

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

Gutachten

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



AG München

AZ: 1540 K 212/22

Objekt

1) 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse
2) Tiefgaragenstellplatz
Heinrich-Böll-Str. 64
81829 München

Stichtag

26. August 2024

Datum

4. September 2024

Verkehrswert

1) 615.000 €
2) 20.000 €
(miet-/lastenfreier Zustand)

Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeine Angaben	3
2	Grundstück	5
2.1	Grundbuch	5
2.2	Lage	7
2.3	Grundstückseigenschaften	8
2.4	Erschließung	9
2.5	Privatrechtliche Situation	9
2.6	Öffentlich-rechtliche Situation	9
2.6.1	Bauplanungsrecht	9
2.6.2	Bauordnungsrecht	9
2.7	Entwicklungszustand	10
3	Bauliche Anlagen und Außenanlagen	11
3.1	Vorbemerkungen	11
3.2	Allgemeine Angaben	11
3.3	Gebäudekonstruktion und Ansichten	12
3.4	Ausstattung Gemeinschaftsräume	13
3.5	Technische Gebäudeausstattung	13
3.6	Tiefgaragenanlage	13
3.7	Außenanlagen	14
3.8	Beurteilung	14
4	Wohnungseigentum	15
4.1	Wohnung Nr. 42	15
4.2	Ausstattung und Ausbauzustand	16
4.3	Angaben zur Bewirtschaftung	17
4.4	Beurteilung	17
5	Wertermittlung	18
5.1	Wertermittlungsverfahren	18
5.2	Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	19
5.3	Vergleichswert Wohnung	19
5.3.1	Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen	20
5.3.2	Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise	22
5.3.3	Ableitung des Vergleichswerts	23
5.4	Vergleichswert TG-Stellplatz	24
5.4.1	Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise	24
5.4.2	Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht	24
5.4.3	Ableitung des Vergleichswerts	24
6	Verkehrswert	25
7	Abkürzungsverzeichnis	26
8	Verzeichnis der Anlagen	27

1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber	Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht
Auftrag	Beschluss vom 05.06.2024, AZ: 1540 K 212/22
Eigentümer	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Zweck des Gutachtens	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft
Objekte	1) 3-Zimmerwohnung mit Dachterrasse im 2. OG/DG, Kellerabteil rd. 84 m ² WF, Baujahr 2008 2) Tiefgaragenstellplatz
Stichtag	Qualitäts- und Wertermittlungsstichtag ist der Tag der Ortsbesichtigung: 26.08.2024
Teilnehmer	unterzeichnende Sachverständige
besondere Vorkommnisse	Die Ladung zum Ortstermin erfolgte per Einschreiben. Zum anberaumten Termin wurde die Wohnung nicht geöffnet. Das Treppenhaus, das Untergeschoss und die Tiefgarage waren zugänglich und konnten besichtigt werden. Die Bewertung der Wohnung wurde nach äußerer Inaugenscheinnahme und anhand vorhandener Unterlagen erstellt.
Arbeitsunterlagen	<ul style="list-style-type: none"> - Grundbuchauszüge vom 17.08.2022 - Lageplan M 1:1000 - Teilungserklärung UrkNr. 1760 Z/2006 vom 16.10.2006 - 1. Nachtrag UrkNr. 0582 Z/2008 vom 08.05.2008 - 2. Nachtrag UrkNr. 0903 Z/2008 vom 25.07.2008 - Aufteilungspläne Nr. 2008-1748 - Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 26.03.2008 - Baubeschreibung vom 06.09.2006 - Ökologischer Kriterienkatalog der LH München - 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 Halbjahresreport 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
 - Hausverwaltung: Energieausweis, Protokolle zu den Eigentümersversammlungen 2020-2024, Wirtschaftsplan 2024, 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 Trudering: 1) 15,20/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung mit Kellerraum Nr. 42 (Blatt 37581) 2) 0,70/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 250 (Blatt 37651) je an dem Grundstück der Gemarkung Trudering Flst. 1408/243 – Mutter-Teresa-Str. 24, 26 Heinrich-Böll-Str. 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74 Gebäude- und Freifläche zu 5.068 m ²
Abteilung I	Eigentümer: Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Abteilung II	Blätter 37581, 37651
Lfd. Nr. 1	Je Lastend am ganzen Grundstück: beschränkte persönliche Dienstbarkeit des Inhalts, dass auf dem Grundstück die Errichtung sowie der Betrieb von anderen Raumheizungs- sowie Brauchwasseranlagen als solchen, die an das Fernwärmenetz der Stadtwerke München angeschlossen wurden oder werden oder die der Nutzung von regenerativen Energiequellen dienen, zu unterlassen sind;
Lfd. Nr. 2	Feuerwehrezufahrtsrecht für LH München
Lfd. Nr. 3	Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der Feuerwehrezufahrtsflächen) für LH München
Lfd. Nr. 4	Geh- und Leitungsrecht für LH München
Lfd. Nr. 5	Reallast (Verpflichtung zur Unterhaltung der Geh- und Leitungsflächen) für LH München
Lfd. Nr. 6	Verbot der Anbringung von Antennenanlagen und Verpflichtung zum Belassen von Leerrohren und verlegten Leitungen für die zum Empfang von Satellitenprogrammen geeigneten Gemeinschaftsempfangsanlagen für LH München
Lfd. Nr. 7	Abwasserleitungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von Fl.Nr. 1408/240
Lfd. Nr. 8	Abwasserleitungsrecht für LH München

- Lfd. Nr. 9 Kinderspielplatz- und Zisternenmitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1408/240
- Lfd. Nr. 10 Freizeit-, Erholungs- und Begegnungsflächenmitbenutzungsrecht (Stadthof) für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1408/240
- Lfd. Nr. 11 Fahrradabstellrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1408/240
- Lfd. Nr. 12 Tiefgaragenüberbau- und mitbenutzungsrecht für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 1408/240
- Lfd. Nr. 15 Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ: 1540 K 212/2022); eingetragen am 17.08.2022.
- 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 Bewertungsobjekte befinden sich im 15. Stadtbezirk Trudering-Riem der LH München, der mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern größten Stadt Bayerns, im Regierungsbezirk Oberbayern. Der Stadtbezirk liegt im Osten von München, zwischen den Stadtbezirken Bogenhausen, Berg-am-Laim und Ramersdorf-Perlach im Westen und im Osten angrenzend an den Münchner Landkreis. Der Stadtbezirk gliedert sich in die Bezirksteile Am Moosfeld, Gartenstadt Trudering, Kirchtrudering, Messestadt Riem, Neutrudering, Riem, Straßtrudering und Waldtrudering.

Mikrolage

Die Bebauung des Stadtbezirks wird von Ein- und Zweifamilienhausbebauung mit großzügigen Grünräumen bestimmt. Trudering hat durch seine vielen Einfamilienhäusern, kleinen Wohnanlagen und einen intakten Dorfkern seinen kleinstädtischen Charakter bis auf wenige Ausnahmen bis heute erhalten.

In Riem entstand auf dem Gelände des ehemaligen Flughafens das neue Stadtviertel Messestadt Riem mit allen erforderlichen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen sowie ein vielfältiges Branchenspektrum aus Büro-, Einzelhandels- und Gewerbeflächen. Die 1998 eröffnete Neue Messe München in Riem zählt zu den international führenden Messestandorten. Südlich des Messegeländes erstreckt sich der nach ökologischen Grundsätzen geplante Stadtteil Messestadt Riem, der Wohnraum für 16.000 Menschen bietet. Die gegenständige Wohnanlage liegt in der Messestadt Riem im Kreuzungsbereich Heinrich-Böll-Straße / Mutter Teresa Straße in zweiter Baureihe.

Freizeitwert

Südlich des Wohngebiets erstreckt sich der zur Bundesgartenschau 2005 angelegte Riemer Landschaftspark mit Badesee. Er bietet für den Stadtbezirk ein vielfältiges Freizeit- und Naherholungsangebot. Im Norden des Stadtbezirks befinden sich die Galopprennbahn München, das Reitstadion Riem sowie eine große Golfanlage.

Verkehrslage

Die Anschlüsse an das städtische, regionale und überregionale Straßennetz sind sehr gut. Der Stadtbezirk ist über die A99 und die Wasserburger Landstraße an den Mittleren Ring angebunden. Über die Anschlussstellen München-Riem und Feldkirchen-West besteht Anschluss zur A94 München-Passau.

