

Architektin

Barbara Kuntz

Dipl. Wirtsch.-Ing. FH

zertifizierte Sachverständige
für die Bewertung von
Grundstücken und
Gebäuden FH/TAS

Barbara Kuntz · Hubertusstr. 4 · 80639 München · Tel 089/178 45 97 · Fax 089/178 79 685 · sv.kuntz@t-online.de

G u t a c h t e n

über den Verkehrswert (i.S.d. § 194 BauGB)



AG München

AZ: 1540 K 200/24

Objekt

1-Zimmerapartment
Leopoldstr. 206
80804 München

Stichtag

26. März 2025

Datum

24. April 2025

Verkehrswert

290.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Angaben.....	3
2 Grundstück.....	5
2.1 Grundbuch	5
2.2 Lage	10
2.3 Grundstückseigenschaften	12
2.4 Erschließung.....	12
2.5 Privatrechtliche Situation.....	12
2.6 Öffentlich-rechtliche Situation	13
2.6.1 Bauplanungsrecht	13
2.6.2 Bauordnungsrecht.....	13
2.7 Entwicklungszustand.....	13
3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen	14
3.1 Vorbemerkungen	14
3.2 Allgemeine Angaben.....	14
3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten	15
3.4 Technische Gebäudeausstattung	16
3.5 Außenanlagen	16
3.6 Beurteilung.....	17
4 Sondereigentum	18
4.1 Apartment Nr. 60	18
4.2 Ausstattung und Ausbauzustand	19
4.3 Angaben zur Bewirtschaftung	19
4.4 Beurteilung.....	20
5 Wertermittlung	21
5.1 Wertermittlungsverfahren	21
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens.....	22
5.3 Vergleichswert	22
5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	23
5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise.....	25
5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts	27
5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG	27
5.3.5 Vergleichswert Apartment Nr. 60.....	27
6 Verkehrswert.....	28
7 Abkürzungsverzeichnis.....	29
8 Verzeichnis der Anlagen	30

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 09.10.2024, AZ: 1540 K 200/24
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren
Objekt	1-Zimmerapartment mit Balkon im 2. OG, rd. 32 m ² WF, Keller Baujahr 1972, Umwandlung 2012
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 26.03.2025
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin erschien der Eigentümer nicht. Die Unterzeichnerin erhielt nachträglich die Information, dass das Apartment von einem Zwangsverwalter betreut wird und leer steht. Dieser übermittelte der Unterzeichnerin den Wohnungsschlüssel, sodass das Apartment in der Folge besichtigt werden konnte. Die Gemeinschaftsräume im Untergeschoss sowie das Kellerabteil waren nicht zugänglich.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none">- Grundbuchauszug vom 10.05.2024- Lageplan M 1:1000- Teilungserklärung UrkNr. 1912/E/2012 vom 12.10.2012- 1. Nachtrag UrkNr. 2474/E/2012 vom 21.11.2012- 2. Nachtrag UrkNr. 1499/E/2013 vom 08.07.2013- Aufteilungspläne Nr. 07.05.13 008376- Abgeschlossenheitsbescheinigungen vom 06.02.2013 und 02.07.2013- Kaufvertrag UrkNr. 221/E/2013 vom 29.01.2013- Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern- EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur- Lagekarte des Gutachterausschusses München- Statistisches Taschenbuch 2023 der LH München- Immobilienmarktbericht 2023 und Herbstanalyse 2024 des Gutachterausschusses München- Preisanalyse des IVD-Instituts Süd e.V.- Internetrecherche Immobilienmarkt

Erhebungen

- Grundbuchamt München: Einsichtnahme in die Grundakte
- GeoPortal München: Auskünfte zur planungsrechtlichen Situation
- Gutachterausschuss München: Vergleichspreise
- Unterlagen des Zwangsverwalters und der Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle zu den Eigentümerversammlung von 2019, 2021-2024, Beschluss-Sammlung, Wirtschaftsplan 2025, Jahresabrechnung 2023
- Ortstermin: örtliche Aufzeichnungen

Rechtsgrundlagen

- BauGB: Baugesetzbuch
- BauNVO: Baunutzungsverordnung – Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken
- BayBO: Bayerische Bauordnung
- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch
- ImmoWertV: Immobilienwertermittlungsverordnung
- WEG: Wohnungseigentumsgesetz
- WoFlV: Wohnflächenverordnung: Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche
- Zweite Berechnungsverordnung: Verordnung über wohnungswirtschaftliche Berechnungen

Vorbehalte

Bei Gutachten, die im Auftrag des Gerichts für Zwangsversteigerungen erstellt werden, wird der Verkehrswert immer im miet- und lastenfreien Zustand ermittelt und ggf. der Wert etwaiger Belastungen in Abt. II zusätzlich zur Information des Gerichts festgestellt. Darüber hinaus wird unterstellt, dass das Eigentum frei von nicht im Grundbuch eingetragenen Belastungen ist, die den Wert des Grundeigentums beeinflussen könnten.

Die zur Verfügung gestellten Unterlagen wurden auf Plausibilität geprüft; für die Richtigkeit der Unterlagen und der erhaltenen Auskünfte wird keine Gewähr übernommen. Dies gilt auch für die eingeholten Pläne als Grundlage zur Überprüfung der Wohnflächenberechnung. Ein örtliches Aufmaß wurde nicht erstellt.

Wichtiger Hinweis

Das Gutachten unterliegt dem Urheberschutz der Verfasserin. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den vertraglich vereinbarten Zweck bestimmt. Für andere als die vorgesehene Zweckbestimmung darf das Gutachten ohne Zustimmung der Verfasserin nicht verwendet werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte ist nur mit Zustimmung der Verfasserin gestattet.

2 Grundstück

2.1 Grundbuch

Bestandsverzeichnis	Amtsgericht München, Grundbuch von Schwabing, Blatt 46289:
	19,64/10.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigen-tum an Wohnung samt Kellerabteil Nr. 60
	an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing Flst. 894 – Leopoldstr. 206, Wilhelm-Hertz-Str. 4 Gebäude- und Freifläche zu 8.783 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Je lastend am ganzen Grundstück:
Lfd. Nr. 2	Benützungsbeschränkung hinsichtlich Beheizung, Kühlung und Warmwasserbereitung sowie Zugangsrecht
Lfd. Nr. 3	Dauernutzungsrecht
Lfd. Nr. 4	Grenzabstandsregelung und Übernahme von Abstandsfächern
Lfd. Nr. 7	Über- und Unterbaurecht, Zufahrtsrecht zur Tiefgarage, Gehrecht, Licht- und Fensterrecht
Lfd. Nr. 9	Stromkabelrecht
Lfd. Nr. 10	Beschränkung in der Errichtung und Benützung von Beheizungs- und Kühlanlagen
Lfd. Nr. 13	Kfz-Stellplätze-Mitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 14	Feuerwehrzufahrt-Mitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 16	Tiefgaragenzufahrtsmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 18	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Strom-Versorgungsanlagen-recht)
Lfd. Nr. 19	Gehrecht
Lfd. Nr. 20	Zufahrtsrecht für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr sowie eingeschränktes Fahrrecht
Lfd. Nr. 21	Ladehofzugangs- und zufahrtsrecht

Lfd. Nr. 22	Tiefgaragenanlagenmitbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 23	Tiefgaragendurchgangs- und durchfahrtsrecht
Lfd. Nr. 24	Tiefgaragenstellplatzbenutzungsrecht
Lfd. Nr. 25	Recht zur Benutzung der Tiefgaragenzuluftöffnungen
Lfd. Nr. 26	Tiefgaragenzu- und abluftanlagenrecht nebst Zu- und Abluftleitungs- und Lüftungsschächterecht
Lfd. Nr. 27	Überbaurecht (Fassade)
Lfd. Nr. 28	Ver- und Entsorgungsleitungsrecht sowie Ver- und Entsorgungsanlagenrecht
Lfd. Nr. 29	Fluchtweggerecht
Lfd. Nr. 30	Hammerschlag- und Leiterrecht
Lfd. Nr. 31	Anpflanzungsduldungsrecht
Lfd. Nr. 32	Unterlassung der Über- und Unterbauung
Lfd. Nr. 33	Baubeschränkung
Lfd. Nr. 34	Reallast (Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungs- sowie der laufenden Betriebs- und Verbrauchskosten)
Lfd. Nr. 35	Hofflächennutzungsrecht
Lfd. Nr. 37	beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur Errichtung und zum Betrieb von Fernwärme-Versorgungsanlagen mit Zubehör einschließlich Steuer- und Telekommunikationsleitungen)
Lfd. Nr. 38	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Gehrecht)
Lfd. Nr. 39	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Gehrecht)
Lfd. Nr. 40	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Zufahrtsrecht für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr)
Lfd. Nr. 41	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zufahrtsrecht für Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge und Müllabfuhr)

