

GUTACHTEN

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

Wohnungseigentum

Reifenstuelstraße 5, 80469 München

33,937/1.000 Miteigentumsanteil verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Speicherabteil Nr. 19



Auftraggebende: Amtsgericht München
- Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen -
Az: 1540 K 359/24

Wertermittlungsstichtag: 23. Juni 2025

Qualitätsstichtag: Qualitätsstichtag entspricht Wertermittlungsstichtag

Verkehrswert: € 428.000,00 (miet- und lastenfreien Zustand)

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

Gutachtennummer: GA250257

Ausgefertigt am: 19. November 2025

Ausfertigung: Digitale Fassung mit qualifizierter elektronischer Signatur

1	Vorbemerkung	3
2	Haftung	3
3	Allgemeine Angaben	4
4	Grundstücksbeschreibung	6
4.1	Grundbuchdaten	6
4.2	Standort und Lage	7
4.2.1	Makrolage	7
4.2.2	Mikrolage	8
4.3	Erschließungszustand	9
4.4	Grundstücksgestalt	9
4.4.1	Bodenbeschaffenheit	9
4.4.2	Altlasten	9
4.4.3	Hochwassergefahrenflächen und Überschwemmungsgebiet	10
4.5	Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung	10
4.5.1	Nutzer / Mietverhältnis	10
4.5.2	Wohn- und Nutzflächenaufstellung	11
4.5.3	Hausgeld	12
4.5.4	Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung	12
4.5.5	Gebäudeversicherung	13
4.6	Rechtliche Gegebenheiten	13
4.6.1	Bauplanungsrechtliche Situation	13
4.6.2	Entwicklungsstufe des Grundstücks	14
4.6.3	Erhaltungssatzungsgebiet	14
4.6.4	Sanierungsgebiet	15
4.6.5	Baugenehmigung	15
4.7	Denkmalschutz	15
5	Baubeschreibung	16
5.1	Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus	16
5.1.1	Innenausstattung – Wohnung Nr. 19	17
5.1.2	Energieeffizienz	18
5.2	Instandhaltungszustand	18
5.2.1	Instandhaltungsrücklage	19
5.3	Zubehör	19
5.4	Besondere Bauteile und Einrichtungen	19
6	Beurteilung	20
6.1	Grundrissgestaltung	20
6.2	Belichtung / Belüftung	20
6.3	Bauzustand und Modernisierung	20
6.4	Immissionsbelastung und Umwelteinflüsse	20
6.5	Risiken	21
6.6	Marktsituation	21
7	Bestimmung des Wertermittlungsverfahren	22
8	Vergleichswertverfahren	23
8.1	Vorbemerkung	23
8.2	Vergleichswerte	23
8.2.1	Vergleichspreisauskünfte für Garagen	26
8.3	Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale	27
8.4	Vergleichswertberechnung	27
9	Verkehrswert	28
9.1	Ergebnis	28
9.2	Versicherung und Urheberrecht	29
10	Anlagen zum Gutachten	30
10.1	Bilddokumentation	30
10.2	Flurkarte	35
10.3	Grundriss 1. Dachgeschoss – Wohnung Nr. 19	36
10.4	Grundriss 2. Dachgeschoss	37
10.5	Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoss	38
10.6	Auszug aus der Stadtkarte	39
10.7	Auszug aus der Umgebungskarte	40
10.8	Literaturverzeichnis, sonstige Informationsquellen und Rechtsgrundlagen	41

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.

Im Rahmen der Ortsbegehung am 27. Mai 2025 und 23. Juni 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 03.12.2024 Aktenzeichen: 1540 K 359/24
Grund des Gutachtens	Ermittlung des Verkehrswertes gemäß § 194 BauGB.
Verwendungszweck	Zwangsversteigerungsverfahren
Wertermittlungstichtag	23. Juni 2025
Qualitätsstichtag	23. Juni 2025
Gegenstand der Bewertung	<p>Die hier zu bewertende Einheit befindet sich in einem im Jahr 1984 fertiggestellten Mehrfamilienhaus mit insgesamt 20 Wohnungen und den dazugehörigen Abstell- und Speicherräumen. In der Tiefgarage befinden sich fünf Vierfach-Parker mit insgesamt 20 Kfz-Stellplätzen. Das Gebäude wurde in geschlossener, sechsgeschossiger Bauweise, unterkellert, mit ausgebautem Dachgeschoss errichtet.</p> <p><u>Wohnung Nr. 19:</u> Gegenstand der Bewertung ist die Wohnung Nr. 19 im 1. Dachgeschoss, gemäß vorgefundener Grundrissaufteilung bestehend aus zwei Zimmern mit Küche, Flur, Bad und Abstellraum. Zur Wohnung gehört das mit der Nr. 19 bezeichnete Speicherabteil. Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 19 steht das Recht auf ausschließliche Benutzung des mit Nr. 19 bezeichneten Kfz-Stellplatzes zu. Hierbei handelt es sich um einen Doppel-Duplex-Parker (obere Stellplatzebene).</p>
Wohn-/ Nutzfläche	rd. 54,5 m ² Wohnfläche rd. 5,0 m ² Fläche Zubehörraum (Speicherabteil)
Ortsbesichtigung / Teilnehmer	<p>Die Ortsbesichtigung zur Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme fand am 27. Mai 2025 und am 23. Juni 2025 statt. Bei der Ortsbesichtigung waren anwesend</p> <ul style="list-style-type: none">- für die Beteiligten: die Schuldnerin- für den Sachverständigen: der Unterzeichner, Mitarbeiterin <p>Einige, anlässlich der Besichtigung angefertigte Bilder sind diesem Gutachten als Anlage beigefügt. Vom Eigentümer wurde es nicht gestattet, Innenbilder zu veröffentlichen.</p>

Zwangsverwaltung

Ein Zwangsverwalter wurde nicht bestellt.

Vom Amtsgericht zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuch-Blattabschrift – beglaubigte Abschrift, Ausdruck vom 30.10.2024

Vom Verfasser beschaffte Unterlagen und Auskünfte

Bauamt:

- Baugenehmigung vom 31.01.1983 samt Eingabeplan zum Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage, Plan-Nummern 82/08195/5 und 81/05179/7;
- Baubeschreibung zum Bauantrag vom 18.12.1980;
- Wohn- und Nutzflächenberechnung vom 18.12.1980

Grundbuchamt:

- Teilungserklärung vom 13.11.1984 -URNr. 2672 samt Nachtrag vom 20.03.1985 -URNr. 0907
- Aufteilungsplan Nr. 94106 zur Bescheinigung der Lokalbaukommission vom 24.10.1984
- Abgeschlossenheitsbescheinigung vom 24.10.1984

Gutachterausschuss:

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

WEG-Verwaltung:

- Jahresabrechnung 2024
- Beschlusssammlung 2012 – 2025
- Protokoll der ordentlichen Eigentümerversammlung 2023, 2024, 2025
- Gesamt- und Einzelwirtschaftsplan 2025
- Verwaltervertrag vom 15.11.2022
- Energieausweis vom 04.04.2024

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

Isar-Vorstadt

Gemarkung

München, Sektion 6

Blatt

6197

Bestandsverzeichnis

Lfd. Nr. der Grundstücke	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe
1	11047/2	Reifenstuelstraße 5, Gebäude- und Freifläche	610 m ²

Miteigentumsanteil

33,937/1.000 Miteigentumsanteil am o.g. Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung samt Speicherabteil Nr. 19.

Eigentümer / Abteilung I

Aus Datenschutzgründen nicht vorgetragen.

