

Telefon: 0 233-22643
 Telefax: 0 233-27833
 Az.: 912/203/RV/2017

Kommunalreferat
 Recht und Verwaltung

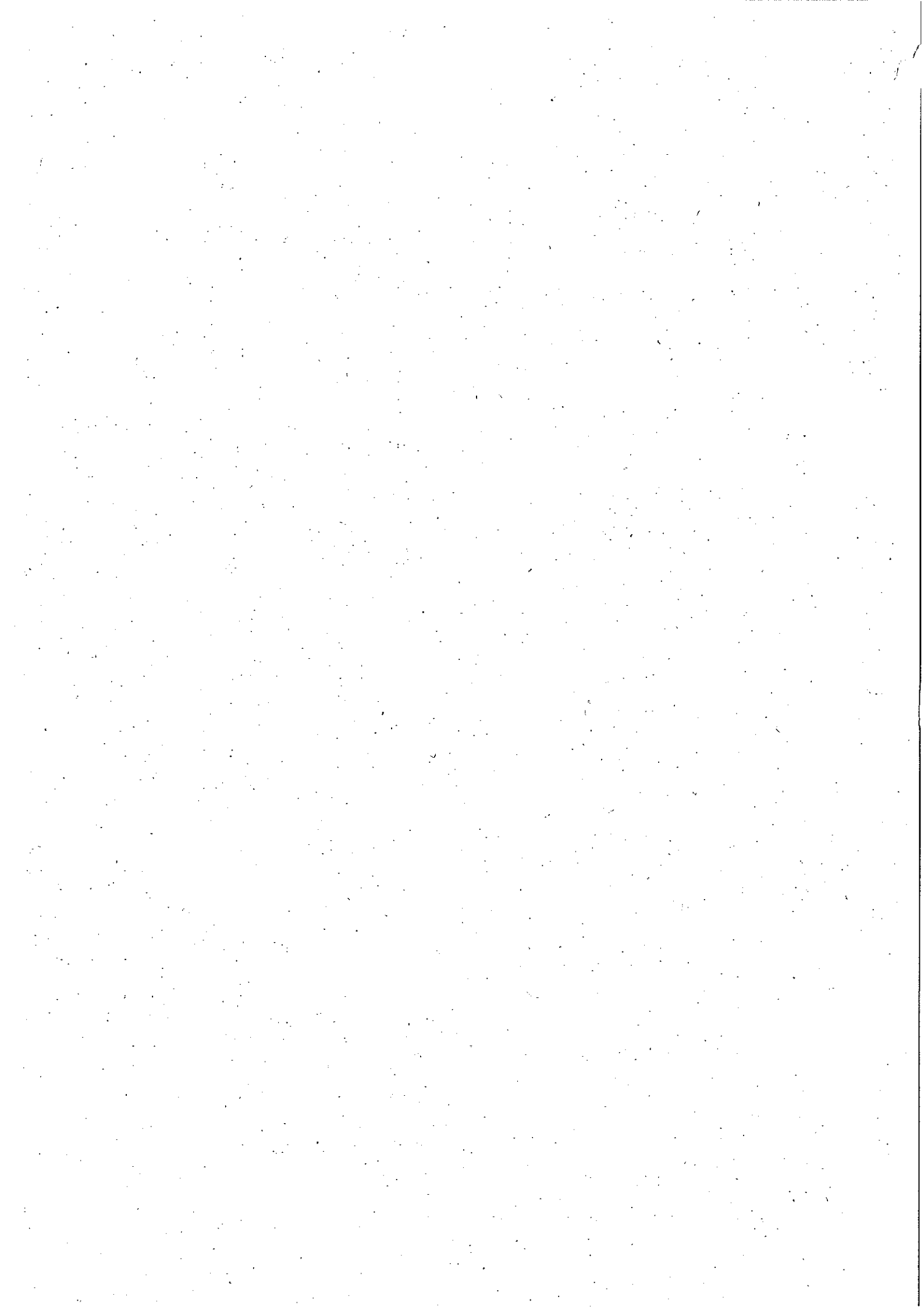
Vorkaufsrecht nach dem BauGB
07. Stadtbezirk Sendling – Westpark
Martin-Behaim-Straße

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10211

Martin-Behaim-Straße 3

Kurzübersicht zum Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates am 18.10.2017
 Nichtöffentliche Sitzung

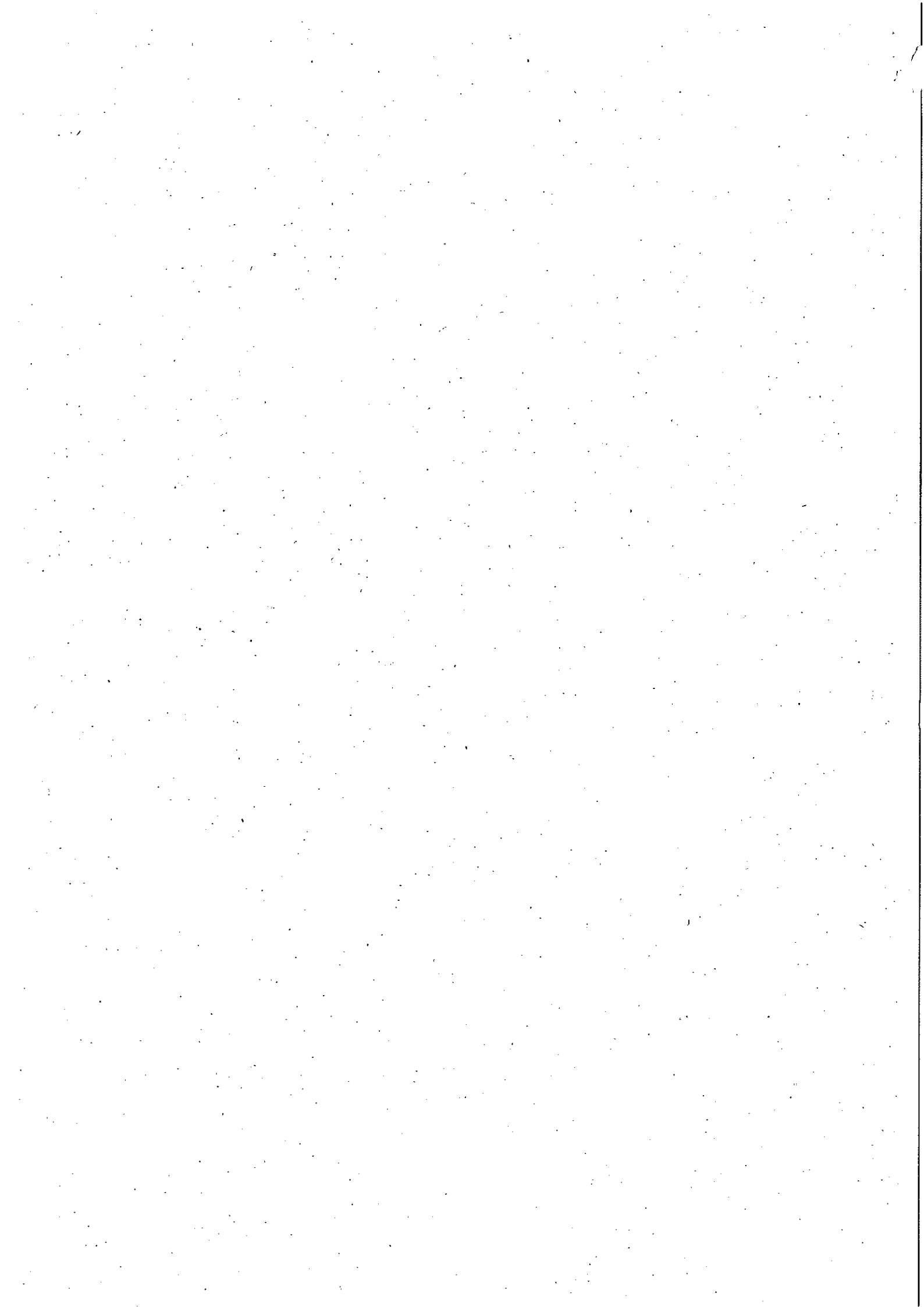
Anlass	Prüfungsfall Martin-Behaim-Str. 3
Inhalt	Beschreibung des Anwesens unter Berücksichtigung des Grundsatzbeschlusses vom 26.01.2011 einschließlich dessen Fortschreibungen vom 24.01.2012, 19.02.2014 und 25.09.2014, Vertragsinhalte und Begründung der Ausübung.
Gesamtkosten / Gesamterlöse	Die Kosten dieser Maßnahme betragen ca. 6.500.000 EUR
Entscheidungs- vorschlag	Das Vorkaufsrecht wird zugunsten der GWG München ausgeübt.
Gesucht werden. kann im RIS auch nach:	Erhaltungssatzung „Sendling-Westpark“
Ortsangabe	Stadtbezirk Sendling-Westpark; Martin-Behaim-Str. 3



