



Dipl.-Ing. (FH) Architektin
Von der Industrie- und Handelskammer für
München und Oberbayern öffentlich bestellte und
vereidigte Sachverständige für die Bewertung
von bebauten und unbebauten Grundstücken

Gutachten
gemäß § 194 Baugesetzbuch
über den Verkehrswert einer 3-Zimmer-Wohnung mit Kellerabteil Nr.31
am Wilhelm-Dieß-Weg 9 in 81927 München



Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag: 10. Oktober 2023
Gefertigt am 12. Dezember 2023

. Fertigung des Gutachtens.

Dieses Gutachten umfasst 18 Seiten sowie den gesonderten Anhang mit 6 Anlagen.
Das Gutachten wurde in 4-facher Ausfertigung erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

1.	Auftrag	3
1.1.	Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag	3
1.2.	Unterlagen	3
1.3.	Ortsbesichtigung	4
1.4.	Annahmen	4
2.	Allgemeine Angaben	4
2.1.	Lage des Objekts	4
2.2.	Wohnungsgrundbuch	4
3.	Grundstück	6
3.1.	Ortslage	6
3.2.	Beschreibung des Grundstücks	6
3.3.	Bauplanungsrechtliche Situation	7
3.4.	Erschließung	7
3.5.	Altlastenkataster	7
3.6.	Denkmalschutz	7
4.	Bauliche Anlagen	8
4.1.	Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung	8
4.2.	Beschreibung des Sondereigentums	9
4.3.	Baubeschreibung Wohnung, anhand des Exposés von 2016	9
4.4.	Baulicher Zustand und Mängel	10
5.	Gesamtbeurteilung	12
6.	Wertermittlungsverfahren	12
7.	Vergleichswert	14
7.1.	Erläuterungen	14
7.2.	Ableitung des Vergleichswerts	14
8.	Verkehrswert	18

Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1	Übersichtsplan, Stadtplanausschnitt
Anlage 2	Lageplan
Anlage 3	Grundriss der Wohnung Nr. 31 und Grundriss Exposè
Anlage 4	Kellergrundriss, Wohnflächenberechnung
Anlage 5 bis 6	Fotos

1. Auftrag

1.1. Auftraggeber, Zweck, Wertermittlungsstichtag

Auftraggeber: Amtsgericht München
Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen
Infanteriestraße 5 in 80325 München

Aktenzeichen: 1540 K 173/23

Beweisbeschluss vom 07.08.2023: Zur Vorbereitung des Versteigerungstermins ist der Verkehrswert des Beschlagnahmeobjekts, Gemarkung Daglfing, 15,58/1.000 MEA an dem Flurstück 557/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 31 am Wilhelm-Dieß-Weg 9 in 81927 München, im miet- und lastenfreien Zustand zu schätzen.

Wertermittlungsstichtag / Qualitätsstichtag: Tag der Ortsbesichtigung, 10. Oktober 2023

1.2. Unterlagen

Zur Erstellung des Gutachtens wurden folgende Unterlagen durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug vom 27.06.2023

Weitere Arbeitsgrundlagen:

- Umgebungs-, Orts- und Lageplan
- Aufteilungspläne mit Genehmigung vom 02.06.1974 und 20.04.1977
- Teilungserklärung URNr. 6021 vom 19.12.1962
- Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 15.10.2021, 02.11.2022, 03.04.2023, 22.11.2023
- Jahresabrechnung 2022
- Energieausweis vom 13.09.2018
- Auskunft des Bauamts der Lokalbaukommission München
- Auskunft aus dem Altlastenkataster
- Vergleichspreise des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München
- Baugesetzbuch (BauGB) mit Nebengesetzen
- Bayerische Bauordnung (BayBO)
- Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21)
- Wohnflächenverordnung
- Wertermittlungs-Richtlinien (WertR 06)
- Normalherstellungskosten (NHK 2010)

- Einschlägige Bestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB)

Unterlagen, die über die im Gutachten genannten hinausgehen, wurden vom SV nicht weiter geprüft, evtl. Inhalte sind somit in der Bewertung nicht berücksichtigt.

1.3. Ortsbesichtigung

Die Ortsbesichtigung fand am Dienstag, den 10. Oktober 2023 um 10:00 Uhr statt. Die allgemein zugänglichen Kellerräume und das Treppenhaus konnten besichtigt werden. Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden.