Lfd. Nr. 42	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der Tiefgaragen- Anlagen und Einrichtungen samt Technik sowie der Geh- und Fahrflächen)
Lfd. Nr. 43	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der Tiefgaragen- Anlagen und Einrichtungen samt Technik sowie der Geh- und Fahrflächen)
Lfd. Nr. 44	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Tiefgaragedurchgangs- und -durchfahrungsrecht)
Lfd. Nr. 45	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Tiefgaragedurchgangs- und -durchfahrungsrecht)
Lfd. Nr. 46	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht samt Tiefgaragenmitbenützungs- und Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 47	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht samt Tiefgaragenmitbenützungs- und Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 48	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht samt Tiefgaragenmitbenützungs- und Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 49	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht samt Tiefgaragenmitbenützungs- und Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 50	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht samt Tiefgaragenmitbenützungs- und Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 51	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Kfz-Abstellrecht samt Tiefgaragenmitbenützungs- und Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 52	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der Tiefgaragenzuluftöffnungen)
Lfd. Nr. 53	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht auf Mitbenutzung der Tiefgaragenzuluftöffnungen)
Lfd. Nr. 54	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Zu- und Abluftanlagen- und -leitungsrecht sowie Lüftungsschächterecht)
Lfd. Nr. 55	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Zu- und Abluftanlagen- und -leitungsrecht sowie Lüftungsschächterecht)

Lfd. Nr. 56	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Ver- und Entsorgungsleitungsrecht, Ver- und Entsorgungsanlagenrecht samt Einrichtungen)
Lfd. Nr. 57	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Fluchtwege-recht)
Lfd. Nr. 58	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Fluchtwegerecht)
Lfd. Nr. 59	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Hammerschlag- und Leiterrecht)
Lfd. Nr. 60	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Anpflanzungs-duldungsverpflichtung)
Lfd. Nr. 61	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung -Unterlassung von Über- und Unterbauung-)
Lfd. Nr. 62	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung -Unterlassung von Über- und Unterbauung-)
Lfd. Nr. 63	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Baubeschränkung -Geschossfläche-)
Lfd. Nr. 64	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Baubeschränkung -Geschossfläche-)
Lfd. Nr. 65	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Hofflächennut-zungsrecht)
Lfd. Nr. 66	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Mülltonnen-transport- und -bereitstellungsrecht)
Lfd. Nr. 67	lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Mülltonnentransport- und -bereitstellungsrecht)
Lfd. Nr. 68	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Brunnenrecht)
Lfd. Nr. 69	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Stabgitteran-bringungsrecht)
Lfd. Nr. 70	lastend am ganzen Grundstück: Grunddienstbarkeit (Überbau-Rechtsausübungsverzicht)
Lfd. Nr. 71	Reallast (Verpflichtung zur anteiligen Übernahme der Instandhal-tungs-, Instandsetzungs-, Wiederherstellungs- sowie der laufenden Betriebs- und Verbrauchskosten)

Lfd. Nr. 72

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 200/2024); eingetragen am 10.05.2024.

Abteilung III

Schuldverhältnisse, die in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sind, bleiben unberücksichtigt, da sich diese Grundbucheintragungen nicht auf den Verkehrswert, sondern allenfalls auf die Kaufpreissumme auswirken können.

2.2 Lage

Makrolage

Die gegenwärtige Wohnanlage befindet sich in Schwabing-Freimann, dem 12. Stadtbezirk der LH München, der mit rd. 1,6 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk liegt im Norden Münchens links der Isar. Er wird begrenzt vom Siegestor im Süden, der Stadtgrenze im Norden, von der Isar im Osten und im Westen von den Stadtbezirken Schwabing-West und Milbertshofen-Am Hart. Der Stadtbezirk gliedert sich in die 8 Bezirksteile Freimann, Obere Isarau, Alte Heide-Hirschau, Münchner Freiheit, Kleinhesselohé, Schwabing-Ost, Biederstein und Neufreimann.

Schwabing-Freimann ist einer der größten und zugleich heterogensten Bezirke Münchens. Stadtbildprägend in Schwabing sind noch zahlreiche Beispiele gründerzeitlicher Bürgerhäuser und Stadtvillen, aber auch alte Arbeiterhäuser. In starkem Kontrast dazu stehen im nördlich gelegenen Freimann ausgedehnte Einfamilienhaussiedlungen um den alten Dorfkern, das Klärwerk der Stadt und in unmittelbarer Nähe auf der Fröttmaninger Heide Münchens Fußballstadion.

Mikrolage

Das Bewertungsobjekt liegt im Bezirksteil Neufreimann im Leopold Carré in direkter Nachbarschaft zum „Schwabinger Tor“ auf Höhe des Schwabinger Klinikums. Es erstreckt sich zwischen der Leopoldstraße, der Berliner Straße, der Wilhelm-Hertz-Straße und der Straßenbahnlinie 23. Nach Osten wird das Areal abgeschlossen durch die Bestandsimmobilien LEO 206, einem ehemaligen Bürogebäude aus den 70er Jahren. Die Wohnanlage liegt in zweiter Baureihe zur Leopoldstraße und grenzt im Osten an den parallel zur Trasse der Straßenbahnlinie 23 verlaufenden Weißenhofweg, einem Weg für Fußgänger und Radfahrer.

Freizeitwert

In direkter Nachbarschaft liegt eine kleine Parkanlage rund um den Schwabinger See und den Nymphenburg-Biedersteiner Kanal. Den Englischen Garten mit seinem weitläufigen Spazierwegenetz erreicht man im weiteren Verlauf in Richtung Osten.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr günstig. Die Hauptverkehrsachse des Bezirks ist die in Nord-Südrichtung verlaufende Leopoldstraße. Über diese besteht Anbindung an den Altstadtring zur Innenstadt bzw. an den Mittleren Ring mit Anschluss an den regionalen Straßenverkehr.

Öffentlicher Verkehr

Der Stadtbezirk ist über die U-Bahnlinien U3 und U6 an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bus- und Straßenbahnbindungen sind fußläufig gut erreichbar.

Parksituation

Die Wohnanlage liegt im Parklizenzgebiet Tristanstraße. Es bestehen Parkmöglichkeiten entlang der Leopoldstraße.

Entfernungen	Bushaltestelle Wilhelm-Hertz-Straße Straßenbahnhaltestelle Schwabinger Tor U-Bahnhof Nordfriedhof München Stadtmitte, Marienplatz Hauptbahnhof München Flughafen München	ca. 300 m ca. 700 m ca. 1,4 km ca. 8 km ca. 9 km ca. 30 km
Umgebungssituation	Die Bebauung der näheren Umgebung besteht aus mehrgeschossigen Wohn- und Gewerbegebäuden und großflächig angelegten Wohnanlagen.	
Wohnlage	Die Wohnlagenklassifizierung wurde der Lagekarte des Gutachterausschusses entnommen. Dieser unterscheidet nach den folgenden Wohnlagenqualitäten: Durchschnittlich, Gut, Gut zentral und Beste Wohnlage. Das Wohngebiet im Umfeld der Bewertungsobjekts wird als gute Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Die Wohnung orientiert sich nach Osten. Auf dieser Seite fährt nahe der östlichen Grundstücksbegrenzung die Straßenbahn. Das Schulgeländer der Bavarian International School liegt im Westen der Wohnanlage.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befindet sich eine Mobilfunkanlage auf dem Dach der gegenüberliegenden Wohnanlage.	
Infrastruktur	Das wenige Meter entfernte neue Stadtquartier „Schwabinger Tor“, gelegen nördlich der Münchner Freiheit, bietet neben Wohnungen, Gewerbegebäuden und einem Hotel auch einen urbanen Mix aus Einzelhandel und Gastronomie. Das gesamte Areal wurde autorfrei konzipiert. In direkter Nachbarschaft liegt die Bavarian International School e.V. Das Gelände der München Klinik Schwabing jenseits der Leopoldstraße erreicht man wenigen Gehminuten.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Gestalt	unregelmäßiger Zuschnitt
Topografie	Das Eingangsniveau der Wohnanlage liegt über Straßenniveau.
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung im Süden
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Im Rahmen dieses Gutachtens wird daher das Grundstück als frei von Altlasten schädlicher Bodenverunreinigungen sowie primären und sekundären Schadstoffen in und am Gebäude unterstellt.

2.4 Erschließung

Straßenart	Hauptverkehrsstraße
Straßenausbau	Straßenbreite ca. 40 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, jeweils 3 Fahrspuren, dazwischen begrünten Mittelstreifen, beidseitig Geh- und Radwege, Grünstreifen, Parkbuchten in Längsrichtung
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, Glasfaser

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs bleiben bei Wertermittlungen im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt.
nicht eingetragene Rechte / Belastungen	Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z.B. begünstigende) Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sind zum Zeitpunkt der Gutachtererstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenwärtige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Das Bewertungsgrundstück liegt im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplans Nr. 687 – Leopold-, Wilhelm-Hertz-Straße, Bundesbahn, Nymphenburg-Biedersteiner-Kanal – in Kraft getreten am 28.06.1971.

2.6.2 Bauordnungsrecht

Anmerkung	Die Wertermittlung wurde auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Es wird davon ausgegangen, dass sowohl die Nutzung als auch der Gebäudebestand genehmigt sind, alle erforderlichen behördlichen Auflagen erfüllt sind und zum Wertermittlungsstichtag diesbezüglich keine wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen sind. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.
-----------	--

2.7 Entwicklungszustand

Grundstücksqualität	baureifes Land (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV)
Erschließung	Es wird ein erschließungsbeitragsfreier Zustand unterstellt.

3 Bauliche Anlagen und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen

Grundlage für die Beschreibungen der Wohnanlage sowie der Wohnung sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbegehung sowie die vorliegenden Bauakten und Beschreibungen.