I. Vortrag des Referenten

1.	Anlass.....	1
2.	Wohnraumbeschreibung und Mietauswertung.....	2
3.	Zustand und Bauweise.....	3
4.	Ausübung zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften.....	5
5.	Bewertung und wirtschaftliche Betrachtung.....	6
6.	Stellungnahme der GWG.....	6
7.	Fazit.....	7
8.	Fortlaufende Statistik	7
9.	Finanzielle Abwicklung.....	7
10.	Beteiligung anderer Referate.....	8
11.	Beteiligung der Bezirksausschüsse.....	8
12.	Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirates.....	8
13.	Termine, Fristen.....	8
14.	Beschlussvollzugskontrolle.....	8

II. Antrag des Referenten**III. Beschluss**



Telefon: 0 233-22643
Telefax: 0 233-27833
Az.: 912/203/RV/2017

Kommunalreferat
Recht und Verwaltung

Vorkaufsrecht nach dem BauGB
07. Stadtbezirk Sendling – Westpark
Martin-Behaim-Straße

Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 10211

Martin-Behaim-Straße 3

4 Anlagen

1. Lageplan
2. Städtebauliche Beurteilung vom 29.09.2017
3. Bewertungsgutachten vom 26.09.2017
4. Stellungnahme der GWG München vom 04.10.2017

Beschluss der Vollversammlung des Stadtrates vom 18.10.2017

Nichtöffentliche Sitzung

I. Vortrag des Referenten

Diese Sitzungsvorlage ist nichtöffentlich zu behandeln, da ein Vertrag in einer Grundstücksangelegenheit (§ 46 Abs. 2 Nr. 2 der Geschäftsordnung des Stadtrats) behandelt wird.

Aus zeitlichen Gründen konnte der Kommunalausschuss nicht vorberatend mit der Sitzungsvorlage befasst werden. Die Entscheidung in der Vollversammlung ist jedoch notwendig, um die Ausschlussfrist von zwei Monaten gem. § 28 Abs. 2 BauGB für die Ausübung des Vorkaufsrechtes einhalten zu können, die am 06.11.2017 endet. Innerhalb dieser Frist muss auch der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechtes wirksam zugestellt sein.

1. Anlass

Mit Urkunde vom 13.06.2017 wurde das Anwesen Martin-Behaim-Str. 3 (Flst.Nr. 8582/0; Gemarkung Sektion V) verkauft. Der Kaufgegenstand ist im Lageplan (Anlage 1) schraffiert dargestellt. Verkäuferin ist Frau Hannelore Wymer (Schwindegg), vertreten durch den gerichtlich bestellten Betreuer Herrn Axel Bauer (Stephanskirchen); Käufer ist Herr

Rainer Beck (Münsing). Das Anwesen liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Sendling – Westpark“ vom 12.02.2016, in Kraft getreten am 20.02.2016, derzeitiges Laufzeitende 19.02.2021. Der Kaufpreis beträgt gemäß der vorgelegten Kaufvertragsurkunde 6.500.000 EUR.

2. Wohnraumbeschreibung und Mietauswertung

Bezüglich der Grundstücks- und Gebäudebeschreibung sowie der planungsbezogenen Bewertung des Anwesens wird auf die städtebauliche Beurteilung vom 29.09.2017 (Anlage 2) verwiesen. Das Sozialreferat kommt darin zu dem Ergebnis, dass die städtebaulichen Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts erfüllt sind.

Insgesamt sind in dem Gebäude 20 Wohnungen (sowie zwei Gewerbeeinheiten) angeordnet. Gemäß der Aufstellung zu den Mieteinnahmen beträgt die Gesamtwohnfläche rund 1.405 m². Alle 20 Wohneinheiten sind vermietet.

Die neun 1,5- und 2-Zimmerwohnungen mit rund 45 m² Wohnfläche sind einseitig nach Osten orientiert. Die neun 3-Zimmerwohnungen mit rund 82 m² Wohnfläche sind Ost-West bzw. Nord-Süd orientiert. Die Grundrisse der Wohnungen stammen noch aus der Bauzeit, sind gut möblierbar und ausreichend tagesbelichtet. Der Wohnraum der Wohnungen 5. OG Mitte und 5. OG vorne links wurde nach Aussage der Hausverwaltung mit dem nachträglichen Dachgeschossausbau zu je einer Maisonettewohnung erweitert. Hier beträgt die Wohnfläche jetzt 69 m² bzw. 128 m². Pläne dazu sind im Bauakt nicht vorhanden.

Aus bautechnischer Sicht ist der vorhandene Wohnraum aufgrund von Bauweise, Art, Beschaffenheit und Lage geeignet, der in dem Erhaltungssatzungsgebiet angestammten Bevölkerungsstruktur als Wohnmöglichkeit zu dienen.

Die Wohnungen sind baulich abgeschlossen. Eine Abgeschlossenheitsbescheinigung (Voraussetzung für eine eventuelle Umwandlung in Wohneigentum) wäre für die bestehenden 20 Wohneinheiten aus bautechnischer Sicht mit wirtschaftlich geringem Aufwand zu erzielen.

Die Auswertung der Aufstellung zu den Mieteinnahmen zu allen zwanzig vermieteten Wohnungen ergibt eine durchschnittliche **Netto(kalt)miete** von **10,17 EUR je Quadratmeter** Wohnfläche. Im Zuge der freiwilligen Haushaltsbefragung zu den aktuellen Mieten wurden 14 der 20 vermieteten Haushalte erfasst. Die durchschnittliche Netto(kalt)miete beträgt danach 10,86 EUR je Quadratmeter Wohnfläche.

Laut der Vergleichsmieten-Datenbank des Fachbereichs Technik liegen im Betrachtungszeitraum Februar 2016 bis August 2017 für das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling - Westpark“ zu wenige aktuelle Daten zu den Bestandsmieten bei vergleichbarer Wohnungsgröße vor.

Anhand des aktuellen Mietspiegels für München © 2017 (für neue oder geänderte Mietvereinbarungen in den Jahren 2013 bis 2015) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für

vergleichbaren Wohnraum innerhalb einer Spanne von rund 10,50 € bis rund 11,75 €. Untersucht wurden Altbauten sowie neuerer Wohnraum (nicht Neubauten / nicht Erstbezug) mit Wohnungsgrößen von rund 45 m², rund 82m² sowie von rund 125 m².

Für den Stadtbezirk „Sendling - Westpark“ liegt laut letztem IVD-Bericht (Juli 2017) die Netto(kalt)miete bezogen auf guten Wohnwert bei rund 14,20 € je Quadratmeter Wohnfläche.

Der IVD Marktbericht Wohnimmobilien – Mietobjekte (Stand Juli 2017) weist für Wohnraum (3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche) bezogen auf den mittleren Wohnwert in München eine durchschnittliche Netto(kalt)miete = Marktmiete von rund 13,10 € (Baujahr nach 1950) bis rund 15,90 € (Baujahr 2016) je Quadratmeter Wohnfläche aus.

Im Falle einer notwendigen Suche nach neuem Mietwohnraum ist innerhalb der Landeshauptstadt eine höhere Miete zu erwarten. Es besteht eine Verdrängungsgefahr.

Das Sozialreferat hat eine **positive städtebauliche Beurteilung** abgegeben.

3. Zustand und Bauweise

Dachkonstruktion / Dacheindeckung / Spenglerarbeiten

Beim Besichtigungstermin war der Dachraum und die Dachhaut nicht zu begutachten. Laut Plänen aus dem Bauakt handelt es sich um ein zimmermannsmäßig erstelltes Sparrendach mit Walmdachabschluss auf der Südseite. Augenscheinlich erfolgt die Eindeckung mit Dachpfannen. Der Dachstuhl wurde nachträglich ausgebaut und so der Wohnraum zweier Wohnungen im 5. OG erweitert. Pläne dazu sind nicht vorhanden. Zur Belichtung des Wohnraumes wurden Dachflächenfenster eingebaut. Dachrinnen und Fallrohre befinden sich in einem guten Zustand.

Außenwände / Innenwände / Putzflächen

Die betonierten Kellergeschosswände sind 30 bzw. 40 cm stark und weiß gestrichen. Im Erdgeschoss sind die Wände zum Hof 30 cm stark gemauert. Betonstützen (Schotten) in der Fassade und in der ganzen Erdgeschosebene ermöglichen eine variable Nutzung. Straßenseitig wirkt das Erdgeschoss durch die großen Fensterelemente sehr offen und transparent. Nur wenige Flächen sind ausgefacht und mit Naturstein verkleidet. Im Sockelbereich hat der Naturstein Feuchteschäden. In der besichtigten Wohnung waren die Wände verputzt und gestrichen. Schäden waren keine zu erkennen. Der Fassadenanstrich wurde nach Aussage der Hausverwaltung in 2016 erneuert. Ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ist nicht vorhanden. Die verputzten Außenflächen wurden im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen 2016 komplett überarbeitet.