Öffentlicher Verkehr

Der Bezirksteil Riem ist über die U-Bahnhöfe Messestadt West und Messestadt Ost der U-Bahnlinie U2 und diversen Buslinien an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Bushaltestellen liegen im Gehbereich.

Parksituation

Das Parkangebot in der Umgebung ist gut.

Entfernungen	Bushaltestelle Mutter-Teresa-Straße U-Bahnhof Messestadt Ost U-Bahnhof Messestadt West S-Bahnhof Gronsdorf München Stadtmitte, Marienplatz Hauptbahnhof München Flughafen München	ca. 20 m ca. 700 m ca. 1 km ca. 2 km ca. 12 km ca. 13 km ca. 32 km
Umgebungssituation	Die Wohnanlage ist Teil des südlich der Messehallen errichteten Neubaugebiets, bestehend aus Miet- und Eigentumswohnungen sowie Reihenhausbauung.	
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 des Bewertungsobjekts wird als durchschnittliche Wohnlage ausgewiesen.	
Immissionen	Nennenswerte Beeinträchtigungen durch Straßenverkehr waren nicht feststellbar.	
Mobilfunk	Laut der Übersichtskarte der EMF-Datenbank der Bundesnetzagentur befinden sich Mobilfunkanlagen im Umfeld der U-Bahnhöfe Messestadt West und Messestadt Ost sowie auf dem Messegelände.	
Infrastruktur	Unweit des U-Bahnhofs Messestadt West befindet sich das Einkaufszentrum Riem Arcaden mit etwa 120 Geschäften und gastronomische Betrieben. Die Messestadt bietet zahlreiche verkehrsberuhigte Zonen, Kindergärten sowie drei Grundschulen.	

2.3 Grundstückseigenschaften

Straßenfronten	Heinrich-Böll-Straße ca. 65 m, Mutter-Teresa-Straße ca. 75 m
Gestalt	annähernd rechteckiger Zuschnitt
Topografie	kein Gefälle, Straßenniveau
Grenzverhältnisse	Grenzbebauung im Norden
Bodenbeschaffenheit	Das Grundstück besitzt augenscheinlich einen normal tragfähigen, gewachsenen Baugrund. Genaue Aufschlüsse, über die auch den Wert beeinflussenden Bodenverhältnisse, sind nur durch Baugrunduntersuchungen möglich, die im Bedarfsfall empfohlen werden. 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	Anliegerstraße, verkehrsberuhigter Bereich
Straßenausbau	Straßenbreite 18-24 m, asphaltiert, befahrbar in beide Richtungen, beidseitig Gehwege, Parkbuchten an der Westseite
Ver- und Entsorgung	elektrischer Strom, Wasser, Abwasser, Fernwärme, SAT-Anlage

2.5 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen	Auftragsgemäß bleiben Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs 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 Gutachten-erstellung nicht bekannt.

2.6 Öffentlich-rechtliche Situation

2.6.1 Bauplanungsrecht

Flächennutzungsplan	Nach dem wirksamen Flächennutzungsplan der LH München liegt die gegenständige Wohnanlage in einem Bereich, für den eine Nutzung als WA - Gebiet (allgemeines Wohngebiet) nach § 4 BauNVO vorgesehen ist.
Bebauungsplan	Die gegenständige Wohnanlage liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Grünordnung Nr. 1728I, 3. Bauabschnitt Wohnen Willy-Brandt-Allee südlich, Georg-Kerschensteiner-Straße östlich, in Kraft getreten am 15.11.2005.

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.

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

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 bestehend 3 Häusergruppen: Mutter-Teresa-Straße 24/26: 3 Vollgeschosse Heinrich-Böll-Straße 58/60/62/72/74: 4 Vollgeschosse Heinrich-Böll-Straße: 64/66/68/70: 3 Vollgeschosse insgesamt 54 Wohneinheiten, 1 Gewerbeeinheit Tiefgaragenanlage mit 55 Stellplätzen
Baujahr	2008
Konzeption	Heinrich-Böll-Str. 64: UG: Kellerabteile, Hobby, Funktionsräume, Schleuse zur TG EG/1.OG/2.OG: je 2 Wohnungen
Energieausweis	vom 18.10.2023 Endenergieverbrauch 87,1 kWh/(m ² a) Energieeffizienzklasse C

3.3 Gebäudekonstruktion und Ansichten

Konstruktionsart	Massivbauweise
Gründung	Bodenplatte und Fundamente aus Stahlbeton entsprechend den statischen Erfordernissen
Untergeschoss	Stahlbeton
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem
Tragende Wände/ Wohnungstrennwände	Mauerwerk / Beton entsprechend statischen Erfordernissen
Treppen	zweiläufig mit Zwischenpodesten, Stahlbetonfertigteile
Decken	Stahlbeton-Elementdecken
Dach	Flachdach mit Wärmedämmung und Dachabdichtung, extensive Begrünung
Dachentwässerung	mit Einläufen und Fallrohren
Fassaden	Außenputz, Fensterbrüstungen teils farbig abgesetzt
Spenglerarbeiten	Fensterbänke aus Leichtmetall
Balkone/Loggien	Oberfläche glatt geschalt als fertig begehbare Oberfläche, Balkongeländer als Metallkonstruktion mit Glasfüllungen
Dachterrassen	Wärmedämmung, Abdichtung und Plattenbelag aus Betonwerkstein, massive Brüstungen mit Außenputz
Zugang	von der Heinrich-Böll-Straße über einen Durchgang zwischen Haus 58 und 60 sowie von der Mutter-Teresa-Straße; überdachter Hauseingang an der Nordseite von Haus 64, keine Differenzstufen, Eingangstür in Metall-/Glaskonstruktion, Tür-, Sprech- und Klingelanlage wandseitig
Geschosshöhen	lt. Plan 2,80 m

3.4 Ausstattung Gemeinschaftsräume

Treppenhaus	Innenputz, Naturbelag, Treppengeländer in lackierter Stahlkonstruktion mit Edelstahlhandlauf, Briefkastenanlage im Eingangsbereich
Untergeschoss	wischbeständiger Innenanstrich aller Wände und Decken, Heraklithplatten, Stahltüren, Zugangsschleusen zur Tiefgarage, Estrich geglättet

3.5 Technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation	in einer für die Bauzeit üblichen Ausführung
Heizung	Fernwärme
Warmwasserversorgung	zentral über Heizung
Aufzug	nicht vorhanden
Regenerative Energien	keine

3.6 Tiefgaragenanlage

Anlage	Tiefgaragenanlage mit 55 Einzelstellplätzen, Ein- und Ausfahrt zur Tiefgarage von der Heinrich-Böll-Straße
Bauweise	Stahlbeton nach statischen Erfordernissen, elektrisch gesteuertes Ein- und Ausfahrtstor als Metallkipptor, Bedienung von außen durch Schlüsselschalter, von innen über Deckenzugschalter, ggf. Fernbedienung, Fahr- und Stellflächen mit Betonverbundsteine, überdachte Rampe betoniert
Bewertungsobjekt	Einzelstellplatz Nr. 250

3.7 Außenanlagen

Einfriedung	nicht vorhanden
Freiflächengestaltung	Gemeinschaftsfläche zwischen den Häusergruppen, Rasenflächen, diverse Anpflanzungen mit Sträuchern und Bäumen, Tiefgaragenzugänge, Einfriedungen zu den Wohnungsgärten mit Stützmauern bzw. Maschendraht und Buchenhecken, Spielflächen mit Sitzgelegenheiten, Rampen, Wegbeleuchtung, Feuerwehzufahrt
Befestigte Flächen	Asphalt, Betonsteine