Die Gebäude und Außenanlagen werden (nur) insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind. Angaben über nicht sichtbare Bauteile beruhen auf Angaben aus den vorliegenden Unterlagen, Hinweisen während des Ortstermins bzw. Annahmen auf Grundlage der üblichen Ausführung im Baujahr. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) wurde nicht geprüft, im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt. Baumängel/-schäden wurden nur so weit aufgenommen, wie sie zerstörungsfrei, d.h. offensichtlich erkennbar waren. Eine gezielte Untersuchung auf Baumängel/-schäden fand nicht statt. Diesbezüglich wird auf entsprechende Sachverständige für Bauschäden/-mängel verwiesen. Es wird daher ausdrücklich darauf hingewiesen, dass folgende Sachverhalte nicht untersucht wurden:

- die baulichen Anlagen wurden weder hinsichtlich Standsicherheit noch auf konkrete Schall- und Wärmeschutzeigenschaften sowie auf versteckte Mängel hin untersucht;
- es fanden keine Untersuchungen im Hinblick auf Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge (in Holz oder Mauerwerk) bzw. Rohrfraß statt;
- die baulichen Anlagen wurden nicht nach schadstoffbelasteten Baustoffen (wie Asbest, Formaldehyd, Tonschmelzzement etc.) untersucht;

3.2 Allgemeine Angaben

Gebäudeart	Wohnanlage LEO 206 – Apartmenthaus – bestehend aus: 3 Untergeschosse, Erdgeschoss, 15 Obergeschosse 406 Apartments, 6 Gewerbeeinheiten, Tiefgarage mit 172 Kfz-Stellplätzen, oberirdische Stellplätze
Baujahr	1972
Umwandlung	2012
Konzeption	1.UG Basement, 2.UG Tiefgarage, 3.UG Ladehof Erdgeschoss: Gewerbe, Hausmeister, oberirdische Stellplätze 1.OG: Gewerbe, Apartments Zwischengeschoss 2.OG-15 OG: Apartments
Energieausweis	vom 20.08.2018: Endenergieverbrauch 107,15 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse D

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Stahlbeton
Treppenhaus/ Wohnungstrennwände	Stahlbeton
Treppen	Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbetondecken
Dach	Flachdach
Dachentwässerung	innenliegende Flachdacheinläufe
Fassaden	Sichtbeton, Fassadenplatten Gliederung der Fassaden durch Balkone an der West- und Ostseite
Balkone	Fertigelementen, Metallgeländer als oberer Abschluss
Zugang	von der Leopoldstraße über mehrere Differenzstufen zum überdachter Hauseingang an der Westseite, zweiflügelige Alu-Glaskonstruktion, Windfang, Briefkastenanlage in Näher der Aufzüge
Geschosshöhen	lt. Plan: 2,71 m ab dem 2. OG

3.4 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz, Enthärtungsanlage
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	modernisiert, Glasfaseranschluss, Zugang zu den Gemeinschaftsräumen in den Untergeschossen mit Zahlencode
Heizung	Fernwärme
Warmwasserversorgung	zentral
Aufzug	4 Aufzüge pro Etage
Regenerative Energien	Photovoltaikanlage

3.5 Außenanlagen

Einfriedung	stellenweise Einfassung mit Betonmauer in Funktion einer Absturzsicherung
Freiflächengestaltung	oberirdisches Stellplätze (Sondernutzungsrecht) mit Bodenmarkierung an der Ostseite, Beleuchtung, Feuerwehrzufahrten, keine Grünflächen
Befestigte Flächen	Asphalt, Betonsteine
Tiefgarage/Parkdeck	Zufahrt von Norden über die Wilhelm-Hertz-Straße

3.6 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum Sanierungsmaßnahmen vor Umwandlung in Wohnungseigentum:

- 1990: Betonsanierung
- 2002: Modernisierung der Aufzugskabinen mit neuer Steuerung
- ab 2003: Austausch der Fenster Zug um Zug
- 2003-2005: Erneuerung Dachabdichtung mit Wärmedämmung

Fertiggestellte Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen seit 2016:

- Anschluss an das Fernwärmennetz
- sukzessiver Austausch der Fenster (Finanziert durch Rücklage)
- Flursanierung in allen Stockwerken
- Modernisierung der Heizungssteuerung zur Kostensenkung
- Erneuerung der Aufzugsanlagen
- Erneuerung des Müllabwurfschachts
- Intelligentes Waschmaschinenbuchungssystem
- Verlegung von Glasfaser in allen Wohnungen
- Sanierung der Tiefgarage
- Einbau einer Biocat-Anlage (Kalkschutz)
- Errichtung einer Ladeinfrastruktur
- Erweiterung der Videoüberwachung
- Installation einer Photovoltaikanlage (99 kWp)
- Reinigung Abluftschächte inkl. Erneuerung der Tellerventile
- Erneuerung der Klingelanlage
- Modernisierung des Waschraums

Fazit

Die Wohnanlage LEO 206 ist Teil des neu entstandenen Leopold Carrés in direkter Nachbarschaft zum Schwabinger Tor. Ursprünglich als Bürogebäude errichtet, wurde diese im Zuge der Umwandlung in Wohnungseigentum kernsaniert und einer neuen Nutzung zugeführt. Die technische Ausstattung entspricht laut Auskunft der Hausverwaltung der eines Neubaus.

4 Sondereigentum

4.1 Apartment Nr. 60

Lage im Gebäude	2. Obergeschoss
Ausrichtung	Osten
Raumaufteilung	1-Zimmerapartment mit Balkon (Typ C) Wohn-/Schlafraum, Küche, Bad, Flur
Wohnfläche	Der Aufteilungsplan enthält keine Einzelflächen. In der Teilungserklärung wird die Wohnfläche des Apartments mit 32,39 m ² angegeben. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.
Nutzung	Das Apartment steht leer.
Sondernutzungsrecht	-
Kellerraum	Laut Angabe mit Strom und Licht, ca. 2 m ² Nutzfläche

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Innenflächen	Raufaser, Wandfliesen, Dekorplatte im Arbeitsbereich der Küche
Decken	Putz
Fußböden	Laminat, Bodenfliesen
Fenster/Fenstertür	Holzfenster mit Isolierverglasung, Lüftungsflügel über Balkontür
Sonnenschutz	kein Rollladen, Markise
Türen	Wohnungseingang: furniertes Türblatt, Spion, Sicherheitsbeschlag Innentüren: raumhohe Türzargen, gestrichene Türblätter, Wohnzimmertür mit Oberlicht
Balkon	Oberflächenbeschichtung, beidseitig Sichtschutz
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Hänge-WC, Waschtisch, Badewanne mit Einhebelmischbatterie weiße Sanitärgegenstände, Verbrauchsmengenzähler
Elektroinstallation	Unterverteiler mit FI-Schutzschalter
Heizung	Konvektoren mit Thermostat
Lüftung	Küche und Bad innen liegend
Keller	Lt. Beschreibung: Unterteilung der Abteile durch Baukastensystem aus Stahlstützen und Wandpaneelen aus Stahlblech

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.01.2025: 240,- €/mtl. davon 42,59 €/mtl. Erhaltungsrücklage
Erhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: anteilig 1.607,65 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergemeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Das Apartment ist für einen 1-Personenhaushalt angelegt. Entgegen der Darstellung im Aufteilungsplan ist die Küche räumlich vom Wohn-/Schlafraum abgetrennt. Küche und Bad sind fensterlos.
Belichtung/Besonnung	gut
Ausstattungsstandard	gut bis durchschnittlich
Instandhaltungen	k. A.
Bauschäden/-mängel	Laminat mit Gebrauchsspuren abgestoßene Türstöcke Beschädigung an Badewanne und Waschbecken Holzfenster aus der Bauzeit, unsachgemäß gestrichen Wandanstrich erforderlich
wirtschaftliche Wertminderung	Bad und Küche innen liegend, teils Heizleitungen auf Putz
Fazit	Das Apartment hat einen zweckmäßigen Zuschnitt und orientiert sich ausschließlich nach Osten. Vor Bezug sind Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 894

Leopoldstr. 206, Wilhelm-Herz-Str. 4

Gebäude- und Freifläche zu 8.783 m²

ME-Anteil

19,64/10.000: Wohnung und Kellerabteil Nr. 60

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstücks im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstücks) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potentieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Unterzeichnerin eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München veröffentlicht in seinem Marktbericht für das Berichtsjahr 2023 für Wiederverkäufe von Apartments in guter Lage im ganzen Stadtgebiet folgenden Mittelwert:

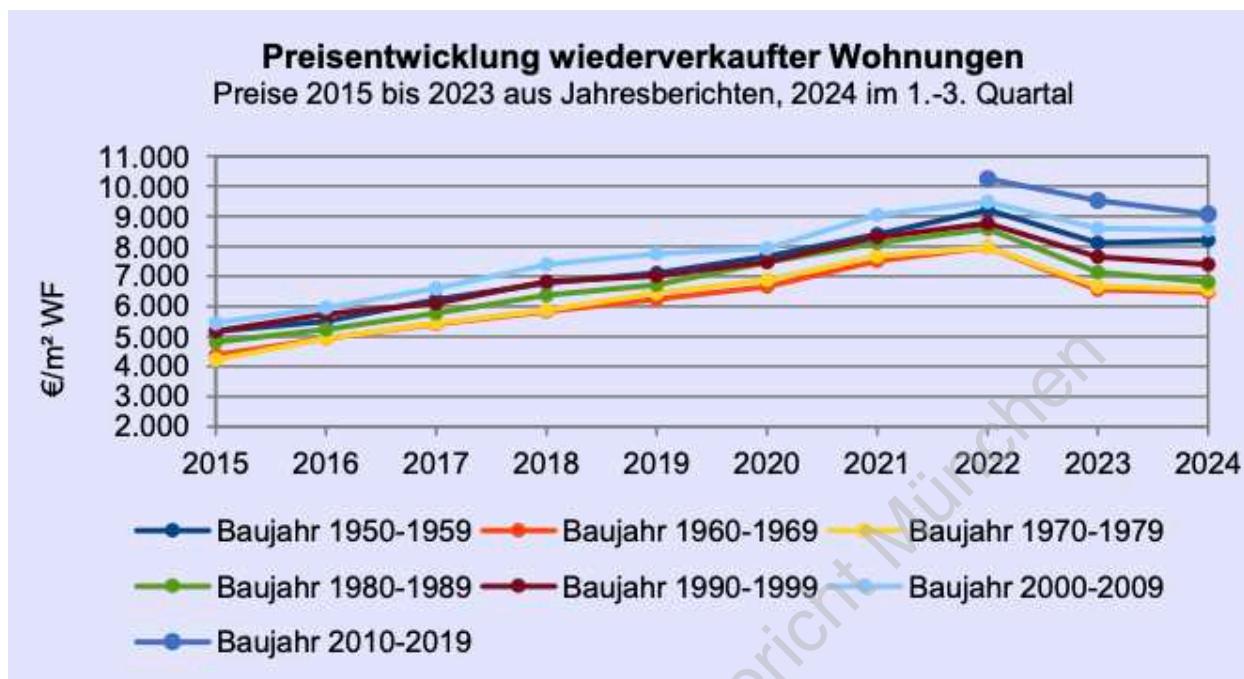
Baujahrsgruppe 1970 - 1979, Mittelwert: 8.600 €/m²WF
Standardabweichung +/-20 %

Laut dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München für das Jahr 2023 ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte in Folge weiter deutlich zurückgegangen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr 11 %.

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sind weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellbar. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahrs.

Laut der Herbstanalyse 2024 konnte der Gutachterausschuss einen Anstieg der Verkaufszahlen auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt im 1.-3. Quartal 2024 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 28 % vermerken. Die folgende Grafik aus der Herbstanalyse 2024 zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2015 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Herbstanalyse 2024

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchener Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegender Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/ Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wird.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer Pressemitteilung vom März 2025 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Das Angebot an Wohnimmobilien ist aktuell groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Apartments (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage, Lage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Lage-GAA	Kaufpreis €/m ²
1	10 / 2024	32	4.OG	1972	nein	gut	10.494
2	8 / 2024	32	9.OG	1972	ja	gut	8.984
3	8 / 2024	32	6.OG	1972	nein	gut	9.537
4	8 / 2024	32	7.OG	1972	ja	gut	9.571
5	4 / 2024	26	14.OG	1972	ja	gut	9.412
6	4 / 2024	29	1.OG	1972	nein	gut	10.243
7	3 / 2024	29	1.OG	1972	nein	gut	10.103
8	3 / 2024	23	1.OG	1972	nein	gut	10.764

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte stammen aus der gegenständigen Wohnanlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte wurden im Zeitraum März bis Oktober 2024 verkauft. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche < 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist deutlich größer als die der Vergleichsobjekte. Dies ist bei der Anpassung entsprechend zu berücksichtigen.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoss zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Da die Vergleichsobjekte aus der gegenständigen Wohnanlage stammen, haben alle Apartments eine Aufzugsanbindung.
- Balkon/Loggia: Alle Vergleichsobjekte sind mit einem Balkon ausgestattet.
- Ausrichtung: Die Objekte 1, 3 und 5 sind entsprechend dem Bewertungsobjekt nach Osten ausgerichtet.

- Vermietung: Die Objekte Nr. 2, 4 und 5 waren alle Objekte zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Vereinzelt erhält er Auskünfte zum Renovierungsgrad der Objekte. Es ist davon auszugehen, dass in Bezug auf das Baujahr bereits Modernisierungen vorgenommen wurden. Das Objekt Nr. 4 wurde möbliert verkauft.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermiet- ung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	10.494	-1%	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	-1%	10.389
2	8.984	-3%	±0%	±0%	+9%	-5%	-2%	-1%	8.894
3	9.537	-3%	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	-3%	9.251
4	9.571	-3%	±0%	±0%	+9%	-6%	-5%	-5%	9.092
5	9.412	-5%	±0%	±0%	+9%	-10%	±0%	-6%	8.847
6	10.243	-5%	±0%	±0%	±0%	+1%	-2%	-6%	9.628
7	10.103	-5%	±0%	±0%	±0%	+1%	-2%	-6%	9.497
8	10.764	-5%	±0%	±0%	±0%	+1%	-2%	-6%	10.118
Arithmetischer Mittelwert									9.465

*Zu-/Abschlag Gebäude: Bauweise, Alter, Modernisierungsgrad, Balkon, Aufzug, Ausrichtung

Statistische Auswertung:

Minimalwert	8.847 €
Maximalwert	10.389 €
Arithmetischer Mittelwert	9.465 €
Median	9.374 €
Standardabweichung	524 €

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden für die Ableitung des Vergleichswerts maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- gute Wohnlage
- Bezirksteil Neufreimann im Leopold Carré
- sehr gute Anbindung an der Nah- und Fernverkehr
- sehr gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf

Wohnanlage:

- Erscheinungsbild der Bauzeit entsprechend
- umfangreiche Kernsanierung im Innenbereich
- Modernisierung der Haustechnik
- sehr gepflegter Gesamteindruck
- Energieeffizienzklasse D

Wohnung:

- Lage im 2. Obergeschoss
- Ausrichtung nach Osten
- zweckmäßiger Grundriss
- innenliegendes Bad und Küche
- Balkon
- gute bis durchschnittliche Ausstattung
- Instandhaltungsstau
- Keller

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 9.400 €/m²

Vergleichswert 32,39 m² WF * 9.400 €/m² = 304.466 €

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden (siehe Abschnitt 4.4) sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteinflüsse:

Instandhaltungsstau 32,39 m² * 500,- €/m² = rd. 16.000 €

5.3.5 Vergleichswert Apartment Nr. 60

Vorläufiger Vergleichswert	304.466 €
BoG	- 16.000 €
Vergleichswert	= 288.466 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

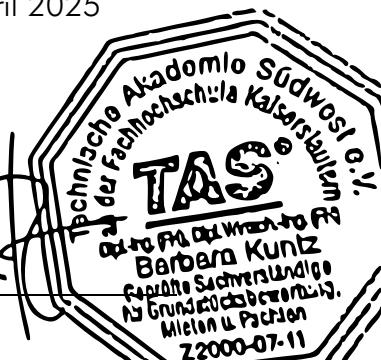
Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation für den bezogenen Bewertungszeitraum, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 894 – Leopoldstr. 206, Wilhelm-Hertz-Str. 4, 80804 München wie folgt begutachtet:

19,64/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an
Wohnung samt Kellerabteil Nr. 60

mit 290.000, - €
(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

München, den 24. April 2025


Barbara Kuntz


Technische Akademie Südwürttembergische Fachhochschule Kaiserslautern
TAS
Technische Akademie Südwürttembergische Fachhochschule Kaiserslautern
Barbara Kuntz
Fachh. Sachverständige für Grundstückswertberatung
Mietwohnhäuser
Z 2000-07-11

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.

7 Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BayBO	Bayerische Bauordnung
BGF	Bruttogrundfläche nach DIN 277
BRI	Bruttorauminhalt
II BV	Zweite Berechnungsverordnung
BW	Bodenwert
DG	Dachgeschoss
DH	Doppelhaus
DHH	Doppelhaushälfte
EEWärmeG	Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
EnEG	Energieeinsparungsgesetz
EnEV	Energieeinsparverordnung
ETW	Eigentumswohnung
GEG	Gebäudeenergiegesetz
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
HG	Hanggeschoss
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
KP	Kaufpreis
LBK	Lokalbaukommission der Stadt München
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reiheneckhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche
WoFlV	Wohnflächenverordnung

