage	Geschoß	verm.	Bauj.	WF	Kaufpreis je m ²	Zu- und Abschläge wegen					Vergleichs- wert	
								Vermiet.	Lage	Ausst.	Größe	Index		
1	10/2023	Therese-Giehse-Allee	2. OG	nein	1989	77	5.773 €	1,00	1,07	1,00	1,00	0,97	5.992 €	
2	09/2023	Cord-Jürgens-Str.	1. OG	nein	1987	75	5.545 €	1,00	1,02	1,00	1,00	0,96	5.430 €	
3	09/2023	Gustav-Heinemann-Ring	1. OG	nein	1989	49	6.275 €	1,00	1,03	1,00	1,00	0,96	6.205 €	
4	07/2023	Gustav-Heinemann-Ring	1. OG	ja	1989	71	6.048 €	1,08	1,00	1,00	1,00	0,94	6.140 €	
5	06/2023	Gustav-Heinemann-Ring	4. OG	nein	1991	90	7.526 €	1,00	0,93	1,00	1,00	0,92	6.439 €	
6	06/2023	Therese-Giehse-Allee	EG	nein	1989	92	6.989 €	1,00	0,90	1,00	1,00	0,92	5.787 €	
7	05/2023	Niemöllerallee	2. OG	nein	1988	76	6.028 €	1,00	1,05	1,00	1,00	0,91	5.760 €	
8	02/2023	Niemöllerallee	1. OG	nein	1988	72	6.800 €	1,00	1,02	1,00	1,00	0,87	6.034 €	
Arithmetisches Mittel						1989	75	6.373 €						5.973 €
Median													6.013 €	

Die objektspezifisch angepassten Kaufpreise schwanken um - 9 bis + 8 % um den Mittelwert, was als sehr homogen anzusehen und mit marktüblichen Schwankungen begründbar ist. Der Auswertung des Immobilienmarktberichts 2022 des Gutachterausschuss liegt eine Kaufpreisspanne von ± 15 % zugrunde. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt nahe beim Mittelwert, was für eine hohe statistische Qualität der Daten spricht.

Sämtliche wertrelevanten Abweichungen der Vergleichsobjekte zum Bewertungsobjekt sind erfassbar. Sie wurden marktgerecht durch angemessene Zu- oder Abschläge berücksichtigt. Die markttypische Spanne der angepassten Kaufpreise begründet eine statistisch gesichert hohe Aussagekraft des Medians im Sinne des wahrscheinlichsten Kaufpreises. Dieser liegt rd. 15 % unter den vom Gutachterausschuss in der Herbstanalyse 2023 dargestellten Durchschnittspreis für Wohnungen der vorliegenden Baujahresgruppe in durchschnittlichen und guten Wohnlagen (ca. 7.100 €/m² WF), was durch die nur leicht überdurchschnittliche Wohnlage sowie die Preisentwicklung begründbar ist. Der Median der angepassten Kaufpreise liegt rd. 6,5 % unter dem Median der recherchierten Marktangebotsdaten für annähernd vergleichbare Wohnungen im Stadtgebiet. Vor dem Hintergrund der Marktdaten, der Preisentwicklung und der Eigenschaften des Bewertungsobjekts ist der ermittelte Median marktgerecht.

Für die **Wohnung Nr. 9** erfolgt aufgrund der vorliegenden Daten und der objektspezifischen Eigenschaften ein objektspezifisch angepasster Wertansatz von **6.000 €/m²** Wohnfläche. Enthalten ist der Wertanteil des Abstellraums im Kellergeschoß, nicht jedoch des TG-Stellplatzes.

Für Tiefgaragenstellplätze in der näheren Umgebung und der Baujahre 1983 bis 1990 übermittelt der Gutachterausschuss drei Kaufpreise aus dem Zeitraum 02/2022 bis 11/2022 in Höhe von 20.000 € (jüngster Kaufpreis) und zweimal von 25.000 € (davon ein Sondernutzungsrecht), im Mittel von 23.333 €.

Aufgrund der vorliegenden Kaufpreise erfolgt für das Sondernutzungsrecht am **Tiefgaragenstellplatzes Nr. 9** ein marktgerechter Wertansatz in Höhe von **22.000 €**.