3.8 Beurteilung

Gemeinschaftseigentum	<p>Der Unterzeichnerin wurden die Protokollen zu den Eigentümergebäudeversammlungen 2020-2024 übermittelt. Es wurden folgende größere Instandhaltungsmaßnahmen beschlossen bzw. durchgeführt:</p> <p>2020: Beschlussfassung über Beschichtung der Böden beider Müllräume Beschlussfassung über Errichtung und Betrieb einer Ladeinfrastruktur für Elektrofahrzeuge</p> <p>2021: Beschlussfassung über Erneuerung des Kellerbodenanstrichs 2022: Beschlussfassung über Erneuerung des Fassadenanstrichs 2023: Beschlussfassung über Genehmigung von Balkonkraftwerken Beschlussfassung über die Erstellung einer Machbarkeitsstudie hinsichtlich der Errichtung einer Photovoltaikanlage</p>
Fazit	Die Wohnanlage weist ein der Bauzeit entsprechendes Erscheinungsbild auf. Die Bauqualität wird bauzeitbedingt als gut eingestuft. Die eingesehenen Protokolle zu den Eigentümergebäudeversammlungen lassen darauf schließen, dass erforderliche Instandhaltungsmaßnahmen fortlaufend durchgeführt werden. Die Wohnanlage hinterlässt, soweit erkennbar, einen guten und gepflegten Eindruck.
Außenanlagen	gärtnerisch angelegt, gepflegt

4 Wohnungseigentum

4.1 Wohnung Nr. 42

Lage im Gebäude	2. OG = Dachgeschoss, rechts																		
Ausrichtung	Norden und Süden																		
Raumaufteilung	3 Zimmerwohnung mit Dachterrasse, bestehend aus: Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kinderzimmer, Küche, Bad, WC/Duschbad, Abstellnische, Flur																		
Wohnfläche	Die Einzelflächen wurde dem Aufteilungsplan entnommen. Eine Haftung für die Richtigkeit der Flächenangaben wird von der Sachverständigen nicht übernommen.																		
	<table> <tr> <td>Wohnzimmer</td> <td>24,41 m²</td> </tr> <tr> <td>Schlafzimmer</td> <td>15,90 m²</td> </tr> <tr> <td>Kinderzimmer</td> <td>10,03 m²</td> </tr> <tr> <td>Küche</td> <td>6,53 m²</td> </tr> <tr> <td>Bad</td> <td>5,90 m²</td> </tr> <tr> <td>WC/Duschbad</td> <td>3,99 m²</td> </tr> <tr> <td>Abstellnische</td> <td>1,12 m²</td> </tr> <tr> <td>Flur</td> <td><u>6,56 m²</u></td> </tr> <tr> <td></td> <td>74,44 m²</td> </tr> </table>	Wohnzimmer	24,41 m ²	Schlafzimmer	15,90 m ²	Kinderzimmer	10,03 m ²	Küche	6,53 m ²	Bad	5,90 m ²	WC/Duschbad	3,99 m ²	Abstellnische	1,12 m ²	Flur	<u>6,56 m²</u>		74,44 m ²
Wohnzimmer	24,41 m ²																		
Schlafzimmer	15,90 m ²																		
Kinderzimmer	10,03 m ²																		
Küche	6,53 m ²																		
Bad	5,90 m ²																		
WC/Duschbad	3,99 m ²																		
Abstellnische	1,12 m ²																		
Flur	<u>6,56 m²</u>																		
	74,44 m ²																		
	<table> <tr> <td>1/2 - Ansatz:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Dachterrasse</td> <td>9,87 m²</td> </tr> <tr> <td>Summe der Einzelflächen</td> <td>84,31 m²</td> </tr> </table>	1/2 - Ansatz:		Dachterrasse	9,87 m ²	Summe der Einzelflächen	84,31 m ²												
1/2 - Ansatz:																			
Dachterrasse	9,87 m ²																		
Summe der Einzelflächen	84,31 m ²																		
Nutzung	Es besteht kein Mietverhältnis.																		
Nutzfläche	Kellerabteil Nr. 42: 7,85 m ² nach Angabe im Plan																		

4.2 Ausstattung und Ausbauzustand

Anmerkung	Der Unterzeichnerin wurde eine Innenbesichtigung nicht ermöglicht. Die folgenden Ausstattungsmerkmale wurde der Baubeschreibung entnommen. Eventuell vereinbarte Sonder- und Änderungswünsche sind nicht bekannt.
Innenflächen	Innenputz, Wandfliesen in den Sanitärräumen und im Arbeitsbereich der Küche
Deckenflächen	Deckenputz
Fenster/Fenstertüren	Holzfenster mit Zweischeiben-Isolierverglasung, raumhohe Verglasung in den Zimmern, Brüstung in Küche und Bad als undurchsichtiges Sandwichpaneel, Fensterbänke innen Naturstein, in Sanitärräumen gefliest
Sonnenschutz	Kunststoffrollläden
Fußböden	schwimmender Estrich auf Trittschalldämmung, Sanitärräume, Küche: Bodenfliesen
Türen	Wohnungseingang: Stahlzargen, glattes beschichtetes Türblatt Innentüren: glatte weiß beschichtete Türblätter
Dachterrasse	Ausrichtung nach Süden
Zubehör	Einbauküchen, Möblierung, Einrichtungen und sonstige bewegliche Gegenstände sind nicht Bestandteil der Bewertung.
Sanitärinstallation	Bad: Badewanne und Waschtisch mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzpülkasten, Waschmaschinenanschluss, WC/Duschbad: Hänge-WC mit Waschtisch, ggf. Dusche Messeinrichtung für Kalt- und Warmwasserverbrauch sowie Heizung
Elektroinstallation	Gegensprechanlage, Unterverteiler mit FI-Schutzschalter und Sicherungsautomat, laut Baubeschreibung ein der Bauzeit entsprechender Ausstattungsstandard, Dachterrasse mit Wandauslass und Außensteckdose
Heizung	Fußbodenheizung, Zusatzheizkörper in den Bädern
Lüftung	Fensterlüftung, innenliegendes WC/Duschbad mit elektrischer Einzelraumlüftung, schaltbar über Lichtschalter und Nachlaufrelais
Kellerabteil	Abtrennung mit Leichtmetallelementen

4.3 Angaben zur Bewirtschaftung

Hausverwaltung	Aus datenschutzrechtlichen Gründen keine Angabe.
Hausgeld	seit 01.07.2024 Wohnung: 423,- €/mtl. davon 57,85 €/mtl. Rücklage TG-Stellplatz: 31,- €/mtl. davon 3,01 €/mtl. Rücklage
Instandhaltungsrücklage	Endbestand zum 31.12.2023: insgesamt Rücklage Allgemein: 87.599,43 € Rücklage H64-70: 102.512,76 € Rücklage Tiefgarage: 23.767,71 €
Brandversicherung	über Wohnungseigentümergeinschaft

4.4 Beurteilung

Grundriss	Die Wohnung eignet sich gemäß den Planunterlagen für einen 3-Personenhaushalt. Über den zentral angeordneten Flur erreicht man rechter Hand das nach Norden ausgerichtete Bad und das Kinderzimmer. Gegenüber dem Eingang liegt der Zugang zum Wohn-/Esszimmer mit Küche. Vor dort besteht Zugang zur Dachterrasse. Das Schlafzimmer orientiert sich sowohl nach Süden als auch nach Westen. Das zweite Bad ist innen liegend angeordnet.
Belichtung/Besonnung	Geschosslage und Ausrichtung lassen gute Belichtungsverhältnisse vermuten. Die Wohnung ist mit einem für die Bauzeit angemessenen Fensterflächenanteil ausgestattet.
Ausstattungsstandard	Der Baubeschreibung nach zu urteilen ist die Ausstattung als zeitgemäß einzustufen.
Instandhaltungen	k. A.
Bauschäden/-mängel	k. A.
wirtschaftliche Wertminderung	Zugang zur Küche über das Wohn-/Esszimmer, innenliegendes WC/Duschbad
Fazit	Die Wohnung hat nach Darstellung im Aufteilungsplan einen zweckmäßigen Zuschnitt mit guten Raumproportionen. Es ist nicht bekannt, ob die Küche zum Wohn-/Essraum räumlich abgetrennt ist. Nicht bekannt ist auch, ob das WC zu einem Duschbad ausgebaut wurde. Angaben über den Erhaltungszustand der Wohnung liegen nicht vor.

