

GUTACHTEN

über den Verkehrswert (Marktwert) im Sinne des § 194 BauGB

Wohnungseigentum

Ludwig-Krafft-Straße 18, 81371 München

23,20/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Kellerabteil Nr. 5



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1540 K 317/24

Wertermittlungstichtag: 27. Mai 2025

Qualitätstichtag: Qualitätstichtag entspricht Wertermittlungstichtag

Verkehrswert: € 390.000,00 (miet- und lastenfreien Zustand)

Verfasser: Dipl.-Sachverständiger (DIA) Robert Liedtke
Zertifizierter Immobiliengutachter DIAZert (LS) – DIN EN ISO/IEC 17024

Gutachtennummer: GA250256

Ausgefertigt am: 30. November 2025

Ausfertigung: Digitale Fassung mit qualifizierter elektronischer Signatur

1	Vorbemerkung	4
2	Haftung	4
3	Allgemeine Angaben	5
4	Grundstücksbeschreibung	7
4.1	Grundbuchdaten	7
4.2	Standort und Lage	10
4.2.1	Makrolage	10
4.2.2	Mikrolage	11
4.3	Erschließungszustand	12
4.4	Grundstücksgestalt	12
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	12
4.4.2	Altlasten	12
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	13
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	13
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	14
4.5.2	Wohn- und Nutzflächenaufstellung	14
4.5.3	Hausgeld	14
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung	15
4.5.5	Gebäudeversicherung	15
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	16
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	16
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	16
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	16
4.6.4	Sanierungsgebiet	16
4.6.5	Baugenehmigung	17
4.7	Denkmalschutz	17
5	Baubeschreibung	18
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus	18
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 5	19
5.1.2	Energieeffizienz	20
5.2	Besondere Bauteile und Einrichtungen	20
5.3	Zubehör	21
5.4	Instandhaltungsstau	21
5.4.1	Instandhaltungsrücklage	22
6	Beurteilung	22
6.1	Grundrissgestaltung	22
6.2	Belichtung / Belüftung	22
6.3	Bauzustand und Modernisierung	22
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse	23
6.5	Risiken	23
6.6	Marktsituation	23
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	25
8	Vergleichswertverfahren	26
8.1	Vorbemerkung	26
8.2	Vergleichswerte	26
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	29
8.4	Vergleichswertberechnung	29
9	Verkehrswert	30
9.1	Ergebnis	30
9.2	Versicherung und Urheberrecht	31

10	Anlagen zum Gutachten.....	32
10.1	Bilddokumentation	32
10.2	Flurkarte.....	38
10.3	Grundriss Erdgeschoss – Wohnung Nr. 5.....	39
10.4	Ansicht und Schnitt.....	39
10.5	Grundriss Kellergeschoss.....	40
10.6	Auszug aus der Stadtkarte	41
10.7	Auszug aus der Umgebungskarte	42
10.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	43

1 Vorbemerkung

Die Ermittlung des Verkehrswertes basiert auf den Vorschriften der Wertermittlungsverordnung vom 14.07.2021 (ImmoWertV 2021). Feststellungen wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung relevant sind.

Anlässlich des Ortstermins am 27. Mai 2025 war dem unterzeichnenden Sachverständigen eine vollständige Inaugenscheinnahme aller zum Bewertungsobjekt gehörenden Räumlichkeiten möglich, sodass er sichere Feststellungen bzw. Annahmen über die Beschaffenheit des Bewertungsobjektes treffen kann. Für die nicht besichtigten oder nicht zugänglich gemachten Bereiche des Gemeinschaftseigentums wird unterstellt, dass der während der Besichtigung gewonnene Eindruck auf diese Bereiche übertragbar ist und Mängel- und Schadensfreiheit besteht. Die folgende Wertermittlung basiert auf den in den tatsächlich besichtigten Bereichen gemachten Feststellungen, den Angaben des auftraggebenden Gerichts sowie der gegebenen rechtlichen und wirtschaftlichen Situation.

Dieses Gutachten wurde im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erstellt und soll auch nur hierfür Verwendung finden. Grundsätzlich kann der ermittelte Verkehrswert von dem zu erzielenden Preis bei einem freihändigen Verkauf erheblich abweichen, da bei dieser Wertermittlung von einem miet- und lastenfreien Zustand ausgegangen wird. Eventuell bestehende Mietverhältnisse, Kosten, die mit der Räumung der Wohnung zusammenhängen, oder auch Lasten und Beschränkungen in Abteilung II des Grundbuchs werden bei dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

2 Haftung

Die vorliegende Bewertung ist kein Bausubstanzgutachten. Eine Untersuchung der baulichen Anlagen bezüglich der Standsicherheit, Brand-, Schall- und Wärmeschutzes, Lochfraßkorrosion, Befalls durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, gesundheitsschädlicher Materialien (z. B. Asbest) oder sonstiger Schadstoffe wird im Rahmen des Bewertungsauftrages nicht vorgenommen. Besondere Untersuchungen hinsichtlich versteckter Mängel sowie nicht oder schwer zugänglicher Bauteile sind nicht erfolgt. Dies gilt entsprechend auch für verdeckte oder nicht erkannte Bauschäden und Baumängel, insbesondere am Holz, am Dach, am Kellermauerwerk einschließlich der Fundamente und Absperrung sowie an Installationen jeder Art. Eine Haftung für deren Nichterkennung ist ausgeschlossen.

Urheberschutz, alle Rechte vorbehalten.

3 Allgemeine Angaben

Auftraggebende	Amtsgericht München Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen gemäß Beweisbeschluss vom 26.11.2024 Aktenzeichen: 1540 K 317/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Vorbereitung des Versteigerungstermins
Wertermittlungstichtag	27. Mai 2025
Qualitätsstichtag	27. Mai 2025
Gegenstand der Bewertung	Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einer im Jahr 1986 fertiggestellten Wohnanlage. Die Wohnanlage ist unterkellert und umfasst fünf Häuser mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss. In der Wohnanlage befinden sich insgesamt 34 Wohneinheiten und 40 Tiefgaragenstellplätze. <u>Wohnung Nr. 5:</u> Bewertungsgegenstand ist die Wohnung Nr. 5 im Erdgeschoss rechts des Hauses Ludwig-Krafft-Straße 18 (Haus 3), laut vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Diele und Bad. Zur Wohnung gehört das mit Nr. 5 bezeichnete Kellerabteil.
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 58,4 m ² Wohnfläche rd. 10,2 m ² Fläche Zuhörerraum (Kellerabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 27. Mai 2025 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend - für den Sachverständigen: der Unterzeichner - für die Verfahrensbeteiligten: kein Teilnehmer - sonstige Beteiligte: Mutter der Antragstellerin und Antragsgegnerin Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigelegt.
Zwangsverwaltung	Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 04.09.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigung samt Tekturplan zum Neubau einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage, Plan-Nummern 84/00483/3 und 84/08491/1, genehmigt am 20.12.1984;
- Baugenehmigung samt Tekturplan zum Neubau einer Eigentumswohnanlage mit Tiefgarage, Plan-Nummern 83/01961/3 und 83/01963/7 genehmigt am 06.07.1984;
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 20.09.1982;
- Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 20.09.1982;

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 19.03.1985 -URNr. A 0837/1985
- Aufteilungsplan Nr. 006367 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 21.02.1985
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 21.02.1985
- Bewilligungsurkunden zu diversen Dienstbarkeiten und Reallast;

Gutachterausschuss:

- Auskunft aus der Kaufpreissammlung (Vergleichswerte)
- Jahresmarktbericht 2024 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München;
- Frühjahrs- und Halbjahresreport 2025 des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München;

WEG-Verwaltung:

- Jahresabrechnung 2024
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023, 2024, 2025
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2025
- Verwaltervertrag vom 10.04.2010
- Energieausweis vom 14.03.2018

Sonstiges:

- Flurkarte im Maßstab 1:1000 (BayernAtlas)
- Straßen- und Umgebungskarten
- Auskunft zum Denkmalschutz
- SWM-Planauskunft
- Bauplanungsrechtliche Situation (GeoPortal Bayern)
- Auskunft Erhaltungssatzungsgebiet (GeoPortal Bayern)
- Auskunft Sanierungsgebiet (GeoPortal Bayern)

4 Grundstücksbeschreibung

4.1 Grundbuchdaten

Hinweis: Hilfegebende, nicht in den Grundbüchern eingetragene Kennzeichnungen des Sachverständigen, sind *kursiv* geschrieben.