Lasten Abteilung II

Lfd. Nr. 1:
gelöscht

Lfd. Nr. 2:

Die Zwangsversteigerung ist angeordnet (AG München, AZ: 1540 K 359/24); eingetragen am 22.10.2024

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

30.10.2024

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 zukunftsträchtige 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 Stadtteil „Dreimühlen“ (Stadtbezirk Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt), etwa zwei Kilometer südwestlich vom Stadtzentrum entfernt. Umschlossen wird das Dreimühlenviertel von dem Stadtteil Am alten südlichen Friedhof im Norden, dem Glockenbach im Nordosten sowie dem Schlachthofviertel im Westen. Jenseits der Isar schließt im Südosten der Stadtteil Untergiesing sowie im Südwesten Sendling an. Die Reifenstuelstraße mündet im Südosten in die Dreimühlenstraße und im Nordwesten in die Thalkirchner Straße. Das Gebäude Reifenstuelstraße 5 liegt circa 300 Meter (Luftlinie) von der Isar, circa einen Kilometer von der Theresienwiese und etwa 2.000 Meter vom Viktualienmarkt entfernt.

Verkehrslage:

Das Dreimühlenviertel liegt mittig zwischen dem Altstadtring und dem Mittleren Ring. In Richtung Stadtmitte gelangt man am schnellsten über die Kapuzinerstraße und Lindwurmstraße, die stadteinwärts an den Altstadtring anschließt. Stadtauswärts Richtung Süden gelangt man rasch von der Lagerhaus- und Schäftlarnstraße zum Mittleren Ring. Dieser bietet schnelle Anbindung an fast alle Stadteile sowie zu den wichtigsten Autobahnanschlussstellen rund um München.

Öffentliche Verkehrsmittel:

Der nächste U-Bahnhof, Poccistraße, liegt etwa einen Kilometer vom Bewertungsobjekt entfernt. Hier verkehren die Züge der Linien U3 und U6. Nur wenige Meter vom Bewertungsobjekt entfernt halten an den Haltestellen Ehrengutstraße und Roeckplatz außerdem die Busse der Linien 62 und 132.

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:

Die Ludwig-Vorstadt in Verbindung mit der Isar-Vorstadt hat in den letzten Jahren stark an Bedeutung gewonnen, da insbesondere Familien und junge Menschen die kurze Entfernung zur Innenstadt und zum Flaucher, sowie die gute MVV-Anbindung und Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen sehr schätzen. In den letzten Jahren hat sich vor allem Am Schlachthof und in den umliegenden Straßen eine florierende Restaurant-, Bar- und Kulturszene entwickelt, die das Viertel zunehmend beliebter machen. So ist beispielsweise die "Alte Utting" ein beliebter Anlaufpunkt, Fans von Kultur und Musik finden im "Bahnwärter Thiel" ein abwechslungsreiches Programm. Im Jahr 2021 wurde zudem das neue Volkstheater auf dem südlichen Teil des Schlacht- und Viehhofs errichtet. Zu erwähnen ist, dass es im gesamten Schlachthofviertel hin und wieder zu starken Geruchsbelästigungen durch Viehschlachtung kommt.

Insgesamt handelt es sich, analog zur Lagebeurteilung des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München, um eine **durchschnittliche Wohngegend**.

4.3 Erschließungszustand

Die Erschließungsstraße ist asphaltiert, beleuchtet und entwässert. Straßenbegleitende Bürgersteige sind beidseitig 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 nahezu regelmäßig geschnittenes Grundstück, das eine normale Höhenlage zur Straße aufweist. Die Grundstücksbreite entlang der Reifenstuelstraße beträgt etwa 16 Meter und die mittlere Grundstückstiefe (Südwest-Nordost Ausdehnung) etwa 38 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 Fachinformationssystem des Bayerischen Landesamts für Umwelt⁴ ist das Grundstück nicht als Hochwassergefahrenfläche eingestuft oder als Überschwemmungsgebiet festgesetzt.

4.5 Tatsächliche Nutzung / Gebäudeaufteilung

Das Grundstück der Gemarkung Sektion 6 (Isarvorstadt), Flurstück 11047/2, ist mit einem um das Jahr 1984 errichteten Mehrfamilienhaus bebaut. Es wurde in geschlossener Bauweise, unterkellert, mit sechs Vollgeschossen und einem zu Wohnzwecken ausgebauten Dachgeschoss, errichtet. Im Gebäude befinden sich 20 Wohneinheiten und die zu den Wohnungen gehörenden Zubehörräume (Abstellraum oder Speicherabteil) sowie eine Tiefgarage mit 20 Kfz-Stellplätzen.

Der Hauseingang ist zur Reifenstuelstraße nach Südosten hin orientiert, das Treppenhaus befindet sich innenliegend. Eine Aufzugsanlage ist vorhanden. Aufgrund der Bauweise als Split-Level-Haus fährt die Aufzugsanlage im Gebäude nur die zur Reifenstuelstraße gerichteten Ebenen an. Im Geschoss befinden sich – einschließlich der hier zu bewertenden Wohnung – 2 Wohnungen.

Nach Betreten der Wohnung befindet man zunächst in einer Diele. Von hier aus werden alle Räume der Wohnung erschlossen. Das Schlafzimmer und das Wohnzimmer zeigen nach Südwesten zur Reifenstuelstraße. Die Küche ohne Fenster (ehemaliges WC) ist über die Diele oder das Wohnzimmer zugänglich. Ein leichter Tageslichteinfall in die Küche erfolgt vom Wohnzimmer aus über die geöffnete Schiebetür. Das Badezimmer, die Diele und der Abstellraum sind ebenfalls innenliegend angeordnet und müssen künstlich beleuchtet werden.

Ein Teil der zu den Wohnungen gehörenden Abstellräume (Zubehörräume als Speicherabteil) befindet sich im 2. Dachgeschoss. Das Speicherabteil Nr. 19 hat eine Größe von rund 5 m². Die Zwischenwände der einzelnen Kellerabteile sowie die Zugangstüren sind aus einem Holzlattenverschlag gefertigt. Neben den Heizungs-, Hausanschluss-, Zähler- und Hausmeisterräumen befinden sich im Kellergeschoss weitere zu den Wohnungen gehörende Kellerräume, ein gemeinschaftlicher Wasch- und Trockenraum sowie die Schleuse zur Tiefgarage.

Befahren wird die Tiefgarage von der Reifenstuelstraße über eine Rampe mit automatischer Rolltoranlage. Gegenstand der Bewertung ist der Kfz-Stellplatz Nr. 19. Hierbei handelt es sich um die obere (rechte) Stellplatzebene eines Duplex-Parkers. Die Duplex-Stellplätze Nr. 17, 18, 19 und Nr. 20 teilen sich das mechanische Parksystem mit einer Doppelbühne.

Dem Unterzeichner liegt kein aktueller Grundriss der Wohnung nach den Umbauarbeiten vor. Der Aufteilungsplan Nr. 84/94106 ist dem Anhang auszugsweise beigelegt.

4.5.1 Nutzer / Mietverhältnis

Zum Wertermittlungsstichtag war die Wohnung Nr. 19 samt dem Stellplatz im Vierfachparker Nr. 19 leerstehend bzw. nicht genutzt. Es bestanden nach Angaben der Eigentümerin keine Mietverhältnisse.

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

4.5.2 Wohn- und Nutzflächenaufstellung

Die Flächen- und Nutzungsangaben wurden der vorliegenden Wohnflächenberechnung zum Eingabeplan (Bauplan-Nr. 05179-7 vom 16.06.1981) entnommen und vom Sachverständigen bei dieser Wertermittlung gleichlautend übernommen. Bei den Flächenangaben handelt es sich um Rohbaumaße, von denen noch ein Putzabschlag von 3 % vorgenommen werden muss.