1.4. Annahmen

Für dieses Verkehrswertgutachten werden nur Wertbeeinflussungen berücksichtigt, die bei äußerer, zerstörungsfreier Begutachtung feststellbar sind. Bei der Wertermittlung wird daher ein altlastenfreies Grundstück und Gebäude unterstellt, es sei denn, dass bereits durch die äußere zerstörungsfreie Begutachtung Anhaltspunkte für eine Wertminderung ableitbar sind.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge, über gesundheitsschädigende Baumaterialien sowie eine Funktionsprüfung der technischen Einrichtungen (z.B. Heizung, Wasserversorgung, Elektro) wurden nicht vorgenommen.

2. Allgemeine Angaben

2.1. Lage des Objekts

Bundesland: Bayern
Regierungsbezirk: Oberbayern
Ort: 81927 München
Straße, Hausnummer: Wilhelm-Dieß-Weg 9

2.2. Wohnungsgrundbuch

Amtsgericht: München
Grundbuch von: Daglfing
Band / Blatt: 93 / 4267

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. 2: 15,58/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Gemarkung Daglfing, Flurstück 557/4, Wilhelm-Dieß-Weg 9, Gebäude- und Freifläche zu 2.704 m²

verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 31

Das hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.

Zweite Abteilung

- Lfd. Nr. 1 zu 2: Lastend am ganzen Grundstück:
Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Netztrafostation) für Landeshauptstadt München; die Ausübung kann an Dritte übertragen werden
- Lfd. Nr. 2 zu 2: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 557/2
- Lfd. Nr. 3 zu 2: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 557/3
- Lfd. Nr. 4 zu 2: Lastend am ganzen Grundstück:
Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Flurstück 557/5 und des Grundstücks 557/8
- Lfd. Nr. 5 zu 2: Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 173/2023)

Anmerkung:

Die Verkehrswertermittlung erfolgt ohne Berücksichtigung wertrelevanter Eintragungen in Abt. II des Grundbuchs.

Die lfd. Nrn. 1, 2, 3 und 4 sind gegenseitig eingetragene Rechte, die keinen Einfluss auf den Verkehrswert besitzen.

Dritte Abteilung

Evtl. Eintragungen in der Abt. III haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

3. Grundstück

3.1. Ortslage

Die Landeshauptstadt München ist mit knapp 1,5 Millionen Einwohnern die drittgrößte Stadt der Bundesrepublik, für die bis zum Jahre 2039 ein Bevölkerungswachstum von rd. 7,5 % prognostiziert wird. München entwickelte sich zu einem der bevorzugten Standorte für innovative Technologien in Deutschland. Darüber hinaus besitzt München ebenso als Banken-, Industrie- und Versicherungs-, wie auch als Medien- und Messestandort internationale Bedeutung. Auch die sehr guten nationalen und internationalen Verkehrsanbindungen, der hohe Freizeitwert der Stadt und ihrer näheren Umgebung sowie das große kulturelle Angebot begründen die hohe Attraktivität der Stadt, die im Oktober 2023 eine unterdurchschnittliche Arbeitslosenquote von 4,5% (Bayern 3,3%, BRD 5,7%) aufwies.

Das Bewertungsobjekt befindet sich nordöstlich der Münchner Innenstadt, im 13. Münchner Stadtbezirk Bogenhausen mit ca. 94.000 Einwohnern. Der Stadtbezirk Bogenhausen wird durch den Mittleren Ring gequert, westlich des Rings wird der Stadtbezirk durch hochwertige Altbauten, teilweise in besten Wohnlagen, und östlich durch Großwohnanlagen mit bis zu 18 Geschossen und Gewerbeansiedlungen geprägt. Das Bewertungsgrundstück am Wilhelm-Dieß-Weg liegt östlich des Mittleren Rings und nördlich der Engelschalkinger Straße, im Stadtteil Daglfing. Der Stadtteil mit guter Infrastruktur und Verkehrsanbindung an das öffentliche Verkehrsnetz wird über die U4 an die Innenstadt angebunden. Die nächstgelegene Haltestelle „Arabellapark“ ist mit dem Bus, ab der Haltestelle an der Engelschalkinger Straße, in ca. fünf Minuten zu erreichen. Der Mittlere Ring, die Hauptverkehrsstrasse Münchens, befindet sich in ca. 1,8 km Entfernung und bietet Anschluss an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz der Stadt. Der Stadtbezirk weist eine durchschnittliche Infrastruktur mit Einkaufsmöglichkeiten, Kindergärten und Schulen auf.