Es ist nicht Gegenstand der Wertermittlung, wertrelevante Lasten und Beschränkungen, die in Abteilung II des Grundbuches eingetragen sind, bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Amtsgericht

München

Grundbuch von

Untersending

Gemarkung

München, Sektion 6

Blatt

26375

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	10834/103	Ludwig-Krafft-Straße 12, 14, 16, 18, 20, 22, Gebäude- und Freifläche (VN 1627a)	2.725 m ²

Miteigentumsanteil

23,20/1000 Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung mit Kellerabteil Nr. 5.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 2:

Versorgungsleitungsrecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 17.12.1980 – URNr. 8445/Notar Scholz; Gleichrang mit Abt. II/1;

Lfd. Nr. 3:

Reallast – Kinderspielplatz-Unterhaltungs- und Erhaltungsverpflichtung – für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 17.12.1980 und 03.04.1981 – URNr. 8445, 2797/Notar Scholz;

Lfd. Nr. 4:

Abstandsflächenregelung und Baubeschränkung für jeweilige Eigentümer von Flst. 10834/104; gemäß Bewilligung vom 03.12.1984, 13.12.1984, 8.3.1985 – URNr. 2972, 3110, 656 /Notar Dr. Schippel; Gleichrang mit Abt. II/5,6,7;

Lfd. Nr. 5:

Abstandsflächenregelung und Baubeschränkung für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 03.12.1984, 13.12.1984, 8.3.1985 – URNr. 2972, 3110, 656 /Notar Dr. Schippel; Gleichrang mit Abt. II/4,6,7;

Lfd. Nr. 6:

Überbaurecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 10834/104; gemäß Bewilligung vom 03.12.1984, 13.12.1984, 8.3.1985 – URNr. 2972, 3110, 656 /Notar Dr. Schippel; Gleichrang mit Abt. II/4,5,7;

Lfd. Nr. 7:

Überbaurecht für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 3.12.1984, 13.12.1984, 8.3.1985 – URNr. 2972, 3110, 656 /Notar Dr. Schippel; Gleichrang mit Abt. II/4,5,6;

Lfd. Nr. 8:

Gerüstetransportrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 10834/25; gemäß Bewilligung vom 19.03.1985 – URNr. 836/Notar Dr. Asam; Gleichrang mit Abt. II/9, 10, 11, 12, 13;

Lfd. Nr. 9:

Je Gemeinschaftsantennenanschluss- und -mitbenützungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. A) 10834/104, b) /5, c) /44, d) /45, e) /46, f) /47, g) /48, h) /49, i) /50, j) /51, k) /52, l) /53, m) /54, n) /57, o) /58, p) /59, q) /60, r) /61, s) /62, t) /63, u) /64, v) /66, w) /67, x) /68, y) /69, z) /70, aa) /71; je gemäß Bewilligung vom 10.03.1985 – URNr. 836 / Notar Dr. Asam; ge Gleichrang untereinander und Gleichrang mit Abt. II/8, 10, 11, 12, 13;

Lfd. Nr. 10:

Tiefgaragengeh- und Fahrtrecht; befristet; für jeweiligen Eigentümer von Flst. 10834/104; gemäß Bewilligung vom 19.03.1985 URNr. 836 /Notar Dr. Asam; Gleichrang mit Abt. II/8, 9, 11 ,12, 13;

Lfd. Nr. 11:

Tiefgaragengeh- und Fahrtrecht; befristet; für Landeshauptstadt München; gemäß Bewilligung vom 19.03.1985 URNr. 836 /Notar Dr. Asam; Gleichrang mit Abt. II/8, 9, 10 ,12, 13;

Lfd. Nr. 12:

Drainagesystemanschluss- und -mitbenützungsrecht für jeweilige Eigentümer von Flst. 10834/104; gemäß Bewilligung vom 19.03.1985 – URNr. 836 / Notar Dr. Asam; Gleichrang mit Abt. II/8, 9, 10 ,11, 13;

Lfd. Nr. 13:

Reallast (Weggrundstücksunterhaltungsverpflichtung) für eigenheimverein München, Pullacher Platz e.V., München; gemäß Bewilligung vom 19.03.1985 – URNr. 836 / Notar Dr. Asam; Gleichrang mit Abt. II/8, 9, 10, 11, 12;

Lfd. Nr. 15:

Antennenverstärker- und Antennenanlagenrecht sowie Stromzählerrecht für jeweilige Eigentümer von FINr. 10834/44 bis 10834/54, 10834/57 bis 10834/64 und 10834/66 bis 10834/71; gemäß Bewilligung vom 17.07.1986 – URNr. 1889/Notar Dr. Asam;

Die unter den lfd. Nummern 1 bis 13 und 15 eingetragenen Rechte und Beschränkungen wurden bei allen Einheiten in der Wohnanlage gleichlautend eingetragen und lasten am ganzen Grundstück. Sie stellen keine außergewöhnliche Belastung für das zu bewertende Objekt dar. Ein Werteinfluss konnte nicht festgestellt werden. Somit haben diese Rechte auch keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Lfd. Nr. 18:

Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht München, AZ. 1540 K 317/2024); eingetragen am 04.09.2024.

Lasten Abteilung III

Die hier eingetragenen Verbindlichkeiten werden üblicherweise beim Verkauf gelöscht oder durch die Reduzierung des Kaufpreises ausgeglichen, bzw. bei der Beleihung berücksichtigt. Sie beeinflussen also nur den Barpreis und nicht den Verkehrswert und bleiben daher bei dieser Wertermittlung unbeachtet.

Grundbuchausdruck vom

04.09.2024

4.2 Standort und Lage

4.2.1 Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit rund 1,53 Millionen Einwohnern die größte Stadt Bayerns und die drittgrößte Stadt Deutschlands. Im Großraum München, der sich aus der Kernstadt München und acht Landkreisen zusammensetzt, leben mehr als 2,7 Millionen Menschen. München ist eine kreisfreie Stadt und zudem Sitz des Landratsamts München sowie der Bezirksregierung von Oberbayern. Die Stadt ist außerdem Zentrum der Planungsregion München und der Europäischen Metropolregion München.

Die Einwohnerzahl ist seit Jahren stetig gestiegen, was insbesondere am überdurchschnittlichen Wirtschaftswachstum der Stadt, der sehr geringen Arbeitslosenquote von 3,4 %¹ (Stand 04/2025), aber auch der Attraktivität der Stadt liegt. Den jüngsten Prognosen zufolge wird die Bevölkerungszahl bis 2035 auf 1,85 Millionen ansteigen. München hat ein sehr großes kulturelles Angebot und zeichnet sich besonders durch das große Freizeitangebot, speziell im Umland aus. Das Durchschnittseinkommen in der Stadt ist als sehr hoch anzusehen, genauso jedoch auch die Lebenshaltungs- wie auch Mietkosten.

Die Stadt ist hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden. Zahlreiche Autobahnen sowie regionale, nationale und internationale Zugverbindungen sorgen für eine sehr gute Erreichbarkeit. Außerdem ist die Stadt über den internationalen Flughafen in Freising zu erreichen, welcher als einer der modernsten Airports Europas gilt.

München hat eine außerordentlich gute und vielfältige Wirtschaftsstruktur, in der zukunftssträchtige Branchen wie IT, Medien, Biotechnologie und Finanzwirtschaft besonders stark sind. Insgesamt haben rund 96.000 Unternehmen in München ihren Firmensitz. Aber auch der Tourismus, Fahrzeug- und Maschinenbau sowie die Elektro- wie auch die Unterhaltungsindustrie sind ein wichtiger Wirtschaftszweig. Nach London und Paris steht München im Fokus von Investoren und Entwicklern. Samt Umland ist die bayerische Landeshauptstadt der drittgrößte Bürostandort Europas mit über 22,5 Millionen Quadratmetern Büroflächenbestand.

Mit mittlerweile rund 148.000 Studierenden ist München der zweitgrößte Hochschulstandort und eine der bedeutendsten Wissenschaftsstädte Deutschlands mit zwei renommierten Universitäten und rund einem Dutzend weiterer namhafter Institutionen im Hochschulrang.

Kommunale Kosten:²

Grundsteuer A	535 %
Grundsteuer B	535 %
Gewerbesteuer	490 %

Statistische Infos über München:³

Kaufkraft München in € je Einwohner (2024):	36.461
Kaufkraft Deutschland in € je Einwohner (2024):	27.070
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte (30.06.2024):	970.646
Arbeitslosenquote München (Jahresdurchschnitt 2024):	4,5 %

¹ Bundesagentur für Arbeit - Statistik

² Quelle: www.muenchen.de

³ Quelle: Veröffentlichung des Referates für Arbeit und Wirtschaft, März 2025

4.2.2 Mikrolage

Lage örtlich:

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk Sendling (Stadtteil Sendlinger Feld), etwa drei Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird der Stadtteil vom Dreimühlen- und Schlachthofviertel im Norden, Thalkirchen im Süden und Untersendling im Westen. Die Isar bildet die natürliche Grenze in Richtung Osten zu den Stadtteilen Untergiesing und Siebenbrunn. Die Ludwig-Krafft-Straße ist eine Stichstraße und mündet in Richtung Süden in den Pullacher Platz. Das Isarufer liegt etwa 500 Meter (Luftlinie), der Tierpark Hellabrunn etwa 1,2 Kilometer und das Kulturzentrum Gasteig HP8 etwa 1,5 Kilometer entfernt.

Verkehrslage:

Die Ludwig-Krafft-Straße ist eine Parallelstraße zur Thalkirchner Straße, die nach Norden fahrend in die Impler- und dann in die Lindwurmstraße übergeht und am Sendlinger Tor in den Altstadtring mündet. Zudem kreuzt die Thalkirchner Straße nach etwa 800 Metern die Brudermühlstraße mit Anschluss an den Mittleren Ring, eine der wichtigsten und meistbefahrenen Verkehrsadern Münchens. Dieser bietet schnelle Anbindung an fast alle Stadteile sowie zu den wichtigsten Autobahnanschlussstellen rund um München.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Die nächste U-Bahn- und Busstation „Brudermühlstraße“ liegt etwa 750 Meter vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Züge der Linien U3 (Fürstenried West – Moosach) und die Busse der Linien 54, 153 X30, X204, N44. In gleicher Entfernung befindet sich in nördlicher Richtung die U-Bahn Haltestelle „Thalkirchen“.

Erreichbarkeit der Einrichtung für den täglichen Bedarf:

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten (Supermarkt, Discounter etc.), Ärzte, Banken und Apotheken befinden sich im nahen fußläufigen Umfeld des Bewertungsobjektes.

Schulen- und Kindergärten:

Es sind zahlreiche Kindergärten und Schulen aller Bildungsstufen in einem Umkreis von zwei Kilometer vorhanden.

Lagebeurteilung:

Das Umfeld wird überwiegend geprägt durch Geschosswohnungsbauten mit Wohnnutzung und Reihenhäusern mit bis zu drei Vollgeschossen. Eine gute Infrastruktur durch öffentliche Verkehrsmittel und schnelle Erreichbarkeit der Autobahnen und des Mittleren Rings sind gegeben. Das Zentrum ist in etwa 10 Minuten mit der U-Bahn zu erreichen. Die Versorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs und Schulen ist als gut zu bezeichnen. Flächen zur Freizeitgestaltung bieten der Flaucher in den südlichen Isarauen und der Sendlinger Park.