Wohnflächenberechnung des Architekten vom 22.05.1981 zur Bauvorlage:

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 19	Diele	ca. 4,23 m ²		
	Bad	ca. 6,79 m ²		
	WC	ca. 2,88 m ²		
	Flur	ca. 1,73 m ²		
	Abstellraum	ca. 1,61 m ²		
	Schlafen	ca. 16,00 m ²		
	Wohnen/Kochniesche	ca. 27,06 m ²		
Zwischensumme				ca. 60,30 m ²
abzügl. Putz		3 %		ca. 1,81 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 58,49 m ²
kein Freisitz		ca. 0,00 m ²	1/2	ca. 0,00 m ²
Wohnfläche				ca. 58,49 m² rd. 58,50 m²
Zubehörraum	Speicherabteil Nr. 19	ca. 5,00 m ²		rd. 5,00 m²

Wohnflächenaufstellung nach Aufmaß:

Vom Unterzeichner wurde ein Flächenaufmaß der gesamten Wohnung erstellt, da vor Ort Abweichungen in der Grundrissgestaltung festgestellt werden konnten. Die nachfolgenden Wohnflächen wurden in Anlehnung an die Berechnungsregeln der Wohnflächenverordnung (WoFIV) ermittelt. Grundflächen von Balkonen und Loggias werden gemäß Modellangaben des örtlichen Gutachterausschusses zur Hälfte mitberücksichtigt.

Einheit	Nutzungsangabe	Einzelfläche	Ansatz	Gesamtfläche
Wohnung Nr. 19	Diele	ca. 6,29 m ²		
	Bad	ca. 4,96 m ²		
	Abstellraum	ca. 0,56 m ²		
	Küche	ca. 4,70 m ²		
	Schlafen	ca. 14,77 m ²		
	Wohnen	ca. 23,21 m ²		
Zwischensumme				ca. 54,49 m ²
abzügl. Putz		0 %		ca. 0,00 m ²
Summe (beheizte Wohnfläche)				ca. 54,49 m ²
kein Freisitz		ca. 0,00 m ²	1/2	ca. 0,00 m ²
Wohnfläche				ca. 54,49 m² rd. 54,50 m²

Der vorliegende Jahresabrechnung 2024 vom 08.08.2025 ist auf Seite 8 zu entnehmen, dass die Wohnung Nr. 19 eine Heizfläche von 54,33 m² aufweist. In der nachfolgenden Wertermittlung wird eine **Wohnfläche** nach Aufmaß von rund **54,5 m²** angenommen. 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.

4.5.3 Hausgeld

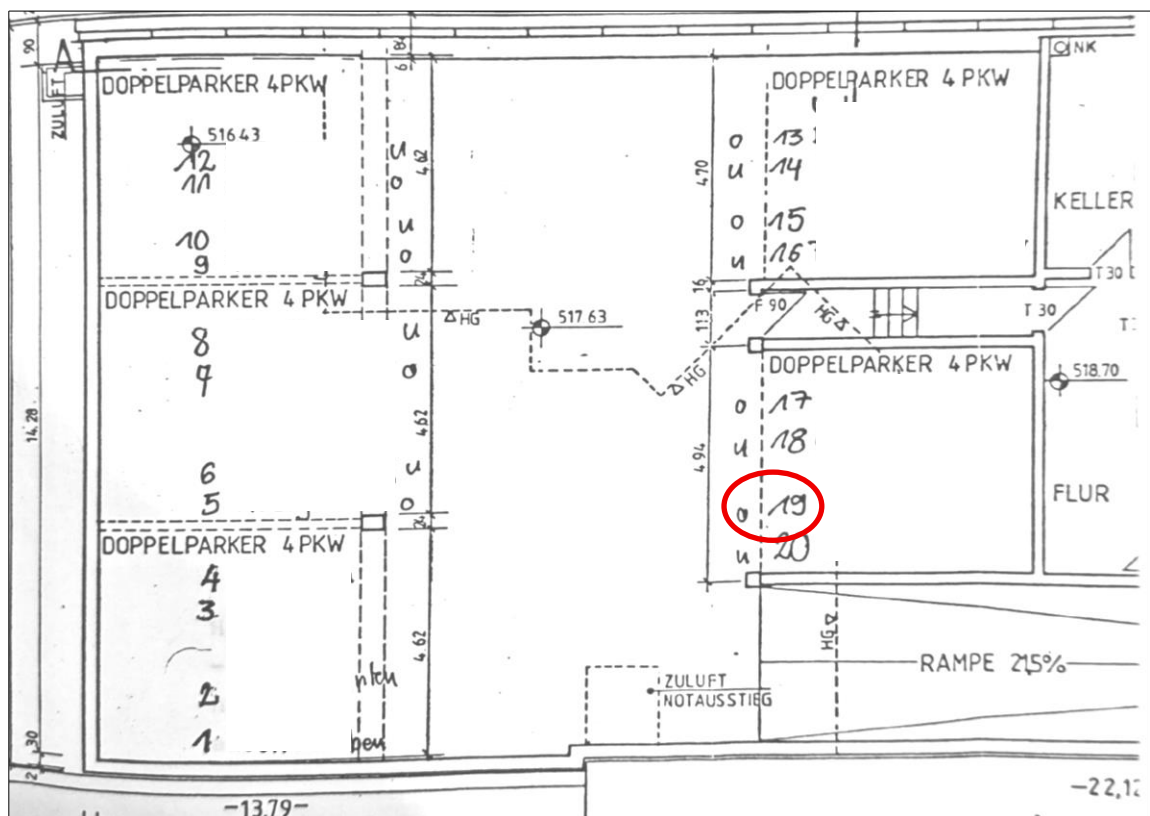
Dem Unterzeichner lag der Wirtschaftsplan für das Jahr 2025 vor. Die Jahreswohnlust beläuft sich für die Wohnung Nr. 19 samt Kfz-Stellplatz auf 2.840,76 Euro sowie die monatliche Hausgeldvorauszahlung auf 237,00 Euro. Die Summe der umlagefähigen Kosten – gemäß Betriebskostenverordnung – beläuft sich auf 1.174,47 Euro. Von der Jahreswohnlust werden 678,74 Euro der Instandhaltungsrücklage zugeführt.

4.5.4 Teilungserklärung / Abgeschlossenheitsbescheinigung

Die Aufteilung des Grundbesitzes in Wohnungs- und Teileigentum wurde mit Bewilligungsurkunde vom 13.11.1984 -URNr. 2672 B/1984 samt Nachtrag vom 20.03.1985 -URNr. 0907 B/1985 vorgenommen.

Sondernutzungsrecht:

- Dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung Nr. 19 wurde das Sondernutzungsrecht an dem mit der Nr. 19 (oberer Stellplatz) bezeichneten Kfz-Stellplatz in der Doppel-Duplex-Garage zugeteilt. Der nachfolgende Grundriss mit Zuweisung der Kfz-Stellplätze wurde dem Nachtrag vom 20.03.1985 zur Teilungserklärung entnommen.



