



GUTACHTEN

Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (Marktwertes) § 194 BauGB

1.

Büro Nr. 12 mit

Sondernutzungsrecht an blau gekennzeichneten Keller u. a. d. grün gekennzeichneten Grundstücksfläche

Kaiserstraße 30 in 80801 München

2.

Büro Nr. 13 mit

Sondernutzungsrecht an gelb gekennzeichneten Keller u. a. d. orange gekennzeichneten Grundstücksfläche

Kaiserstraße 30 in 80801 München

3.

1/2 Anteil an Garage Nr. 14

Kaiserstraße 30 in 80801 München

Hinweis zu 1. und 2. laut Beschluss:

Auftragsgemäß soll aufgrund der aktuellen Nutzung das Objekt vorerst als Gesamteinheit (Teileigentum Nr. 12 und 13) bewertet werden.



Aktenzeichen

1510 K 430/24

Stichtag der

Wertermittlung

24.08.2025

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

Einheit Nr. 12	lfd. Nr. 2.1 und 2.2 zu je 1/2 im Grundbuch
Einheit Nr. 13	lfd. Nr. 2.1 und 2.2 zu je 1/2 im Grundbuch
Einheit Nr. 14	lfd. Nr. 2.3 und 2.4 zu je 1/4 im Grundbuch

Verkehrswert (Marktwert)

Unter Berücksichtigung der Lage auf dem Grundstücksmarkt, Nutzungsmöglichkeiten und dem baulichen Zustand werden die unbelasteten, miet- und lastenfreien Verkehrswerte, abgeleitet von den Vergleichswerten.

Ergebniszusammenstellung am Wertermittlungstichtag 24.08.2025

Lage: Rückgebäude Kaiserstraße 30 in 80801 München Schwabing, Flurstück Nr. 368/7

Verkehrswert als Gesamtobjekt (wie vor Ort genutzt):

Büro Nr. 12 und 13 mit Sondernutzungsrechten an 2 Kellerräumen im Vorderhaus und 2 Gartenflächen.

Gesamtverkehrswert Einheit Nr. 12 und 13**3.100.000 €****Halbanteil an Garage Nr. 14 (Duplexparker mit Abstellfläche)****30.000 €****Hinweis zum Verkehrswert:**

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

München, den 16.12.2025

1. Ausfertigung

Dieses Gutachten samt Anlagen enthält 65 Seiten.
Es wurde in 1 Ausfertigung und als eine PDF-Version erstellt.

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Inhaltsverzeichnis	Seite
Titelblatt	1
Zusammenfassung	2
Inhaltsverzeichnis	3-4
1.0 Allgemeine Angaben	5-7
2.0 Rechtliche Gegebenheiten	8
2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz	9-12
3.0 Grundstücksbeschreibung	13
3.1 Tatsächliche Eigenschaften	13
○ Makrolage	14
○ Mikrolage	15-17
○ Sonstige Infrastrukturdaten	18
○ Wohnlage	19
3.2 Gestalt und Form	20-21
3.3 Erschließungszustand	22
3.4 Entwicklungszustand	23
4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen	22-23
4.1 Büroeinheiten Nr. 12 u. 13 mit Sondernutzungsrechten, Halbanteil an Garage Nr. 14, wie Grundbuchstand	24-27
Beschrieb der baulichen Anlagen wie vor Ort genutzt	28-29
▪ Baujahr	29
▪ Wohnraumähnliche Flächen, Nutzflächen	
Flächen wie Nutzung vor Ort	30
Flächen nach Teilungserklärung	31
▪ Planunterlagen	32-37
4.2 Ausführung und Ausstattung, Beschrieb wie Nutzung vor Ort, Hauptmerkmale	38
4.3 Ausführung und Innenausstattung – Beschrieb wie Nutzung vor Ort, Hauptmerkmale	39-40
4.4 Außenanlagen	41
4.5 Energetische Eigenschaften	42
4.6 Baulicher Zustand	43
▪ Fotos	44-47
5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung	48
5.1 Wertermittlungsverfahren	48
5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall	49
6.0 Allgemeine Hinweise u. objektspezifische Grundstücksmerkmale	50-51

7.0	Vergleichswertverfahren	52
7.1	Allgemeines zum Immobilienmarkt in München	52-54
7.2	Indirekter Preisvergleich	55-56
7.3	Direkter Preisvergleich	57-61
8.0	Zusammenstellung des Verkehrswertes für das Objekt Büro Nr. 12 und 13 mit Sondernutzungsrechten an Gartenflächen und Kellerräumen als Gesamtobjekt, Halbbanteil an Garage Nr. 14 am Wertermittlungstichtag 24.08.2025	62-63
9.0	Gesamtverkehrswert für die Objekte Büro Nr. 12 u. 13 mit Sondernutzungsrechten an 2 Kellerräumen und 2 Gartenflächen am Wertermittlungstichtag 24.08.2025	64
9.1	Verkehrswert für das Objekt Halbbanteil an Garage Nr. 14 nach Grundbuchstand am Wertermittlungstichtag 24.08.2025	65

1.0 Allgemeine Angaben

Auftraggeber

Amtsgericht München
-Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen-
Infanteriestraße 5
80325 München

Eigentümer

Einheit Nr. 12	lfd. Nr. 2.1 und 2.2 zu je 1/2 im Grundbuch
Einheit Nr. 13	lfd. Nr. 2.1 und 2.2 zu je 1/2 im Grundbuch
Einheit Nr. 14	lfd. Nr. 2.3 und 2.4 zu je 1/4 im Grundbuch

Grund der Gutachtenerstellung

Ermittlung des Verkehrswertes zur Vorbereitung des Versteigerungstermins im Zwangsversteigerungsverfahren.
Laut Gutachtauftrag soll die Bewertung grundsätzlich für den miet- und lastenfreien Zustand der Objekte erfolgen.

Hier: Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

Beschluss vom

12.12.2024 und E-Mail vom 16.12.2025

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Nutzung

Vor Ort werden die Büroeinheiten Nr. 12 und 13 laut Teilungserklärung zu Wohnzwecken genutzt. Der große Bereich der Bewertungseinheiten wird durch den Antragsteller genutzt, die kleinere Teilfläche ist vermietet.

Laut Teilungserklärung ist Wohnen zulässig. Baurechtlich ist die Nutzung zum Wohnen im Rückgebäude nicht genehmigt.

Teilfläche im Erdgeschoss von Einheit Nr. 12: vermietet
Nettokaltmiete: 1.100 €
Mietzeit: Beginn am 03.07.2021 auf unbestimmte Zeit

Hausverwaltung

Im Gutachten anonymisiert.
Wohngeld laut Auskunft der Hausverwaltung und Wirtschaftsplänen 2026:

Gewerbereinheit Nr. 12:	550,00 €/Monat
Gewerbereinheit Nr. 13:	265,00 €/Monat
Duplexparker Nr. 14:	46,00 €/Monat

Wertermittlungsgrundlagen

- Auskünfte der Stadt München
- Auskünfte des Gutachterausschusses der Stadt München
- Auszug aus der Stadtgrundkarte vom 10.03.2025
- Die geltenden DIN-Normen und anerkannten Regeln der Technik
- Baugesetzbuch (BauGB), Bundesbaugesetz (BBauG), Baunutzungsverordnung (BauNVO), Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV), ImmoWertA, Wertermittlungsrichtlinien (WertR), Bayer. Bauordnung (BayBO), jeweils in der gültigen Fassung
- Einschlägige Fachliteratur
- Internetrecherchen
- Veröffentlichungen des Statistischen Bundesamtes sowie des Bayerischen Statistischen Landesamtes über Baupreis- und Baulandentwicklungen

- Unterlagen Lokalbaukommission:
- Baugenehmigung zum Anbau von Stahlbalkonen (Vorderhaus) von 2007
- Tektur zum Dachgeschossausbau und Einbau eines Lifes im Vordergebäude von 1999
- Plan zum Umbau und Nutzungsänderung des Rückgebäudes von 1995 und Tektur von 1999
- Baugenehmigung zum Einbau eines Lifes im Vordergebäude und Umbau des Rückgebäudes von 1988
- Baugenehmigung zur Nutzungsänderung und Umbau des Rückgebäudes von 1996

- Unterlagen Grundbuchamt:
- Vereinbarung über die Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten, Urkunde vom 08.06.2012, URNr. S0731
- Urkunde 1020/2012 vom 14.06.2012
- Vollmacht zur Bestellung von Dienstbarkeiten vom 19.04.2012
- Vereinbarung über die Bestellung von Grunddienstbarkeiten sowie beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten, Entwurf
- Kaufvertrag über Teileigentum mit Zuweisung von Sondernutzungsrechten (samt Plänen als Anlagen), URNr. 1468 vom 02.07.2010
- Protokoll zur Eigentümerversammlung der WEG Kaiserstraße vom 07.04.2010
- Teilungserklärung vom 27.09.2007, URNr. 2431 und Aufteilungspläne von 1998
- Nachtrag vom 19.12.2007 zur Teilungserklärung vom 27.09.2007, URNr. 3315
- Nachtrag zur Teilungserklärung vom 19.10.2010, URNr. 2681

- Unterlagen der Hausverwaltung:
- Eigentümerversammlungsprotokolle 2022, 2023, 2024
- Energieausweis vom Vordergebäude
- Wirtschaftspläne 2026
- Planunterlagen Vorderhaus, auszugsweise
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt:
- Fotos
- Planauszüge
- Vergleichspreiseinschätzung eines Maklerbüros von 2022
- Mietvertrag
- U.a. Nachweis über Umbaukosten von 2010, diverse Rechnungen vom Gartenumbau
- Sonstige ergänzende Auskünfte

- Vom Antragsteller zur Verfügung gestellt:
- Diverse E-Mails bzgl. Feuchtigkeitsproblematik mit Fotos

- Grundbuchauszüge vom Amtsgericht München, Abteilung für Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen zur Verfügung gestellt, Grundbuch Amtsgericht München von Schwabing, Blatt 42121, 42122 und 42123, Ausdrucke vom 02.12.2024

- Ergänzende Auskünfte durch die bei den Ortsbesichtigungen anwesenden Personen
- Die bei den Ortsterminen gefertigten Fotos und Aufzeichnungen

Wertermittlungstichtag 24.08.2025

Qualitätsstichtag 24.08.2025

Tage der Ortsbesichtigungen 10.04.2025
24.08.2025

Benachrichtigt wurden zum Termin am 10.04.2025, 29.07.2025 und 24.08.2025

- Rechtl. Vertreter des Antragstellers, Einwurfeinschreiben
- Rechtl. Vertreter der Antragsgegnerin, Einwurfeinschreiben

Teilnehmer Termin am 10.04.2025:
Rechtl. Vertreter der Antragsgegnerin
Vertreter des Mieters zeitweise
Margit Apitzsch als Sachverständige

Es konnten nur die vermietete Teileinheit im Erdgeschoss von Einheit Nr. 12 und der Duplexstellplatz Nr. 14 besichtigt werden.

Termin am 24.08.2025:
Rechtl. Vertreter der Antragsgegnerin
Antragsgegnerin, zeitweise
Tochter des Antragsgegners und der Antragstellerin
Margit Apitzsch als Sachverständige

Hinweis: Das Objekt konnte nur von Süden aus besichtigt werden.

2.0 Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuchlich gesicherte Belastungen bleiben bei der Verkehrswertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Gegebenenfalls werden sie auf Antrag des Gerichts gesondert ermittelt.

Falls im Grundbuch Abteilung III Schuldverhältnisse eingetragen sind, werden diese im Gutachten nicht berücksichtigt.

Nicht eingetragene Lasten und Rechte, Wohnungs- und Mietbindungen sowie Bodenverunreinigungen sind nach Auskunft des Auftraggebers nicht vorhanden.

Auftragsgemäß wurden von der Sachverständigen diesbezüglich keine weiteren Nachforschungen angestellt.

Bei der Ortsbesichtigung wurden keine Maßprüfungen vorgenommen.

Es wurden keine Baustoffprüfungen, Bauteilprüfungen, Bodenuntersuchungen und keine Funktionsprüfungen gebäudetechnischer oder sonstiger Anlagen ausgeführt.

Die Feststellung von Baumängeln und Bauschäden gehört, insbesondere im Zwangsversteigerungsverfahren, nicht zu den Sachverständigenpflichten.

Alle Feststellungen des Gutachters bei der Ortsbesichtigung erfolgten nur durch Augenscheinnahme. Es besteht kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit der festgestellten Baumängel und Bauschäden und deren kostenmäßige Bewertung.

Ein Wertermittlungsgutachten ist kein Bauschadensgutachten und gibt nur allgemeine Hinweise auf durch Augenschein erkennbare Schäden und Mängel an baulichen Anlagen. Es wird darauf hingewiesen, dass die unterzeichnende Sachverständige für die Ermittlung von Schäden und/oder Mängeln im Hochbau nicht öffentlich bestellt und vereidigt und für eine gutachtliche Feststellung hierüber nicht ausreichend sachkundig ist. Zur Ermittlung der genauen Mängel und/oder Schäden in den baulichen Anlagen, der Kosten für die Beseitigung der festgestellten Mängel und/oder Schäden, wären die Feststellungen eines Sachverständigen für die Mängel im Hochbau erforderlich.

Die Kostenangaben über den Instandhaltungsrückstau sind lediglich eine Schätzgröße.

Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe unberücksichtigt bleiben.

Eine Prüfung der Einhaltung öffentlich-rechtlicher Bestimmungen (einschließlich Genehmigungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen) der baulichen Anlage erfolgte nicht.

Die Sachverständige hat an diesem Gutachten einschließlich Anlagen und Fotografien ein Urheberrecht nach Urheberrechtsgesetz. Die Auftraggeber dürfen das Gutachten nur für den im Gutachten angegebenen Zweck verwenden. Eine darüberhinausgehende Verwendung, insbesondere Vervielfältigung und Veröffentlichung, auch auszugsweise oder sinngemäß, ist nur mit Zustimmung oder schriftlicher Genehmigung des Verfassers gestattet. Sie ist im Allgemeinen zu honorieren. Bei ungenehmigter Weitergabe der Wertermittlung ist die Haftung gegenüber Dritten ausgeschlossen.

2.1 Grundbuchliche Angaben / Vermessungsamt / Denkmalschutz

Teileigentumsgrundbuch von Schwabing, Blatt 42121, Ausdruck vom 02.12.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Schwabing		Blatt 42121		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
							a/b
1	2	3			4		
1	-	128/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 368/7 verbunden mit dem Sondereigentum an dem Büro im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 12 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 42110 bis Blatt 42123); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 27.09.2007 URNr. 2431 Notar Uhlig, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 12320; eingetragen am 22.10.2007. Teilungserklärung geändert: Das Sondereigentum an den Kellerräumen Nr. 1 bis 10 ist aufgehoben; Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen 1 bis 10 sind neu begründet; gemäß Bewilligung vom 19.12.2007 URNr. 3315 Notar Uhlig, München; eingetragen am 10.01.2008. Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernut- zungsrecht an dem blau gekennzeichneten Keller und an der grün gekennzeichneten Grundstücksfläche zu- geordnet; gemäß Bewilligung vom 02.07.2010 URNr. 1468 Notar Uhlig, München; eingetragen am 09.07.2010. Sondernutzungsrechte an Balkonen sind begründet und zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 19.10.2010 URNr. 2681 Notar Uhlig, München; eingetragen am	Kaiserstraße 30, Gebäude- und Freifläche <				

München Schwabing 42121 · Geändert am 02.12.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 02.12.2024 · Seite 3 von 12

Teileigentumsgrundbuch von Schwabing, Blatt 42122, Ausdruck vom 02.12.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Schwabing		Blatt 42122		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen	
Lfd. Nr. der Grundstücke		Bisherige lfd. Nr. d. Grundstücke		Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe	
				Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a m ²
				a/b	c		
1	2	3				4	
1	-	77/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 368/7 Kaiserstraße 30, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an dem Büro im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 13 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuchblatt angelegt (Blatt 42110 bis Blatt 42123); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 27.09.2007 URNr. 2431 Notar Uhlig, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 12320; eingetragen am 22.10.2007. Teilungserklärung geändert: Das Sondereigentum an den Kellerräumen Nr. 1 bis 10 ist aufgehoben; Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen 1 bis 10 sind neu begründet; gemäß Bewilligung vom 19.12.2007 URNr. 3315 Notar Uhlig, München; eingetragen am 10.01.2008. Der hier vorgetragenen Einheit ist das Sondernutzungsrecht an dem gelb gekennzeichneten Keller und an der orange gekennzeichneten Grundstücksfläche zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 02.07.2010 URNr. 1468 Notar Uhlig, München; eingetragen am 09.07.2010. Sondernutzungsrechte an Balkonen sind begründet und zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 19.10.2010 URNr. 2681 Notar Uhlig, München; eingetragen am				7	70

München Schwabing 42122 · Geändert am 02.12.2024 · Amtlicher Ausdruck vom 02.12.2024 · Seite 3 von 12

Teileigentumsgrundbuch von Schwabing, Blatt 42123, Ausdruck vom 02.12.2024 auszugsweise:

Amtsgericht München Grundbuch von Schwabing		Blatt 42123		Bestandsverzeichnis		Einlegebogen 1	
Lfd. Nr. der Grund- stücke	Bisherige lfd. Nr. d. Grund- stücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Größe			
		Gemarkung Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m²	
							a/b
1	2	3		4			
1	-	20/1000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück 368/7 Kaiserstraße 30, Gebäude- und Freifläche verbunden mit dem Sondereigentum an der Garage im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 14 ; für jeden Miteigentumsanteil ist ein Grundbuch- blatt angelegt (Blatt 42110 bis Blatt 42123); der hier eingetragene Miteigentumsanteil ist durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart; wegen Gegenstand und Inhalt des Sondereigentums wird auf die Bewilligung vom 27.09.2007 URNr. 2431 Notar Uhlig, München Bezug genommen; übertragen aus Blatt 12320; eingetragen am 22.10.2007. Teilungserklärung geändert: Das Sondereigentum an den Kellerräumen Nr. 1 bis 10 ist aufgehoben; Sondernutzungsrechte an den Kellerräumen 1 bis 10 sind neu begründet; gemäß Bewilligung vom 19.12.2007 URNr. 3315 Notar Uhlig, München; eingetragen am 10.01.2008. Sondernutzungsrechte an Balkonen sind begründet und zugeordnet; gemäß Bewilligung vom 19.10.2010 URNr. 2681 Notar Uhlig, München; eingetragen am 29.11.2010.			7	70	

München Schwabing 42123 - Geändert am 02.12.2024 - Amtlicher Ausdruck vom 02.12.2024 - Seite 3 von 12

Erste

Abteilung:

Eigentümer

Einheit Nr. 12 lfd. Nr. 2.1 und 2.2 zu je 1/2 im Grundbuch
 Einheit Nr. 13 lfd. Nr. 2.1 und 2.2 zu je 1/2 im Grundbuch
 Einheit Nr. 14 lfd. Nr. 2.3 und 2.4 zu je 1/4 im Grundbuch

Zweite

Abteilung:

Eintragungen bleiben im Zwangsversteigerungsverfahren unberücksichtigt. Der Verkehrswert ist im Gutachten auftragsgemäß lastenfrei zu ermitteln.