5 Wertermittlung

Grundstücksdaten

Flst. 1408/243	Mutter-Teresa-Str. 24, 26 Heinrich-Böll-Str. 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74 Gebäude- und Freifläche zu 5.068 m ²
ME-Anteil	15,20/1.000: Wohnung Nr. 42 0,70/1.000: TG-Stellplatz Nr. 250

5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswertes werden in der Wertermittlungsverordnung (ImmoWertV) in der Fassung 14.07.2021 beschrieben. 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 potenzieller 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 Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

5.3 Vergleichswert Wohnung

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. Vollgeschoss

5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen

In dem Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München werden für das Berichtsjahr 2023 für Wiederverkäufe von Wohnungen in durchschnittlicher Lage im ganzen Stadtgebiet folgende Preise ausgewertet:

Ø Preis, WF 72 m², alle Baujahre, Bestand ohne Denkmalschutz 7.250 €/m²WF

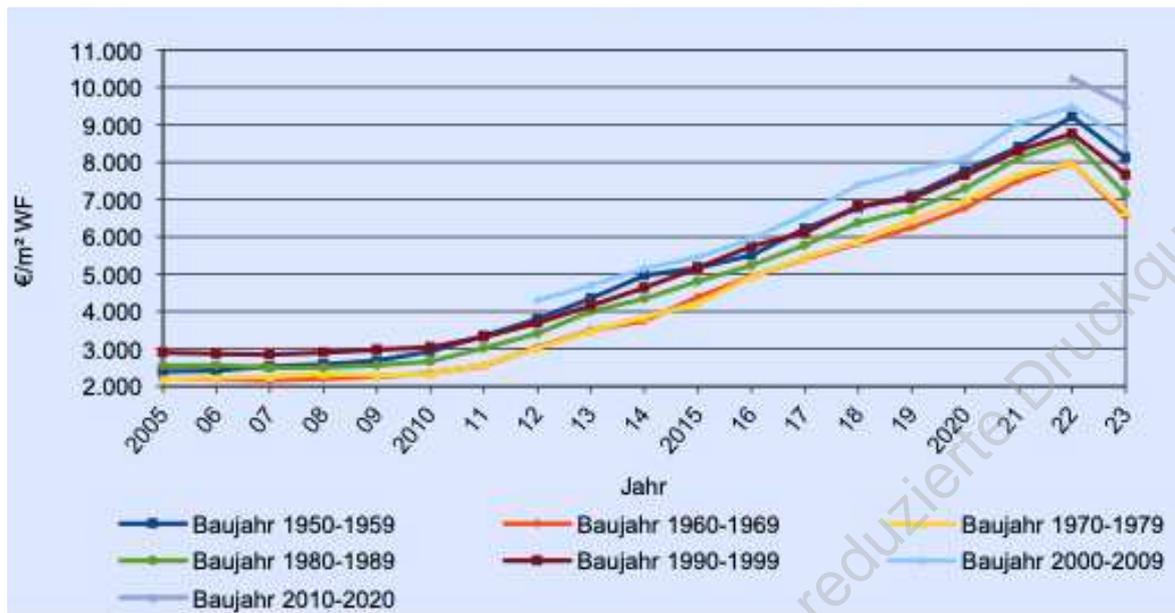
Baujahrsgruppe 2000-2009, Mittelwert: 8.100 €/m²WF
Standardabweichung +/-10 %

Laut dem vor kurzem erschienen 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.

Die folgende Grafik aus dem Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2005 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahresgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Jahresbericht 2023

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 Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hatte 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 wurde. Laut aktuellen Informationen zum Immobilienmarkt ist die Nachfrage derzeit sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich verhalten. Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich insbesondere bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf.

In einer Pressemitteilung vom Juli 2024 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. weitere Preisrückgänge auf dem Kaufmarkt, die je nach Objekttyp unterschiedlich hoch ausfallen. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind.

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Wohnungen (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage 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	6 / 2024	57	1.OG	2000	nein	durchschnittlich	7.255
2	2 / 2024	92	DG	2006	nein	gut	9.625
3	12 / 2023	85	DG	2008	nein	durchschnittlich	7.982
4	5 / 2023	90	2.OG	2000	nein	durchschnittlich	6.661
5	2 / 2023	54	1.OG	2004	nein	durchschnittlich	6.993
6	12 / 2022	66	2.OG	2011	nein	durchschnittlich	8.291
7	12 / 2022	56	2.OG	2000	nein	durchschnittlich	7.415
8	10 / 2022	76	3.OG	1999	nein	gut	8.532

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte befinden sich in der Messestadt Riem in einem Umkreis von max. 500 m (LL) zur gegenständigen Wohnanlage. Bis auf die Objekte Nr. 2 und Nr. 8 liegen alle Objekte in einer durchschnittlichen Wohnlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Oktober 2022 bis Juni 2024. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 1999 bis 2011 errichtet.
- 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.
- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. 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.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Der Gutachterausschuss teilte mit, dass die Objekte Nr. 1 – 3 und 5 – 7 mit einem Aufzug erreichbar sind. Zu den Objekten 4 und 8 liegen keine Informationen vor.
- Balkon/Dachterrasse: Alle Vergleichsobjekte sind mit einem Balkon bzw. einer Dachterrasse ausgestattet.
- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass die Ausstattungen der Vergleichsobjekte noch weitgehend ihrer Entstehungszeit entsprechen.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermiet- ung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	7.255	±0%	-2%	±0%	±0%	-1%	-1%	-4%	6.965
2	9.625	-3%	±0%	-5%	±0%	±0%	-5%	-13%	8.374
3	7.982	-4%	±0%	±0%	±0%	±0%	-2%	-6%	7.503
4	6.661	-8%	±0%	±0%	±0%	±0%	±0%	-8%	6.128
5	6.993	-10%	-3%	±0%	±0%	-1%	-1%	-15%	5.944
6	8.291	-11%	-2%	±0%	±0%	±0%	-2%	-15%	7.047
7	7.415	-11%	-2%	±0%	±0%	±0%	-2%	-15%	6.303
8	8.532	-12%	±0%	-5%	±0%	-1%	±0%	-18%	6.996
Arithmetischer Mittelwert									6.908

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

Statistische Auswertung:

Minimalwert	5.944 €
Maximalwert	8.374 €
Arithmetischer Mittelwert	6.908 €
Median	6.981 €
Standardabweichung	745 €

5.3.3 Ableitung des Vergleichswerts

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

Lage und Umgebung:

- durchschnittliche Wohnlage im Bezirksteil Messestadt Riem
- sehr gute Verkehrsanbindung und Erreichbarkeit von infrastrukturellen Einrichtungen

Wohnanlage:

- bauzeitentsprechendes Erscheinungsbild
- gepflegter Gesamteindruck
- Energieeffizienzklasse C

Wohnung:

- Lage im 2. Obergeschoss = Dachgeschoss
- Ausrichtung nach Norden und Süden
- Dachterrasse nach Süden
- kein Aufzug
- 1 Bad mit Fenster, 1 Bad innen liegend
- Kellerabteil
- Ausstattung und Erhaltungszustand sind nicht bekannt

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 7.300 €/m²

Vergleichswert 84,31 m² WF * 7.300 €/m² = **615.463 €**

5.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

5.4.1 Direkter Preisvergleich - Vergleichspreise

Auftragsgemäß ist der Einzelstellplatz Nr. 250 in der gegenständigen Tiefgaragenanlage zu bewerten. Für die Wertermittlung sind daher die Verkaufspreise von Tiefgaragenstellplätze im Zweiterwerb heranzuziehen. In der Regel werden Pkw-Stellplätze zusammen mit Wohnungs- bzw. Teileigentum veräußert, sodass meist nur eine geringe Anzahl an Preisen aus gesonderten Einzelverkäufen ermittelt werden kann. Der Gutachterausschusses hat aus seiner Kaufpreissammlung die nachfolgenden 3 Verkaufspreise, die bei Wiederverkäufen in vergleichbaren Lagen erzielt wurden, der Unterzeichnerin übermittelt:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	Baujahr	Garagentyp	Vermietung	Wohnlage	Kaufpreis €
1	2 / 2023	2008	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	20.000
2	6 / 2020	2005	TG-Stellplatz	nein	durchschnittlich	22.000
3	1 / 2020	2007	TG-Stellplatz	nein	gut	20.000

Auswertung der Vergleichspreise:

- Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Tiefgaragen-Einzelstellplätze.
- Die Objekte liegen in der Messestadt Riem.
- Die Vergleichsobjekte stammen aus dem Verkaufszeitraum Januar 2020 bis Februar 2023.
- Die Stellplätze sind nicht vermietet.
- Die Vergleichsobjekte wurden zwischen 2005 und 2008 errichtet.