Bewertung:

Es ergibt sich folgender, vorläufiger Vergleichswert:

Einheit/Lage	WF/Stck.	Wertansatz je m ² /Stck.	Vorläufiger Vergleichswert
Wohnung Nr. 9	78,00 m²	6.000 €	468.000 €
TG-Stellplatz Nr. 9	1	22.000 €	22.000 €

Marktangepasster, vorläufiger Vergleichswert

490.000 €

Da die allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV im Verfahren berücksichtigt wurden, handelt es sich um den marktangepassten vorläufigen Vergleichswert gem. § 24 Abs. 3 ImmoWertV.

6.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV, die nicht bereits im maßgeblichen Vergleichswertverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor.

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert (Marktwert) wird nach § 194 BauGB „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 in der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert: 490.000 €

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale ./.

Im vorläufigen Vergleichswert wurden die allgemeinen Wertverhältnisse berücksichtigt. Eine Markt-anpassung ist nicht erforderlich. Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, die nicht bereits im maßgeblichen Wertermittlungsverfahren berücksichtigt wurden, liegen nicht vor. Die Ableitung des Verkehrswerts erfolgt aus dem marktangepassten vorläufigen Vergleichswert.

Aufgrund der bei der Besichtigung vorgefundenen Gegebenheiten sowie nach Abwägung aller, den objektiven Wert beeinflussenden Faktoren und unter Berücksichtigung der Marktlage wird zum Wertermittlungsstichtag **28. Februar 2024**

für die **Wohnung Nr. 9 mit Sondernutzungsrecht am TG-Stellplatz Nr. 9**,
51,160/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Flurstück Nr. 440, Gemarkung Perlach,
Gustav-Heinemann-Ring 82, 81739 München