Geschossdecken / Lichte Raumhöhen

Dem Bauakt ist zu entnehmen, dass alle Decken in Stahlbeton ausgeführt wurden und 16 cm stark sind. Darüber ist ein Estrich eingebracht. Die lichten Raumhöhen betragen ab dem Erdgeschoss rund 2,50 m.

Bodenbeläge / Wandoberflächen

In der besichtigten Wohnung ist der Boden im Wohnraum mit Eichenparkett in Würfeloptik belegt. Der Küchen- und Badezimmerboden wurde gefliest. Die Badezimmerwände sind fast raumhoch, die Küchenrückwand ist teilweise gefliest. Boden- und Wandoberflächen befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Nach Aussage der Hausverwaltung sind die Oberflächen in den anderen Wohnungen ähnlich ausgeführt. Die durchgeführte Mieterbefragung bestätigt dies.

Tür- / Fensterelemente

Die Fenster stammen nicht mehr aus der Bauzeit. Nach Aussage der Hausverwaltung wurden die ursprünglichen Fenster nach und nach gegen weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Die begutachteten Fenster sind laut Prägung im Randverbund von 2005 und in einem guten Erhaltungszustand. Im Treppenhaus ist noch ein Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Bauzeittypisch sind die lackierten Türelemente als Holzumfassungszargen mit Plattentüren ausgeführt. Teilweise haben die Innentüren einen Glaseinsatz. Die Wohnungstüren sind einheitlich mit Spion und Klappe für den Posteinwurf ausgestattet, erfüllen aber keine besonderen Anforderungen an Schall- und Einbruchschutz. Die einfachen Türelemente sind voll funktionsfähig.

Treppenhaus und Personenaufzug

Das tagesbelichtete Treppenhaus ist mit seiner Formensprache und Gestaltung typisch für die damalige Bauzeit. Die Tritt- und Setzstufen der Stahlbetonkonstruktion sind mit Kunststein belegt. Das Treppenhaus befindet sich trotz Gebrauchsspuren in einem relativ guten Erhaltungszustand. Der Personenaufzug ist für heutige Maßstäbe eher klein dimensioniert. Notwendige Wartungsarbeiten haben augenscheinlich regelmäßig stattgefunden.

Heizung / Warmwasserversorgung

Alle Wohnräume werden zentral über Fernwärme beheizt. Der Anschlussraum dafür befindet sich im Nachbargebäude in der Lenastraße 1. Auch die Warmwasserversorgung erfolgt einheitlich zentral.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist überwiegend unter Putz verlegt und wurde nach Aussage der Hausverwaltung bei Mieterwechsel jeweils erneuert. So sind die Leitungen in der besichtigten Wohnung mit Kippschaltern abgesichert. Ein FI - Schalter (Fehlerstrom-Schutz-

schalter) ist vorhanden. Alle Wohnungen verfügen über eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage.

Sanitärinstallation / Einrichtungsgegenstände

Die Wohnungen verfügen über ein innen liegendes Bad mit einfachem Waschbecken, Badewanne und WC. In der besichtigten Wohnung sind die Sanitärgegenstände augenscheinlich neueren Datums. Nach Angabe der Hausverwaltung wurden die Bäder nach und nach modernisiert. Die freie Lüftung der Bäder über einen Luftschacht ist nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt befindet sich die Sanitärinstallation in einem durchschnittlichen Zustand.

Balkone

Die straßenseitig auskragenden Balkonplatten und Brüstungen sind in beschichtetem Stahlbeton ausgeführt. An den beiden Stirnenden befindet sich ein lackiertes Stabrahmengitter. In der besichtigten Wohnung ist der Balkonboden gefliest. Die Balkone wurden im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen 2016 oberflächlich überarbeitet, daher waren augenscheinlich keine Schäden zu erkennen.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird gemeinschaftlich mit den Nachbargrundstücken der Lenaustraße genutzt. Der Martin-Behaim-Straße 3 sind fünf Stellplätze und vier Boxen zugeordnet. Im Sockelbereich waren keine Schäden zu erkennen. Im Bereich einer waagerechten Gebäudefuge an den Stahlbetonträgern wird mit einer provisorischen Rinne eindringendes Wasser abgeleitet.

Brandschutz

Im Rahmen einer Brandbeschau in 2013 wurde folgende Maßnahme empfohlen:

- Einbau einer Öffnung zur Rauchableitung im Treppenhaus

Aussenflächen

Der Aussenbereich besteht größtenteils aus der Tiefgaragenabfahrt. Eine kleine, abgesperrte Grünfläche befindet sich auf der vollständig unterkellerten Restfläche.

4. Ausübung zugunsten der städtischen Wohnungsbaugesellschaften

Aufgrund der Fortschreibung des Grundsatzbeschlusses zur Vorkaufsrechtsausübung in Erhaltungssatzungsgebieten zuletzt durch den Beschluss des Kommunalausschusses vom 25.09.2014 (Sitzungsvorlage Nr. 14-20 / V 00858) soll das Vorkaufsrecht hier nicht zugunsten der Stadt selbst, sondern gemäß § 27a Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zugunsten der GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH, Heimeranstraße 31, 80339 München (im Folgenden: GWG) ausgeübt werden. Bis zur Drucklegung sah sich die GWG noch nicht in der Lage, sich vor der Ausübung entsprechend den Vorgaben des

vorgenannten Beschlusses auf die Einhaltung der entsprechenden Reprivatisierungsbindungen zu verpflichten. Die Ausübung des Vorkaufsrechts soll erfolgen, sobald die Verpflichtungserklärung der GWG vorliegt.

5. Bewertung und wirtschaftliche Betrachtung

Das städtische Bewertungsamt hat mit Gutachten vom 26.09.2017 (Anlage 3) einen **Verkehrswert** für das Grundstück von ca. **6.680.000 EUR** ermittelt. Der **Kaufpreis** in Höhe von insgesamt **6.500.000 EUR** liegt somit rund **2,77% unter** dem entsprechend nachfolgender Erwägungen ermittelten Verkehrswert.

Die GWG hat in ihrer Stellungnahme einen Instandhaltungsrückstau – für die sofort bzw. zeitnah durchzuführenden Maßnahmen – in Höhe von ca. 320.000 EUR festgestellt.

- Im Rahmen einer Brandbeschau in 2013 wurde der Einbau einer Öffnung zur Rauchableitung im Treppenhaus empfohlen (Grobkosten ca. 10.000 Euro)
- Erneuerung der Aufzugsanlage (Grobkosten ca. 60.000 Euro)
- Durchführung einer Elektroverstärkung (Grobkosten ca. 100.000 Euro)
- Erneuerung der Trinkwasserleitung (Grobkosten ca. 150.000 Euro)

Um die Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können, ohne dass geplante Instandsetzungsmaßnahmen im eigenen Bestand zurück gestellt oder die Neubauzahlen reduziert werden müssen, bedarf es eines finanziellen Ausgleichs für die GWG München.

Die **Erwerbskosten** insgesamt (einschließlich Nebenkosten wie bspw. Grunderwerbssteuer, Notar, Makler etc.) belaufen sich nach überschlägiger Berechnung auf ca. **7.397.050 EUR**. Gemäß den Ausführungen des Bewertungsgutachtens konnte zu einem möglichen (fiktiven) Reprivatisierungserlös keine Aussage getroffen werden.

6. Stellungnahme der GWG München

Die GWG bewertet eine Ausübung des Vorkaufsrechts zu ihren Gunsten aus wirtschaftlichen Gründen **negativ** (siehe Anlage 4):

„1. Zur Wirtschaftlichkeit:

Wir haben für das Objekt eine Kalkulation erstellt. Bei der Berechnung wurde der höchstmögliche Fremdkapitalanteil angesetzt. Im vorliegenden Fall ergibt das einen Betrag von 2.069.800 Euro. Die restlichen 5.327.250 Euro (einschl. der zusätzlichen Aufwendungen für die Instandhaltung/-setzung) müssen mittels einer Bareinlage in das Stammkapital durch die Landeshauptstadt München finanziert werden.

Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt bei 10,17 Euro/m² Wohnfläche. Aufgrund der Verpflichtungserklärung dürfen wir bei Neuvermietungen nur eine maximale Miete von

9,00 Euro/m² Wohnfläche verlangen. Es wird davon ausgegangen, dass das Konzept der Sozialen Mietobergrenzen in diesem Fall keine Anwendung findet. Andernfalls müsste die Kalkulation weiter nach unten angepasst werden.

[...] Es ergibt sich innerhalb des dargestellten Zeitraums auf das eingesetzte Eigenkapital eine Verzinsung von nur 0,97 % p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital.

Die Prüfung des EU-Beihilferechts muss separat durch das Beteiligungsmanagement, Hauptabteilung III/03 erfolgen.

2. Bewertung:

Inklusive der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen müssen pro m² Wfl./Ntzfl. 4.288,00 Euro investiert werden, was wir als deutlich zu hoch ansehen. Aufgrund der geringen Miete, des hohen Kaufpreises und des Instandhaltungsrückstaus wäre die Investition unwirtschaftlich. Deshalb ist die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Bestandsgebäude durch die Landeshauptstadt München zu Gunsten der GWG München aus wirtschaftlichen Gründen negativ zu bewerten.[...]

