



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

Architekt Dipl.-Ing.

**Uwe Koch**

Bajuwarenstr. 32a  
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert  
der 3-Zi.-Wohnung Nr. 10  
im Wohn- und Geschäftshaus  
Theresienstr. 63, 80333 München  
(Max-Vorstadt)

Wertermittlungstichtag: 31.01.2025

Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und nur für diesen Zweck bestimmt, es ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht von Dritten oder für einen anderen als den angegebenen Zweck verwendet werden.

Geschäftszeichen: 1540 K 198/23

---

Das Gutachten besteht aus 38 Seiten  
Erstellt am 05.02.2025

## Inhalt:

Inhaltsverzeichnis	2
Abkürzungsverzeichnis	4
Ortspläne	5
Lageplan u. Luftbild	6

## Textteil:

1. Allgemeines.....	7
1.1 Auftraggeber .....	7
1.2 Auftrag .....	7
1.3 Wertermittlungstichtag.....	7
1.4 Objekt .....	7
1.5 Eigentümer .....	8
1.6 Unterlagen .....	8
1.7 Ermittlungen .....	8
1.8 Hausverwaltung.....	8
1.9 Bezirkskaminkehrer.....	8
1.10 Besichtigung .....	8
2. Technische Daten.....	9
2.1 Grundstück .....	9
2.2 Eigentümergemeinschaft .....	9
2.3 Wertrelevante Sanierungen .....	9
2.4 Wohnung Nr. 10.....	10
3. Grundbuch .....	11
3.1 Bestandsverzeichnis.....	11
3.2 Erste Abteilung.....	11
3.3 Zweite Abteilung.....	11
3.4 Dritte Abteilung .....	11
4. Lagebeschreibung.....	12
4.1 München.....	12
4.2 Max-Vorstadt.....	12
4.3 Grundstückslage .....	13
4.4 Verkehrslage .....	13
4.5 Wohnlage .....	13
4.6 Nachbarbebauung .....	13
5. Grundstücksbeschreibung .....	14
5.1 Erschließung.....	14
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....	14
5.3 Bebauung.....	14
5.4 Außenanlagen .....	14
5.5 Bebaubarkeit .....	15
6. Gebäudebeschreibung.....	16
6.1 Wohnhaus Theresienstr. 63.....	16
6.2 Mängel und Schäden .....	17
7. Beschreibung der Einheit.....	18

7.1 Wohnung Nr. 10.....	18
7.2 Mängel und Schäden.....	19
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....	20
8.1 Mieter.....	20
8.2 Bewirtschaftungskosten .....	20
8.3 Rücklagen .....	20
8.4 Grundsteuer .....	20
8.5 Brandversicherung.....	20
8.6 Energieausweis.....	20
9. Wertberechnung.....	22
9.1 Marktlage.....	22
9.2 Bewertungsverfahren .....	22
9.3 Vergleichswert Wohnung.....	23
9.4 Verkehrswert Wohnung.....	27
10. Zusammenfassung.....	28

### Anlagen:

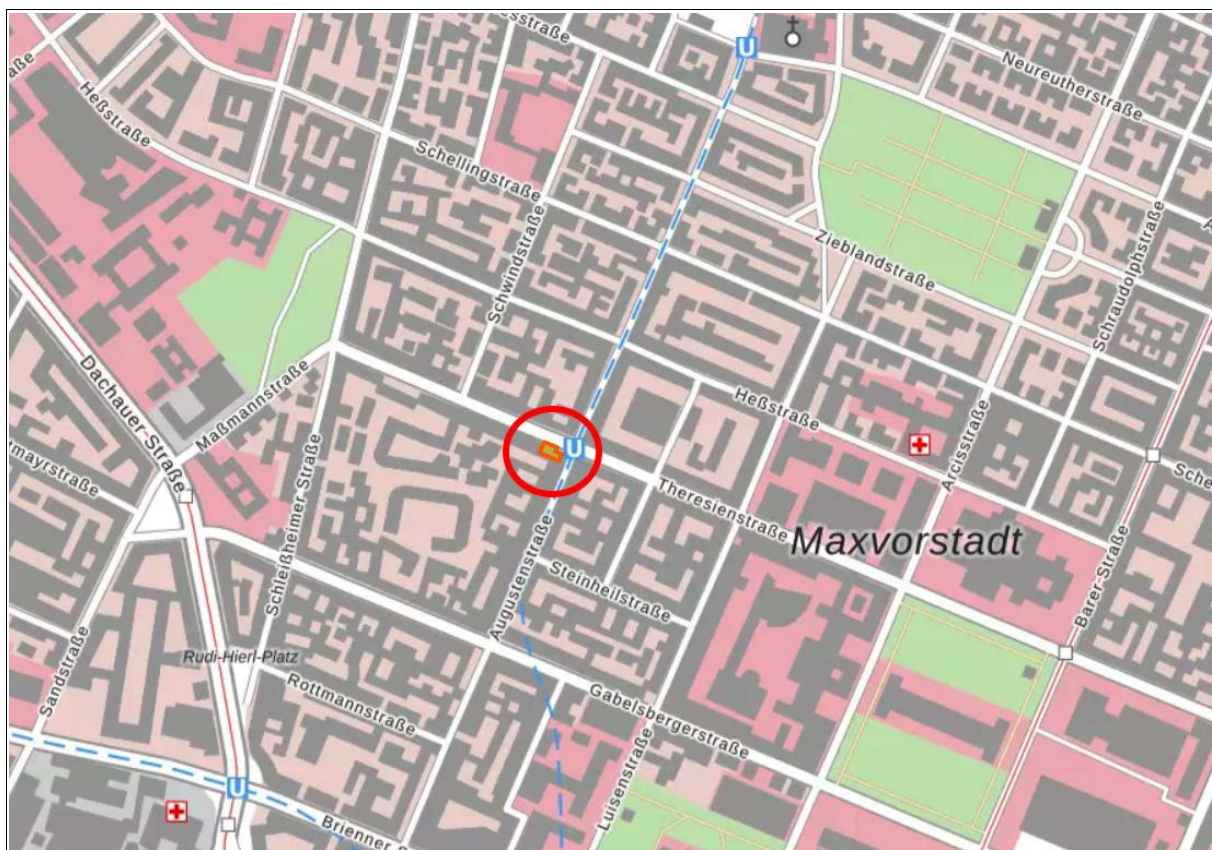
1: Berechnungen	29
2: Flächennutzungsplan	30
3: Grundriss Wohnung	31
4: Grundriss Kellerabteil	32
5: Schnitt des Hauses	33
6: Fotos	34

### Abkürzungsverzeichnis:

App.	Appartement	MW	Mauerwerk
AG	Amtsgericht	MEA	Miteigentumsanteil
		MFH	Mehrfamilienhaus
BayBO	Bayerische Bauordnung	MF-B	Richtlinie Mietflächen Büro
BauGB	Baugesetzbuch	MF-H	Richtlinie Mietflächen Handel
BauNVO	Baunutzungsverordnung		
BewG	Bewertungsgesetz	n. Ang.	nach Angabe
B-Plan	Bebauungsplan	NF	Nutzfläche
BRI	Bruttorauminhalt		
BRW	Bodenrichtwert	OG	Obergeschoss
II.BV	Zweite Berechnungsverord.	OT	Ortstermin
DH(H)	Doppelhaus(hälfte)	RND	Restnutzungsdauer
DG	Dachgeschoss	RH	Reihenhaus
DN	Dachneigung	RMH	Reihenmittelhaus
DS	Dachspitz, Spitzboden	REH	Reihenendhaus
DT	Dachterrasse		
		SoNu	Sondernutzung
EFH	Einfamilienhaus		
EG	Erdgeschoss	TE	Teilungserklärung
ENEV	Energieeinsparverordnung	TG	Tiefgarage
FNP	Flächennutzungsplan	VWS	Vollwärmeschutz
GAA	Gutachterausschuss	WE	Wohneinheit
GF	Geschossfläche	WEG	Wohnungseigentümergeinschaft.
GFZ	Geschossflächenzahl	WF	Wohnfläche
GRZ	Grundflächenzahl	Whg.	Wohnung
GKA	Gipskarton	WertR	Wertermittlungsrichtlinie
GND	Gesamtnutzungsdauer	WertV	Wertermittlungsverordnung
		WoFIV	Wohnflächenverordnung
HV	Hausverwaltung		
		ZFH	Zweifamilienhaus
k.A.	keine Angabe	ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
KG	Kellergeschoss		
		*****	Eigennamen aus Datenschutzgründen in separater Namenliste nur f. d. AG
LZS	Liegenschaftszinssatz		

## Ortspläne

o.M.