Die umgebende Bebauung besteht aus vier- bis neugeschossigen Mehrfamilienwohnhäusern. Westlich erstreckt sich in Nord-Südrichtung eine Grünfläche, die nördlich in den Fideiopark und südlich in den Cosimapark mündet.

Nach dem Mietspiegel für München 2021 und der Lagekarte des Münchner Gutachterausschusses wird die Wohnlage des Bewertungsobjekts als gute Lage bezeichnet.

3.2. Beschreibung des Grundstücks

Der Wilhelm-Dieß-Weg zweigt von der Engelschalkinger Straße in nördliche Richtung ab. Der zweispurig ausgebaute Wilhelm-Dieß-Weg ist eine ruhige Anliegerstraße mit beidseitigen Gehwegen und Längsparkmöglichkeiten an der Straßenostseite.

Das Grundstück, Flurstück 557/4, wird im Osten vom Wilhelm-Dieß-Weg und im Norden von der Dennerleinstraße, die unmittelbar am Bewertungsflurstück als Sackstraße endet, begrenzt. Die westlichen und südlichen Grundstücke sind Grünflächen oder mit vergleichbar hohen Punkthäusern bebaut.

Das Grundstück (s. Anlage) mit einer Gesamtgrundstücksgröße von 2.704 m² - entsprechend dem vorliegenden Grundbuchauszug - besitzt einen L-förmigen Grundstückszuschnitt. Das Grundstück ist nahezu eben, die Straßenfrontlänge entlang des Wilhelm-Dieß-Wegs beträgt ca. 60 m und entlang des Wendehammers der Dennerleinstraße ca. 28 m.

Das Bewertungsgrundstück ist mit einem Punkthochhaus mit neun Geschossen mit gesamt 80 Wohneinheiten, lt. Energieausweis, bebaut. Das südwestliche Nachbargrundstück ist eine mit einer Tiefgarage unterbauten Grünfläche, deren Zufahrt über die Dennerleinstraße erreicht wird. Der Hauseingang an der Gebäudenordseite wird über die Dennerleinstraße erreicht. Neben dem Hauseingang sind Fahrradabstellplätze vorhanden; die Fläche ist mit Betonsteinpflaster befestigt. Das Grundstück ist mit einer rd. einen Meter hohen Hecke eingefriedet. Die großflächigen Außenanlagen sind mit Rasen und mit wenigen Bäumen begrünt.

3.3. Bauplanungsrechtliche Situation

Der digitale Flächennutzungsplan der Stadt München definiert das Gebiet, in dem das Bewertungsgrundstück liegt, als allgemeine Wohnbaufläche.

Es existiert der Bebauungsplan Nr. 3 a, Engelschalkinger Straße (nördlich) zwischen Cosima- und Sentastraße. Für das Flurstück sind ein Bauraum, eine Geschossfläche von 680 m², eine neugeschossige Bebauung und ein Flachdach festlegt.

Das Mehrfamilienwohnhaus ist baurechtlich genehmigt.

3.4. Erschließung

Das Bewertungsgrundstück ist ortsüblich erschlossen, der Wilhelm-Dieß-Weg ist öffentlich gewidmet und endgültig ausgebaut.

3.5. Altlastenkataster

Laut schriftlicher Auskunft ist das Grundstück Wilhelm-Dieß-Weg 9 (Flst. 557/4) nicht als Altlastverdachtsfläche verzeichnet. Erkenntnisse über altlastrelevante Vornutzungen liegen derzeit nicht vor.

3.6. Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt ist nicht in der Liste des Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege geführt.

4. **Bauliche Anlagen**

4.1. **Nutzungsart, Wohnfläche, Baujahr, Energieausweis, WEG, Teilungserklärung**

Die 3- Zimmerwohnung konnte nicht besichtigt werden; die Angaben zur Wohnung werden dem Aufteilungsplan und einem Exposé aus dem Jahr 2016 entnommen.

Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung vermietet ist. Zum Sondereigentum gehört ein Kellerabteil.

Die Wohnfläche wurde anhand des Aufteilungsplans mit ca. 80,40 m² ermittelt, dabei sind die Flächen der beiden Balkone zur Hälfte enthalten (s. Anlage). Ein Aufmaß wurde nicht beauftragt und ist nicht Gegenstand des Gutachtens.

Das Mehrfamilienwohnhaus wurde lt. Planunterlagen 1963 fertiggestellt.

