

# Exposé

## Wohnung in München

**ZV: 2-Zi.-ETW ca. 43 m<sup>2</sup> in Münchens bester Wohnlage  
Nymphenburg – nahe Schlosspark & Kanal**



Objekt-Nr. OM-424429

### Wohnung

Verkauf: **330.000 €**

Ferdinand-Maria-Straße 20  
80639 München  
Bayern  
Deutschland

|               |                      |                |                |
|---------------|----------------------|----------------|----------------|
| Baujahr       | 1972                 | Übernahmedatum | 24.02.2026     |
| Zimmer        | 2,00                 | Zustand        | keine Angaben  |
| Wohnfläche    | 43,00 m <sup>2</sup> | Etage          | Erdgeschoss    |
| Energieträger | Öl                   | Heizung        | Zentralheizung |
| Übernahme     | ab Datum             |                |                |

# Exposé - Beschreibung

## Objektbeschreibung

Seltene Gelegenheit in Nymphenburg: 2 Zimmer im EG (Westausrichtung) in gepflegter Anlage mit Aufzug und Tiefgarage im Haus, nur ca. 250 m zum Schlosskanal und ca. 600 m zum Schlosspark.

---

### Highlights:

- „Beste Wohnlage“ traditionelle Villengegend nahe Nymphenburger Schloss
  - 2 Zimmer, ca. 43 m<sup>2</sup> Wohnfläche, EG rechts, Westausrichtung, Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup>
  - Ruhige Anliegerstraße
  - ÖPNV top: Tram 12 & Bus 51/151 jeweils ca. 450 m (Romanplatz); U Rotkreuzplatz ca. 1,6 km; S Laim ca. 2 km
  - Wertrelevante Maßnahmen laut Hausverwaltung: Fenster ca. 2010, Aufzug 2017, Fassaden/Balkone/Terrassen ca. 2024
- 

### Objektbeschreibung:

Die Wohnung liegt im EG eines 5-geschossigen Mehrfamilienhauses (Bj. ca. 1972) mit Tiefgarage. Die Einheit ist als 2-Zimmer-Wohnung ausgewiesen, ohne Balkon/Terrasse, mit kleinem Kellerabteil. Das Gemeinschaftseigentum ist „gepflegt und gut instandgehalten“.

---

### Vermietung / Zahlen (für Kapitalanleger interessant):

Laut Gutachten vermietet seit 01.02.2024 (Staffelmietvertrag):

- Nettomiete 860 €/Monat + BK-VZ 130 €/Monat
- jährlich +25 € jeweils zum 1. Februar bis 01.02.2030

Verkehrswert (miet- und lastenfrei) laut Gutachten:

330.000 € (Wertermittlungstichtag 21.03.2025).

---

### Transparenz (aus Gutachten):

- Holzparkett stellenweise mit Feuchteschäden, Kunststoffrollläden defekt
  - Heizung: laut Energieausweis Öl-Zentralheizung von 1972
  - Kein Balkon/Terrasse, kein Gartenanteil zugeordnet
- 

### Zwangsversteigerung – Bietertermin:

Termin: 24.02.2026, 10:00 Uhr

Ort: Amtsgericht München, Infanteriestraße 5, Sitzungssaal 202

Az.1517 K 239/24

---

Tipp: Wer diese Lage in Nymphenburg sucht, sollte den Termin wahrnehmen – vergleichbare Angebote sind selten.

---

(Bitte Teilnahme-/Unterlagenanforderungen auch direkt beim Amtsgericht prüfen )

ZVG-Portal

---

# Exposé - Energieausweis

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| Energieausweistyp      | Verbrauchsausweis |
| Erstellungsdatum       | ab 1. Mai 2014    |
| Endenergieverbrauch    | 108,00 kWh/(m²a)  |
| Energieeffizienzklasse | D                 |

## Exposé - Galerie



# Exposé - Anhänge

1. Exposé Gutachten
2. Gutachten

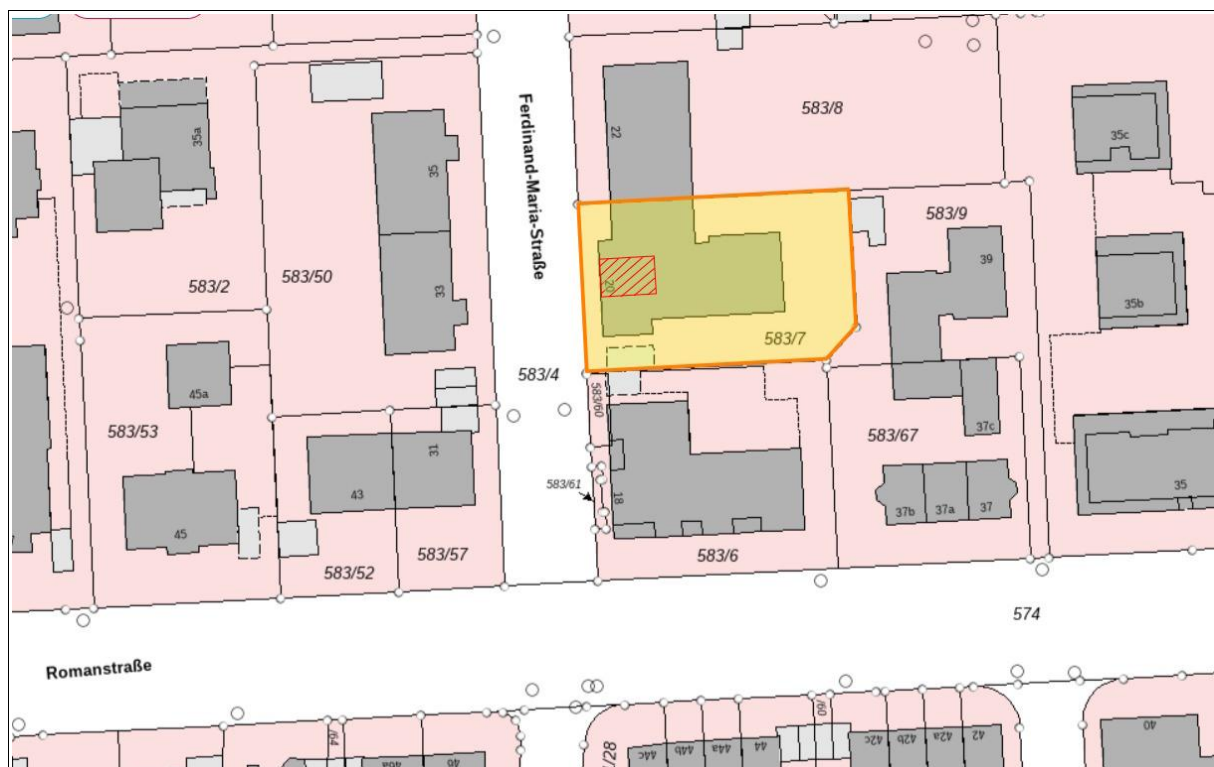
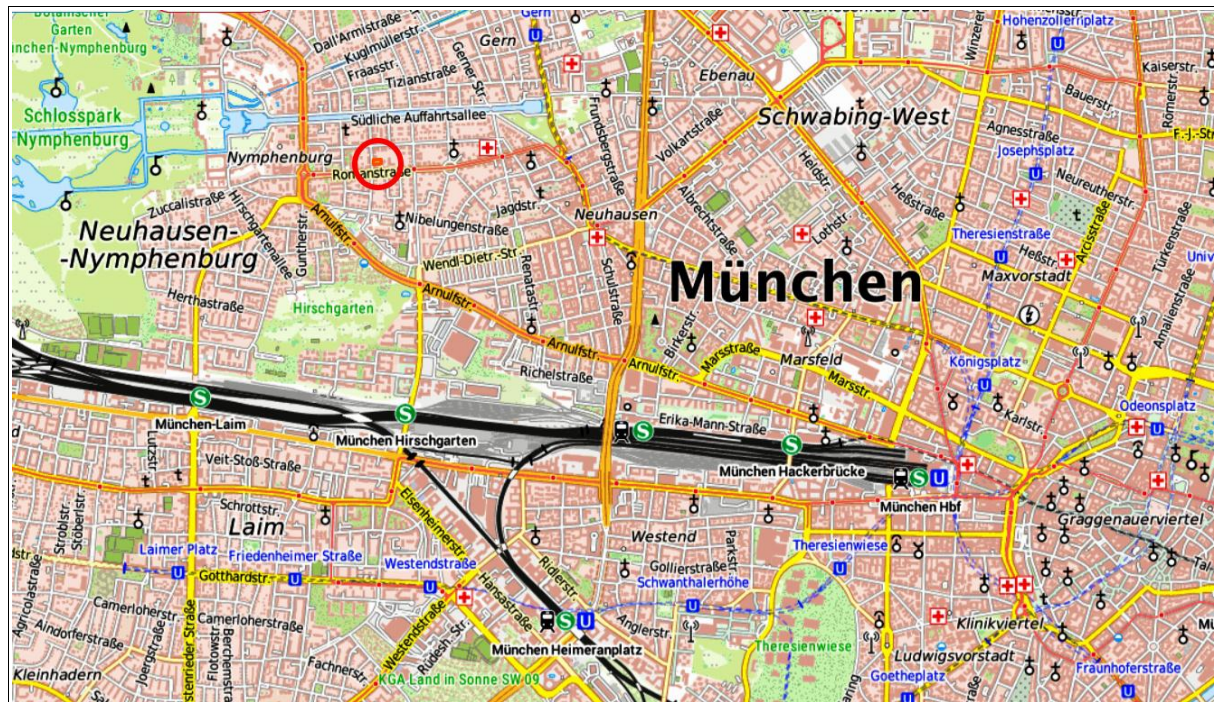
Dipl.-Ing. Arch. Uwe Koch, v. d. IHK München ö.b.u.v. Sachverständiger f. Immobilienwertermittlung