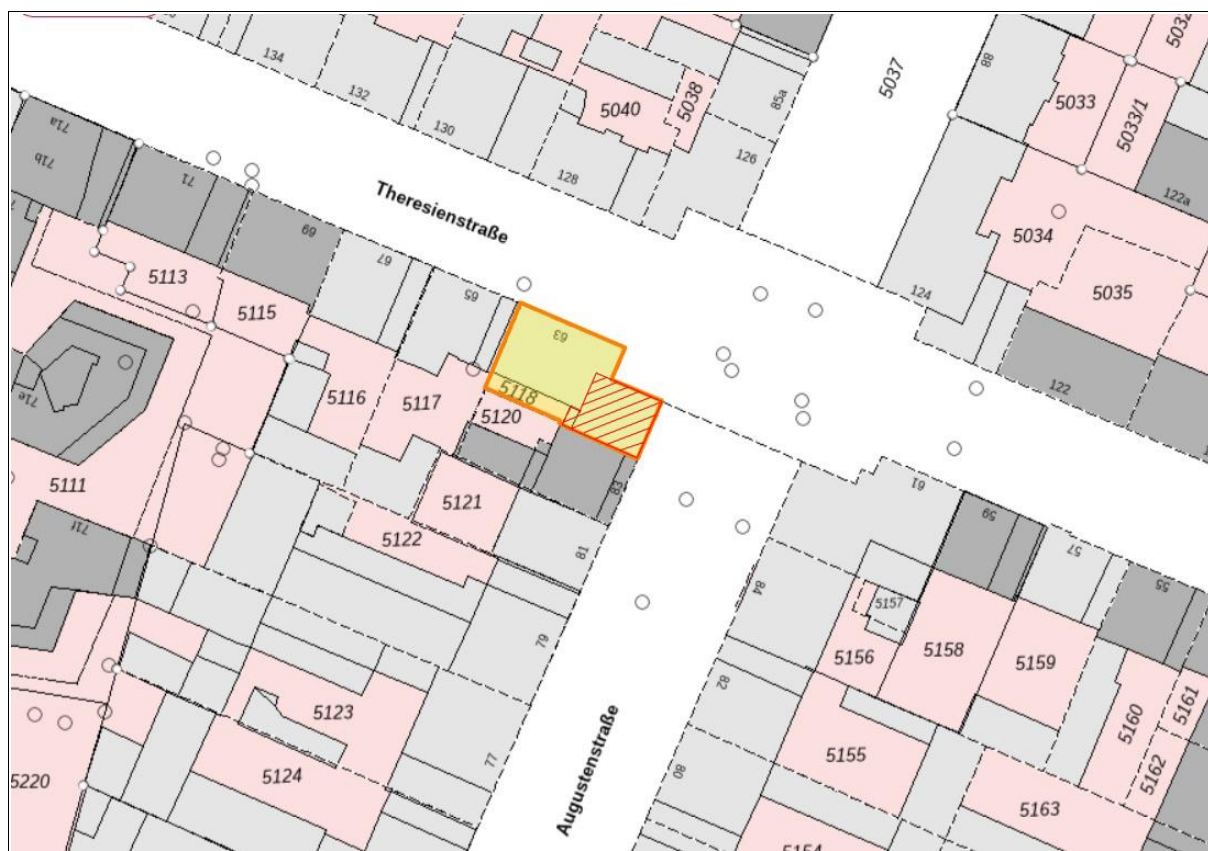


© Bayerische Vermessungsverwaltung



Lageplan u. Luftbild (Lage Wohnung markiert)

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,  
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche  
Vermögen,  
**Geschäfts-Zeichen: 1540 K 198/23**

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes  
i.S.d. § 194 BauGB im Zwangsversteigerungsverfahren

gem. Gerichtsbeschluss vom	09.10.2024
Schätzungsanordnung vom	10.10.2024
Zustellung der Unterlagen am	15.10.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

*„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 Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

## 1.3 Wertermittlungsstichtag

Tag der Ortsbesichtigung: 31.01.2025

## 1.4 Objekt

3-Zi.-Wohnung mit Northwest-Loggia, 3.OG/li.,  
Theresienstr. 63, 80333 München (Max-Vorstadt),  
Wohnfläche ca. 78 m<sup>2</sup>, Kellerabteil ca. 5 m<sup>2</sup><sub>NF</sub>,  
als 58/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der  
Gemarkung Max-Vorstadt, Fl.Nr. 5118,  
Theresienstr. 63, Gebäude- u. Freifläche, Größe lt.  
Grundbuch 294 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und  
Kellerraum Nr. 10,

6-gesch. Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, Baujahr des Hauses ca. 1958, Umwandlung ca. 1987

## 1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

## 1.6 Unterlagen

Ortsplan  
Auszug aus dem Kataster  
Grundbuchauszug v. 25.08.2023

Teilungserklärung vom 29.05.1987  
Aufteilungspläne v. 28.04.1987  
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 28.04.1987

Hausgeldabrechnungen 2023  
Wirtschaftsplan 2024  
Energieausweis v. 05.12.2019

Protokolle der Eigentümerversammlungen v.  
18.10.2023 u. 23.07.2024

Fachliteratur

## 1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München  
Gutachterausschuss München  
Amtsgericht München, Grundbuchamt

## 1.8 Hausverwaltung

\*\*\*\*\*

## 1.9 Bezirkskaminkehrer

\*\*\*\*\*

## 1.10 Besichtigung

Ortstermin am 31.01.2025, ca. 10:30 – 11 Uhr

Teilnehmer:

\*\*\*\*\*

Uwe Koch

Eigentümer  
Gutachter

Das Bewertungsobjekt (Wohnung mit Kellerabteil)  
konnte vollständig besichtigt werden.



## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

Gemarkung	Max-Vorstadt
Flurstück-Nr.	5118
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	294 m <sup>2</sup>
Bebauung	1 Wohn- u. Geschäftshaus
Flächennutzungsplan	WB (besond. Wohngebiet)
Bebauungsplan	nein
Bebaubarkeit	gem. § 34 BauGB

Grundfläche (GR)	ca. 253 m <sup>2</sup>
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 1.667 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,86
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 5,67

#### **Hinweis:**

s. § 4a BauNVO:

Besondere Wohngebiete sind „Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung“

### 2.2 Eigentümergeinschaft

Gebäude	1 Wohn- und Geschäftshaus
Art	konventioneller Massivbau
Baujahr	ca. 1958
Anzahl Geschosse	VI + Dach
Läden	3 St.
Wohnungen	16 St.
Kellerabteile	16 St.

### 2.3 Wertrelevante Sanierungen

Nach Angabe der jetzigen Hausverwaltung wurden während ihrer Tätigkeit seit 01.01.2023 bisher keine weiteren wertrelevanten Sanierungen und Modernisierungen am Gemeinschaftseigentum des Hauses vorgenommen.