7. Fazit

In seinem gesamten Erscheinungsbild entspricht das Anwesen den Vorstellungen des Milieuschutzes in Erhaltungssatzungsgebieten; das Wohl der Allgemeinheit rechtfertigt eine Ausübung des Vorkaufsrechts.

Bezüglich der Abwendungserklärung wurden Verhandlungen unternommen, die bis zum heutigen Tag zu keiner Einigung geführt haben. Ein Vorschlag der Käuferseite u.a. die Fristen der Abwendungserklärung zu verkürzen, wurde vom Sozialreferat abgelehnt.

Die GWG München spricht sich aus o.g. wirtschaftlichen Gründen gegen die Ausübung des Vorkaufsrechts aus.

8. Fortlaufende Statistik für das laufende Jahr 2017

Bislang wurde in 2017 das Vorkaufsrecht in zwei Prüfungsfällen bestandskräftig ausgeübt. Die Erwerbskosten (Kaufpreis zzgl. Erwerbsnebenkosten, ohne Instandsetzungskosten) belaufen sich auf ca. 9.900.000 EUR.

9. Finanzielle Abwicklung

Die Stammkapitalerhöhung bei der GWG wird im Haushalt des Referats für Stadtplanung und Bauordnung bei Finanzposition 6200.930.7631.8 – Stammkapitalerhöhung GWG Ankauf in Erhaltungssatzungsgebieten – abgebildet. Die Antragsziffern zu 2. ff. wurden dem Wunsch des Referats für Stadtplanung und Bauordnung entsprechend in den Referentenantrag übernommen.

10. Beteiligung anderer Referate

Die Beschlussvorlage wurde mit dem Planungsreferat abgestimmt. Der Stadtkämmerei wurde die Beschlussvorlage zugeleitet.

11. Beteiligung der Bezirksausschüsse

In dieser Angelegenheit besteht kein Anhörungsrecht des Bezirksausschusses.

12. Unterrichtung der Korreferentin und des Verwaltungsbeirats

Der Korreferentin des Kommunalreferats, Frau Stadträtin Ulrike Boesser, und dem Verwaltungsbeirat, Herrn Stadtrat Hans Podiuk, wurde ein Abdruck der Sitzungsvorlage zugeleitet.

13. Termine, Fristen

Die Behandlung in der heutigen Sitzung ist erforderlich, um die gesetzlich vorgeschriebene 2-Monats-Frist für die Ausübung des Vorkaufsrechts einhalten zu können (Ende der gesetzlichen Ausübungsfrist am 06.11.2017). Innerhalb dieser Frist muss auch der Bescheid über die Ausübung des Vorkaufsrechts wirksam zugestellt sein. Die Beschlussvorlage konnte nicht rechtzeitig zugeleitet werden, da die erforderlichen (gutachterlichen) Stellungnahmen erst vollständig seit dem 09.10.2017 vorliegen.

14. Beschlussvollzugskontrolle

Diese Sitzungsvorlage soll nicht der Beschlussvollzugskontrolle unterliegen, weil der Beschluss unverzüglich umgesetzt wird und gemäß dem Stadtratsauftrag jährlich eine detaillierte Bekanntgabe der Vorkaufsrechtspraxis im Kommunalausschuss erfolgt.

II. Antrag des Referenten

1. Die Landeshauptstadt München übt das Vorkaufsrecht bezüglich des Anwesens Martin-Behaim-Str. 3 (Flst.Nr. 8582/0, Gemarkung Sektion V) zum Kaufpreis von 6.500.000,-- EUR zugunsten der GWG aus, sobald die Verpflichtungserklärung der GWG vorliegt. Alle Kosten, die nicht der Verkäufer oder der Erstkäufer des Anwesens zu tragen haben, trägt die GWG.
2. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, in Zusammenarbeit mit der Stadtkämmerei die rechtzeitige Finanzierung der Ausübung des Vorkaufsrechts sicherzustellen. Die GWG wird gebeten, die Verpflichtungserklärung unverzüglich abzugeben.
3. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat der GWG werden ermächtigt und gebeten, dem Ankauf und der Stammkapitalerhöhung durch Haushaltsmittel der Stadt zuzustimmen bzw. dies zu genehmigen.

4. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird gebeten, für die Stammkapitalerhöhung die Gesellschafterrechte der Landeshauptstadt München wahrzunehmen.
5. Das Referat für Stadtplanung und Bauordnung wird beauftragt, die Bereitstellung der einmalig erforderlichen Haushaltsmittel in Höhe von insgesamt 6.500.000 EUR für die Stammkapitalerhöhung bei der GWG im Zusammenhang mit dem Erwerb des Anwesens Martin-Behaim-Str. 3 im Jahr 2017 auf dem Büroweg bei der Stadtkämmerei zu beantragen.
6. Die Bereitstellung der Haushaltsmittel erfolgt auf der Finanzposition 6200.930.7631.8 (für GWG) beim Referat für Stadtplanung und Bauordnung.

Die Stadtkämmerei wird beauftragt, die entsprechenden Maßnahmen im Mehrjahresinvestitionsprogramm 2016 – 20 in der Investitionsliste 1, wie vorstehend ausgeführt, gemäß den Beträgen der Beschlussfassung einzurichten.

7. Die Unabweisbarkeit ist aufgrund fehlender Möglichkeiten der mittelfristigen Zwischenfinanzierung durch die GWG gegeben.
8. Die städtischen Vertreterinnen und Vertreter im Aufsichtsrat der GWG werden ermächtigt und gebeten, der Kreditaufnahme zum Zwecke der kurzfristigen Zwischenfinanzierung des Ankaufs zu marktüblichen Konditionen zuzustimmen.
9. Sofern die Käuferseite eine geeignete Abwendungserklärung zur Sicherung der Satzungsziele abgibt (auch nach Ablauf der gesetzlichen Frist), wird auf die Ausübung verzichtet und ein zwischenzeitlich erlassener Bescheid (vor dessen Bestandskraft) widerrufen.
10. Bekanntgabe des Beschlusses im Ratsinformationssystem (Art. 52 Abs. 3 Bayerische Gemeindeordnung):

Der Beschluss wurde antragsgemäß gefasst. Nach Vollzug des Beschlusses wird im Rahmen einer öffentlichen Stadtratsbekanntgabe mitgeteilt, welches Anwesen die Landeshauptstadt München im gegebenen Fall erworben hat. Im Übrigen unterliegt der Beschluss auf Dauer der Geheimhaltung, weil persönliche Belange bzw. Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse eines Dritten betroffen sind.