ein Verkehrswert (Marktwert) von

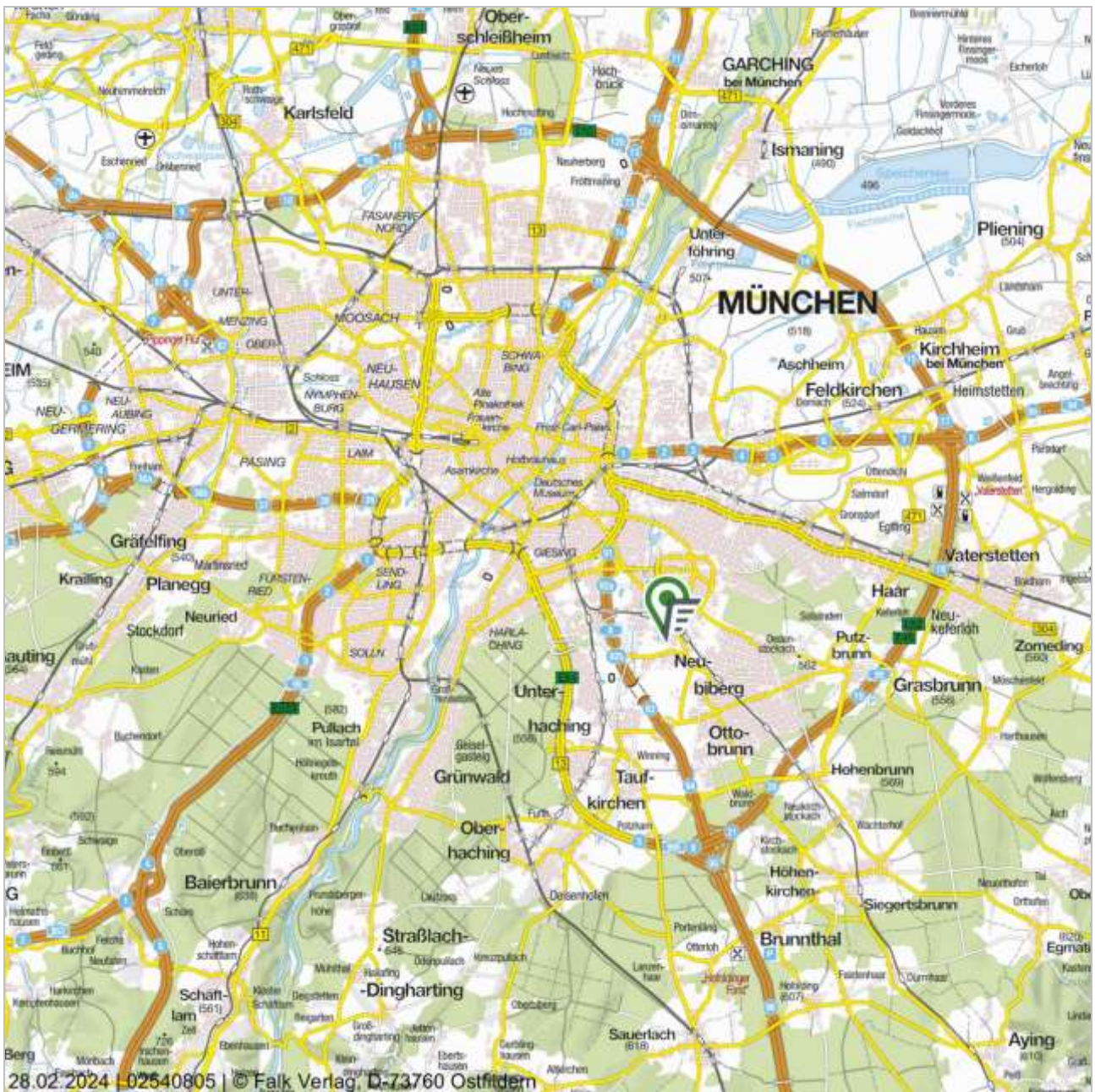
490.000 €

(in Worten: vierhundertneunzigtausend Euro)

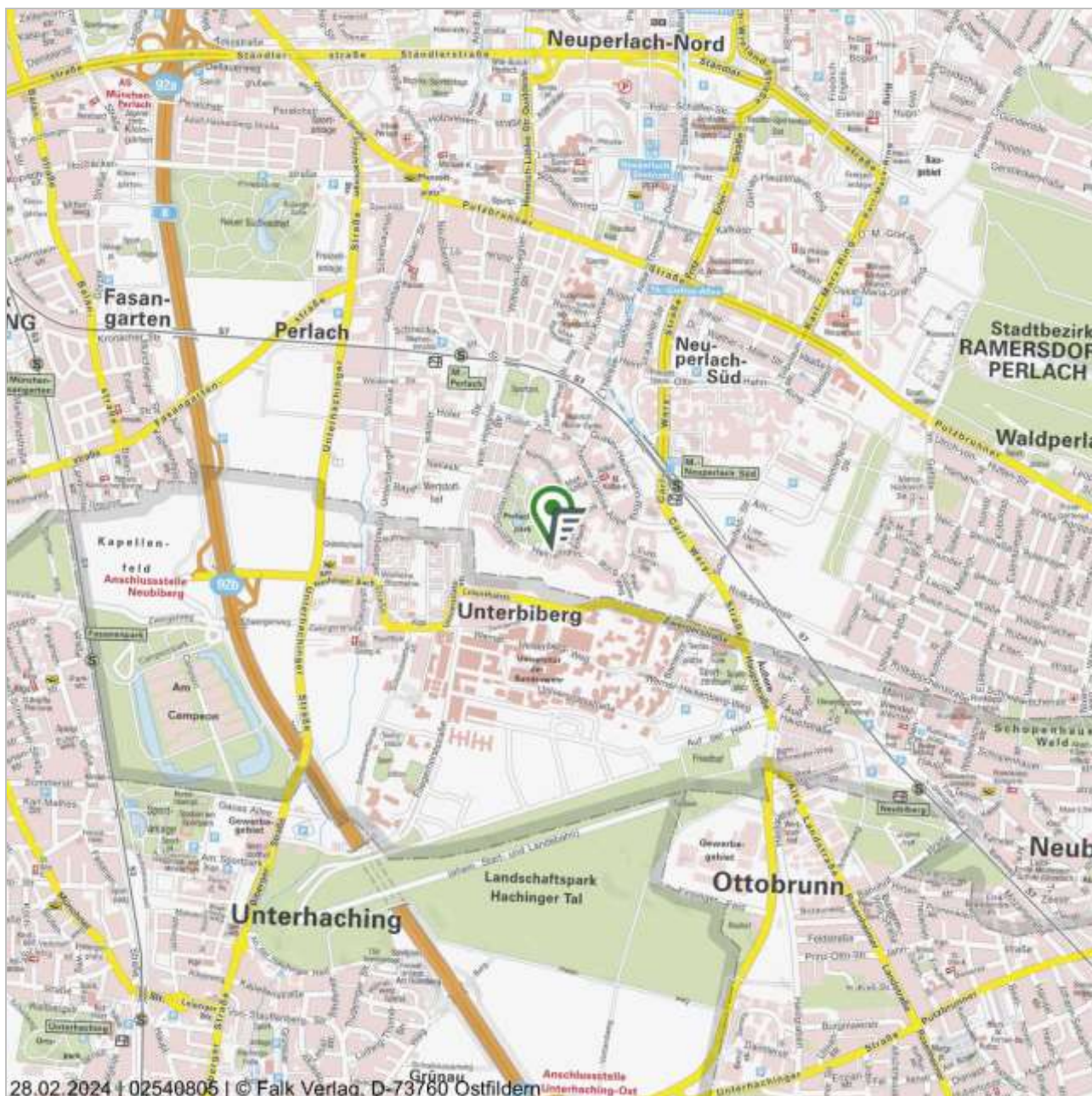
als marktgerecht festgestellt.