Es ist jedoch erkennbar, dass seit der Bauzeit Modernisierungen am Haus vorgenommen wurden. So wurden z.B. Kunststofffenster mit Isolierverglasung n. Ang. des Wohnungseigentümers ca. 2013 eingebaut. Dies erfolgte wohl im Zusammenhang mit der

Sanierung der Fassade, wobei auch die Balkonbrüstungen und die Hauseingangstüre erneuert wurden.

Und aus dem vorliegenden Energieausweis geht hervor, dass die Heizungsanlage, die mit Fernwärme betrieben wird, ca. 2007 eingebaut wurde.

Lt. dem letzten Protokoll der Wohnungseigentümergemeinschaft wurde aktuell ein Austausch der Wohnungseingangstüren zu Lasten der jeweiligen Eigentümer beschlossen.

#### 2.4 Wohnung Nr. 10

Miteigentumsanteil	58/1.000
Lage	3.OG/li.
Zahl der Aufenthaltsräume	3 St.
Wohnfläche	ca. 78 m <sup>2</sup>
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 5 m <sup>2</sup>

### 3. Grundbuch

Amtsgericht München  
Grundbuch v. Max-Vorstadt  
Band 635, Blatt 19492  
Auszug v. 25.08.2023

#### 3.1 Bestandsverzeichnis

58/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück  
Flst. 5118, Theresienstr. 63, Gebäude- und Freiflä-  
che, Größe 294 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung mit  
Keller Nr. 10 lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 25.04.1988

#### 3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer: \*\*\*\*\**

#### 3.3 Zweite Abteilung

*Lasten und Beschränkungen:*  
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsge-  
richt München; AZ: 1540 K 198/2023); eingetragen  
am 25.08.2023

#### 3.4 Dritte Abteilung

*Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:*  
Die Eintragungen in der dritten Abteilung haben  
keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

### 4.2 Max-Vorstadt

Stadtbezirk 3 nahe am Zentrum der Landeshauptstadt München, ca. 52.000 Einwohner, auf quadratischem Raster angelegte Planstadt als erste planmäßige Stadterweiterung, die Anfang des 19. Jh. entstanden ist,

Kunstareal mit überdurchschnittlich vielen Einrichtungen im kulturellen und künstlerischen Bereich, zahlreiche bedeutende Museen und Sammlungen, Standort wichtiger Universitäten, Hochschulen und Bibliotheken,

mehrere Kindergärten, Kindertagesstätten, Grundschulen, Berufsschulen und Gymnasien, Sitz wichtiger Hauptverwaltungen von Banken, Versicherungen, Konzernen und Versorgungsunternehmen,

sehr gute Erschließung durch den öffentlichen Nahverkehr mit mehreren U-Bahn-, Trambahn- und Bus-Linien,

zahlreiche Läden des täglichen Bedarfs an der Theresien- und Augustenstraße,

Naherholungsmöglichkeiten in städtischen Parks (Alter Botanischer Garten, Hofgarten) und im nahe gelegenen Englischen Garten und in den Isarauen



#### 4.3 Grundstückslage

Zentrale Lage im Stadtteil Max-Vorstadt, Stadtbezirksteil 3.2 Augustenstraße, innerstädtische Blockrandbebauung mit zumeist 6-gesch. Mehrfamilien- oder Wohn- und Geschäftshäusern, das ursprünglich vorhandene Gründerzeitviertel wurde im Krieg stark zerstört und danach schnell und gesichtslos wieder aufgebaut, Eckgrundstück an der Kreuzung Theresien- / Augustenstraße, beide mit innerstädtischem Verkehr rege befahrene quartiersinterne Verbindungsstraßen, das Grundstück liegt auf der Südseite der Theresienstraße und auf der Westseite der Augustenstraße, Abgang zur U-Bahn direkt vor dem Haus, zahlreiche Läden in unmittelbarer Umgebung

#### 4.4 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Bis zu den Hauptverkehrsstraßen Nymphenburger und Dachauer Straße je ca. 500 m, bis zum Mittleren Ring (Landshuter Allee) ca. 2,4 km, bis zur Stadtmitte von München ca. 1,8 km Luftlinie

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

U-Bahnhof Theresienstraße mit Anschluss an die Innenstadt (U 1, 2, 7, 8) vor der Haustüre

#### 4.5 Wohnlage

Lt. Lagekarte München 2022 des GAA München „gute zentrale Lage (gelb-rot gestreift)“:  
*Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen mit sehr guter gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane „In-Viertel“*

#### 4.6 Nachbarbebauung

Südlich und westlich angebaut sowie gegenüber gleichartige 6-gesch. Wohn- und Geschäftshäuser mit Innenhöfen

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Erschließung

Theresienstraße ca. 17 m breit, 2- spurig, Einbahnstraße stadtauswärts mit breiter Fahrradspur, beidseitig befestigte Gehwege und Parkbuchten, stellenweise Pflanzstreifen mit Alleebäumen, zeitweise Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h

Augustenstraße ca. 22 m breit, 2- spurig, beidseitig befestigte Gehwege und Parkbuchten, stellenweise Pflanzstreifen mit Alleebäumen, 30 km/h-Zone

Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden, für die Bewertung wird vom erschließungsbeitragsfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Kleines L-förmiges Eckgrundstück mit schmalen Innenhof,  
Straßenfront an der Theresienstraße ca. 24 m,  
an der Augustenstraße ca. 14 m,  
Grundstücksbreite ca. 16 - 24 m,  
Grundstückslänge ca. 9 - 13 m,  
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

Keine Angaben zum Untergrund, bei der Ortsbesichtigung wurden keine Hinweise auf Bodenverunreinigungen wahrgenommen, es wird vom altlastenfreien Zustand des Grundstücks ausgegangen.

### 5.3 Bebauung

Ein 6-gesch. Wohn- und Geschäftshaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert, das Haus entstand ca. 1958, die Aufteilung erfolgte ca. 1987, im Haus befinden sich lt. Teilungserklärung 3 Läden und 16 Wohnungen

### 5.4 Außenanlagen

Haus grenzt direkt an den Bürgersteig, kleiner befestigter Innenhof (ca. 32 m<sup>2</sup>) mit überdachten Mülltonnenstandplätzen, Außentreppe in den Keller

## 5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „besonderen Wohngebiet (WB)“ (s. Anl. 2). Hier soll gem. § 4a BauNVO die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden. Neben Wohnen sind auch Gewerbebetriebe wie z.B. Läden, Büros und Gaststätten erlaubt.

Es liegt nicht im Bereich eines Bebauungsplans, Art und Maß der baulichen Nutzung richten sich gem. § 34 BauGB nach der umgebenden Bebauung.

Diese besteht im Wesentlichen aus gleichartigen 6-gesch. Wohn- und Geschäftshäusern. Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit dem vorhandenen Gebäude und der erzielten Geschossflächenzahl ausgeschöpft.

### **Hinweis:**

*Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe bei der zuständigen Baubehörde zu erreichen.*

## 6. Gebäudebeschreibung

### 6.1 Wohnhaus Theresienstr. 63

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

#### 6.1.1 Allgemein

Wohn- und Geschäftshaus, Baujahr ca. 1958, Umwandlung ca. 1987, KG, EG, 1.-5. OG, DG

#### 6.1.2 Aufteilung

Hauseingang an der Ecke Theresien- / Augustenstraße, Treppenhaus und Personenaufzug, im Erdgeschoss drei Läden, vom 1.-5.OG je Geschoss 3 Wohnungen, im Kellergeschoss Technik-, Abstell- und Gemeinschaftsräume (Fahrradabstellraum)

#### 6.1.3 Konstruktion

Es war keine Baubeschreibung mit Angaben zu den verwendeten Baumaterialien vorhanden.