Insgesamt handelt es sich, analog zur Einschätzung des Gutachterausschusses der Stadt München, um eine gute Wohnlage.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist gepflastert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig nicht vorhanden. In der Straße befinden sich sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation. Das Grundstück ist an die öffentliche Kanalisation angeschlossen.

Aufgrund der schon vor einigen Jahren durchgeführten Erschließung kann man davon ausgehen, dass für den Grundbesitz etwaige Erschließungsbeiträge für Straßenherstellung und Straßengrunderwerb bereits abgewickelt sind. In Bayern werden gemäß Art. 5 Abs. 1 Satz 3 Kommunalabgabengesetz keine Straßenausbaubeiträge mehr erhoben.

Es wird zum Wertermittlungsstichtag unterstellt, dass sämtliche öffentlich-rechtlichen Abgaben, Beiträge, Gebühren usw., die möglicherweise wertbeeinflussend sein können, erhoben und bezahlt sind. Mithin geht der Sachverständige von einem voll erschlossenen, erschließungsbeitragsfreien Zustand aus.

4.4 Grundstücksgestalt

Es handelt sich um ein unregelmäßig geschnittenes Grundstück, das eine normale Höhenlage zur Straße aufweist. Die Grundstücksbreite entlang der Ludwig-Krafft-Straße beträgt etwa 75 Meter.

Der genaue Zuschnitt des Grundstücks ergibt sich aus der im Anhang beigefügten Flurkarte (Bayern Atlas).

4.4.1 Bodenbeschaffenheit

Baugrunduntersuchungen wurden im Rahmen dieses Gutachtens nicht durchgeführt. Diesbezügliche Untersuchungen können nur von einem Fachgutachter vorgenommen werden.

Da die Auswertung der beschafften Unterlagen und die Erkenntnisse der Ortsbesichtigung jedoch keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein schädlicher Bodenveränderungen erbrachten und auch keine außergewöhnlichen Setzrisse an den baulichen Anlagen festgestellt werden konnten, wird für das Grundstück ein tragfähiger Untergrund von ortsüblicher Beschaffenheit unterstellt.

4.4.2 Altlasten

Vom Sachverständigen wurden im Rahmen der Wertermittlung keine Bodenuntersuchungen durchgeführt und das Grundstück auch nicht weiter nach eventuell vorhandenen Gefährdungen durch Altlasten untersucht.

In der Wertermittlung wird der altlastenfreie Zustand unterstellt.

4.4.3 Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet

Laut dem Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück weder als Hochwassergefahrenfläche eingestuft noch als Überschwemmungsgebiet festgesetzt. Es ist jedoch Teil eines lokalen Geländetiefpunktes mit Geländesenken und einem potenziellen Aufstaubereich.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Sektion 6 (Sendling/Isarvorstadt), Flurstück 10834/103, ist mit einer um das Jahr 1986 errichteten Wohnanlage bebaut. Die Anlage umfasst fünf Häuser und wurde in offener Bauweise, unterkellert, mit drei Vollgeschossen und einem Dachspeicher (nicht ausgebaut), errichtet. In der Wohnanlage befinden sich insgesamt 34 Wohneinheiten und 40 Tiefgaragenstellplätze im Teileigentum.

Der Hauseingang des Gebäudes Ludwig-Krafft-Straße 18 (Haus 3), in dem sich die hier zu bewertende Einheit befindet, liegt auf der Rückseite des Gebäudes (Ostseite) und ist über einen Gehweg von der Straße aus zugänglich. Die Entfernung zwischen Straße und Hauseingang beträgt etwa 30 Meter. Die Wohnung Nr. 5 liegt im Erdgeschoss und ist nach Westen zum Wendekreis der Ludwig-Kraft-Straße/Josef-Lutz-Weg und nach Osten zum Gehweg orientiert. Zur Wohnung gelangt man über das Treppenhaus. Eine Aufzugsanlage ist nicht vorhanden. Im Erdgeschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – zwei Wohnungen.

Betritt man die Wohnung, gelangt man zunächst in eine Diele. Von hier aus sind alle Räume der Wohnung bis auf die Küche zugänglich. Der Grundriss wurde im Bereich der Küche verändert. Die Türöffnung zwischen Diele und Küche wurde geschlossen und durch einen kleinen Einbauschränk ergänzt. Das Schlafzimmer zeigt nach Osten zum Gehweg der Wohnanlage. Dabei liegt das Fenster des Schlafzimmers unmittelbar neben dem Hauseingang. Nach Westen zum Wendehammer orientiert sind das Wohnzimmer, die Küche und der Balkon. Küche und Wohnzimmer sind durch einen Durchbruch miteinander verbunden. Das Badezimmer und die Diele sind innenliegend und müssen daher künstlich beleuchtet werden.

Im Kellergeschoss befinden sich neben den Hausanschluss- und Hausmeisterräumen auch die zu den Wohnungen gehörende Kellerräume sowie die Schleuse zur Tiefgarage. Der gemeinschaftliche Wasch- und Trockenraum sowie der Fahrrad- und Kinderwagenraum befinden sich im Kellergeschoss der Häuser 1 und 2, die im Kellergeschoss miteinander verbunden sind. Das zur Wohnung gehörende Kellerabteil Nr. 5 liegt im Keller von Haus 2 hat eine Größe von rund 10 m². Die Trennwände sind massiv ausgeführt und die Zugangstür besteht aus einer blickdichten Stahltür.

Befahren wird die Tiefgarage vom Pullacher Platz über eine Rampe mit automatischem Schwenktor.

Der genaue Zuschnitt der Wohnung Nr. 5 samt Abstellraum im Kellergeschoss sind den im Anhang beigefügten Aufteilungsplänen zu entnehmen.

⁴ Quelle: Umweltatlas Naturgefahren / www.umweltatlas.bayern.de

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Das Sondereigentum Nr. 5 war zum Wertermittlungsstichtag leerstehend. Mietverhältnisse bestanden nach Angaben der Verfahrensbeteiligten nicht.

4.5.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden dem vorliegenden Tekturplan (Plan Nr. 08489/3 und 08491/1, genehmigt am 20.12.1984) entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Anhand einiger vor Ort genommenen Kontrollmaße wurden die Unterlagen auf Plausibilität hin überprüft und keine nennenswerten Abweichungen festgestellt. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Rohbaumaße, von denen noch ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen werden muss. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

Vom Unterzeichner wird ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Flächen-, Maß- und Nutzungsangaben übernommen. Die ermittelten Größen sind nur für diese Wertermittlung zu verwenden.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 5	Diele	ca. 4,37 m ²		
	Abstellfläche (Diele)	ca. 0,80 m ²		
	Bad	ca. 4,63 m ²		
	Schlafen	ca. 14,33 m ²		
	Kochen	ca. 6,24 m ²		
	Essen	ca. 5,65 m ²		
	Wohnen	ca. 22,16 m ²		
Zwischensumme				ca. 58,18 m ²
abzügl. Putz			3 %	ca. 1,75 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 56,43 m ²
zzgl. Balkon / Loggia		ca. 4,00 m ²	1/2	ca. 2,00 m ²
Wohnfläche				ca. 58,43 m²
				rd. 58,40 m²
Zubehörraum	Kellerraum Nr. 5	ca. 10,17 m ²		rd. 10,20 m²

Der vorliegenden Teilungserklärung vom 19.03.1985 ist auf Seite 23 zu entnehmen, dass die Wohnung Nr. 5 eine Wohnfläche von 58,34 m² aufweist. In der nachfolgenden Wertermittlung wird eine **Wohnfläche** nach Tekturplan von rund **58,4 m²** angenommen.

4.5.3 Hausgeld

Dem Unterzeichner lag der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Die Jahreswohnlust beläuft sich demnach für die Wohnung Nr. 5 auf 3.390,48 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 283,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.721,63 Euro. Von der Jahreswohnlust werden 1.208,33 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum erfolgte mit Bewilligungsurkunde vom 19.03.1985 -URNr. A 0837/1985. Gemäß der vorliegenden Gemeinschaftsordnung wurden folgende Bestimmungen getroffen. Der nachfolgende Text gibt lediglich einen Auszug wieder.

- Stimmrecht richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile;
- Die Betriebskosten sowie die durch den Betrieb der Waschküche und der Trockenräume anfallenden Kosten sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Miteigentumsanteile zu tragen;
- Wohnungs- und Teileigentümer tragen sämtliche Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungsrücklage entsprechend der Größe ihrer Miteigentumsanteile;
- Betriebskosten für die Tiefgarage sind gesondert zu erfassen und werden auf die Teileigentümer nach der Anzahl der vorhandenen Stellplätze (40) umgelegt;
- Kosten für Wärme und Warmwasser werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der beheizten Wohnfläche verteilt;
- Nach einer völligen oder teilweisen Zerstörung sind die Gebäude wieder herzustellen, wie sie vor Eintritt des Schadens bestanden haben. Eine abweichende Regelung kann von den Wohnungs- und Teileigentümern mit 2/3 Mehrheit nur dann beschlossen werden, wenn die Zahlungen des Versicherers oder der Schadensersatzpflichtigen die Kosten der Wiederherstellung nicht voll decken.
- Die Wohnungen dienen ausschließlich zu Wohnzwecken. Die Ausübung eines Berufs oder Gewerbes darf hierin nur gestattet werden, wenn dadurch die übrigen Wohnungseigentümer nicht gestört werden und die Tätigkeit den Charakter der Gebäude als Wohnhäuser nicht beeinträchtigt. Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters befugt.