Ein Energieausweis für das Gebäude liegt vor; der Endenergieverbrauchswert ist mit 161,1 kWh/(m²a) ermittelt, dabei ist der Energieverbrauch für Warmwasser enthalten. Das entspricht einem durchschnittlichen Verbrauch für Wohngebäudebestand.

Laut Jahresabrechnung 2022 betragen die umlegbaren Kosten einschließlich Heizung, Kalt- und Warmwasser 5.332,02 € pro Jahr, das entspricht ca. 5,53 € pro m² Wohnfläche pro Monat. Die nicht umlegbaren Kosten betragen 866,29 €. Das Hausgeld betrug 399,99 €/Monat zzgl. einer Nachzahlung von 1.314,05 € somit rd. 510 €/Monat.

Die Höhe der Instandhaltungsrücklage wurde zum 31.12.2022 mit 240.058,22 € angegeben.

Teilungserklärung

Die Teilungserklärung vom 19.12.1962 wird hier auszugsweise zitiert:

„Jeder Miteigentümer hat das ausschließliche Sondereigentum an den zu seiner Wohnung gehörenden Räumen einschließlich Zubehör, sowie an den zu diesen Räumen gehörenden Bestandteilen des Gebäudes, die verändert, beseitigt oder eingefügt werden können, ohne dass dadurch das gemeinschaftliche Eigentum oder ein auf Sondereigentum beruhendes Recht eines anderen Wohnungseigentümers über das nach § 14 WEG zulässige Maß hinaus beeinträchtigt oder die äußere Gestaltung des Gebäudes verändert wird.“ ...“Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der WE dienen, z.B. durchgehende Installationsleitungen, sind nicht Gegenstand des Sondereigentums, selbst wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden.“

„Die Kosten für Reparaturen am Sondereigentum treffen den jeweiligen Wohnungseigentümer. Kleinere Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an Fenstern, Balkon- und Wohnungsabschlusstüren einschließlich Verglasung, Balkonumkleidungen, Zentralheizungskörpern und -leitungen und an den sanitären Installationen liegen mit Ausnahme des Außenanstrichs der Fenster und Türen und der Außenseiten und Untersichten der Balkone bei dem Wohnungseigentümer.“

4.2. Beschreibung des Sondereigentums

Für die Bewertung sind die Grundstücksbeschaffenheit, die Baualtersklasse, die wesentlichen Konstruktions- und Ausstattungsmerkmale sowie der Allgemeinzustand der Gebäude und Außenanlagen entscheidend; deshalb wird bei der Baubeschreibung nicht jedes Detail ausführlich erläutert. Die Beschreibung des Gebäudes resultiert aus der Ortsbesichtigung sowie den vorliegenden Unterlagen (Grundrisse s. Anlagen).

Das in Stahlbetonskelettbauweise errichtete, voll unterkellerte Mehrfamilienwohnhaus mit Erd- und acht Obergeschossen ist mit einem Flachdach gedeckt. Der Hauseingang, der über Differenzstufen erreicht wird, liegt an der Gebäudenordseite. Alle Geschosse werden über ein großzügiges Treppenhaus mit einer einläufigen Treppe und angrenzenden Luftraum sowie einem Aufzug erreicht. Das große Treppenhaus wird über ein verglastes Dach über dem Luftraum belichtet. Neun Wohneinheiten pro Geschoss mit Ein-, Zwei- und Drei-Zimmerwohnungen werden über einen umlaufenden Flur erschlossen. In jedem Geschoss ist neben dem Aufzug ein Raum mit Ausguss und Müllabwurfschacht, der jedoch nicht mehr in Betrieb ist.

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung Nr. 31 liegt im 3. Obergeschoss und ist nach Osten und Süden ausgerichtet. Über einen L-förmigen Flur werden ein separates WC, ein Badezimmer und eine Abstellkammer - alle Räume sind innenliegend - ein nach Osten ausgerichtetes Zimmer mit Ostbalkon, eine nach Osten ausgerichtete Küche mit Fenster und ein nach Süden orientiertes Wohnzimmer mit Balkon erschlossen. Vom Wohnzimmer wird das gefangene Schlafzimmer mit Balkon erreicht. Der Balkon ist nach Süden ausgerichtet und reicht über die gesamte Breite des Wohn- und des Schlafzimmers.

Das Kellergeschoss wird über das Treppenhaus oder mit dem Aufzug erreicht. Die Kellerabteile werden durch Holzlattentrennwände unterteilt. Das Kellerabteil Nr. 31, lt. Aufteilungsplan vom 02.07.1974, hat einen rechteckigen Grundriss. Als Gemeinschaftsräume sind ein Mülltonnenraum, eine Waschküche, ein Abstellraum und eine Heizung mit Warmwasserverteilung vorhanden.