11. Diese Sitzungsvorlage unterliegt nicht der Beschlussvollzugskontrolle.

III. Beschluss

nach Antrag

Der Stadtrat der Landeshauptstadt München

Der/Die Vorsitzende

Der Referent

Ober-/Bürgermeister/-in

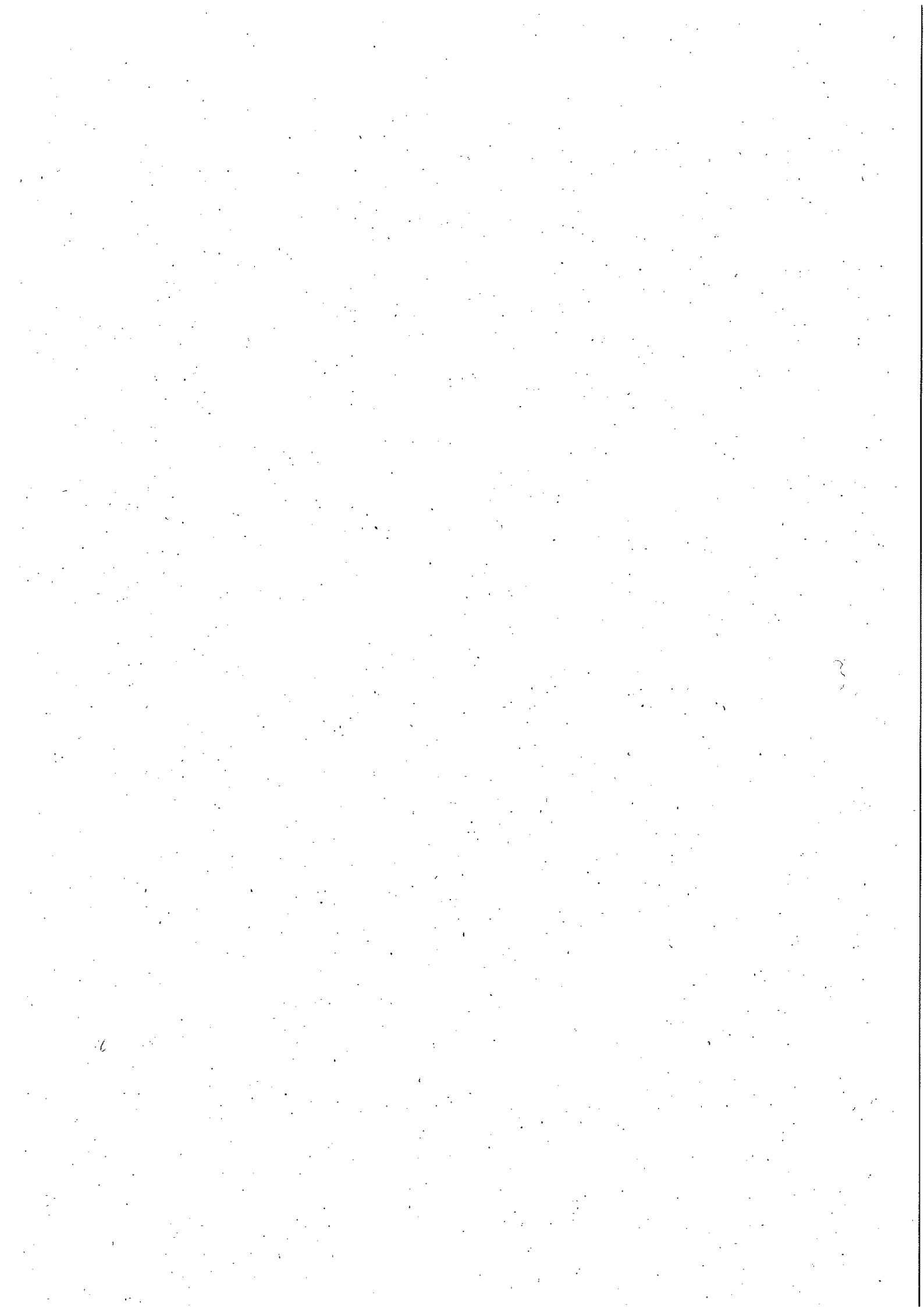
Axel Markwardt
Berufsmäßiger Stadtrat

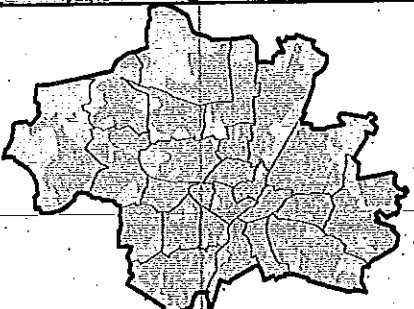
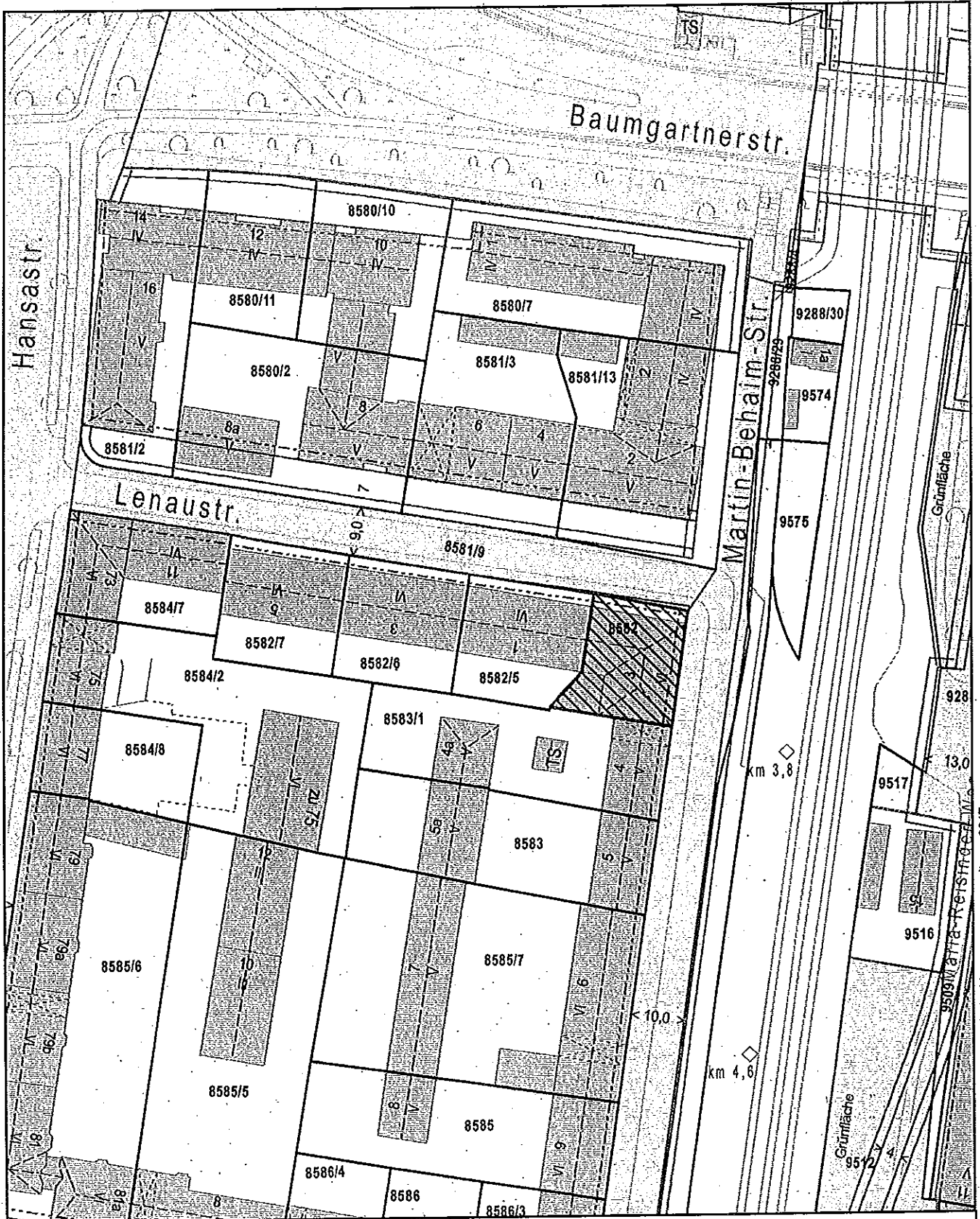
- IV. Abdruck von I. mit III.
über das Direktorium HA II/IV - Stadtratsprotokolle
an das Revisionsamt
an das Direktorium - Dokumentationsstelle
an die Stadtkämmerei
z.K.
- V. Wv. Kommunalreferat - Recht und Verwaltung - Vorkaufsrechtsstelle

Kommunalreferat

- I. Die Übereinstimmung vorstehenden Abdrucks mit der beglaubigten Zweitschrift wird bestätigt.
- II. An
das Sozialreferat S-III-W/T
das Sozialreferat S-III-W/BS
den Bezirksausschuss 7 – D-HA II/IV2 G-Sendling - Westpark
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/01
das Referat für Stadtplanung und Bauordnung HA III/03
das Kommunalreferat – KR-IM-GW
die GWG München
z.K.

Am _____





Martin-Behaim-Str. 3

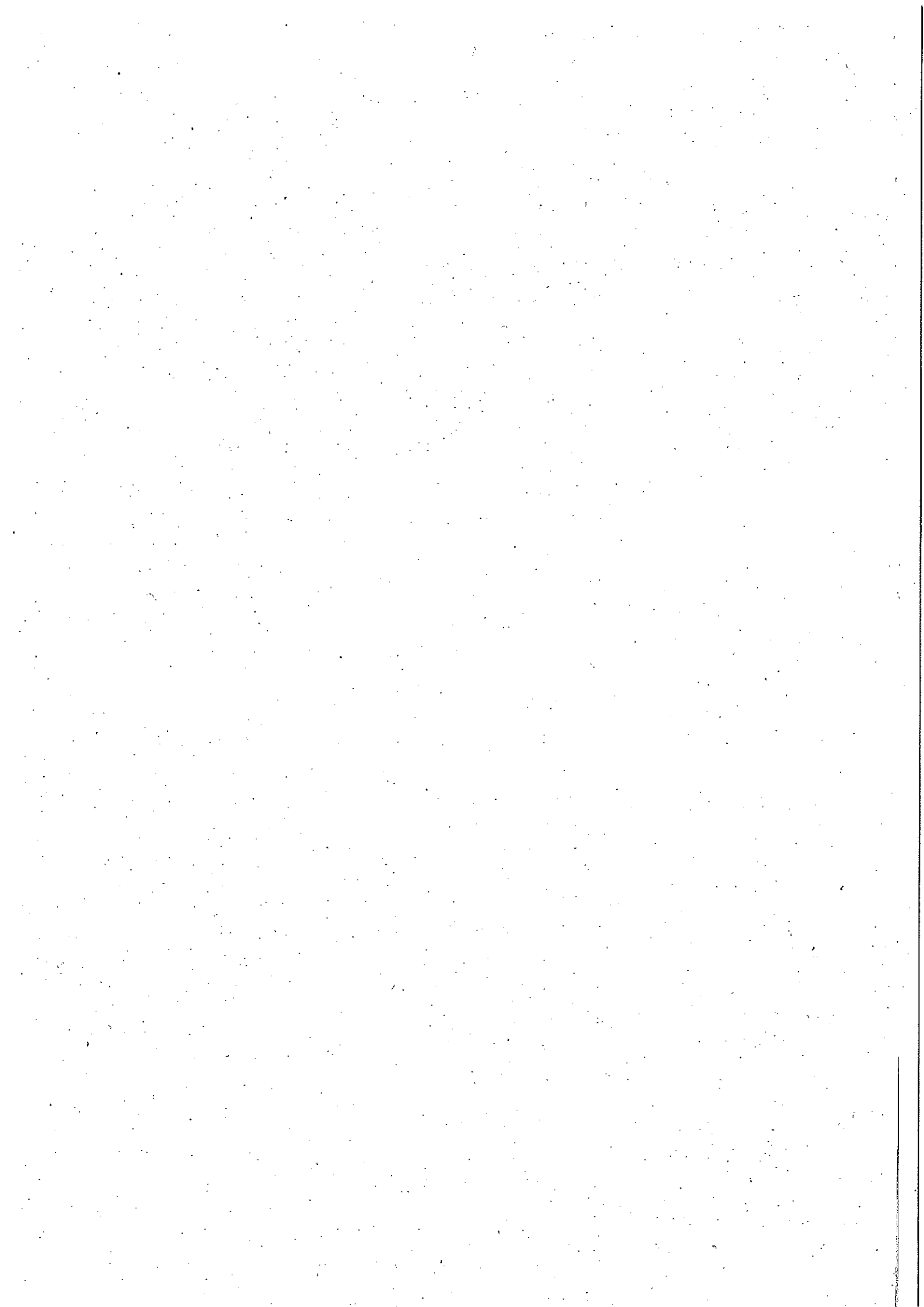
Erstellt für Maßstab 1:1.000
Zur Maßentnahme nur bedingt geeignet