**Exposé für das Amtsgericht München im Zwangsversteigerungsverfahren**  
**Az: 1517 K 239 / 24**

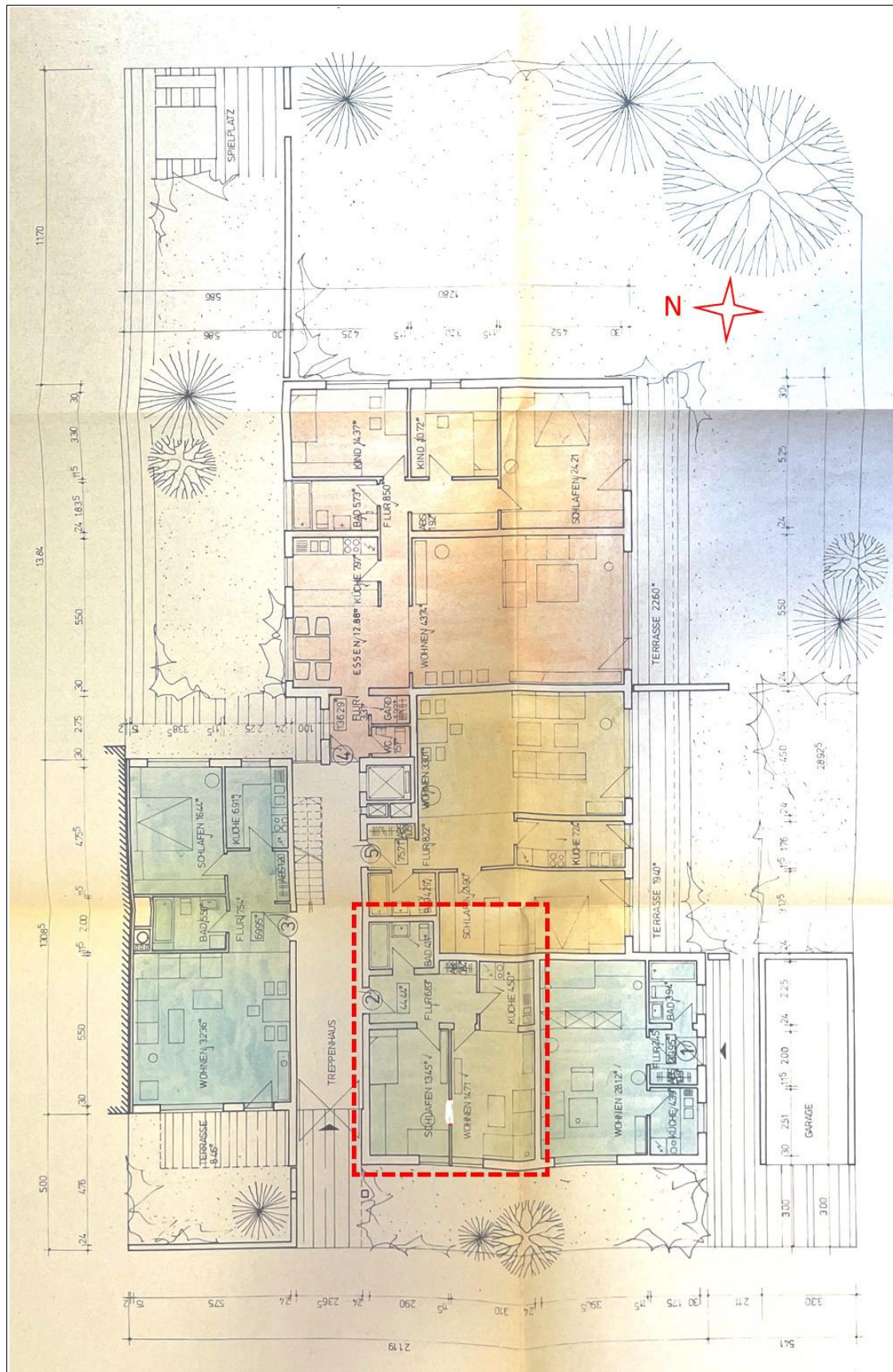
- Objekt:** 2-Zi.-Wohnung im EG/re. und Kellerabteil, Ferdinand-Maria-Str. 20, 80639 München (Nymphenburg),  
Wohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup>, Orientierung nach Westen, Nutzfläche Kellerabteil ca. 4 m<sup>2</sup>,  
als 25,94/1.000 MEA am Grundstück der Gmkg. Neuhausen, Fl.Nr. 583/7, Grundstücksgröße lt. Grundbuch 1.160 m<sup>2</sup>, verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 2
- Anlage bestehend aus einem 5-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit 16 Wohnungen, 6 Hobbyräumen und 12 TG-Stellplätzen, Baujahr ca. 1972
- Wert.-Stichtag:** 21.03.2025 / Ortstermin
- Wohnlage:** Beste Wohnlage an ruhiger Anliegerstraße
- Grundbuch:** AG München, Grundbuch von Neuhausen, Bd. 222, Bl. 5902  
(in Abt. II ist ein Nießbrauch auf den 82,11/974 Miteigentumsanteil an der Wohnung eingetragen)
- Bauweise:** Wohnhaus und Tiefgarage als konventionelle Massivbauten im Stil der Bauzeit
- Ausstattung/  
Zustand:** Zustand d. Gemeinschaftseigentums, soweit erkennbar, gepflegt und gut instand gehalten,  
Ausstattung und Zustand der Wohnung durchschnittlich, es sind gewisse Mängel und Schäden vorhanden
- Verkehrswert:** **330.000 €** (miet-/lastenfreier Zustand)
- Nutzer:** Die Wohnung ist seit 01.02.2024 auf unbestimmte Dauer vermietet, Staffelmietvertrag, Nettokaltmiete derzeit monatlich 860 €
- Wohngeld:** lt. Wirtschaftsplan 2024 monatl.: 205 €  
Rücklagen der Gemeinschaft am 31.12.2023: 106.868,95 €
- Energieausweis:** Endenergieverbrauch: 108 kWh/(m<sup>2</sup>a)  
Primärenergieverbrauch: 119 kWh/(m<sup>2</sup>a)
- Hinweis:** **Für oben stehende Information wird keine Haftung übernommen. Auftraggeber des Gutachtens ist das Amtsgericht München. Für Auskünfte an Dritte ist der Sachverständige nicht zuständig.**
- Anlagen:** Orts- u. Lageplan, Grundriss EG, 2 Fotos  
Das Exposé besteht aus 4 Seiten, erstellt am 09.04.2025

Orts- u. Lageplan (Lage Wohnung markiert)

o.M.



o.M.



**Fotos:** Haus von Westen (o., Wohnung markiert) und Wohnzimmer (u.)





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

Architekt Dipl.-Ing.

**Uwe Koch**

Bajuwarenstr. 32a  
81825 München

Telefon: 089 – 439 16 43

gutachter-koch@t-online.de

## **GUTACHTEN**

über den Verkehrswert  
der 2-Zi.-Wohnung Nr. 2 mit Kellerabteil  
im Mehrfamilienwohnhaus Ferdinand-Maria-Str. 20  
80639 München (Nymphenburg)

Auftraggeber: Amtsgericht München  
Zwangsversteigerungsverfahren  
Akten-/Geschäftszeichen: 1517 K 239/24  
Wertermittlungstichtag: 21.03.2025

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

## Inhalt:

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Inhaltsverzeichnis    | 2 |
| Abkürzungsverzeichnis | 4 |
| Ortspläne             | 5 |
| Lageplan u. Luftbild  | 6 |

## Textteil:

|                                                            |    |
|------------------------------------------------------------|----|
| 1. Allgemeines.....                                        | 7  |
| 1.1 Auftraggeber .....                                     | 7  |
| 1.2 Auftrag .....                                          | 7  |
| 1.3 Wertermittlungstichtag.....                            | 7  |
| 1.4 Objekt .....                                           | 7  |
| 1.5 Eigentümer .....                                       | 8  |
| 1.6 Unterlagen .....                                       | 8  |
| 1.7 Ermittlungen .....                                     | 8  |
| 1.8 Hausverwaltung.....                                    | 8  |
| 1.9 Bezirkskaminkehrer.....                                | 8  |
| 1.10 Ortstermin .....                                      | 8  |
| 2. Technische Daten.....                                   | 9  |
| 2.1 Grundstück .....                                       | 9  |
| 2.2 Eigentümergemeinschaft .....                           | 9  |
| 2.3 Wertrelevante Sanierungen .....                        | 9  |
| 2.4 Wohnung Nr. 2.....                                     | 9  |
| 3. Grundbuch .....                                         | 10 |
| 3.1 Bestandsverzeichnis.....                               | 10 |
| 3.2 Erste Abteilung.....                                   | 10 |
| 3.3 Zweite Abteilung.....                                  | 10 |
| 3.4 Dritte Abteilung .....                                 | 11 |
| 3.5 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung..... | 11 |
| 4. Lagebeschreibung.....                                   | 12 |
| 4.1 München.....                                           | 12 |
| 4.2 Neuhausen-Nymphenburg.....                             | 12 |
| 4.3 Grundstückslage .....                                  | 13 |
| 4.4 Verkehrslage .....                                     | 13 |
| 4.5 Wohnlage .....                                         | 13 |
| 4.6 Nachbarbebauung .....                                  | 13 |
| 5. Grundstücksbeschreibung .....                           | 14 |
| 5.1 Erschließung.....                                      | 14 |
| 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit.....                      | 14 |
| 5.3 Bebauung.....                                          | 14 |
| 5.4 Außenanlagen .....                                     | 14 |
| 5.5 Bebaubarkeit .....                                     | 15 |
| 6. Gebäudebeschreibung.....                                | 16 |
| 6.1 Wohnhaus .....                                         | 16 |
| 6.2 Tiefgarage.....                                        | 17 |

|                                                       |    |
|-------------------------------------------------------|----|
| 6.3 Mängel und Schäden .....                          | 17 |
| 7. Beschreibung der Einheit.....                      | 19 |
| 7.1 Art .....                                         | 19 |
| 7.2 Lage .....                                        | 19 |
| 7.3 Orientierung .....                                | 19 |
| 7.4 Grundriss .....                                   | 19 |
| 7.5 Ausstattung.....                                  | 19 |
| 7.6 Mängel und Schäden.....                           | 20 |
| 8. Angaben zur Bewirtschaftung.....                   | 21 |
| 8.1 Mieter.....                                       | 21 |
| 8.2 Bewirtschaftungskosten .....                      | 21 |
| 8.3 Rücklagen .....                                   | 22 |
| 8.4 Grundsteuer .....                                 | 22 |
| 8.5 Brandversicherung.....                            | 22 |
| 8.6 Energieausweis.....                               | 22 |
| 9. Wertberechnung.....                                | 23 |
| 9.1 Marktlage.....                                    | 23 |
| 9.2 Bewertungsverfahren .....                         | 24 |
| 9.3 Vergleichswert.....                               | 24 |
| 9.4 Verkehrswert.....                                 | 28 |
| 10. Belastung in der 2. Abteilung des Grundbuchs..... | 29 |
| 11. Zusammenfassung.....                              | 31 |