Anmerkung:

Die Kellerabteile wurden besichtigt, diese sind nicht nummeriert. In der Bauakte liegt als Aufteilungsplan mit Zuordnung zum Gebäude nur ein Kellerplan vor. Die Nummerierung der Kellerabteile ist jedoch nicht wie üblich mit eingekreisten Nummern dargestellt.

4.3. Baubeschreibung Wohnung, anhand des Exposés von 2016

Rohbau

Fundamente:	Beton
Außenwände:	Stahlbetonscheiben Betonbrüstungen und Zwischenscheiben in Beton
Innenwände:	Tragende Wände massiv und leichte Trennwände
Decken:	Beton

Treppe:	Auf zwei Stahlbetonträgern liegen Werksteinstufen mit verglastem Treppengeländer mit Holzhandlauf
Dachkonstruktion:	Kiesbedeckte Flachdachkonstruktion

Ausbau der Wohnung

Fassade:	Gestrichen
Bodenbeläge:	nicht bekannt
	Kellerraum mit Estrichbelag

Wohnungseingangstüre	Naturholzbeschichtetes glattes Türblatt in Stahlzarge mit geschlossener Oberlichtblende
Fenster:	Holzfenster und -tür mit 2-Scheiben-Isolierverglasung
Elektroinstallation:	Elektroinstallation in baujahresüblicher Ausstattung
Sanitärinstallation:	Küche mit Kalt- und Warmwasseranschluss Separates WC mit Handwaschbecken, Badezimmer mit Wanne und Handwaschbecken
Heizungsanlage:	Fernheizung mit zentraler Warmwasserversorgung. Die Räume werden über Fußbodenheizung beheizt

4.4. Baulicher Zustand und Mängel

Die Feststellung der Schäden bzw. des Instandhaltungsrückstands dient lediglich der Verkehrswertermittlung und stellt – anders als bei einem Bauschadensgutachten – keine abschließende Mängelauflistung dar bzw. schließt das Vorhandensein weiterer, nicht besonders aufgeführter Mängel nicht aus. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt.

Gemeinschaftseigentum

Das Treppenhaus und der Keller des Mehrfamilienwohnhauses vermitteln einen instandgehaltenen und gepflegten Eindruck wie auch die Außenanlagen.

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 15.10.2021 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Erneuerung der Treppenhausleuchten; die Kosten werden über den laufenden Haushalt finanziert
- Angebot für die Errichtung eines neuen Fahrradabstellplatzes; die Kosten werden über die Instandhaltungsrücklage finanziert
- Stilllegung des Müllschlucker Schachtes (wurde bereits durchgeführt)
- Die Wohnungseigentümergeinschaft wird einen Fachanwalt damit beauftragen zu prüfen und einen Beschluss zu erarbeiten, wonach diejenigen Eigentümer, die bisher ihre Fenster auf eigene Rechnung haben austauschen lassen, nun nicht die Kosten bei weiteren Fensteraustauschaktionen anteilig mittragen müssen

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 02.11.2022 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Die Verwaltung beauftragt die Fa. M-Net einen Glasfaseranschluss ins Haus Wilhelm-Dieß-Weg 9 zu verlegen

Laut Protokoll der Eigentümerversammlungen vom 22.11.2023 wurden folgende Punkte beschlossen:

- Die Eigentümergemeinschaft beschließt die Planung und Ausschreibung für die Umstellung von direkter aus indirekter Einspeisung der Fernwärme, Warmwasseraufbereitungsanlage inkl. Hydraulischer Abgleich der Heizung im Keller und Maßnahme aus der Gefährdungsanalyse gem. TrinkwasserV. Die Finanzierung erfolgt über die Erhaltungsrücklage
- Es wird das Gesetz der CO2-Kosten ab 01.01.2023 erläutert und die Anteile von Mieter und Vermieter dargestellt
- Ab 01.07.2024 entfällt die Umlagefähigkeit für die TV-Versorgung durch die Gemeinschaft
- Es wird beschlossen, dass eine Verlegung der Glasfaserleitung über einen Metallkanal vom Keller bis zu jeder Wohnungseingangstür montiert und über diesen Weg für jede Wohnung eine Glasfaserzuleitung verlegt wird. In der Wohnung wird eine Glasfaserwohnungsbox mit ca. 10 x 10 cm auf Putz montiert.
- Die Wohnungseigentümer beschließen die Kostentragung für die Erneuerung der Fenster, Balkon- und Terrassentüren gem. § 16 (2) WEG wie folgt zu ändern:

Die Kostentragung obliegt dem jeweiligen Sondereigentümer. Dieser hat die Kosten alleine zu tragen. Da Fenster zum Gemeinschaftseigentum gehören, verbleibt die Auftragshoheit bei zukünftigem Fensteraustausch bei der Wohnungseigentümergemeinschaft. Die Verwaltung erteilt den Auftrag nach vorheriger schriftlicher Kostenübernahmeerklärung vom Sondereigentümer. Eine andere Aufteilung der Fenster nach außen hin sichtbar darf nicht vorgenommen werden.
- Die Kostentragung neu anzufertigender einheitlicher Namensschilder an den Klingel- und Briefkastenanlagen aufgrund von Namens- oder Nutzerwechsel obliegt dem Eigentümer
- Die Weiterbelastung der Kosten der notariellen Beglaubigungen für die in der Teilungserklärung vereinbarten Veräußerungszustimmung des Verwalters geht an den jeweiligen Wohnungseigentümer der Einheit

Sondereigentum

Der bauliche Zustand und der Ausstattungsstandard sind nicht bekannt. Es ist auch nicht bekannt, ob die Wohnung saniert wurde.

5. Gesamtbeurteilung

Der Stadtbezirk Bogenhausen, der sowohl durch beste Wohnlagen als auch durch Großwohnanlagen geprägt wird, besitzt mit dem Cosimapark, dem Cosimawellenbad und dem Fideliopark attraktive und nahegelegene Erholungs- und Freizeitmöglichkeiten. Die Trabrennbahn München-Daglfing gehört zu den bekannten Einrichtungen im Stadtteil Daglfing.

Die ruhige und grüne Wohnlage am Wilhelm-Dieß-Weg mit durchschnittlicher Infrastruktur und Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr sowie an das Verkehrsnetz wird als gute Wohnlage beurteilt.

Die zu bewertende 3-Zimmerwohnung konnte nicht besichtigt werden. Die Raumaufteilung und die Zimmergrößen, lt. Planunterlagen, sind ausgewogen und gut möblierbar und durch die Ausrichtung der Zimmer nach Osten und Süden mit großem Südbalkon - entsprechend dem vorliegenden Aufteilungsplan – kann die Wohnung gut gelüftet werden. Der Blick vom 3. Obergeschoss auf die weiten Grünanlagen wertet die Wohnung auf.

Es ist nicht bekannt, ob die Wohnung nach 2016 saniert wurde. Angabe gemäß befand sich die Wohnung 2016 in einem zu sanierenden Zustand. Laut letztem Beschluss der Eigentümersammlung ist die Erneuerung der Fenster und Balkontüren durch den Eigentümer zu tragen.

6. Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert ist in § 194 BauGB gesetzlich definiert: »Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.«

Der Verkehrswert soll bezogen auf den Zeitpunkt des Wertermittlungsstichtages den Kaufpreis darstellen, der am freien Grundstücksmarkt, der sich nach Angebot und Nachfrage richtet, unter Berücksichtigung einer dem Objekt angemessenen Vermarktungszeit voraussichtlich erzielbar ist.

Für bebaute und unbebaute Grundstücke stehen im Wesentlichen drei Bewertungsverfahren zur Verfügung:

Vergleichswertverfahren

Die Grundlagen des Vergleichswertverfahrens sind in den §24 bis §26 der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV21) beschrieben. Allgemein hat sich das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von Eigentumswohnungen, Reihenhäusern und Bodenwerten, durchgesetzt. Es basiert auf der Mitteilung von möglichst zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke.

Ertragswertverfahren

Die Grundlagen des Ertragswertverfahrens sind in den § 27 bis § 34 der ImmoWertV21 beschrieben. Als Berechnungsgrundlage dient der marktüblich erzielbare Ertrag. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise dem Eigentümer zur Ertragserzielung dienen.

Sachwertverfahren

Die Grundlagen des Sachwertverfahrens sind in den § 35 bis § 39 der ImmoWertV21 beschrieben. Es eignet sich für die Verkehrswertermittlung von Gebäuden, die üblicherweise zum Zwecke der Eigennutzung gebaut und gekauft werden, wie zum Beispiel Ein- und Zweifamilienhäuser. Zur Berechnung werden die Herstellungskosten herangezogen.