5.4.2 Indirekter Preisvergleich - Immobilienmarktbericht

Im Jahresbericht 2023 des Gutachterausschusses der LH München sind Wiederverkaufspreise von Tiefgaragen-Einzelstellplätzen der Baujahre 2000 - 2009 für das gesamte Stadtgebiet, durchschnittliche und gute Wohnlage, angegeben. Sie lauten wie folgt:

Tiefgaragen-Einzelstellplatz	Ø Kaufpreis pro Stellplatz	27.000 €
	Preisspanne	12.000 – 40.000 €

5.4.3 Ableitung des Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

- durchschnittliche Wohnlage
- kein Parklizenzengebiet
- gutes Stellplatzangebot in der Umgebung
- Größe der Tiefgaragenanlage
- baujahresüblicher Erhaltungszustand der Tiefgaragenanlage
- gute Befahrbarkeit des Stellplatzes
- Stellplatzgröße mit einer für die Bauzeit üblichen Abmessung

Vergleichspreis Tiefgaragenstellplatz Nr. 250 = **20.000 €**

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 die Miteigentumsanteile an dem Grundstück, Flst. 1408/243 – Mutter-Teresa-Str. 24, 26, Heinrich-Böll-Str. 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74 in 81829 München wie folgt begutachtet:

- 1) 15,20/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung und Keller Nr. 42

mit **615.000, - €**

(in Worten: sechshundertfünfzehntausend Euro)

- 2) 0,70/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Tiefgaragenstellplatz Nr. 250

mit **20.000, - €**

(in Worten: zwanzigtausend Euro)

München, den 4. September 2024

Barbara Kuntz

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
EFH	Einfamilienhaus
EG	Erdgeschoss
ETW	Eigentumswohnung
GF	Geschossfläche
GFZ	Geschossflächenzahl
GND	Gesamtnutzungsdauer
KP	Kaufpreis
LH	Landeshauptstadt
LL	Luftlinie
LZ	Liegenschaftszinssatz
MEA	Miteigentumsanteil
NF	Nutzfläche
NHK	Normalherstellungskosten
OG	Obergeschoss
REH	Reihenendhaus
Rgb.	Rückgebäude
RMH	Reihenmittelhaus
RND	Restnutzungsdauer
SE	Sondereigentum
SNR	Sondernutzungsrecht
SW-RL	Sachwertrichtlinie
Vgb.	Vordergebäude
ImmoWertV	Wertermittlungsverordnung
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WF	Wohnfläche

8 Verzeichnis der Anlagen

Anlage 1: Umgebungsplan München

Anlage 2: Stadtplanauszug von München

Anlage 3: Lageplan M 1:1000

Anlage 4: Haus 6 und 7 - Grundriss 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, o. M.

Anlage 5: Grundriss Wohnung Nr. 42, o. M.

Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 42 und TG-Stellplatz Nr. 250, o. M.

Anlage 7: Schnitt, o. M.