Gemäß der vorliegenden Gemeinschaftsordnung wurden folgende Bestimmungen getroffen. Der nachfolgende Text gibt lediglich einen Auszug wieder:

- Stimmrecht richtet sich nach der Größe der Miteigentumsanteile;
- Wohnungs- und Teileigentümer tragen sämtliche Bewirtschaftungskosten einschließlich der Instandhaltungsrücklage entsprechend der Größe ihrer Miteigentumsanteile;
- Die Behebung von Glasschäden, die Reparatur der Beschläge und der innere Anstrich von Fenstern und Türen im räumlichen Bereich des Sondereigentums, auch wenn sie zum gemeinschaftlichen Eigentum gehören, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens dem jeweiligen Wohnungs- bzw. Teileigentümer.
- Wird das Gebäude zu weniger als die Hälfte zerstört, so ist die Wiederherstellung in jedem Fall vereinbart.
- Kosten für Wärme und Warmwasser werden zu 70 % nach Verbrauch und zu 30 % nach dem Verhältnis der beheizten Wohn-/Nutzfläche verteilt;
- Zur Ausübung eines Gewerbes oder Berufes in einer Wohnung ist der Wohnungseigentümer nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Verwalters befugt. Dabei kann die Zustimmung nur aus wichtigen Grund verweigert werden.

Abgeschlossenheitsbescheinigung:

Die Abgeschlossenheitsbescheinigung wurde von der Landeshauptstadt München am 24.10.1984 erteilt.

4.5.5 Gebäudeversicherung

Es 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 nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes.

Die Bebaubarkeit richtet sich somit nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan⁵ der Stadt München stellt das Grundstück als Teil eines allgemeinen Wohngebiets (WA)⁶ mit Maßnahmen zur Verbesserung der Grünausstattung dar. Die anschließende Nachbarbebauung zeigt eine geschlossene Bebauung mit teils erdgeschossiger Ladenzone mit bis zu 6 Vollgeschossen auf.

⁵ Quelle: <https://geoportal.muenchen.de>

⁶ Allgemeine Wohngebiete (WA), § 4 BauNVO, dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind 1. Wohngebäude, 2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe, 3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können zugelassen werden 1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, 2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, 3. Anlagen für Verwaltung, 4. Gartenbau, 5. Tankstellen.

4.6.2 Entwicklungsstufe des Grundstücks

Das Bewertungsgrundstück ist als baureifes Land⁷ einzustufen.

4.6.3 Erhaltungssatzungsgebiet

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebiets „Dreimühlenstraße“, in Kraft getreten am 31.10.2023.⁸

Auszug aus der Erhaltungssatzung „Dreimühlenstraße“

§ 1 Satzungsziel, räumlicher Geltungsbereich

1. *Mit dieser Satzung wird der in Absatz 2 angegebene Bereich als Gebiet bezeichnet, in dem es aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu erhalten (§ 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 4 BauGB).*
2. *Der räumliche Geltungsbereich dieser Satzung wird gemäß dem beigefügten Lageplan des Referates für Stadtplanung und Bauordnung vom 30.06.2023 (Maßstab 1:2500), ausgefertigt am 31.10.2023, festgelegt. Der Lageplan ist Bestandteil der Satzung.*

§ 2 Sachlicher Geltungsbereich

1. *Im Geltungsbereich der Satzung unterliegen der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen einer Genehmigungspflicht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB.*
2. *Von der Genehmigungspflicht ausgenommen sind Vorhaben auf den in § 26 Nr. 2 und 3 BauGB bezeichneten Grundstücken (§ 174 Abs. 1 BauGB).*
3. *Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.*

§ 3 Antrag, Anzeige

1. *Der Antrag auf Genehmigung nach § 172 Abs.1 Satz 1 BauGB ist bei der Landeshauptstadt München zu stellen. Sofern das Vorhaben auch bauaufsichtlich genehmigungs- oder zustimmungspflichtig oder nach dem Denkmalschutzgesetz erlaubnispflichtig ist, ist mit diesem Antrag auch der Antrag gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB zu stellen.*
2. *In den Fällen des § 2 Abs. 2 ist das Vorhaben der Landeshauptstadt München anzuzeigen.*

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

⁸ Quelle: Fernmündliches Gespräch mit dem Bauamt der Gemeinde Vaterstetten vom 14.08.2025

4.6.4 Sanierungsgebiet

Das Grundstück liegt nicht in einem Sanierungsgebiet.⁹

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 Eingabepläne der Bauakte entnommen werden:

- Tekturplan samt Baugenehmigungsbescheid zur Errichtung eines Wohnhaus mit Tiefgarage vom 31.01.1983, Bauplan-Nr. 82/08195/5 und 81/05179/7;
- Bauantrag vom 18.12.1980 samt Baubeschreibung und Wohnflächenberechnung zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage (Tektur), Aktenzeichen-Nummer 11925/6;
- Baugenehmigungsbescheid zur Errichtung eines Wohnhaus mit Tiefgarage vom 19.11.1975, Bauplan-Nr. 72 626/75;
- Baugenehmigungsbescheid zur Errichtung eines Wohnhaus mit Tiefgarage vom 18.07.1973, Bauplan-Nr. 12230/73;

Die im Anhang beigefügten Aufteilungspläne 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 augenscheinlich keine genehmigungspflichtigen Abweichungen festgestellt. Der im Zuge der Ortsbegehung vorgefundene Grundriss weicht jedoch vom genehmigten Bauplan Nr. 82/08195/5 sowie vom Aufteilungsplan Nr. 84/94106 ab (vgl. Punkt. 6.1).

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 Bayerischen Landesamts für Denkmalpflege¹⁰ handelt es sich bei dem aufstehenden Gebäude um kein Einzeldenkmal. Das Grundstück ist nicht als Bodendenkmal gelistet, liegt aber im Geltungsbereich eines Ensembles. In der Denkmalschutzliste ist das Ensemble „Dreimühlenviertel“ unter der Aktennummer E-1-62-000-87 gelistet.

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

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. Grundlage für die Gebäudebeschreibungen sind die Erhebungen im Rahmen der Ortsbesichtigung sowie die vorliegende Baubeschreibung zum Bauantrag vom 18.12.1980.

5.1 Bautechnische Beschreibung – Wohnhaus

Art des Gebäudes	Mehrfamilienhaus mit Tiefgarage
Geschosse	6-geschossig mit ausgebautem Dachgeschoss, Dachspeicher, unterkellert
Baujahr	1984
Konstruktionsart	Massivbauweise
Keller	Außenwände und tragende Innenwände aus Stahlbeton, ca. 30 cm stark; Innenwände ca. 11,5 – 24 cm stark;
Decken	Stahlbetonmassivdecken
Umfassungswände	Ziegelmauerwerk, ca. 24,0 cm stark
Fassade	Putz, hell getönt gestrichen
Innenwände	Tragende Innenwände aus Stahlbeton, ca. 20 cm stark; nicht-tragende Innenwände aus Mauerwerk, ca. 11,5 – 24 cm Stark;
Dachform / Dachdeckung	Holzdachstuhl (Kehlbalkendach) als Mansarddach, Biberschwanzeindeckung in rot
Hauseingang / Treppenhaus	<ul style="list-style-type: none">· Hauseingangstür als Aluminiumrahmentür mit Glasfüllung und Seitenelement;· Klingeltableau neben der Eingangstür;· Wohnungsbriefkästen im Erdgeschoss;· Eingangsbereich sowie die Treppenhausflure sind mit Kunststeinplatten belegt;· Wände verputzt und getönt gestrichen, im Erdgeschoss bis ca. 1,20 m gefliest;· Geschosstreppe aus Stahlbeton – Stufen, Podeste mit Kunststeinbelag, Treppengeländer auf Stahlstabgeländer mit PVC-Handlauf;

Wohnungseingangstür	Glattes Türblatt mit Echtholz furnier (Firma Moralt), Profilzylinder, Türspion und Stahlzarge
Personenaufzug	Personenaufzug vom Kellergeschoss bis 1. Dachgeschoss, Firma Orion Bruckdorfer, Nutzlast 975 kg oder 13 Personen, Baujahr 1984, Umbaujahr 2014;
Heizung / Warmwasser	Die Wärmeerzeugung zur Raumbeheizung und zur Warmwasseraufbereitung erfolgt über eine Gas-Heizung (Einbaujahr 2008). Die einzelnen Räume werden über Platten- und Flachheizkörper geheizt mit Thermostatventile beheizt. Im Bad wurde ein Handtuchheizkörper verbaut.