Für die Bewertung liegt eine ausreichende Anzahl von Vergleichspreisen vor, sodass der Verkehrswert von den Vergleichswerten abgeleitet werden kann.

7. Vergleichswert

7.1. Erläuterungen

Das Vergleichswertverfahren verwendet Kaufpreise von Grundstücken aus der Kaufpreissammlung der Gutachterausschüsse, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Die in der Vergangenheit entrichteten Kaufpreise werden mittels Indexreihen dem Wertermittlungsstichtag angepasst. Über Korrekturfaktoren können die Zustandsmerkmale (wie z. B. Lage, Größe, Baualter und Bauzustand) dem Bewertungsobjekt angeglichen werden.

7.2. Ableitung des Vergleichswerts

Folgende Kaufpreise von zeitnahen Verkäufen in vergleichbarer Bauqualität wurden vom Gutachterausschuss mitgeteilt. In den Vergleichspreisen sind keine Tiefgaragenstellplätze enthalten. Die genaue Lage der Vergleichsobjekte ist mir bekannt, aus Datenschutzgründen kann diese jedoch hier nicht genannt werden.

Objekt	Datum	Wohnfläche	Baujahr	Geschoss	Lage	Vermietet	Kaufpreis
1	Mai 2023	88 m ²	1972	3. OG	durchschnittlich	nein	6.545 €/m ²
2	März 2023	61 m ²	1966	2. OG	durchschnittlich	nein	7.004 €/m ²
3	März 2023	89 m ²	1964	7. OG	gut	ja	6.162 €/m ²
4	Okt. 2022	62 m ²	1966		durchschnittlich	nein	7.777 €/m ²
5	Okt. 2022	81 m ²	1964	5. OG	gut	nein	7.865 €/m ²
6	Aug. 2022	84 m ²	1966	3. OG	durchschnittlich	nein	6.945 €/m ²
7	Mai 2022	76 m ²	1966		durchschnittlich	nein	8.477 €/m ²
8	04/ 2022	86 m ²	1964	2. OG	gut	ja	7.799 €/m ²

Anmerkung:

- 1) Durchschnittliche, ruhige Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, jüngeres Baujahr
- 2) Durchschnittliche, ruhige Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr
- 3) Gute, ruhige und vergleichbare Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, bessere Geschosslage
- 4) Durchschnittliche, ruhige Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr

- 5) Gute, ruhige und vergleichbare Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, bessere Geschosslage
- 6) Durchschnittliche, ruhige Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr
- 7) Durchschnittliche, ruhige Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr
- 8) Gute, ruhige und vergleichbare Lage, vergleichbare Begrünung, vergleichbare Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel, vergleichbare Infrastruktur, vergleichbares Baujahr, vergleichbare Geschosslage

Die durchschnittliche Lage, die individuellen Kriterien wie Geschosslage und Baujahr der Vergleichsobjekte werden mit Zu- und Abschlägen an die Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst. Die jüngere Baujahresgruppe des Vergleichsobjekts 1 wird anhand der durchschnittlichen Auswertungen lt. Immobilienmarktbericht 2022 angepasst. Untersuchungen des Gutachterausschusses München ergaben, dass vermietete Wohnungen um ca. 8% geringer gehandelt werden als unvermietete Wohnungen. Die vermieteten Vergleichsobjekte werden mit einem Zuschlag angepasst, da für die zu bewertende Wohnung im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht besteht.

Objekt	Preis	Lage	Geschosslage	Baujahr	Vermietet	Summe	angepasster Preis
1	6.545 €/m ²	10,0 %		3,0 %		13,0 %	7.396 €/m ²
2	7.004 €/m ²	10,0 %				10,0 %	7.704 €/m ²
3	6.162 €/m ²		-2,5 %		8,0 %	5,5 %	6.501 €/m ²
4	7.777 €/m ²	10,0 %				10,0 %	8.555 €/m ²
5	7.865 €/m ²		-2,5 %			-2,5 %	7.668 €/m ²
6	6.945 €/m ²	10,0 %				10,0 %	7.640 €/m ²
7	8.477 €/m ²	10,0 %				10,0 %	9.325 €/m ²
8	7.799 €/m ²				8,0 %	8,0 %	8.423 €/m ²

Die Wertentwicklung der Kaufpreise der Vergleichsobjekte, vom Verkaufsdatum bis zum Wertermittlungsstichtag, wird anhand der vom Gutachterausschuss München, lt. Frühjahrs-ticker, mitgeteilten, rückläufigen Preisentwicklung für durchschnittliche und gute Lage, im 2. Halbjahr 2022 von rd. 6 %, für Bestandswohnungen angepasst. Es werden die im 1. Halb-jahr noch höheren Preise an die rückläufige Preisentwicklung mit einem Abschlag ange-passt. Eine weitere Wertentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag liegt nicht vor.