#### Anlagen:

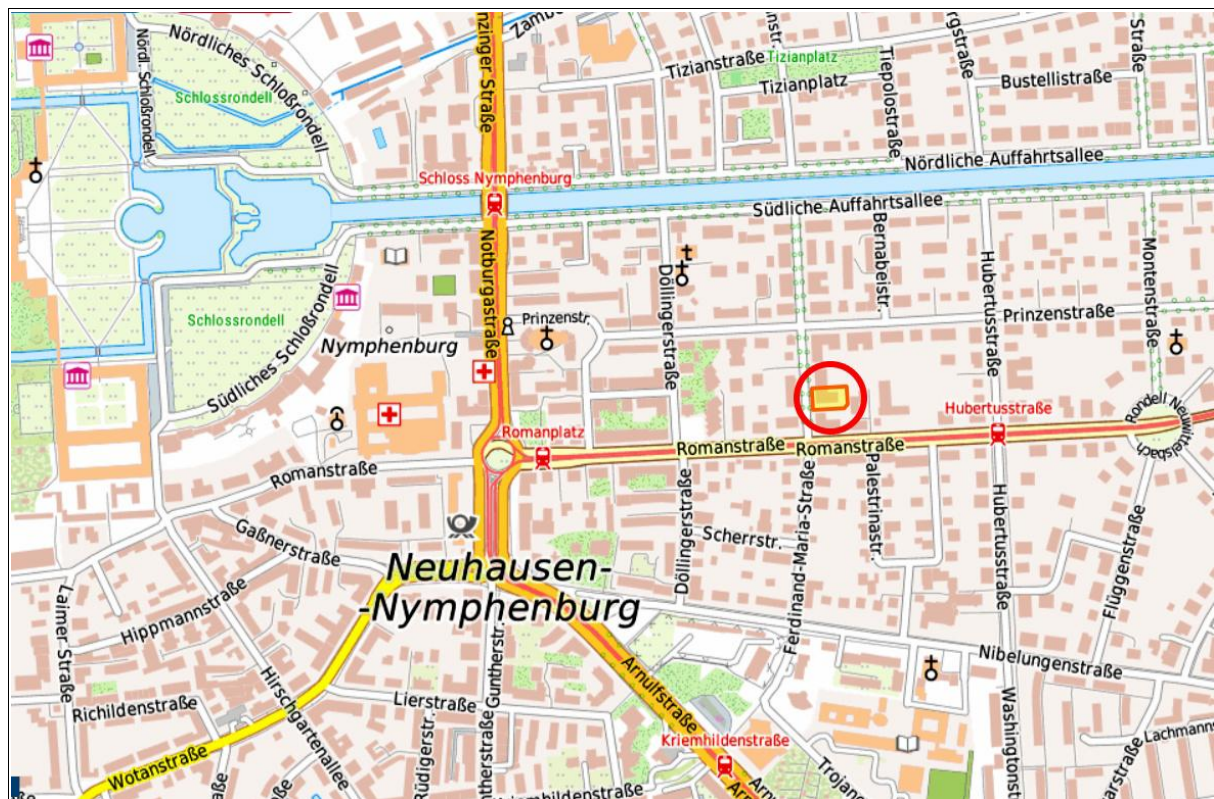
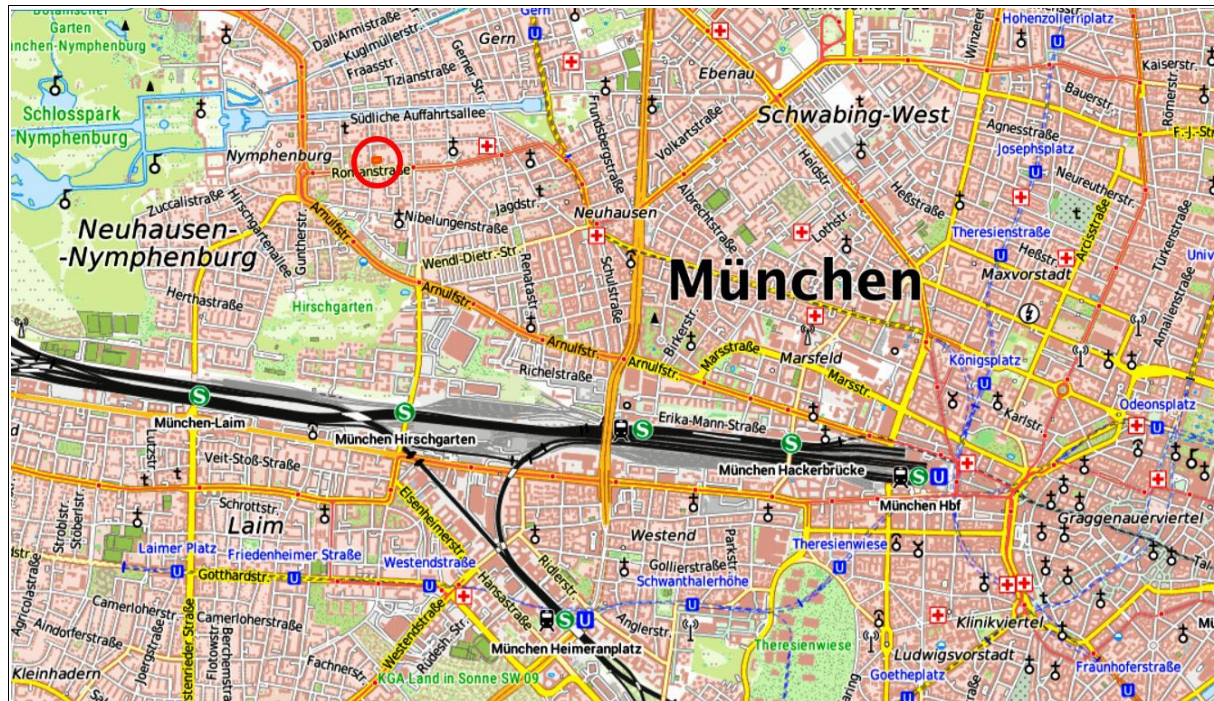
|                              |    |
|------------------------------|----|
| 1: Berechnungen .....        | 32 |
| 2: Flächennutzungsplan ..... | 33 |
| 3: Grundriss EG .....        | 34 |
| 4: Grundriss KG .....        | 35 |
| 5: Schnitt .....             | 36 |
| 6: Fotos .....               | 37 |

### Abkürzungsverzeichnis:

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

## Ortspläne

o.M.



© Bayerische Vermessungsverwaltung

o.M.



Tel. 089 – 439 16 43  
gutachter-koch@t-online.de

# 1. Allgemeines

## 1.1 Auftraggeber

Amtsgericht München,  
Abteilung für Zwangsvollstreckung i. d. unbewegliche  
Vermögen,  
**Geschäftszeichen: 1517 K 239/24**

## 1.2 Auftrag

Ermittlung des miet- und lastenfreien Verkehrswertes  
i.S.d. § 194 BauGB für die Zwangsversteigerung zum  
Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft

|                              |            |
|------------------------------|------------|
| gem. Gerichtsbeschluss vom   | 02.12.2024 |
| Schätzungsanordnung vom      | 09.12.2024 |
| Zustellung der Unterlagen am | 12.12.2024 |

§ 194, BauGB: Def. Verkehrswert:

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

## 1.3 Wertermittlungsstichtag

Ortstermin am: 21.03.2025

## 1.4 Objekt

2-Zi.-Wohnung, EG/re. im Haus Ferdinand-Maria-Str.  
20, 80639 München (Nymphenburg),  
Wohnfläche ca. 43 m<sup>2</sup>, Abstellabteil im KG, Nutzfläche ca. 4 m<sup>2</sup>,  
als 25,94/1.000 Miteigentumsanteil am Grundstück der Gemarkung Neuhausen, Flst. 583/7, Ferdinand-Maria-Straße 20, Wohnhaus mit Hofraum u. Garten, Größe lt. Grundbuch 1.160 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an Wohnung und Kellerabteil Nr. 2

5-gesch. Mehrfamilienwohnhaus, voll unterkellert  
und Tiefgarage, Baujahr der Anlage ca. 1972

## 1.5 Eigentümer

\*\*\*\*\*

## 1.6 Unterlagen

Ortspläne  
Lageplan, Luftbild  
Grundbuchauszug v. 07.08.2024  
  
Aktueller Flächennutzungsplan  
Teilungserklärung vom 14.12.1970  
Nachtrag dazu v. 26.01.1971  
Aufteilungspläne  
Abgeschlossenheitsbescheinigungen v. 26.10.1970  
u. 01.12.1970  
  
Hausgeldabrechnung 2023  
Wirtschaftsplan 2024  
Energieausweis v. 03.01.2018  
Beschlussammlung der Hausverwaltung 2007-2017  
Protokolle der Eigentümerversammlungen vom  
17.07.2023, 11.01.2024 u. 15.05.2024  
Mietvertrag v. 17.01.2024  
Fachliteratur

## 1.7 Ermittlungen

Vermessungsamt München  
Gutachterausschuss München  
Amtsgericht München, Grundbuchamt

## 1.8 Hausverwaltung

\*\*\*\*\*

## 1.9 Bezirkskaminkehrer

\*\*\*\*\*

## 1.10 Ortstermin

Ortstermin am 21.03.2025, ca. 10 – 10.30 Uhr

Teilnehmer:

Herr \*\*\*\*\*

Frau \*\*\*\*\*

Frau \*\*\*\*\*

Frau \*\*\*\*\*

Herr \*\*\*\*\*

Herr Uwe Koch

Antragsteller  
Antragsgenerin  
Hausverwaltung  
Hausverwaltung  
Mieter  
Gutachter

## 2. Technische Daten

### 2.1 Grundstück

|                                          |                          |
|------------------------------------------|--------------------------|
| Gemarkung                                | Neuhausen                |
| Flurstück-Nr.                            | 583/7                    |
| Grundstücksgröße (lt. Grundbuch)         | 1.160 m <sup>2</sup>     |
| Flächennutzungsplan                      | WA (allg. Wohngebiet)    |
| Grundfläche (GR)                         | ca. 488 m <sup>2</sup>   |
| wertrelevante Geschossfläche (WGF)       | ca. 1.755 m <sup>2</sup> |
| Grundflächenzahl (GRZ)                   | ca. 0,42                 |
| wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) | ca. 1,51                 |

#### **Hinweis:**

s. § 4 BauNVO:

„Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.“

### 2.2 Eigentümergeinschaft

|                  |              |
|------------------|--------------|
| Gebäude          | 1 MFH + 1 TG |
| Art              | Massivbauten |
| Baujahr          | ca. 1972     |
| Anzahl Geschosse | 5            |
| Wohnungen        | 16 St.       |
| Kellerabteile    | 16 St.       |
| Hobbyräume       | 6 St.        |
| TG-Stellplätze   | 12 St.       |

### 2.3 Wertrelevante Sanierungen

Neben regelmäßigen Instandhaltungsarbeiten wurden n. Ang. der Hausverwaltung ca. 2010 die Fenster erneuert, ca. 2017 der Aufzug und ca. 2024 Fassaden, Balkone u. Terrassen saniert.

### 2.4 Wohnung Nr. 2

|                           |                       |
|---------------------------|-----------------------|
| Miteigentumsanteil        | 25,94/1.000           |
| Lage                      | EG/re.                |
| Zahl der Aufenthaltsräume | 2 St.                 |
| Wohnfläche                | ca. 43 m <sup>2</sup> |
| Nutzfläche Kellerabteil   | ca. 4 m <sup>2</sup>  |

### 3. Grundbuch

Amtsgericht München  
Grundbuch v. Neuhausen  
Band 222, Blatt 5902  
Auszug v. 07.08.2024

#### 3.1 Bestandsverzeichnis

*Wirtschaftsart und Lage:*

25,94/1.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück  
der Gemarkung Neuhausen Flst. 583/7,  
Haus Nr. 20 an der Ferdinand-Maria-Straße,  
Wohnhaus mit Hofraum u. Garten zu 1.160 m<sup>2</sup>,  
verbunden mit Sondereigentum an der im  
Aufteilungsplan mit Nr. 2 bezeichneten Wohnung  
samt Kellerabteil Nr. 2,  
eingetragen am 15.03.1971

#### 3.2 Erste Abteilung

*Eigentümer:*

\*\*\*\*\*

#### 3.3 Zweite Abteilung

*Lasten und Beschränkungen:*

- Ifd. Nr. 1 / Am Anteil Abt. I / 3.5:  
Rückauffassungsvormerkung – Anspruch bedingt/  
befristet – für \*\*\*\*\*, geb. \*\*\*\*\*, geb. 19.06.1922  
und \*\*\*\*\*, geb. am 17.03.1918, als Gesamtbe-  
rechtigte nach § 428 BGB; eingetragen am  
13.06.2000
- Ifd. Nr. 2 / Am Anteil I / 3.6:  
Nießbrauch für \*\*\*\*\*, geb. \*\*\*\*\*, geb. am  
12.09.1926 und \*\*\*\*\*, geb. am 13.06.1924, als  
Gesamtberechtigte nach § 428 BGB; löschar  
bei Todesnachweis; eingetragen am 04.12.2003
- Ifd. Nr. 3 / Am Anteil Abt. I / 3.13:  
Testamentsvollstreckung ist angeordnet; eingetra-  
gen am 27.02.2008
- Ifd. Nr. 4 / Am Anteil Abt. I / 3.19:  
Nießbrauch für \*\*\*\*\*, geb. am 24.06.1944; löschar  
bei Todesnachweis; eingetragen am

30.11.2018

- lfd. Nr. 5:  
Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet; eingetragen am 07.08.2024

### 3.4 Dritte Abteilung

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

### 3.5 Anmerkung zu den Eintragungen in der 2. Abteilung

Die Eintragungen in der zweiten Abteilung des Grundbuchs unter den *lfd. Nrn. 1, 2<sup>1</sup>, 3 u. 5* üben keinen Einfluss auf den Verkehrswert aus.

