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

Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch

Bajuwarenstr. 32a
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

GUTACHTEN

über den Verkehrswert
der 2-Zi.-Dachgeschoss-Wohnung Nr. 7
mit Speicher u. Keller,
sowie TG-Einzelstellplatz Nr. 16,
im Mehrfamilienwohnhaus
Gasparistr. 8, 81479 München (Solln)

Wertermittlungsstichtag: 26.06.2024

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

Geschäftszeichen: 1540 K 359/23

Das Gutachten besteht aus 45 Seiten
Erstellt am 15.07.2024

Inhalt:

Inhaltsverzeichnis 2
Abkürzungsverzeichnis 4
Ortspläne 5
Kataster u. Luftbild 6

Textteil:

1. Allgemeines....7
1.1 Auftraggeber....7
1.2 Auftrag....7
1.3 Wertermittlungsstichtag....7
1.4 Objekt....7
1.5 Eigentümer....8
1.6 Unterlagen....8
1.7 Ermittlungen....8
1.8 Hausverwaltung....8
1.9 Bezirkskaminkehrer....8
1.10 Ortstermin....8
2. Technische Daten....10
2.1 Grundstück....10
2.2 Eigentümergemeinschaft....10
2.3 Wertrelevante Sanierungen....10
2.4 Wohnung Nr. 7 u. TG-Stpl. Nr. 16....10
3. Grundbuch....12
3.1 Bestandsverzeichnis....12
3.2 Erste Abteilung....12
3.3 Zweite Abteilung....12
3.4 Dritte Abteilung....12
4. Lagebeschreibung....13
4.1 München....13
4.2 Solln....13
4.3 Grundstückslage....14
4.4 Verkehrslage....14
4.5 Wohnlage....14
4.6 Nachbarbebauung....14
4.7 Immissionen....14
5. Grundstücksbeschreibung....16
5.1 Erschließung....16
5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit....16
5.3 Bebauung....16
5.4 Außenanlagen....16
5.5 Bebaubarkeit....17
6. Gebäudebeschreibung....18
6.1 Wohnhaus Gasparistr. 8....18
6.2 Tiefgarage....19

6.3 Mängel und Schäden 19
7. Beschreibung der Einheit.....21
7.1 Wohnung Nr. 7.....21
7.2 TG-Stellplatz Nr. 16.....22
7.3 Mängel und Schäden.....22
8. Angaben zur Bewirtschaftung.....23
8.1 Nutzer.....23
8.2 Bewirtschaftungskosten 23
8.3 Hausgeldrückstand.....23
8.4 Rücklagen 23
8.5 Grundsteuer 24
8.6 Brandversicherung.....24
8.7 Energieausweis.....24
9. Wertberechnung.....25
9.1 Marktlage.....25
9.2 Bewertungsverfahren 25
9.3 Vergleichswert Wohnung.....26
9.4 Vergleichswert TG-Stellplatz.....31
9.5 Verkehrswert.....32
10. Zusammenfassung.....33

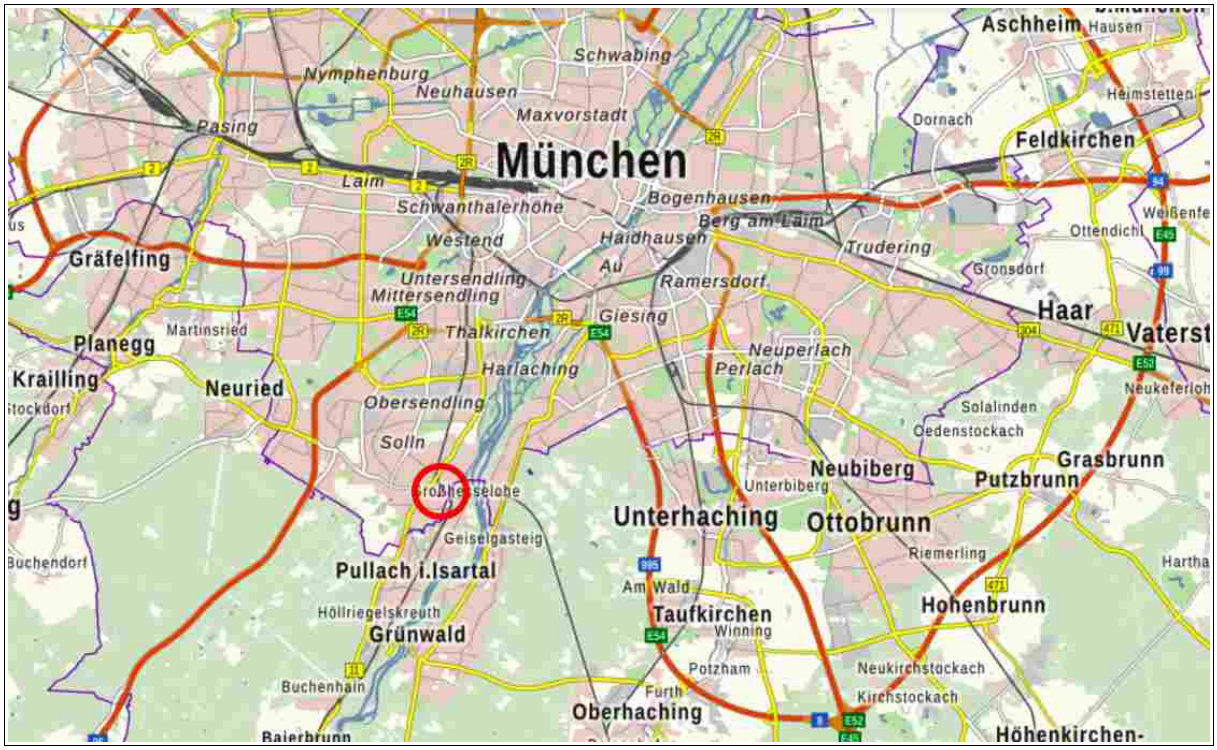
Anlagen:

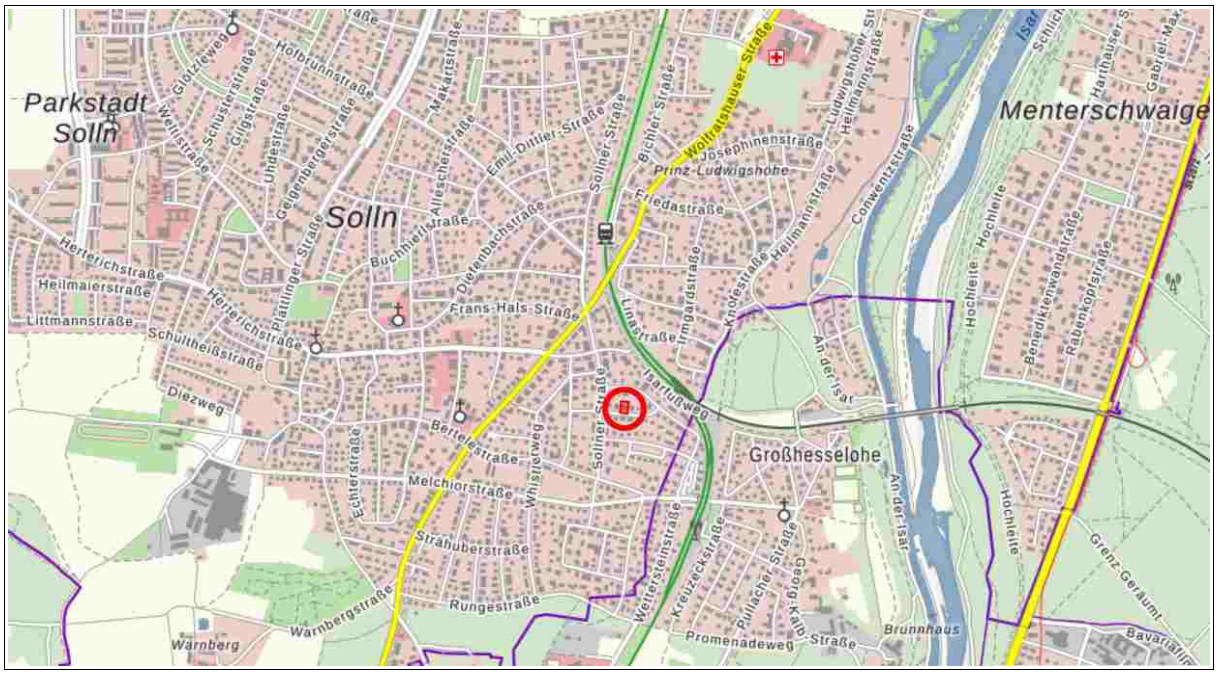
1: Berechnungen 34
2: Flächennutzungsplan 36
3: Bebauungsplan 37
4: Grundriss Wohnung DG 38
5: Grundriss Speicher DS 39
6: Grundriss Kellerabteil + TG-Stellplatz 40
7: Schnitte 41
8: Ansichten O + N 42
9: Fotos 43

Abkürzungsverzeichnis:

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

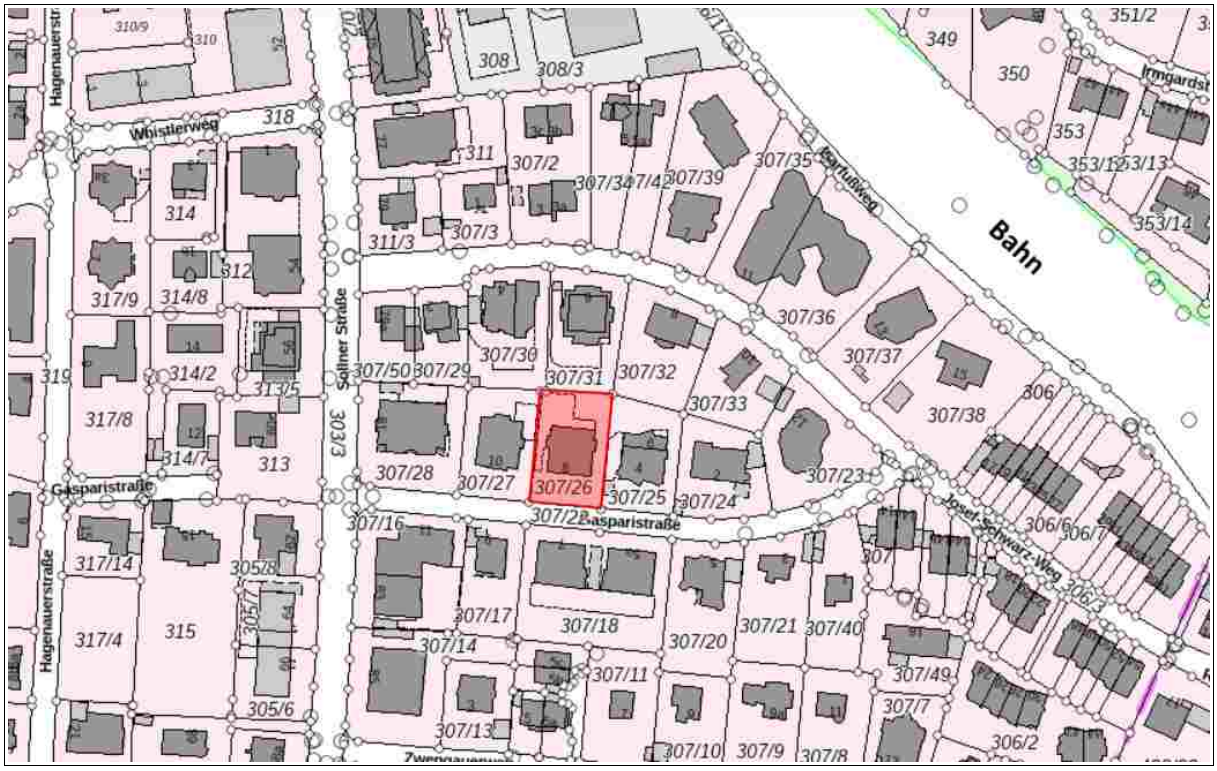
Ortspläne o.M.