Landeshauptstadt
München
Kommunalreferat

Ersteller:
Erstellungsdatum 21.06.2017





Datum: 29.09.2017
Telefon: 233-
Telefax: 233-
@muenchen.de

Sozialreferat
Amt für Wohnen und Migration,
Wohnraumerhalt
Fachbereich Technik
S-III-W/T

Martin-Behaim-Straße 3
Aktenzeichen: B 07 / VR 23 / 9.17 / FR

Seite 2

Vorkaufsrecht der Stadt München
nach § 24 Absatz 1 Satz 1 Nummer 4 BauGB

Städtebauliche Beurteilung - Inhaltsverzeichnis

Objekt:	Martin-Behaim-Straße 3	3
Aktenzeichen:	B 07 / VR 23 / 9.17 / FR	3
Zuleitung:	Auftragsschreiben des Kommunalreferates mit Datum 06.09.2017	3
Abgabetermin:	04.10.2017	4
Stadtbezirk	07 Sendling-Westpark	5
Satzungsgebiet	„Sendling-Westpark“ vom → 12.02.2016 in Kraft getreten am → 20.02.2016 Laufzeit zunächst bis → 19.02.2021	7
Flurstücksnummer:	8582 / 0, Gemarkung: Sektion V	11
Wohneinheiten:	20 Einheiten	12
Gewerbeeinheiten:	Zwei Einheiten	13
Anhang:	Lageplan M: 1/5000, 1/3000 und 1/1000 [Geo Info München - Digitaler Atlas]	14

A. Ergebnis

Aus Sicht von S-III-W/T liegt eine positive städtebauliche Beurteilung vor.

Das Anwesen - Martin-Behaim-Strabe 3 - mit insgesamt 20 Wohneinheiten ist aufgrund der Lage, städtebaulichen Struktur, Bauart, Wohnungsgrößen, Grundrissaufteilung sowie seinem Gesamtzustand für die Bevölkerung des Satzungsgebietes als Wohnmöglichkeit geeignet.

Die Ziele der Erhaltungssatzung gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen, sind gewahrt.

B. Objektbeschreibung

1. Ortsbegehung, Anmerkungen

Am 14.09.2017 fand in dem Anwesen eine Ortsbegehung statt. An der Ortsbegehung teilgenommen haben von der Verkäufersseite [REDACTED] (H/V) Zimmermann GmbH) und die Hausmeisterin [REDACTED] von der GWG [REDACTED] und [REDACTED] von der LH München [REDACTED] und [REDACTED] (Kommunalreferat), [REDACTED] (KR-BEWA-GR-12), sowie [REDACTED] und [REDACTED] (S-III-W/T). Zur Beurteilung des Gebäudes waren relevante Gebäudeteile wie das Treppenhaus, das Kellergeschoss, die Tiefgarage und die Wohnung im 1. Obergeschoss links / mitte zugänglich.

Anmerkungen

Die nachfolgende Baubeschreibung dient der allgemeineren Darstellung und ist nicht als vollständige Aufzählung aller Einzelheiten oder als komplette Bestandsaufnahme zu werten. Folgende Untersuchungen wurden bei der Ortsbegehung nicht durchgeführt: Prüfung auf eventuell aufgetretene Bauschäden durch die Einwirkung von tierschen und pflanzlichen Schädlingen, Prüfung auf gesundheitsschädigende Baumaterialien und Untersuchungen bezüglich der Tragfähigkeit einzelner Bauteile. Die Einhaltung der in der jeweiligen Bauzeit gültigen Ausführungsrichtlinien und Normen nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik wird vorausgesetzt. Nachfolgende Angaben beziehen sich auf die augenscheinlichen Gegebenheiten vor Ort und die Aussagen beim Besichtigungstermin des Anwesens. Als Arbeitsunterlage wurde auf den Bauakt der Lokalbaukommission sowie auf die Aussagen des Verkäufers und der Mieter zurückgegriffen. Die städtebauliche Beurteilung berücksichtigt keine etwaigen juristischen Verkaufsvereinbarungen zwischen den Vertragsparteien. Ebenfalls sind eventuelle Altlasten auf dem Flurstück nicht Gegenstand der städtebaulichen Beurteilung.

2. Lage und Stadtbild

Das Anwesen - Martin-Behaim-Strabe 3 - befindet sich im 7. Münchner Stadtbezirk „Sendling - Westpark“ innerhalb des Geltungsbereiches des Erhaltungssatzungsgebietes „Sendling - Westpark“.

Das nähere Umfeld ist geprägt von einer verdichteten und geschlossenen Bauweise, die Höhenentwicklung der Nachbarteilung beträgt sechs bzw. fünf Vollgeschosse. Die Nutzung der Häuser dient überwiegend der Wohnzwecke. Östlich an die Martin-Behaim-Strabe grenzt der in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahndamm.

Der 7. Stadtbezirk, im Südwesten von München, erstreckt sich in seiner Nord-Süd-Ausdehnung vom Westend (8. Stadtbezirk) bis nach Obersendling (19. Stadtbezirk). Die Ostgrenze bildet die S-Bahn-Linie nach Wolfratshausen, während der Bezirk im Westen durch die Fürstenrieder- / Westendstraße begrenzt wird. Der Stadtbezirk wird von verschiedenen Hauptverkehrsstraßen durchzogen. [...]

Die Hauptbelastung des Verkehrs (ein quer durch das Viertel verlaufendes Teilstück des Mittleren Rings sowie die einmündenden Autobahnen der A96 München - Lindau bzw. A95 München - Garmisch) wird jedoch unterirdisch in Münchens jüngstem Straßentunnel abgeteilt. [...]

Geschosswohnungsbau im Umfeld der Hauptverkehrsstraßen, überwiegend erst nach 1948 entstanden, sowie Ein- und Zweifamilienhausbebauung, zum größten Teil aus der Zwischenkriegszeit, sind für die Baustruktur des Viertels charakteristisch. [...]

Durch die langjährigen Zuzugsüberschüsse (zwischen 1950 und 1995 hat sich die Bevölkerung nahezu verdoppelt) bestimmen heute mittlere und ältere Jahrgänge die Altersverteilung der Bezirksbevölkerung. Die Altersgruppe Kinder und Jugendliche, sowie die Haushaltsgrößen in Sendling-Westpark setzen sich prozentual ähnlich zusammen wie in der Gesamtstadt. Der Ausländeranteil liegt knapp über dem gesamtstädtischen Niveau.“ Quelle: „Statistisches Taschenbuch 2017“

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist mit den Haltestellen der Buslinien 62 und 134 an der Baumgartnerstraße in 220 m und der Buslinie 130 an der Fuggerstraße in 350 m gegeben. In 800 m Entfernung befindet sich die U-Bahnhaltestelle der U6 am Harras. Hier befinden sich auch ausreichende Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen wie auch periodischen Warenbedarfs.

Es handelt sich um eine Wohnlage mit guter Infrastruktur, die im aktuellen Mietspiegel für München 2017 mit „durchschnittlicher Wohnlagequalität“ bewertet wird.