Es handelt sich aber offensichtlich um ein in konventioneller Bauweise im Stil der Bauzeit errichtetes Gebäude.

Aus den vorhandenen Planunterlagen können folgende Angaben zur Konstruktion des Hauses entnommen werden:

Streifenfundamente und Bodenplatte aus Beton,  
Kelleraußenwände aus Beton, ca. 30-40 cm stark,  
Kellerinnenwände, ca. 11,5 – 24 cm stark,  
Decken, Treppen und Balkone aus Stahlbeton,  
Außenwände Mauerwerk ca. 30 - 36,5 cm stark,  
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 24 cm stark,  
Holzdachstuhl, Satteldach, ca. 37° Dachneigung

#### 6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang

Zugang eine Stufe über Gehsteigniveau, Hauseingangstür aus Metall mit Verglasungen,



	elektrischer Türöffner und Sprechanlage, Briefkastensammelanlage im Hausflur im EG, Eingangsbereich und Treppe mit Natursteinbelag, Zugang zum Personenaufzug
Treppe, Flure	Natursteinboden, Stahlgeländer mit PVC-Handlauf
Aufzug	Haltestellen in allen Geschossen, Baujahr 1956, Tragfähigkeit 4 Personen (350 kg), Wände mit Metallpaneel-Verkleidung
Fenster	Kunststofffenster mit Isolierverglasung im Treppenhaus
Heizung	Lt. Energieausweis Fernwärme (fossil), Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2007

## 6.2 Mängel und Schäden

Augenscheinlich wurden am Ortstermin keine schwerwiegenden Mängel und Schäden am Gemeinschaftseigentum wahrgenommen.

Die Anlage macht insgesamt einen gepflegten und durchschnittlich bis gut instand gehaltenen Eindruck.

### **Hinweis:**

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.*

## 7. Beschreibung der Einheit

### 7.1 Wohnung Nr. 10

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.

#### 7.1.1 Art

3-Zi.-Wohnung mit Northwest-Loggia

#### 7.1.2 Lage

Theresienstr. 63, 3.OG/li.

#### 7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Nordwesten in den Innenhof und zu den umliegenden Straßen nach Südosten und Nordosten orientiert.

#### 7.1.4 Grundriss

L-förmiger Flur, Küche mit Abstellraum und Bad nach Nordosten, Kinderzimmer nach Nordosten und Südosten, Schlafzimmer nach Südosten, Wohnzimmer mit vorgelagerter Loggia nach Nordwesten in den Innenhof, das Badfenster der Nachbarwohnung ist auf die Loggia ausgerichtet

#### 7.1.5 Böden

Im Flur Fliesen- und Laminatboden, in den Aufenthaltsräumen Laminatboden, Küche und Bad Fliesenboden

#### 7.1.6 Wände u. Decken

Verputzt und gestrichen, im Bad abgehängte Decke

#### 7.1.7 Fenster

Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Einbaujahr n. Ang. ca. 2013, Fensterbänke Naturstein

#### 7.1.8 Türen

Wohnungstüre und Zimmertüren als glatte Holztüren, Holz-Umfassungsargen, Leichtmetallgriffe

#### 7.1.9 Bad

*N. Ang. ca. 2007/08 erneuert:*

Boden und Wände gefliest, Farbe beige,  
an den Wänden ein Dekorfliesenband,  
Badewanne mit Spritzschutz, Waschbecken, Wand-  
hänge-WC mit UP-Spülkasten,  
Einhebelmischarmaturen,  
Waschmaschinenanschluss,  
abgehängte Decke mit Einbauleuchten,  
Warmwasserbereitung mit Elektroboiler

#### 7.1.10 Küche

Boden gefliest, Farbe beigebraun,  
Fliesenschild im Arbeitsbereich, Farbe beigebraun,  
Einbauküche vorhanden, wird als Möblierung nicht  
mitbewertet

#### 7.1.11 Balkon

Boden gefliest, Farbe beigebraun, Metallbrüstung mit  
HPL-Platten,

#### 7.1.12 Heizung

Rippenheizkörper mit Thermostat und Verdunstungs-  
zähler

#### 7.1.13 Elektro

Automatensicherungen, elektrischer Türöffner mit  
Sprechanlage

#### 7.1.14 Abstellraum im KG

Holzgitterverschlag, Estrichboden

### 7.2 Mängel und Schäden

Augenscheinlich waren am Ortstermin in der Woh-  
nung stellenweise Feuchteschäden am Laminatbo-  
den zu erkennen.

***Hinweis:***

*Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und  
Schäden kann keine Gewähr übernommen werden.  
Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorge-  
nommen.*

## 8. Angaben zur Bewirtschaftung

### 8.1 Mieter

Die Wohnung war am Wertermittlungstichtag  
(Ortstermin) vermietet an: \*\*\*\*\*

Vom Eigentümer wurde kein Mietvertrag vorgelegt.

### 8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für die Wohnung Nr. 10 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

*umlagefähige Kosten:*

Betriebskosten	2.005,66 €
Heizkosten	<u>1.076,86 €</u>
Summe	3.082,52 €

*nicht umlagefähige Kosten:*

Verwaltung	357,00 €
Instandhaltung	68,95 €
Sonstiges	<u>375,43 €</u>
Summe	801,38 €

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024): 403,00 €

### 8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 105.501,39 €

### 8.4 Grundsteuer

k. A.

### 8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

### 8.6 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,  
ausgestellt am 05.12.2019:

Endenergieverbrauch:	77,9 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)
Primärenergieverbrauch:	101,3 kWh/(m <sup>2</sup> ·a)



Diese Werte befinden sich im Feld „C“ und „D“ im Bereich der Skala links der Mitte, grüner und gelber Bereich: *„EFH energetisch gut modernisiert“*

Es wurden folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen als Einzelmaßnahmen gegeben:

- *„Außenwände: Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.“*
- *„Keller: Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.“*

## 9. Wertberechnung

### 9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:<sup>1</sup> *„Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen.“*

Und in der vor kurzem erschienenen *Herbstanalyse 2024* heißt es:<sup>2</sup> *„Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäusern) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.“*

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang sind offensichtlich nach wie vor stark gestiegene Kreditzin- sen und Baukosten.

### 9.2 Bewertungsverfahren

Aufgrund der *ImmoWertV* sind zur Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken das *Vergleichswertverfahren*, das *Ertragswertverfahren*, das *Sachwertverfahren* oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen.

Die Verfahren sind nach der Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen.

Das **Vergleichswertverfahren** (§§ 24-26 *ImmoWertV*) kommt vor allem bei unbebauten Grundstücken in Betracht und bei Bebauung mit weitgehend typisierten Gebäuden wie Reihen- und Doppelhäusern sowie Eigentumswohnungen.

Das **Ertragswertverfahren** (§§ 27-34 *ImmoWertV*) wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vor-

---

1 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Kurzüberblick, S. 6

2 Der Immobilienmarkt in München, Herbstanalyse 2024, Markttrends u. Preisentwicklungen, S. 2

rangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 ImmoWertV) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

Im vorliegenden Fall wird die Eigentumswohnung ihrer Art und Nutzung entsprechend primär nach dem Vergleichswert bewertet.

### 9.3 Vergleichswert Wohnung

#### 9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Lagekarte des Gutachterausschusses „*gute zentrale Wohnlage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind sehr gut, Baujahr des Anwesens ist ca. 1958, die Umwandlung erfolgte ca. 1987, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig, die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt.