Der unter der *lfd. Nr. 4* eingetragene Nießbrauch ist n. Ang. noch nicht erloschen. In *Kap. 10* dieses Gutachtens wird auftragsgemäß hierfür der Betrag nachrichtlich mitgeteilt, um den der Wert des Objekts objektiv gemindert ist.

---

1 Nießbraucher n. Ang. bereits verstorben

## 4. Lagebeschreibung

### 4.1 München

Landeshauptstadt des Freistaats Bayern, größte Stadt des Bundeslands mit rd. 1,5 Millionen Einwohnern, nach Berlin und Hamburg drittgrößte Stadt Deutschlands,

Sitz der Bayerischen Staatsregierung, der Regierung von Oberbayern, zahlreicher Behörden, mehrerer wissenschaftlicher Hochschulen sowie einer großen Anzahl bedeutender Museen und Theater

Zahlreiche Konzerne haben in München ihre Zentren und machen die Stadt zu einer der wirtschaftlich erfolgreichsten Städte Deutschlands.

Aufgrund der guten Infrastruktur und hohen Lebensqualität gehört München durch eine starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland zu den am schnellsten wachsenden und am dichtesten besiedelten Städten des Landes.

Die Stadt gliedert sich in 25 Stadtbezirke.

### 4.2 Neuhausen-Nymphenburg

Nordwestlicher Stadtbezirk 9 von München mit den Stadtbezirksteilen Neuhausen, Nymphenburg, Oberwiesenfeld, St. Vincenz, Alte Kaserne u. Dom Pedro, im Stadtbezirk insgesamt ca. 102.000 Einwohner, heterogene städtebauliche Strukturen: ausgedehnte großbürgerliche Villenviertel mit Gartenstadtcharakter, Wohn- u. Geschäftshausquartiere in Blockrandbebauung mit gut erhaltener Bausubstanz hauptsächlich aus der Gründer- und Zwischenkriegszeit, großflächige gewerbliche, industrielle und bahnbetriebliche Anlagen, welche seit den 1990er Jahren infolge der Privatisierung großer Teilflächen städtebaulich neu entwickelt wurden,

Schloss und Schlosspark Nymphenburg als eine der beliebtesten Sehenswürdigkeiten von München,

zahlreiche Grün- und Erholungsflächen,

vorhandene Arbeitsplätze zumeist aus Handel, Dienstleistung und dem öffentlichen Sektor,

zahlreiche Krankenhäuser,

U-, S- und Straßenbahnverbindungen in die Innenstadt, zahlreiche Buslinien,

zahlreiche Kindergärten, Kindertagesstätten und mehrere Grundschulen, Realschulen und Gymnasi-

um, Volkshochschule,  
zahlreiche Einkaufsmöglichkeiten im Stadtbezirk verteilt

#### 4.3 Grundstückslage

Im westlichen Stadtbezirksteil 9.2 Nymphenburg in einem großen Wohngebiet mit 3- bis 5-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern mit Gartenstadtcharakter, ca. 250 m südlich des Nymphenburger Schlosskanals und ca. 600 m südöstlich des Nymphenburger Schlossparks, das Grundstück liegt auf der Ostseite der Ferdinand-Maria-Straße

#### 4.4 Verkehrslage

*Individualverkehr:*

Bis zur quartiersinternen Verbindungsstraße Romanstraße ca. 50 m,  
bis zur Hauptverkehrsstraße Arnulfstraße ca. 600 m,  
bis zum Mittleren Ring (Donnersberger Brücke) ca. 2,6 km,  
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 96 (München-Lindau) ca. 5 km,  
bis zur Autobahnauffahrt auf die A 9 (München-Berlin) ca. 10 km,  
bis zur Stadtmitte von München ca. 4,8 km Luftlinie

*Öffentliche Verkehrsmittel:*

Trambahnlinie 12 mit Anschluss an den U-Bahnhof Rotkreuzplatz, Haltestelle Romanplatz ca. 450 m entfernt,  
Buslinien 51 u. 151 mit Anschluss an den S-Bahnhof Laim, Haltestelle Romanplatz ca. 450 m entfernt,  
U-Bahnhof Rotkreuzplatz (U 1, 7) mit Anschluss an die Innenstadt ca. 1,6 km entfernt  
S-Bahnhof Laim (S 1, 2, 3, 4, 6, 8) mit Anschluss an die Innenstadt ca. 2 km entfernt

#### 4.5 Wohnlage

Lt. aktueller Lagekarte des GAA München „beste Wohnlage (rot)“ als „traditionelle Villengegend“ nahe am Nymphenburger Schloss

#### 4.6 Nachbarbebauung

Nördlich, direkt angebaut, ein 3-gesch. Mehrfamilienhaus, südlich ein 4-gesch. MFH, westlich gegenüber ein 3-gesch. und südlich ein 2-gesch. MFH.

## 5. Grundstücksbeschreibung

### 5.1 Erschließung

Ferdinand-Maria-Straße ca. 15 m breit, 2-spurig, asphaltiert und beleuchtet, einseitig Grünstreifen mit Alleebäumen, befestigte Gehwege, 30-km/h-Zone

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

### 5.2 Zuschnitt und Beschaffenheit

Großes nahezu rechteckiges Grundstück, Straßenfront a. d. Ferdinand-Maria-Straße ca. 27 m, Grundstückstiefe ca. 42 m, Grundstück nahezu eben auf Straßenniveau

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

### 5.3 Bebauung

L-förmiges 5-gesch. Mehrfamilienwohnhaus mit terrassierten Geschossen, Haus voll unterkellert, Tiefgarage mit 12 Stellplätzen, die Anlage entstand ca. 1972, im Haus befinden sich lt. Teilungserklärung 16 Wohnungen, 16 Kellerabteile und 6 Hobbyräume

### 5.4 Außenanlagen

Zugang zum Hauseingang und Zufahrt zur Tiefgarage auf der Ostseite von der Ferdinand-Maria-Straße aus, mit Betonplatten befestigt, Grundstück größtenteils mit Gartenmauern bzw. Zäunen eingefriedet, vor der gegenständlichen Wohnung ein schmaler offener Grünstreifen bis zum Gehsteig, zwischen Gehsteig und Straße ein weiterer Grünstreifen mit Alleebäumen, überdachter Hauszugang, eine Stufe über Gehsteigniveau, Klingel- und Sprechanlage, Außentreppe in die Tiefgarage, Gartenanteile für die EG-Wohnungen begrünt, der gegenständlichen Wohnung ist trotz seiner Lage im

EG weder ein Gartenanteil noch eine Terrasse zugeordnet, kleine Grünfläche für die Hausgemeinschaft

Unterhaltszustand d. Außenanlagen, soweit erkennbar, durchschnittlich gepflegt.

## 5.5 Bebaubarkeit

Das Grundstück liegt lt. Flächennutzungsplan in einem „*Allgemeinen Wohngebiet / WA*“ (s. *Anl. 2*) und ist kein Bestandteil eines Bebauungsplans.

Gem. § 34 *BauGB* richtet sich Art und Maß der möglichen Bebauung nach der umgebenden Bebauung. Diese besteht aus gleichartigen 2- bis 4-gesch. Ein- und Mehrfamilienhäusern.

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

### **Hinweis:**

*Die hier vorgenommene Einschätzung zur Bebaubarkeit des Grundstücks ist unverbindlich. Eine Rechtssicherheit hierzu ist nur über eine Bauvoranfrage oder eine Baueingabe bei der zuständigen Baubehörde zu erreichen.*

## 6. Gebäudebeschreibung

### 6.1 Wohnhaus

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

#### 6.1.1 Allgemein

Mehrfamilien-Wohnhaus mit 16 Parteien,  
KG, EG, 1.-4.OG, Flachdach  
Baujahr des Hauses ca. 1972

#### 6.1.2 Aufteilung

Im EG Hauseingang auf der Westseite des Hauses, langer Hausflur mit Durchgang zum rückwärtigen Grundstücksbereich, einläufiges Treppenhaus und Aufzug vom KG bis zum 4.OG,  
im EG ein 1-Zi.-Appartement, drei 2-Zi.-Wohnungen und eine 4-Zi.-Wohnung,  
im 1.OG zwei 2-Zi.-Wohnungen, eine 3- und eine 4-Zi.-Wohnung,  
im 2.OG drei 2-Zi.-Wohnungen und eine 3 ½ -Zi.-Wohnung,  
im 3.OG eine 3- und eine 4-Zi.-Wohnung,  
im 4.OG eine 4-Zi.-Wohnung,  
im KG Abstellabteile, Hobbyräume, Gemeinschaftsräume (Waschküche, Müllraum) u. Technikräume (Heizung, Öltankraum) sowie Zugang zur Tiefgarage

#### 6.1.3 Konstruktion

*Lt. Planunterlagen:*

Streifenfundamente aus Stampfbeton,  
Bodenplatte aus Stahlbeton, Dicke ca. 15 cm,  
Kellerwände in Stahlbeton bzw. Mauerwerk,  
Decken, Treppen und Balkonplatten aus Stahlbeton,  
Außenwände Mauerwerk, ca. 30 cm stark, teilweise mit Wärmedämmverbundsystem,  
Treppenhaus- und Wohnungstrennwände Mauerwerk ca. 24 cm stark,  
Innenwände Mauerwerk, ca. 11,5-24 cm stark,  
Flachdach als Warmdach

#### 6.1.4 Ausbau des Gemeinschaftseigentums

|              |                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Hauseingang: | Überdeckter Hauseingang, Bodenbelag außen Waschbetonplatten, zweiflügeliges Metall-Glas-Türelement, elektrischer Türöffner mit Klingel-, Sprech- u. Videoanlage außen, Briefkastenanlage im Hausflur, Bodenbelag im Hausflur Natursteinplatten, Wände verputzt und gestrichen |
| Treppe:      | Einläufige Treppe, Treppenstufen Naturstein, Metallgeländer mit Glasfüllung                                                                                                                                                                                                   |
| Aufzug:      | Tragkraft 5 Personen bzw. 480 kg, Baujahr 2017, Bodenbelag Naturstein, Wände mit Glaspaneelen verkleidet                                                                                                                                                                      |
| Heizung      | Lt. Energieausweis Öl-Zentralheizung von 1972                                                                                                                                                                                                                                 |

### 6.2 Tiefgarage

#### 6.2.1 Aufteilung

Tiefgarage mit 12 Einzelstellplätzen, Baujahr ca. 1972, Zufahrt mit überdeckter Rampe von der Ferdinand-Maria-Straße, Zugang vom KG des Hauses und über eine Außentreppe

#### 6.2.2 Konstruktion u. Ausstattung

*Lt. Planunterlagen:*  
Bodenplatte aus Beton, ca. 15 cm stark,  
Wände, Decken, Unterzüge und Stützen in Stahlbeton,  
überdeckte Rampe, Neigung ca. 15 %,   
Beton-Flachdach mit Dichtung und Erdüberdeckung

### 6.3 Mängel und Schäden

Neben der laufenden Instandhaltung wurden im Wohnhaus n. Ang. der Hausverwaltung ca. 2010 die Fenster und Fenstertüren erneuert, und ca. 2017 der Aufzug.  
Äußerlich macht das Wohnhaus einen gepflegten und gut instandgehaltenen Eindruck. Lt. Protokoll der Eigentümerversammlung wurden im letzten Jahr die Fassaden, Balkone und Dachterrassen saniert.<sup>2</sup>

---

2 Eigentümerversammlung v. 17.07.2023, TOP 10 u. 11

Dafür wurde ein Bankdarlehen i.H.v. 1,26 Mio € zu einem Nominalzins von 5,39 % aufgenommen. *„Der Jahresbetrag der monatlichen Annuitätsraten (Zins u. Tilgung i.H.v. monatlich 13.618,50 € bei Inanspruchnahme des vollen Darlehensbetrags) wird als gesonderte Position im jährlichen Wirtschaftsplan ausgewiesen.“* Hierfür müssen entsprechende Sonderumlagen bei den Eigentümern erhoben werden. Doch lt. Auskunft der Hausverwaltung ist die gegenständliche Wohnung Nr. 2 von diesen Sonderumlagen ausgenommen.<sup>3</sup>

Die Heizungsanlage im Haus ist aus der Bauzeit, also bereits über 50 Jahre alt und wird mit Öl betrieben. Diese ist nicht mehr zeitgemäß und sollte, wie auch im Energieausweis angesprochen, erneuert werden.