Sondernutzungsrecht:

- Sondernutzungsrechte wurden der Sondereigentumseinheit Nr. 5 nicht eingeräumt.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde von der Landeshauptstadt München am 21.02.1985 erteilt.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Für das Gebäude besteht eine Wohngebäudeversicherung bei der Versicherungskammer Bayern.

4.6 Rechtliche Gegebenheiten

4.6.1 Bauplanungsrechtliche Situation

Nach Auskunft des Referats für Stadtplanung und Bauordnung (Lokalbaukommission / Beratungszentrum) der Stadt München befindet sich das Bewertungsgrundstück im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 1271 „Pullacher Platz (nördlich) zwischen Thalkirchner Straße und Grünfläche Neuhoferer Schuttkippe“ vom 12.03.1980 (Datum des Inkrafttretens).

Folgende Festsetzungen sind dem Bebauungsplan für das Grundstück (Wohngebiet WR₇) zu entnehmen:

- Reines Wohngebiet (WR)⁵, Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Baunutzungsverordnung werden nicht zugelassen;
- Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze IV;
- Grundflächenzahl 0,40;
- Geschossflächenzahl als Höchstgrenze 0,95;
- Dachform als Satteldach festgesetzt;
- Baugrenzen sind festgesetzt;
- Geschlossene Bauweise ist festgesetzt;

Weitere Festsetzungen sind dem Bebauungsplan bei der Lokalbaukommission oder im Internet⁶ zu entnehmen.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁷ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht im Geltungsbereich eines Erhaltungssatzungsgebiets.⁸

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁹

⁵ Reine Wohngebiete (WR), § 3 BauNVO, dienen dem Wohnen. (2) Zulässig sind Wohngebäude. (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden: 1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke. (4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

⁶ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁷ Baureifes Land vgl. § 3 Abs. 4 ImmoWertV 2021

⁸ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁹ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

4.6.5 Baugenehmigung

Behördliche Beschränkungen oder Beanstandungen konnten aus der Bauakte nicht recherchiert werden. Im Zuge der Bauakteneinsicht bei der Lokalbaukommission konnten folgende Genehmigungsbescheide und Eingabe-/Tekturpläne der Bauakte entnommen werden:

- Baugenehmigungsbescheid zur 3. Tektur vom 20.12.1984 samt Tekturplan-Nr. 08489/3 und 08491/1;
- Baugenehmigungsbescheid zur Tektur vom 06.07.1984 samt Tekturplan-Nr. 01961/3 und 01963/7;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne (Nr. 85/06367) wurden der Teilungserklärung beim Grundbuchamt in München entnommen. Die vorliegenden Pläne konnten vom Unterzeichner nur in den besichtigten Bereichen des Sonder- und Gemeinschaftseigentums mit den vorgefundenen Räumlichkeiten verglichen werden. In diesen Bereichen wurden keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt.

4.7 Denkmalschutz

Die Eintragung in die Denkmalschutzliste stellt eine zulässige öffentlich-rechtliche Beschränkung des Grundeigentums dar. Diese Beschränkung zählt zu den faktischen Eigenschaften und rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken, die den Verkehrswert gemäß § 194 BauGB beeinflussen können. Besonders wird der Wert durch ein Instandsetzungs- und Instandhaltungsgebot sowie ein Abbruchverbot wesentlich beeinflusst. Der Denkmalschutz kann sich insbesondere auf den Bodenwert, den Wert der baulichen Anlagen und den Wert der sonstigen Anlagen auswirken.

Laut Fachinformationssystem des Bayrischen Landesamts für Denkmalpflege¹⁰ handelt es sich bei den aufstehenden Gebäuden um keine Einzeldenkmäler. Das Grundstück ist nicht als Bodendenkmal gelistet und liegt nicht im Geltungsbereich eines Ensembles.

¹⁰ Quelle: www.blfd.bayern.de

5 Baubeschreibung

Der Wertermittlung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Angaben der Baubeschreibung beziehen sich auf dominierende Ausstattungen und Ausführungen, die in Teilbereichen abweichen können. Die Gebäudebeschreibungen basieren auf den im Rahmen der Ortsbesichtigung erhobenen Daten sowie auf der vorliegenden Baubeschreibung zum Bauantrag vom 22. September 1982 und zur Teilungserklärung vom 19. März 1985.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage als Teil einer Wohnanlage
Geschosse	Unterkellert, 3 Vollgeschosse, Dachspeicher
Baujahr	1986
Konstruktionsart	Massivbauweise
Keller	Kellerumfassungs- und Zwischenwände in Stamp- bzw. Stahlbeton, 24 cm stark
Decken	Stahlbetonmassivplatten
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, ca. 24,0 cm stark, soweit statisch erforderlich, Teilbereiche in Stahlbeton
Fassade	Kunstharzputz auf Wärmedämmplatten mit hellem Anstrich
Innenwände	Zwischenwände aus Ziegelmauerwerk, 24 cm stark
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl als Mansarddach ausgeführt, in Teilbereichen Stahlbeton, mit Betonsteindeckung
Hauseingang / Treppenhaus	· Hauseingangstür als Holzrahmentür mit Glaseinsatz und festverglasten Seitenteil; · Klingeltableau im Seitenelement; · Wohnungsbriefkästen im Erdgeschoss; · Eingangsbereich sowie die Treppenhausflure sind mit Natursteinplatten belegt; · Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste mit Natursteinbelag, Treppengeländer als Stahlstabgeländer mit Stahl-Handlauf in Weiß;
Wohnungseingangstür	Glatte Türblatt mit Echtholz furnier, Zylinderschloss, Türspion und Holzzarge

Personenaufzug	Ein Aufzug ist nicht vorhanden.
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und zur Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Zentralheizung (Einbaujahr 2010 laut Energieausweis). Die einzelnen Räume werden über Rippenheizkörper mit Thermostatventile beheizt. Im Bad wurde ein Handtuchheizkörper verbaut.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 5

Fenster	· Holzfenster mit Isolierverglasung aus dem Erbauungsjahr mit verdecktem Dreh- bzw. Drehkipp- oder Kippbeschlag an Fenstern und Fenstertüren; · Außenrollläden aus Kunststoff sind vorhanden;
Bodenbeläge	Laminat: Wohnraum, Diele, Schlafzimmer, Essbereich, Küche Fliesen: Bad
Wandgestaltung	· Wandputz mit weißem Anstrich; · Bad raumhoch weiß mit gefliest;
Deckengestaltung	Deckenputz mit weißem Anstrich
Innentüren	Profiltüren (weiß lackiert) mit Umfassungszarge, im Bad glattes
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit acht Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist vorhanden. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer eingebauten Badewanne mit Glaspandewand als Duschwannenaufsatz, Waschtisch mit Unterbauschrank und einem Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten. Die Sanitärkeramik ist in Weiß und Manhattan Grau gehalten, die Armaturen sind verchromt. Ein Handtuchheizkörper und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden. Innenliegende Bäder werden gemäß Baubeschreibung mechanisch entlüftet.
Rauchwarnmelder	vorhanden
Loggia	· Fliesenbelag in Weiß; · Stahlstabgeländer in Weiß, Sichtschutzwand zur benachbarten Loggia in Weiß;

5.1.2 Energieeffizienz

Für das Gebäude wurde am 14.03.2018 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 113,6 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 125,0 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „D“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden nach Kenntnisstand des Sachverständigen am Gebäude Ludwig-Krafft-Straße 18, 20 und 22 bisher nur im Zuge der Erneuerung der Dächer (Anbringung einer Zwischen- und Aufsparrendämmung) im Jahr 2023 durchgeführt.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen gemäß vorliegenden Energieausweis:¹¹

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind			☒ möglich		☐ nicht möglich	
Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen						
Nr.	Bau- oder Anlagenteile	Maßnahmenbeschreibung in einzelnen Schritten	empfohlen		(freiwillige Angaben)	
			in Zusammenhang mit größerer Modernisierung	als Einzelmaßnahme	geschätzte Amortisationszeit	geschätzte Kosten pro eingesparte Kilowattstunde Endenergie
1	Außenwände	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihrer Außenwände zu prüfen.	☐	☒		
2	Dach	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres Daches / der obersten Geschoßdecke zu prüfen.	☐	☒		
3	Keller	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die Dämmung Ihres unteren Gebäudeabschlusses zu prüfen.	☐	☒		
4	Fenster	Aufgrund Ihrer Angaben empfiehlt es sich, die energetische Qualität Ihrer Fenster zu prüfen.	☐	☒		

5.2 Besondere Bauteile und Einrichtungen

Die Küche ist mit einer Küchenzeile ausgestattet, die aus Unter- und Oberschränken mit weißen Hochglanzfronten sowie einer schwarzen Arbeitsplatte aus Holzwerkstoff besteht. Darüber hinaus verfügt sie über eine Spülmöglichkeit und diverse Elektrogeräte (Kühlschrank, Geschirrspüler, Herd mit vier Kochzonen, Backofen, Abzugshaube).

Die Werterhöhung dieser Bauteile bemisst nicht nach dem Zeitwert, sondern lediglich aus der daraus resultierenden Erhöhung des Marktwertes und die ist in der Regel nicht signifikant. Einbauküchen und Einbauschränke haben eine wirtschaftliche Lebensdauer von etwa 15 bis 25 Jahren. Die Kücheneinbauten stammen augenscheinlich aus den 2000er Jahren und sind somit

¹¹ Quelle: Auszug aus dem Energieausweis, Ludwig-Krafft-Straße 18 (gesamtes Gebäude), 81371 München, Ausstellungsdatum 14.03.2018, S. 4

bereits etwa 20 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters und des Zustandes bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

5.3 Zubehör

Das Zubehör einer Hauptsache besteht nach § 97 BGB insbesondere aus beweglichen Sachen, die, ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein, dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen. Sie stehen in einem dieser Bestimmung entsprechenden räumlichen Verhältnis zur Hauptsache. Als Zubehör werden beispielsweise Maschinen oder Einrichtungsgegenstände verstanden.