Anlage 8: Fotodokumentation

digitale Fassung für das Amtsgericht München - reduzierte Druckqualität

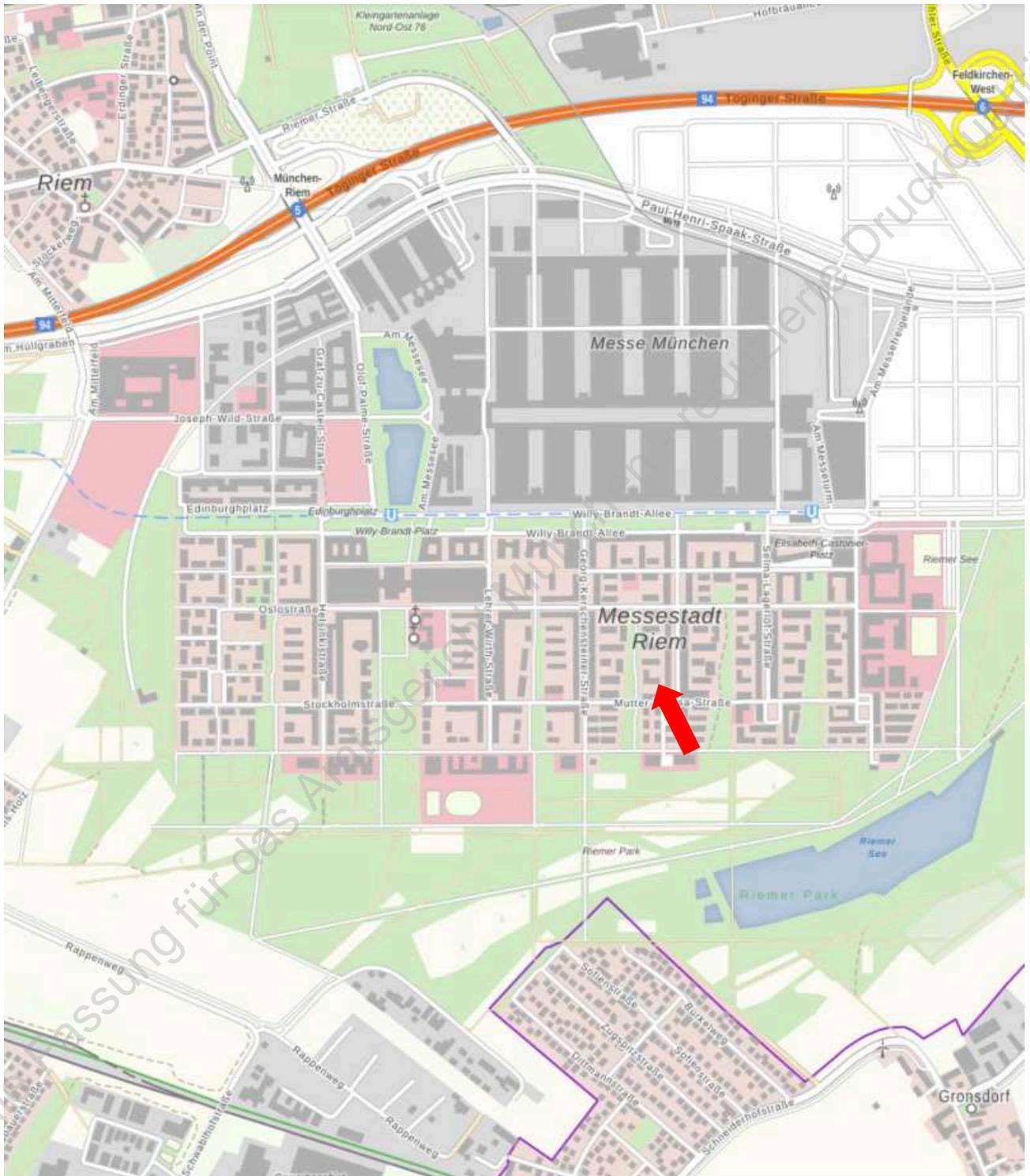
Anlage 1: Umgebungsplan München

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



Anlage 2: Stadtplanauszug von München

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

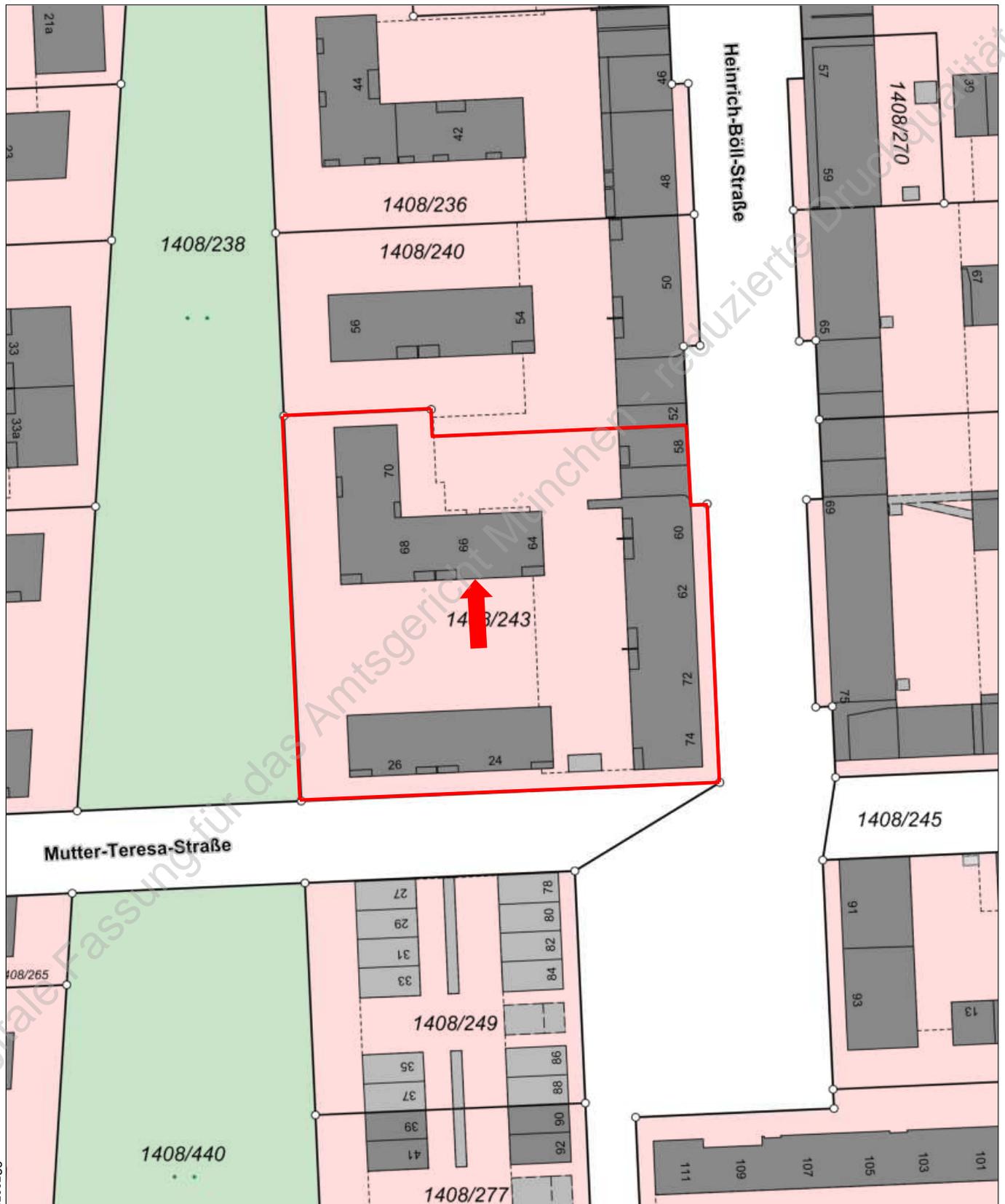


Anlage 3: Lageplan, M:1000

Flurstück: 1408/243
Gemarkung: Trudering

Gemeinde: Landeshauptstadt München
Landkreis: Kreisfreie Stadt
Bezirk: Oberbayern