**Hinweis:**

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

---

3 Schreiben der HV v. 07.04.2025

## 7. Beschreibung der Einheit

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

### 7.1 Art

Kleine 2-Zi.-Wohnung ohne Balkon oder Terrasse, Abstellabteil im KG

### 7.2 Lage

Ferdinand-Maria-Str. 20, EG/re.

### 7.3 Orientierung

Die Wohnung ist nach Westen zur Straße orientiert.

### 7.4 Grundriss

Zentrale Diele mit Garderobe, innen liegendes Bad, Schlaf- und Wohnzimmer nach Westen, innen liegende Küche mit Verbindung zum Wohnzimmer

### 7.5 Ausstattung

#### 7.5.1 Wohnungstüre

Glatte dunkle Holztüre, Stahlzarge, Leichtmetallbeschläge, Türspion

#### 7.5.2 Innentüren

Glatte dunkle Holztüren, Stahlzargen, Leichtmetallbeschläge

#### 7.5.3 Fenster

Kunststofffenster, n. Ang. der Hausverwaltung vor ca. 15 Jahren erneuert, Brüstung verglast, Kunststoffrollladen mit Gurtzug, stellenweise Glasbausteine in der Trennwand zwischen Schlaf- u. Wohnzimmer

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7.5.4 Böden                | In Diele und Küche PVC-Belag, in Schlaf- u.Wohnzimmer Holzboden                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 7.5.5 Wände u. Decken      | Verputzt und gestrichen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.5.6 Elektro              | Automatensicherungen, elektrischer Türöffner mit Sprech- u. Videoanlage                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 7.5.7 Heizung              | Rippenheizkörper mit Thermostat und Verdunstungszähler                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 7.5.8 Bad                  | Boden gefliest, Farbe weiß, Wände 13 Reihen hoch gefliest, Farbe grau,<br>Sanitäreinrichtung weiß: Badewanne, Waschbecken, Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten,<br>Einhebelmischbatterien, künstliche Lüftung                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 7.5.9 Küche                | Einbauküche, <sup>4</sup> Arbeitsbereich gefliest, Farbe grau                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 7.5.10 Abstellabteil im KG | Kleiner Lattenverschlag, Estrichboden, kein Licht und Strom                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 7.6 Mängel und Schäden     | <p>Am Ortstermin waren augenscheinlich gewisse Mängel und Schäden erkennbar:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Holzparkett stellenweise mit Feuchteschäden</li><li>- Kunststoffrollläden defekt</li></ul> <p><u>Hinweis:</u><br/><i>Für die Vollständigkeit der angegebenen Mängel und Schäden kann keine Gewähr übernommen werden, insbesondere für versteckte Mängel, die augenscheinlich nicht erkennbar waren. Es wurden keine Funktionsüberprüfungen vorgenommen.</i></p> |

---

4 Wird als Möblierung nicht mitbewertet

## 8. Angaben zur Bewirtschaftung

### 8.1 Mieter

Die Wohnung ist auf unbestimmte Zeit zu Wohnzwecken vermietet an \*\*\*\*\*.

Von der Hausverwaltung wurde ein Staffelmietvertrag vom 17.01.2024 mit Mietbeginn am 01.02.2024 vorgelegt:

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| Nettomiete monatl.                    | 860,00 €        |
| Betriebskosten-Vorauszahlung, monatl. | <u>130,00 €</u> |
| Summe                                 | 990,00 €        |

Dies entspricht rd. 20,00 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Die Nettomiete erhöht sich jährlich zum ersten Februar bis zum 01.02.2030 um jeweils 25,00 € (Mietstaffel).

*„Sollten nach dem Zeitraum zwischen Vermieter und Mieter keine neuen Staffeln vereinbart werden, wird die Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete angepasst.“*

Es wurde eine Kautions in Höhe von 2.500,00 € erhoben.

### 8.2 Bewirtschaftungskosten

In der Abrechnung der Hausverwaltung für den Zeitraum 01.01.2023 – 31.12.2023 wurden für die Wohnung folgende Bewirtschaftungskosten angegeben:

*umlagefähige Kosten:*

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Betriebskosten      | 729,27 €        |
| Heizung, Warmwasser | <u>542,34 €</u> |
| Summe               | 1.271,61 €      |

*nicht umlagefähige Kosten:*

|                             |                  |
|-----------------------------|------------------|
| Verwaltung Wohnung          | 456,96 €         |
| Instandhaltung, Reparaturen | 2.034,08 €       |
| Sonstiges                   | <u>-142,00 €</u> |
| Summe                       | 2.349,04 €       |

Hausgeld monatl. (lt. Wirtschaftsplan 2024): 205,00 €

### 8.3 Rücklagen

Die Höhe der gesamten Rücklagen der Gemeinschaft betrug am 31.12.2023: 106.868,95 €

### 8.4 Grundsteuer

k.A.

### 8.5 Brandversicherung

über Wohnungseigentümergeinschaft

### 8.6 Energieausweis

Verbrauchsorientierter Energieausweis,  
ausgestellt am 03.01.2018:

Endenergieverbrauch: 108 kWh/(m<sup>2</sup>·a)  
Primärenergieverbrauch: 119 kWh/(m<sup>2</sup>·a)

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

Empfohlene Modernisierungsmaßnahmen:  
*„Heizung: Es empfiehlt sich die Erneuerung der Heizungsanlage zu prüfen.“*

## 9. Wertberechnung

### 9.1 Marktlage

Im zuletzt veröffentlichten *Jahresbericht für 2023* des Gutachterausschusses München heißt es zur Preisentwicklung:<sup>5</sup> *„Auf dem Eigentumswohnungsmarkt lassen sich bei weiterhin rückläufiger Vertragsanzahl ebenfalls Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellen. Hier lag das durchschnittliche Preisniveau (...) von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils bezogen auf durchschnittliche und gute Wohnlagen.“*

Und in der vor kurzem erschienen *Herbstanalyse 2024* heißt es: *„Bei den Wohnimmobilien (Eigentumswohnungen, Doppelhaushälften und Reihenhäusern) wurde im 1.-3. Quartal 2024 in allen Teilmärkten ein Preisrückgang gegenüber dem Vorjahr ermittelt.“*

Grund für den Nachfrage- und Preisrückgang waren offensichtlich nach wie vor stark gestiegene Kreditzinsen und Baukosten.

Lt. einer aktuellen Veröffentlichung der *Süddeutschen Zeitung*<sup>6</sup> auf Basis von Auswertungen des IVD<sup>7</sup> heißt es jetzt:

*„Am Münchner Markt für Kaufimmobilien zeichnet sich eine Trendwende ab. In den vergangenen drei Jahren waren die Preise für Wohnungen und Häuser deutlich zurückgegangen, doch nun zeigt die Kurve erstmals wieder nach oben.“*

*„Demnach waren die Preise für Eigentumswohnungen im Bestand in der Landeshauptstadt seit ihrem Höchststand 2022 von damals 9500 auf zuletzt 7550 Euro je Quadratmeter zurückgegangen – ehe sie nun binnen der vergangenen sechs Monate wieder auf 7700 Euro gestiegen sind.“*

Dies entspricht einem Anstieg von rd. 2 % seit ca. einem halben Jahr. Das läge an einem höheren Gesamtumsatz der Immobilienwirtschaft, mehr Krediten und dem Druck durch stetigen Zuzug.

---

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

6 SZ v. 25.03.2025, Artikel: „Die Preiskurve zeigt wieder nach oben“

7 Immobilienverband Deutschland: Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

## 9.2 Bewertungsverfahren

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

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

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

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

Das **Sachwertverfahren** (§§ 35-39 *ImmoWertV*) ist in der Regel bei Grundstücken anzuwenden, bei denen es auf einen Ertrag im vorstehenden Sinne nicht in erster Linie ankommt. Dies gilt vorwiegend für Grundstücke mit Ein- und Zweifamilienhäusern.

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

## 9.3 Vergleichswert

### 9.3.1 Objektmerkmale

Lt. Lagekarte des Gutachterausschusses „*beste Wohnlage*“, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und die vorhandene Infrastruktur sind relativ gut, Baujahr des Anwesens ist ca. 1972, der Schnitt der Wohnung erscheint zweckmäßig, die Vermietbarkeit wird relativ als gut eingeschätzt.

### 9.3.2 Vergleichspreise aus der Kaufpreissammlung

Vom GAA München wurden aus der Umgebung des Objekts folgende Vergleichspreise von Wiederverkäufen von Eigentumswohnungen als 1- u. 2-Zi.-Wohnungen aus der Kaufpreissammlung genannt (aus Datenschutzgründen anonymisiert):

| Nr.           | Verkauf<br>[Datum] | Wfl.<br>[m²] | Etage | Baujahr | Lage<br>GAA | ØPreis<br>[€/m²] |
|---------------|--------------------|--------------|-------|---------|-------------|------------------|
| 1             | 01.25              | 68           | UN    | 1967    | B           | 7.721            |
| 2             | 09.24              | 66           | UN    | 1965    | B           | 8.535            |
| 3             | 09.24              | 42           | 2     | 1968    | B           | 7.381            |
| 4             | 09.24              | 49           | EG    | 1972    | B           | 6.735            |
| 5             | 04.24              | 52           | 2     | 1974    | G           | 9.135            |
| 6             | 09.23              | 27           | 2     | 1967    | B           | 8.519            |
| 7             | 08.23              | 62           | 1     | 1973    | G           | 7.642            |
| 8             | 04.23              | 62           | 2     | 1973    | G           | 7.805            |
| Durchschnitt: |                    |              |       |         |             | <b>7.934</b>     |

|     |           |    |     |    |       |
|-----|-----------|----|-----|----|-------|
| UN: | Unbekannt | G: | gut | B: | beste |
|-----|-----------|----|-----|----|-------|

Die Auswertung der Vergleichspreise ergibt:

1. Alle Objekte liegen in den Gemarkungen Neuhausen und Nymphenburg in guten und besten Wohnlagen in der Umgebung und sind damit von der Wohnlage vergleichbar.
2. Nahezu alle Objekte liegen an ruhigen Anliegerstraßen bzw. in ruhigen Innenhoflagen. Nur *Objekt 5* liegt an einer quartiersinternen Verbindungsstraße mit Straßenbahnverkehr.
3. Nur *Objekt 1* war beim Verkauf vermietet, alle anderen nicht.
4. Alle Objekte stehen nicht unter Denkmalschutz, stammen aus den 1960er und 1970er Jahren und sind von der Bauart vergleichbar.