2.1.0

Denkmalschutz

In der bayerischen Denkmalliste des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege: keine Eintragung als Einzeldenkmal.

Die zu bewertenden Objekte liegen im Ensemble E-1-62-000-42, Nordschwabing

2.1.1

Baurecht

Das Objekt liegt in keinem rechtskräftigen Bebauungsplangebiet der Landeshauptstadt München.

Es gibt im Süden der Stadtgrundkarte eine rote Baulinie und eine grüne Abgrenzungslinie öffentlicher Grünflächen.

Im Flächennutzungsplan als WA Allgemeines Wohngebiet dargestellt.

Um einer Verdrängung entgegenzuwirken, macht die Landeshauptstadt München seit 1987 von ihrem gesetzlichen Recht zum Erlass von Erhaltungssatzungen nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 i. V. m. Abs. 4 des Baugesetzbuchs (BauGB) Gebrauch. Durch den Erlass dieser Erhaltungssatzungen soll die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung erhalten bleiben (sog. „Milieuschutz“), soweit dies aus besonderen städtebaulichen Gründen erforderlich ist.

Das Objekt liegt in keinem Erhaltungssatzungsgebiet.

3.0 Grundstücksbeschreibung

3.1 Tatsächliche Eigenschaften

Ort und Einwohnerzahl

München
Stand 31.08.2025: 1.604.771 Einwohner

Gemarkung

Schwabing

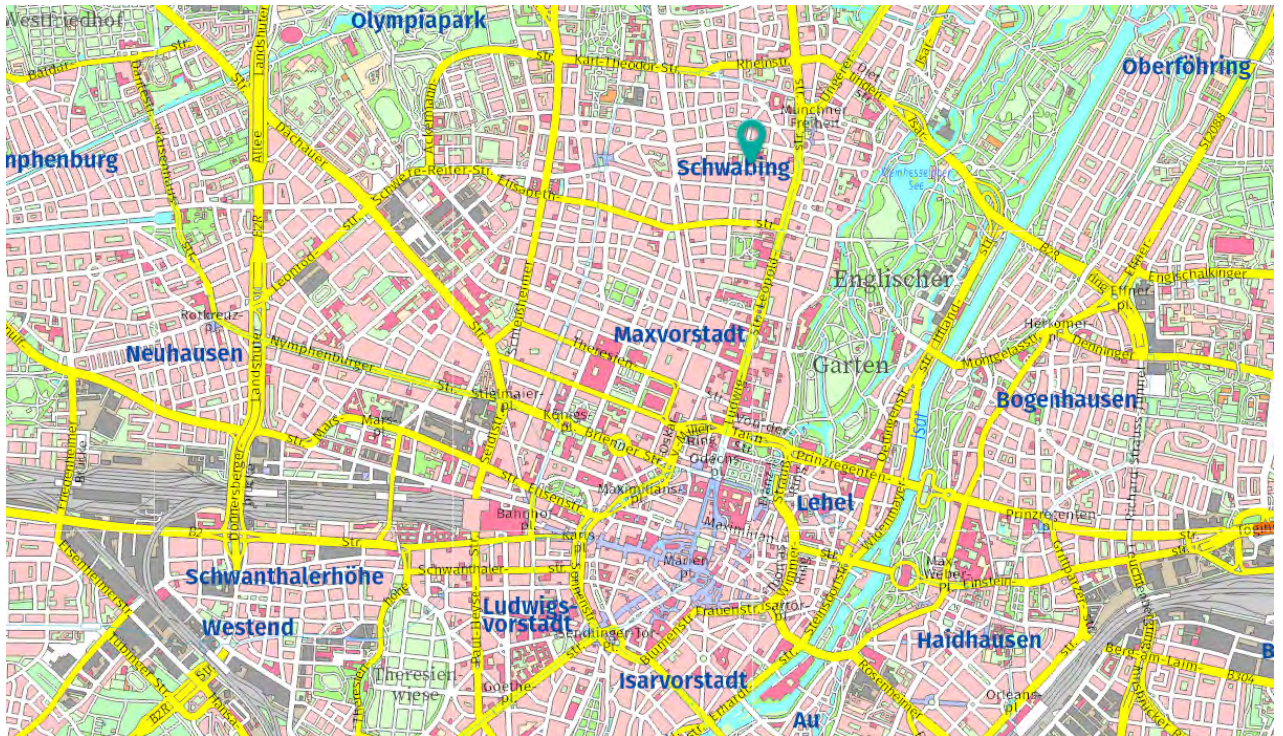
Makrolage

München ist die Landeshauptstadt des Freistaates Bayern. Sie ist mit über 1,52 Millionen Einwohnern die einwohnerstärkste und flächenmäßig größte Stadt Bayerns und nach Berlin und Hamburg die nach Einwohnern drittgrößte Kommune der Bundesrepublik Deutschland und die zwölftgrößte der Europäischen Union. Sie ist die größte Stadt Deutschlands, die kein Stadtstaat ist.

Die Landeshauptstadt München ist eine kreisfreie Stadt, zudem Verwaltungssitz des die Stadt umgebenden gleichnamigen Landkreises sowie des Landratsamtes München, des Bezirks Oberbayern und des Regierungsbezirks Oberbayern. München wird unter ökonomischen Kriterien zu den Weltstädten gezählt. Die Stadt ist eine der wirtschaftlich erfolgreichsten und am schnellsten wachsenden Großstädte Deutschlands und Sitz zahlreicher Konzerne und Versicherungen. Zudem ist sie nach Frankfurt am Main der zweitwichtigste Finanzplatz Deutschlands und zugleich eines der bedeutendsten Finanzzentren weltweit. In der Städteplatzierung des Beratungsunternehmens Mercer belegte München im Jahr 2014 unter fünfzig Großstädten weltweit nach Infrastruktur den zweiten und nach Lebensqualität den vierten Platz. München gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

Das Bewertungsobjekt liegt im Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann.

Makroplan



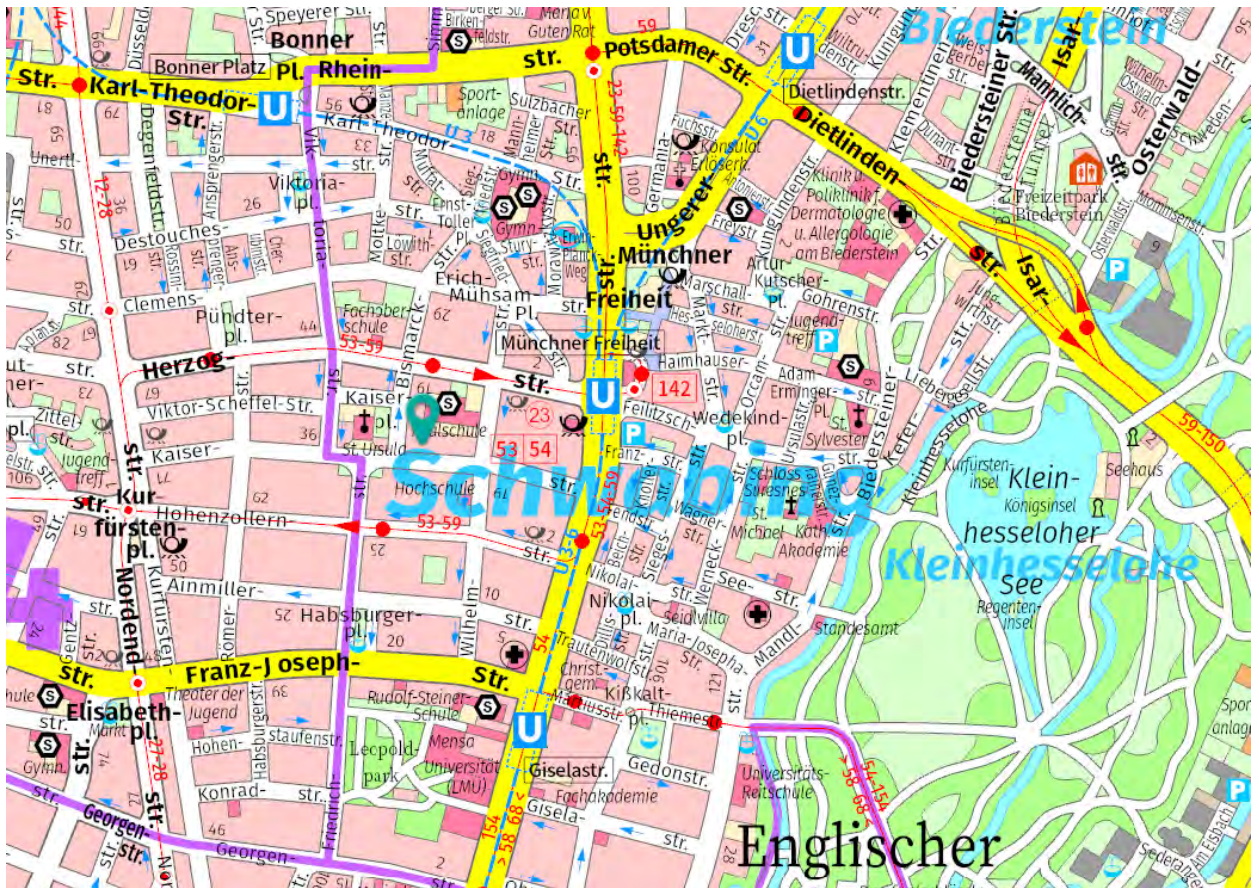
Das Bewertungsobjekt befindet sich im Norden der Innenstadt von München in Schwabing.

Quelle: Geoportal München

Mikrolage**Stadtbezirk 12 Schwabing-Freimann**

Zwischen dem 11. und dem 4. Stadtbezirk im Westen sowie dem Englischen Garten und der Isar im Osten schiebt sich der 12. Stadtbezirk keilförmig von der Stadtgrenze im Norden bis zum Siegestor (Abschluss der Ludwigstraße) im Süden. Seiner Fläche nach handelt es sich um den drittgrößten Münchner Stadtbezirk. Er ist aus dem Kernbereich der ehemaligen Stadt Schwabing (von „Suuapinga“ – Siedlung eines Schwaben), 1890 eingemeindet, mit der Siedlung Biederstein, der Siedlung Alte Heide, sowie der ehemaligen Gemeinde Freimann (von „Frienmannun“ – bei den freien Männern), 1931 eingemeindet, entstanden. Während die weitere Siedlungstätigkeit zwischen den Bezirksteilen sich zunächst nur auf den Bereich zwischen Englischem Garten und Ungererstraße und auf Freimann beschränkte, entwickelte sich westlich davon, zwischen der A 9 und Leopold-/Ingolstädter Straße, ein breiter Keil von nahezu ausschließlich gewerblichen und industriellen Nutzungen, der sich vom Mittleren Ring im Süden bis zur Heidemannstraße im Norden erstreckte. Die in jüngerer Zeit erfolgte Überplanung und Bebauung ausgedienter Industrie- und Gewerbeareale sowie aufgelassener Kasernen und anderer öffentlich genutzter Flächen haben mittlerweile in diesem Teil des Stadtbezirks eine stadtstrukturelle und gestalterische Veränderung eingeleitet. Südlich der Heidemannstraße auf dem 48 ha großen Areal der Bayernkaserne wird bis 2030 ein Wohnquartier mit rund 5 500 Wohnungen und dem Namen „Neufreimann“ entstehen. Auf dem 23 ha großen Gelände der ehemaligen Funkkaserne an der Domagkstraße wurden bereits 1 700 Wohneinheiten mit sozialer Infrastruktur geschaffen. Mit der Parkstadt Schwabing entstand ein neues Stadtquartier mit einer Mischung von 12 000 Arbeitsplätzen und 1 500 Wohnungen. Im Norden der Parkstadt befindet sich der 84 Meter hohe Skyline-Tower. Die neu gebaute Tramlinie 23 fährt von der Münchner Freiheit über die Tragseilbrücke an der Schenkendorfstraße zu ihrem Ziel Schwabing Nord. Die Highlight Munich Business Towers am Mittleren Ring, 113 und 126 Meter hoch, setzen markante architektonische Akzente am nördlichen Eingangstor zu München. Nördlich des Frankfurter Ringes erstrecken sich noch ausgedehnte Industriebereiche und weitere Gewerbeflächen mit Verwaltungs- und Gewerbebauten (Euro-Industriepark München, Münchner Order Center M.O.C. etc.). Die Stadt München hat hier für ihre kulturhistorischen Sammlungen eines der größten europäischen Museumsdepots errichtet. Die beiden namensgebenden Stadtteile des 12. Stadtbezirks spielen eine unterschiedliche Rolle für München: Schwabing wurde zum ausgehenden 19. Jahrhundert durch seine Literaten und Künstler bekannt und genoss den Ruf eines Künstlerviertels. Stadtbildprägend sind in Schwabing die noch zahlreichen Beispiele gründerzeitlicher Bürgerhäuser und Stadtvillen, aber auch alte Arbeiterhäuser, etwa entlang der

Feilitzschstraße. In starkem Kontrast zu Schwabing stehen die Funktionen, die der nördliche Stadtteil Freimann, mit ausgedehnten Einfamilienhaus-Siedlungen um den alten Dorfkern, für das Gemeinwesen wahrnimmt. Hier befindet sich das Klärwerk der Stadt; es gilt als Vorzeigeprojekt und zählt zu den modernsten High-Tech-Anlagen der Welt. Der alte auf 75 Meter angewachsene Müllberg ist geschlossen und renaturiert worden. Auf seiner Spitze steht seit 1998 Münchens erste Windradanlage; seit Anfang 2021 speist ein zweites, benachbartes und etwas größeres Windrad Öko-Strom ins Münchner Netz. In unmittelbarer Nähe dazu, auf der Fröttmaninger Heide, befindet sich Münchens Fußballstadion, die Allianz-Arena. Durch die zahlreichen Verwaltungs- und Bürokomplexe hat sich die Zahl der Arbeitsplätze im tertiären Sektor deutlich erhöht. Dieser ist vor allem in Alt-Schwabing stark vertreten, wo sich neben zahlreichen Einzelhandelsgeschäften eine Reihe von Banken, Versicherungen, Verwaltungen und Verlagen niedergelassen haben.



Das Bewertungsobjekt befindet sich in Schwabing südwestlich der Münchner Freiheit, zwischen Kaiserplatz und Leopoldstraße.

Quelle: Geoportal München

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN

Verkehrslage

Die Innenstadt von München ist mit dem Auto ca. 15 Minuten entfernt.

Öffentliche Verkehrsmittel

z.B. vom Marienplatz aus mit der U3 oder U6 bis zur Münchner Freiheit und ca. 9 Minuten Fußweg. Busverbindungen, Straßenbahnanbindung an der Münchner Freiheit, Busverbindungen an der Hohenzollernstraße (Haltestelle Friedrichstraße) und Straßenbahnanbindungen am Kurfürstenplatz

Sonstige Infrastruktur

- Einkaufsmöglichkeiten in direkter der Umgebung
- Ämter in München und Umgebung
- Kindergärten und Schulen sind in direkter Umgebung vorhanden
- Fachhochschulen und Universitäten in München
- Ärzte und Apotheke in der Umgebung
- Krankenhäuser und Kliniken in München (Klinikum Schwabing in naher Umgebung)
- Breites Spektrum an Freizeit- und Bildungsmöglichkeiten in München und Umgebung

Immissionen

Im Norden des Bewertungsobjektes befinden sich eine Grund- und Realschule. Zeitweise Immissionen können nicht ausgeschlossen werden. Im Nachbarumfeld sind Gastronomien, auch hier sind Immissionen nicht auszuschließen.

Art der Bebauung

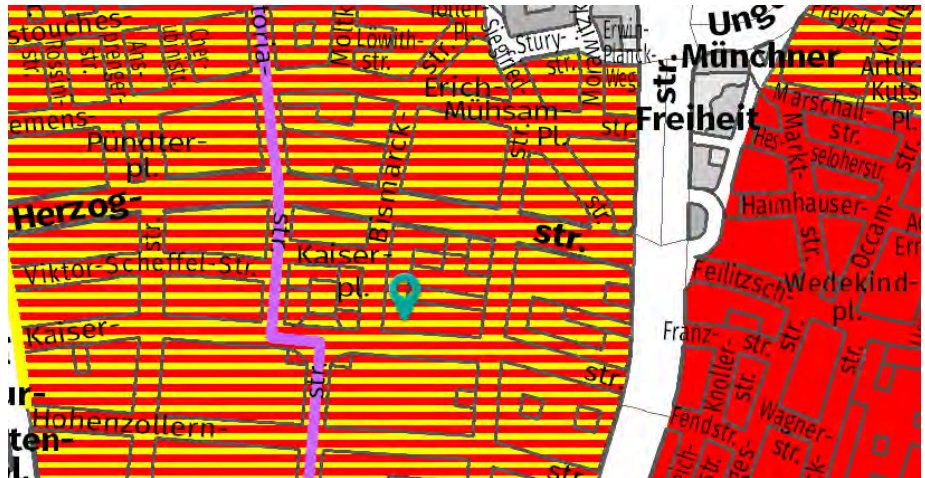
Vorderhaus: Wohn- und Geschäftsgebäude
Rückgebäude:
2 Büros (werden zu Wohnzwecken genutzt), mit Sondernutzungsrechten und Garage

Umgebende Bebauung

u.a. Geschosswohnungsbau, Wohn- und Geschäftshäuser, Gastronomiebetriebe, Schule

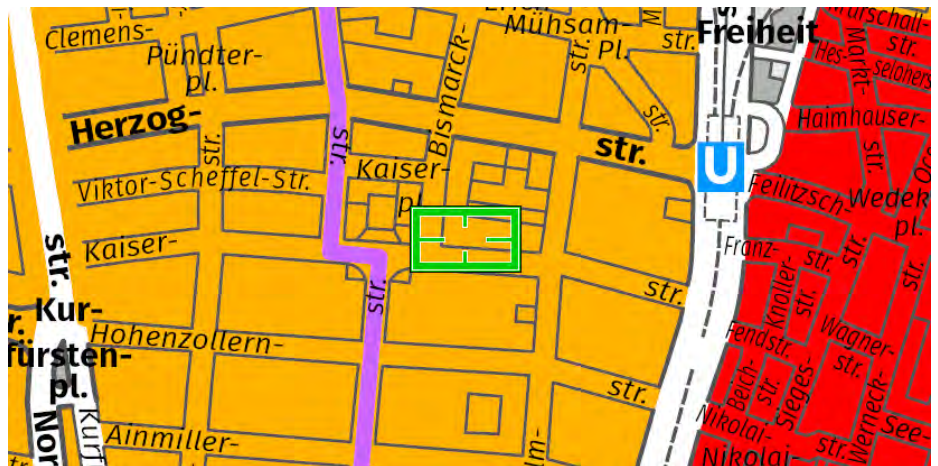
Wohnlage

Laut Wohnlagenkarte 2024 des Gutachterausschusses:

**Gute zentrale Lage - gelb-rot gestreift**

Traditionell sehr gefragte Innenstadtlagen und Innenstadt nahe Lagen mit sehr guter gewachsener Gebietsstruktur, überdurchschnittlichem Anteil an denkmalgeschützten Gebäuden, urbane "In-Viertel".