Bewertungsrelevantes Zubehör ist nicht vorhanden.

5.4 Instandhaltungsstau

Der Sachverständige weist darauf hin, dass die folgenden Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit haben. Sie beruhen auf offensichtlichen Schäden, die bei der Ortsbesichtigung festgestellt wurden. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht vorgenommen. Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen/Installationen (Heizung, Wasser, Elektro etc.) wurde nicht überprüft. Aussagen über Baumängel und Bauschäden können deshalb unvollständig sein.

Gemeinschaftseigentum:

Das Gebäude ist in einem dem Baujahr entsprechenden durchschnittlichen Zustand. Abgesehen von der üblichen Abnutzung konnte am Gemeinschaftseigentum kein erwähnenswerter Instandhaltungsstau festgestellt werden. Den vorliegenden Protokollen der ordentlichen Eigentümerversammlungen aus den Jahren 2022, 2023, 2024 und 2025 zufolge wurden laufende Instandhaltungsmaßnahmen regelmäßig durchgeführt.

Gemäß vorliegendem Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2025 sind für das Jahr 2025 größere Instandhaltungsmaßnahmen geplant. So soll eine Erneuerung der Dächer Ludwig-Krafft-Straße 12 und 14 nach BAFA-Stand (förderfähig) inklusive der Vergrößerung der Treppenhäusenfenster aufgrund der Mängel aus der Feuerbeschau erfolgen. Die Maßnahme soll im Jahr 2026 ausgeführt werden. Zur Finanzierung der Maßnahme wurde eine Sonderumlage in zwei Raten zu je 150.000,00 Euro am 15.11.2025 und 15.04.2026 beschlossen. Der Anteil je Miteigentumsanteil entspricht 312,50 Euro, in Summe für das Sondereigentum Nr. 5 7.250,00 Euro.

Wohnungseigentum:

Die Bewertungseinheit – Wohnung Nr. 5 – zeigt sich in einem durchschnittlichen Zustand ohne gravierende Schäden. Im Rahmen einer Neuvermietung sind Malerarbeiten an den Wand- und Deckenflächen vorzunehmen sowie die Bohrlöcher zu schließen. Darüber hinaus müssen die Fensterbeschläge nachjustiert und im Schlafzimmer einige Fußleisten ergänzt werden. Auch die Türzarge zur Abstellkammer (ehemals Durchgang Diele Küche) wurde nicht fachmännisch eingebaut. Hier wurden zur Befestigung mehrere Schrauben durch das Futterbrett gebohrt. Zudem zeigen die Quer- und Seitenteile der Türzargen deutliche Stoßkanten zueinander auf.

5.4.1 Instandhaltungsrücklage

Die Instandhaltungsrücklage für das Wohngebäude beläuft sich gemäß vorliegender Jahresabrechnung 2024 zum Stichtag 31.12.2024 auf 179.598,63.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht noch den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Zweipersonenhaushalt. Bis auf die Küche sind alle Räume von der Diele aus begehbar und zeigen die erforderlichen Stellflächen. Die Küche mit Essbereich ist groß genug, um einen Tisch mit Bestuhlung zu stellen und im Bad ist eine Nische für eine Waschmaschine vorgesehen. Positiv ist, dass die Wohnung über einen Abstellraum und einen Freisitz in Form einer Loggia verfügt. Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Kellerabteil Nr. 5.

Wohnwertmindernd ist, dass der Erschließungsweg der Wohnanlage direkt an den Fenstern des Schlafzimmers vorbeiführt. Da das Erdgeschossniveau auf derselben Ebene wie der Erschließungsweg verläuft, besteht für vorbeigehende Passanten eine direkte Einsichtsmöglichkeit in das Schlafzimmer.

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im Erdgeschoss und wird von Osten und Westen her belichtet. Während das Schlafzimmer Tageslicht aus Richtung Osten erhält, wird das Wohnzimmer aus Richtung Westen belichtet. Die Küche samt Essbereich wird über ein bodentiefes Fensterelement zur Loggia ebenfalls aus Richtung Westen mit Licht versorgt. Aufgrund der Bauweise des Freisitzes als Loggia kommt es jedoch zu Schattenbildungen innerhalb der Küche. Die Diele und das Bad befinden sich innenliegend und müssen dementsprechend künstlich belichtet werden.

Insgesamt kann aufgrund der Größe der Fensteröffnungen sowie der Anzahl innenliegender Räume nur von einer einfachen bis durchschnittlichen Belichtung der Wohnung ausgegangen werden. Eine ausreichende Quer- und Einzelraumlüftung ist möglich. Alle Fenster- und Fensterelemente sind mit Außenrollläden ausgestattet.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1986 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Aus dem Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung von 2023 geht hervor, dass die Dächer der Häuser Ludwig-Krafft-Straße 18, 20 und 22 erneuert wurden. Hierzu wurde vom Hausmeister mitgeteilt, dass im Zuge der Dachsanierung auch die beschädigte Mineralwolldämmung ausgetauscht wurde. Dem Energieausweis ist zu entnehmen, dass die Heizungsanlage im Jahr 2010 ausgetauscht wurde.

Die Wohnung Nr. 5 wurde vor etwa drei bis vier Jahren teilweise renoviert. Im Zuge dessen wurden die Bodenbeläge in Küche, Diele, Schlaf- und Wohnzimmer erneuert sowie die Innentürblätter ausgetauscht (außer Bad). Auch wurde das alte Waschbecken durch einen Waschtisch mit Unterbauschrank ersetzt. Die Wohnung hat einen mittleren Ausstattungsstandard.

6.4 Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse

Relevante Immissionsbelastungen, wie z.B. Geräusche, Luftverunreinigungen, Erschütterungen usw. wurden beim Besichtigungstermin, mit Ausnahme des lagetypischen Verkehrslärms, nicht festgestellt.

6.5 Risiken

Drittverwendungsfähigkeit: durchschnittlich

Gegeben im Rahmen der Nutzungskonzeption als Eigentumswohnung.

Vermietbarkeit/Verwertbarkeit: nachhaltig gut

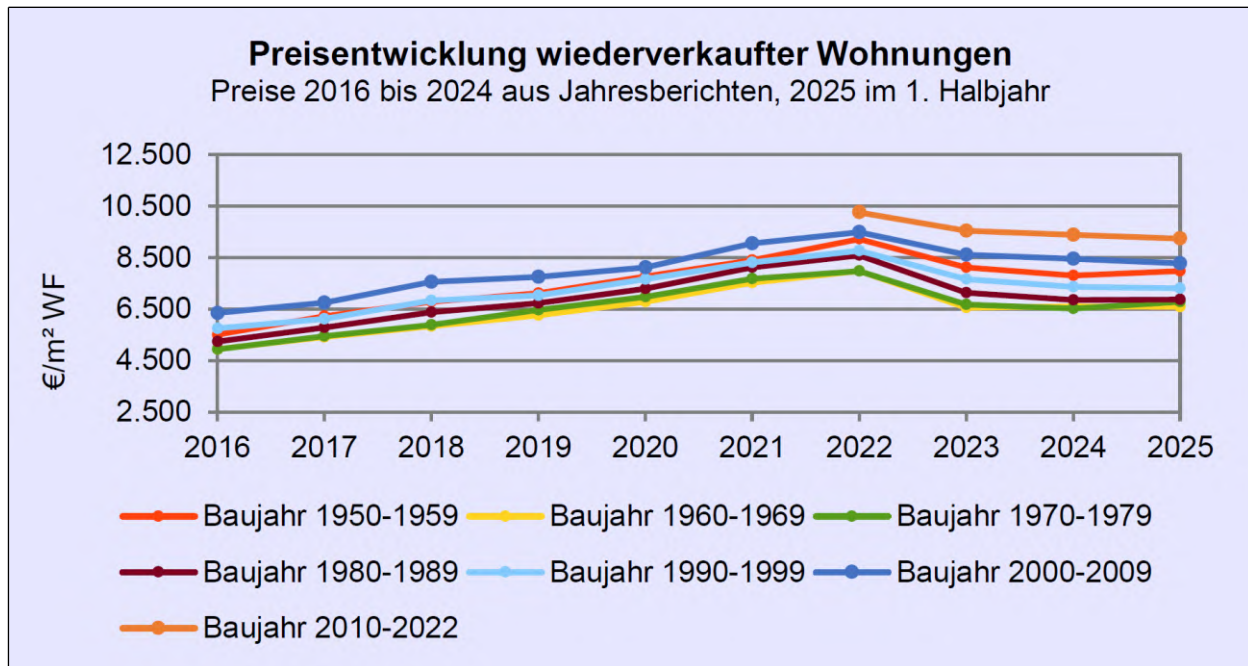
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, auch wenn zum Wertermittlungsstichtag eine eher niedrige Nachfrage mit nachlassenden Kaufpreisen vorlag. Die steigenden Zinsen wirken sich auf die Immobilien-Kaufpreise aus. Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

6.6 Marktsituation

Auf dem Münchner Immobilienmarkt konnte im Jahr 2024 in fast allen Teilmärkten rückläufige Preistendenzen festgestellt werden. Die unterjährige Entwicklung setzt sich damit gegenüber dem Jahr 2023 bei Wohnimmobilien fort. Für das Jahr 2024 war ein deutlicher Anstieg der Vertragsanzahl (plus 34 %) und des Geldumsatzes (plus 51 %) im Vergleich zum Vorjahreszeitraum festzustellen. Im ersten Halbjahr 2025 ist die Anzahl der Kaufverträge im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 13 % gestiegen. Der Geldumsatz ist zum Vorjahreszeitraum um minus 6 % zurückgegangen und lag bei insgesamt rd. 4,9 Mrd. Euro.

Nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses zeigen die Preise für Eigentumswohnungen im Jahr 2024 (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen eine durchschnittliche Rückgangsrate von minus 3 % auf. Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Rückgangsrate für Wiederverkäufe noch bei minus 13 % gegenüber dem Vorjahr.

Der Unterzeichner verweist auf die nachfolgende Grafik aus dem Halbjahresreport 2025 des Gutachterausschusses der LHST München zur Preisentwicklung wiederverkaufter Wohnungen für durchschnittliche und gute Wohnlagen.



Nach Jahren der steigenden Kaufpreise ist auf dem Immobilienmarkt ein Trendwende, in allen Einzelmarktsegmenten, hin zum einem Käufermarkt zu erkennen. Wer verkaufen will, muss mit deutlichen Preisabschlägen gegenüber dem Jahr 2022 rechnen! Insbesondere unsanierte Immobilien mit einer schlechten Energieeffizienzklasse sind von dem Preisverfall betroffen.

7 Bestimmung des Wertermittlungsverfahrens

Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB wird durch den Preis bestimmt, der in dem zum Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlungen beziehen, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche (Zwangsversteigerung bzw. Notverkauf) oder persönliche Verhältnisse (unerfahrener oder geschäftstüchtiger Verkäufer, etc.), zu erzielen wäre. Der Preis wird somit durch Angebot und Nachfrage, also den Markt, bestimmt, wobei ein sorgfältig ermittelter Verkehrswert in der Mitte einer Bandbreite liegt, innerhalb derer sich ein Preis bewegen kann.

Nach den Vorschriften der ImmoWertV sind zur Ermittlung des Verkehrswertes das Vergleichswertverfahren (§§ 24 bis 26 ImmoWertV) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§§ 24 und 26 ImmoWertV), das Ertragswertverfahren (§§ 27 bis 34 ImmoWertV) oder das Sachwertverfahren (§§ 38 bis 39 ImmoWertV) heranzuziehen. Anzuwenden ist das, der Nutzung des zu bewertenden Grundstücks und Gebäudes, entsprechende marktübliche Verfahren.

Bei Anwendung der Verfahren gilt gemäß § 10 ImmoWertV der Grundsatz der Modellkonformität. Dies bedeutet, dass in der Wertermittlung die gleichen Modellansätze zur Anwendung kommen wie bei den für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Grundsätzlich sind nicht ausschlaggebend für die Anwendung eines Verfahrens die Eigennutzung oder Vermietbarkeit eines Objekts, sondern das Verhalten der Marktteilnehmer. Überschneidungen sind möglich, sodass sich folglich im Einzelfall die Anwendung mehrerer Verfahren empfiehlt.

Das Vergleichswertverfahren findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. So werden unbebaute Grundstücke und der Wert von Wohnungs- und Teileigentum im Vergleichswertverfahren bewertet, da man sich auf diesem Teilmarkt überwiegend an den Quadratmeterpreisen orientiert. Das Vergleichswertverfahren scheidet aus, wenn keine vergleichsgerechten Daten zu ermitteln sind.

Das Ertragswertverfahren findet immer dann Anwendung, wenn der Markt eine Ertragserzielung zugrunde legt und eine Nutzung als Renditeobjekt anerkennt, wie bei Miet-, Wohn- und Gewerbegebäuden sowie bei Industriebetrieben.

Steht bei Kaufinteressenten der individuelle Nutzungswert im Vordergrund, gehen sie zumeist von den Kosten aus, die zum Erwerb eines vergleichbaren (unbebauten) Grundstücks und zur Herstellung eines ähnlichen Gebäudes aufzubringen wären und bestimmen ausgehend von diesen Kosten unter zusätzlicher Berücksichtigung des Gebäudealters, des Erhaltungszustandes und des gesamten Gebäudecharakters ihren individuellen Nutzungswert. Diese Kaufpreisüberlegungen sind am besten mit Hilfe des Sachwertverfahrens nachvollziehbar darzustellen. Das Sachwertverfahren findet daher in den Fällen Anwendung, bei denen sich die Marktanschauung eher an den Sachwerten orientiert und nicht auf Ertragserzielung ausgerichtet ist (z. B. Einfamilienhäuser).

Im vorliegenden Fall liegt eine ausreichende Anzahl an geeigneten Vergleichspreisen vor, die mit dem Bewertungsobjekt hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale vergleichbar sind. Der Verkehrswert wird daher entsprechend dem Geschehen auf dem Grundstücksmarkt auf Basis des Vergleichswertverfahrens abgeleitet.

8 Vergleichswertverfahren

8.1 Vorbemerkung

Das Vergleichswertverfahren (comparison method) findet Anwendung, wenn sich der Grundstücksmarkt an Vergleichspreisen orientiert. Es ist das Regelverfahren für die Bodenwertermittlung unbebauter Grundstücke. Daneben ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens auch grundsätzlich auf die Ermittlung des Verkehrswertes bebauter Grundstücke, und gerade bei Eigentumswohnungen, ausgelegt. Dabei werden vergleichbare Eigentumswohnungen im direkten Vergleich (gleiche Zustandsmerkmale, wie z. B. Größe, Lage, Zustand usw.) wie auch im indirekten Vergleich (z. B. Auswertungen des Gutachterausschuss im Jahresmarktbericht) herangezogen.

8.2 Vergleichswerte

Dem Sachverständigen wurden vom Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München insgesamt acht Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt.

Lage:

Analog zum Bewertungsobjekt befinden sich alle Vergleichswohnungen in einer guten Wohnlage. In der Regel weisen die Lagekriterien auch innerhalb derselben Wohnlagenkategorie Abweichungen auf, die durch die Nähe zu Hauptverkehrs- oder Nebenstraßen bedingt sind. In der Konsequenz sind in diesem Zusammenhang Korrekturen erforderlich.

Vermietungssituation:

Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zum Preisunterschied vermieteter und nicht vermieteter Wohnungen ergaben, dass vermietete Wohnungen mit einem Abschlag von durchschnittlich rund 5 %¹² gehandelt werden. Die Abweichung vom üblichen Kaufpreis wird nach Einschätzung des Gutachterausschusses dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Dauer der Mietbindung beeinflusst.

Eine Vergleichswohnung wurde im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen waren keine Angaben zur Miethöhe zu entnehmen. Über die Dauer der Mietbindung liegen ebenfalls keine Angaben vor. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird bei den vermieteten Wohnungen der durchschnittliche Ansatz von 5 % gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Sechs Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Jahr 2024 und zwei weitere aus dem Jahr 2025. Den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass in fast allen Teilmärkten im Jahr 2024 ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr festgestellt werden konnte. Ausschlaggebend für den Rückgang der Kaufpreise dürfte weiterhin eine gesunkene Nachfrage infolge gestiegener Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation sein.

In der Baujahresgruppe 1980 bis 1989 konnte im Jahr 2024 ein Werteverfall von 8 % gegenüber dem Jahr 2023 festgestellt werden. Durch den Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 5 % im 1. Halbjahr 2024 und von 3 % im 2. Halbjahr 2024 vorgenommen.

¹² Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

Sanierungsstufe (Zustand) Gebäude:

Bei Objekten, bei denen Angaben zur Sanierungsstufe der Häuser vorlagen, wurden diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen-ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Am Gebäude Ludwig-Krafft-Straße 18 wurden bisher keine größeren Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Erneuerung des Dachs, vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit **durchschnittlich, teilweise saniert** angenommen werden. Bei Kaufpreisauskünften, bei denen keine Angaben zur Sanierungsstufe der Gebäude vorlagen, wird ein durchschnittlicher, baujahr-typischer Zustand ohne Sanierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

Renovierungsstufe (Zustand) Wohnung:

Bei Vergleichswohnungen, bei denen Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen vorlagen, wurde diese auch entsprechend berücksichtigt. Es erfolgt ein sachgerechter Zu-/Abschlag nach sachverständigen-ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Bei Kaufpreisauskünften für Wohnungen, bei denen keine Angaben zur Renovierungsstufe vorlagen, wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer Zustand ohne Renovierungs- und Instandhaltungsstau unterstellt.

Sonstige wertrelevante Merkmale:

Sonstige wertrelevante Merkmale wie die Geschosslage, das Baujahr und das Vorhandensein eines Aufzuges oder Balkons/Terrasse, werden durch marktgerechte Zu- und Abschläge, nach Ermessen des Sachverständigen, an das bewertende Objekt angepasst.

Dem Verfasser sind die Adressen der vorliegenden Vergleichsobjekte bekannt, jedoch nicht die genaue Lage innerhalb der Wohnanlage. Alle Vergleichsobjekte werden anonymisiert dargestellt, da der Sachverständige verpflichtet ist, alle Hinweise, die auf eine Identifizierung eines der Vergleichsobjekte hinweisen, zu vermeiden. Hierzu verweist der Sachverständige auch auf die Niederschrift über die Verpflichtung zur gewissenhaften Erfüllung von Obliegenheiten nach dem Verpflichtungsgesetz betreffend der Erteilung von grundstücksbezogenen Daten aus der Kaufpreissammlung (§11 BayGaV).