5.1.1 Innenausstattung – Wohnung Nr. 19

Fenster	<ul style="list-style-type: none">· Weiße Dachflächenfenster aus Kunststoff mit Zweifach-Wärmedämmglas als Klapp-Schwing-Fenster ausgeführt und Brüstungsfenster mit Dreifach-Wärmedämmglas, Kipp-Beschlag und Fenstergitter (Einbaujahr 2017/2018);· Weiße Kunststofffenster mit Dreifach-Wärmedämmglas und Dreh-Kipp-Beschlag im Schlafzimmer, Einbaujahr 2019, 2020;· Außenrollläden sind nicht vorhanden;
Bodenbeläge	Parkett: Wohnraum, Flur, Schlafzimmer, Abstellraum Fliesen: Bad, Küche
Wandgestaltung	<ul style="list-style-type: none">· Wandputz mit weißen oder getönten Anstrich;· Fliesenspiegel in der Küche (Farbgebung: beige);· Bad türhoch gefliest (Farbgebung: Cotto) mit Zierbordüre im Bereich der Installationswand und Abschlussprofilen in Chrom;
Deckengestaltung	Deckenputz mit weißen Anstrich
Innentüren	Glatte Türblätter (weiß lackiert) mit Umfassungszarge aus Stahl
Elektroinstallation	Die Elektroinstallation wurde unter Putz ausgeführt. Steckdosen und Lichtauslässe sind in baujahrtypischer Anzahl vorhanden. Der Wohnungsunterverteiler, ausgestattet mit zehn Leitungsschutzschaltern, befindet sich im Flur. Eine Fehlerstrom-Schutzschaltung ist vorhanden. Klingel mit Gegensprechanlage und Türöffner.
Sanitärinstallation	Das Bad ist ausgestattet mit einer Badewanne, Waschbecken und Hänge-WC mit Unterputzspülkasten. Die Sanitärkeramik ist in Weiß gehalten, die Armaturen sind verchromt.

Rauchwarnmelder

Ein Handtuchheizkörper ist vorhanden. Im Bad ist eine Lüftungsanlage mit Zeitschaltuhr verbaut.

Nicht vorhanden

Balkon

Nicht vorhanden

5.1.2 Energieeffizienz

Für das Gebäude wurde am 04.04.2024 ein Energieausweis im Sinne der EU-Gebäuderichtlinie erstellt, mit einem Endenergieverbrauch von 134,7 kWh/(m²·a) und einem Primärenergieverbrauch von 148,2 kWh/(m²·a). Das Gebäude ist damit in die Energieeffizienzklasse „E“ einzuordnen. Maßnahmen zur Verbesserung des Wärmeschutzes wurden bisher nur an den Fensterelementen und Dachgauben durchgeführt.

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen gemäß vorliegendem Energieausweis:¹¹

Empfehlungen zur kostengünstigen Modernisierung						
Maßnahmen zur kostengünstigen Verbesserung der Energieeffizienz sind					<input checked="" type="checkbox"/> möglich	<input type="checkbox"/> 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	Fenster / Türen	Wärmeschutzverglasung / Austausch	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		

5.2 Instandhaltungstau

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 seinem Baujahr entsprechend durchschnittlichen Zustand. Am Gemeinschaftseigentum konnte kein erwähnenswerter Instandhaltungstau, von der üblichen Abnutzung abgesehen, festgestellt werden. Laufende Instandhaltungsmaßnahmen wurden gemäß vorliegender Beschlusssammlung (2012 bis 2025) regelmäßig durchgeführt.

¹¹ Quelle: Auszug aus dem Energieausweis, Reifenstuelstraße 5, 80469 München, Ausstellungsdatum 04.04.2024, S. 4

Wohnungseigentum:

Die Bewertungseinheit – Wohnung Nr. 19 – zeigt sich in einem guten Zustand ohne gravierende Schäden. Die Innenausstattung weist jedoch trotz kürzlich durchgeführter Sanierungsmaßnahmen folgende Mängel auf:

- Schiebetür zur Küche ist großflächig vergilbt;
- Rauchwarnmelder in der Wohnung fehlen;
- Innentüren sind ohne Dichtungen ausgeführt;

Die Plattformprofile des Kfz-Stellplatz Nr. 19 oben rechts weisen größere Roststellen, verstärkte Korrosion und beginnenden Verschleiß auf.

5.2.1 Instandhaltungsrücklage

Die Erhaltungsrücklage für das Wohngebäude beläuft sich laut Jahresabrechnung 2024 zum Stichtag 31.12.2024 auf 48.160,68 Euro und für das Waschhaus auf 4.025,57 Euro.

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 Besondere Bauteile und Einrichtungen

In der Küche befindet sich eine Küchenzeile, bestehend aus Unterschränken mit beigen Fronten und Spülmöglichkeit, einer Arbeitsplatte aus Edelstahl und diversen Elektrogeräten (Kühlschrank, Herd mit vier Kochzonen und Backofen).

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 Unterschränke stammen augenscheinlich aus den 80er Jahren und sind somit bereits über 25 Jahre alt. Aufgrund des hohen Alters und des Zustandes bleibt die Küchenzeile bei der weiteren Wertermittlung unberücksichtigt.

6 Beurteilung

6.1 Grundrissgestaltung

Die Grundrissgestaltung der Wohnung entspricht noch den heutigen Ansprüchen an zeitgemäßes Wohnen für einen Zweipersonenhaushalt. Im Zuge von Renovierungsarbeiten im Jahr 2022/2023 wurde nach Angaben des Eigentümers auch der Grundriss verändert. So wurde das WC in Verbindung mit dem Flur zu einer separaten Küche umgebaut, die von der Diele und dem Wohnzimmer aus zugänglich ist. Der Abstellraum wurde deutlich verkleinert, ist nun Teil der Diele und als Zugang zum innenliegenden Bad. Nachteilig ist, dass ein Freisitz in Form eines Balkons oder einer Loggia nicht vorhanden ist.

Zusätzliche Abstellflächen außerhalb der Wohnung bietet das Speicherabteil Nr. 19 mit einer Fläche von rund 5 m².

6.2 Belichtung / Belüftung

Die Wohnung liegt im 1. Dachgeschoss und ist nach Südwesten zur Reifenstuelstraße ausgerichtet. Das Wohn- und Schlafzimmer werden durch südwestseitige Fensterelemente (Erker und Dachflächenfenster) natürlich belichtet und sind sehr gut belichtet. Die Küche ist innenliegend und erhält nur indirektes Tageslicht über eine Schiebetür zum Wohnzimmer. Flur, Abstellkammer und Badezimmer sind ebenfalls innenliegend und müssen künstlich beleuchtet werden. Eine ausreichende Einzelraumlüftung ist möglich.

6.3 Bauzustand und Modernisierung

Das Wohngebäude wurde im Jahr 1984 fertiggestellt. Aufgrund laufend durchgeführter Instandsetzungsmaßnahmen vermittelt das Gemeinschaftseigentum einen ordentlichen Erhaltungszustand. Die Beschlussammlung der letzten 13 Jahre zeigt, dass in den letzten Jahren eine Grubenreinigung der Tiefgarage der Einbau einer Entkalkungsanlage und der Austausch der Sprechanlage erfolgt sind. Zudem erfolgte eine Fassadensanierung (2020), eine Dachreparatur samt Erneuerung der Dachgauben (2020) und ein Austausch der Fensterelemente (2019 -2024).