Laut Mietspiegelkarte 2025 der Landeshauptstadt München:

**Zentrale gute Lage**

3.2 Gestalt und Form

Art	Flurstück Nr. 368/7 hat eine annähernd trapezförmige Form.	
Straßenfront	Das Bewertungsgrundstück grenzt im Süden an die Kaiserstraße an.	
Grundstücksgröße	Flurstück Nr. 368/7	770 m ²
Topographische Grundstückslage	in sich überwiegend eben	



3.3 Erschließungszustand

Straßenzustand

Die Kaiserstraße ist eine Anwohnerstraße, asphaltiert, beidseitige Gehwege vorhanden.

Anschlüsse an Versorgungsleitungen

Strom, Wasser, Fernwärme

Abwasserbeseitigung

Kanalanschluss

Erschließungskosten

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die Erschließungsbeiträge nach KAG und BauGB aufgrund des Altbestandes bezahlt sind.

Altlasten

Altlasten wurden nicht untersucht. Es wird Altlastenfreiheit unterstellt.

3.4 Entwicklungszustand

§ 3 ImmoWertV

Entwicklungszustand; sonstige Flächen

- (1) Flächen der Land- und Forstwirtschaft sind Flächen, die, ohne Bauerwartungsland, Rohbauland oder baureifes Land zu sein, land- oder forstwirtschaftliche nutzbar sind.
- (2) Bauerwartungsland sind Flächen, die nach ihren weiteren Grundstücksmerkmalen eine bauliche Nutzung aufgrund konkreter Tatsachen, insbesondere nach dem Stand der Bauleitplanung und nach der sonstigen städtebaulichen Entwicklung des Gebiets, mit hinreichender Sicherheit erwarten lassen.
- (3) Rohbauland sind Flächen, die nach den §§ 30, 33 oder 34 des Baugesetzbuchs für eine bauliche Nutzung bestimmt sind, deren Erschließung aber noch nicht gesichert ist oder die nach Lage, Form oder Größe für eine bauliche Nutzung unzureichend gestaltet sind.
- (4) Baureifes Land sind Flächen, die nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften und nach den tatsächlichen Gegebenheiten baulich nutzbar sind.
- (5) Sonstige Flächen sind Flächen, die sich keinem der Entwicklungszustände nach den Absätzen 1 bis 4 zuordnen lassen.

Beurteilung:

Flurstück Nr. 368/7, Gemarkung Schwabing ist am Wertermittlungstichtag als baureifes Land einzustufen.

4.0 Beschreibung der baulichen Anlagen

4.1 Büroeinheit Nr. 12 und 13 mit Sondernutzungsrechten an 2 Kellerräumen und 2 Gartenflächen sowie Halbbanteil an Garage Nr. 14, Kaiserstraße 30 in 80801 München

Hinweis: Die zu bewertenden Einheiten konnten nur von Süden besichtigt werden (von Osten nur eingeschränkt). Eine baurechtliche Genehmigung für die Nutzung zu Wohnzwecken und der erfolgten baulichen Veränderungen liegt nicht vor.

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Art des Gebäudes laut TE: Auf Flurstück Nr. 368/7 stehen laut Teilungserklärung ein Wohn- und Geschäftshaus (Vordergebäude) und ein Rückgebäude mit 2 Büros und einer Garage.

Bewertungsgegenstand sind laut Beschluss vom 12.12.2024 die Einheiten des Rückgebäudes mit einem Halbbanteil an der Garage. Vor Ort werden die zu bewertenden Einheiten Nr. 12 und 13 gemeinschaftlich zu Wohnzwecken genutzt, mit dem Halbbanteil an der Garage Nr. 14.

Sowohl die Nutzung, als auch die Aufteilung vor Ort, weichen erheblich von den Plänen der Teilungserklärung ab. Deshalb soll nach Rücksprache mit dem Gericht, das Objekt vorerst der tatsächlichen Nutzung entsprechend bewertet werden. Die Bewertung laut Grundbuchstand ist mit erheblichen Abschlägen wegen Rückbauten, Rückbaurisiko und Nutzflächenminderung verbunden. Laut Teilungserklärung können die Büros zu Wohnzwecken genutzt werden. Baurechtlich liegt keine Genehmigung zur Nutzungsänderung und der erfolgten Umbaumaßnahmen zum Wohnen vor.

Laut Teilungserklärung vom 27.09.2007, URNr. 2431/2007 wird unter Punkt § 4 Gebrauchsregelung folgendes festgelegt: Die Wohnungen Nr. 1-11 dienen zu Wohnzwecken. Die Einheiten Nr. 12 und 13 sind Büros, sie können auch zu anderen Zwecken als Wohnen genutzt werden, sofern von dieser Nutzung keine größere Beeinträchtigung der übrigen Eigentümer ausgehen als vom angegebenen Zweck „Büro“. Die Einheiten N. 12 und 13 können jedoch jederzeit auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Unter dem Punkt § 12 Wirtschaftliche selbstständige Einheiten: Das Raumeigentum Nr. 1-11 (= Vorderhaus) und das Raumeigentum Nr. 12-14 (= Hinterhaus) sind jeweils als wirtschaftlich selbstständige Einheiten anzusehen und behandeln. Wohngeld und Rücklagen zur Instandsetzung sind insoweit zu bilden, als solche für das Gemeinschaftseigentum erforderlich sind. Die Trennung gilt nicht für Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne, also nicht für die gemeinschaftliche Heizungsanlage und deren Betrieb, der gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der nicht den Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksflächen.

Laut Teilungserklärung handelt es sich um Büro Nr. 12 und 13 sowie der 1/2-Anteil an Garage Nr. 14. Laut Protokoll zur Eigentümerversammlung vom 07.04.2010 sind die Einheiten 1-11 als Vorderhaus bezeichnet und Nr. 12-14 als Hinterhaus bezeichnet und sollen jeweils als wirtschaftlich getrennte Einheiten behandelt werden.

Teileigentum Nr. 12 sind die Sondernutzungsrechte an dem im Plan blau eingezeichneten Keller (Vorderhaus) und an der grün eingezeichneten Grundstücksfläche zugeordnet. Die Fläche ist ca. 42 m² groß (aus dem zur Verfügung gestellten Werkplan überschlägig gemessen).

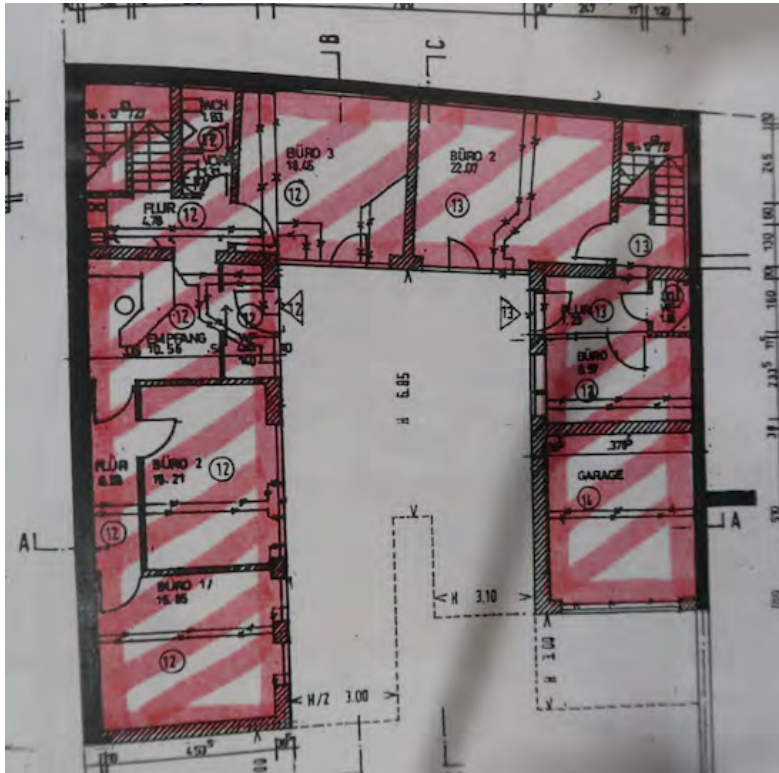
Teileigentum Nr. 13 sind die Sondernutzungsrechte an dem im Plan gelb eingezeichneten Keller (Vorderhaus) und an der orange eingezeichneten Grundstücksfläche, wobei hier die Grenze in Verlängerung der südlichen Hauskante verläuft, zugeordnet. Die Fläche ist ca. 34 m² groß (aus dem zur Verfügung gestellten Werkplan gemessen)

Laut 2. Nachtrag der Teilungserklärung vom 28.07.2009, URNr. 2331/2009 hat der Eigentümer die Garagendachfläche dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer entzogen und dem jeweiligen Eigentümer des Raumeigentums Nr. 13 zur Sondernutzung zugewiesen, mit der Maßgabe, dass dieser für die fachgerechte Unterhaltung und Instandhaltung zu sorgen hat.

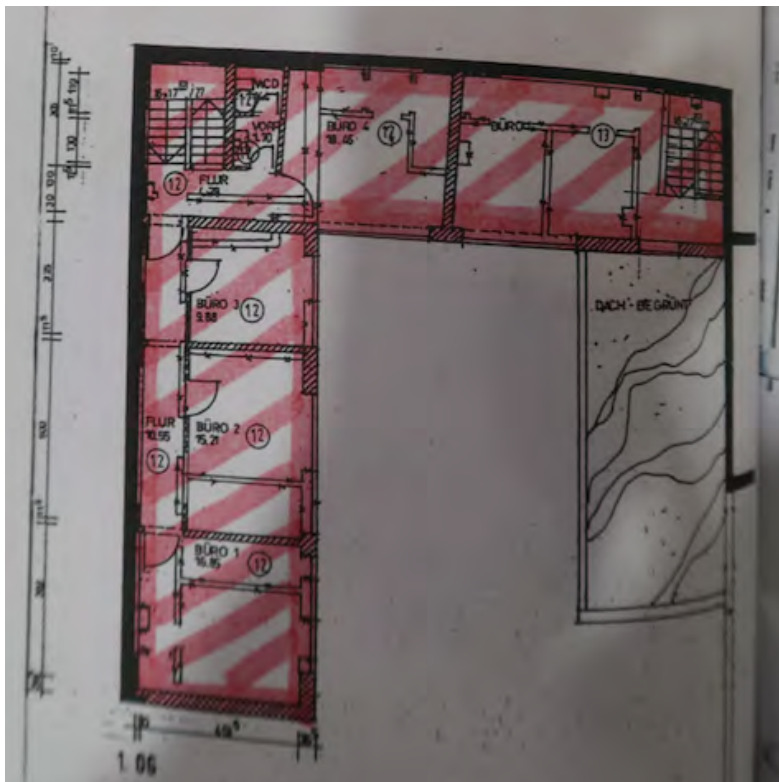
Mit 3. Nachtrag zur Teilungserklärung vom 04.09.2009, URNr. 2632/2009 wurde die Fläche der Garagendachfläche zur Nutzung als Terrasse eingeschränkt mit der Maßgabe, dass die übrige Garagendachfläche zur Pflege, nicht aber als Gartenfläche genutzt werden kann. Durch die Versammlung der Eigentümer am 07.04.2010 wurde die unentgeltliche Nutzung und die Instandhaltung der Garagenfläche durch den jeweiligen Eigentümer des Raumeigentums Nr. 13 beschlossen. Laut Protokoll zur Eigentümerversammlung der WEG Kaiserstraße 30 vom 07.04.2010 wurde bzgl. der Dachflächennutzung folgendes beschlossen (auszugsweise): Die Eigentümer genehmigen unwiderruflich, dem Eigentümer der Einheit Nr. 13, die unentgeltliche Überlassung zur Nutzung der gesamten Dachfläche. Das Recht kann nur vom Begünstigten zurückgegeben werden. Eine Bepflanzung mit tiefwurzelnden Pflanzen ist nicht gestattet. Die Instandhaltung- und Pflegekosten der gesamten zur Nutzung überlassenen Dachfläche, trägt der Nutzer. Eine baurechtliche Genehmigung liegt nicht vor.

Garage Nr. 14 laut Teilungserklärung: Duplexparker

Laut Urkunde vom 02.07.2010, URNr. 1468 ist der ideelle 1/2 Miteigentumsanteil das Recht auf ausschließliche Benutzung des oberen Stellplatzes und der Stellfläche rechts neben der Hebebühne verbunden.

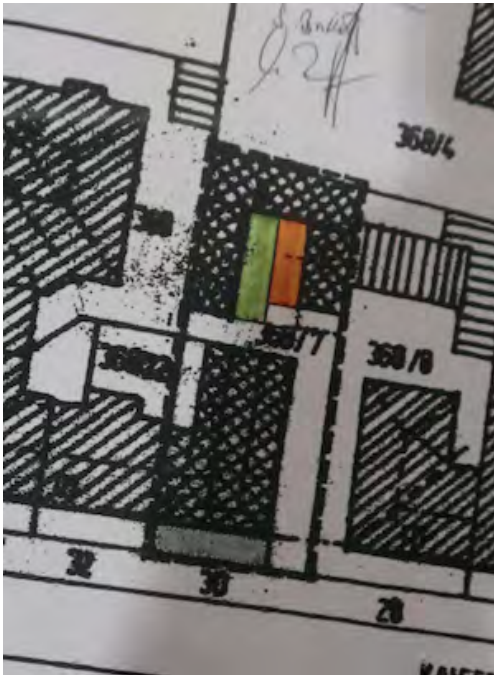


Erdgeschoss Einheiten Nr. 12, 13 und 14

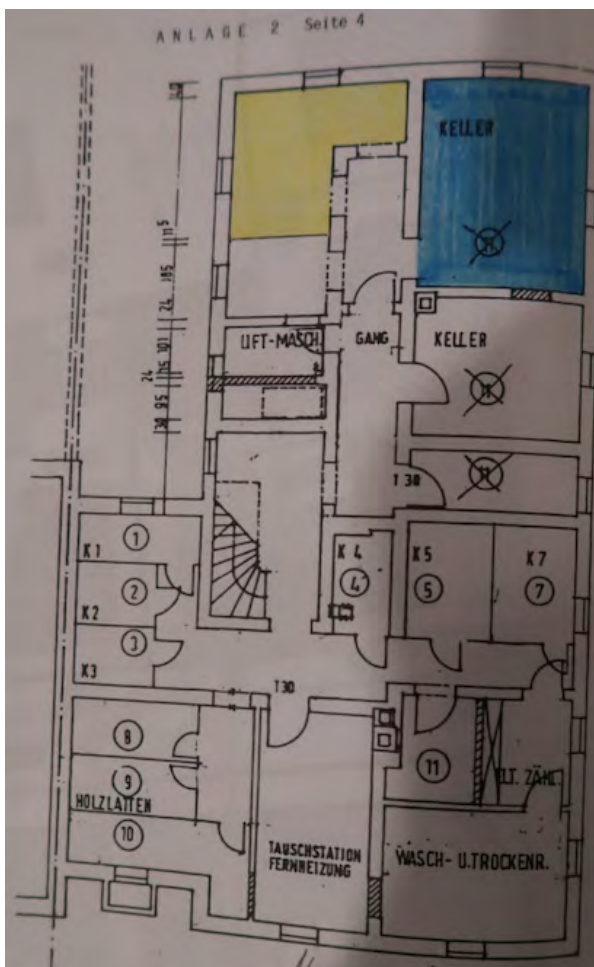


Obergeschoss Einheit Nr. 12 und 13

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Sondernutzungsrechtsflächen am Grundstück der Bewertungseinheiten:
grün: Einheit Nr. 12, orange: Einheit Nr. 13



Sondernutzungsrechte Keller im Vorderhaus
Gelb: Einheit Nr. 13, blau: Einheit Nr. 13

Nutzung vor Ort:

Büroeinheit Nr. 12 und 13 laut Teilungserklärung werden vor Ort zu Wohnzwecken genutzt. Die Sondernutzungsrechtsflächen am Garten werden gemeinschaftlich genutzt, die Sondernutzungsrechten an 2 Kellerräumen befinden sich im Vorderhaus:

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Halbbanteil an Garage Nr. 14 (Duplexparker).

Hinweis: Die zu bewertenden Einheiten konnten nur von Süden besichtigt werden (von Osten nur eingeschränkt).

Eine baurechtliche Genehmigung für die Nutzung zu Wohnzwecken und der erfolgten baulichen Veränderungen liegt nicht vor.

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Die Teileigentümer Nr. 12 und 13 befinden sich im Rückgebäude des Objektes Kaiserstraße 30 in Schwabing. Die Raumaufteilung vor Ort stimmt nicht mit den Plänen der Teilungserklärung überein. Eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung und Umbaumaßnahmen von Büros zu Wohnzwecken wurde nicht vorgelegt. Auch in der Akte der Lokalbaukommission befanden sich diesbezüglich keine Unterlagen.

Laut Teilungserklärung dürfen die Büros zu Wohnzwecken genutzt werden, baurechtlich ist die Nutzung zu Wohnzwecken samt der erfolgten Umbaumaßnahmen nicht genehmigt.

Das Rückgebäude ist nicht unterkellert, hat ein Erdgeschoss, im Westen und gesamten Norden ein Obergeschoss mit Pultdach. Über dem östlichen Riegel ist ein Flachdach. Vom Schlafräum aus ist eine Galerie erreichbar. Im Südosten befindet sich im Erdgeschoss die Garage mit 2 Duplexparker.

Das Gebäude, bestehend aus Teileigentum Nr. 12, 13 und 14 steht dreiseitig auf der Grenze. Aufgrund der U-förmigen Bauweise ergibt sich dazwischen ein Innenhof (Sondernutzungsrechtsfläche der Einheiten Nr. 12 und 13 laut TE).