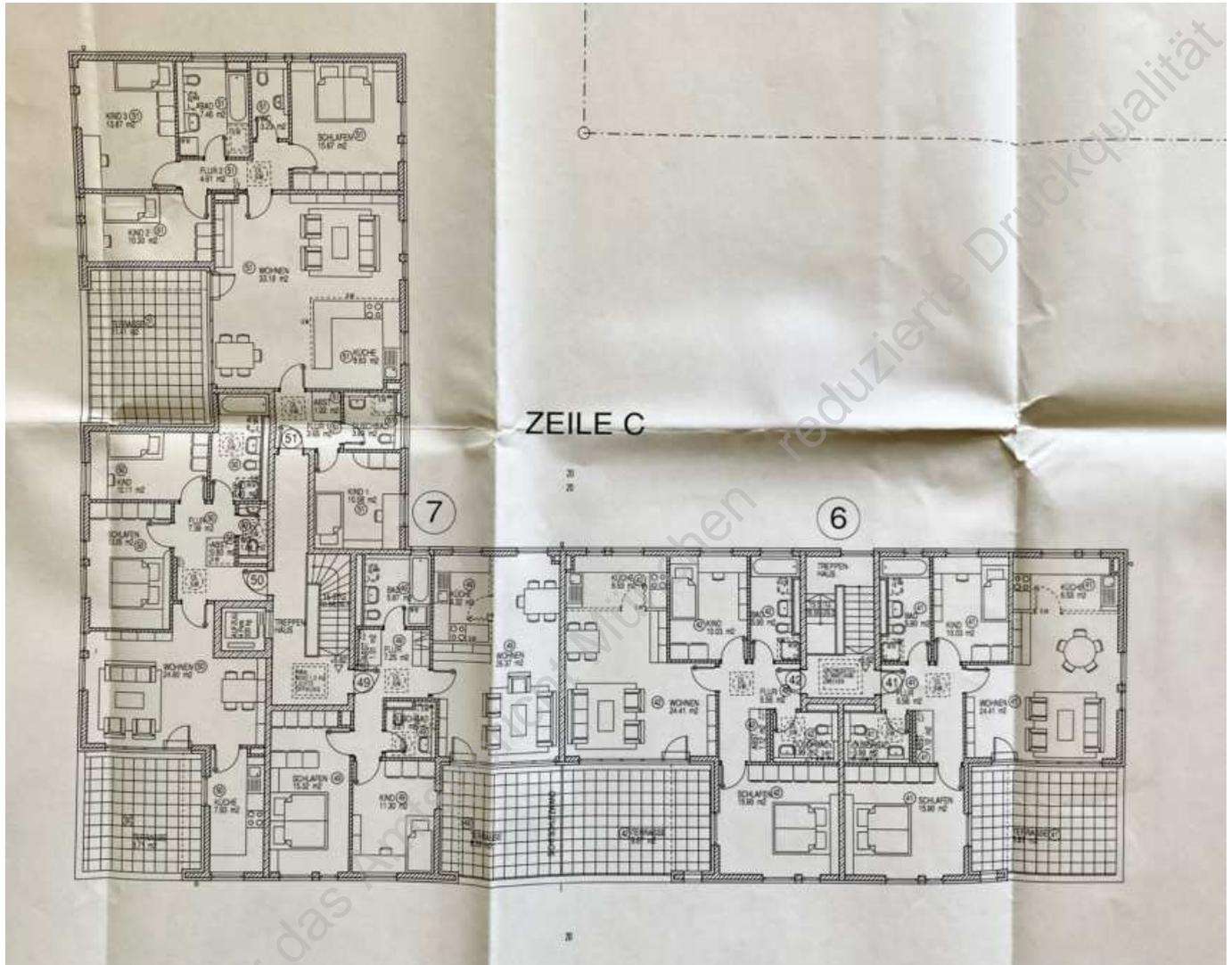
5334372



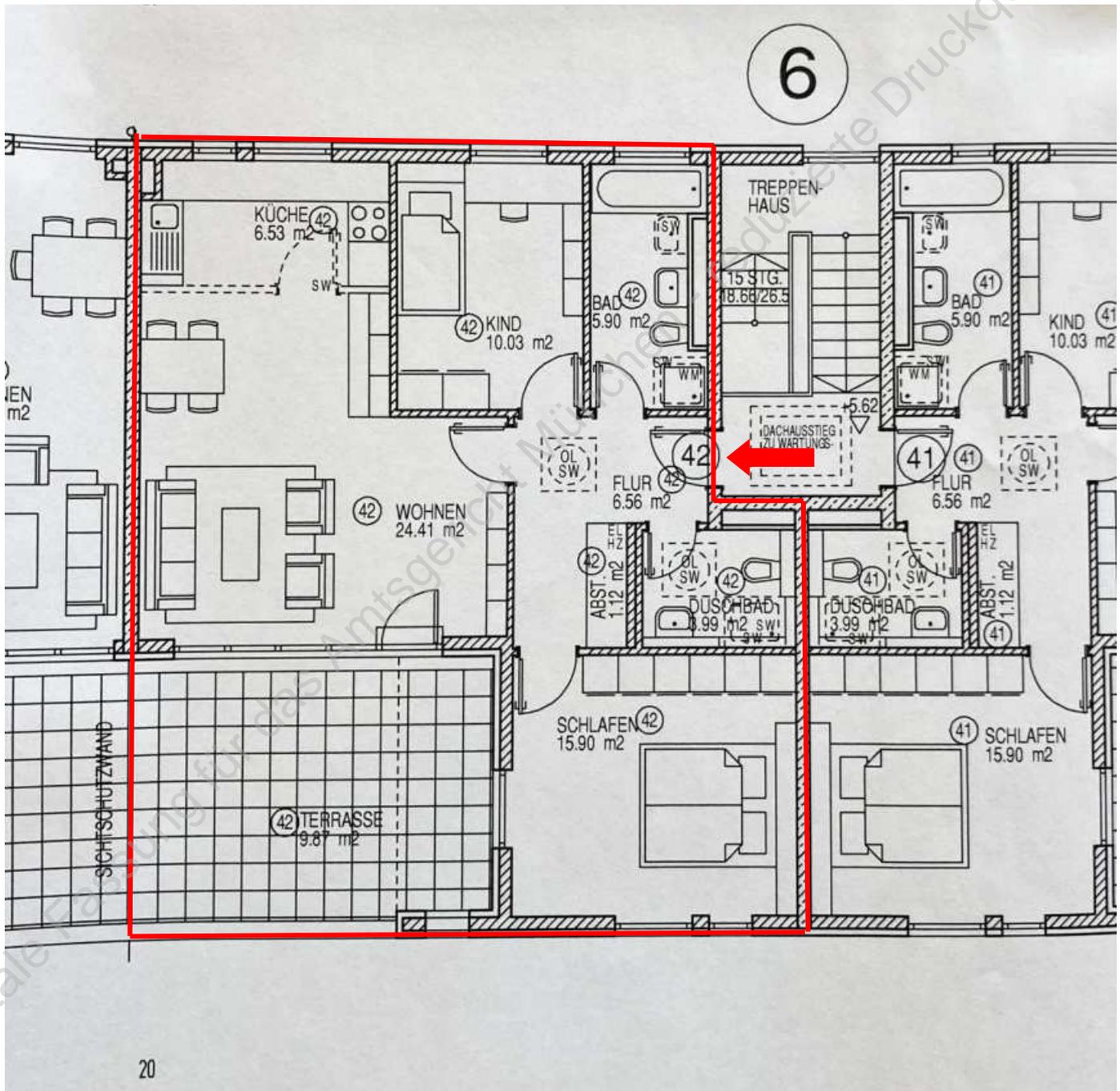
5334152

Maßstab 1:1000 0 10 20 30 Meter

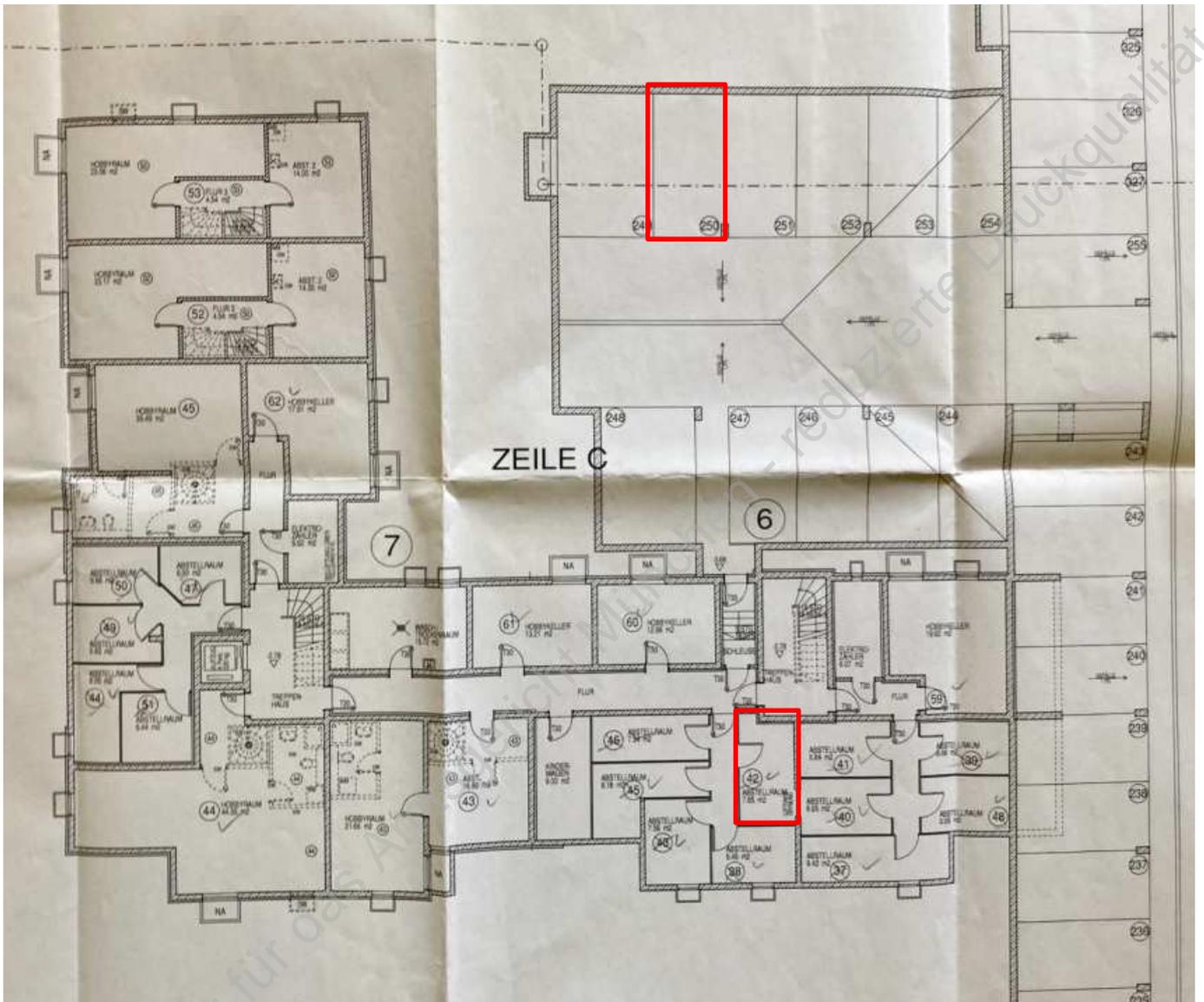
Anlage 4: Haus 6 und 7 - Grundriss 2. Obergeschoss/Dachgeschoss, o. M.



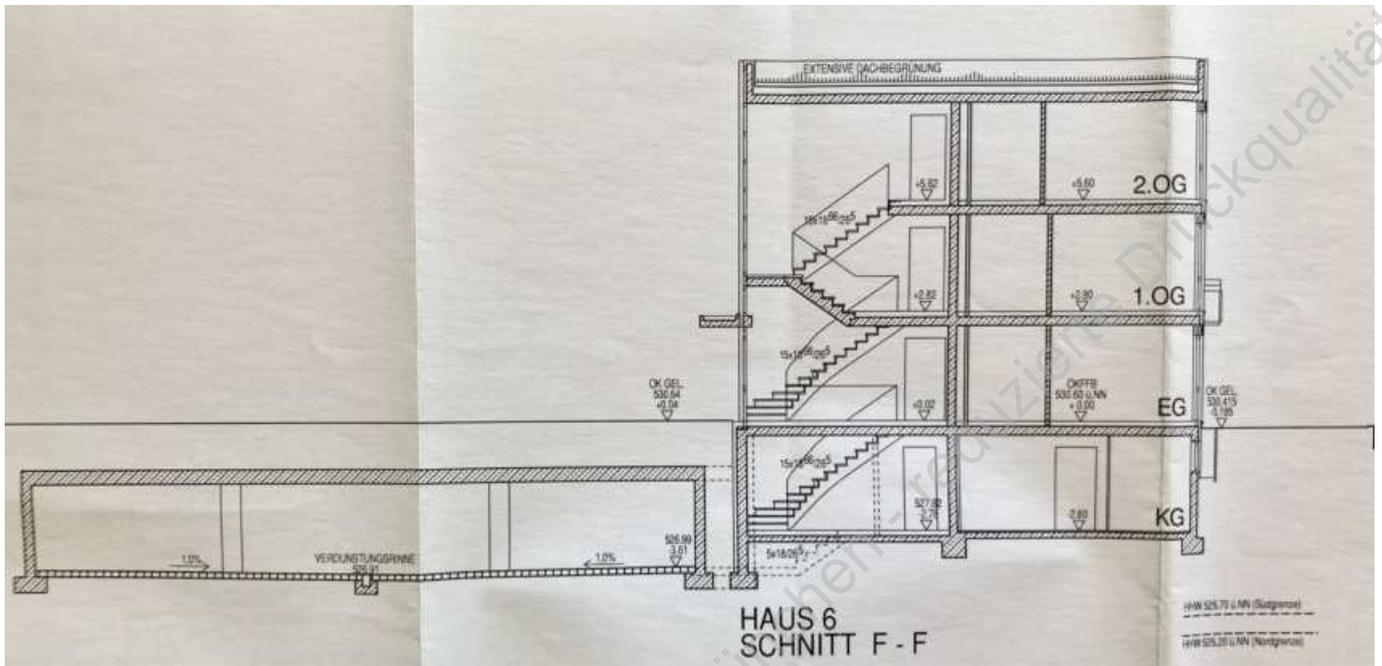
Anlage 5: Grundriss Wohnung Nr. 42, o. M.