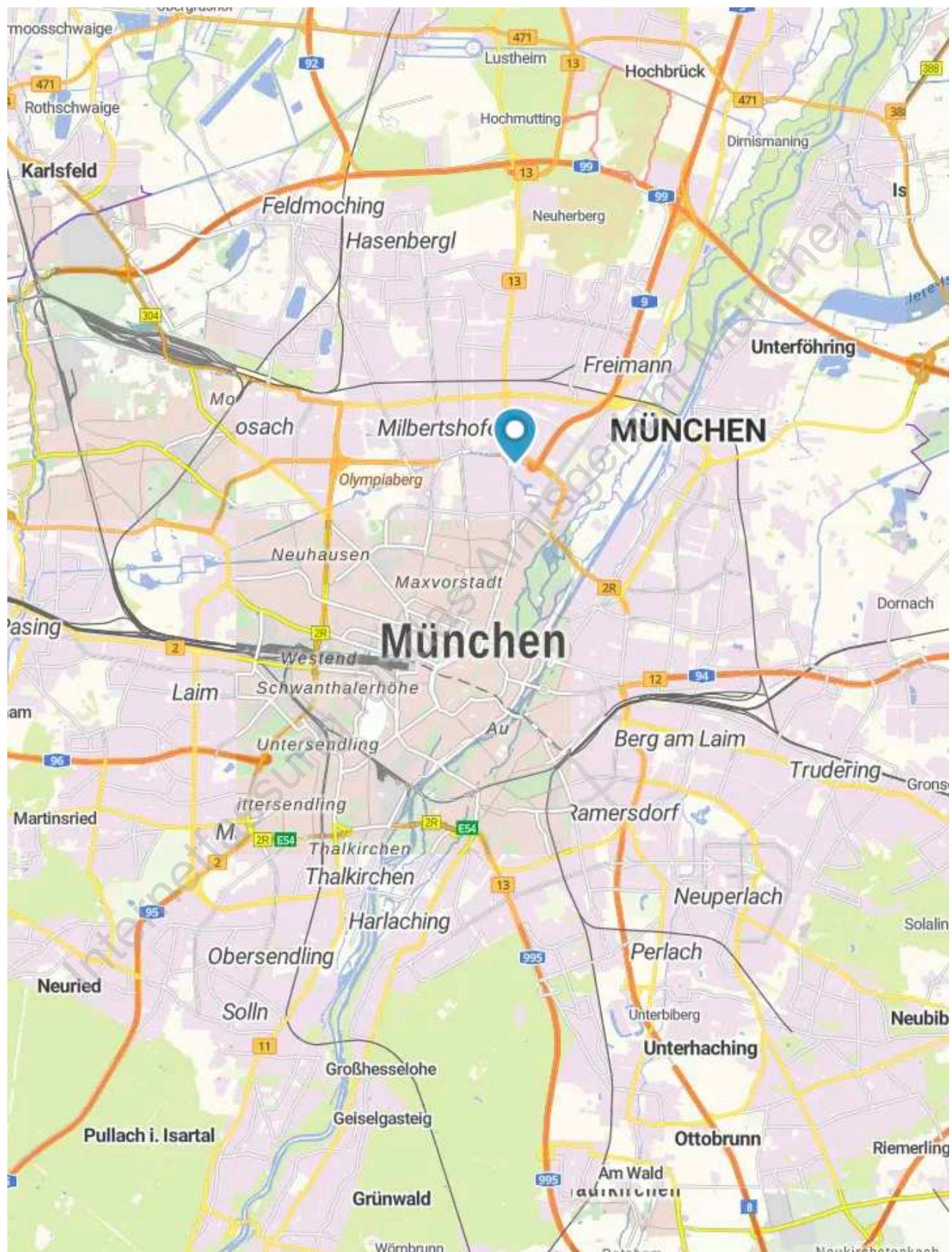
8 Verzeichnis der Anlagen

- Anlage 1: Umgebungsplan München
- Anlage 2: Stadtplanauszug
- Anlage 3: Lageplan M 1:1000
- Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss - Übersicht, o. M.
- Anlage 5: Grundrissausschnitt 2. OG mit Wohnung Nr. 60
- Anlage 6: Grundriss 1. Untergeschoss mit Keller Nr. 60, o. M.2
- Anlage 7: Schnitt, o. M.
- Anlage 8: Fotodokumentation

Internetfassung für das Amtsgericht München

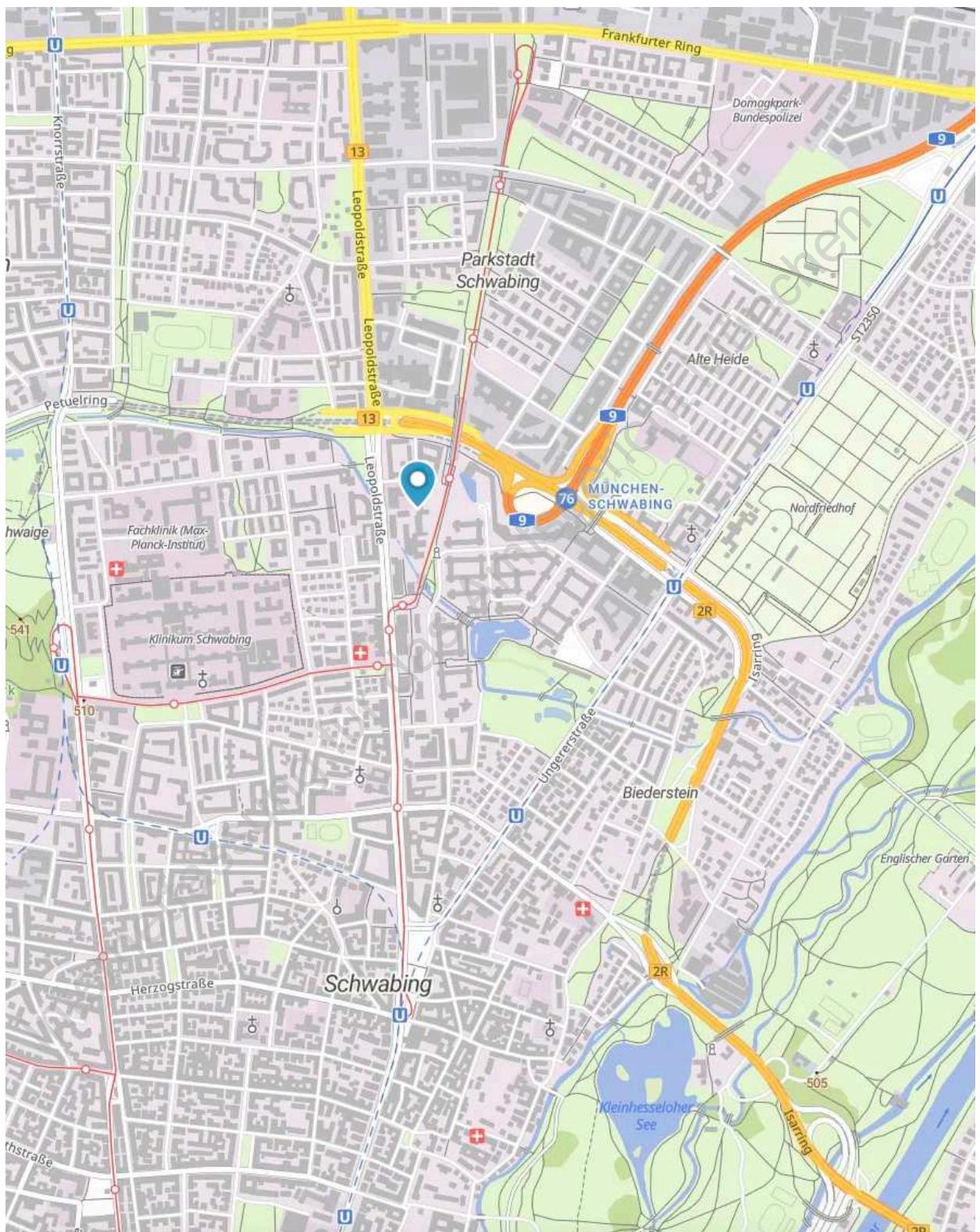
Anlage 1: Umgebungsplan München

© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



Anlage 2: Stadtplanauszug

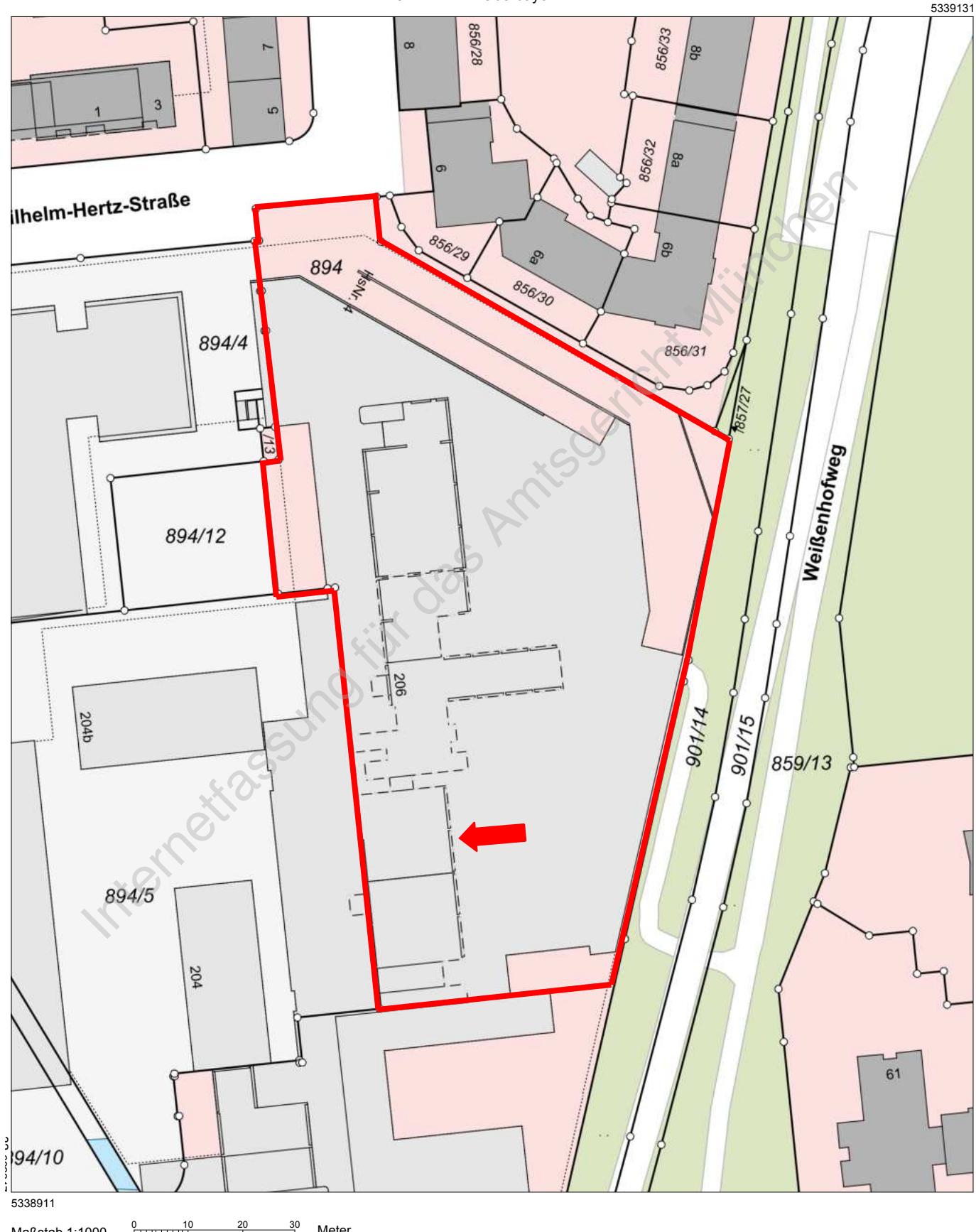
© Digitale Ortskarte, BayernAtlas des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Bayern