Dipl.-Ing. (FH) Christoph Geuther

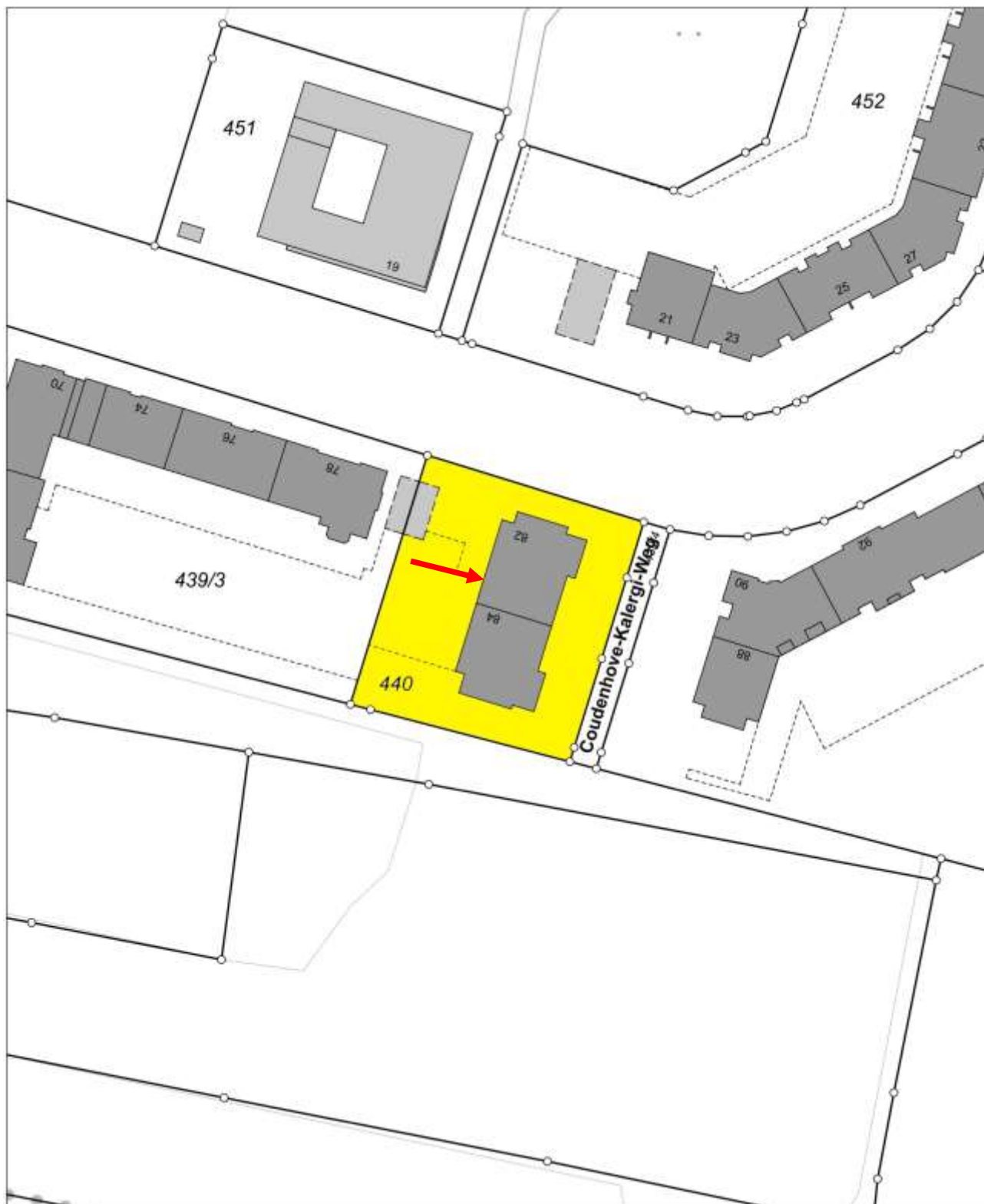
Die Anlagen 1 bis 7 sind Bestandteil des Gutachtens