Der Mittelwert der Vergleichspreise liegt (ohne Anpassungen) mit moderater Streuung (ca. -13 % bis +18 %) bei rd. 7.930 €/m²<sub>WF</sub>

Anpassungen:

Die Vermietungssituation der Objekte spielt auf dem Teilmarkt der kleinen Wohnungen (1-2 Zimmer) eher eine untergeordnete Rolle, da diese oft als Anlageobjekte gekauft werden. Die Wohnlagequalitäten (hier: „Gut“ oder „Beste“) scheinen auch keinen signifikanten Einfluss auf die Kaufpreishöhe gehabt zu haben. Für diese genannten Merkmale scheinen keine Anpassungen an die des Bewertungsobjekts notwendig zu sein.

Wie in *Kap. 9.1* ersichtlich, sollten aber wegen des volatilen Marktes in Bezug auf den Verkaufszeitpunkt (Wertentwicklung) Anpassungen der Vergleichspreise an das Bewertungsobjekt vorgenommen werden: Nach einem lange anhaltend starken Preisanstieg war ab Mitte 2022 wegen nachlassender Nachfrage aufgrund stark steigender Kreditzinsen und Baukosten ein erheblicher Preistrückgang zu verzeichnen, so im ganzen Jahr 2023 ca. 13 %. D.h., dass im Jahr 2023 bei Unterstellung einer gleichmäßigen Entwicklung bei wiederverkauften Eigentumswohnungen ein Preisverfall von rd. 1 % pro Monat zu verzeichnen war. Vom 1. bis 3. Quartal 2024 waren weitere Preistrückgänge zu verzeichnen, pro Monat schätzungsweise ca. 0,5 %. Nach neuesten Veröffentlichungen sind die Preise im letzten halben Jahr dann wieder leicht um insgesamt ca. 2 % angestiegen, also bei gleichmäßiger Steigerung pro Monat (10.24-03.25) um rd. 0,3 %.

Nachfolgend wird gem. den o. a. Feststellungen Anpassungen der einzelnen Vergleichspreise an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts vorgenommen:

| Nr.           | ØPreis<br>[€/m²] | Verkauf<br>[Datum] | Anp.<br>[%] | Korr.<br>fakt. | ang. Preis<br>[€/m²] |
|---------------|------------------|--------------------|-------------|----------------|----------------------|
| 1             | 7.721            | 01.25              | +0,6        | 1,006          | 7.767                |
| 2             | 8.535            | 09.24              | +2,0        | 1,020          | 8.706                |
| 3             | 7.381            | 09.24              | +2,0        | 1,020          | 7.529                |
| 4             | 6.735            | 09.24              | +2,0        | 1,020          | 6.870                |
| 5             | 9.135            | 04.24              | -0,5        | 0,995          | 9.089                |
| 6             | 8.519            | 09.23              | -5,5        | 0,945          | 8.050                |
| 7             | 7.642            | 08.23              | -6,5        | 0,935          | 7.145                |
| 8             | 7.805            | 04.23              | -10,5       | 0,895          | 6.985                |
| Durchschnitt: |                  |                    |             |                | <b>7.768</b>         |

Der an die Merkmale des Bewertungsobjekts angepasste Mittelwert der Vergleichspreise liegt mit moderater Streuung (ca. -15% bis +13%) bei

rd. **7.770 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>**

Ange-setzter Vergleichspreis:

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

Für das gegenständliche Grundstück wird nachfolgend der Durchschnittspreis der an die Eigenschaften des Bewertungsobjekts angepassten Vergleichsobjekte angesetzt:

rd. **7.770 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>**

Plausibilisierung:

In *Tab. 29* des zuletzt veröffentlichten *Marktberichts 2023* des GAA München wird für *Appartements und Wohnungen <45 m<sup>2</sup>* in bester Wohnlage nur ein Durchschnittspreis über alle Baujahrsgruppen angegeben und mit dem Hinweis versehen, dass dieser Wert nur für „*generalisierende Verfahren*“ angewendet werden könnte. Aus den *Tab. 29 u. 30* ist aber erkennbar, dass die Preise je nach Baujahrsgruppe stark variieren können.

Daher wird nachfolgend auf *Tab. 30 / Wohnungen* Bezug genommen, da hier für beste Lagen nach den einzelnen Baujahrsgruppen differenziert wurde. Hier lag der Durchschnittspreis für Wohnungen der Baujahrsgruppe 1970-1979 im ganzen Stadtgebiet bei einem Mittelwert von:

8.650 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Spanne ± 25 %: 6.490 – 10.810 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Diese Werte wurden für 2023 ermittelt. Bezogen auf den Wertermittlungstichtag muss gem. der Einschätzung oben auf Grund der Wertentwicklung ein Wertabschlag von rd. 2,5 % vorgenommen werden.

Durchschnittspreis dann: rd. 8.430 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

Spanne ± 25 % dann: 6.320 – 10.540 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>

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

### 9.3.3 Vorläufiger Vergleichswert

Vorläufiger Vergleichswert  
für die 2-Zi.-Wohnung Nr. 2 mit Abstellabteil im KG  
im mängelfreien sowie miet- u. lastenfreien Zustand:  
 $43 \text{ m}^2_{\text{WF}} \times 7.770 \text{ €/m}^2_{\text{WF}} =$  rd. **334.000 €**

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

B.o.G., wie beispielsweise Mängel und Schäden,  
sind gem. § 8 *ImmoWertV* durch marktgerechte Ab-  
schläge nach Ermittlung des vorläufigen Vergleichs-  
werts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnli-  
chen Geschäftsverkehr entspricht.

Augenscheinlich erkennbare Mängel und Schäden  
wurden im *Kap. 7.6* genannt. Hierfür wird ein markt-  
gerechter Abschlag vorgenommen i.H. v. pauschal  
rd. 1-2 %: rd. 4.000 €)  
(Dies entspricht rd. 90 €/m<sup>2</sup><sub>WF</sub>)

### 9.3.5 Vergleichswert

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

Vergleichswert  
für die 2-Zi.-Wohnung Nr. 2 mit Abstellabteil im KG:  
 $334.000 \text{ €} - 4.000 \text{ €} =$  rd. **330.000 €**

## 9.4 Verkehrswert

Für die Ableitung des Verkehrswerts sind vor allem  
die Verhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu be-  
rücksichtigen. Der Vergleichswert wurde aus markt-  
nahen Daten ermittelt, der Verkehrswert kann direkt  
aus dem Vergleichswert abgeleitet werden.

Verkehrswert  
für die 2-Zi.-Wohnung Nr. 2  
mit Abstellabteil im KG: **330.000 €**

## 10. Belastung in der 2. Abteilung des Grundbuchs

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert des Objekts für den miet- und lastenfreien Zustand ermittelt.

Es soll aber auch der Betrag nachrichtlich mitgeteilt werden, um den der Wert des Objekts durch bestehende Belastungen in der zweiten Abteilung des Grundbuchs objektiv gemindert ist (s. Kap. 3).

Wertrelevant ist dort der unter der *lfd. Nr. 4* eingetragene Nießbrauch. Dieser besteht lt. Grundbuch am 82,11 / 974 Miteigentumsanteil (*Abt. I/3.19*) an der Wohnung und ist im Überlassungsvertrag *URNr. 2145 / 2018, Notar Schmid / München v. 20.11.2018* im § 6 des Vertrags geregelt:

*„Der Veräußerer behält sich auf Lebensdauer den unentgeltlichen Nießbrauch am gesamten Vertragsobjekt vor.*

*Danach ist der Veräußerer berechtigt, sämtliche Nutzungen aus dem Vertragsobjekt zu ziehen.*

*Der Nießbraucher ist verpflichtet, sämtliche auf dem Vertragsgegenstand ruhenden privaten Lasten und öffentlichen Lasten, einschließlich der außerordentlichen öffentlichen Lasten, zu tragen.*

*Der Nießbraucher hat auch die nach der gesetzlichen Lastenverteilungsregelung dem Eigentümer obliegenden privaten Lasten zu tragen, insbesondere die außergewöhnlichen Ausbesserungen und Erneuerungen.“*

Es handelt sich nach *Kröll*<sup>8</sup> also um einen sogenannten „*Nettonießbrauch*“, bei dem der Nießbraucher alle Lasten trägt, also zusätzlich zu der gesetzlichen Regelung noch die außerordentlichen Lasten und Kosten der außergewöhnlichen Ausbesserung.

Nachfolgend wird zuerst der Wert des (fiktiven) Nießbrauchs des Berechtigten an der gesamten Wohnung (974 / 974 Anteile) berechnet und dann sein Anteil daran nach den betroffenen Miteigentumsanteilen (84,11 / 974) rein rechnerisch bestimmt:

---

8 Kröll, Hausmann, Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung, Werner Verlag, 5. Aufl. 2015, S. 221ff.

|                                                                 |                |
|-----------------------------------------------------------------|----------------|
| Nettomiete, jährl.: 860 € x 12 =                                | 10.320 €       |
| Bewirtschaftungskosten, jährl.: <sup>9</sup>                    |                |
| - Verwaltung: 357 € x 1,56 =                                    | 557 €          |
| - Instandhaltung: 11,70 €/m² x 43 m² x 1,56 =                   | 785 €          |
| - Mietausfallwagnis: 2 % x 10.320 € =                           | 206 €          |
| Betriebskosten (umlagefähig), jährl.: <sup>10</sup>             | <u>1.272 €</u> |
| Barwert des wirtschaftl. Vorteils, jährl.:                      | 7.500 €        |
| Liegenschaftszinssatz: <sup>11</sup>                            | 2,0 %          |
| Alter des Berechtigten am WST:                                  | 81 J.          |
| Leibrentenbarwertfaktor (männl./81J./2,0 %): <sup>12</sup>      | 6,61           |
| Wert Nießbrauch an ganzer Wohnung (fiktiv):<br>7.500 € x 6,61 = | rd. 50.000 €   |

Der rechnerische Anteil des unter der *lfd. Nr. 4* in der zweiten Abteilung des Grundbuchs eingetragenen Nießbrauchs beträgt (nach den betroffenen Miteigentumsanteilen):

50.000 € x 82,11 / 974 = rd. **4.200 €**

9 Bewirtschaftungskosten nach *Anl. 3 ImmoWertV*; Stat. Bundesamt: Verbraucherpreisindex (Okt. 2024 / Okt. 2001: 120,2 / 77,1 = 1,56)

10 Umlagefähige Betriebskosten lt. letzter Abrechnung 2023

11 GAA München, Marktbericht 2023, Tab. 43, Zeile 9

12 GAA Kiel, Leibrentenbarwertfaktoren, Rechenmaschine 2021/23

## 11. Zusammenfassung

Die zu bewertende 2-Zi.-Wohnung liegt an einer ruhigen Anliegerstraße im nordwestlichen Stadtteil Neuhausen-Nymphenburg von München in „bester Wohnlage“, nahe am Nymphenburger Schloss und seinem Kanal. Der Stadtbezirk verfügt über relativ gute Verkehrsverbindungen und Infrastruktureinrichtungen.