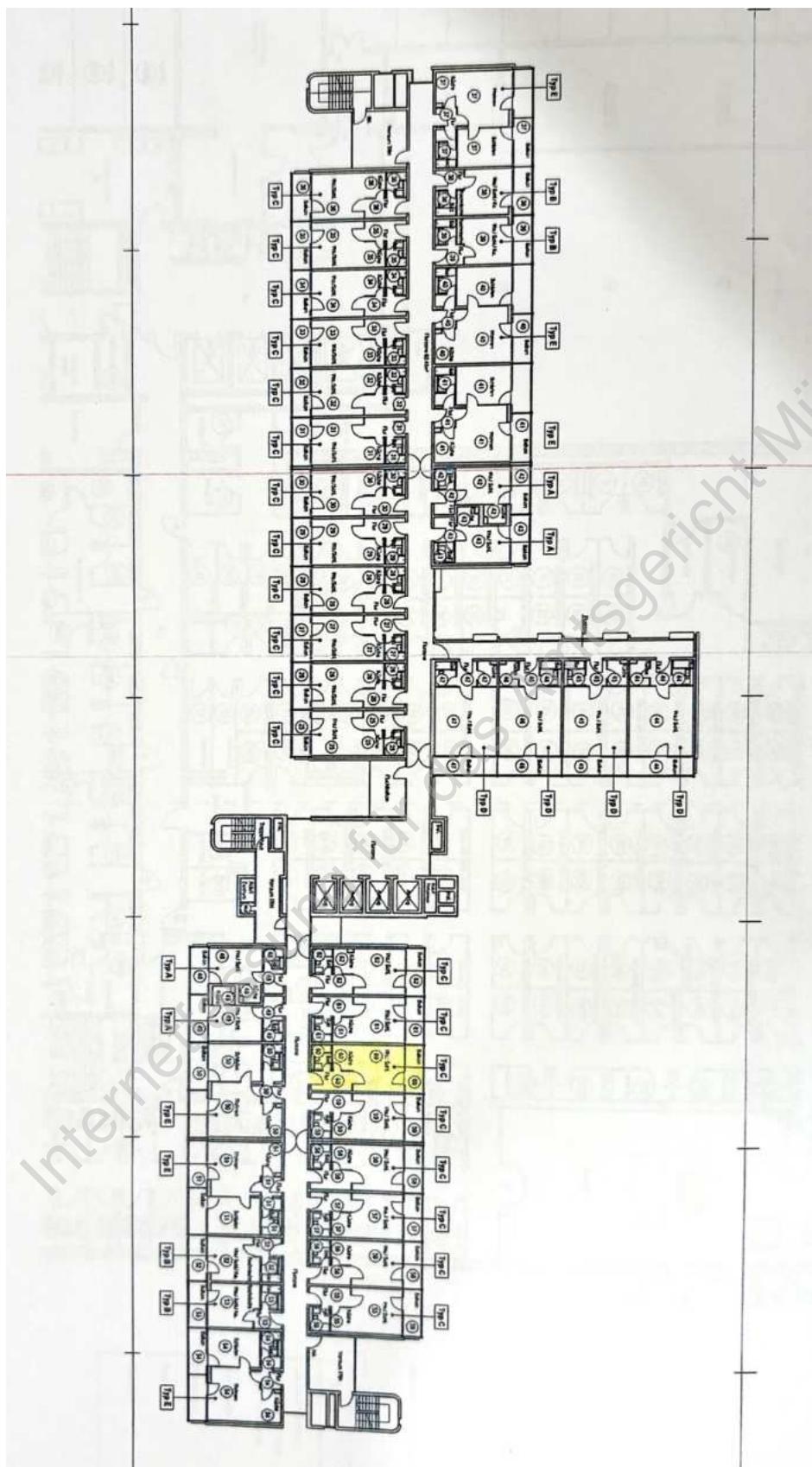
Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 894
Gemarkung: Schwabing

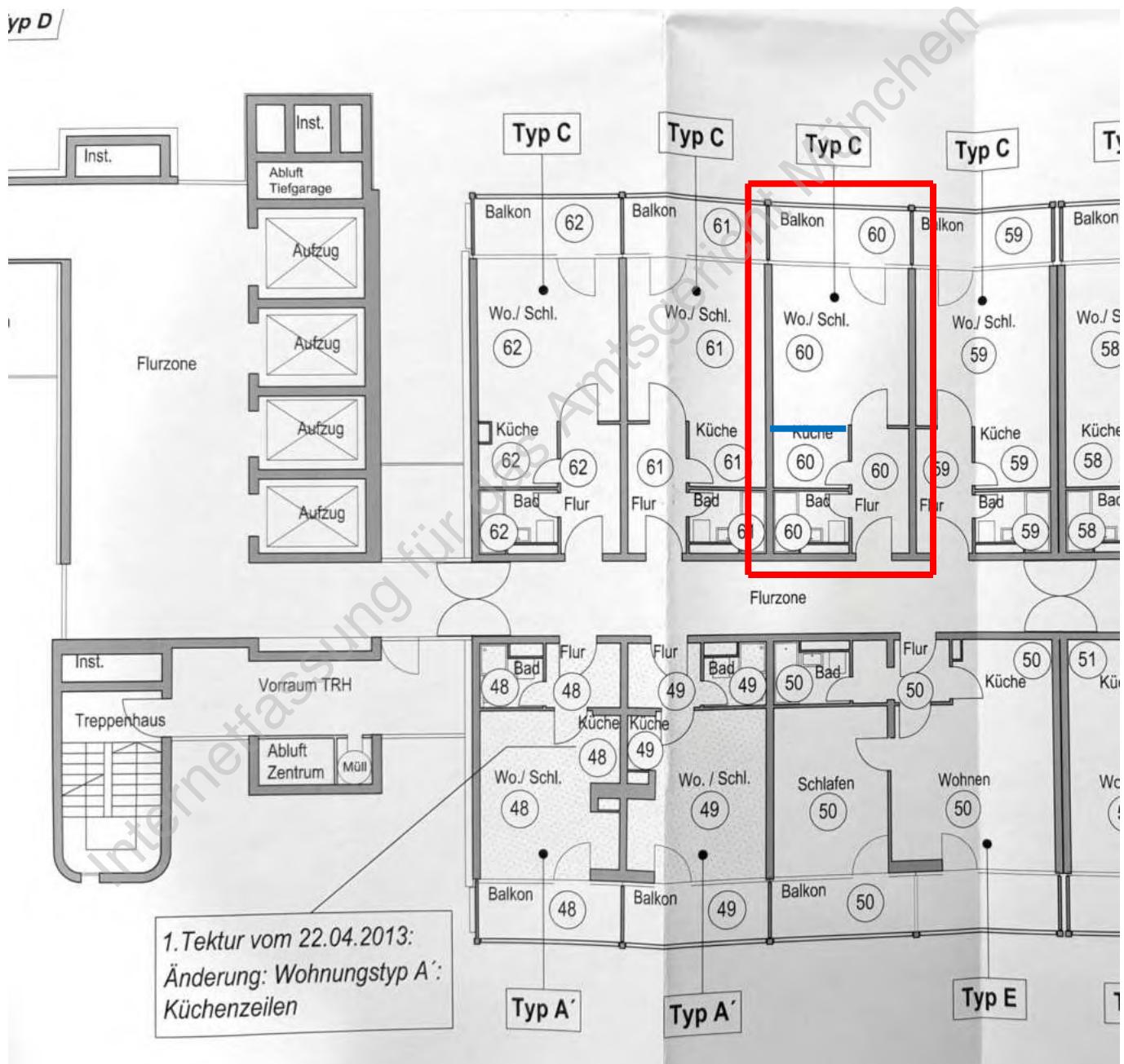
Gemeinde: München
Landkreis: München
Bezirk: Oberbayern



Anlage 4: Grundriss 2. Obergeschoss - Übersicht, o. M.