Übersichtskarte

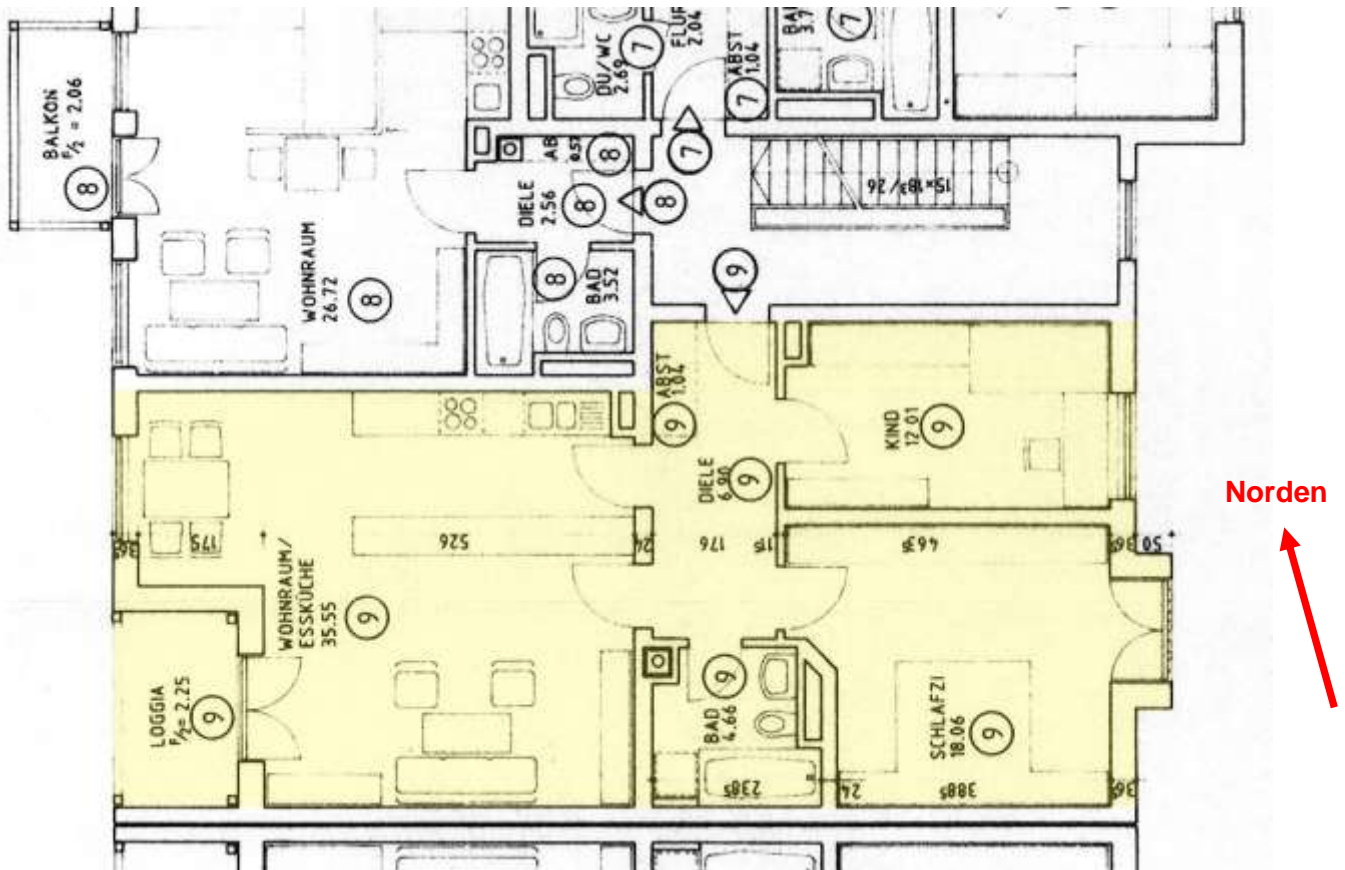


Stadtplanausschnitt

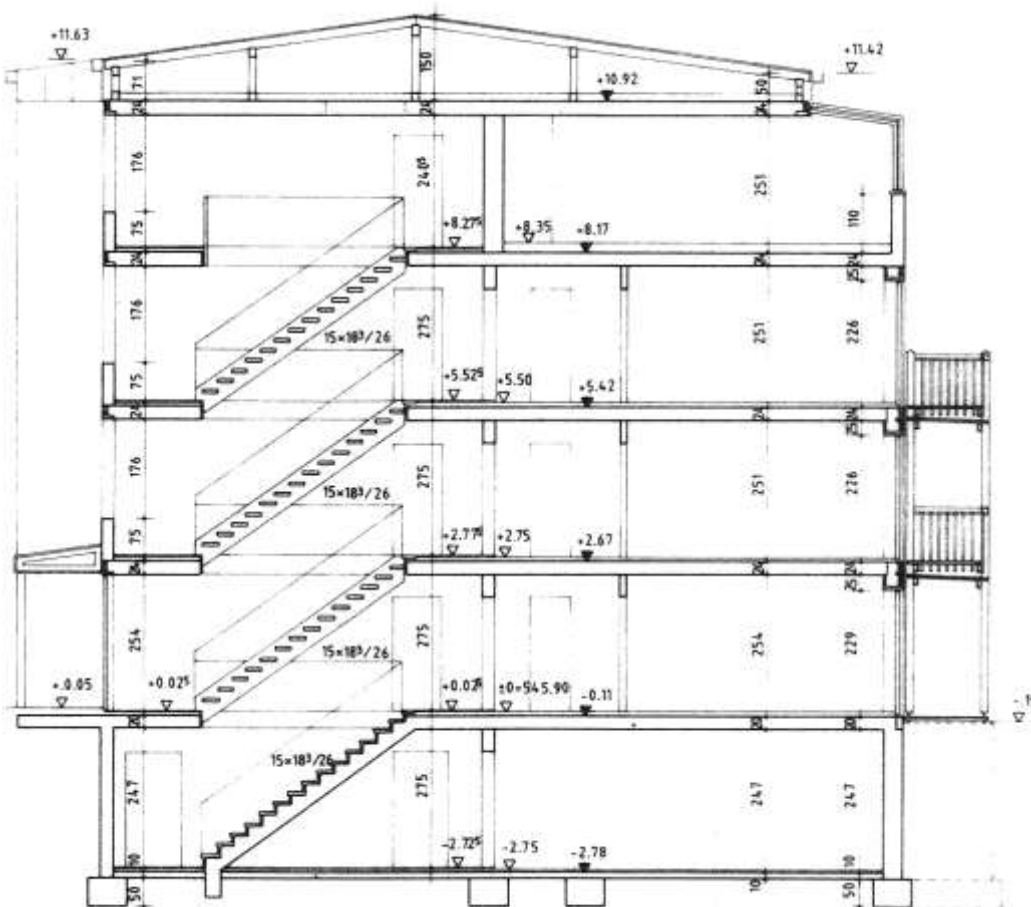


Flurkartenauszug (ca. M. 1:1.000)