Das 5-gesch. Mehrfamilienhaus Ferdinand-Maria-Str. 20 mit Tiefgarage wurde ca. 1972 in konventioneller Bauweise errichtet und befindet sich auf einem lt. Grundbuch 1.160 m<sup>2</sup> großen Grundstück. Laut Teilungserklärung befinden sich 16 Eigentumswohnungen, 6 Hobbyräume und 16 Kellerabteile im Haus und 12 TG-Stellplätze in der Tiefgarage.

Die gegenständliche 2-Zi.-Wohnung Nr. 2 mit einer Wohnfläche von ca. 43 m<sup>2</sup> liegt im EG des Hauses ist ohne Balkon oder Terrasse nach Westen zur Straße ausgerichtet. Sie besitzt noch ein kleines Abstellabteil im KG mit einer Nutzfläche von ca. 4 m<sup>2</sup>.

Der Zustand des Gemeinschaftseigentums ist soweit erkennbar gepflegt und gut instandgehalten. Die Wohnung macht einen durchschnittlich instandgehaltenen Eindruck, es waren gewisse Mängel und Schäden erkennbar.

Die Wohnung ist seit 01.02.2024 auf unbestimmte Zeit vermietet.

Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren wird der 25,94/1.000 Mit-eigentumsanteil am Grundstück Fl.Nr. 583/7 der Gemarkung Neuhausen, mit Sondereigentum an der 2-Zi.-Wohnung Nr. 2 im EG des Hauses Ferdinand-Maria-Str. 20 mit Kellerabteil im miet- und lastenfreien Zustand bewertet zu:

**330.000 €**

(i.W.: dreihundertdreißigtausend EURO)

München. 09.04.2025

U. Koch

U. Koch



## Anl. 1 Berechnungen

Berechnungsgrundlage sind die Aufteilungspläne von 1970. Die dort angegebenen Maße wurden nicht überprüft und werden als richtig angenommen. Wenn keine Maße angegeben sind, sind die Berechnungen überschlägig. Durch das Berechnungsprogramm kann es zu geringfügigen Rundungsdifferenzen kommen.

### Wohnung Nr. 2:

|                            |                                         |                      |                   |
|----------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-------------------|
| Wohnfläche :               | (gem. WoFIV)                            |                      |                   |
| Flur                       | $1,76 \times 3,885 + 1,385 \times 0,49$ | 7,52 m <sup>2</sup>  |                   |
| Bad                        | $1,76 \times 2,385$                     | 4,20 m <sup>2</sup>  |                   |
| Schlafen                   | $2,90 \times 4,625$                     | 13,41 m <sup>2</sup> |                   |
| Wohnen                     | $3,10 \times 4,625$                     | 14,34 m <sup>2</sup> |                   |
| Küche                      | $2,25 \times 2,115$                     | 4,76 m <sup>2</sup>  |                   |
| Summe                      |                                         | 44,22 m <sup>2</sup> |                   |
| Putzabzug 3 %              |                                         | 1,33 m <sup>2</sup>  |                   |
| Wohnfläche, netto, beheizt |                                         | 42,90 m <sup>2</sup> | 43 m <sup>2</sup> |

### Kellerabteil Nr. 2:

|            |                    |                     |                  |
|------------|--------------------|---------------------|------------------|
| Nutzfläche | $1,20 \times 3,00$ | 3,60 m <sup>2</sup> | 4 m <sup>2</sup> |
|------------|--------------------|---------------------|------------------|

### Eigentümergeinschaft (Angaben aus Teilungserklärung)

|                    |        |
|--------------------|--------|
| Eigentumswohnungen | 16 St. |
| Kellerabteile      | 16 St. |
| Hobbyräume         | 6 St.  |
| TG-Stellplätze     | 12 St. |

|                    |       |                      |
|--------------------|-------|----------------------|
| Grundstück FINr. : | 583/7 | 1.160 m <sup>2</sup> |
|--------------------|-------|----------------------|

### Grundfläche (GR): (überschlägig)

|             |                                                                                   |                       |                    |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|--------------------|
| MFH Nr. 20  | $13,085 \times 5,86 + 28,925 \times 12,80 - 2,75 \times 1,24 + 7,655 \times 2,53$ | 462,88 m <sup>2</sup> |                    |
| TG-Einfahrt | $7,655 \times 3,30$                                                               | 25,26 m <sup>2</sup>  |                    |
| Summe       |                                                                                   | 488,14 m <sup>2</sup> | 488 m <sup>2</sup> |

### Wertrelevante Geschossfläche (WGF): (überschlägig)

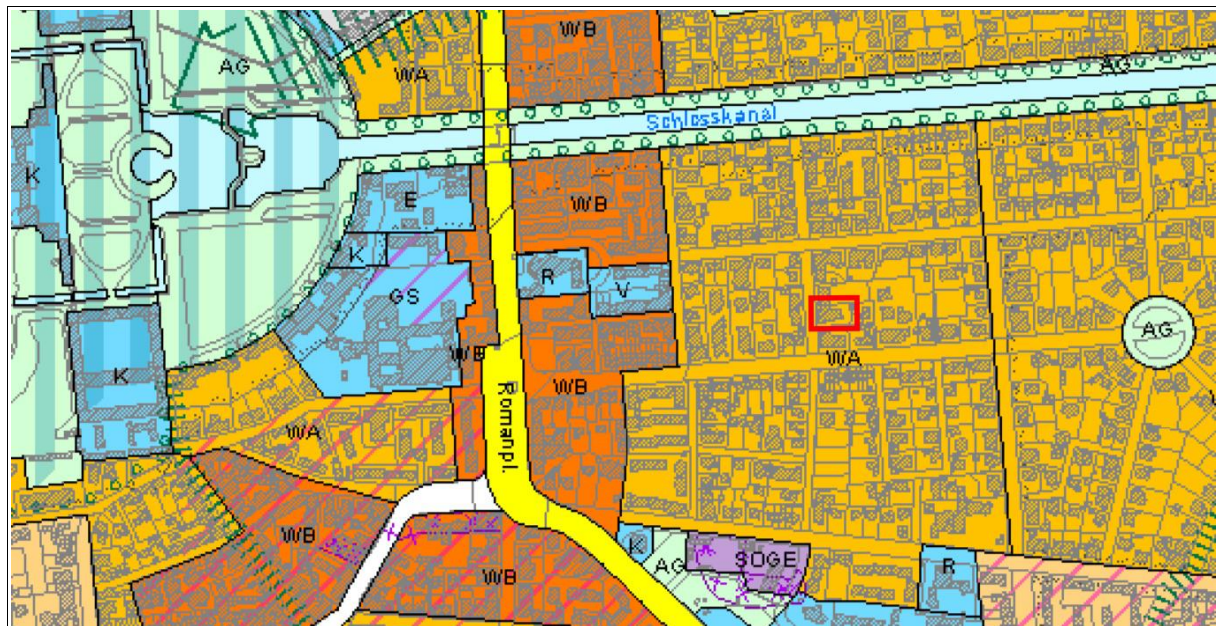
|             |      |                                                                              |                         |                      |
|-------------|------|------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|----------------------|
| MFH Nr. 229 | EG   | w.o.                                                                         | 462,88 m <sup>2</sup>   |                      |
|             | 1.OG | $13,085 \times 5,86 + 28,925 \times 11,80 + 7,655 \times 2,53$               | 437,36 m <sup>2</sup>   |                      |
|             | 2.OG | $13,085 \times 5,86 + 28,925 \times 10,80 + 7,655 \times 2,53$               | 408,44 m <sup>2</sup>   |                      |
|             | 3.OG | $13,085 \times 7,10 + 21,435 \times 8,50 + 5,645 \times 2,50$                | 289,21 m <sup>2</sup>   |                      |
|             | 4.OG | $9,50 \times 3,40 + 5,60 \times 2,40 + 11,70 \times 5,00 + 7,50 \times 7,00$ | 156,74 m <sup>2</sup>   |                      |
| Summe       |      |                                                                              | 1.754,62 m <sup>2</sup> | 1.755 m <sup>2</sup> |

|                         |      |
|-------------------------|------|
| Grundflächenzahl (GRZ): | 0,42 |
|-------------------------|------|

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| Wertrelevante Geschoßflächenzahl (WGFZ): | 1,51 |
|------------------------------------------|------|

Anl. 2 Flächennutzungsplan (Grundstück markiert)

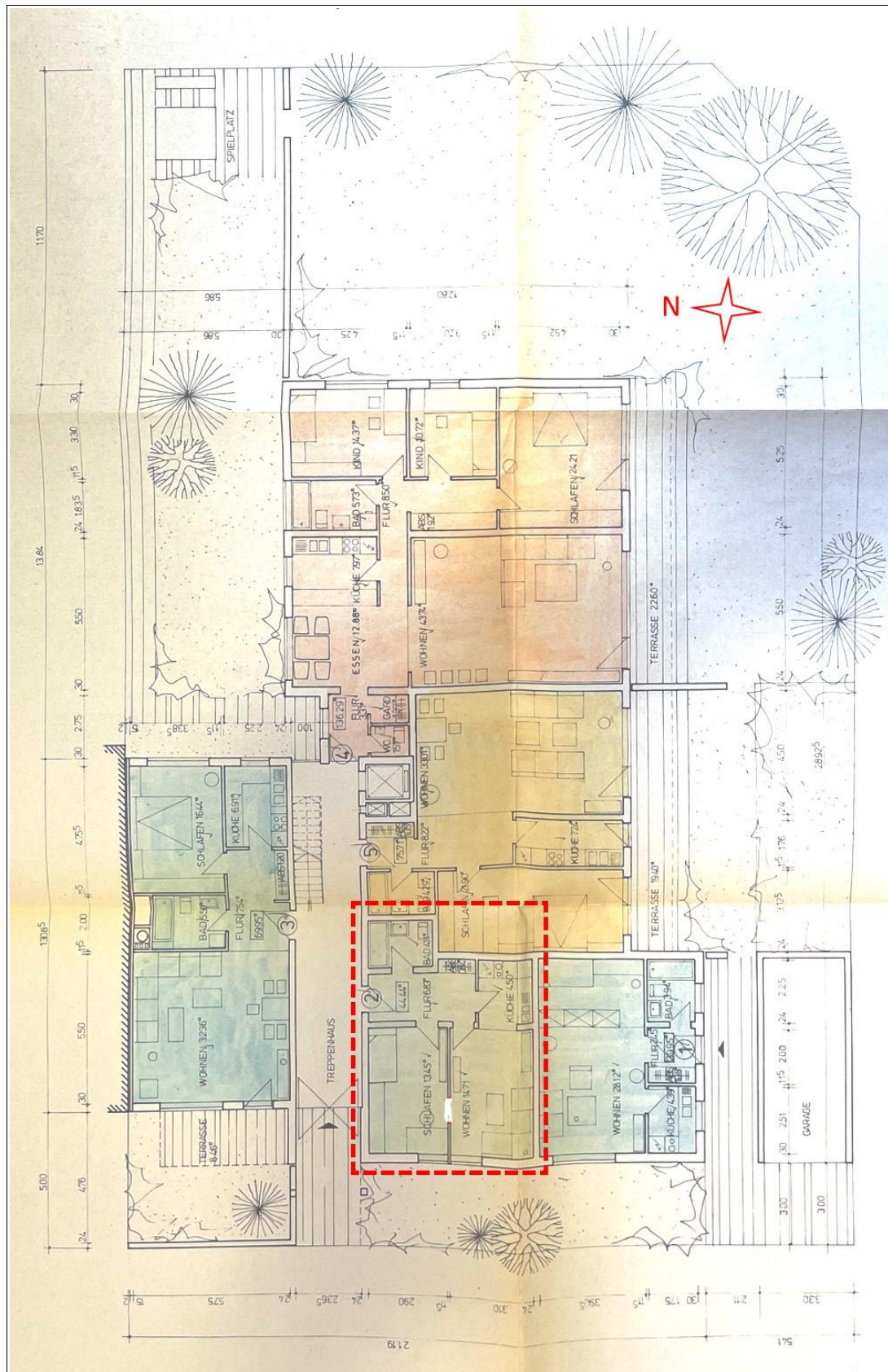
o.M.