Die Wohnung Nr. 19 wurde im Jahr 2022/2023 in Teilbereichen saniert. In Zuge dessen wurden Änderungen an der Grundrissgestaltung durchgeführt sowie das Parkett im Flur, im Abstellraum, im Schlafzimmer und im Wohnzimmer erneuert. Die Fenster wurden in den Jahren 2017 bis 2019 ausgetauscht. Die Wohnung befindet sich in einem gepflegten Zustand und zeigt einen mittleren, zeitgemäßen 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

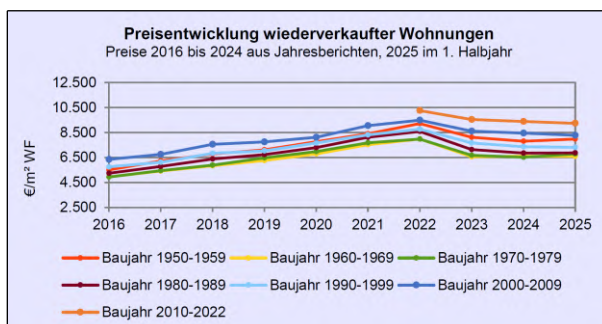
Aufgrund der Standort- und Objekteigenschaften (vgl. Pkt. 4.2) und der positiven demografischen Prognosen kann davon ausgegangen werden, dass eine stabile Nachfrage und die gute Vermietbarkeit auch in den Folgejahren gegeben sind. Die Vermarktungschancen für Eigentumswohnungen sind grundsätzlich gut, 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 Rückgangsrage von minus 3 % auf. Im Jahr 2023 lag die durchschnittliche Rückgangsrage 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 Trendwände, 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 vergleichsgeeigneten 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 Industriebetriebe.

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 sieben Verkaufsfälle aus der Kaufpreissammlung mitgeteilt.

Lage:

Wie auch das Bewertungsobjekt befinden sich vier Vergleichsobjekte in einer durchschnittlichen Wohnlage. Zwei weitere Vergleichsobjekte liegen nach Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses in guter und ein weiteres Vergleichsobjekt in guter zentraler Lage. Da die Lagekriterien voneinander abweichen, müssen diesbezüglich Korrekturen vorgenommen werden.

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.

Zwei Vergleichswohnungen wurden im vermieteten Zustand verkauft. Den zusätzlichen Angaben zu den Vergleichspreisen sind bei beiden Wohnungen keine Angaben zur Dauer der Mietbindung und bei einer Wohnung keine Angaben zur Miethöhe zu entnehmen. Aus der Kaufpreisauskunft zur laufenden Nummer 2 geht hervor, dass die Wohnung deutlich unterhalb der ortsüblichen Miete vermietet ist. Um eine Vergleichbarkeit zu schaffen, wird daher bei der vermieteten Wohnung zur laufenden Nummer 2 ein Zuschlag von 10 Prozent sowie bei der vermieteten Wohnung zur laufenden Nummer 4 von 5 Prozent gewählt.

Zeitpunkt Verkauf:

Drei Vergleichspreisauskünfte stammen aus dem Jahr 2023, drei weitere aus dem Jahr 2024 und eine aus dem Jahr 2025. Den Auswertungen des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass in fast allen Teilmärkten im Jahr 2023 und 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. Durch den

¹² Gutachterausschuss München – Immobilienmarktbericht 2024

Unterzeichner wird daher unter dem Korrekturpunkt „Zeitpunkt Verkauf“ ein Marktanpassungsabschlag von 13 % im Jahr 2023 und von 3 % im 1. Halbjahr 2024 vorgenommen. Dabei wird ein linearer Preisverfall je Monat zugrunde gelegt.

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 sachverständigenem Ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Am Gebäude Reifenstuelstraße 5 wurden bisher keine größeren Modernisierungsmaßnahmen, mit Ausnahme der Austausch der Fensterelemente, vorgenommen. Die Sanierungsstufe kann mit **teilsaniert** angenommen werden. Bei Kaufpreisauskünften, bei denen keine Angaben zur Sanierungsstufe der Gebäude vorlagen, wird ein durchschnittlicher, baujahrtypischer 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 sachverständigenem Ermessen, da vom örtlichen Gutachterausschuss keine Daten hierzu veröffentlicht werden.

Bei Kaufpreisauskünften, bei denen keine Angaben zur Renovierungsstufe der Wohnungen 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 m ²
1	Feb 25	80 m ²	nicht vermietet	1982	2. OG	D	5.854 €
2	Sep 24	83 m ²	vermietet	1981	1. OG	GZ	6.110 €
3	Apr 24	84 m ²	nicht vermietet	1989	DG	D	7.512 €
4	Feb 24	49 m ²	vermietet	1986	DG	G	6.124 €
5	Sep 23	53 m ²	nicht vermietet	1978	2. OG	G	8.169 €
6	Jun 23	79 m ²	nicht vermietet	1983	4. OG	D	8.450 €
7	Jan 23	71 m ²	nicht vermietet	1982	EG	D	7.083 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)							7.043 €

Korrekturen											
lfd. Nr.	Lage	Größe	Etage	Balkon/ Terrasse	Baujahr	Aufzug	Zeitpunkt Verkauf	Zustand Wohnung	Zustand Gebäude	Vermie- tung	Zu-/Ab- schlag
1	0%	0%	4%	0%	0%	0%	0%	5%	0%	0%	9%
2	-10%	0%	5%	-3%	0%	0%	0%	8%	0%	10%	10%
3	0%	0%	0%	0%	0%	0%	-1%	5%	0%	0%	4%
4	-10%	0%	0%	0%	0%	0%	-2%	5%	0%	5%	-2%
5	-10%	0%	4%	0%	5%	0%	-6%	5%	0%	0%	-2%
6	0%	0%	2%	0%	0%	0%	-10%	8%	-5%	0%	-5%
7	5%	0%	7%	0%	0%	0%	-15%	5%	0%	0%	2%

Bereinigter Vergleichspreis pro m ² Wohnfläche	
Vergleichsobjekt 1	6.381 €
Vergleichsobjekt 2	6.721 €
Vergleichsobjekt 3	7.812 €
Vergleichsobjekt 4	6.002 €
Vergleichsobjekt 5	8.006 €
Vergleichsobjekt 6	8.028 €
Vergleichsobjekt 7	7.225 €
Arithmetischer Mittelwert (nach Korrektur)	7.168 €
Standardabweichung	820 €
Variationskoeffizient	11,45%

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 6.381 EUR bis 8.006 EUR.