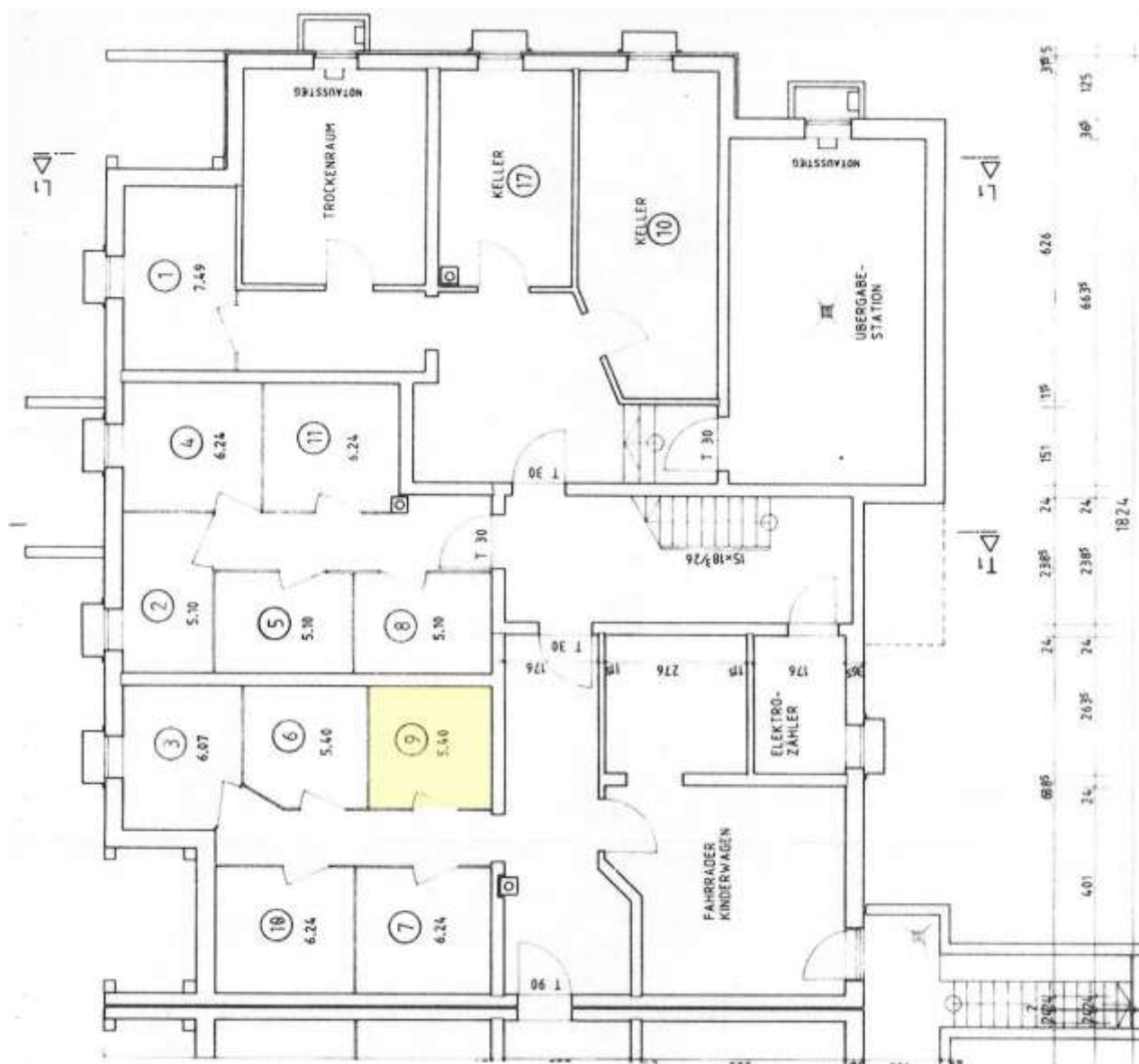
Kartengrundlage / Geobasisdaten: © Bayerische Vermessungsverwaltung (www.geodaten.bayern.de)