#### 9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m²]	Etage	Baujahr	Lage GAA	ØPreis [€/m²]
1	12.24	74	3	1955	GZ	8.978
2	10.24	52	1	1953	GZ	10.577
3	09.24	64	UN	1953	GZ	9.078
4	09.24	73	4	1959	GZ	10.552
5	08.24	60	UN	1955	GZ	10.649
6	08.24	99	UN	1957	GZ	8.853
7	05.24	56	1	1957	GZ	9.892
8	03.24	55	4	1960	GZ	10.568
Durchschnitt:						<b>9.893</b>

UN:	Unbekannt	GZ:	Gut zentral
-----	-----------	-----	-------------

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Alle Vergleichsobjekte liegen in „guter zentraler Wohnlage“.
2. *Objekt 3* liegt im benachbarten Stadtteil Schwabing mit vergleichbarer Siedlungsstruktur. Alle anderen Objekte befinden sich im Stadtteil Max-Vorstadt.
3. *Objekt 1* war zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Alle anderen Objekte waren nicht vermietet.
4. Die *Objekt 6 u. 7* liegen an ruhigen Anliegersstraßen. Alle anderen Objekte befinden sich an quartiersinternen Verbindungsstraßen.
5. Alle Objekte liegen in einer Blockrandbebauung mit Innenhöfen und sind gut mit dem Bewertungsobjekt vergleichbar.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit relativ geringer Streuung (ca. -7 % bis +12 %) bei rd. 9.890 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Anpassungen:

Wie in *Kap. 9.1* ersichtlich, sollten wegen des volatilen Marktes in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung) Anpassungen der Vergleichspreise an das Bewertungsobjekt vorgenommen werden. Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis Mitte 2022 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar. Ab Mitte 2022 war dann wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preiserückgang zu verzeichnen, so im ganzen Jahr 2023 ca. 13 % auf dem Eigentumswohnungsmarkt. Bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung war pro Monat bei wiederverkauften Eigentumswohnungen im Jahr 2023 also ein Preisverfall von rd. 1 % zu verzeichnen. Wie hoch der Preiserückgang im Jahr 2024 war, wurde bisher noch nicht ermittelt. Da sich seither an den wirtschaftlichen Randbedingungen jedoch nur wenig verändert hat, wird unterstellt, dass sich dieser Trend bis zum Wertermittlungstichtag in leicht abgeschwächter Form fortgesetzt hat. Es wird für das



Jahr 2024 ein weiterer Wertverlust auf dem Eigentumswohnungsmarkt von rd. 10 % geschätzt, d.h. rd. 0,8 % pro Monat.

Vermietete Objekte werden i.d.R. günstiger verkauft als unvermietete, da man die Wohnung normalerweise erst einmal nicht selbst nutzen kann und Mieter sowie Miethöhe gem. § 566 BGB<sup>3</sup> erst einmal übernehmen muss. In Bezug auf das vermietete Bewertungsobjekt wird hierfür ein entsprechender Abschlag auf den Kaufpreis unvermieteter Objekte in Höhe von pauschal rd. 2 % geschätzt.

Nachfolgend wird gem. der o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	Preis [€/m <sup>2</sup> ]	Anpass. [%]			Korr. fakt.	ang. Preis [€/m <sup>2</sup> ]
		Verk. [Dat.]	Miet.			
1	8.978	12.24	-0,8	±0,0	0,992	8.906
2	10.577	10.24	-2,4	-2,0	0,956	10.112
3	9.078	09.24	-3,2	-2,0	0,948	8.606
4	10.552	09.24	-3,2	-2,0	0,948	10.003
5	10.649	08.24	-4,0	-2,0	0,940	10.010
6	8.853	08.24	-4,0	-2,0	0,940	8.322
7	9.892	05.24	-6,4	-2,0	0,916	9.061
8	10.568	03.24	-8,0	-2,0	0,900	9.511
Durchschnitt:						<b>9.316</b>

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit relativ geringer Streuung (ca. -8% bis +12%) bei

rd. **9.320 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>**

Angesetzter Vergleichspreis:

Im freien Grundstücksmarkt spielen bei der Preisfindung regelmäßig auch subjektive Anschauungen der Vertragsparteien, ihr Verhandlungsgeschick und der Vermarktungszeitraum eine Rolle, was naturgemäß zu einer gewissen Streuung der Preise führt. Hinzu kommt die derzeit unsichere und volatile Lage auf dem Immobilienmarkt.

3 „Kauf bricht nicht Miete“

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte angesetzt: rd. **9.320 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>**

Plausibilisierung:

Gem. dem zuletzt veröffentlichten *Marktbericht 2023* des GAA München lag der Durchschnittspreis für wiederverkaufte Wohnungen in guter zentraler Lage der Baujahrsklasse 1950-1959 im ganzen Stadtgebiet bei einem Mittelwert von:<sup>4</sup> 10.450 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>  
Spanne ± 20 %: 8.360 – 12.540 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Diese Werte wurden für 2023 ermittelt. Bezogen auf den Wertermittlungstichtag muss gem. der Einschätzung oben auf Grund der Wertentwicklung bis zum Wertermittlungstichtag ein Wertabschlag von rd. 11 % vorgenommen werden.

Durchschnittspreis dann: rd. 9.300 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>  
Spanne ± 20 % dann: 7.440 – 11.160 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Der über vergleichbare Verkaufsobjekte ermittelte und angepasste durchschnittliche Vergleichspreis liegt in der Spanne der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepassten Werte aus dem Marktbericht nahe am Mittelwert und wird dadurch bestätigt.

### 9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Vorläufiger Vergleichswert  
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 10 mit Abstellabteil im Keller im mängelfreien sowie miet- u. lastenfreien Zustand:  
 $78 \text{ m}^2_{\text{WF}} \times 9.320 \text{ €/m}^2_{\text{WF}} =$  rd. **727.000 €**

### 9.3.4 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale (b.o.G.)

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden, sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Abschläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichswerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.

Es waren am Ortstermin gewisse Mängel und Schäden vorhanden (s. 7.2). Hierfür wird ein pauschaler Abschlag angesetzt von: rd. **1.000 €**

---

4 Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2023, Tab. 30, S. 33

### 9.3.5 Vergleichswert Wohnung

Der Vergleichswert ergibt sich aus dem vorläufigen Vergleichswert unter Berücksichtigung der b.o.G.:

Vergleichswert  
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 10 mit Abstellabteil im Keller:  
727.000 € - 1.000 € = rd. **726.000 €**

### 9.4 Verkehrswert Wohnung

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert  
für die 3-Zi.-Wohnung Nr. 10  
mit Abstellabteil im Keller: 726.000 €  
gerundet:<sup>5</sup> **730.000 €**

---

5 Rundungsregeln gemäß Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

## 10. Zusammenfassung

Die zu bewertende Wohnung liegt im zentrumsnahen Stadtteil Max-Vorstadt von München in guter zentraler Wohnlage mit sehr guten Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Die 3-Zi.-Wohnung mit einer Wohnfläche von ca. 78 m<sup>2</sup> befindet sich im 3. OG des 6-gesch. Wohn- und Geschäftshauses Theresienstr. 63, das ca. 1958 erbaut und ca. 1987 umgewandelt wurde.

Laut Teilungserklärung befinden sich 3 Läden und 16 Eigentumswohnungen im Haus. Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 294 m<sup>2</sup> liegt an der Kreuzung der quartiersinternen Verbindungsstraßen Theresien- und Augustenstraße mit regem Autoverkehr.

Die gegenständliche Wohnung Nr. 10 ist mit einer Loggia nach Nordwesten in den kleinen Innenhof und nach Südosten sowie Nordosten auf die umgebenden Straßen ausgerichtet. Sie besitzt noch ein Abstellabteil mit ca. 5 m<sup>2</sup> Nutzfläche im KG.

Die Ausstattung der Wohnung und des Gemeinschaftseigentums ist zeitgemäß, ihr Zustand gepflegt.