© Bayerische Vermessungsverwaltung

Kataster u. Luftbild o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

1. Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche Vermögen,
Geschäfts-Zeichen: 1540 K 359/23

1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes i.S.d. *§ 194 BauGB* für die Zwangsversteigerung

gem. Gerichtsbeschluss vom	17.04.2024
Schätzungsanordnung vom	17.04.2024
Zustellung der Unterlagen am	20.04.2024

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:
„*Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.“*

1.3 Wertermittlungsstichtag

Ortstermin am: 26.06.2024

1.4 Objekt

2-Zi.-Wohnung mit Dachterrasse nach Süden, DG/li.,
im Haus Gasparistr. 8, 81479 München (Solln),
Wohnfläche gesamt netto ca. 93 m²,[1]
Abstellabteil im KG, Nutzfläche ca. 7 m²,
TG-Stellplatz Nr. 16, Nutzfläche ca. 16 m²,
als 109/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Solln, Flst. 307/26,
Gasparistraße 8, Gebäude- und Freifläche, Größe lt. Grundbuch 990 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung, Speicher und Kellerabteil Nr. 7 sowie TG-Einzelstellplatz Nr. 16,
2-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, voll unterkellert und Tiefgarage,

1 Inkl. ½ WF-Ansatz des direkt an die Wohnung angeschlossenen Speichers *(ca. 12 m², s. Anl.1)*

Baujahr der Anlage ca. 1985

1.5 Eigentümer

lt. Grundbuch v. 09.04.2024:
******

Hinweis:
Der Schuldner ist (noch) nicht im vorliegenden Grundbuch als Eigentümer eingetragen

1.6 Unterlagen

Ortsplan
Auszug aus dem Kataster
Grundbuchauszug v. 09.04.2024

Aktueller Flächennutzungsplan
Bebauungsplan Nr. 292 v. 30.07.1965

Teilungserklärung vom 23.07.1984
Nachtrag dazu v. 03.09.1984
Aufteilungspläne v. 21.12.1983
Abgeschlossenheitsbescheinigung v. 21.12.1983

Hausgeldabrechnungen 2023
Wirtschaftspläne 2024 u. 2025
Energieausweis v. 25.09.2018
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom 25.10.2021, 27.07.2022 und 08.11.2023

Fachliteratur

1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München
Gutachterausschuss München
Amtsgericht München, Grundbuchamt

1.8 Hausverwaltung

******

1.9 Bezirkskaminkehrer

******

1.10 Ortstermin

Ortstermin am 26.06.2024, ca. 10 – 10.30 Uhr

Teilnehmer:
Herr Uwe Koch Gutachter

Es wurde nicht geöffnet. Die Bewertung erfolgt unter Vorbehalt nach äußerem Anschein.

Der Hausmeister ermöglichte zeitweise den Zugang zu Hausflur, Keller und Tiefgarage.

2. Technische Daten

2.1 Grundstück

Gemarkung	Solln
Flurstück-Nr.	307/26
Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)	990 m²
Flächennutzungsplan	WR (reines Wohngebiet)
Bebauungsplan	Nr. 292 v. 30.07.1965
Grundfläche (GR)	ca. 476 m²
wertrelevante Geschossfläche (WGF)	ca. 805 m²
Grundflächenzahl (GRZ)	ca. 0,48
wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)	ca. 0,81

Hinweis:
s. § 3 BauNVO:
„Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen."

2.2 Eigentümergemeinschaft

Gebäude	1 MFH + 1 TG
Art	Massivbauten
Baujahr	ca. 1985
Anzahl Geschosse	2-gesch.
Wohnungen	8 St.
Speicher	2 St.
Hobbyräume	2 St.
TG-Einzelstellplätze	8 St.

2.3 Wertrelevante Sanierungen

Die derzeitige Hausverwaltung teilt mit, dass in der Zeit ihrer Verwaltungstätigkeit (ab 01.01.2023) keine relevanten Sanierungsmaßnahmen durchgeführt wurden.[2]

2.4 Wohnung Nr. 7 u. TG-Stpl. Nr. 16

Miteigentumsanteil	109/1.000
Lage der Wohnung	Gasparistr. 8, DG/li.
Zahl der Aufenthaltsräume	2 St.

2 Schreiben der Hausverwaltung v. 12.07.2024

Wohnfläche ohne Speicher	ca. 81 m²
Nutzfläche Speicher	ca. 24 m²
Wohnfläche m. ½ Flächenansatz Speicher[3]	ca. 93 m²
Nutzfläche Kellerabteil	ca. 7 m²
Nutzfläche TG-Einzelstellplatz	ca. 16 m²

3 Der Speicher ist lt. Grundrissplan über eine interne Wendeltreppe direkt an die darunter liegende Wohnung angeschlossen *(s. Hinweis unter 7.1.4)*

3. Grundbuch

Amtsgericht München
Grundbuch v. Solln
Band 409, Blatt 13707
Auszug v. 09.04.2024

3.1 Bestandsverzeichnis

Wirtschaftsart und Lage:
109/1.000 Miteigentumsanteil an Grundstück
Flst. 307/26, Gasparistraße 8,
Gebäude- und Freifläche zu 990 m²,
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung einschließlich Kellerraum und Speicherraum Nr. 7 sowie Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 lt. Aufteilungsplan

Eingetragen am 18.10.1984 u. 15.03.2021

3.2 Erste Abteilung

Eigentümer:
******

3.3 Zweite Abteilung

Lasten und Beschränkungen:
Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (Amtsgericht München -Vollstreckungsgericht-; AZ: 1540 K 359/2023); eingetragen am 18.03.2024

3.4 Dritte Abteilung

Hypotheken, Grund- u. Rentenschulden:
Die Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert des Objekts.

4. Lagebeschreibung

4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,
Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater
Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentralen und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.
Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.
Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

4.2 Solln

Südlichster Stadtteil Münchens,
Stadtbezirk 19 zusammen mit Obersendling, Fürstenried, Forstenried und Thalkirchen, insgesamt ca. 97.000 Einwohner,
heterogene Bebauungsstruktur im Stadtteil Solln, historischer Dorfkern, bekannte Villenviertel um die Ludwigs- und Wilhelmshöhe, Großwohnsiedlung Parkstadt Solln aus den 1960/70er-Jahren,
Bahnstrecke München-Holzkirchen mit dem Bahnhof Solln, an dem die S-Bahnen S 7, 20, 27 und einige Regionalzüge halten,
Autobahn A 95 (München-Garmisch) am Westrand des Stadtbezirks, durch Solln führt die Bundesstraße B 11 (Wolfratshauser Straße),
zahlreiche Kindergärten und Kindertagesstätten, mehrere Grundschulen, private Realschule und Fachoberschule,
mehrere Alten- und Pflegeheime,
zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten insbesondere entlang der Herterich- und Wolfratshauser Straße,
Freizeit- und Naherholungsmöglichkeiten in zwei städtischen Bädern, den nahe gelegenen Isarauen und dem Forstenrieder Park

4.3 Grundstückslage

Lage in einem großen zusammenhängenden Wohngebiet mit Gartenstadtcharakter und 1- bis 3-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern,
das Grundstück liegt auf der Nordseite der ruhigen Anliegerstraße Gasparistraße, 30 km/h-Zone

4.4 Verkehrslage

Individualverkehr:
Bis zur Hauptverkehrstraße Wolfratshauser Straße (Bundesstraße B 11) ca. 450 m,
bis zum Mittleren Ring (Heckenstaller Straße.) ca. 6,5 km,
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 95 (München-Garmisch) ca. 3,5 km,
bis zur Stadtmitte von München ca. 7,8 km Luftlinie

Öffentliche Verkehrsmittel:
Isartalbahnhof Großhesselohe (S 7, 20) ca. 600 m entfernt,
S-Bahnhof Solln (S 7, 20) ca. 1 km entfernt,
Buslinie 270, Haltestelle Whistlerweg, ca. 560 m entfernt, mit Anschluss an beide S-Bahnhöfe und die Innenstadt

4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München traditionelle Villengegend in *„bester Wohnlage“ (rot)* am südlichen Stadtrand von München

4.6 Nachbarbebauung

Ringsherum gleichartige 2-3 gesch. Ein- und Mehrfamilienhäuser

4.7 Immissionen

Ca. 130 m nordöstlich liegt die Bahnstrecke München-Holzkirchen in einer bis zu ca. 4 m tiefen Senke.

Hinweis:
In der Zeit der Ortsbesichtigung (s. 1.10) wurden vom Unterzeichner keine störenden Immissionen wahrgenommen. Es handelt sich hierbei jedoch nur um eine subjektive Momentaufnahme, was nicht ausschließt, dass Störungen zu anderen Zeiten und unter anderen Bedingungen (z.B. Windrichtung) auftre-

ten könnten.
Zudem gibt es bei der Empfindung von Lärm subjektiv große Unterschiede. Bei Interesse am Objekt wird empfohlen, sich selbst ein Bild vor Ort hierzu zu machen.