Anlage 6: Grundriss Untergeschoss mit Kellerabteil Nr. 42 und TG-Stellplatz Nr. 250, o. M.



Anlage 7: Schnitt, o. M.



Anlage 8: Fotodokumentation



Foto 1: Blick von der Südosten zur Wohnung Nr. 42



Foto 2: Südansicht Wohnung Nr. 42



Foto 3: Zugang zum Hauseingang an der Nordseite



Foto 4: Nordansicht Wohnung Nr. 64



Foto 5: Gemeinschaftsfläche, Blick nach Westen



Foto 6: Gemeinschaftsfläche, Blick nach Osten



Foto 7: Durchgang von der Heinrich-Böll-Straße zum Innenhof



Foto 8: Tiefgarageneinfahrt



Foto 9: Hauseingang



Foto 10: Eingangsbereich



Foto 11: Aufgang zum 2. Obergeschoss



Foto 12: Eingang Wohnung Nr. 42



Foto 13: Kellerabgang



Foto 14: Zugang zu den Kellerabteilen



Foto 15: Kellerflur



Foto 16: Keller Nr. 42

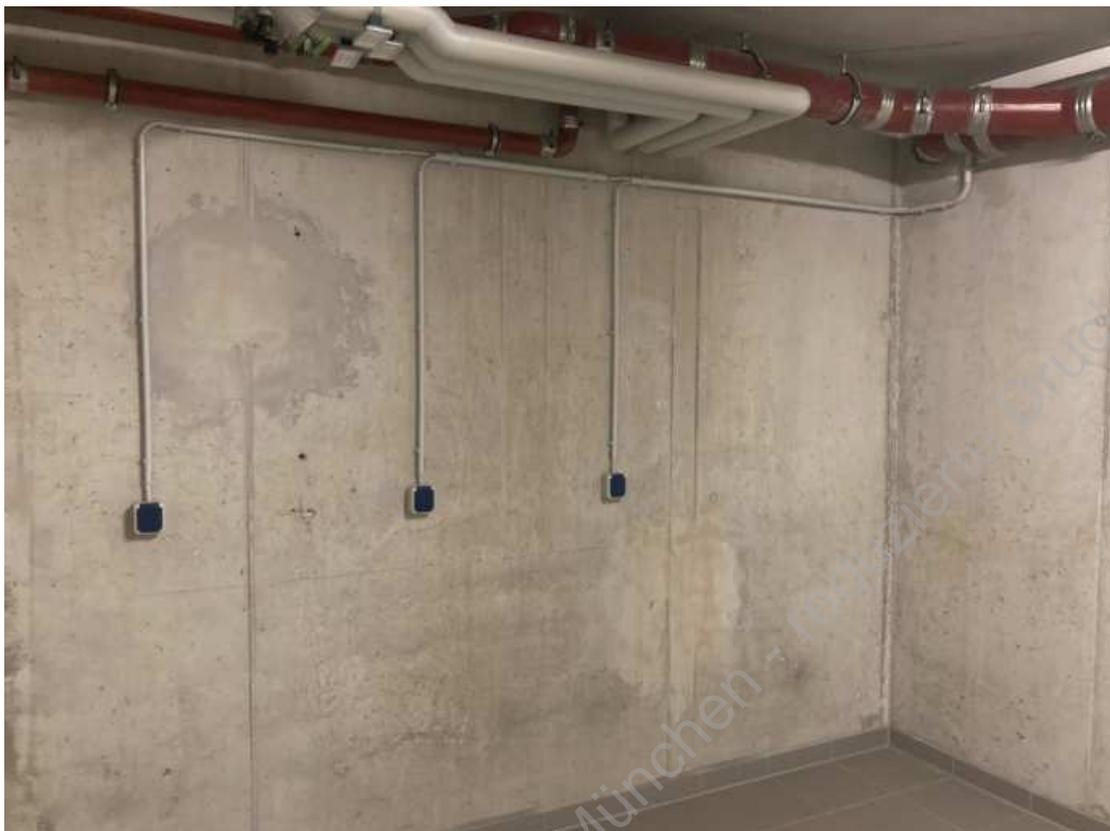


Foto 17: Waschraum



Foto 18: Trockenraum



Foto 19: Zugang zur Tiefgarage

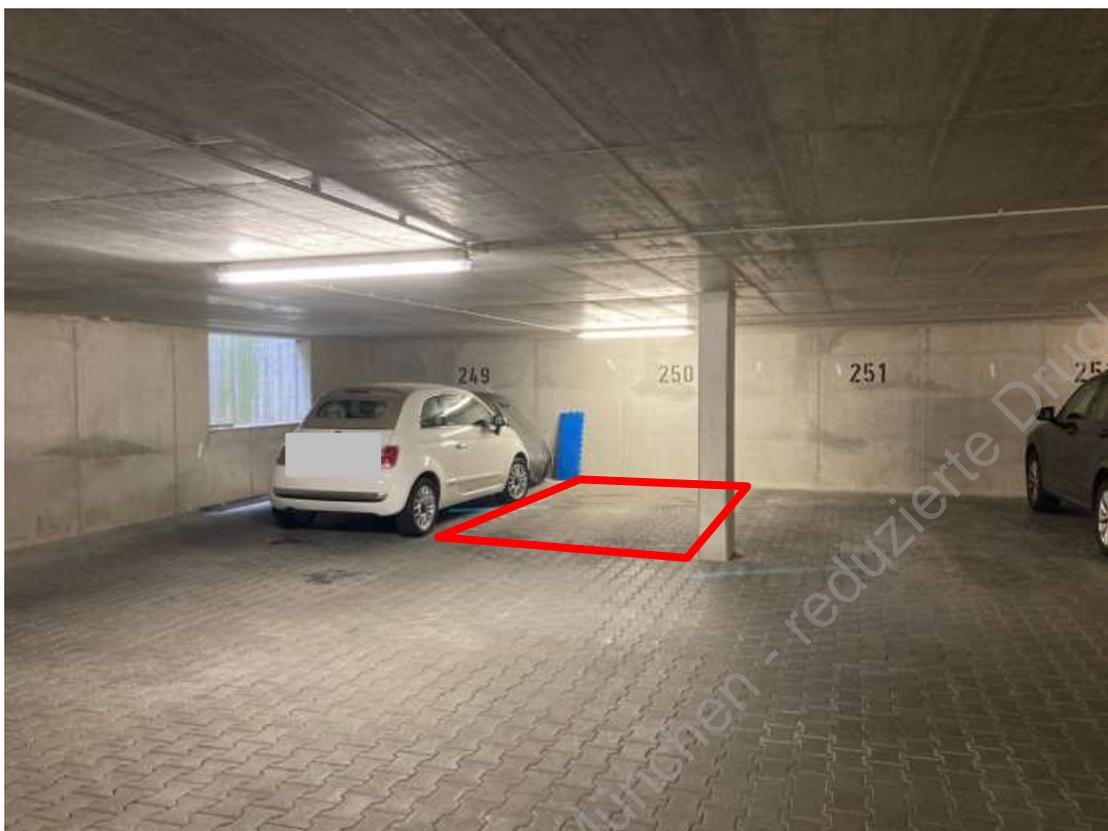


Foto 20: Tiefgarage mit Stellplatz Nr. 250



Foto 21: Zugang zum Untergeschoss von Haus 64 und 66