Objekt	angepasster Preis	Datum	Wertentwicklung	angeglichener Preis
1	7.396 €/m ²	Mai 2023		7.396 €/m ²
2	7.704 €/m ²	März 2023		7.704 €/m ²
3	6.501 €/m ²	März 2023		6.501 €/m ²
4	8.555 €/m ²	Okt. 2022		8.555 €/m ²
5	7.668 €/m ²	Okt. 2022		7.668 €/m ²
6	7.640 €/m ²	Aug. 2022		7.640 €/m ²
7	9.325 €/m ²	Mai 2022	-6,0 %	8.766 €/m ²
8	8.423 €/m ²	Apr. 2022	-6,0 %	7.918 €/m ²

Aus diesen angeglichenen Preisen/m² wird der Mittelwert gebildet und Ausreißer, Preise mit einer Abweichung größer 15 %, ausgesondert. Der Mittelwert aus den verbleibenden Preisen wird als Vergleichswert für die Bewertung herangezogen.

Ob- jekt	angeglichener Preis	Mittelwert	Ausreißer		Mittelwert
			unter	über	
1	7.396 €/m ²	7.747 €/m ²	6.585 €/m ²	7.396 €/m ²	7.950 €/m ²
2	7.704 €/m ²			7.704 €/m ²	
3	6.501 €/m ²			x	
4	8.555 €/m ²		8.555 €/m ²		
5	7.668 €/m ²		7.668 €/m ²		
6	7.640 €/m ²		7.640 €/m ²		
7	8.766 €/m ²		8.766 €/m ²		
8	7.918 €/m ²		7.918 €/m ²		
				Mittelwert	7.950 €/m²

Somit ergibt sich der Vergleichswert für die Wohnung mit Kellerabteil:

Mittelwert	Wohnfläche	Vergleichswert
7.950 €/m ²	x 80,4 m ²	639.180 €

Vorläufiger Vergleichswert **639.180 €**

Marktanpassung

Eine Marktanpassung ist nicht erforderlich, da die Vergleichspreise an die individuellen Kriterien des Bewertungsobjekts angepasst wurden und den Markt widerspiegeln.

Marktangepasster vorläufiger Vergleichswert **639.180 €**

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale

Die Wohnung konnte nicht besichtigt werden, deshalb wird im Rahmen der Wertermittlung davon ausgegangen, dass sie sich in einem dem Baualter entsprechenden Zustand befindet. Bezogen auf das Baujahr werden übliche Mängel und Schäden sowie Abnutzungen wertmindernd berücksichtigt. Insbesondere wird lt. Exposé 2016 von einem sanierungsbedürftigen Zustand ausgegangen. Weiterhin wurde lt. Eigentümerprotokoll beschlossen, dass die Kosten für den Austausch der Fenster und Balkontüren durch den Eigentümer zu tragen sind.

Die Kosten für die Beseitigung erforderlicher Instandhaltungsmaßnahmen orientieren sich zwar an den Kosten notwendiger Maßnahmen, können aber deutlich davon abweichen, maßgebend ist, wie die Wertminderung marktgerecht eingeschätzt wird. Der Kostenansatz beschränkt sich auf die wesentlichen Maßnahmen zur Wiederherstellung eines dem Alter des Objekts entsprechenden Zustands, ohne Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen.

80,40 m ²	-500 €/m ² Wfl.	-40.200 €
----------------------	----------------------------	-----------

Summe objektspezifischer Grundstücksmerkmale **-40.200 €**

Vergleichswert **598.980 €**
rd. 600.000 €

8. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 15,58/1.000 Miteigentumsanteils an dem Flurstück 557/4, verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 31, am Wilhelm-Dieß-Weg 9 in 81927 München, ergibt sich unter Berücksichtigung vorgenannter Bewertungsmerkmale aus dem Vergleichswertverfahren und wird zum Qualitäts- und Wertermittlungstichtag, den 10. Oktober 2023 mit

600.000 EURO

(in Worten: sechshunderttausend EURO) in miet- und lastenfreien Zustand festgestellt.

München, den 12. Dezember 2023

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