5. Grundstücksbeschreibung

5.1 Erschließung

Gasparistraße ca. 8 m breit, 2- spurig, asphaltiert und beleuchtet, beidseitig befestigte Gehwege, 30 km/h-Zone

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

5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Nahezu rechteckiges Grundstück,
Straßenfront am Gasparistraße ca. 25 m,
Grundstückstiefe ca. 40 m,
Grundstück annähernd eben auf Straßenniveau

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

5.3 Bebauung

2-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit ausgebautem Dachgeschoss, direkt an die DG-Wohnungen angebundenes Speichergeschoss, Haus voll unterkellert, Tiefgarage mit 8 Stellplätzen,
die Anlage entstand ca. 1985, im Haus befinden sich lt. Teilungserklärung 8 Wohnungen, zwei Hobbyräume und zwei Speicher

5.4 Außenanlagen

Zugang zum Hauseingang auf der Hausrückseite und Zufahrt zur TG-Einfahrt mit Betonsteinen gepflastert,
am Hauseingang offener Vorgarten, begrünt mit Rasen und Büschen, eingefriedeter Hausgarten als Sondernutzungsflächen der EG-Wohnungen, mit Rasen, Büschen, Hecken und Bäumen begrünt, TG-Einfahrt mit begrüntem Flachdach

Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem *„Reinen Wohngebiet / WR“ (s. Anl. 2)* und ist Bestandteil des *Bebauungsplans Nr. 292* von 1965 *(s. Anl. 3).* Hierin ist lediglich eine Baugrenze zur Gasparistraße mit einer Tiefe von 10 m festgesetzt. Diese Festsetzung wurde mit der bestehenden Bebauung offensichtlich eingehalten.

Ansonsten richten sich Art und Maß der möglichen Bebauung gem. *§ 34 BauGB* nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus gleichartigen 2-gesch. Wohnhäusern.

Die Bebaubarkeit des Grundstücks erscheint mit dem vorhandenen Gebäude und der erzielten Geschossflächenzahl weitgehend ausgeschöpft.

Hinweis:
Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe bei der zuständigen Baubehörde zu erreichen. Dies ist aber im zeitlichen Rahmen eines Verkehrswertgutachtens nicht möglich.

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Wohnhaus Gasparistr. 8

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

6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 8 Parteien,
KG, EG, OG, DG und DS,
Baujahr der Anlage ca. 1985

6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Rückseite des Hauses, einläufiges Treppenhaus, Aufzug vom KG bis zum DG,
im EG zwei 3-Zi.-Wohnungen, im OG zwei 2-Zi.Wohnungen und zwei 1 ½ -Zi.-Wohnungen, im DG zwei 2-Zi.-Wohnungen,
im DS zwei Speicherbereiche, die direkt über interne Wendeltreppen mit den darunter liegenden Wohnungen verbunden sind,
im Kellergeschoss zwei Hobbyräume, Technik-, Abstell- und Gemeinschaftsräume (Wasch- u. Trockenraum, Fahrradabstellraum)
Zugang vom KG in die Tiefgarage

6.1.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:
Bodenplatte aus Beton,
Kelleraußenwände aus Beton, ca. 36,5 cm stark,
Kellerinnenwände aus Beton bzw. Mauerwerk, ca. 11,5-24 cm stark,
Decken, Treppen und Balkonplatten aus Stahlbeton,
Außenwände Mauerwerk ca. 36,5 cm stark,
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 24 cm stark,
Innenwände Mauerwerk, ca. 11,5-24 cm stark,
Satteldach, Holzkonstruktion, Dachziegel, Dachneigung ca. 38°

6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

Hauseingang	Einstufiges Podest, Beton-Vordach, Hauseingangstür als verglastes Metallelement, Briefkastenanlage mit integrierter Klingel- und Sprechanlage an der Außenwand befestigt, Eingangs- und Flurbereich mit Natursteinbelag am Boden
Treppe	Natursteinboden, Stahlgeländer mit Glasfüllungen
Aufzug	Personenaufzug, Edelstahlverkleidung, PVC-Boden, Stationen: KG, EG, OG, DG
Heizung	Lt. Energieausweis Gasheizung, Baujahr Wärmeerzeuger ca. 2006
TV-Empfang	Seit 30.06.2024 ist jeder Bewohner für die Fernsehempfangsart selbst verantwortlich[4]

6.2 Tiefgarage

6.2.1 Allgemein

Tiefgarage mit 8 KFZ-Einzelstellplätzen,
Baujahr ca. 1985

6.2.2 Aufteilung

Zufahrt von der Gasparistraße, Zugang vom KG des Hauses, 8 Einzelstellplätze

6.2.3 Konstruktion

Angaben aus Planunterlagen:
Bodenplatte aus Beton, Estrichboden,
Außenwände aus Beton, ca. 30 cm stark,
Innenwände aus Beton, ca. 25 cm stark,
Rampe aus Beton, Neigung ca.10-23 %,
Beton-Flachdach mit Dichtung, ca. 60 cm Erdüberdeckung,
lichte Raumhöhe in der Garage ca. 2,34 m, Durchfahrtshöhe Rampe ca. 2,10 m

6.3 Mängel und Schäden

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

4 Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung v. 08.11.2023

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

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

7. Beschreibung der Einheit

7.1 Wohnung Nr. 7

Die nachfolgende Beschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln.
Die Wohnung konnte nicht von innen besichtigt werden, alle Angaben nur unter Vorbehalt.

7.1.1 Art

2-Zi.-DG-Wohnung mit Südterrasse und direkt angeschlossenem darüber liegenden Speicher, Abstellabteil im KG

7.1.2 Lage

Gasparistr. 8, DG/li.

7.1.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Süden Richtung Garten und Straße sowie nach Osten und Norden in den begrünten Innenbereich orientiert.

7.1.4 Grundriss

DG:
Zentrale Diele mit Abstellbereich und Wendeltreppe zum Speicherbereich im Dachspitz,
Zugang zum Schlafzimmer mit großer Dachgaube nach Norden, Bad und Küche nach Osten sowie Wohn- / Esszimmer mit vorgelagerter Dachterrasse nach Süden

DS:
Wendeltreppe aus der Wohnung im DG mündet in kleinem innen liegenden Flur, niedrige Schlupftüre auf eine Empore im Treppenhaus[5] und Zugang in den Speicher mit stehenden Fenstern, zweiter Speicherrraum im Dachschrägenbereich mit Dachflächenfenster

Hinweis:
Der Speicherbereich ist lt. Planunterlagen direkt über eine interne Wendeltreppe mit dem Wohnbereich verbunden und verfügt über eine Belichtung mit ste-

5 Von der Empore führt eine Fluchtleiter an der Wand auf das DG-Niveau im Treppenhaus

henden Fenstern im Giebelbereich des Hauses. Ob der Speicherbereich wohnraumartig ausgebaut ist, konnte nicht festgestellt werden. Dennoch kann er, ähnlich wie ein direkt angeschlossener Hobbyraum im KG, in gewissem Maße als Wohnraumerweiterung gewertet werden. Die Fläche von direkt angeschlossenen Hobbyräumen wird üblicherweise zur Hälfte als Wohnfläche angerechnet. Dies wird hier ebenfalls für die direkt angeschlossene Speicherfläche so gehandhabt.

7.1.5 Wohnungstüre

Wohnungstüre als glatte Holztüre, Holz-Umfassungszarge, Leichtmetalltürgriff

7.1.6 Innenausstattung und Zustand

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

7.1.7 Abstellabteil im KG

Metallgitterverschlag, Estrichboden

7.2 TG-Stellplatz Nr. 16

Einzelstellplatz mit Wand auf der rechten Seite

7.3 Mängel und Schäden

Hierzu können wegen der fehlenden Innenbesichtigung keine Angaben gemacht werden.

8. Angaben zur Bewirtschaftung

Wohnung Nr. 7 und TG-Stellplatz Nr. 16

8.1 Nutzer

Die Wohnung scheint vermietet zu sein, auf dem Klingelknopf der Wohnung steht der Name:
*****

8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für die Wohnung Nr. 7 mit Speicher und Tiefgaragenstellplatz Nr. 16 folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

umlagefähige Kosten:	
Betriebskosten	1.934,14 €
Heizkosten	1.829,81 €
Summe	3.763,95 €
nicht umlagefähige Kosten:	
Verwaltung	785,40 €
Instandhaltung	537,51 €
Sonstiges	105,76 €
Summe	1.428,67 €
Summe Einnahmen	60,62 €

Hausgeld monatl.:
- ab 01.01.2024 (lt. Wirtschaftsplan 2024): 1.083,00 €
- ab 01.01.2025 (lt. Wirtschaftsplan 2025): 655,00 €

8.3 Hausgeldrückstand

Nach Angabe der Hausverwaltung existiert ein erheblicher Hausgeldrückstand für die betroffene Einheit.

8.4 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 42.820,93 €

8.5 Grundsteuer

k.A.

8.6 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergemeinschaft

8.7 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,
ausgestellt am 25.09.2018:
Endenergieverbrauch: 116,8 kWh/(m²·a)
Primärenergieverbrauch: 128,5 kWh/(m²·a)

Diese Werte befinden sich im Feld *„D“* im gelben Bereich der Skala: *„Durchschnitt Wohngebäudebestand“*

Es wurden folgende Empfehlungen zu kostengünstigen Modernisierungen gegeben:

- *Außenwände:*
  Dämmung der Außenwände prüfen

- *Dach:*
  Dämmung des Daches und der obersten Geschossdecke prüfen

- *Keller:*
  Dämmung des unteren Gebäudeabschlusses prüfen

- *Fenster:*
  energetische Qualität prüfen

9. Wertberechnung

9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:[6]
„Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen."

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang sind offensichtlich die stark gestiegenen Kreditzinsen und Baukosten.

9.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

Das **Ertragswertverfahren** *(§§ 27-34 ImmoWertV)* wird vorzugsweise angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig erzielbare Ertrag von vorrangiger Bedeutung ist, z.B. bei Mietwohnhäusern, gemischt genutzten Grundstücken und gewerblichen Objekten.

Das **Sachwertverfahren** *(§§ 35-39 ImmoWertV)* ist in

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

der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

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

9.3 Vergleichswert Wohnung

9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Lagekarte des Gutachterausschusses *„beste Wohnlage“,* der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind durchschnittlich,
Baujahr des Anwesens ist ca. 1985, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig, die Vermietbarkeit wird als gut eingeschätzt.

9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

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

Nr.	Verkauf [Datum]	Wfl. [m²]	Lage	Baujahr	ØPreis [€/m²]
1	01.24	62	1.OG	1993	7.263
2	01.24	110	1.OG	1986	9.500
3	10.23	57	EG	1975	9.212
4	09.23	61	EG	1977	10.033
5	09.23	92	UN	1975	7.692
6	07.23	101	ME	1987	11.221
7	03.23	68	DG	1984	7.751
8	12.22	76	UN	1987	10.974
Durchschnitt:					**9.206**

UN: unbekannt ME: Maisonette-WHg. im EG + 1.OG
Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

Alle Objekte befinden sich in den Stadtbezirken Solln und Thalkirchen in „besten Wohnlagen“.

1. *Objekt 1* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße. Das Haus wurde in den 1990er-Jahren gebaut. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs vermietet.