Aus dem Mittelwert der angepassten Vergleichswerte kann für das Bewertungsobjekt, bezogen auf die Lage und die Situation auf dem Immobilienmarkt, folgender Basiswert im oberen Bereich der Spanne in Ansatz gebracht werden:

Basiswert Wohnung Nr. 19 = 7.500,00 €/m²

8.2.1 Vergleichspreisauskünfte für Garagen

Vergleichspreisauskünfte - Garage						Kaufpreis pro m ²
lfd. Nr.	Verk.-Datum	Garagentyp	Lage	Vermietet	Baujahr	
1	Feb 24	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	D	nicht vermietet	1974	14.999 €
2	Dez 23	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	G	nicht vermietet	1974	20.000 €
3	Okt 23	MPU - Mehrfachparker unterirdisch	G	nicht vermietet	1974	22.000 €
Arithmetischer Mittelwert (ohne Korrektur)						19.000 €

Korrekturen						Zu- /Ab- schla g
lfd. Nr.	Lage	Garagentyp	Baujahr	Zeitpunkt Verkauf		
1	0%	0%	0%	0%		0%
2	0%	0%	0%	0%		0%
3	0%	0%	0%	0%		0%

Bereinigter Vergleichspreis	
Vergleichsobjekt 1	14.999 €
Vergleichsobjekt 2	20.000 €
Vergleichsobjekt 3	22.000 €
Arithmetischer Mittelwert	19.000 €
Standardabweichung	2.944 €
Variationskoeffizient	15,50%

Indirekter Vergleich (Auswertung Gutachterausschuss):

Dem Jahresmarktbericht 2024 des örtlichen Gutachterausschusses ist zu entnehmen, dass Doppel-/Mehrfachparker in der Baujahresgruppe 1980 bis 1999 in durchschnittlichen und guten Wohnlagen – über das gesamte Stadtgebiet – wie folgt veräußert wurden:

Ø Kaufpreis	Preisspanne
19.000 EUR	10.000 – 25.000 EUR

Aus dem Mittelwert der Vergleichswerte lässt sich für das Bewertungsobjekt, unter Berücksichtigung des Zuschnitts und des vorgefundenen Zustands der Tiefgarage, folgender Basiswert in Ansatz bringen:

Basiswert Kfz-Stellplatz Nr. 19 (obere rechte Stellplatzebene) = 19.000,- EUR

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.

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

8.4 Vergleichswertberechnung

Wohnung inkl. Speicherabteil Nr. 19

54,50 m ² Wohnfläche x 7.500,00 €/m ² Basiswert	408.750 €
zzgl. Pkw-Stellplatz Nr. 19 in der Tiefgarage (Duplex-Stellplatz)	19.000 €
vorläufiger Vergleichswert	427.750 €

besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale

- Zeitwert bes. Bauteile u. Einrichtungen	pauschal	0 €
- Reparatur-/Instandhaltungsstau	pauschal	0 €
- Marktanpassung	0,0%	0 €
	aus dem vorl. VW	
Vergleichswert		427.750 €
Vergleichswert gerundet		428.000 €

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:

€ 428.000,00

in Worten: Euro vierhundertachtundzwanzigtausend

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 werden 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, 19.11.2025



Robert Liedtke
Dipl.-Sachverständiger (DIA)

10 Anlagen zum Gutachten

10.1 Bilddokumentation



Blick von der Reifenstuelstraße
Südwestseite



Blick in die Reifenstuelstraße
In Richtung Nordosten



Blick vom Innenhof auf die Nordost-
fassade. Die Wohnung Nr. 19 ist zur
Straße orientiert.



Hauseingangstür zur Reifentuelstraße 5. Links daneben liegt die Tiefgaragenein- und -ausfahrt.



Eingangsbereich mit Briefkastenanlage



Raum im Erdgeschoss mit Abstellmöglichkeiten für Fahrräder und Kinderwagen



Personenaufzug



Treppenhaus 1. Dachgeschoss
Wohnungseingangstür Nr. 19



Speicher (2. Dachgeschoss)



Speicherabteil Nr. 19 mit Holzlatten-
verschlag



Waschraum im Kellergeschoss mit
Münzautomaten



Heizungsraum im Kellergeschoss



Tiefgarage



Vierfachparker mit Kfz-Stellplatz Nr. 19 oben rechts



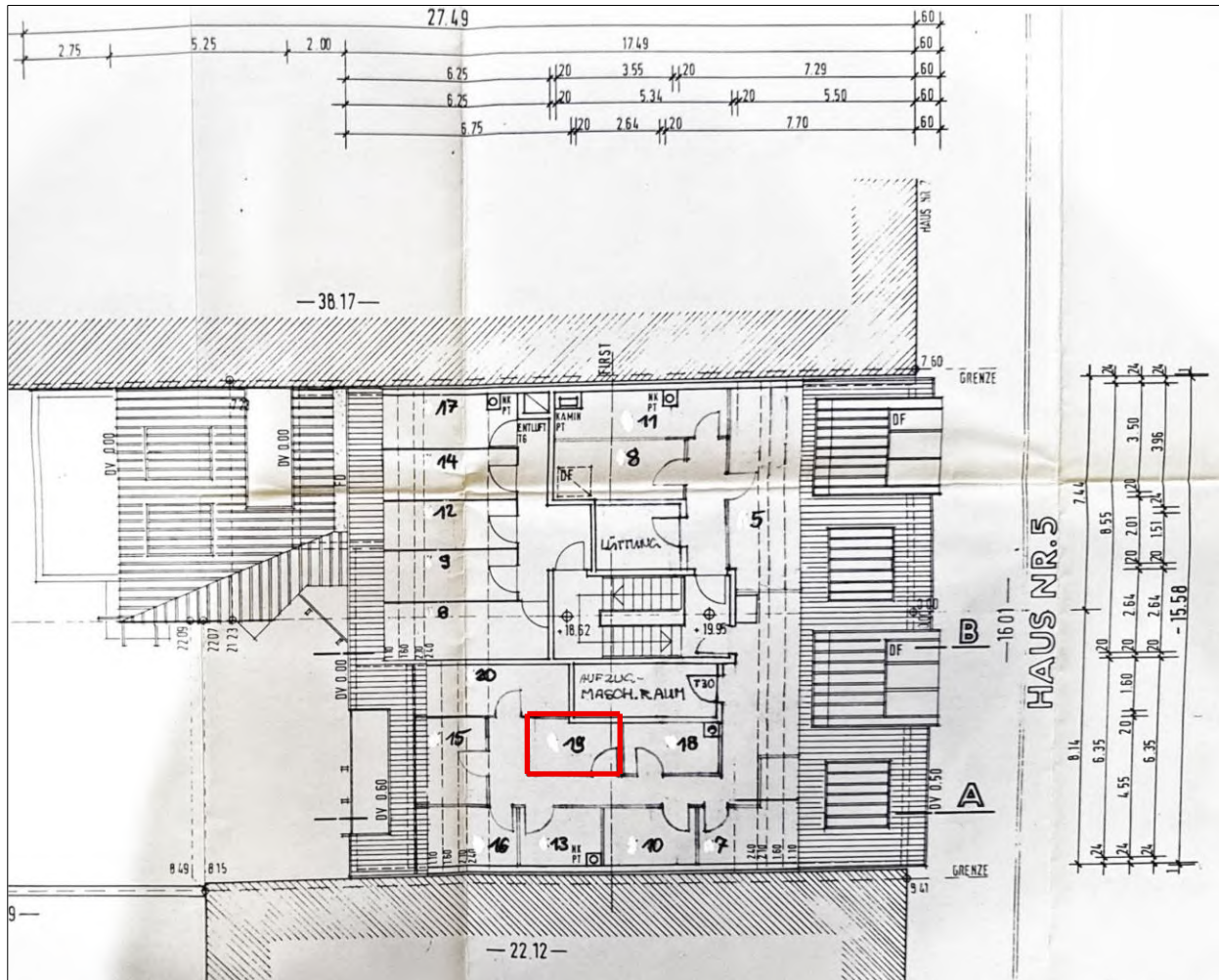
Die Plattformprofile des Kfz-Stellplatz Nr. 19 oben rechts weisen größere Roststellen, verstärkte Korrosion und beginnenden Verschleiß auf.