Der nachfolgenden Tabelle sind die Vergleichsobjekte und die Anpassungen zu entnehmen:

Vergleichspreisauskünfte - Wohnungen							
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Wohnfläche	Vermietet	Baujahr Haus	Etage	Wohn- lage	Kaufpreis pro m²
1	Mrz 25	81 m²	nicht vermietet	1987	EG	G	7.853 €
2	Jan 25	88 m²	nicht vermietet	1991	EG	G	7.455 €
3	Dez 24	67 m²	nicht vermietet	1989	EG	G	7.323 €
4	Aug 24	84 m²	nicht vermietet	1983	EG	G	7.964 €
5	Mai 24	60 m²	vermietet	1995	1. OG	G	7.243 €
6	Mrz 24	56 m²	nicht vermietet	1987	1. OG	G	6.339 €
7	Jan 24	66 m²	nicht vermietet	1996	EG	G	7.227 €
8	Jan 24	46 m²	nicht vermietet	1996	2. OG	G	7.913 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							7.415 €

Korrekturen											
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag
1	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
2	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%
3	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
4	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-3%	0%	0%	0%	-3%
5	0%	0%	-2%	0%	-2%	0%	-4%	0%	0%	5%	-3%
6	0%	0%	-2%	0%	0%	0%	-5%	3%	0%	0%	-4%
7	0%	0%	0%	0%	-2%	0%	-8%	0%	2%	0%	-8%
8	0%	0%	-3%	0%	-2%	0%	-8%	3%	2%	0%	-8%

Bereinigter Vergleichspreis pro m² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	7.853 €
Vergleichsobjekt 2	7.306 €
Vergleichsobjekt 3	7.323 €
Vergleichsobjekt 4	7.725 €
Vergleichsobjekt 5	7.026 €
Vergleichsobjekt 6	6.085 €
Vergleichsobjekt 7	6.649 €
Vergleichsobjekt 8	7.280 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	
	7.156 €
Standardabweichung	
	573 €
Variationskoeffizient	
	8,00%

Da es keine Ausreißer gibt, die mehr als 20 % vom Mittelwert entfernt liegen, können alle Vergleichswerte berücksichtigt werden. Die Spanne der bereinigten Vergleichspreise pro Quadratmeter Wohnfläche liegt bei 6.085,- EUR bis 7.853,- EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung des Grundrisszuschnitts und der Lage des Schlafzimmers direkt am Hauseingang, folgender Basiswert im unteren Bereich der Spanne in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 5 = 6.900,00 €/m²

8.3 Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden sowie von den marktüblich erzielbaren Erträgen erheblich abweichende Erträge können, soweit dieses den üblichen Geschäftsverkehr entspricht, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden.

Renovierungskosten / Sonderumlage:

Vor einer Neuvermietung der Wohnung sind die Wand- und Deckenflächen malerisch instand zu setzen (Anstreichen der Wände und Decken, Schließen der Bohrlöcher). Für diese kleineren Instandsetzungsmaßnahmen werden Kosten in Höhe von 100 EUR/m² Wohnfläche, mithin rund 5.800 EUR (100 EUR/m² x 58,4 m²), in Abzug gebracht. Des Weiteren wird in Abzug gebracht die im Jahr 2025 beschlossene Sonderumlage zur Sanierung der Dächer in Höhe von 7.250,00 Euro.¹³

Sonstiges:

Sonstige Grundstücks- oder Gebäudemerkmale, die weitere Zu- oder Abschläge rechtfertigen würden, sind nicht vorhanden.

8.4 Vergleichswertberechnung

Wohnung inkl. Kellerraum

58,40 m ² Wohnfläche	x	6.900,00 €/m ² Basiswert	402.960 €
---------------------------------	---	-------------------------------------	-----------

vorläufiger Vergleichswert	402.960 €
-----------------------------------	------------------

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau etc	pauschal	-13.050 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €

aus dem vorl. VW

Vergleichswert	389.910 €
----------------	-----------

Vergleichswert gerundet	390.000 €
--------------------------------	------------------

¹³ Vgl. Punkt 5.2

9 Verkehrswert

Für das zu begutachtende Objekt ist gemäß den bestehenden Richtlinien und Verordnungen der Verkehrswert nach dem Preis zu ermitteln, welcher zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtags im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach dem Zustand ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (§ 194 BauGB). Der Verkehrswert ist also insbesondere als eine Prognose des möglicherweise zu erzielendem Preis zu verstehen, sofern es sich überhaupt um eine verkehrsfähige Liegenschaft handelt. Dies trifft jedoch beim vorliegenden Objekt zu.

Jede gutachterliche Wertermittlung unterliegt naturgemäß einem gewissen Ermessungsspielraum. Es gilt unter anderem, diesen Spielraum so weit wie möglich einzugrenzen. Es wurden deswegen örtliche Vergleichswerte, wie zum Beispiel Auszüge aus der Kaufpreissammlung, Mieten und Liegenschaftszinssätze, herangezogen und diese nach verschiedenen Merkmalen angepasst. Diese Vorgehensweise wird auch ausdrücklich vom Gesetzgeber vorgeschrieben, was auch in amtlichen Hinweisen festgeschrieben wurde. Insofern ist der Ermessensspielraum geringer geworden.

Der Verkehrswert als der wahrscheinlichste Preis ist nach § 6 Abs. 1 ImmoWertV aus dem Ergebnis der herangezogenen Verfahren unter Würdigung ihrer Aussagefähigkeit zu bemessen. Es ist also ein Verfahren für den besonderen Bewertungsfall begründet auszuwählen und der Verkehrswert unter Berücksichtigung der örtlichen und regionalen Marktverhältnisse aus dem angewandten Wertermittlungsverfahren abzuleiten. Auch dies wurde zur Eingrenzung des Ermessensspielraums vorgenommen.

Entsprechend den heutigen Marktgegebenheiten, sowie der herrschenden Lehre orientiert sich der Verkehrswert von Eigentumswohnungen am Vergleichswert. Im Bewertungsfall leitet sich daher der Verkehrswert aus dem Vergleichswertverfahren ab.

9.1 Ergebnis

Der Sachverständige stellt somit den Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand, in Anlehnung an den Vergleichswert, zum Wertermittlungsstichtag wie folgt fest:

€ 390.000,00

in Worten: Euro dreihundertneunzigtausend

9.2 Versicherung und Urheberrecht

Der bearbeitende Sachverständige versichert, das Gutachten parteilos und ohne persönliches Interesse am Ergebnis verfasst zu haben.

Dieses Gutachten wurde ausschließlich für das auftraggebende Gericht und zu dem unter Punkt 3 beschriebenen Verwendungszweck erstellt. Der Vervielfältigung und Weitergabe des Gutachtens durch die Auftraggeberseite an Bietinteressenten wird zugestimmt. Die Weitergabe des Gutachtens darf jedoch nur in vollem Umfang und nicht auszugsweise erfolgen. Eine Haftung gegenüber Dritten, nicht am Verfahren beteiligten, wird ausgeschlossen. Weiter werden Dritte, die beabsichtigen, auf Grundlage dieses Gutachtens Vermögensentscheidungen zu tätigen, darauf aufmerksam gemacht, die tatsächlichen und rechtlichen Eigenschaften des Grundstücks samt aufstehenden Gebäuden sowie dessen Beschaffenheit eigenständig zu überprüfen.

München, 30. November 2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Blick von der Ludwig-Krafft-Straße (Wendehammer) auf die West- und Südfassade der Häuser Ludwig-Krafft-Straße 18, 20 und 22.



Der Pfeil deutet auf die Loggia der Wohnung Nr. 5. Rechts daneben liegen die drei zum Wohnzimmer gehörenden Fenster.



Süd- und Ostfassade Ludwig-Krafft-Straße 18



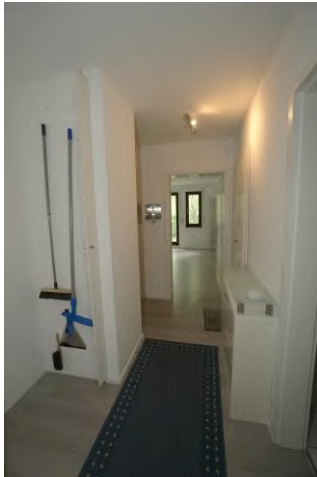
Der Pfeil zeigt auf eines der Schlafzimmerfenster der Wohnung Nr. 5. Links daneben liegt die Hauseingangstür zum Gebäude Ludwig-Krafft-Straße 18.



Eingangsbereich mit Briefkastenanlage



Treppenhausflur
Erdgeschoss – Wohnungstür Nr. 5



Diele mit Abstellnische



Wohnzimmer



Essbereich mit Blick auf die Loggia und in das Wohnzimmer.



Küche



Loggia



Schlafzimmer



Blick vom Schlafzimmerfenster



Badezimmer



Kellerabteil Nr. 5



Waschraum im Kellergeschoss



Trockenraum im Kellergeschoss



Tiefgarage der Wohnanlage

10.2 Flurkarte¹⁴

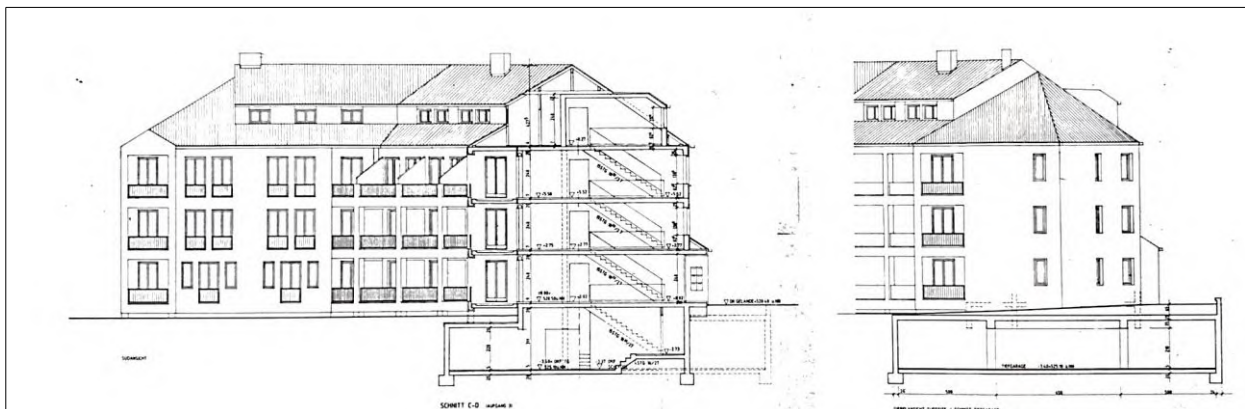


¹⁴ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.3 Grundriss Erdgeschoss¹⁵ – Wohnung Nr. 5