3. Grundstück und Gebäude

3.1 Eckdaten

Flurstücksnummer	8582 / 0, Gemarkung: Sektion V
Grundstück	436 m ²
Überbaute Fläche	331 m ² Gebäude
Grundstücksbebauung	Stadthaus
Eintrag in die Denkmalliste	Kein Baudenkmal
Höhenentwicklung	E + V + DG
Bauzeit	1961
Dachraum	Ausgebaut, laut Angabe der Hausverwaltung zwei Maisonettwohnungen im 5. OG + DG, dazu sind keine Pläne im Bauakt vorhanden.
Personenaufzug	Vorhanden
Balkone/Terrassen	25 Balkone vorhanden
Unterkellerung	Das Wohngebäude ist vollständig unterkellert. Die verbleibende Freifläche ist fast vollständig von der Tiefgarage genutzt.
Anzahl / Wohneinheiten	20 Einheiten
Leerstand	Nicht vorhanden
Tiefgarage:	In der von mehreren Häusern gemeinsam genutzten Tiefgarage befinden sich neun PKW-Stellplätze für das betreffende Anwesen.
Anzahl / Gewerbeeinheiten	Zwei Ladenflächen im EG, als Büroraum genutzt.
Außenbereich	Die kleine Restfläche über der Tiefgarage ist begrünt.

3.2 Grundstücks- und Gebäudebeschreibung

Das rechteckige Eckgrundstück mit ebenen Geländevertiefung misst rund 436 m². Das Flurstück wird zum Nachbargrundstück hin in südwestlicher Richtung um eine dreieckigen Fläche erweitert. Hier befindet sich die Rampe zur von mehreren Gebäuden gemeinschaftlich genutzten Tiefgarage. Diese ist über eine seitliche Durchfahrt im Nachbargebäude der Martin-Bohaim-Straße 4 zu erreichen.

Das L-förmige Gebäude beansprucht rund 331 m² der Grundstücksfläche und steht am Gehweg der Martin-Bohaim-Straße und Lenaustraße an. Das Gebäude mit der Höhenentwicklung E + V + DG schließt beidseitig kommun zur Nachbarbarbebauung ab. In südlicher Richtung mit Höhenversatz.

Vom Gehweg der Lenaustraße aus erfolgt nahezu mittig die Erschließung des tageseitigen Treppenhauses mit Personenaufzug. Die Ladenbüros im Erdgeschoss sind von den beiden Gehwegen separat zu erreichen.

Das Gebäude wurde 1962 in Massivbauweise errichtet. Sowohl Bodenplatte, Keller-äußenwände als auch die Geschosdecken wurden in Stahlbeton ausgeführt. Betonstützen (Schotten) im Erdgeschoss ermöglichen eine flexible Einteilung der Grundrisse für die Gewerbenutzung. Große Fensterelemente und nur teilweise ausgefachte Außenwandflächen geben dem Erdgeschoss straßenseitig ein transparentes Erscheinungsbild. Ab dem Obergeschoss sind die Wände durchgängig gemauert. Das laut Bauakt zimmermannsmäßige Satteldach mit Walmdachabschluss in südlicher Richtung wurde nachträglich ausgebaut. Pläne dazu sind nicht vorhanden.

Das Erdgeschoss wird mit Ausnahme des Treppenhauses nur gewerblich genutzt. Ab dem 1. Obergeschoss sind 20 Wohnungen angeordnet. Alle verfügen über einen Balkon. In den Wohnungen rechts im 1. OG - 5. OG ist jeweils ein Balkon im Norden und Süden angeordnet.

Der Außenbereich besteht größtenteils aus der Tiefgaragenabfahrt und einer kleinen abgesperrten Grünfläche.

Über eine Türe im Keller ist das Anwesen mit der Lenaustraße 1 verbunden. Durch diese erreicht man einen Flur mit dem Zugang zur gemeinsam genutzten Tiefgarage. In dem Nachbargebäude befindet sich auch der Fernwärmeanschluss für die Anwesen Martin-Bohaim-Straße 3 und Lenaustraße 1 und 3.

4. Wohnraum

4.1

Wohnflächen

[Flächangaben laut Aufstellung zu den Mietverträgen. Diese wurden mit den Plänen von 1962 aus dem Bauakt auf Plausibilität geprüft.]

Wohnung	Grundriss / Aufteilung	Wohnfläche
1. Obergeschoss		
Links	1,5 - Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon	47,00 m ²
Links / Mitte	2 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	48,81 m ²
Mitte	3 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	80,35 m ²
Rechts	3 - Zimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum, Bad/WC, 2 Balkone	84,08 m ²
2. Obergeschoss		
Links	1,5 - Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon	47,00 m ²
Links / Mitte	2 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	48,81 m ²
Mitte	3 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	80,35 m ²
Rechts	3 - Zimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum, Bad/WC, 2 Balkone	84,08 m ²
3. Obergeschoss		
Links	1,5 - Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon	47,01 m ²
Links / Mitte	2 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	48,31 m ²
Mitte	3 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	80,85 m ²
Rechts	3 - Zimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum, Bad/WC, 2 Balkone	84,08 m ²
4. Obergeschoss		
Links	1,5 - Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon	48,78 m ²
Links / Mitte	2 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	48,31 m ²
Mitte	3 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	80,85 m ²
Rechts	3 - Zimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum, Bad/WC, 2 Balkone	84,08 m ²
5. Obergeschoss		
Links	1,5 - Zimmer, Flur, Küche, Bad/WC, Balkon	69,63 m ²
Links / Mitte	2 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	128,00 m ²
Mitte	3 - Zimmer, Flur, Bad/WC, Küche, Balkon	80,85 m ²
Rechts	3 - Zimmer, Flur, Garderobe, Abstellraum, Bad/WC, 2 Balkone	84,08 m ²
Summe Wohnfläche gerundet		1.405,00 m²

Gewerbeflächen

Gewerbe	Grundriss / Aufteilung	Wohnfläche
Eigeschoss		
Links	Büro	83,39 m ²
Rechts	Ladenbüro	237,80 m ²
Summe Nutzfläche gerundet		321,00 m²

4.2

Wohnraumbeschreibung

Insgesamt sind in dem Gebäude 20 Wohnungen (sowie zwei Gewerbeeinheiten) angeordnet. Gemäß der Aufstellung zu den Mietverträgen beträgt die Gesamtwohnfläche rund 1405 m². Alle 20 Wohneinheiten sind vermietet.

Die neun 1,5- und 2-Zimmerwohnungen mit rund 45 m² Wohnfläche sind einseitig nach Osten orientiert. Die neun 3-Zimmerwohnungen mit rund 82 m² Wohnfläche sind Ost-West bzw. Nord-Süd orientiert. Der Grundriss der Wohnungen stammt noch aus der Bauzeit, ist gut möblierbar und ausreichend tagesebelichtet.

Der Wohnraum der Wohnungen 5, OG mitte und 5, OG vorne / links wurde nach Aussage der Hausverwaltung mit dem nächstgrößtem Dachgeschossausbau zu je einer Maisonettewohnung erweitert. Hier beträgt die Wohnfläche jetzt 69 bzw. 128 m². Pläne dazu sind im Bauakt nicht vorhanden.

Aus bautechnischer Sicht ist der vorhandene Wohnraum aufgrund von Bauweise, Art, Beschaffenheit und Lage geeignet, der in dem Erhaltungs- und Sanierungsgebiet angestammten Bevölkerungsstruktur als Wohnmöglichkeit zu dienen.

Die Wohnungen sind baulich abgeschlossen. Eine Abschlussscheinigung (Voraussetzung für eine eventuelle Umwandlung in Wohneigentum) wäre für die bestehenden 20 Wohneinheiten aus bautechnischer Sicht mit wirtschaftlich geringem Aufwand zu erzielen.

Laut Informationen von der LBK, Stand 27.09.2017, ist aktuell kein Antrag auf Abschlussscheinigkeit sowie kein Antrag auf Umwandlung in Wohneigentum eingereicht worden.

5. Bauweise, Konstruktion und Ausbau

Dachkonstruktion / Dacheindeckung / Spenglerarbeiten

Beim Besichtigungstermin war der Dachraum und die Dachhaut nicht zu begutachten. Laut Plänen aus dem Bauakt handelt es sich um ein zimmermannsmäßig erstelltes Sparndach mit Walmdächabschluss auf der Südseite. Augenscheinlich erfolgt die Eindeckung mit Dachpflannen. Der Dachstuhl wurde nachträglich ausgebaut und so der Wohnraum zweier Wohnungen im 5. OG erweitert. Pläne dazu sind nicht vorhanden. Zur Belichtung des Wohnraumes wurden Dachflächenfenster eingebaut. Dachrinnen und Fallrohre befinden sich in einem guten Zustand.