In diesem Innenhof befinden sich die Hauszugänge, Terrassen und ein Außenpool mit Poolhaus.

Garage Nr. 14 im Osten ist eine Duplexgarage mit Flachdach. Bewertungsgegenstand ist 1/2 Anteil an der Garage, der obere Stellplatz und die sich rechts befindliche Abstellfläche in der Garage.

Über dem im Osten zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich, welcher an die Garage angrenzt, befindet sich die Dachterrasse. Zugänglich über eine Außentreppe im Innenhof oder den Schlafräum im Obergeschoss. Für die Nutzung als Dachterrasse liegt keine Baugenehmigung vor. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung werden nicht eingehalten, auch wäre der Brandschutz zu klären.

Außer der Garagenfläche im Plan der Teilungserklärung stimmt die Aufteilung des Gebäudes vor Ort nicht mit den Plänen überein. Es wurden von der Antragsgegnerin Werkpläne des Umbaus zur Verfügung gestellt.

Bei der Lokalbaukommission liegt keine Baugenehmigung der Nutzungsänderung und baulichen Veränderungen vor.

Im Bereich des Schrankraums im Obergeschoss ist eine Galerie mit verglaster Gaube errichtet. Baugenehmigung liegt hierfür keine vor. Auch hier wäre zu prüfen, ob aufgrund der Grenzbebauung die großflächige Verglasung aus Brandschutzgründen zulässig ist.

Im Erdgeschoss links (Westen) befindet sich auf einer Teilfläche von Einheit Nr. 12 laut TE, eine 2-Zimmer-Einheit, welche vermietet ist und über den von Einheit Nr. 12 und 13 gemeinschaftlich genutzten Innenhof zugänglich ist.

Im Vorderhaus befinden sich die beiden Kellerräume, welche den Einheiten Nr. 12 und 13 als Sondernutzungsrechtflächen zugewiesen sind.

Versorgungstechnisch hängen Vorder- und Hinterhaus zusammen (u.a. Heizung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Gemeinschaftsflächen usw.). Es sind Wohngeldzahlungen für alle Bewertungseinheiten zu tätigen.

Die Nutzung als Wohnraum ist nach aktuellem Stand der Teilungserklärung zulässig, aber aufgrund der fehlenden und ungeklärten baugenehmigungsrechtlichen Situation kann für die aktuelle Nutzung keine Gewährleistung für die Zukunft erfolgen.

Baujahr

Laut Planunterlagen und Energieausweis:

Vordergebäude ca. 1958

laut Angabe der Antragsgegnerin Vorder- und Rückgebäude ca. 1961

Umbau des bestehenden Rückgebäudes mit teilweisem Abbruch um 1988

Nutzungsänderung und Umbau des Rückgebäudes von 1990

Umbau und Nutzungsänderung des Rückgebäudes von 1995

Dachgeschossausbau im Vordergebäude und Lifteinbau um 1999

Anbau von Stahlbalkonen am Vorderhaus um 2007

Laut Angabe der Antragsgegnerin:

Umbau von 2 Büros zu Wohnzwecken ca. 2011

Die kleinere Einheit und die zwei Hauseingänge wurden ca. 2021 renoviert.

Einbau einer neuen Hebepumpe ca. 2015

Gartengestaltung; Pool beheizbar und Poolhaus ca. 2018

Renovierung der großen Einheit vor Ort ca. 2024 (Parkett, Fußbodenheizung)

Nutzflächen/Wohnraumähnliche Flächen

Abweichend von der Teilungserklärung handelt es sich aufgrund der tatsächlichen Nutzung um wohnraumähnliche Flächen. Nachdem es keine Baugenehmigung für die Umnutzung gibt, werden die Flächen im Weiteren als Nutzflächen oder wohnraumähnliche Flächen bezeichnet. Die Pläne der Teilungserklärung stimmen nicht mit der Örtlichkeit überein. Bei der Lokalbaukommission liegt keine Baugenehmigung zum Umbau des Rückgebäudes zu Wohnzwecken vor. Die Nutzung der Dachterrasse ist baurechtlich nicht genehmigt und wird im Weiteren nicht berücksichtigt. Es wurden von der Antragsgegnerin Werkpläne und Bestandspläne mit geplantem Abbruch des Architekten von 2010 über den Umbau zur Verfügung gestellt. Aus diesen Plänen wurden die Flächenangaben ungeprüft entnommen. Laut Auskunft des Architekten ist aufgrund der Bestandsbebauung kein Putzabzug vorzunehmen. Eine Haftung für die Richtigkeit kann deshalb nicht übernommen werden.

Flächen wie die Nutzung vor Ort ist:

Haupteinheit

Erdgeschoss Haupteinheit	
Eingang/Garderobe	10,30 m ²
Hauswirtschaftsraum	5,00 m ²
WC	1,70 m ²
Wohnen/Küche	63,00 m ²
Abstellraum/Treppe	3,00 m ²
EG	83,00 m²

Obergeschoss Haupteinheit

Flur	5,70 m ²
Kinderbad	5,75 m ²
Elternbad	11,20 m ²
Schlafen/Ankleide	37,40 m ²
Flur	8,70 m ²
Kind	14,40 m ²
Kind	15,50 m ²
Arbeiten	19,25 m ²
OG	117,90 m²

DG Galerie	ca.	6,30 m ²
Haupteinheit		207,20 m²

Kleine Teileinheit Erdgeschoss

Eingang/Küche	12,20 m ²
DU/WC	2,70 m ²
Wohnen	23,00 m ²
Schlafen	19,00 m ²
EG	56,90 m²

Gesamtnutzfläche	264,00 m²
-------------------------	-----------------------------

Nutzfläche Keller ca. aus den Plänen gemessen. Die Pläne sind überwiegend nicht bemaßt. Eine Haftung wird deshalb ausgeschlossen.

Keller Einheit Nr. 12 im Plan blau	ca. 19,60 m ²
Keller Einheit Nr. 13 im Plan gelb	ca. 9,50 m ²

Flächen aus der Aufteilung nach der Teilungserklärung nur informativ:

Die Planunterlagen waren nur eingeschränkt bemaßt und teilweise stimmen die unterschiedlich Planunterlagen maßlich nicht überein. Deshalb kann für die Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.

Teilweise Übernahme der Nutzflächenangaben aus den Plänen der Teilungserklärung oder überschlägige Messung aus Bestandswerkplänen, die Flächenangaben in den Plänen der TE beinhalten bereits 3% Putzabzug.

Einheit Nr. 12

Erdgeschoss	
Windfang	4,23 m ²
Empfang	10,56 m ²
Flur	6,31 m ²
Büro 1	16,85 m ²
Büro 2	15,21 m ²
Flur	4,78 m ²
WC	1,83 m ²
Vorraum	1,31 m ²
Büro 3	18,46 m ²
EG	79,54 m ²

Obergeschoss	
Flur	4,78 m ²
WC	1,44 m ²
Vorraum	1,70 m ²
Flur	10,55 m ²
Büro 1	16,85 m ²
Büro 2	15,21 m ²
Büro 3	9,88 m ²
Büro 4	18,46 m ²
OG	78,87 m ²

Nutzfläche Einheit Nr. 12 ca. 158,00 m²

Einheit Nr. 13

Erdgeschoss	
Windfang/Flur	7,23 m ²
WC	1,86 m ²
Büro	8,28 m ²
Büro 2	22,07 m ²
EG	39,44 m ²

Obergeschoss	
Büro	ca. 24,84 m ²
OG	24,84 m ²

Nutzfläche Einheit Nr. 13 ca. 64,00 m²

Gesamtfläche 222,00 m²

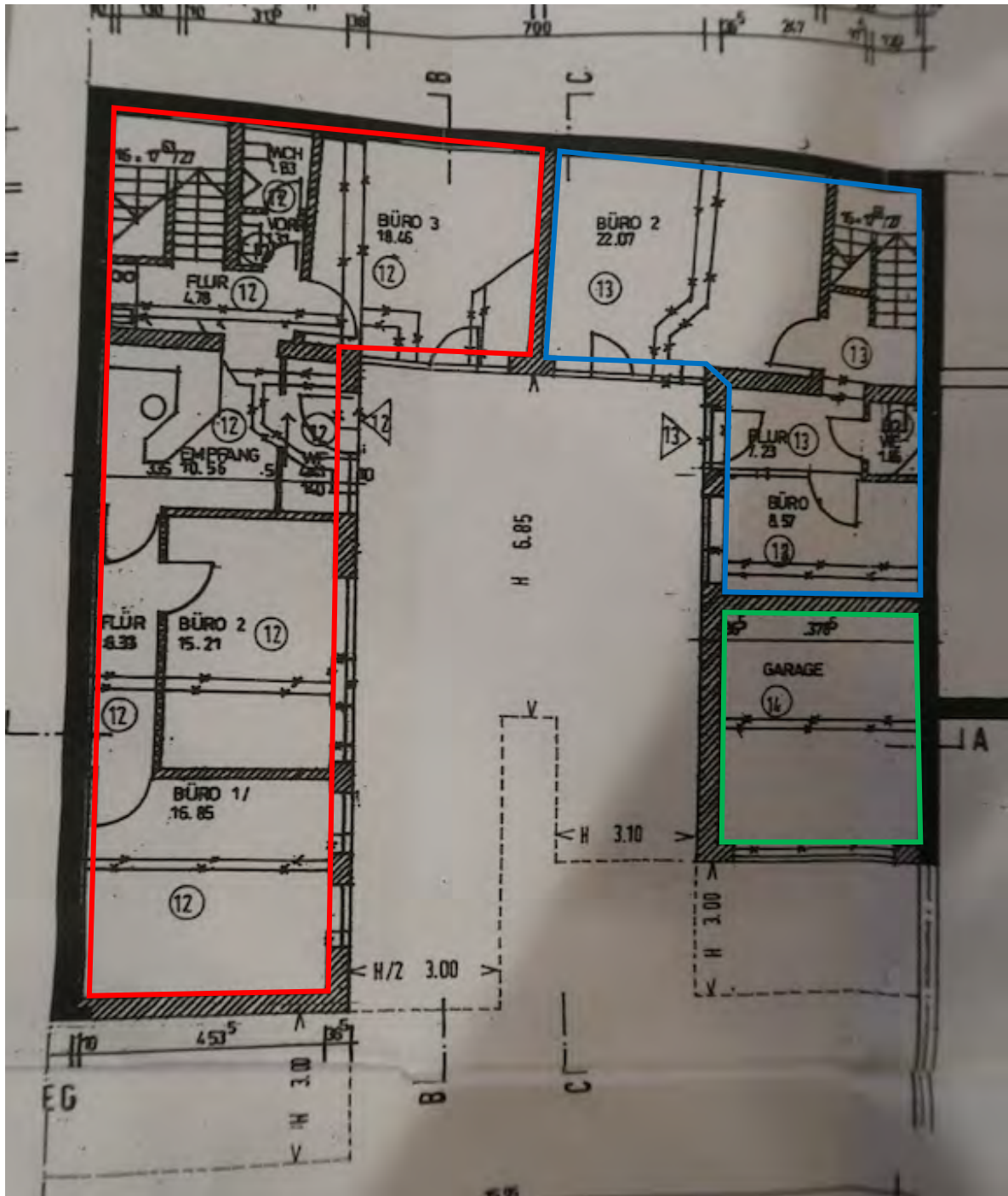
Nutzfläche Keller ca. aus den Plänen gemessen. Die Pläne sind überwiegend nicht bemaßt. Eine Haftung wird deshalb ausgeschlossen.

Keller Einheit Nr. 12 im Plan blau ca. 19,60 m²

Keller Einheit Nr. 13 im Plan gelb ca. 9,50 m²

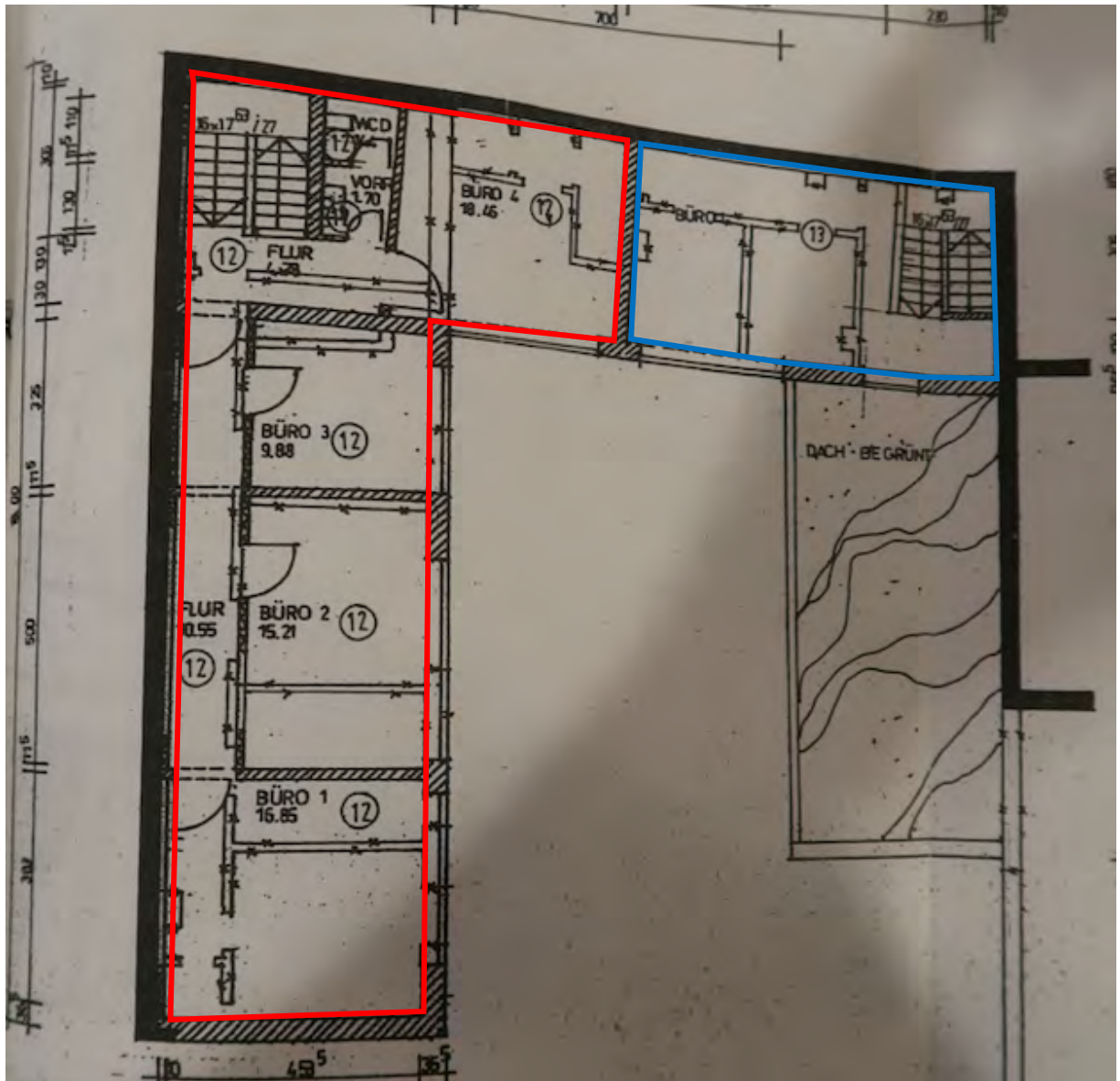
Hinweis: Der Flächenunterschied zur tatsächlichen Nutzung liegt am Fehlen einer Treppe, Zwischenwänden und der Galerie.

Planunterlagen aus der Teilungserklärung auszugsweise: Die Örtlichkeit stimmt nicht mit den Plänen überein! Die farbigen Markierungen im Erd- und Obergeschoss wurden zur besseren Übersicht seitens der Sachverständigen hinzugefügt.



Erdgeschoss

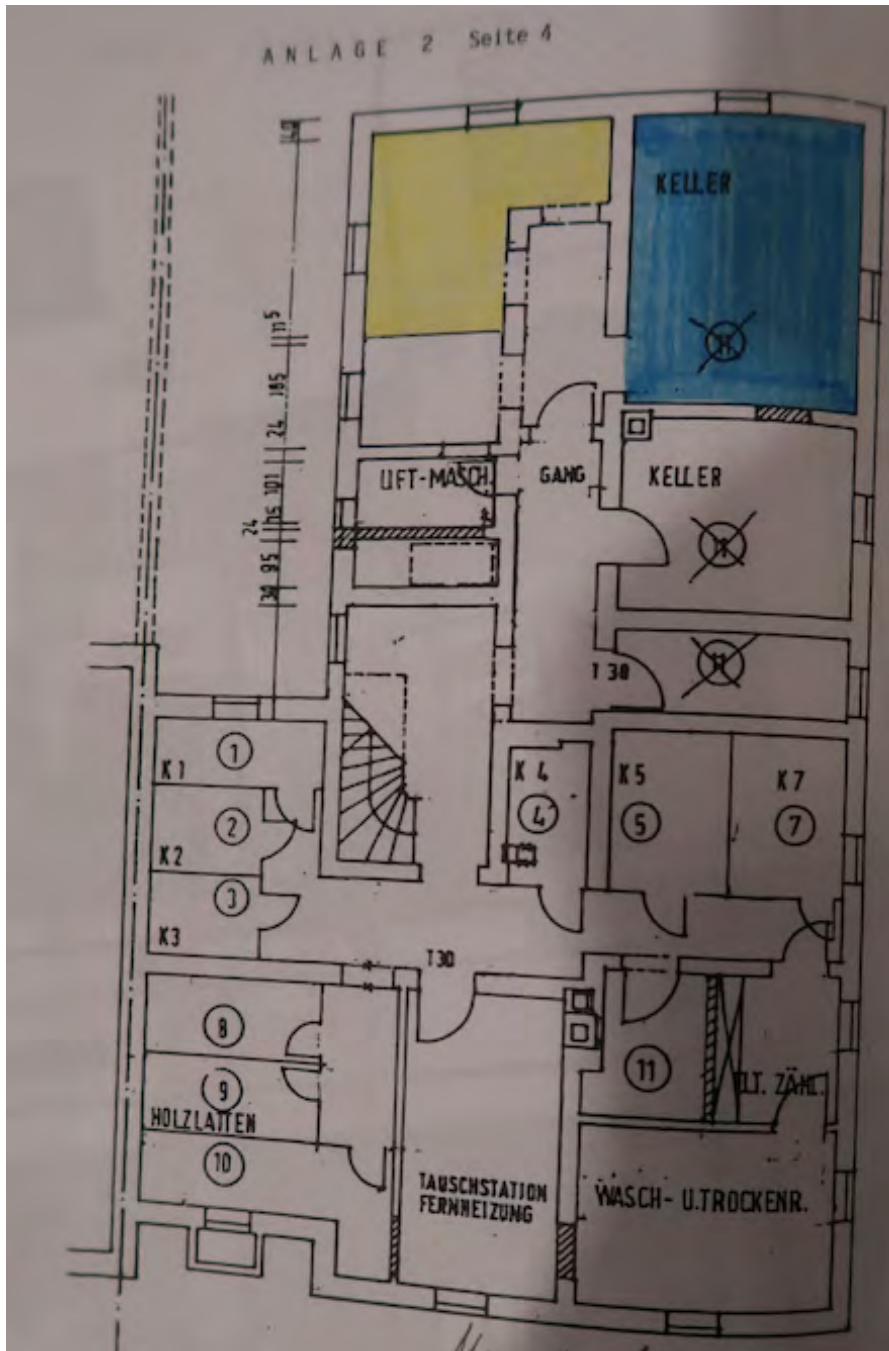
Rot = Einheit Nr. 12 laut TE
 Blau = Einheit Nr. 13 laut TE
 Grün = Einheit Nr. 14 laut TE