10.4 Ansicht und Schnitt¹⁶



¹⁵ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.02.1985, Plan-Nummer 85/006367

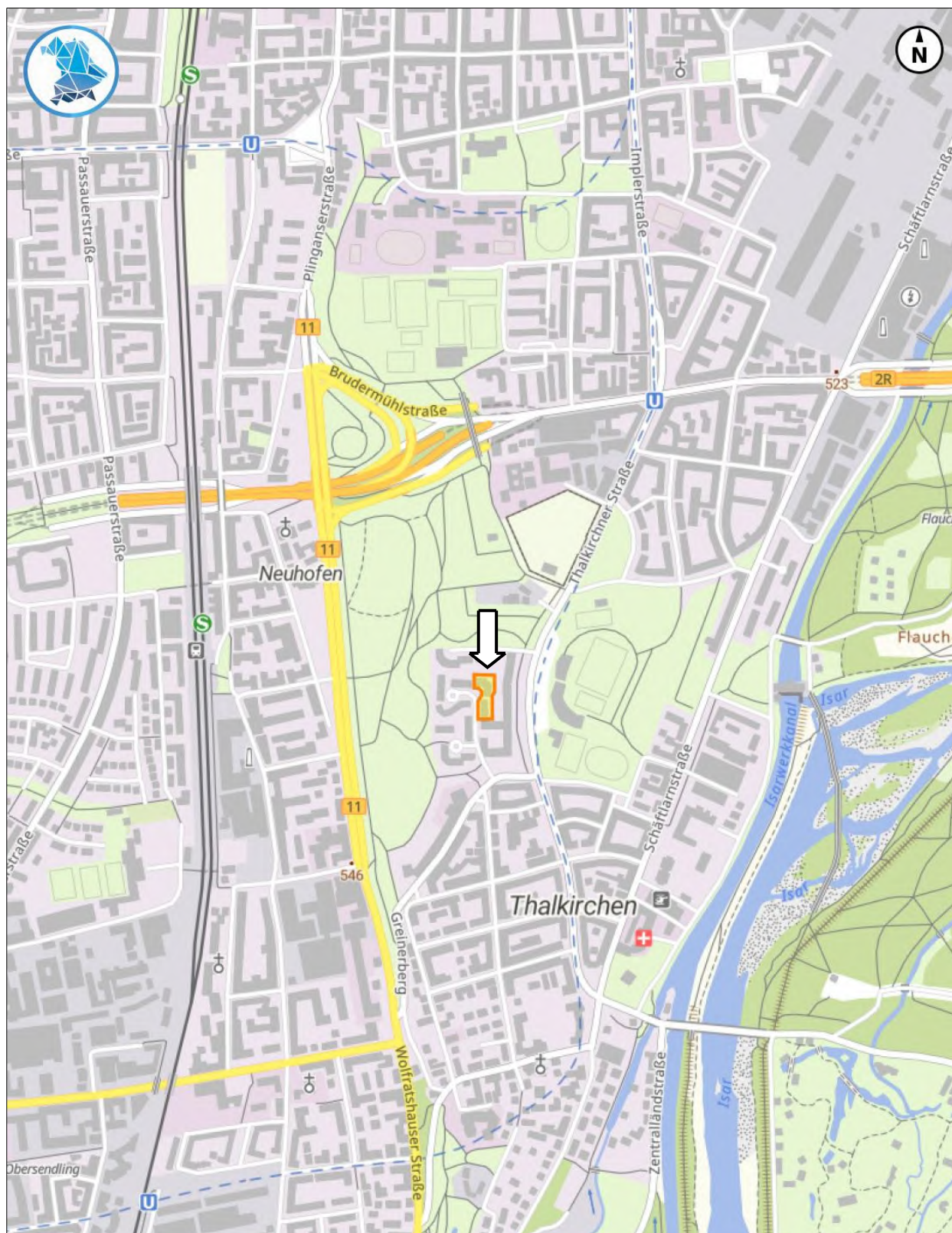
¹⁶ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.02.1985, Plan-Nummer 85/006367

10.5 Grundriss Kellergeschoss¹⁷



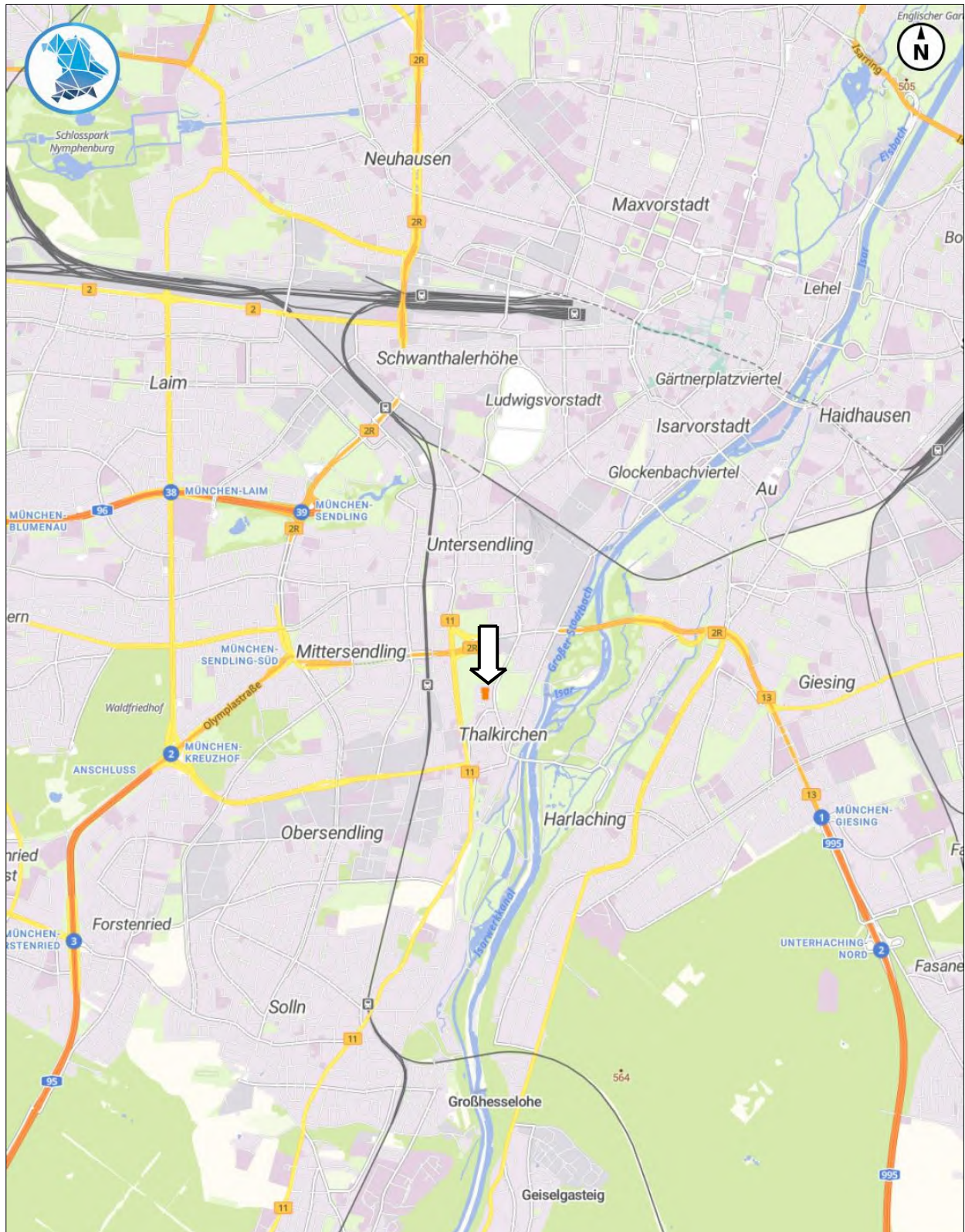
¹⁷ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 21.02.1985, Plan-Nummer 85/006367

10.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁸



¹⁸ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁹



¹⁹ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1.50.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.8 Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen

Kleiber-digital

Online-Version des Kommentars und Handbuchs „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“

Kleiber

„Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ – Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten), Versicherungs- und Beleihungswerten unter Berücksichtigung der ImmoWertV, 9. Auflage, 2020

Kleiber

„Marktwerdermittlung nach ImmoWertV“ – Praxiskommentar zur Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2018

Schwirley, Dickersbach

„Die Bewertung von Wohnraummieten“ bei Miet- und Verkehrswertgutachten, 3. Auflage

Ross, Brachmann, Holzer

„Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken“

Kleiber

Entscheidungssammlung zum Grundstücksmarkt und zur Grundstückswertermittlung - EzGuG (Loseblattsammlung)

BKI -Baukosteninformationszentrum

„BKI Baukosten / Kostenwerte für Gebäude“

GUG- Grundstücksmarkt und Grundstückswert,

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft, Bodenpolitik und Wertermittlung.

Die obige Listung stellt nur einen Auszug aus den wesentlichen Werken der Bewertungsliteratur und Informationsquellen dar. Auf eine umfangreichere Auflistung wurde verzichtet.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der aktuellen Fassung, Beck-Texte – **BauGB**

Baunutzungsverordnung – **BauNVO**

Immobilienwertermittlungsverordnung – **ImmoWertV 2021**

Normalherstellungskosten 2010 – **NHK 2010**