2. *Objekt 2* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße. Das Haus wurde in den 1980er-Jahren gebaut und ca. 2024 renoviert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

3. *Objekt 3* liegt an der Ecke zu einer stark befahrenen Hauptverkehrsstraße. Das Haus wurde in den 1970er-Jahren gebaut. Die Wohnung verfügt noch über einen separaten Hobbyraum und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

4. *Objekt 4* liegt im Rückgebäude eines Anwesens an einer ruhigen Anliegerstraße. Das Anwesen wurde in den 1970er-Jahren gebaut. Die Wohnung verfügt noch über einen separaten Hobbyraum und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

5. *Objekt 5* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße. Das Haus wurde in den 1970er-Jahren gebaut und ca. 2016 saniert. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

6. *Objekt 6* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße. Das Anwesen wurde in den 1980er-Jahren gebaut. Die Wohnung verfügt noch über einen direkt angebundenen Hobbyraum und war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

7. *Objekt 7* liegt an einer quartiersinternen Vebindungsstraße. Das Anwesen wurde in den 1980er-Jahren gebaut. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

8. *Objekt 8* liegt an einer ruhigen Anliegerstraße. Das Anwesen wurde in den 1980er-Jahren gebaut. Die Wohnung war zum Zeitpunkt des Verkaufs nicht vermietet.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit großer Streuung (ca. -22 % bis + 21 %) bei rd. 9.210 €/m²$_{WF}$

Anpassungen: Um eine bessere Vergleichbarkeit zum Bewertungs-

objekt herzustellen, werden nachfolgend in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung), die Baujahrsklasse und die Vermietungssituation Anpassungen der Vergleichspreise vorgenommen:

- Seit der Finanzkrise im Jahr 2008 mit gleichzeitig niedrigen Kreditzinsen waren Immobilien bis Mitte 2022 stark nachgefragt. Das machte sich durch einen starken und stetigen Preisanstieg bemerkbar. Ab Mitte 2022 war dann wegen nachlassender Nachfrage aufgrund anhaltend stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preisrückgang zu verzeichnen, so im ganzen Jahr 2023 ca. 13 % in durchschnittlichen und guten Wohnlagen *(s. 9.1)*. Es wird davon ausgegangen, dass auch in besten Wohnlagen eine ähnliche Preisentwicklung stattgefunden hat, d.h. dass im Jahr 2023 pro Monat bei wiederverkauften Eigentumswohnungen ein Preisverfall von rd. 1 % zu verzeichnen war. Da sich seither an den wirtschaftlichen Randbedingungen nur wenig verändert hat, wird unterstellt, dass sich dieser Trend bis zum Wertermittlungsstichtag ähnlich fortgesetzt hat.

- Unterschiedliche Baujahrsklassen bei Eigentumswohnungen werden wegen des Alters und der Bauqualität der Entstehungszeit unterschiedlich hoch gehandelt. Die Vergleichsobjekte stammen aus den Baujahrsklassen 1970-1979, 1980-1989 und 1990-1999. Im aktuellen Marktbericht 2023 des GAA München werden wiederverkaufte Wohnungen in besten Wohnlagen der Baujahrsklasse 1970-1979 durchschnittlich um rd. 10 % niedriger und Wohnungen der Baujahrsklasse 1990-1999 um rd. 5 % höher als Wohnungen der Baujahrsklasse 1980-1989 gehandelt.[7]

- Vermietete Objekte werden i.d.R. günstiger verkauft als unvermietete, da man die Wohnung normalerweise erst einmal nicht selbst nutzen kann und Mieter sowie Miethöhe gem. *§ 566 BGB*[8] erst einmal übernehmen muss. In Bezug auf das vermietete Bewertungsobjekt wird hierfür ein entsprechender Abschlag auf den Kaufpreis in Höhe von pauschal rd. 3 % geschätzt.

Nachfolgend werden gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die

7 GAA München, Marktbericht 2023, Tab. 30, S. 33
8 „Kauf bricht nicht Miete“

Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

Nr.	Preis	Anpass. [%]			Korr.	ang. Preis
	[€/m²]	Verk.	Bauj.	Miet.	fakt.	[€/m²]
1	7.263	-5,0	+5,0	±0,0	1,00	7.263
2	9.500	-5,0	±0,0	-3,0	0,92	8.740
3	9.212	-8,0	-10,0	-3,0	0,79	7.277
4	10.033	-9,0	-10,0	-3,0	0,78	7.826
5	7.692	-9,0	-10,0	-3,0	0,78	6.000
6	11.221	-11,0	±0,0	-3,0	0,86	9.650
7	7.751	-15,0	±0,0	-3,0	0,82	6.356
8	10.974	-18,0	±0,0	-3,0	0,79	8.669
Durchschnitt:						**7.723**

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit großer Streuung (ca. -25% bis +29%) bei

rd. 7.720 €/m²$_{WF}$

Die Vergleichspreise der *Objekte 5 u. 7* liegen signifikant weit unter dem Durchschnittspreis der restlichen Objekte und werden als sogenannte „Ausreißer“ ausgeschieden, so dass insgesamt 6 vergleichbare Objekte verbleiben:

Nr.	Preis	Anpass. [%]			Korr.	ang. Preis
	[€/m²]	Verk.	Bauj.	Miet.	fakt.	[€/m²]
1	7.263	-5,0	+5,0	±0,0	1,00	7.263
2	9.500	-5,0	±0,0	-3,0	0,92	8.740
3	9.212	-8,0	-10,0	-3,0	0,79	7.277
4	10.033	-9,0	-10,0	-3,0	0,78	7.826
5	11.221	-11,0	±0,0	-3,0	0,86	9.650
6	10.974	-18,0	±0,0	-3,0	0,79	8.669
Durchschnitt:						**8.238**

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise ohne Ausreißer liegt mit moderater Streuung (ca. -17% bis +13%) bei: rd. 8.240 €/m²$_{WF}$

Angesetzter Vergleichspreis:

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

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte (ohne Ausreißer) angesetzt: rd. **8.240 €/m²$_{WF}$**

Plausibilisierung:

Gem. *Tab. 30* des zuletzt veröffentlichten *Marktberichts 2023* des GAA München lag der Durchschnittspreis für wiederverkaufte Wohnungen in bester Lage der Baujahrsklasse 1980-1989 im ganzen Stadtgebiet bei einem Mittelwert von: 9.750 €/m²$_{WF}$
Spanne ± 20 %: 7.800 – 11.700 €/m²$_{WF}$

Diese Werte wurden für 2023 ermittelt. Bezogen auf den Wertermittlungsstichtag muss gem. der Einschätzung oben auf Grund der Wertentwicklung für ca. ½ Jahr ein Abschlag von rd. 6 % vorgenommen werden. Zusätzlich wird unterstellt, dass die im Marktbericht genannten Werte i.d.R. für den Verkauf unvermieteter Eigentumswohnungen ermittelt wurden, so dass hier zusätzlich noch, wie oben, ein Wertabschlag von pauschal rd. 3 % angenommen wird.
Summe der Abschläge: rd. 9 %
Durchschnittspreis dann: rd. 8.870 €/m²$_{WF}$
Spanne ± 20 % dann: 7.100 – 10.640 €/m²$_{WF}$

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

9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert Wohnung

Vorläufiger Vergleichswert
für die 2-Zi.-DG-Wohnung Nr. 7 mit direkt angeschlossenem Speicher sowie Abstellabteil im Keller unter Vorbehalt im mängelfreien sowie miet- u. las-

tenfreien Zustand, unter Vorbehalt:
93 m^2_{WF} x 8.240 €/m^2_{WF} = rd. **766.000 €**

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

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

Ausstattung und Zustand der Wohnung sind weitgehend unbekannt, da sie nicht besichtigt werden konnte. Die Bewertung der Wohnung erfolgt unter Vorbehalt. Hierfür muss ein marktgerechter Abschlag vorgenommen werden, pauschal: rd. 5 %
(Dies entspricht rd. 38.000 €)

9.3.5 Vergleichswert Wohnung

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

Vergleichswert
für die 2-Zi.-DG-Wohnung Nr. 7 mit direkt angeschlossenem Speicher und Abstellabteil im Keller:
766.000 € - 38.000 € = **728.000 €**

9.4 Vergleichswert TG-Stellplatz

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Teifgaragenstellplätzen aus besten und guten Wohnlagen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

Nr.	Verkauf [Dat.]	Baujahr	Preis
1	02.24	1986	30.000
2	01.23	1992	25.000
3	11.22	1981	20.000
Durchschnitt:			**25.000**

Alle drei Vergleichsobjekte stammen aus dem Stadtteil Solln und sind daher von der Lage gut vergleichbar.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind hier nicht zu berücksichtigen.

Da Tiefgaragenstellplätze erfahrungsgemäß weit weniger volatil gehandelt werden wie Eigentumswohnungen, wird nachfolgend der ermittelte Durchschnittswert als Vergleichswert für den gegenständlichen Tiefgaragestellplatz Nr. 16 unverändert angesetzt: **25.000 €**

9.5 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Die Vergleichswerte wurden aus marktnahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt aus den Vergleichswerten abgeleitet werden.

Verkehrswert
für die 2-Zi.-DG-Wohnung Nr. 7 mit direkt angeschlossenen Speicher, Abstellabteil im Keller und TG-Stellplatz Nr. 16:

728.000 € + 25.000 € =	753.000 €
gerundet:[9]	**750.000 €**

9 Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Bundesanzeiger Verlag, 8. Aufl. 2017, S. 496 f.

10. Zusammenfassung

Die zu bewertende 2-Zi.-DG-Wohnung liegt im südlichen Stadtteil Solln von München in „bester Wohnlage“. Der Stadtbezirk verfügt über durchschnittliche Infrastruktureinrichtungen und Verkehrsverbindungen.

Das 2-gesch. Mehrfamilienhaus Gasparistr. 8 mit Tiefgarage wurde ca. 1985 in konventioneller Bauweise errichtet. Laut Teilungserklärung befinden sich dort 8 Eigentumswohnungen, zwei Speicher, zwei Hobbyräume und 8 TG-Einzelstellplätze. Das Grundstück mit einer Größe lt. Grundbuch von 990 m² liegt an einer ruhigen Anliegerstraße.

Die gegenständliche 2-Zi.-Wohnung Nr. 7 mit Dachterrasse nach Süden liegt im DG des Hauses und verfügt über einen direkt über eine interne Wendeltreppe angebundenen Speicherbereich, ein Abstellabteil im KG und den TG-Einzelstellplatz Nr. 16. Die Wohnung ist nach Süden zur Straße und nach Osten und Norden in begrünte Innenbereiche orientiert.

Am Ortstermin wurde nicht geöffnet, die Wohnung konnte nicht von Innen besichtigt werden. Alle Angaben zu Ausstattung und Zustand der Wohnung erfolgen auftragsgemäß nach äußerem Anschein und stehen unter Vorbehalt.

Lt. Planunterlagen beträgt ihre Wohnfläche im DG ca. 81 m². Da die über der Wohnung liegende Speicherfläche intern über eine Wendeltreppe direkt angeschlossen ist, wird hier wie bei direkt angeschlossenen Hobbyräumen üblich, die Hälfte der Speicherfläche als Wohnfläche angerechnet. Damit ergibt sich dann eine Wohnfläche von insgesamt ca. 93 m². Das Abstellabteil im KG hat eine Nutzfläche von ca. 7 m² und der TG-Stellplatz von ca. 16 m².