|                                                                                     |                                                    |                                                                                     |                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------|
| W                                                                                   | Wohnbauflächen                                     |  | Überörtliche Hauptverkehrsstraßen                                    |
| WS                                                                                  | Kleinsiedlungsgebiete                              |  | Örtliche Hauptverkehrsstraßen, die auch dem Durchgangsverkehr dienen |
| WR                                                                                  | Reine Wohngebiete                                  |                                                                                     |                                                                      |
| WA                                                                                  | Allgemeine Wohngebiete                             | P                                                                                   | Öffentliche Parkplätze                                               |
| WB                                                                                  | Besondere Wohngebiete                              |  | Fußgängerbereiche (begrünt)                                          |
| M                                                                                   | Gemischte Bauflächen                               | BAHN                                                                                | Bahnanlagen                                                          |
| MD                                                                                  | Dorfgebiete                                        | AG                                                                                  | Allgemeine Grünflächen                                               |
| MI                                                                                  | Mischgebiete                                       |                                                                                     |                                                                      |
| MK                                                                                  | Kerngebiete                                        | GB                                                                                  | Gemeinbedarfsflächen                                                 |
| G                                                                                   | Gewerbliche Bauflächen                             | E                                                                                   | GB Erziehung                                                         |
| GE                                                                                  | Gewerbegebiete                                     | F                                                                                   | GB Fürsorge                                                          |
| GI                                                                                  | Industriegebiete                                   | GS                                                                                  | GB Gesundheit                                                        |
|                                                                                     |                                                    | K                                                                                   | GB Kultur                                                            |
|                                                                                     |                                                    | R                                                                                   | GB Religion                                                          |
|                                                                                     |                                                    | SP                                                                                  | GB Sport                                                             |
|                                                                                     |                                                    | S                                                                                   | GB Sicherheit                                                        |
|                                                                                     |                                                    | V                                                                                   | GB Verwaltung                                                        |
|                                                                                     |                                                    | WISS                                                                                | GB Wissenschaft                                                      |
| SO                                                                                  | Sondergebiete                                      |                                                                                     |                                                                      |
|  | Stadtteilzentrum<br>(gemäß Zentrenkonzept der LHM) |                                                                                     |                                                                      |
|  | Quartierszentrum<br>(gemäß Zentrenkonzept der LHM) |                                                                                     |                                                                      |
|  | Übergeordnete Grünbeziehung                        |                                                                                     |                                                                      |
|  | Örtliche Grünverbindung                            |                                                                                     |                                                                      |

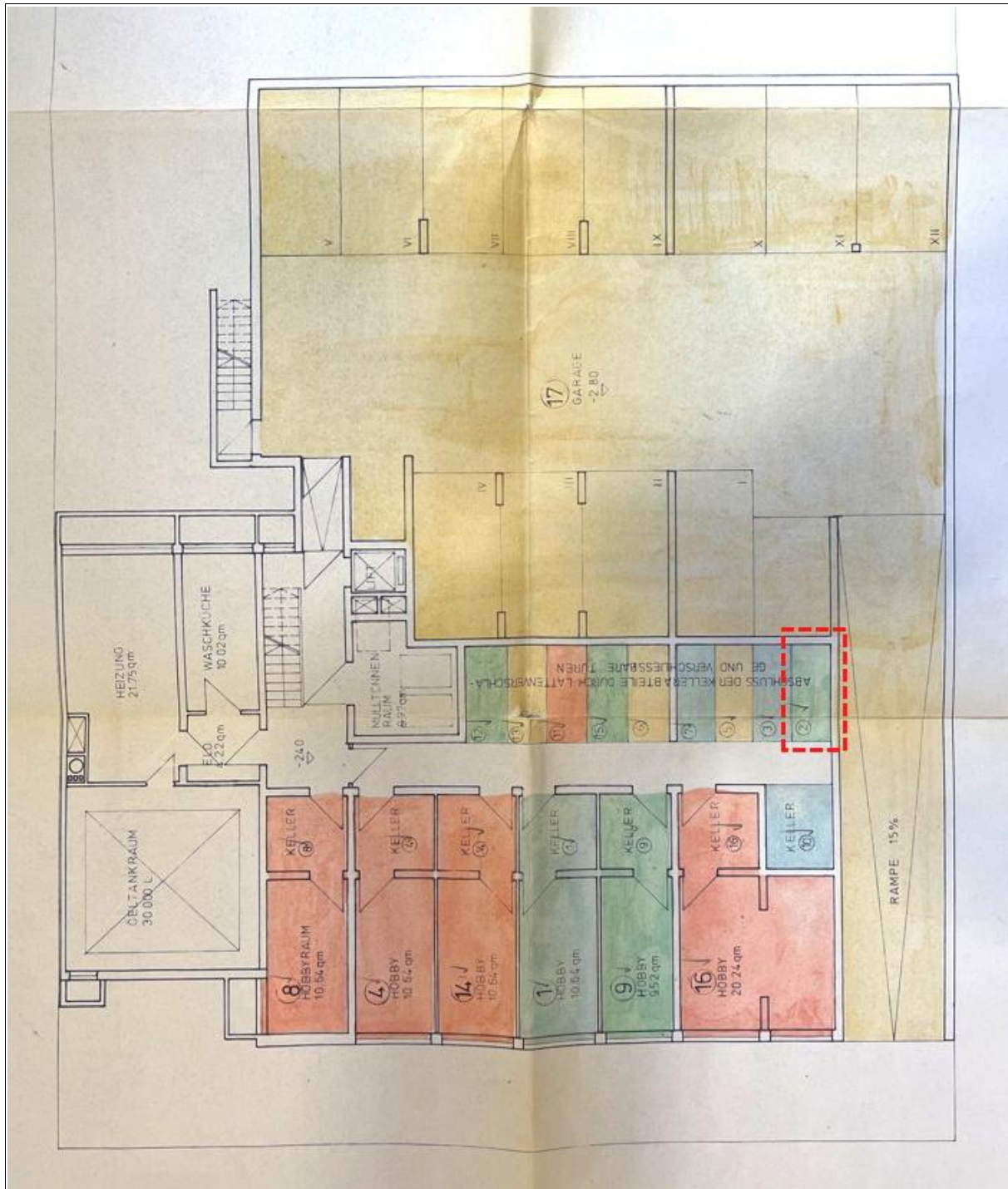
Anl. 3 Grundriss EG mit WE 2 (markiert)

o.M.

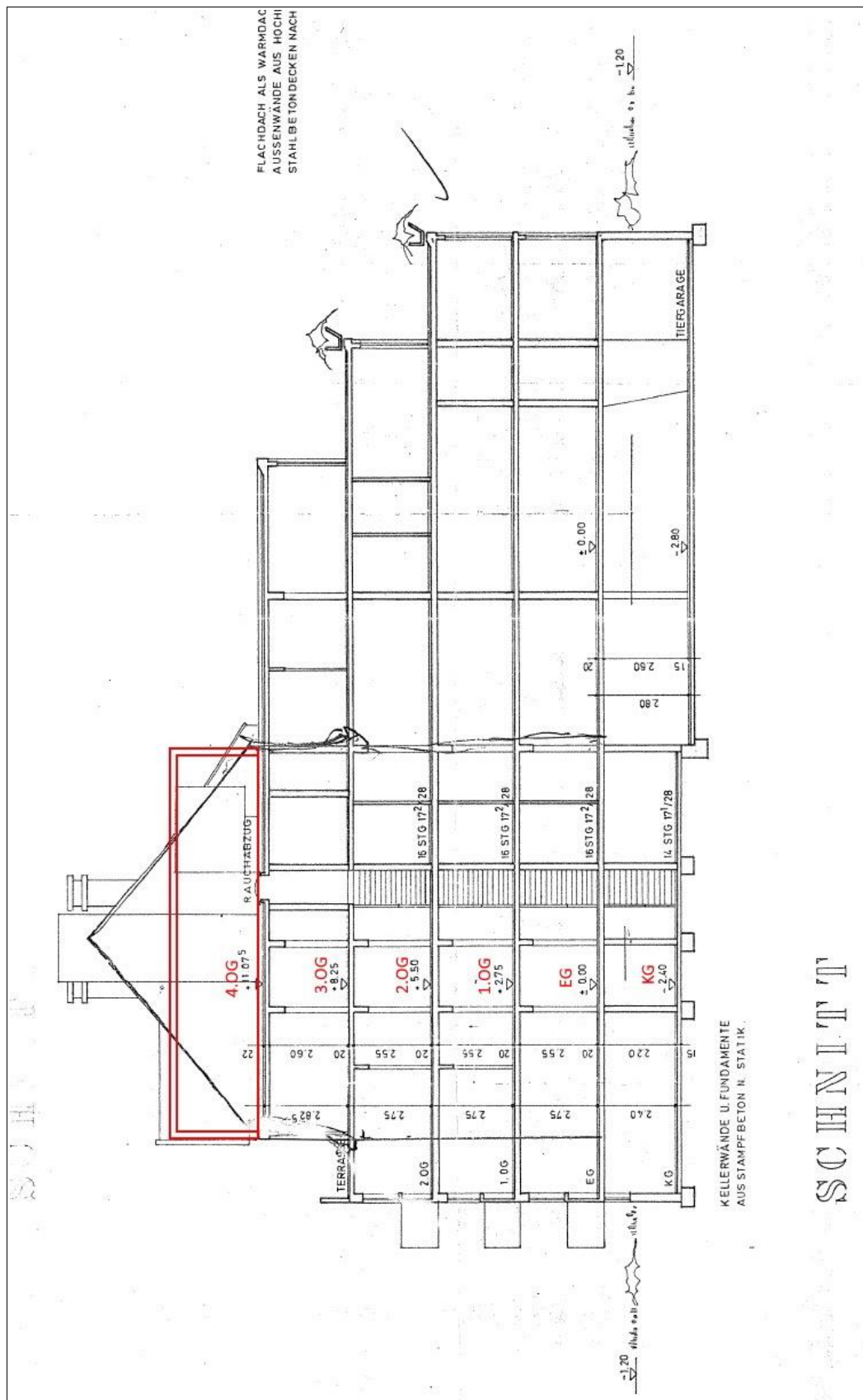


Anl. 4 Grundriss KG mit Abteil Nr. 2 (markiert)

o.M.



o.M.



**Anl. 6 Fotos:** Haus von Westen (o., Wohnung markiert) und Hauseingang (u.)





Hausflur (o.) und  
Diele (u.)





Bad (o.) und  
Küche (u.)





Wohnzimmer (o.) und  
Kellerabteil (u.)