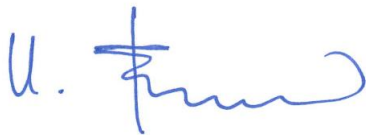
Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Ortstermins vermietet.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 58/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 5118 der Gemarkung Max-Vorstadt mit Sondereigentum an der 3-Zi.-Wohnung Nr. 10 mit Kellerabteil im Haus Theresienstraße 63 im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

**730.000 €**

(i.W.: siebenhundertdreißigtausend EURO)

München, 05.02.2025



U. Koch



## Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1987. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

### Wohnung Nr. 10:

Wohnfläche :	(gem. WoFIV)		
Flur	$1,50 \times 4,19 + 1,10 \times 5,025 + 0,90 \times 0,50$	12,26 m <sup>2</sup>	
Küche	$2,205 \times 2,975 - 0,60 \times 0,30$	6,38 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	$0,90 \times 2,36$	2,12 m <sup>2</sup>	
Bad	$1,75 \times 2,975 - 0,30 \times 0,30$	5,12 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer	$3,145 \times 4,19$	13,18 m <sup>2</sup>	
Schlafen	$4,85 \times 4,00$	19,40 m <sup>2</sup>	
Wohnen	$4,935 \times 4,00$	19,74 m <sup>2</sup>	
Summe		78,20 m <sup>2</sup>	
Putzabzug 3 %		2,35 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche, netto, beheizt		75,85 m <sup>2</sup>	
Loggia zu ½	$(1,45 + 1,55) / 2 \times 3,30 \times 0,5$	2,48 m <sup>2</sup>	
Wohnfläche, netto		78,33 m <sup>2</sup>	78 m <sup>2</sup>

### Kellerabteil Nr. 10:

Nutzfläche	$1,30 \times 4,20 - 0,20 \times 1,00 / 2$	5,36 m <sup>2</sup>	5 m <sup>2</sup>
------------	---	---------------------	------------------

### Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

Gebäude	1 St.
Läden	3 St.
Eigentumswohnungen	16 St.
Kellerabteile	16 St.

Grundstück FINr. :	5118	294 m <sup>2</sup>
--------------------	------	--------------------

Grundfläche (GR):	$16,70 \times 10,40 + 8,00 \times 8,85 + 3,45 \times 2,355$	252,60 m <sup>2</sup>	253 m <sup>2</sup>
-------------------	---	-----------------------	--------------------

### Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)

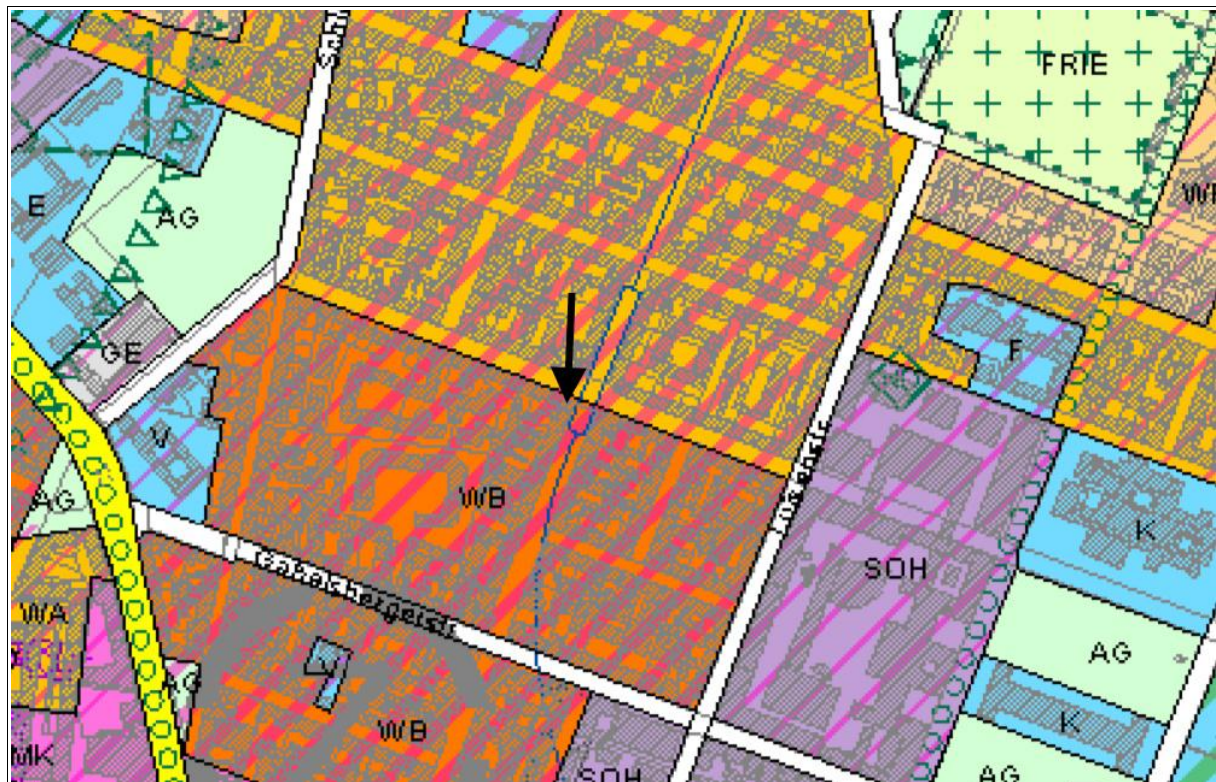
EG-5.OG	$(16,70 \times 10,40 + 8,00 \times 8,85 + 3,45 \times 2,355) \times 6$	1.515,63 m <sup>2</sup>	
DG	$(16,70 \times 10,40 + 8,00 \times 8,85 + 3,45 \times 2,355) \times 0,6$	151,56 m <sup>2</sup>	
Summe		1.667,19 m <sup>2</sup>	1.667 m <sup>2</sup>

Grundflächenzahl (GRZ):	0,86
-------------------------	------

Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):	5,67
--	------

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Haus markiert)

o.M.