Die Ausstattung des Gemeinschaftseigentums ist soweit erkennbar weitgehend bauzeitgemäß, ihr Zustand durchschnittlich gepflegt.

Wohnung und TG-Stellplatz scheinen vermietet zu sein. Mietverträge wurden nicht vorgelegt.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 109/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 307/26 der Gemarkung Solln, mit Sondereigentum an der 2-Zi.-Wohnung Nr. 7 im DG des Hauses Gasparistr. 8 mit Speicher, Kellerabteil und TG-Einzelstellplatz Nr. 16 im miet- und lastenfreien Zustand unter Vorbehalt bewertet zu:

750.000 €

(i.W.: siebenhundertfünfzigtausend EURO)

München, 15.07.2024

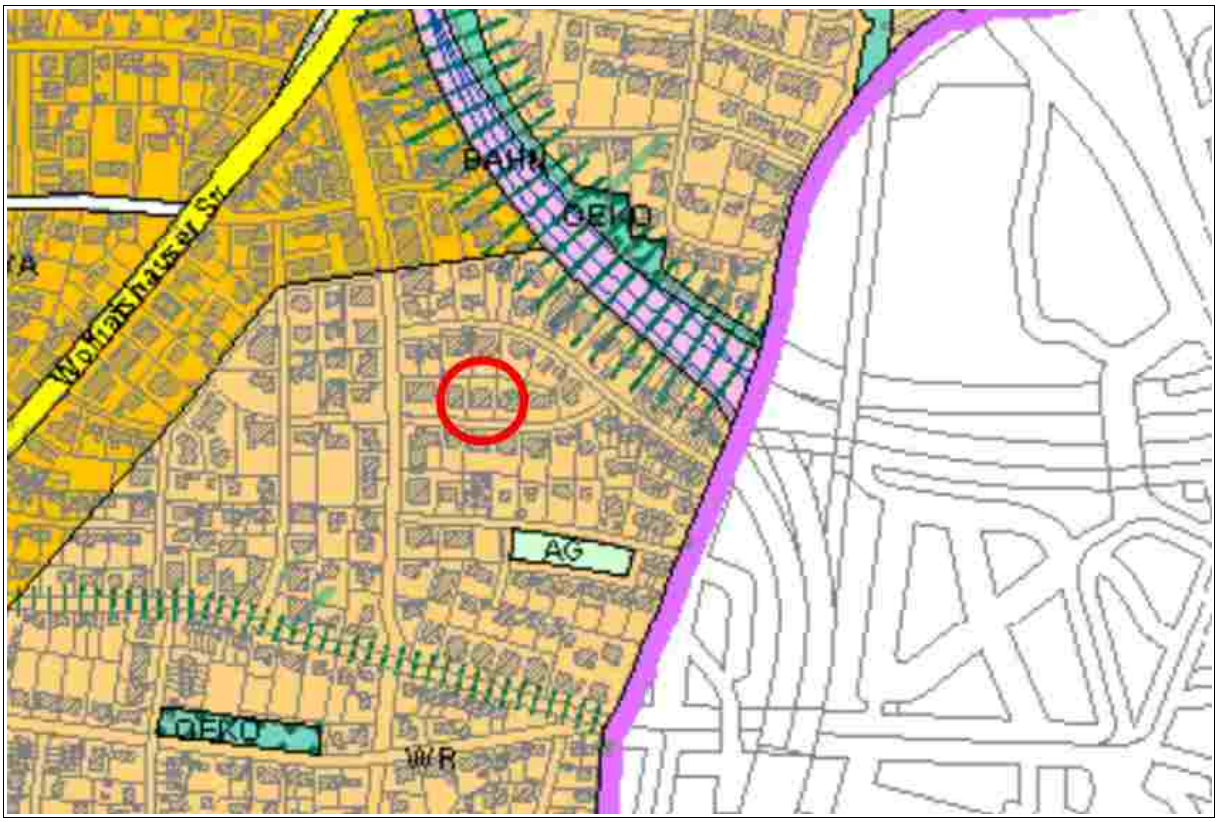
Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1984. Die dort angegebenen Maße konnten nicht überprüft werden und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdiffrenzen kommen.

Wohnung Nr. 7:			
Wohnfläche :	(gem. WoFlV)		
Diele / Abstell	3,33*3,455-(0,7*0,7/2+0,3*0,3/2+0,115*1,60)	11,03 m²	
	-(0,4*0,4*2+6*0,60*0,26+5*0,60*0,26/2)	-1,65 m²	
Schlafen	3,02*1,81+3,745*2,49-1,10*1,10/2	14,19 m²	
Wohnen / Essen	7,015*4,00+0,33*2,40-0,40*0,40+0,30*0,30/2+2,60*3,06	36,69 m²	
Bad	1,785*3,19+1,00*1,00/2+1,00*1,30	7,49 m²	
	+0,60*(1,40+1,90)/2+1,40*0,60/2	1,41 m²	
Küche	2,20*2,425+1,00*1,425+1,00*1,00/2	7,26 m²	
Summe		76,43 m²	
Putzabzug 3 %		2,29 m²	
Wohnfläche, netto, beheizt		74,14 m²	
Dachterrasse zu ½	4,30*3,06/2	6,58 m²	
Wohnfläche, netto		80,71 m²	**81 m²**
Speicher Nr. 7:	(direkt an die Wohnung darunter angeschlossen: ½ WF-Ansatz)		
Flur	2,33*3,06-(0,115*1,60+0,80*0,80*3,14+2,33*1,28/2)	3,45 m²	
Speicher 1	3,20*5,55+1,00*(1,00/2+2,10)	20,36 m²	
	-(1,20*0,40+(3,20+4,20)*1,28/2)	-5,22 m²	
Speicher 2	3,70*4,00-3,70*(1,70+1,28/2)-0,40*0,90	5,78 m²	
Summe		24,37 m²	
Putzabzug 3 %		0,73 m²	
Nutzfläche, netto		23,64 m²	**24 m²**
WF-Ansatz Speicher zu ½, netto		11,82 m²	**12 m²**
Wohnung Nr. 7, Wohnfläche gesamt, netto:		92,53 m²	**93 m²**
Kellerabteil Nr. 7:			
Nutzfläche	2,40*2,60+1,00*1,00/2+1,00*0,50	7,24 m²	**7 m²**
TG-Stellplatz Nr. 16:			
Nutzfläche	2,995*5,365	16,07 m²	**16 m²**
Eigentümergemeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)			
Eigentumswohnungen		8 St.	
Speicher		2 St.	
Hobbyräume		2 St.	
TG-Stellplätze		8 St.	

Grundstück FINr. :	307/26	990 m²	
Grundfläche (GR):	(überschlägig)		
Wohnhaus	15,90*15,00+2*(1,00*(5,20+3,20)/2)	246,90 m²	
TG	6,80*7,70+12,30*11,80+3,25*9,40+0,365*2,00	228,78 m²	
Summe		475,68 m²	**476 m²**
Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)			
EG	15,90*15,00+2*(1,00*(5,20+3,20)/2)	246,90 m²	
OG	w. EG.	246,90 m²	
DG	15,90*15,00+2*(1,00*(5,20+3,20)/2)	246,90 m²	
	-15,00*(0,70+1,28/2)*2	-40,20 m²	
DS	15,90*15,00+2*(1,00*(5,20+3,20)/2)	261,21 m²	
	-15,00*(4,60+1,28/2)*2	-157,20 m²	
Summe		804,51 m²	**805 m²**
Grundflächenzahl (GRZ):		0,48	
Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ):		0,81	

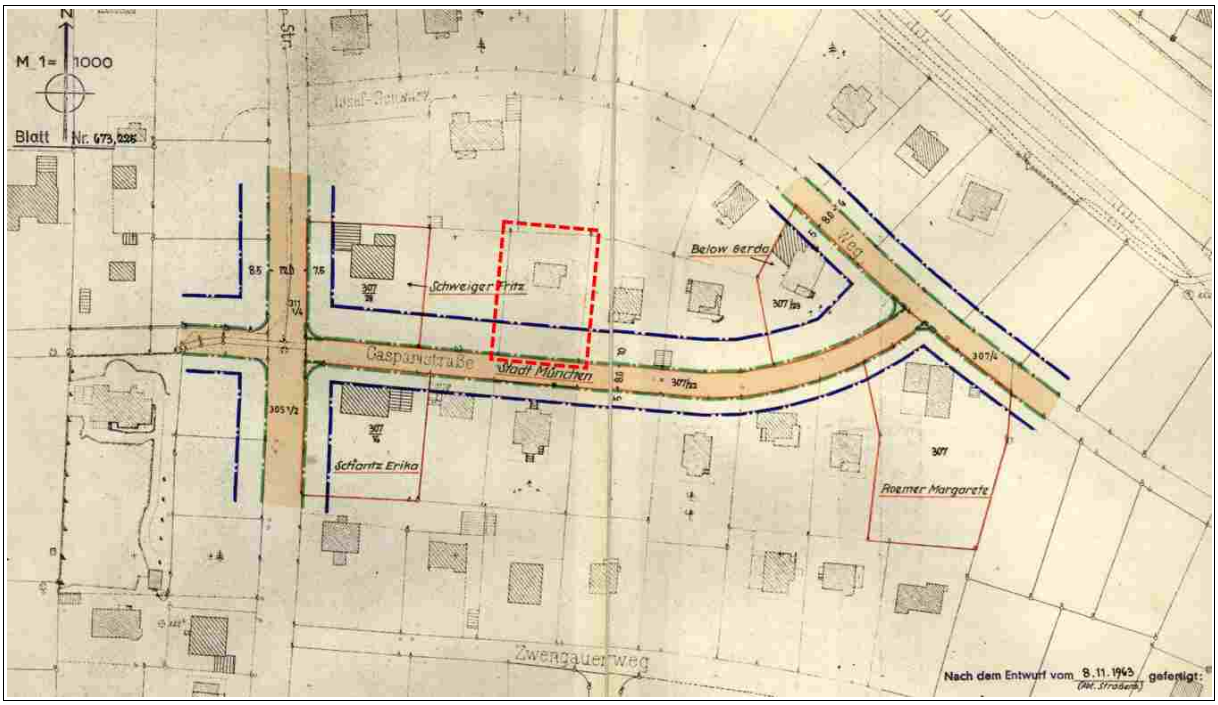
Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert) o.M.