Obergeschoss

Rot = Einheit Nr. 12 laut TE

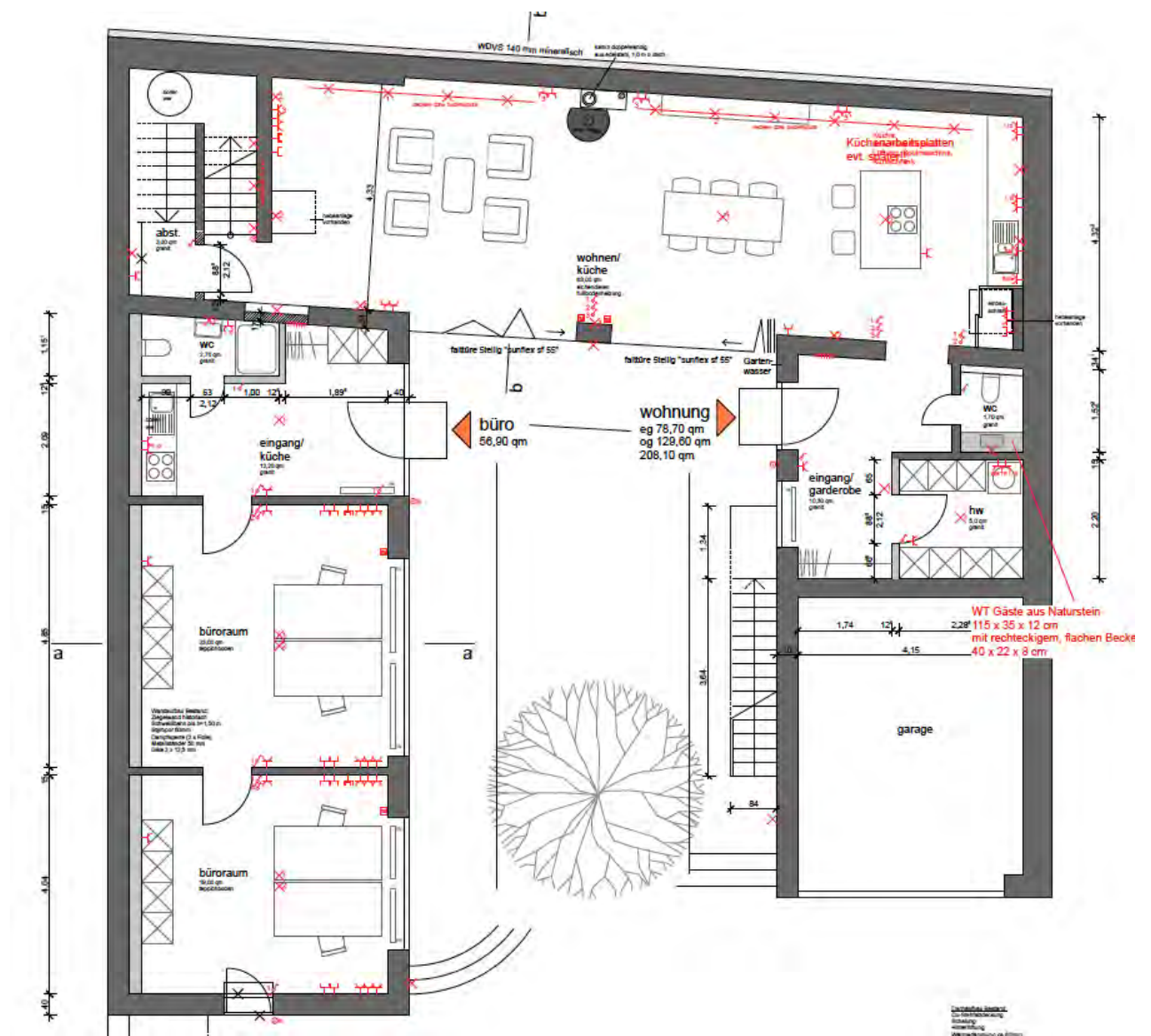
Blau = Einheit Nr. 13 laut TE



Blau: Keller zu Einheit Nr. 12 laut Teilungserklärung
Gelb: Keller zu Einheit Nr. 13 laut Teilungserklärung

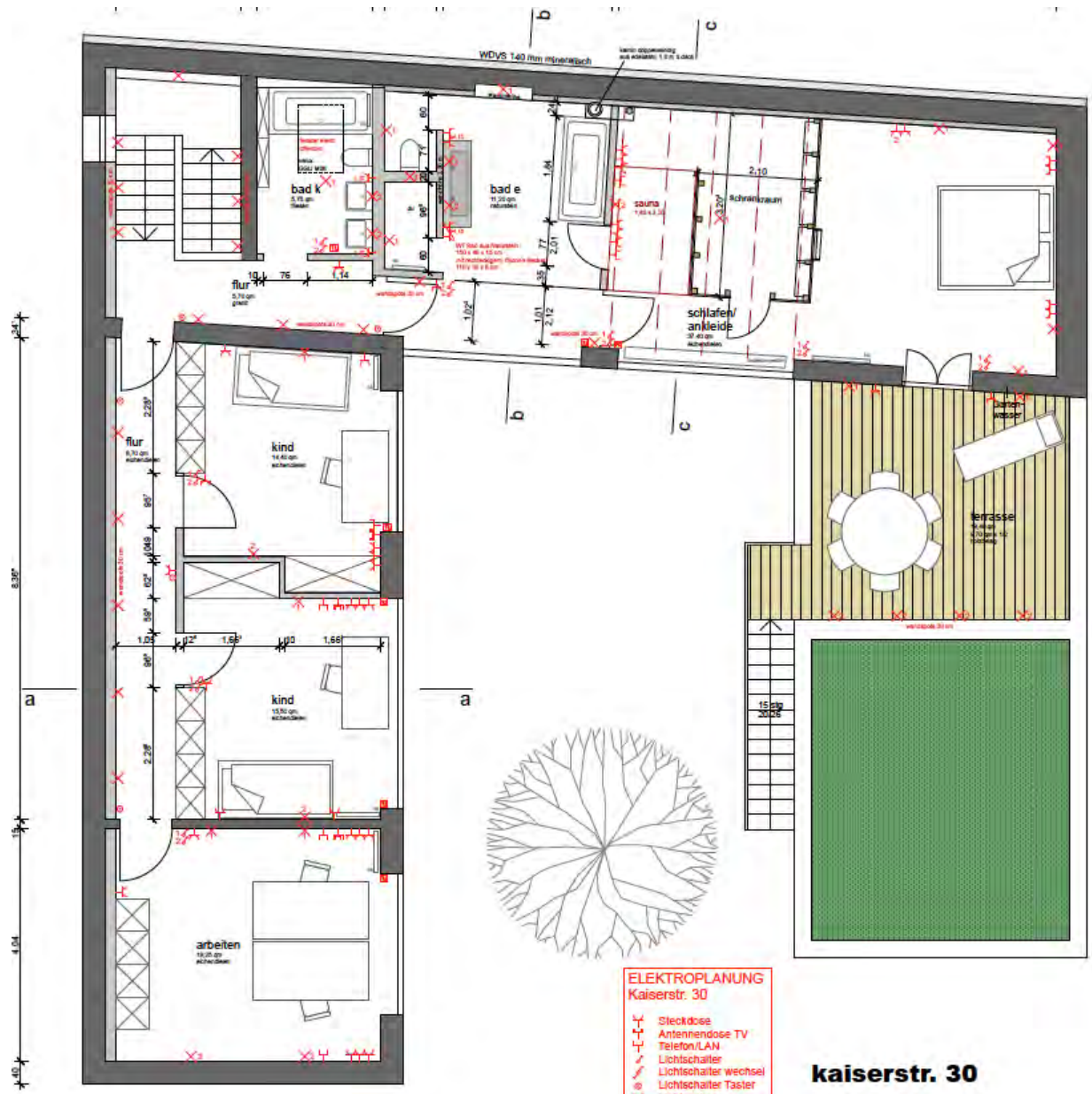
Lage: im Vorderhaus

Pläne von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellt: Werkpläne = Aufteilung vor Ort

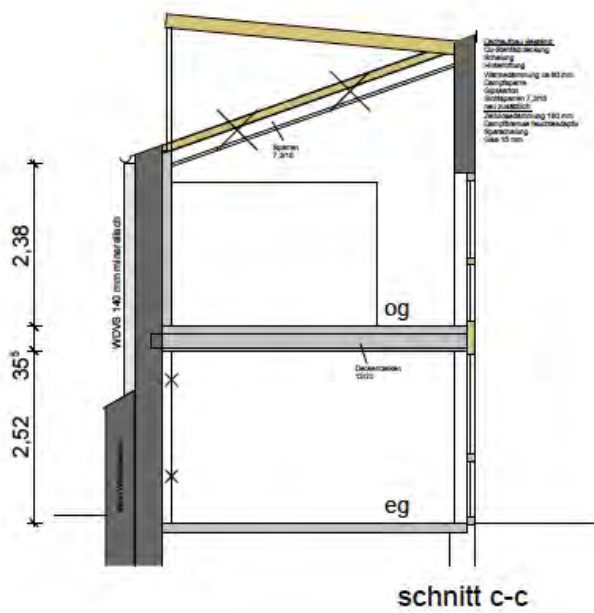
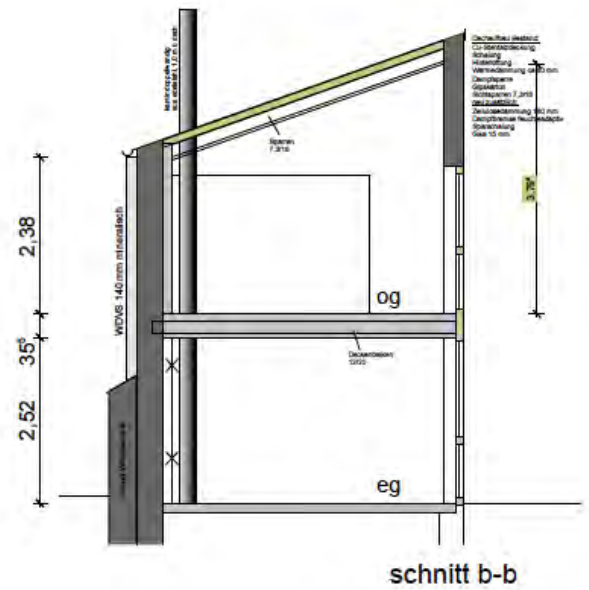
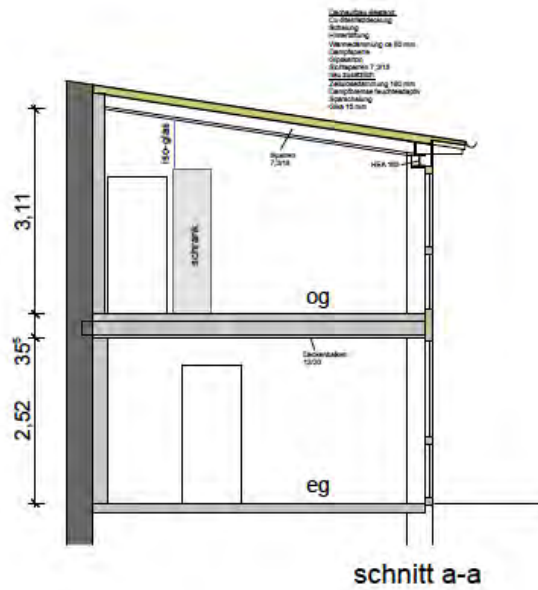


Erdgeschoss

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Obergeschoss



Schnitte

4.2 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale Einheit Nr. 12, 13 und Garage Nr. 14, Nutzung wie vor Ort

Hinweis:

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und der von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben.

Der Beschrieb bezieht sich auf die Gegebenheiten vor Ort und weicht räumlich von den Plänen der Teilungserklärung ab.

Hinweis	Das Bewertungsobjekt konnte aufgrund der Grenzbebauung überwiegend nur von der Südseite aus begutachtet werden.
Fundamente/Bodenplatte	Annahme: Beton
Umfassungswände	Annahme: überwiegend Vollziegel (Annahme: Backstein, Schwabinger Ziegel) aus der Bauzeit, Nordseite Vollwärmeschutz von 2010, mineralisch 140 mm laut Werkplan, Mauerwerk mit Putz und Anstrich, Westwandaufbau: Ziegelwand historisch, Schweißbahn, Styropor, Dampfsperre, Metallständer, Gipskarton
Innenwände	Annahme: Mauerwerk und Trockenbau bzw. Abtrennung durch Einbaumöbel
Geschossdecken	Holz laut Werkplan
Wärme- und Schallschutz	Annahme: nach den während der Bauzeiten gültigen DIN-Normen und Vorschriften
Treppe	Außentreppe zur Dachterrasse aus Stahl mit Metallgeländer, Holztreppe ohne Geländer zur Galerie über dem Schrankraum, Treppe mit Tritt- und Setzstufen Granit, Edelstahlhandlauf
Fenster	laut Angabe: Aluminium-Holzfenster laut Angabe der Antragsgegnerin im Erdgeschoss der Einliegerwohnung mit Sicherheitsglas, Aluaußenjalousien elektrisch betrieben
Innentüren	Türen weiß
Haustüren	Holz oder Aluminium-Holz
Dach	Holz mit CU-Stehfalzdeckung
Versorgungseinrichtungen	Strom, Wasser, Fernwärme über das Vorderhaus
Heizung	Erdgeschoss Küche/Wohnen laut Werkplan Fußbodenheizung, Heizkörper, Kaminofen im Wohnraum
Kamin	Edelstahl doppelwandig laut Werkplan

4.3 Ausführung und Ausstattung - Hauptmerkmale

Einheit Nr. 12, 13 und Garage Nr. 14, Nutzung wie vor Ort

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und der von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben.

Der Beschrieb bezieht sich auf die Gegebenheiten vor Ort und weicht räumlich von den Plänen der Teilungserklärung ab.

Hinweis Das Bewertungsobjekt konnte aufgrund der Grenzbebauung überwiegend nur von der Südseite aus begutachtet werden.

Lichte Höhen	Windfang Einliegerwohnung:	ca. 2,48 m
	Flur Obergeschoss Westen:	ca. 3,00 m
	Windfang Haupthaus:	ca. 2,73 m

Haupteinheit Erdgeschoss

Parkett	laut Angabe der Antragsgegnerin handelt es sich um Vollholzparkett
Windfang	Boden Granit, Wände Anstrich, Decke Holz, Sicherungen
Hauswirtschaftsraum	Boden Granit, Wände Anstrich, Decke Holz
WC	laut Angabe der Antragsgegnerin: Sandsteinfließen, Wände Anstrich oder Sandsteinfliesen, Decke Anstrich, Unterschrank mit Waschtisch, Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten
Wohnen/Kochen/Essen	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich, Außenwände im Norden und Osten Vollziegelsichtmauerwerk, Decke gestrichen, Kaminofen, laut Werkplan gibt es 2 Hebeanlagen
Abstellraum unter der Treppe	Warmwasserstandspeicher, Boden Parkett, Wände Vollziegel unverputzt

Haupteinheit Obergeschoss

Treppenhaus	Boden Granit, Wände und Decke Anstrich
Kind (Plan Arbeiten)	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich
Kind	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich
Flur	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich
Gast (Plan Kind)	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich
	Vorgenannte Räume im Obergeschoss sind vom Flur durch raumhohe Eibaelement aus Vollholz laut Angabe der Antragsgegnerin (Schränke, Türen Oberlichter) abgetrennt.
Kinderbad	Boden laut Angabe der Antragsgegnerin Natursandstein, Wände Fliesen, Decke Anstrich, Badewanne mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Waschtisch mit Einhebelmischbatterie auf einem Holzregal, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dachflächenfenster, Handtuchheizkörper

Flur	Boden Parkett, Wände und Decke Anstrich
Elternbad	Das Elternbad ist zum Flur hin offen Materialangaben der Antragsgegnerin: Boden Natursandstein, Wände und Decke Anstrich, Badewanne mit Einhebelmischbatterie, Doppelwaschbecken aus Stein auf Holzunterschrank, mit Einhebelmischbatterien aus der Wand, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, ebenerdige Dusche mit Einhebelmischbatterie und Brausegarnitur, Handtuchheizkörper, Dachflächenfenster und Fensterfront Richtung Süden durch den Flur optisch abgetrennt, Sauna von KLAFS für 4 Personen mit Fenster
Ankleide	lichte Höhe ca. 2,28 m Einbauelement aus Holz mit darüberliegender Galerie (Büro) und Treppenelement
Schlafen	Boden Holz, Wände Holz oder Anstrich Boden Holz, Wände und Decke Anstrich, Zugang zur Galerie über Holzstufen ohne Geländer
Dachterrasse	Boden Holz, Abtrennung in Richtung Süden durch Holzelemente
Dachgeschoss	
Galerie (Büro)	lichte Höhe im First (Pulldach) ca. 2,49 m ohne Geländer zum Schlafrum Boden Holz, Dachgaube mit dreiseitiger Verglasung, Wände Anstrich Die Ankleide mit Galerie, Gaube und Holzzugang sind ein Einbauelement.
Teileinheit Erdgeschoss	
Windfang/Küche WC/DU	Boden Granit, Wände und Decke Anstrich, Sicherungen Boden Fliesen, Wände teilweise Fliesen, Decke Anstrich, Waschbecken mit Einhebelmischbatterie, Hänge-WC mit Unterputzspülkasten, Dusche mit Glasabtrennung und Einhebelmischbatterie mit Brausegarnitur
Wohnen	Boden Annahme: Laminat oder Parkett, Wände und Decke Anstrich
Schlafen	Boden Annahme: Laminat oder Parkett, Wände und Decke Anstrich, es führen zwei Holzstufen zum Südausgang mit Holztüre
Kellerräume Vorderhaus	
	Hinweis: Die Kellerräume waren sehr vollgestellt und somit nur eingeschränkt einsehbar.
Treppe	Stahlbeton ohne Belag
Fenster im Keller	Stahlkellerfenster mit Mäusegitter
Kellerflur und Kellerräume	lichte Höhe ca. 2,25 m, Boden Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Keller zu Einheit 12	Boden Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Keller zu Einheit 13	Boden Betonglattstrich, Wände und Decke Anstrich
Duplexgarage	Innenmaße: 4,15 m * ca. 5,35 m, lichte Höhe ca. 2,80 m
Bewertungsgegenstand	oberer Stellplatz und Abstellfläche rechts

4.4 Außenanlagen

Bodenbefestigung und Sonstiges

Nur überwiegende Hauptmerkmale:

Der Beschrieb bezieht sich auf die Gegebenheiten vor Ort und weichen räumlich von den Plänen der Teilungserklärung ab.