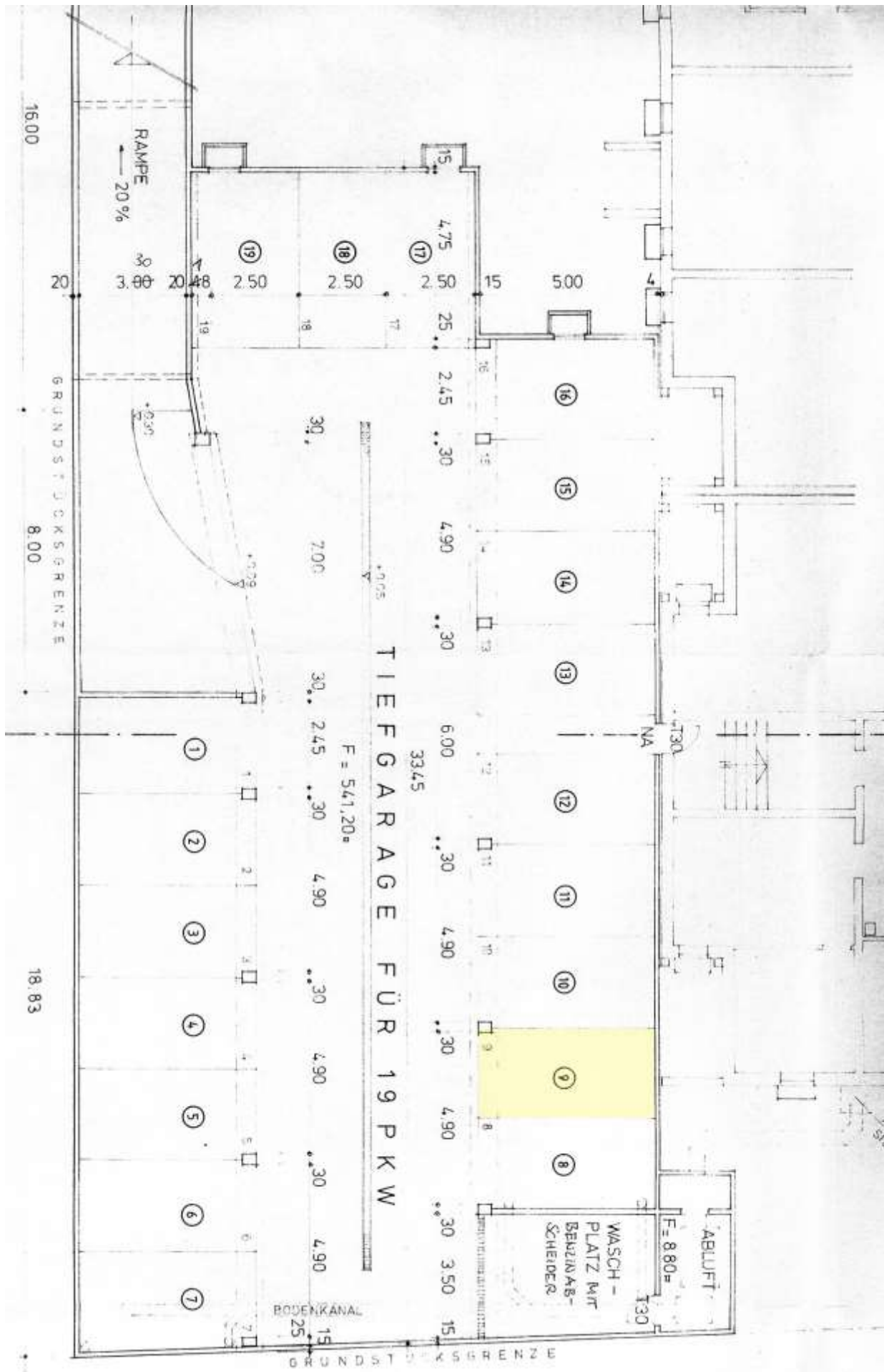
Grundriss 2. Obergeschoß



Querschnitt



Grundriss Kellergeschoß



Grundriss Tiefgarage



Ansicht von Osten



Ansicht von Nordwesten, TG-Zufahrt



Hauseingang



Treppenhaus



Kelleraußentreppe