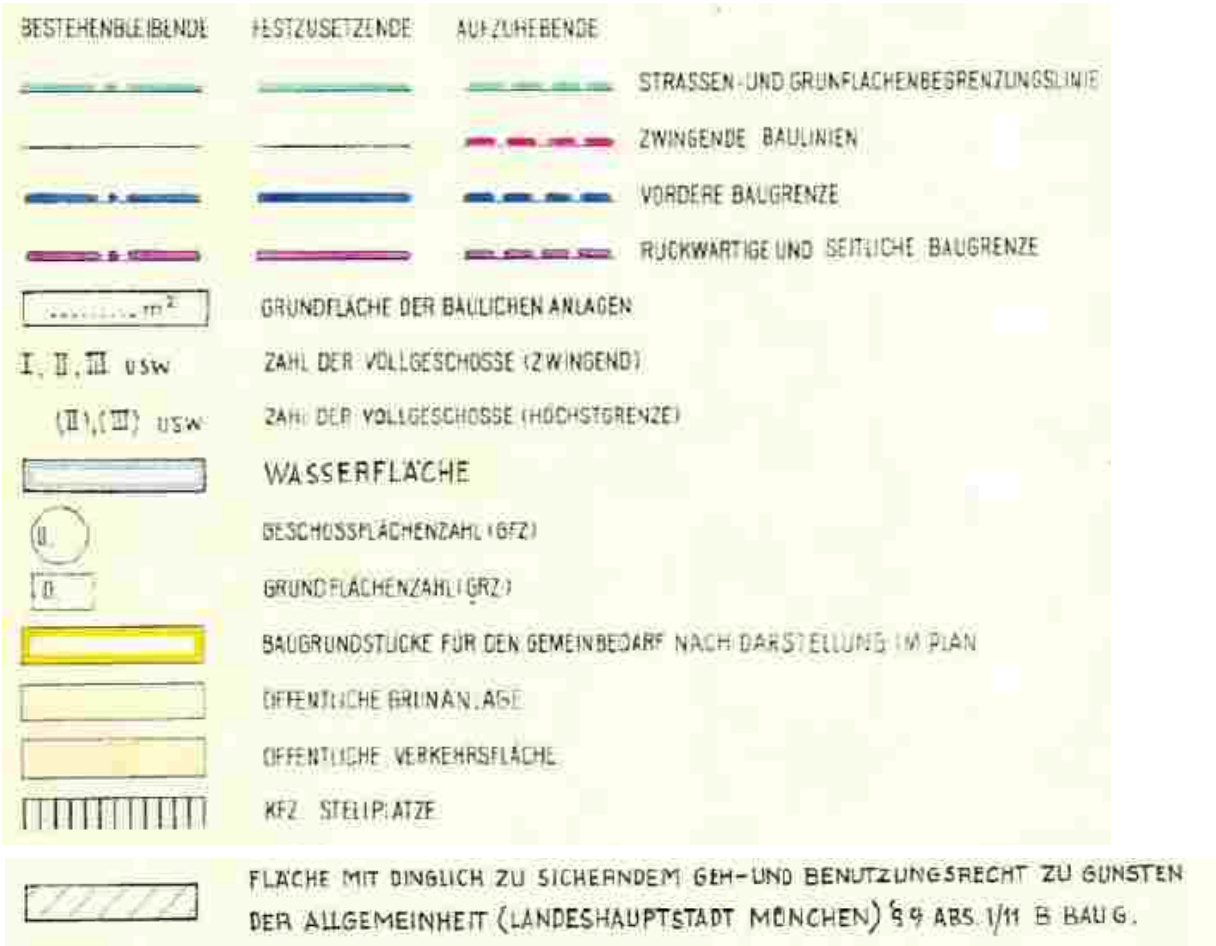


W	Wohnbauflächen
WS	Kleinsiedlungsgebiete
WR	Reine Wohngebiete
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
M	Gemischte Bauflächen
MD	Dorfgebiete
MI	Mischgebiete
MK	Kerngebiete
G	Gewerbliche Bauflächen
GE	Gewerbegebiete
GI	Industriegebiete
SO	Sondergebiete
Z	Stadtteilzentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)
Z	Quartierszentrum (gemäß Zentrenkonzept der LHM)

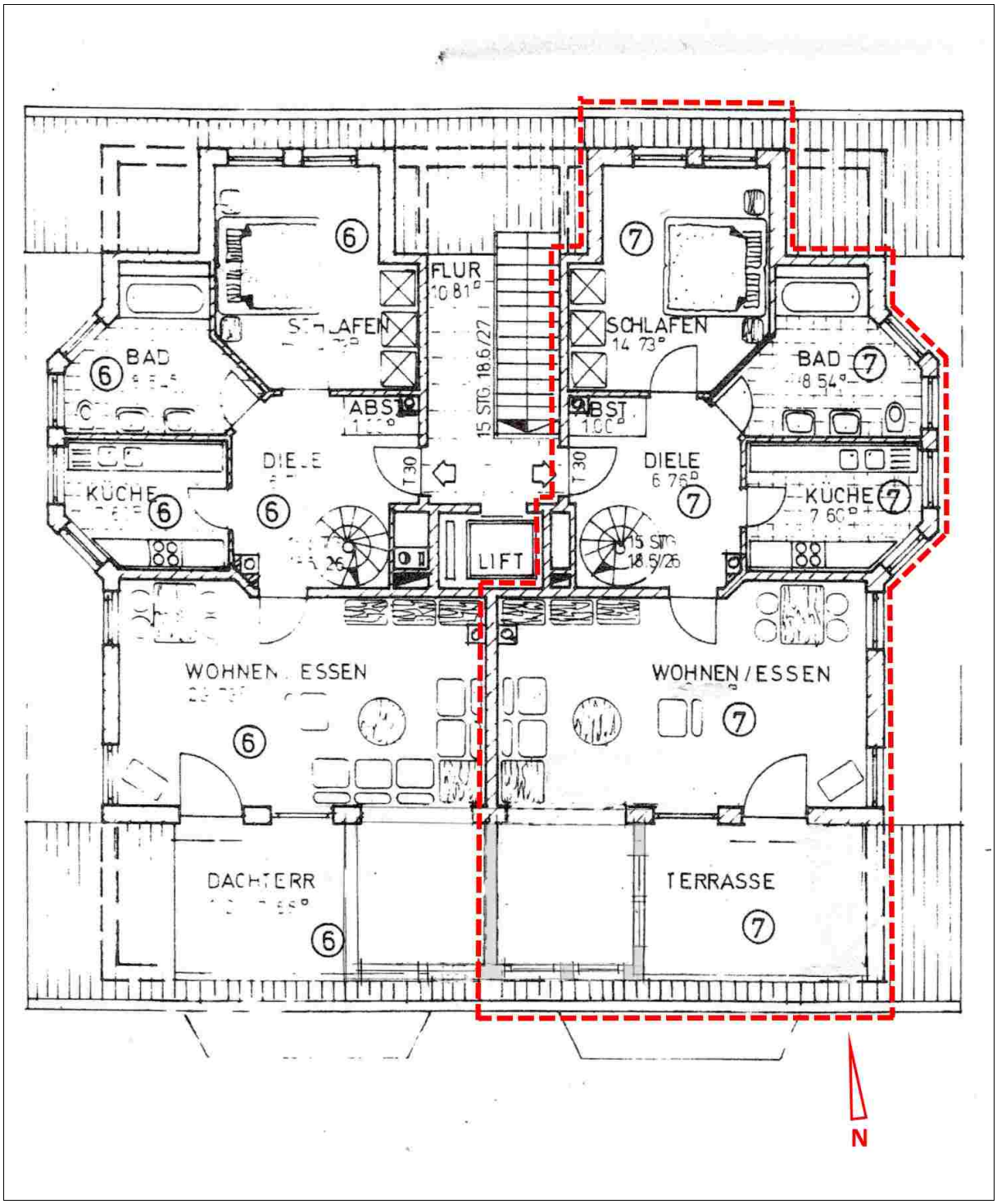
	Überörtliche Hauptverkehrsstraßen
	Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen
P	Öffentliche Parkplätze
	Fußgängerbereiche (begrünt)
BAHN	Bahnanlagen
AG	Allgemeine Grünflächen
GB	Gemeinbedarfsflächen
E	GB Erziehung
F	GB Fürsorge
GS	GB Gesundheit
K	GB Kultur
R	GB Religion
SP	GB Sport
S	GB Sicherheit
V	GB Verwaltung
WISS	GB Wissenschaft

Anl. 3 Bebauungsplan Nr. 292 v. 30.07.1965 (Grundstück markiert) o.M.