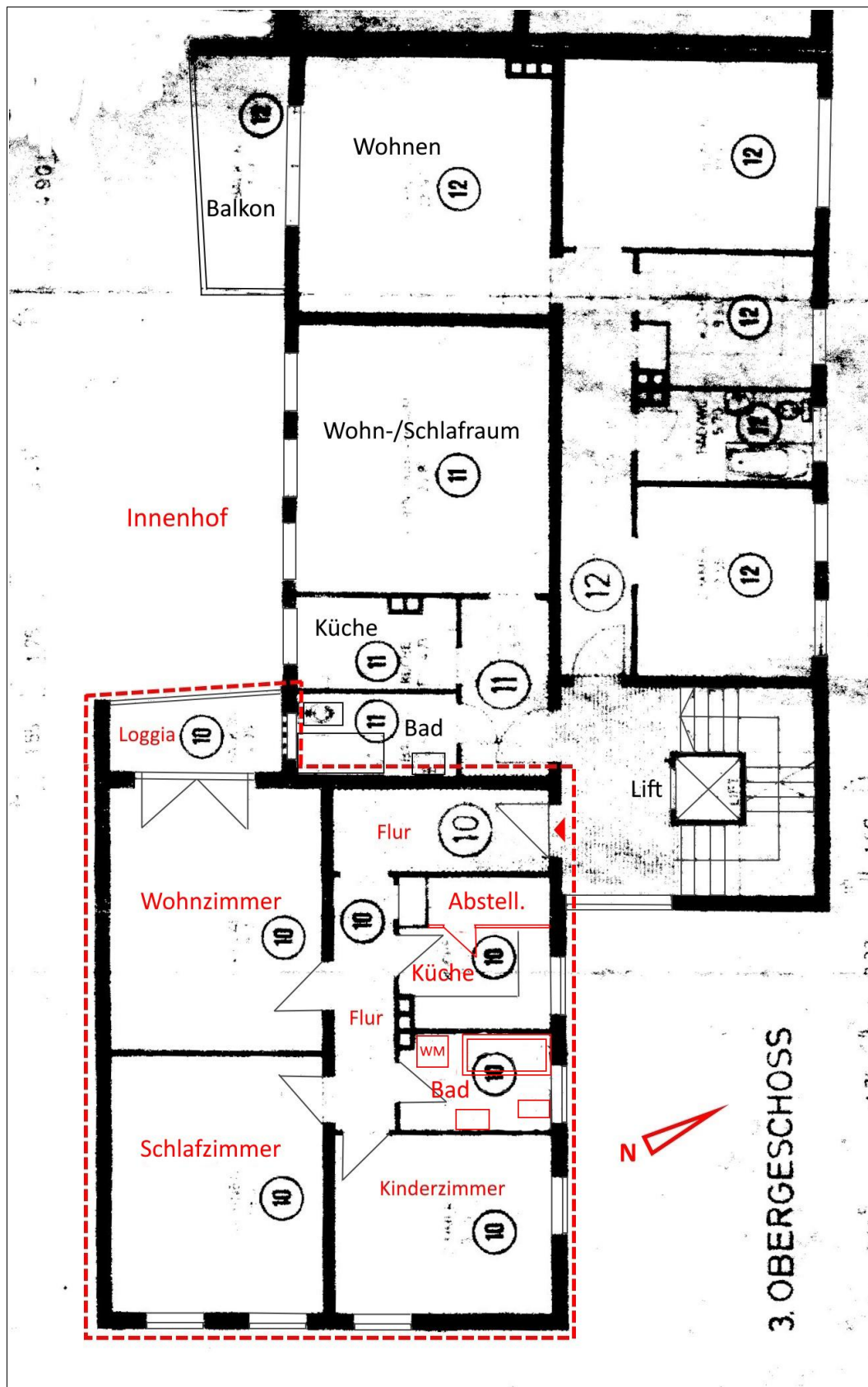


<b>W</b>	Wohnbauflächen	<b>Überörtliche Hauptverkehrsstraßen</b>
<b>WS</b>	Kleinsiedlungsgebiete	<b>Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen</b>
<b>WR</b>	Reine Wohngebiete	<b>P</b> Öffentliche Parkplätze
<b>WA</b>	Allgemeine Wohngebiete	<b>Fußgängerbereiche (begrünt)</b>
<b>WB</b>	Besondere Wohngebiete	<b>BAHN</b> Bahnanlagen
<b>M</b>	Gemischte Bauflächen	<b>AG</b> Allgemeine Grünflächen
<b>MD</b>	Dorfgebiete	<b>GB</b> Gemeinbedarfsflächen
<b>MI</b>	Mischgebiete	<b>E</b> GB Erziehung
<b>MK</b>	Kerngebiete	<b>F</b> GB Fürsorge
<b>G</b>	Gewerbliche Bauflächen	<b>GS</b> GB Gesundheit
<b>GE</b>	Gewerbegebiete	<b>K</b> GB Kultur
<b>GI</b>	Industriegebiete	<b>R</b> GB Religion
<b>SO</b>	Sondergebiete	<b>SP</b> GB Sport
<b>(Z)</b>	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	<b>S</b> GB Sicherheit
<b>(z)</b>	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)	<b>V</b> GB Verwaltung
		<b>WISS</b> GB Wissenschaft



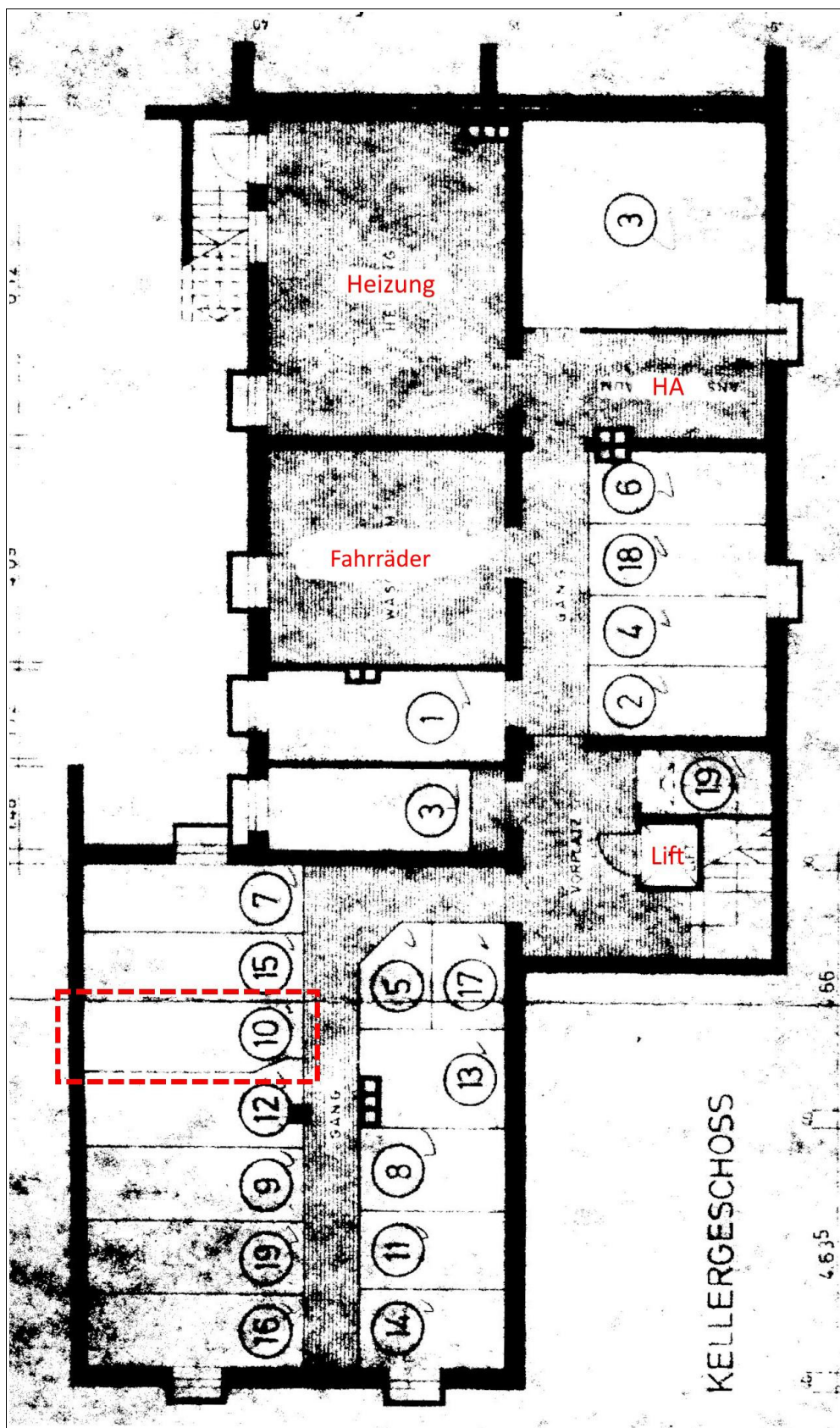
Anl. 3 Grundriss 3.OG mit WE 10

o.M.