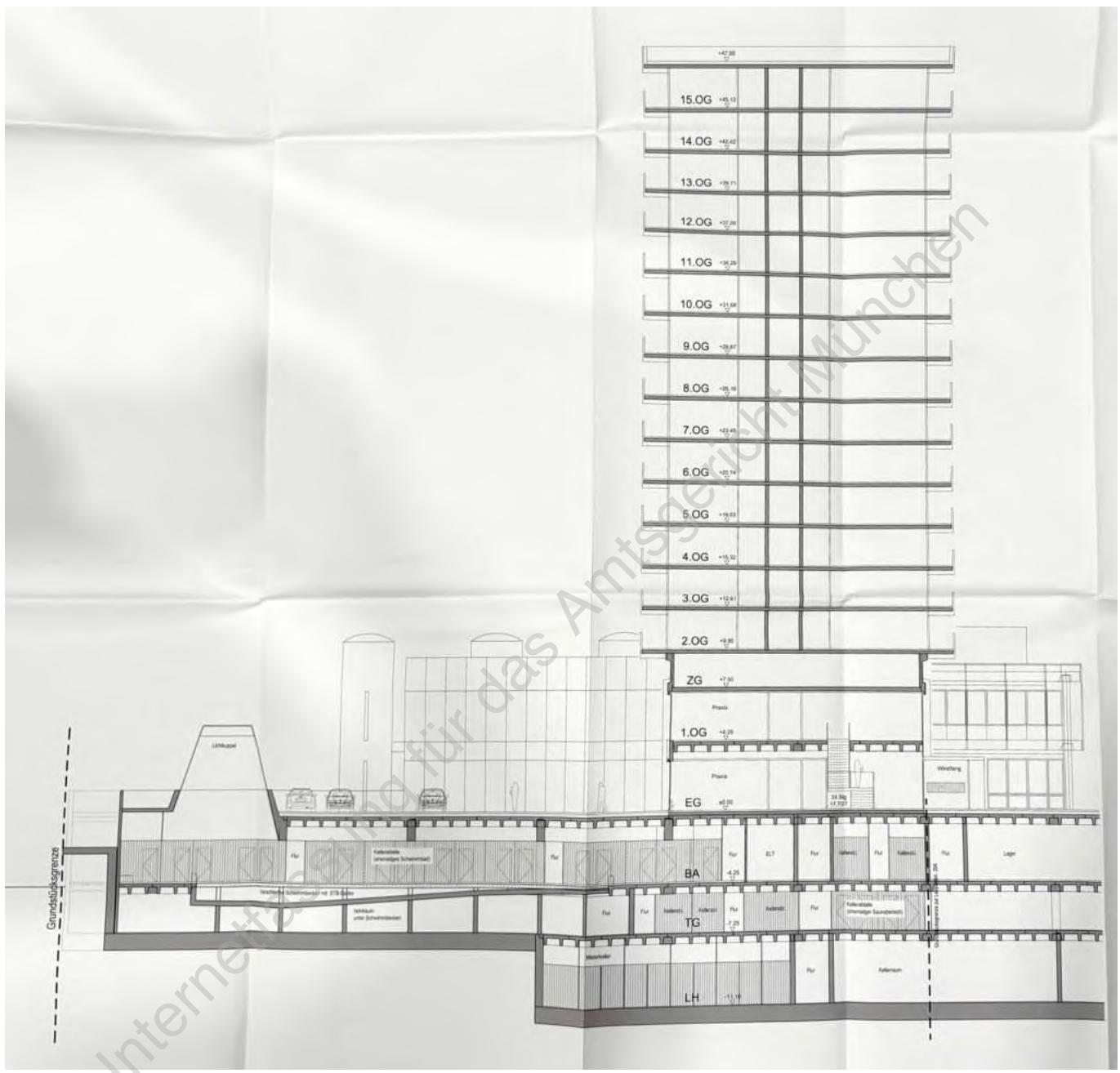
Anlage 5: Grundrissausschnitt 2. OG mit Wohnung Nr. 60, eingezogene Wand blau markiert



Anlage 6: Grundriss 1. Untergeschoss/Basement mit Keller Nr. 60, o. M.



Anlage 7: Schnitt, o. M.