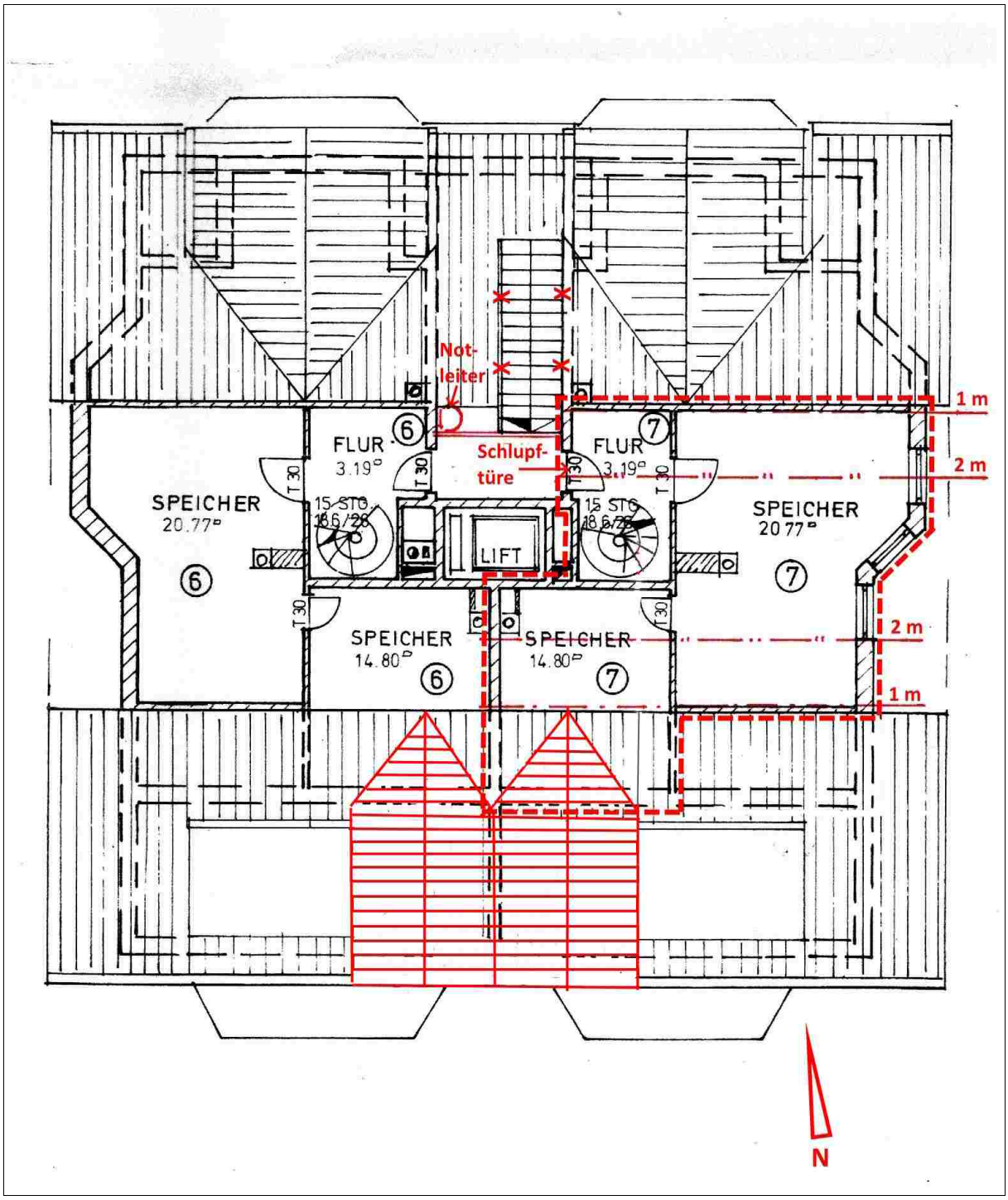




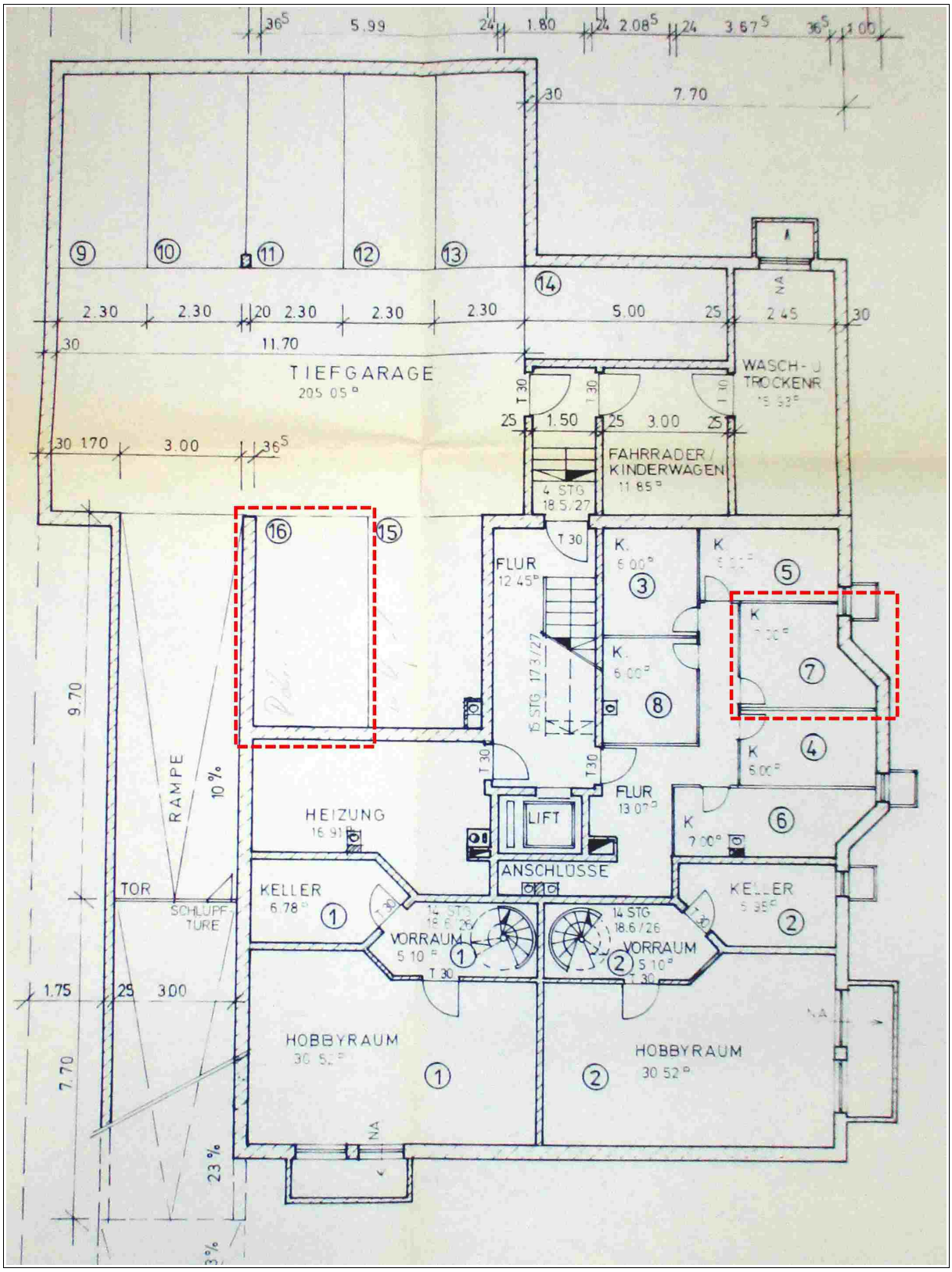
Anl. 4 Grundriss WE 7 im Dachgeschoss o.M.



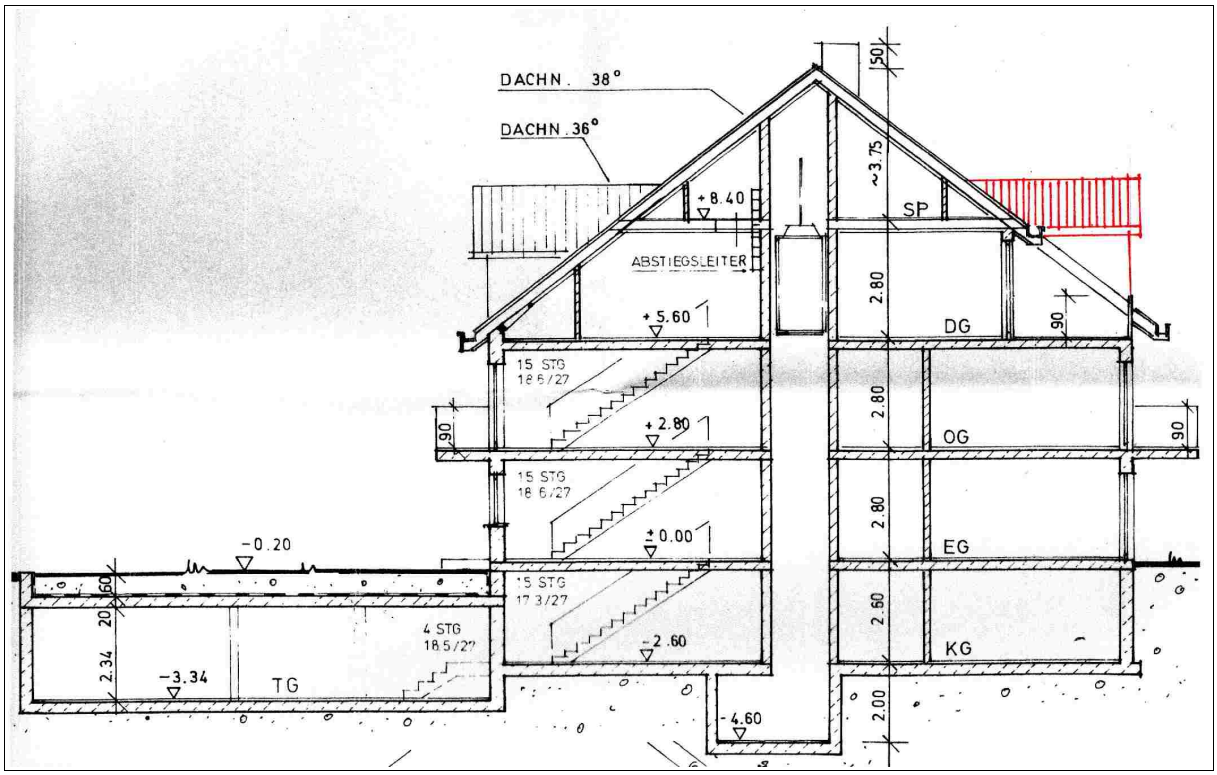
Anl. 5 Grundriss Speicher Nr. 7 im Dachspitz o.M.

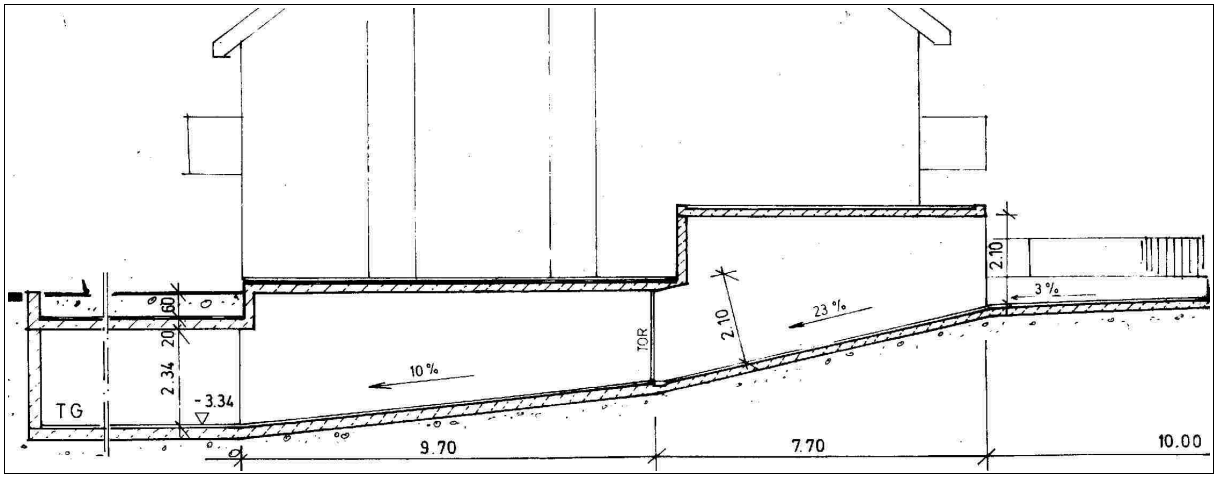


Anl. 6 Grundriss Kellerabteil Nr. 7 und TG-Einzelstellplatz Nr. 16 o.M.