Anl. 4 Grundriss KG mit Kellerabteil Nr. 10

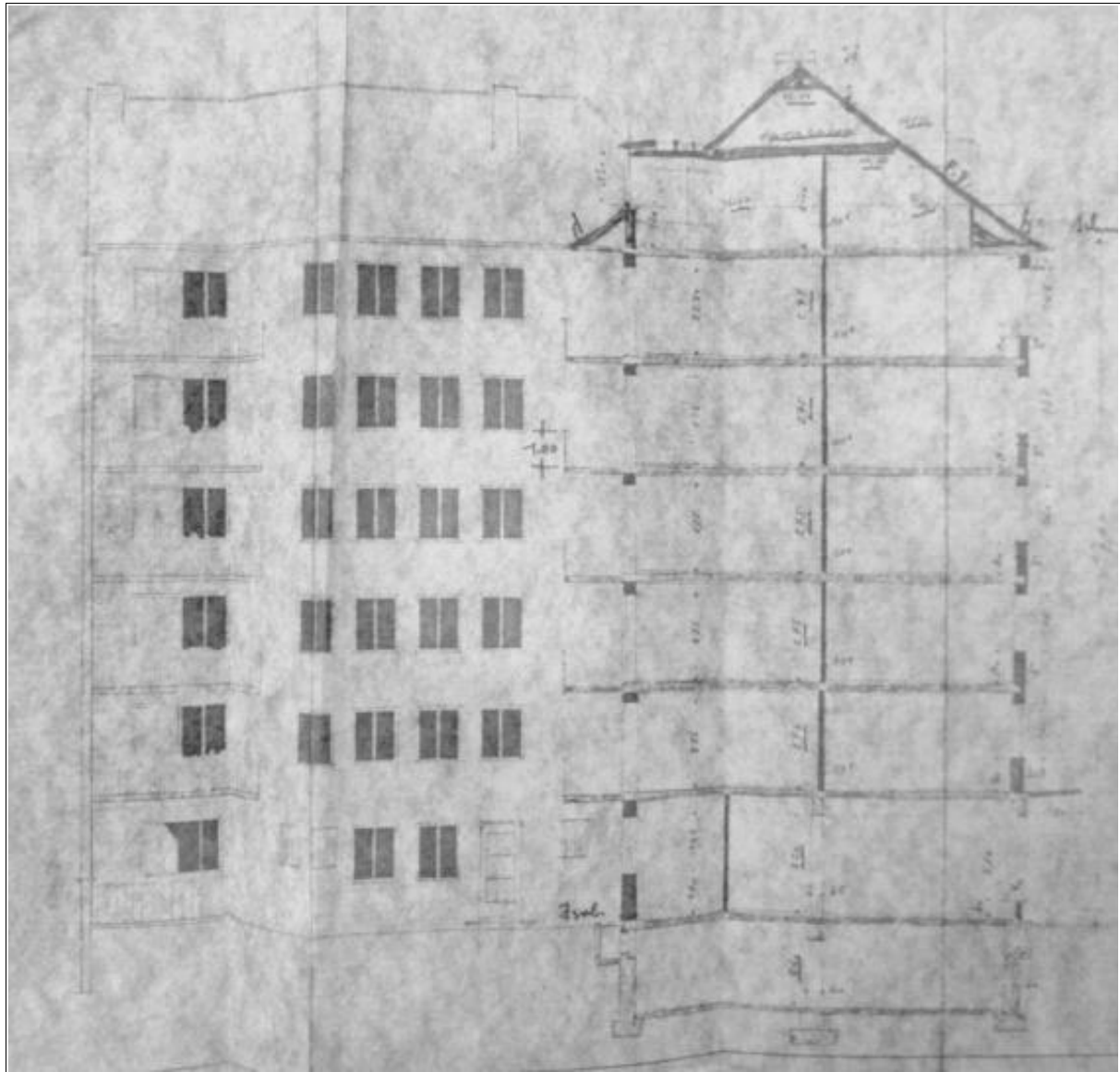
o.M.





**Anl. 5** Schnitt des Hauses

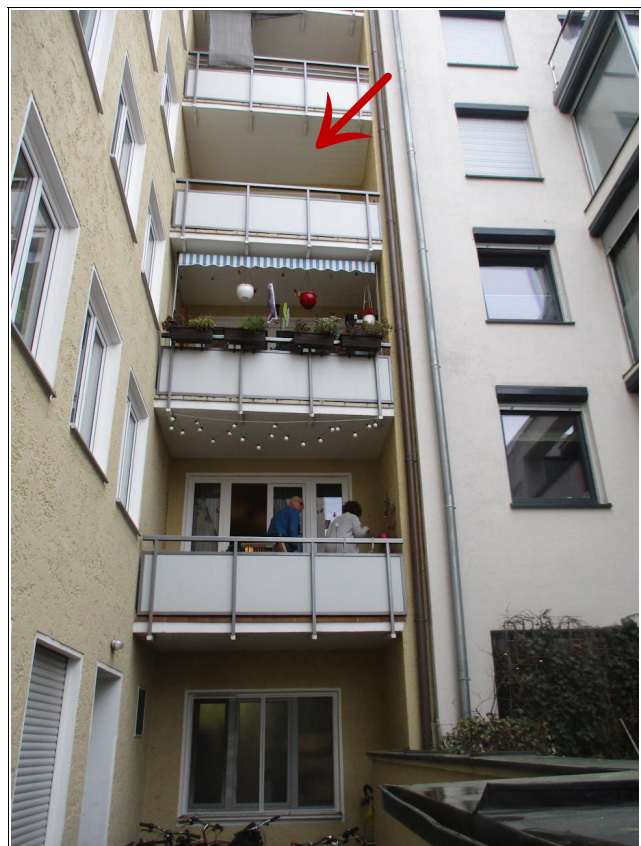
o.M.



Anl. 6 Fotos



Haus von Nordosten (o.) und Nordwesten / Innenhof (u.) (markiert Whg. Nr. 10)



Hauseingang



Treppenhaus  
mit Lift

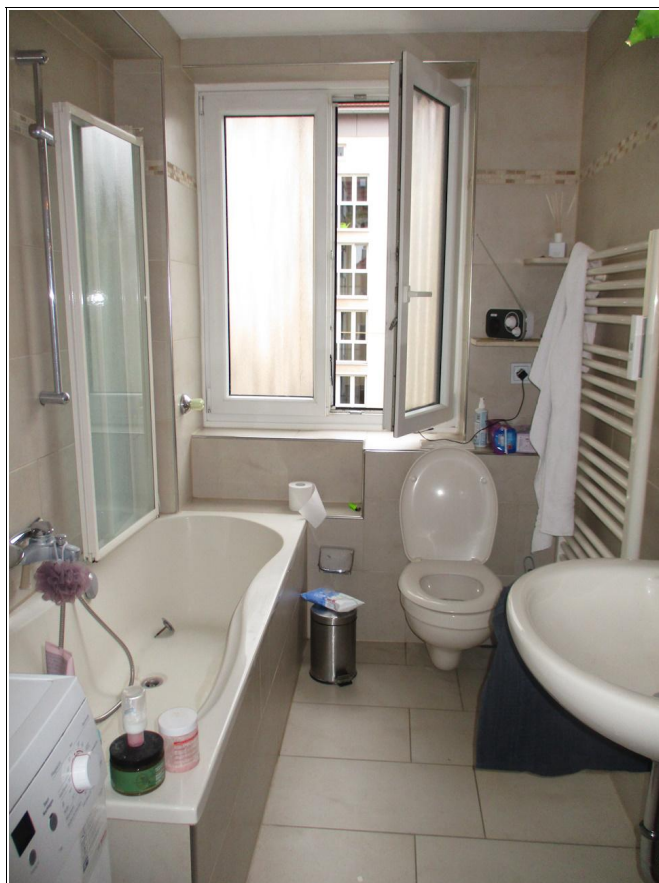




Wohnungseingang



Bad



Küche



Wohnzimmer





Innenhof  
(Blick vom Balkon)



Kellerabteil