10.2 Flurkarte¹³



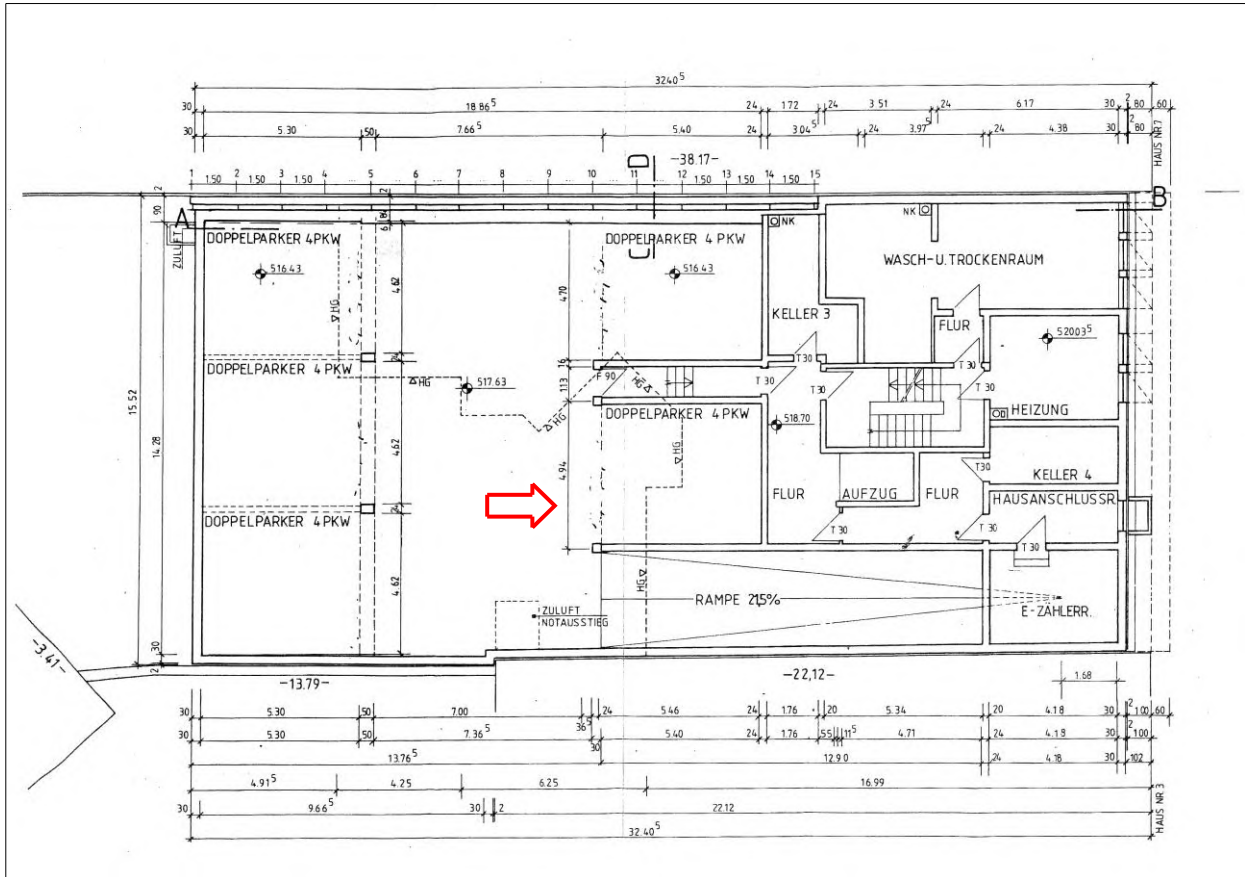
¹³ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:1.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.4 Grundriss 2. Dachgeschoss¹⁵



¹⁵ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 24.10.1984, Plan-Nummer 94106

10.5 Grundriss Keller- und Tiefgaragengeschoß¹⁶



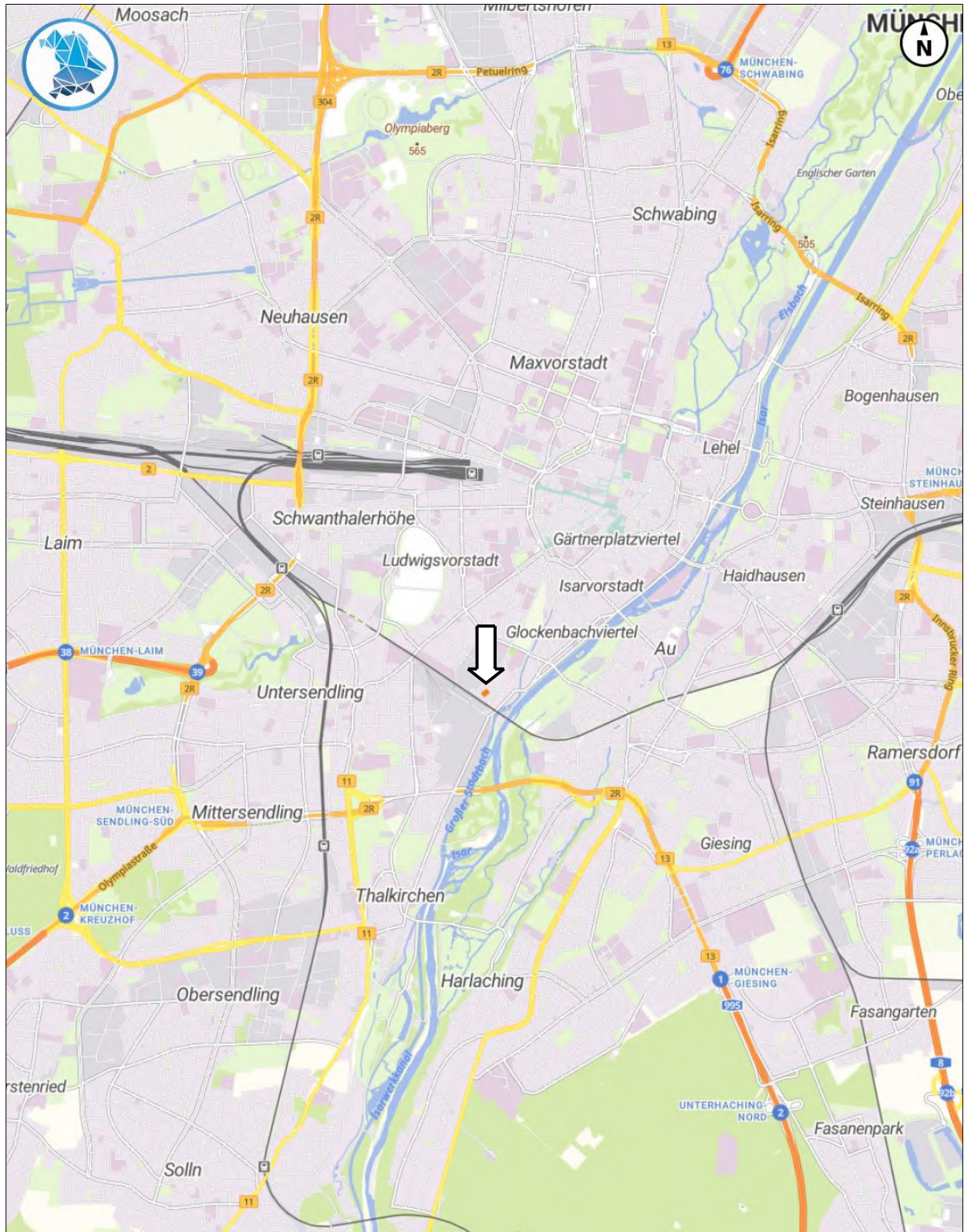
¹⁶ Auszug aus dem Aufteilungsplan vom 24.10.1984, Plan-Nummer 94106

10.6 Auszug aus der Stadtkarte¹⁷



¹⁷ Quelle: Geobasisdaten Bayerische Vermessungsverwaltung / Maßstab 1:10.000 (nicht maßstabsgetreu)

10.7 Auszug aus der Umgebungskarte¹⁸



¹⁸ 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

„Marktwertermittlung 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**