Beim Innenhof der Bewertungseinheiten handelt es sich um die Sondernutzungsrechtsflächen der Einheiten Nr. 12 und 13 laut Teilungserklärung: Gesamtfläche ca. 76 m².

Grün: Grundstücksfläche zu Einheit Nr. 12 laut TE

Orange: Grundstücksfläche zu Einheit Nr. 13 laut TE



Vor Ort sind die beiden Einheiten ein gemeinsamer Innenhof.

Laut Angabe der Antragsgegnerin:

Pool Pico 450 GFK Fertigbecken, inkl. Wärmepumpe und Filteranlage
Größe ca. 4,50 m * 2,50 m, Farbe Diamantgrau

Poolhaus und Abstellraum aus Holz, Pflanzbeete, 2 Bäume, Kiesflächen mit Gräser und Terrasse mit Zugangsflächen aus Steinplatten. Die Sondernutzungsrechtsflächen werden im Süden durch das Poolhaus mit Abstellraum und einer Holztüre vom Vorderhaus abgetrennt. Laut Auskunft der Antragsgegnerin gibt es eine eingebaute Lichanlage und eine Gardena Wasserversorgungsanlage.

Gemeinschaftseigentum mit Vorderhaus: Bodenbefestigungen aus Betonsteinen, Rasenstreifen usw.

4.5 Energetische Eigenschaften

Mit Inkrafttreten der Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde der Energieausweis, der über die energetischen Gebäudeeigenschaften informiert, Pflicht bzw. stufenweise eingeführt.

Im Mittelpunkt steht dabei die Einschätzung der Qualität des baulichen Wärmeschutzes von Fenstern, Wänden und Decken sowie die Beurteilung der energetischen Qualität der Heizungsanlage. Daneben enthält der Energieausweis konkrete Hinweise auf energetische Schwachstellen und entsprechende Modernisierungsvorschläge. Ein Energieausweis ist bei Verkauf und Vermietung eines Objektes vom Eigentümer vorzulegen. Aussagen zur Energieeffizienz des zu bewertenden Objekts, die geeignet wären den Energieausweis zu ersetzen, werden nicht getätigt.

Am 13. August 2020 wurde das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) im Bundesgesetzblatt verkündet. Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft und wurde 2023 novelliert. Das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) treten mit dem Inkrafttreten des GEG außer Kraft. Durch das GEG werden EnEG, EnEV und EEWärmeG in einem modernen Gesetz zusammengeführt. Es wurde ein einheitliches, aufeinander abgestimmtes Regelwerk für die energetischen Anforderungen an Neubauten, an Bestandsgebäude und an den Einsatz erneuerbarer Energien zur Wärme- und Kälteversorgung von Gebäuden geschaffen.

Es liegt nur ein Energieausweis des Vorderhauses vor. Dieser ist für das Hintergebäude nicht wertrelevant.

4.6 Baulicher Zustand

Die Baubeschreibung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sie soll nur einen Gesamteindruck vermitteln. Es werden nur die wesentlichen und wertrelevanten Zustandsmerkmale beschrieben. Die Baubeschreibung stützt sich überwiegend auf die Besichtigung vor Ort und der von der Antragsgegnerin zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben. Der Beschrieb bezieht sich auf die Gegebenheiten vor Ort und weicht räumlich von den Plänen der Teilungserklärung ab.

Hinweis

Das Bewertungsobjekt konnte aufgrund der Grenzbebauung überwiegend nur von der Südseite aus begutachtet werden. Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsschäden vor.

- Zugang zum Sondernutzungsrecht: Eingangstüre aus Holz muss erneuert werden
- Feuchtigkeit an der Nord- und Westwand im unteren Bereich, an der Ostseite konnte aufgrund von Möblierung oder Wandbelägen bzw. vorgestellten Gipskartonwänden keine Feuchtigkeit festgestellt werden. Es handelt sich bei den Außenwänden um altes Gemäuer (Annahme: Schwabinger Ziegel). Es wurde laut Werkplan im Norden ein Wärmedämmverbundsystem aufgebracht. Laut Schnittdarstellung im Werkplan führt diese nicht bis zum Erdreich, sondern endet auf einer Mauer der Wilhelmschule. Ferner sind an den Innenseiten der Außenwände zum Teil Gipskartonplatten davorgestellt, so dass nicht geprüft werden kann, ob die Außenwände feucht sind (Bauteilöffnungen wären ggf. erforderlich). Laut Angabe der Antragsgegnerin sind keine Feuchtigkeitsschäden bekannt. Laut Antragsteller sind Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
Es wird darauf hingewiesen, dass die Sachverständige nicht für die Bewertung von Baumängel und Bauschäden öffentlich bestellt und vereidigt ist. Es handelt sich um ein eigenes Sachgebiet.
- Leichte Rissbildung an der Wand im Bereich der Saunatur im Obergeschoss (kein Werteinfluss)
- Schiebefensterelement im Elternbad Obergeschoss ist defekt
- Wasserschaden in der Küche unter der Küchenzeile von ca. 2013, laut Angabe beim Ortstermin ist der Schaden behoben, ein neuer Parkett wurde verlegt, nur der Holzboden unter der Küchenzeile ist noch beschädigt
- Türen zu den beiden Kellerräumen im Vorderhaus fehlen (kein Werteinfluss)

Fotos vom 10.04.25 und 24.08.25 (Tage der Ortsbesichtigungen).
Laut Vorgabe des Antragstellers dürfen innen keine Fotos eingestellt werden!



Rückgebäude Kaiserstraße 30 Süden



Bewertungsobjekt: Rückgebäude Kaiserstr. 30, Teileigentümer Nr. 12, 13 und 14

MARGIT APITZSCH, FRIEDRICHSTRASSE 23, 80801 MÜNCHEN
PHONE 089/ 28804866, FAX 089/ 28804867, MOBIL 0160/8444794, BUERO@MARGIT-APITZSCH.DE
VON DER INDUSTRIE- UND HANDELSKAMMER FÜR MÜNCHEN UND OBERBAYERN ÖFFENTLICH BESTELLTE UND
VEREIDIGTE SACHVERSTÄNDIGE FÜR DIE BEWERTUNG VON BEBAUTEN UND UNBEBAUTEN GRUNDSTÜCKEN



Süden



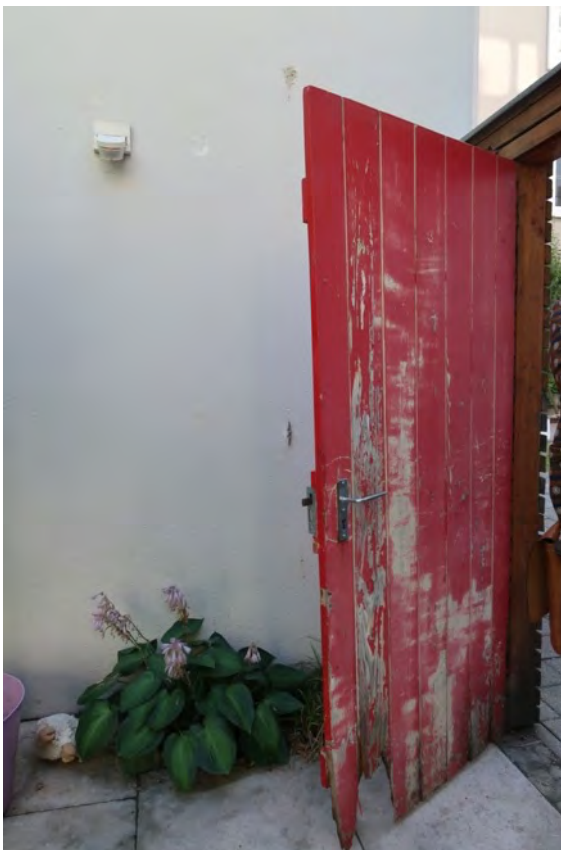
Blick in Richtung Vordergebäude



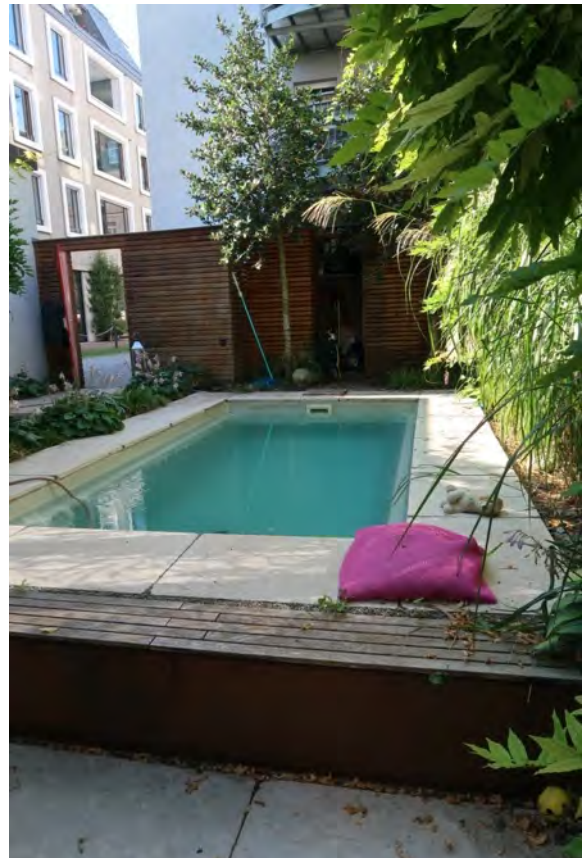
Westen (EG ist Einliegerwohnung)



Süden



Türe muss erneuert werden



Innenhof (Sondernutzungsrechtsfläche der Einheiten 12 und 13)



Blick in Richtung Westen und Zugang zum Objekt

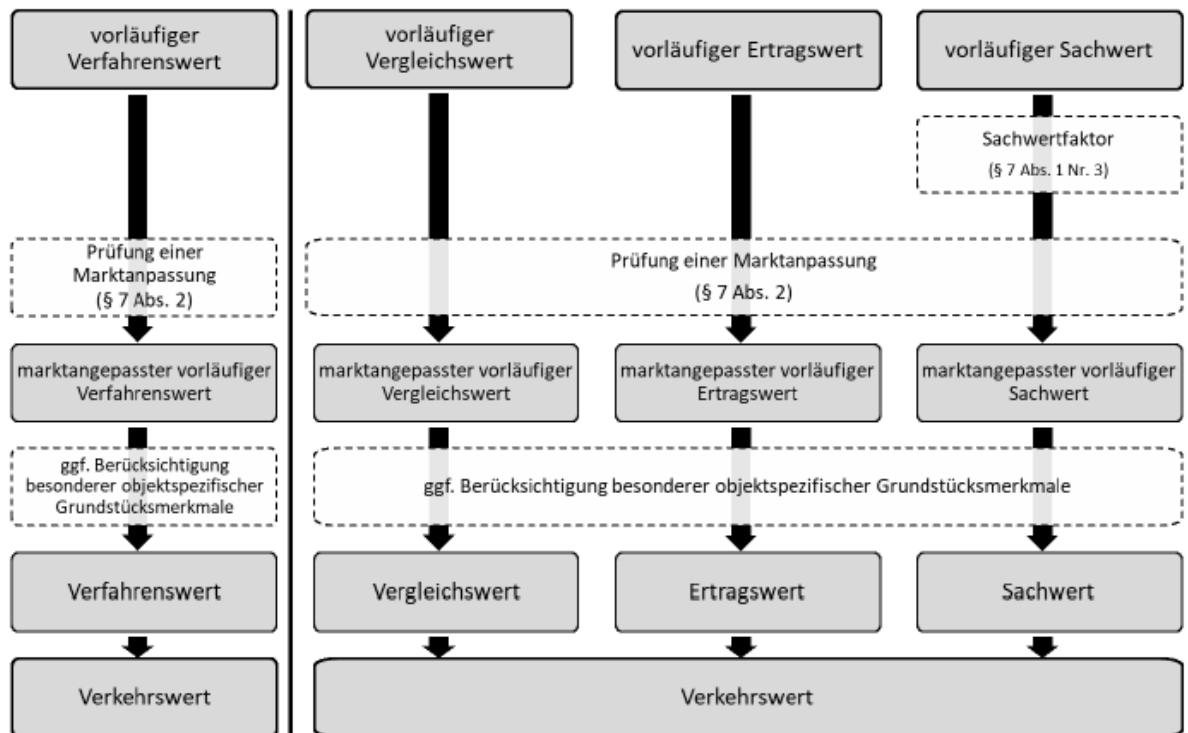


Duplexgarage Nr. 14 (oberer Stellplatz und Abstellfläche rechts)

5.0 Allgemeines zur Verkehrswertermittlung

5.1 Wertermittlungsverfahren

Modellschema Quelle: ImmoWertA:



5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens - im Bewertungsfall

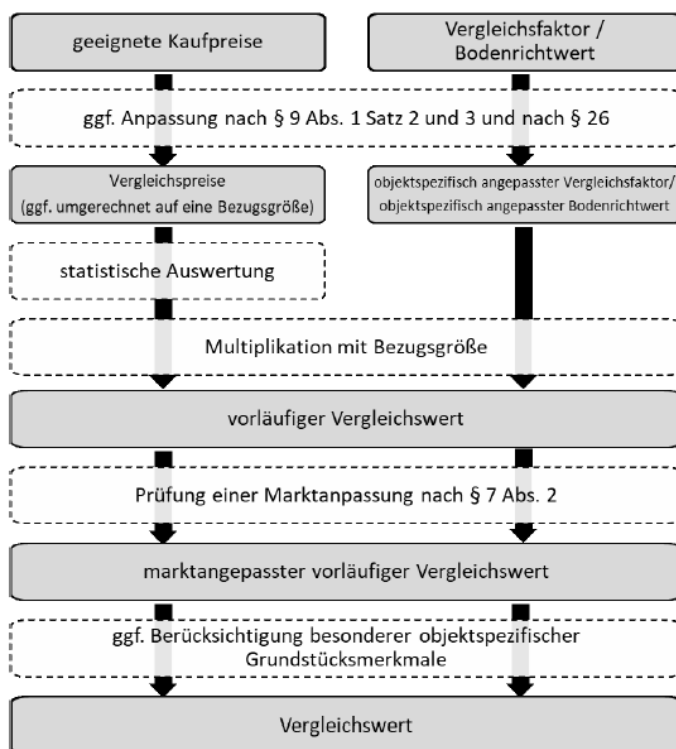
Bei Eigentumswohnungen oder Büros ist der Verkehrswert vom Ertragswert oder Vergleichswert abzuleiten. Wohnungen oder Büros werden nach Renditegesichtspunkten und nach m²-Wohn-/Nutzfläche gehandelt. Vor Ort stellt sich das Gebäude als Hauptwohneinheit mit Einliegerwohnung dar. Garagenstellplätze werden ebenfalls aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet.

Im Bewertungsfall sind die Vergleichswertverfahren aufgrund der Nutzung und nicht real geteilten Grundstücksflächen die geeigneten Verfahren. Versorgungstechnisch sind die Bewertungsobjekte nicht autark und die Kellerräume befinden sich im Vorderhaus.

Aufgrund der Höhe der zugeordneten Miteigentumsanteile (ggf. Missverhältnis) und der vorgefunden Zustandsmerkmale ist das Sachwert- oder Ertragswertverfahren nicht geeignet.

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Grundsätze des Vergleichswertverfahrens, Quelle ImmoWertA



Hinweis zum Verkehrswert:

Abweichend der Verkehrswertdefinition des Verkehrswertes nach § 194 BauGB wird auftragsgemäß der miet- und lastenfreie Zustand unterstellt. Werteeinflüsse der Eintragungen in der II. Abteilung des Grundbuches (z.B. Rechte und Belastungen, Dienstbarkeiten usw.) finden hier nicht statt.

Hausgeldnachzahlungen, Zahlungsrückstände der Vorauszahlungen usw. werden im Gutachten nicht berücksichtigt. Falls Zahlungsrückstände oder sonstige Umstände usw. bekannt sind, werden diese dem Gericht gesondert mitgeteilt.

6.0 Allgemeine Hinweise und objektspezifische Grundstücksmerkmale

Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (§ 8 Abs. 3 ImmoWertV)

Der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale kommt regelmäßig eine sehr große Bedeutung zu, denn nur selten entspricht ein bebautes Grundstück in allen Belangen den Grundstücksmerkmalen, die mit einem auf der Grundlage von Normalherstellungskosten ermittelten Grundstückssachwert erfasst werden.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale sind nach § 8 Abs. 3 ImmoWertV durch

- marktgerechte Zu- oder Abschläge oder
- andere geeignete Weise zu berücksichtigen,

und zwar auch nur insoweit, wie dies „dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ entspricht.

§ 8 Abs. 3 ImmoWertV ist eine Vorschrift von zentraler Bedeutung. Die Regelung führt ohne Anspruch auf Vollständigkeit eine Reihe „besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auf, die im Anschluss an die Ermittlung des (vorläufigen) Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerts nach dem 3. Abschnitt zu berücksichtigen sind. Die Berücksichtigung der „besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale“ (Anomalien) ist gleichwohl integraler Bestandteil der Vergleichs-, Ertrags- und Sachwertermittlung nach dem 3. Abschnitt. Dies ergibt sich aus § 8 Abs. 2 ImmoWertV, nachdem diese „in“ dem Wertermittlungsverfahren zu berücksichtigen sind.

Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale müssen nach § 8 Abs. 4 ImmoWertV berücksichtigt werden, soweit

- sie „in“ dem Wertermittlungsverfahren noch keine Berücksichtigung gefunden haben und
- es sich um solche Merkmale handelt, die den Verkehrswert beeinflussen.

Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens können die objektspezifischen Grundstücksmerkmale bereits mit den angesetzten Erträgen, Bewirtschaftungskosten, einer entsprechend verlängerten oder verkürzten Restnutzungsdauer der baulichen Anlage oder auch mit dem Liegenschaftszinssatz berücksichtigt worden sein. Erheblich von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge (over- und underrented) aufgrund wohnungs- und mietrechtlicher Bindungen können beispielsweise bei Anwendung des mehrperiodischen (mehrphasigen) Ertragswertverfahrens nach § 17 Abs. 3 ImmoWertV direkt berücksichtigt werden. Grundsätzlich kann auch einem Instandsetzungsrückstau (Baumängel und Bauschäden) durch entsprechend geminderte Erträge direkt Rechnung getragen werden.

Die Ermittlung der Wertminderung wegen Baumängeln oder Bauschäden nach den am Wertermittlungsstichtag dafür aufzubringenden Kosten ist eine von der Rechtsprechung grundsätzlich anerkannte Methode.

Die Wertminderung wegen Baumängeln und Bauschäden darf gleichwohl nicht mit den Kosten für ihre Beseitigung (Schadensbeseitigungskosten) gleichgesetzt werden.

Diese Kosten können allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben. Es kommt entscheidend darauf an, wie der allgemeine Grundstücksmarkt Baumängel und Bauschäden wertmindernd berücksichtigt.

Baumängel und Bauschäden sind nach dieser Vorschrift nur zu berücksichtigen, „soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“.

Nicht jeder Baumangel und Bauschaden (Instandhaltungsrückstau) ist so erheblich, dass daraus eine Wertminderung resultiert. Erfahrungsgemäß werden im allgemeinen Grundstücksverkehr bei älteren Gebäuden Baumängel und Bauschäden schon eher hingenommen als bei jüngeren Gebäuden, insbesondere wenn es sich um solche handelt, die erst aus heutiger Sicht einen Baumangel darstellen und die im Hinblick auf die verbleibende Restnutzungsdauer bei wirtschaftlicher Betrachtungsweise nicht behoben werden müssen.

Bewertungsfall:

Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass auch nicht alle Vergleichsobjekte komplett mängelfrei sind. Im Bewertungsfall ist aufgrund der vorgefundenen Baumängel, Bauschäden und des Instandhaltungssatus ein gesonderter Werteinfluss zu berücksichtigen. Es wird zur Schätzung der Bewertungseinheiten ein gehobener Ausstattungsstandard unterstellt.

Es handelt sich um keine tatsächlichen Kosten, sondern um einen pauschal geschätzten Werteinfluss, wie ihn der Markt sieht.

Werteinfluss pauschal geschätzt 40.000 €

Werteinfluss boG wegen Rückbaurisiko usw.: siehe Seite 61 des Gutachtens.

7.0 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist im § 15 ImmoWertV gesetzlich geregelt.

(1)

Im Vergleichswertverfahren wird der Vergleichswert aus einer ausreichenden Zahl von Vergleichspreisen ermittelt. Für die Ableitung der Vergleichspreise sind die Kaufpreise solcher Grundstücke heranzuziehen, die mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmende Grundstücksmerkmale aufweisen. Finden sich in dem Gebiet, in dem das Grundstück gelegen ist, nicht genügend Vergleichspreise, können auch Vergleichspreise aus anderen vergleichbaren Gebieten herangezogen werden. Änderungen der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt oder Abweichungen einzelner Grundstücksmerkmale sind in der Regel auf der Grundlage von Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten zu berücksichtigen.

(2)

Bei bebauten Grundstücken können neben oder anstelle von Vergleichspreisen zur Ermittlung des Vergleichswerts geeignete Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Der Vergleichswert ergibt sich dann durch Vervielfachung des jährlichen Ertrags oder der sonstigen Bezugseinheit des zu bewertenden Grundstücks mit dem Vergleichsfaktor. Vergleichsfaktoren sind geeignet, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde gelegten Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

Bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens sind Kaufpreise heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit der zu bewertenden Einheit hinreichend übereinstimmen.

Bei dem unter Anwendung der §§ 15 und 16 ImmoWertV ermittelten Vergleichswert handelt es sich um einen Zwischenwert, der nicht identisch mit dem Verkehrswert sein muss. Die Verfahrensvorschriften der ImmoWertV sind zwar darauf angelegt, dass der Vergleichswert, wie im Übrigen auch der Ertrags- und Sachwert, möglichst dem Verkehrswert entsprechen soll. Dies kann allerdings nur erreicht werden, wenn alle in die Wertermittlung eingehenden Ausgangsdaten (Parameter) der Lage auf dem Grundstücksmarkt am Wertermittlungstichtag idealtypisch entsprechen und vollständig in das Verfahren eingehen. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren gefunden hat, ist der Verkehrswert durch Zu- oder Abschläge aus dem Vergleichswert abzuleiten.

Der Anwendungszweck ergibt sich des weiteren aus § 15 Abs. 2 ImmoWertV. Nach dieser Vorschrift können zur Ermittlung des Vergleichswerts bebauter Grundstücke neben oder anstelle von Vergleichspreisen „geeignete“ Vergleichsfaktoren herangezogen werden. Nach § 15 Abs. 2 Satz 3 ImmoWertV sind Vergleichsfaktoren „geeignet“, wenn die Grundstücksmerkmale der ihnen zugrunde liegenden Grundstücke hinreichend mit denen des zu bewertenden Grundstücks übereinstimmen.

7.1 Allgemeines zum Immobilienmarkt in München

Bewertungsgegenstand sind nach Teilungserklärung zwei Büros mit Sondernutzungsrechten mit Halbbanteil an einer Garage. Aufgrund der tatsächlichen Nutzung wurden Vergleichspreise von Wohnungs- und Teileigentümer (Büros) beim Gutachterausschuss angefordert. Diese lagen in etwa im selben Preisniveau.

Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München (Inhalt auszugsweise):

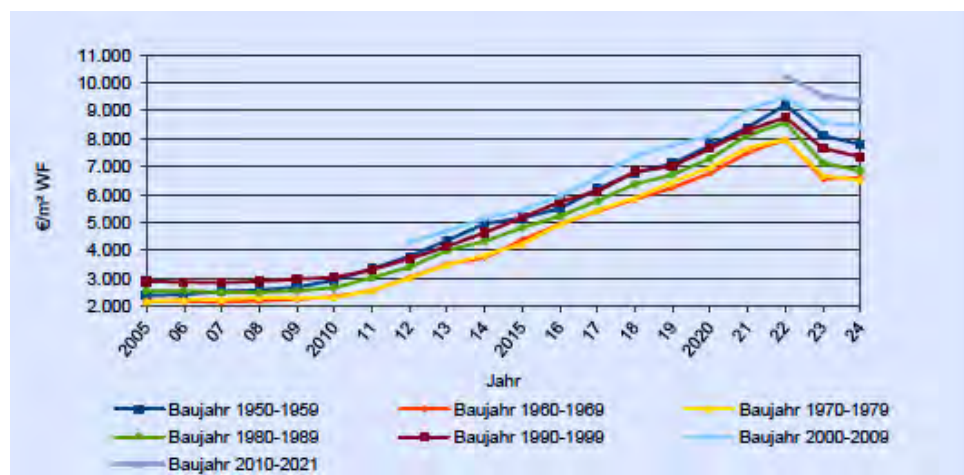
Wohnungs- und Teileigentum

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt spiegelt sich der Anstieg der Vertragsanzahl (plus 32 %) ebenfalls im Anstieg des Geldumsatzes mit 29 % wider.

Preisentwicklung

Auf dem Eigentumswohnungsmarkt ist die Vertragsanzahl wieder gestiegen, während weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen sind. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 7% und von Wiederverkäufen 2% unter dem Vorjahresniveau. Die unterjährige Marktentwicklung im Jahr 2024 hat gezeigt, dass im zweiten Halbjahr die mittleren Verkaufspreise, für durchschnittliche und guten Wohnlagen bei wiederverkauften Wohnungen die Preise stabil blieben.

Preisentwicklung von wiederverkauften Wohnungen seit 2005 (Jahresbericht 2024):

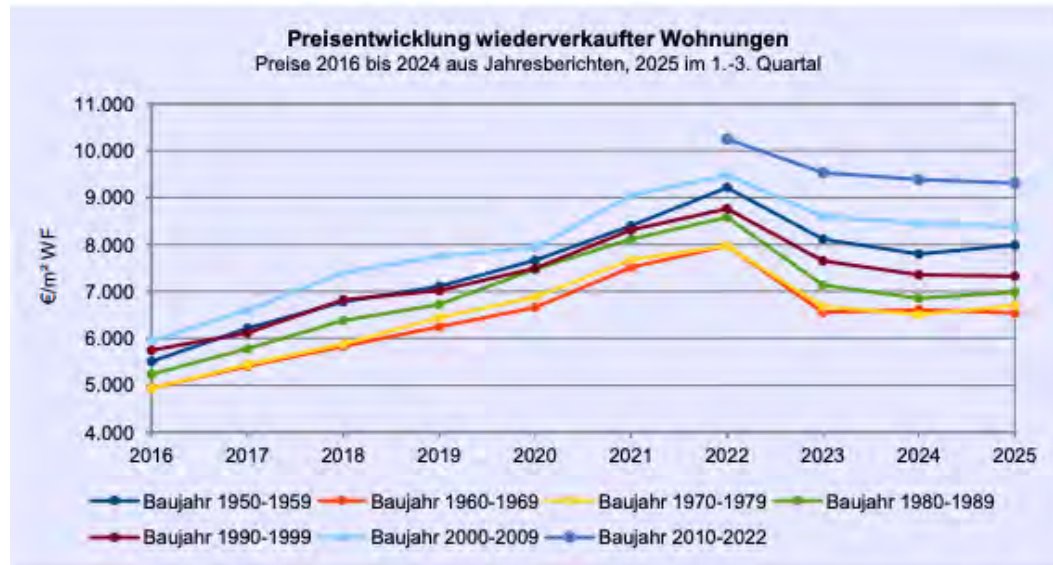


Auszug aus dem Marktbericht des Gutachterausschusses der Stadt München 2024

Angaben aus dem Herbstanalyse 2025 des Gutachterausschusses:

Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt (auch Büros) stieg die Verkaufszahl im ersten Halbjahr 2025 gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 12%. Der Geldumsatz im ersten Halbjahr bei Wohnungs- und Teileigentum liegt um 15 % über dem Vorjahresniveau.

Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in durchschnittlichen und guten Wohnlagen mit einer durchschnittlichen Rückgangsrate von minus 3% laut Halbjahresbericht.



7.2 Indirekter Preisvergleich

Jahresbericht 2024 Gutachterausschuss

Für das Jahr 2024 wurden vom Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen mit unterschiedlichen Wohnlagequalitäten im gesamten Stadtbereich ermittelt.

Hauptfaktor bei der Preisbildung ist sowohl bei Erstverkäufen als auch bei Wiederverkäufen die Lage im Stadtgebiet.

Daneben beeinflussen folgende Merkmale den Kaufpreis: die nähere Umgebung (Mikrolage, Immissionen) des Wohnhauses, die Verkehrsanbindung, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschoss, Himmelsrichtung etc.) sowie die Ausstattung.

Hinzu kommen bei Wiederverkäufen das Baujahr, der Zustand und Renovierungsgrad der Wohnung/Büros bzw. des Gebäudes.

Bei der überwiegenden Anzahl der Kaufvorgänge, die dem Gutachterausschuss für die statistische Auswertung zur Verfügung stehen, handelt es sich um nicht vermietete Eigentumswohnungen. Die aufgeführten Wohnungspreise sind daher aus den Verkäufen nicht vermieteter Wohnungen abgeleitet worden.

Vermietete Einheiten werden laut Jahresbericht 2024 im Durchschnitt mit einem Abschlag von 5 % gehandelt.

Preisspiegel Bayern IVD 2025:

Wohnungen Bestand 70 m ² :			
einfacher Wohnwert	mittlerer Wohnwert	guter	Wohnwert
4.570 €/m ²	6.300 €/m ²	7.700 /m ²	
sehr gute Wohnwert			
12.450 €/m ²			

Der IVD weist für Büros nur Mieten aus, aber keine Verkaufspreise/m² Nutzfläche.

Angebotspreise im Internet: Angebotspreise von gehobenen oder „luxuriös“ ausgestatteten Penthousewohnungen, Gartenwohnungen, Dachgeschosswohnungen und Büros in Schwabing-Freimann und Maxvorstadt liegen überwiegend zwischen 9.000 und 13.000 €/m² Wohn-/Nutzfläche. Es handelt sich um unverhandelte Angebotspreise.

Markteinschätzungen
auszugsweise

Laut Fischer Immobilien liegen die m²-Preise für Eigentumswohnungen in guter zentraler Lage in Schwabing 2025 je nach Baujahr zwischen 10.000 € und 11.500 €/m².

Engel & Völkers: durchschnittliche Kaufpreise für Wohnungen 2025: 11.616 €/m² in Schwabing.

IMMOPORTAL: die durchschnittlichen m²-Preise für Wohnungen in Schwabing 2025: rd. 9.870 €/m²

Sparkassen Immobilien-Service: Wohnungspreise 2025: im Durchschnitt 10.204 €/m²

Immo Scout24: Durchschnittspreise für Wohnungen in Schwabing 2025: 10.197 €/m² (8.325 €/m² bis 17.075 €/m²).

Capital: Bestandsimmobilien ETW in Schwabing 2025 zwischen 9.000 €/m² und 11.900 €/m². Mittelwert 10.200 €/m².

7.3 Direkter Preisvergleich

Vergleichspreise für die zu bewertenden Teileigentümer

Nachdem das Objekt grundbuchlich in Teileigentum aufgeteilt ist, wurden Vergleichspreise von Wohnungen und Gewerbeeinheiten (Büros) und Duplexparker beim Gutachterausschuss der Landeshauptstadt München angefordert. Büro- und Wohnungspreise lagen überwiegend im selben Preisniveau. Diese Kaufpreise sind auch bei der Schätzung eines Gesamtverkehrswertes anzunehmen.

Die genauen Adressen der Kaufpreise sind bekannt, dürfen aber im Gutachten aus Datenschutzgründen nicht dargestellt werden.

Nr.	Verkauf	Baujahr	Wohn-/Nutz- fläche	Geschoss Lage	Preis/m²	ver- mietet	Beurteilung Abweichungen	geschätzter Werteinfluss	Preis/m² angepasst
1	Dez 24	1953	141 m²	1. OG	11.323 €	ja	vermietet, Zustand	10,0%	12.455 €
2	Okt 24	1958	93 m²	1. OG	12.406 €	nein		0,0%	12.406 €
3	Jan 24	1960	127 m²	1.OG	9.190 €	ja	Zeit, vermietet, Zustand	10,0%	10.109 €
4	Dez 23	1989	106 m²	1. OG	13.358 €	nein	Zeit	0,0%	13.358 €
5	Feb 25	2004	102 m²	1. OG	11.585 €	nein		0,0%	11.585 €
6	Feb 25	1905	88 m²	EG	13.227 €	ja	vermietet	5,0%	13.888 €
7	Sep 24	1951	75 m²	EG	8.667 €	ja	vermietet, Zustand, Lage	25,0%	10.834 €
8	Mai 24	1981	97 m²	1. OG	9.994 €	ja	vermietet, Zustand, bessere Lage	5,0%	10.494 €
Mittelwert			104 m²		11.219 €				11.891 €
Median					11.454 €				11.996 €
Standardabweichung				1366 €					
Variationskoeffizient				11%					
Grenzwertbestimmung nach der 2-Sigma-Regel									
Unterer Wert			9.159 €						
Oberer Wert			14.623 €						

Auswertung der Vergleichspreise, Vorgehensweise:

Wenn bei den Vergleichspreisen Wohnwertunterschiede zu verzeichnen sind, werden diese an die Qualität des Bewertungsobjektes angepasst. D.h. schlechtere Qualitätsmerkmale des Vergleichsobjektes führen zu Zuschlägen und umgekehrt.

Die zeitliche Anpassung der Vergleichspreise erfolgt in Anlehnung an die Preisentwicklung des Marktberichtes (der Marktberichte) des Gutachterausschusses München.

Die jeweiligen genauen Ausstattungen und Unterhaltungszustände der Vergleichsobjekte im Inneren sind nicht bekannt. Es wird ein durchschnittlicher Zustand ohne wesentlichen Instandhaltungsrückstand angenommen. Wenn Abweichungen sind, wird dies gesondert vermerkt.

Anpassungen:

Zeit: an die Veröffentlichungen des Gutachterausschusses der Landeshauptstadt München angelehnt, sind keine Anpassungen notwendig.

Lage: Objekt Nr. 6 liegt lauter, Objekt Nr. 8 liegt deutlich ruhiger an Grünanlagen in einer besten Lage.

Mietzustand: Auftragsgemäß soll mietfrei bewertet werden. Die vermieteten Wohnungen/Gewerbeflächen werden durch einen Zuschlag von 5% (siehe Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses) angepasst.

Größe: Bei den Vergleichspreisen sind keine Wertunterschiede bzgl. der Wohnungsgröße erkennbar.

Zustand: Laut Auswertungen des Gutachterausschusses handelt es sich bei den Einheiten Nr. 2, 4, und 6 um einen guten Sanierungszustand. Die durchschnittlichen Sanierungszustände werden pauschal geschätzt angepasst.

Ausgangswert Mittelwert rd. 12.000 €/m²

Beurteilung als Gesamtobjekt entsprechend der tatsächlichen Nutzung:

Die Teileigentümer Nr. 12 und 13 befinden sich im Rückgebäude des Objektes Kaiserstraße 30 in Schwabing. Die Raumaufteilung vor Ort stimmt nicht mit den Plänen der Teilungserklärung überein. Eine Baugenehmigung für die Nutzungsänderung von Büros zu Wohnzwecken wurde nicht vorgelegt. Auch in der Akte der Lokalbaukommission befanden sich diesbezüglich keine Unterlagen.

Die Nutzung als Wohnraum ist nach aktuellem Stand der Teilungserklärung zulässig, aber aufgrund der fehlenden und ungeklärten baugenehmigungsrechtlichen Situation kann für die aktuelle Nutzung keine Gewährleistung für die Zukunft erfolgen.

Das Gebäude, bestehend aus Teileigentum Nr. 12, 13 und 14 steht dreiseitig auf der Grenze. Aufgrund der U-förmigen Bauweise ergibt sich dazwischen ein Innenhof (Sondernutzungsrechtsfläche der Einheiten Nr. 12 und 13 laut TE).