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Wilhelm-Hertz-Straße



Foto 2: Blick von der Leopoldstraße



Foto 3/Foto 4: Zugang zum Hauseingang an der Westseite



Foto 5: Blick zur Leopoldstraße und zum Außenbereich der B.I.School



Foto 6: Blick nach Süden und zum Eingang



Foto 7: Blick nach Norden

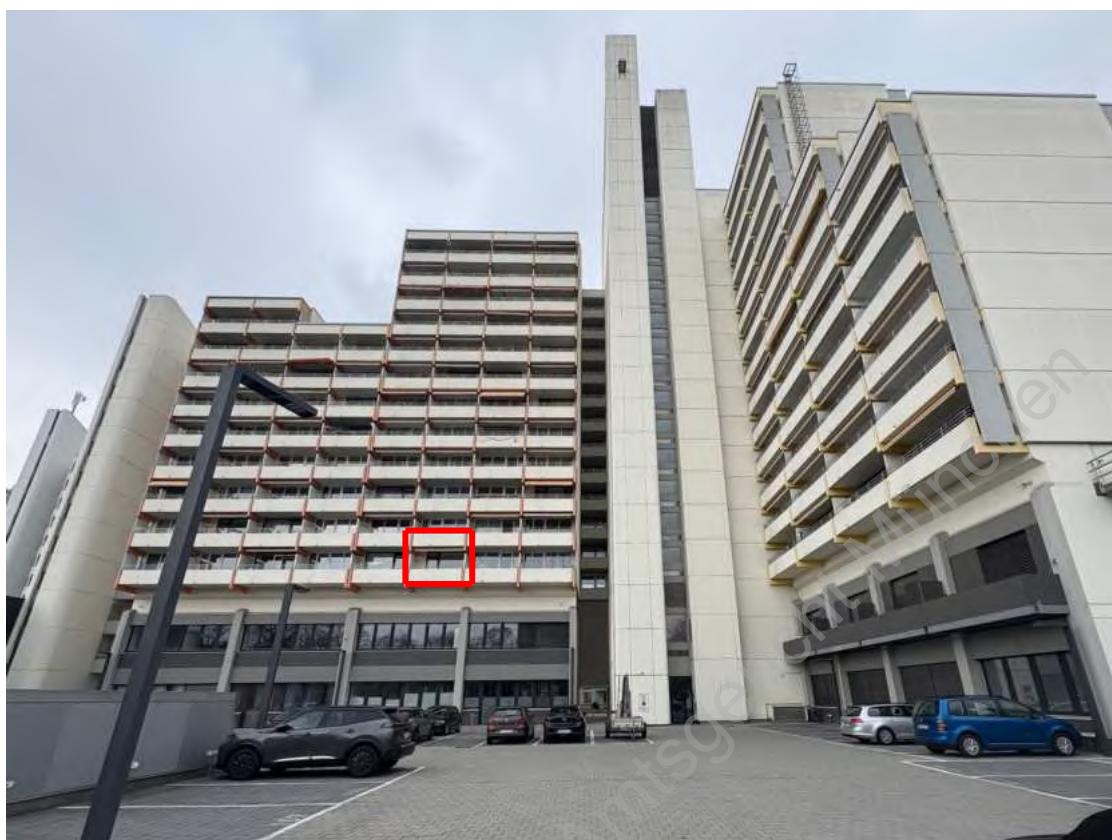


Foto 8: Ostfassade

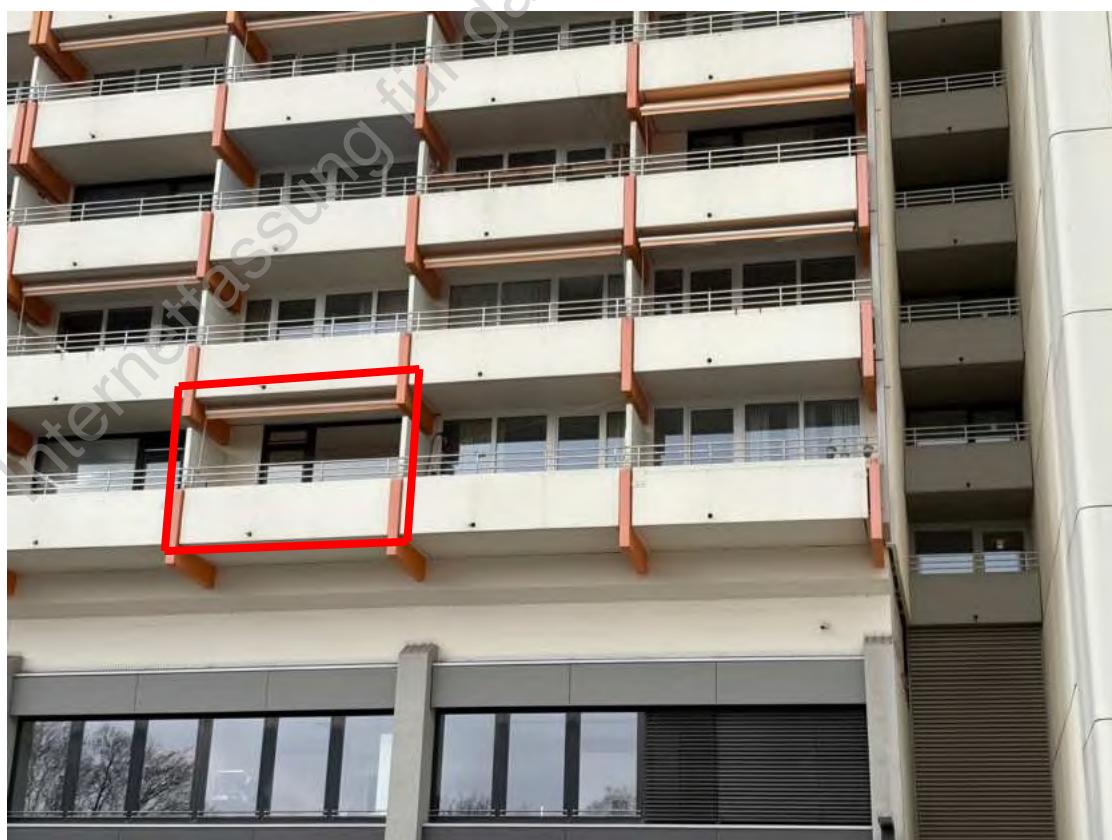


Foto 9: Apartment Nr. 60 im 2.OG



Foto 10: Blick zum angrenzenden Fuß- und Radweg



Foto 11: Zugang Fuß- und Radweg

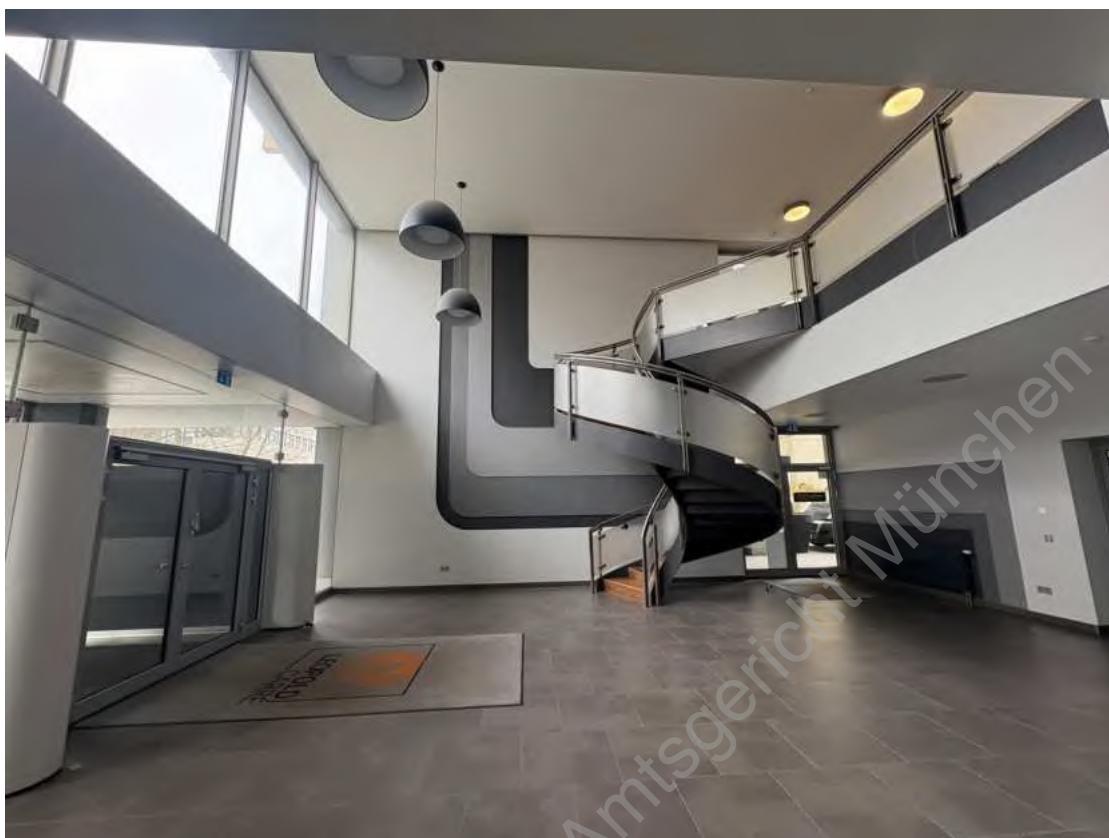


Foto 12: Foyer



Foto 13: Aufzüge



Foto 14: 2. OG Flurzone, Zugang zum Apartment



Foto 15: Wohnungseingang

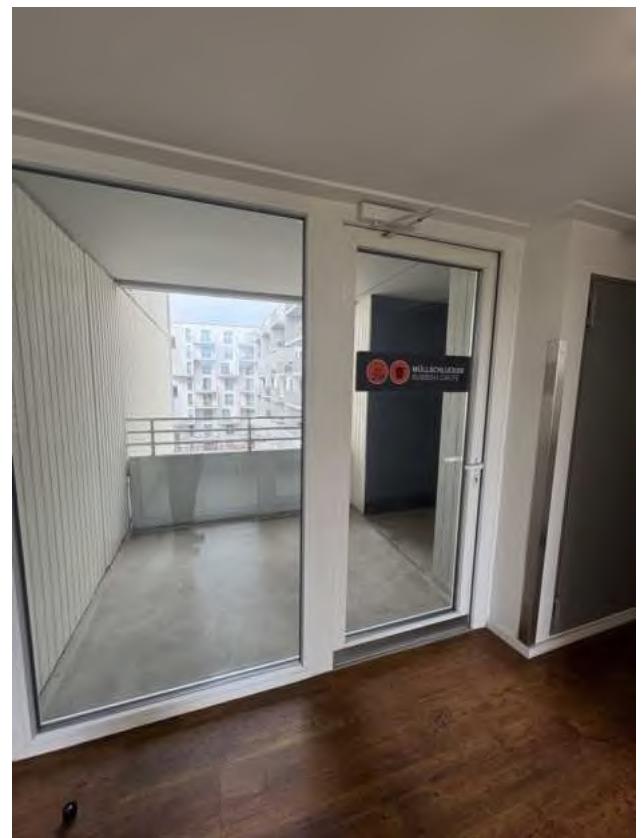


Foto 16: Zugang Müllschlucker



Foto 17: Eingang



Foto 18: Unterverteiler



Foto 19: Einbauschrank



Foto 20: Flur

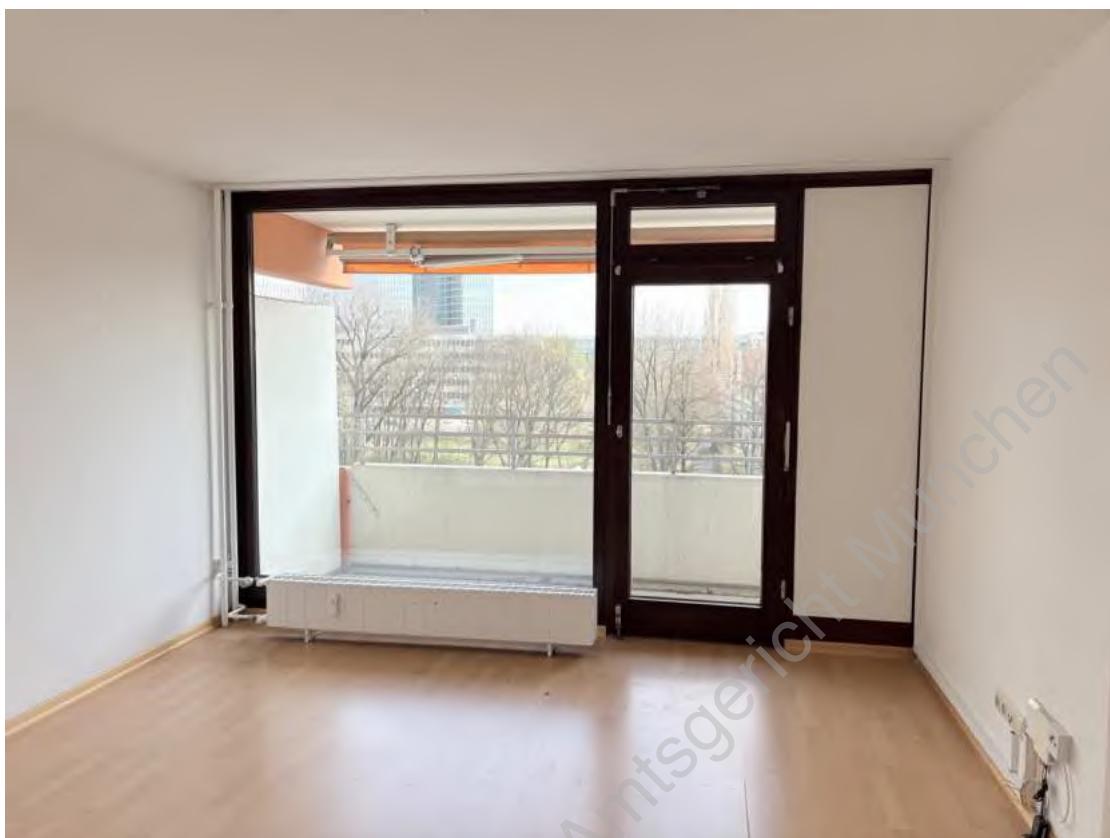


Foto 21: Wohn- und Schlafraum



Foto 22: Wohn- und Schlafraum



Foto 23: Anschluss Telefon/Internet



Foto 24: Balkon



Foto 25: Blick nach Osten



Foto 26: Küche



Foto 27: Bad



Foto 28: Beschädigung am Waschbecken



Foto 29: Beschädigung an der Badewanne



Foto 30: Fliesenboden Bad



Foto 31: Heizkörper Bad



Foto 32: Türstock Bad



Foto 33: Gebrauchsspuren am Laminat



Foto 34: Basement



Foto 35: Zugang zu den Kellerabteilen