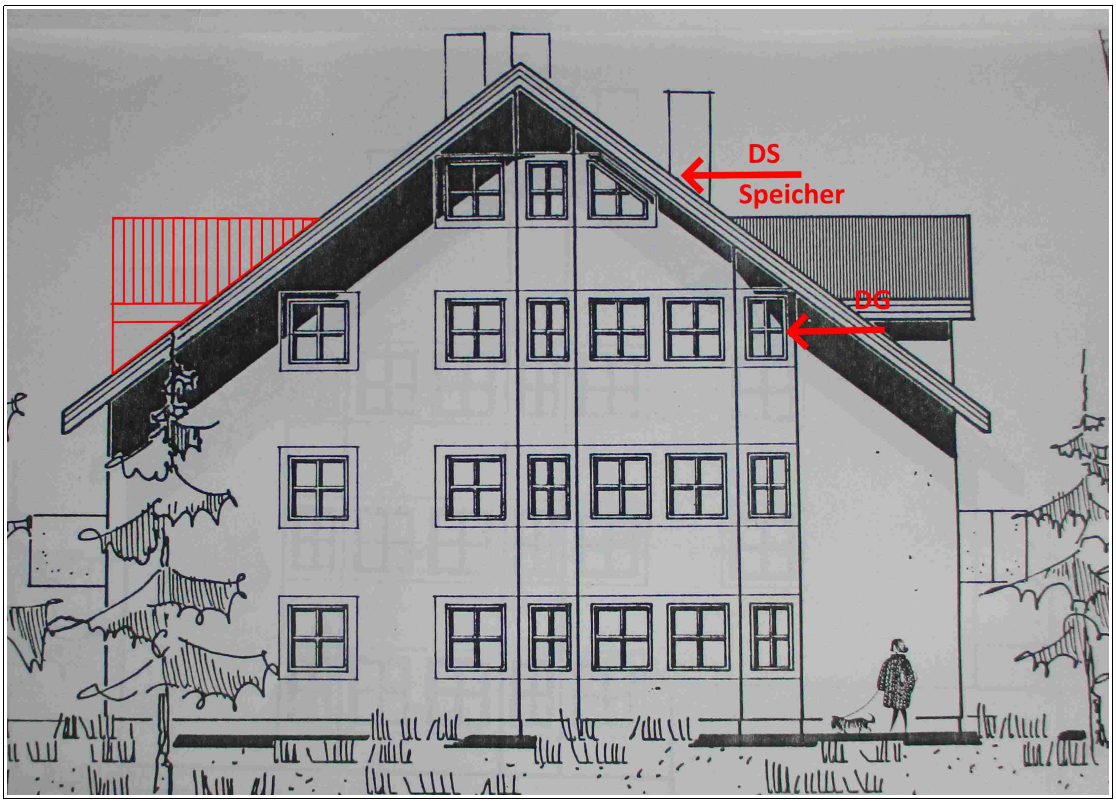


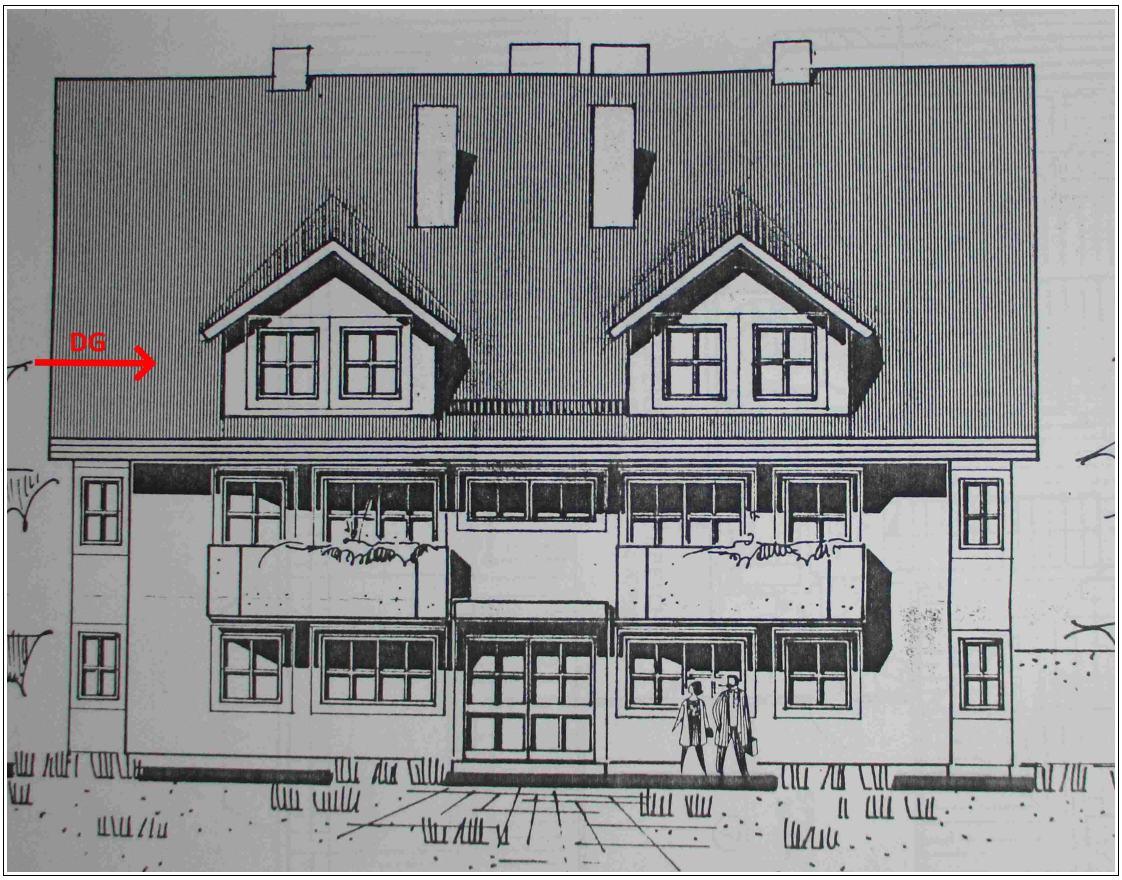
Anl. 7 Schnitte Haus und Tiefgarage o.M.





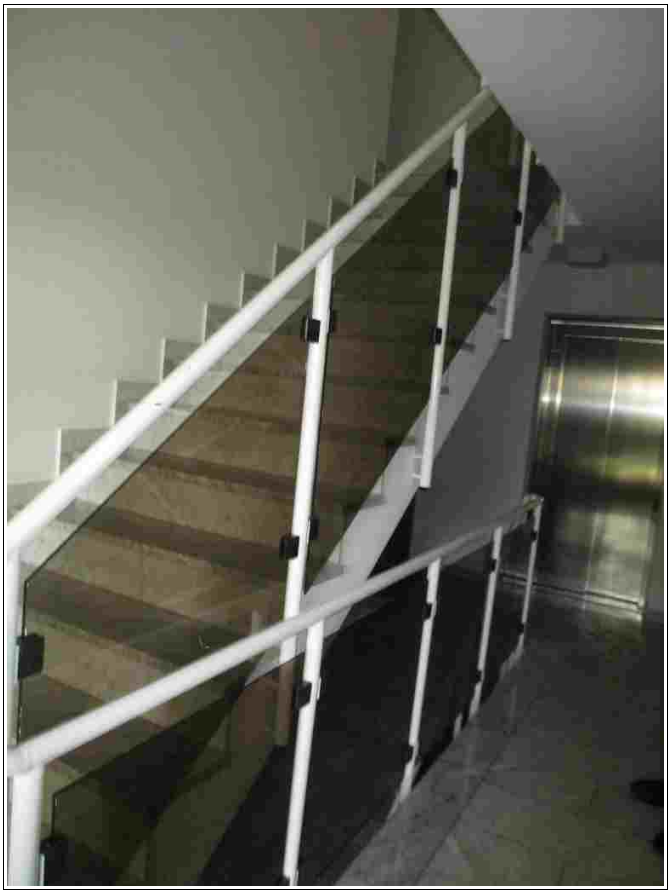
Anl. 8 Ansicht Ost (o.) und Nord (u.)



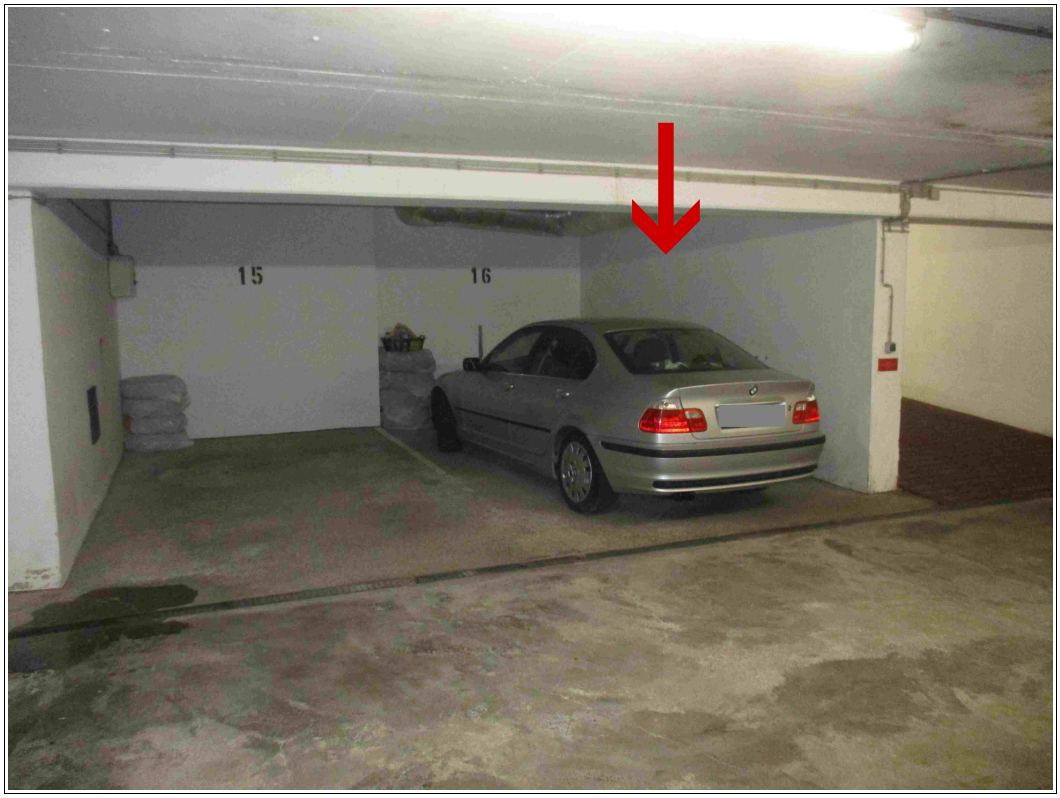


Anl. 9 Fotos: Ansicht von Südwesten (o.) und Nordwesten (u.)

Hauseingang (o.) und
Treppenhaus (u.)



Kellerabteil Nr. 7 (o.) und
TG-Einzelstellplatz Nr. 16 (u.)



Architekt Dipl.-Ing.
Uwe Koch
Bajuwarenstr. 32a
81825 München
Tel. 089 – 439 16 43
gutachter-koch@t-online.de