In diesem Innenhof befinden sich die Hauszugänge, Terrassen und ein Außenpool mit Poolhaus. Die Belichtung ist deshalb nur über die Innenseiten des Atriums möglich. Die Außenwände können aus Brandschutzgründen nicht mit Fenstern versehen werden.

Garage Nr. 14 im Osten ist eine Duplexgarage mit Flachdach. Bewertungsgegenstand ist ½ Anteil an der Garage, der obere Stellplatz und die sich rechts befindliche Abstellfläche in der Garage.

Über dem im Osten zu Wohnzwecken ausgebauten Bereich, welcher an die Garage angrenzt, befindet sich die Dachterrasse. Zugänglich über eine Außentreppe im Innenhof oder den Schlafrum im Obergeschoss. Für die Nutzung als Dachterrasse liegt keine Baugenehmigung vor. Die erforderlichen Abstandsflächen nach Bayer. Bauordnung werden nicht eingehalten, auch wäre der Brandschutz zu klären.

Außer der Garagenfläche im Plan der Teilungserklärung stimmt die Aufteilung des Gebäudes vor Ort nicht mit den Plänen überein. Es wurden von der Antragsgegnerin Werkpläne zur Verfügung gestellt. Bei der Lokalbaukommission liegt keine Baugenehmigung der Nutzungsänderung und baulichen Veränderungen vor.

Im Bereich des Schrankraums im Obergeschoss ist eine Galerie mit verglaster Gaube errichtet. Baugenehmigung liegt hierfür keine vor. Auch hier wäre zu prüfen, ob aufgrund der Grenzbebauung die großflächige Verglasung aus Brandschutzgründen zulässig ist.

Im Erdgeschoss links (Westen) befindet sich auf einer Teilfläche von Einheit Nr. 12 laut TE, eine 2-Zimmer-Einheit, welche vermietet ist und ebenfalls über den Innenhof zugänglich ist.

Im Vorderhaus befinden sich die beiden Kellerräume, welche den Einheiten Nr. 12 und 13 als Sondernutzungsrechtflächen zugewiesen sind.

Versorgungstechnisch hängen Vorder- und Hinterhaus zusammen (u.a. Heizung, Ver- und Entsorgungsleitungen, Gemeinschaftsflächen usw.).

Aufgrund der Lage im Hinterhof kann es zweitweise zu Verschattungen durch die höheren Vordergebäude kommen. Die Balkone des 5-stöckigen Vorderhauses befinden sich im Norden, so dass diese in Richtung Bewertungsobjekt orientiert sind.

Die Lage innerhalb Schwabings ist sehr attraktiv. Die Innenaufteilung vor Ort ist funktionell, entspricht aber nicht der Teilungserklärung. Die Ausstattung ist hochwertig. Die Belichtung ist aufgrund der dreiseitigen Grenzbebauung ausreichend, aber nicht optimal. Es gibt nur einen Duplexparker, die Kellerräume befinden sich im Vordergebäude (keine direkte Zugänglichkeit von den Teileigentümern aus) und die Bewertungsobjekte sind versorgungstechnisch nicht autark. Es gibt keine Realteilung.

Unter Berücksichtigung der örtlichen konkreten Lage und der wertbildenden Faktoren wird für die gegenständlichen Teileigentümer ein Wert von rd. 12.000 €/m² für angemessen erachtet. Die durchschnittlich ausgestatteten Kellerabteile im Vorderhaus sind marktüblich im Wert der Einheit enthalten.

Es liegen Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau vor. Es handelt sich hier um eine Annahme zur Schätzung und somit nur um einen Werteinfluss. Der Werteinfluss kann nach tatsächlicher Angebotseinholung höher oder niedriger ausfallen.

Pauschal geschätzter Werteinfluss: 40.000 €

Sondernutzung Garten:

Den zu bewertenden Einheiten Nr. 12 und 13 sind Sondernutzungsrechte an Gartenflächen zugewiesen. Die Gartenfläche von Einheit Nr. 12 ist ca. 42 m² groß, die Fläche von Einheit Nr. 13 ist ca. 34 m² groß und sind nach Süden orientiert.

Sondernutzungsrechtsflächen an Gartenanteilen werden am Markt, in der Regel als positives Wertmerkmal wahrgenommen. Je nach Lage, Nutzbarkeit und Größe werden derartige Flächen mit ca. 2 – 10 % höher gehandelt als Wohnung ohne dieses Wertmerkmal.

Werteinfluss des Sondernutzungsrechts an der Gartenfläche mit Pool und attraktiven Lage in Schwabing im Bewertungsfall:

Annahme 10 % pauschaler Zuschlag auf den vorläufigen Vergleichswert.

Nutzung vor Ort: Einheiten Nr. 12 und 13 als Gesamteinheit = ca. 264 m²
Halbanteil an einer Garage = Duplexparker

Halbanteil an Garage/ Duplexparker

Laut Jahresbericht 2024 des Gutachterausschusses werden Doppel- / und Mehrfachparker in durchschnittlichen und guten Lagen wie folgt gehandelt:

	Anzahl	Ø Kaufpreis €/ Stellplatz	Preisspanne €/ Stellplatz
Doppel-/ Mehrfachparker			
Baujahr 1970 - 1979	16	18.000	10.000 - 26.000
Baujahr 1980 - 1999	15	19.000	10.000 - 25.000
Baujahr 2000 - 2021	14	22.500	14.500 - 30.000
Neubau (Erstverkauf)	23	31.500	22.000 - 42.500
Einzelgarage			
	18	27.000	10.000 - 40.000

Der Gutachterausschuss konnte 3 Vergleichspreise von Duplexparker in Tiefgaragen aus den Jahren 2023, 2024 und 2025 in vergleichbarer Lage zur Verfügung stellen:

Diese lagen bei 19.900 €, 20.000 € und 18.900 €.

Angebotspreise für Duplexparker im Internet in ähnlichen Lagen liegen zwischen 15.000 und 25.000 €.

Die überwiegenden Preise liegen bei ca. 20.000 €.

Halbanteil an Garage Nr. 14

Aufgrund der eingeschränkten Parkmöglichkeiten im Bereich des Bewertungsobjektes, Form einer oberirdischen Garage mit Duplexparker und der seitlichen zusätzlichen Abstellfläche in der Garage werden im Weiteren **30.000 €** für den Halbanteil an der Garage Nr. 14 am Wertermittlungstichtag 24.08.2025 geschätzt.

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Nachdem die Pläne der Teilungserklärung weitestgehend nicht mit der tatsächlichen Aufteilung übereinstimmen, müssten fiktiv für die Ermittlung der Einzelwerte geschätzte Werteeinflüsse für Rückbauten getätigt werden. Ein potentieller Erwerber der Einzelobjekte könnte den Rückbau und die Herstellung nach den Plänen der Teilungserklärung verlangen. Es sind in den einzelnen Einheiten unterschiedliche Rückbaumaßnahmen fiktiv erforderlich, um den Ursprungszustand der Teilungserklärung wieder herzustellen. Einige Maßnahmen betreffen auch beide Einheiten gemeinschaftlich.

Nachfolgende Auflistung ist nur eine Darstellung der ggf. erforderlichen Rückbaumaßnahmen, dies erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit:

Einheit Nr. 12 und 13

- Kommunwand im EG und OG erstellen, Bodenbeläge und Wandbeläge erneuern/anpassen.
- Poolhaus und Geräteraum
- Dachzustand herstellen ggf. gemeinschaftlich
- Baustelleneinrichtung (erschwerte Bedingungen, da es sich um das Rückgebäude handelt)

Einheit Nr. 12

- Im Obergeschoss die Bäder entfernen, WC im EG und OG einbauen, Boden- und Wandbeläge erneuern
- Ggf. Wände im EG und OG entsprechend den Plänen der TE anpassen
- Gartenrückbau mit Pool, Poolhaus und Geräteraum

Einheit Nr. 13

- Kubus mit Gaube im OG zurückbauen, Dachzustand wieder herstellen (Einheit 12 u.13)
- Treppenöffnung herstellen und Treppe einbauen, Boden- und Wandbeläge usw. wieder anpassen, Dachterrasse über der Garage rückbauen

Aufgrund des ggf. erforderlichen Rückbaumaßnahmen und dadurch möglicherweise entstehenden geringeren Nutzflächen (je nach Rückbauumfang) muss für die Schätzung eines Gesamtverkehrswertes ein Rückbaurisiko pauschal geschätzt werden. Der Werteeinfluss kann nach tatsächlicher Angebotseinholung höher oder niedriger ausfallen.

boG = objektspezifische Grundstücksmerkmale = Risikoabschlag wegen Rückbaurisiko mit Werteeinfluss der Flächenminderung pauschal geschätzt 10%.

Büro Nr. 12 u. 13 als Einheit mit Sondernutzungsrechten an Kellerräumen und Gartenflächen				
Wertermittlungstichtag 24.08.2025				
264 m ²	*	12.000 €/m ²	=	3.168.000 €
zzgl. pauschal geschätzter Werteeinfluss Sondernutzungsrecht Garten			10%	316.800 €
abzgl. boG pauschal geschätzter Werteeinfluss baulicher Zustand				40.000 €
				3.444.800 €
abzgl. boG pauschal geschätzter Werteeinfluss Rückbaurisiko usw.			10%	344.480 €
Gesamtverkehrswert Einheit Nr. 12 und 13			rd.	3.100.000 €

Verkehrswert Halbbanteil der Duplexgarage Nr. 14 am Wertermittlungstichtag 24.08.2025:
30.000 €

8.0 Ableitung des Verkehrswertes für die Objekte Büro Nr. 12 mit Sondernutzungsrechten, Büro Nr. 13 mit Sondernutzungsrechten, Halbbanteil an Garage Nr. 14, Kaiserstraße 30 in 80801 München am Wertermittlungstichtag 24.08.2025

Die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind zu berücksichtigen und der Verkehrswert nach den Gepflogenheiten auf dem Grundstücksmarkt abzuleiten.

Nach Vorgabe des Gerichts wird im Weiteren aufgrund der speziellen Beschaffenheit und Nutzung der Objekte vorerst der Gesamtverkehrswert der Einheiten Nr. 12 und 13 ermittelt. Einheit Nr. 14 wird gesondert ausgewiesen.

Laut Beschluss des Gerichts vom 12.12.2024, Teilungserklärung und Grundbuchstand handelt es sich um

1. 128/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 368/7 der Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 12 mit Sondernutzungsrechten an dem blau gekennzeichneten Keller und an der grün gekennzeichneten Grundstücksfläche.
2. 77/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 368/7 der Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 13 mit Sondernutzungsrechten an dem gelb gekennzeichneten Keller und an der orange gekennzeichneten Grundstücksfläche
3. Halbbanteil am 20/1000 Miteigentumsanteil an Grundstück Nr. 368/7 der Gemarkung Schwabing, verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 14

Die Grundstücksteilung ist nicht real, es bestehen Miteigentumsanteile an Flurstück Nr. 368/7, Kaiserstraße 30 in Schwabing.

Es handelt sich um das Rückgebäude unter der Anschrift Kaiserstraße 30, welches 2011 als eine Einheit zu Wohnzwecken umgebaut wurde und den Halbbanteil an einer Garage (Duplexparker), Sondernutzungsrechtsflächen an zwei Gartenflächen und zwei Kellerräumen im Vorderhaus. Laut Teilungserklärung handelt es sich um 2 Büros mit Sondernutzungsrechten an Grundstücksflächen und Kellerräumen sowie einem Halbbanteil an einer Garage mit Duplexparker. Aufgrund der dreiseitigen Grenzbebauung ist das Gebäude nur von der Südseite aus zugänglich. Die Belichtung erfolgt über den Innenhof. Nur im Norden wurde über der Ankleide im Obergeschoss eine Galerie mit dreiseitig verglaster Dachgaube eingebaut. Eine baurechtlich genehmigte Eingabeplanung für die gesamten Umbaumaßnahmen und Nutzungsänderung liegt nicht vor. Laut Teilungserklärung können die Einheiten auch zu Wohnzwecken genutzt werden.

Das ursprüngliche Baujahr des Rückgebäudes (ehemaliges Gewerbeobjekt) ist nicht bekannt. 2011 wurde das Objekt zu Wohnzwecken umgebaut und hochwertig modernisiert. Die Aufteilung vor Ort entspricht in überwiegenden Bereichen nicht mehr der Teilungserklärung. Eine Teilfläche der ursprünglichen Einheit Nr. 12 im Erdgeschoss ist als Wohnung mit eigenem Zugang vermietet.

Zwischen der dreiseitigen Bebauung befinden sich die beiden Sondernutzungsrechtsflächen Garten mit einem beheizbaren Außenpool. Die nördliche Teilfläche des östlichen Gebäuderiegels wird vor Ort als Dachterrasse genutzt werden. Eine Baugenehmigung liegt für diese Nutzung nicht vor. Aufgrund der Grenzbebauung und Brandschutzanforderungen, müsste dies baurechtlich geklärt werden. In der Wertermittlung hat diese Nutzung im Weiteren deshalb keinen geschätzten Werteeinfluss.

Weiterer Bewertungsgegenstand ist der Halbbanteil an einer Garage (oberer Duplexparker mit Abstellfläche rechts in der Garage). Die beiden als Sondernutzungsrechte zugeordneten Kellerräume befinden sich im Vorderhaus. Einen direkten Zugang zu den Kellerräumen von den Bewertungseinheiten gibt es nicht.

Das Rückgebäude hängt versorgungstechnisch überwiegend mit dem Vordergebäude zusammen (ua. Ver- und Entsorgungsleitungen, Heizung). Die Grundrissaufteilung vor Ort als Gesamtojekt ist funktionell und großzügig. Die Belichtung ist ausreichend, die Ausstattung hochwertig.

Das Rückgebäude ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung und befindet sich im Norden des Bewertungsgrundstücks mit dreiseitiger Grenzbebauung. Durch das 5-geschossige Vordergebäude kann die Belichtung zeitweise nicht optimal sein. Das Bewertungsobjekt ist u.a. auch durch die im Norden des Vorderhauses angebrachten Balkone einsehbar. Es gibt nur einen Stellplatz als Duplexparker. Die sonstigen öffentlichen Parkmöglichkeiten in der Umgebung sind sehr eingeschränkt. Angrenzend an das Bewertungsobjekt befinden sich eine Grundschule und Realschule sowie Gastronomiebetriebe. Zeitweise Lärmmissionen können nicht ausgeschlossen werden.

Unter dem Punkt § 12 Wirtschaftliche selbstständige Einheiten laut Teilungserklärung: Das Raumeigentum Nr. 1-11 (= Vorderhaus) und das Raumeigentum Nr. 12-14 (= Hinterhaus) sind jeweils als wirtschaftlich selbstständige Einheiten anzusehen und behandeln. Wohngeld und Rücklagen zur Instandsetzung sind insoweit zu bilden, als solche für das Gemeinschaftseigentum erforderlich sind. Die Trennung gilt nicht für Gemeinschaftseigentum im wirtschaftlichen Sinne, also nicht für die gemeinschaftliche Heizungsanlage und deren Betrieb, der gemeinschaftlich genutzten Ver- und Entsorgungsleitungen, sowie der nicht den Sondernutzungsrechten unterliegenden Grundstücksflächen.

Aufgrund der nicht realen Aufteilung des Grundstücks sind auch Wohngeldzahlungen für die Bewertungseinheiten zu tragen. Die Nutzung als Wohnraum ist nach aktuellem Stand der Teilungserklärung zulässig, aber aufgrund der fehlenden und ungeklärten baugenehmigungsrechtlichen Situation kann für die aktuelle Nutzung keine Gewährleistung für die Zukunft erfolgen. Bei der Verkehrswertschätzung der Einheiten Nr. 12 und 13 als Gesamtverkehrswert wurde zusätzlich zu einem Werteeinfluss für Baumängel, Bauschäden und Instandhaltungsstau ein pauschal geschätzter Sicherheitsabschlag für ggf. Rückbauten und Größenabweichungen vorgenommen. Insgesamt wird die Vermarktbarkeit als durchschnittlich angesehen, könnte aber aufgrund der besonderen Gegebenheiten einen längeren Zeitraum in Anspruch nehmen.

Ergebniszusammenstellung am Wertermittlungstichtag 24.08.2025

Lage: Rückgebäude Kaiserstraße 30 in 80801 München Schwabing, Flurstück Nr. 368/7

Verkehrswert als Gesamtojekt (wie vor Ort genutzt):

Büro Nr. 12 und 13 mit Sondernutzungsrechten an 2 Kellerräumen im Vorderhaus und 2 Gartenflächen.

Gesamtverkehrswert Einheit Nr. 12 und 13	3.100.000 €
Halbbanteil an Garage Nr. 14 (Duplexparker mit Abstellfläche)	30.000 €

9.0 Unbelasteter, miet- und lastenfreier Gesamtverkehrswert für das Objekt Büro Nr. 12 und 13 mit Sondernutzungsrechten an zwei Kellerräumen und Gartenflächen, Kaiserstraße 30 in 80801 München am Wertermittlungstichtag 24.08.2025

Gesamtverkehrswert für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 128/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing

**Flst. Nr. 368/7 Kaiserstraße 30
Gebäude- und Freifläche zu 770 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 12, Sondernutzungsrecht an dem blau gekennzeichneten Keller und an der grün gekennzeichneten Grundstücksfläche

und

für das eingetragene Teileigentum, bestehend aus 77/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing

**Flst. Nr. 368/7 Kaiserstraße 30
Gebäude- und Freifläche zu 770 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Büro Nr. 13, Sondernutzungsrecht an dem gelb gekennzeichneten Keller und an der orange gekennzeichneten Grundstücksfläche

zum Wertermittlungstichtag 24.08.2025 mit

3.100.000,- €

in Worten: drei Millioneneinhunderttausend Euro

geschätzt.

9.1 Unbelasteter, miet- und lastenfreier Verkehrswert für das Objekt Halbbanteil an Garage Nr. 14, Kaiserstraße 30 in 80801 München am Wertermittlungstichtag 24.08.2025

Verkehrswert für den Halbbanteil das eingetragenen Teileigentums, bestehend aus 20/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück der Gemarkung Schwabing

**Flst. Nr. 368/7 Kaiserstraße 30
Gebäude- und Freifläche zu 770 m²**

verbunden mit dem Sondereigentum an Garage Nr. 14

zum Wertermittlungstichtag 24.08.2025 mit

30.000,- €

in Worten: dreißigtausend Euro

geschätzt.

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir so weit wie möglich besichtigt.
Das Gutachten wurde unter meiner Verantwortung erstellt.

München, den 16.12.2025

Dipl.-Ing. (FH)
Margit Apitzsch