Außenwände / Innenwände / Putzflächen

Die betonierten Kellergeschosswände sind 30 bzw. 40 cm stark und weiß gestrichen. Im Erdgeschoss sind die Wände zum Hof 30 cm stark gemauert. Betonstützen (Schotten) in der Fassade und in der ganzen Erdgeschossenebene ermöglichen eine variable Nutzung. Straßenseitig wirkt das Erdgeschoss durch die großen Fensterelemente sehr offen und transparent. Nur wenige Flächen sind aufgefacht und mit Naturstein verkleidet. Im Sockelbereich hat der Naturstein Feuchteschäden. Ab dem 1. Obergeschoss sind die gemauerten Außenwände durchgängig 30 cm stark. Die Wohnabschlußwände sind 24 cm stark, die übrigen Trennwände 7 cm stark ausgeführt. In der besichtigten Wohnung waren die Wände verputzt und gestrichen. Schäden waren keine zu erkennen. Der Fassadenanstrich wurde nach Aussage der Hausverwaltung in 2016 erneuert. Ein Wärmedämmverbundsystem (WDVS) ist nicht vorhanden. Die verputzten Außenflächen wurden im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen 2016 komplett überarbeitet.

Geschosdecken / Lichte Raumhöhen

Dem Bauakt ist zu entnehmen, dass alle Decken in Stahlbeton ausgeführt wurden und 16 cm stark sind. Darüber ist ein Estrich eingebracht. Die lichten Raumhöhen betragen ab dem Erdgeschoss rund 2,50 m.

Bodenbeläge / Wandoberflächen

In der besichtigten Wohnung ist der Boden im Wohnraum mit Eichenparkett in Würfeloptik belegt. Der Küchen- und Badezimmerboden wurde gefliest. Badezimmerwände sind fast raumhoch, die Küchenrückwand ist teilweise gefliest. Boden- und Wandoberflächen befinden sich in einem guten Erhaltungszustand. Nach Aussage der Hausverwaltung sind die Oberflächen in den anderen Wohnung ähnlich ausgeführt. Die durchgeführte Mieterbefragung bestätigt dies.

Tür- / Fensterelemente

Die Fenster stammen nicht mehr aus der Bauzeit. Nach Aussage wurde diese nach und nach gegen weiße Kunststoffrahmenfenster mit Isolierverglasung ausgetauscht. Die begutachteten Fenster sind laut Prägung im Randverbund von 2005 und in einem guten Erhaltungszustand. Im Treppenhaus ist noch ein Holzfenster mit Einfachverglasung vorhanden. Bauzeitlich sind die lackierten Türelemente als Holzumfassungszargen mit Plattentüren ausgeführt. Teilweise haben die Innentüren einen Glaseinsatz. Die Wohnungstüren sind einheitlich mit Spion und Kloppe für den Posteinwurf ausgestattet, erfüllen aber keine besonderen Anforderungen an Schall- und Einbruchschutz. Die einfachen Türelemente sind voll funktionsfähig.

Treppenhaus und Personenaufzug

Das tagsbeliechtete Treppenhaus ist mit seiner Formensprache und Gestaltung typisch für die damalige Bauzeit. Ins Kellergeschoss ist der Treppenlauf gerade und einläufig, ab dem Erdgeschoss U-förmig und zweiläufig ausgebildet. Die Tritt- und Setzstufen der Stahlbetonkonstruktion sind mit Kunststein belegt. Der Metallhandlauf mit schwarzen Kunststoffüberzug und die Gitterfüllstäbe sind weiß lackiert. Das Treppenhaus befindet sich trotz Gebrauchsspuren in einem relativ guten Erhaltungszustand. Der Personenaufzug ist für heutige Maßstäbe eher klein dimensioniert. Notwendige Wartungsarbeiten haben augenscheinlich regelmäßig stattgefunden.

Heizung / Warmwasserversorgung

Alle Wohnräume werden zentral über Fernwärme beheizt. Der Anschlussraum dafür befindet sich im Nachbargebäude in der Lenaustraße 1. Auch die Warmwasserversorgung erfolgt einheitlich zentral.

Elektroinstallation

Die Elektroinstallation ist überwiegend unter Putz verlegt und wurde nach Aussage bei Mieterwechsel jeweils erneuert. So sind die Leitungen in der besichtigten Wohnungen mit Kippschaltem abgesichert. Ein FI-Schalter (Fehlerstrom-Schutzschalter) ist vorhanden. Alle Wohnungen verfügen über eine Klingelanlage mit Gegensprechanlage.

Sanitärinstallation / Einrichtunggegenstände

Die Wohnungen verfügen über ein innenliegendes Bad mit einfachem Waschbecken, Badewanne und WC. In der besichtigten Wohnung sind die Sanitärgegenstände augenscheinlich neueren Datums. Nach Angabe wurden die Bäder nach und nach modernisiert. Die freie Lüftung der Bäder über einen Luftschnack ist nicht mehr zeitgemäß. Insgesamt befindet sich die Sanitärinstallation in einem durchschnittlichen Zustand.

Balkone

Die straßenseitig ausragenden Balkonplatten und Brüstungen sind in beschichtetem Stahlbeton ausgeführt. An den beiden Stirnenden befinden sich ein lackiertes Stahlrahmengitter. In der besichtigten Wohnung ist der Balkonboden gefliest. Nach Angabe wurden die Balkone im Rahmen von Instandhaltungsmaßnahmen 2016 oberflächlich überarbeitet, daher waren augenscheinlich keine Schäden zu erkennen.

Tiefgarage

Die Tiefgarage wird gemeinschaftlich mit den Nachbargrundstücken der Lenaustraße genutzt. Der Martin-Bohaim-Straße 3 sind fünf Stellplätze und vier Boxen zugeordnet. Im Sockelbereich waren keine Schäden zu erkennen. Im Bereich einer waagerechten Gebäudeteile an den Stahlbetonträgern wird mit einer provisorischen Rinne einleitendes Wasser abgeleitet.

Brandschutz

Im Rahmen einer Brandbeschau in 2013 wurde folgende Maßnahme empfohlen:
→ Einbau einer Öffnung zur Rauchableitung im Treppenhaus

Außenflächen

Der Außenbereich besteht größtenteils aus der Tiefgaragenabfahrt. Ein kleine, abgesperrte Grünfläche befindet sich auf der vollständig unterteilten Restfläche.

6. Aufwertungspotenzial

6.1. Instandsetzungs- / Instandhaltungsbedarf

[Eine Unterscheidung in Instandsetzungsmaßnahmen und Instandhaltungsmaßnahmen wird nicht eigens getroffen.]

Folgende Maßnahmen sind mittel- bis langfristig angezeit:

- Rauchabzug im Treppenhaus herstellen
- Gebäudefuge in der Treppengängedecken überprüfen und schließen
- Überprüfen der Elektroinstallation

6.2. Wünschenswerte Modernisierungsmaßnahmen

Es besteht ein Modernisierungsbedarf bei:

- Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage für die innenliegenden Bäder
- Überprüfung des Anwesens auf Einhaltung der Energieeinsparverordnung
- Dämmen der untersten Gebäudedecke
- Zentrale BHKW-Anlage
- Erneuern der Wohnungseingangstüren
- Austausch des Holzfensters im Treppenhaus

6.3. Zusammenfassung

Das 1961 errichtete Gebäude befindet sich in einem guten und gepflegten Erhaltungszustand. Nach Aussage wurden Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen an der Fassade und im Dachgeschoss durchgeführt.

Wünschenswerter Modernisierungsbedarf besteht bei den Wohneinheiten hinsichtlich dem Einbau von Lüftungsanlagen in den Bädern. Ein Wärmeschutz der Fassaden- aussenflächen entsprechend der Energieeinsparverordnung EnEV werden das Anwesen nachhaltig auf.

7. Mietpreisgefüge / Netto(kalt)miete

7.1. Bestandsmieten Martin – Behaim - Straße

Die Auswertung der Aufstellung zu den Mietmaßnahmen von 20 Wohnungen ergibt eine durchschnittliche Netto(kalt)miete von 10,17 € je Quadratmeter Wohnfläche. Im Zuge der freiwilligen Haushaltsbefragung zu den aktuellen Mieten wurden 14 der 20 bewohnten Haushalte erfasst. Die durchschnittliche Netto(kalt)miete beträgt demnach 10,86 € je Quadratmeter Wohnfläche.

7.2. Bestandsmieten im Erhaltungssatzungsgebiet

Laut der Vergleichsmieten-Datenbank des Fachbereichs Technik liegen im Betrachtungszeitraum Februar 2016 bis August 2017 für das Erhaltungssatzungsgebiet „Sendling - Westpark“ zu wenige, aktuelle Daten zu den Bestandsmieten bei vergleichbarer Wohnungsgröße vor.

7.3. Bestandsmieten innerhalb der Stadt München

Anhand dem aktuellen Mietspiegel für München ^o 2017 (für neue oder geänderte Mietvereinbarungen in den Jahren 2013 bis 2015) liegt die ortsübliche Vergleichsmiete für vergleichbaren Wohnraum innerhalb einer Spanne von rund 10,50 € bis rund 11,75 €. Untersucht wurden Altbauten sowie neuerer Wohnraum (nicht Neubauten / nicht Erstbezug) mit den Wohnungsgrößen von rund 45 m², rund 82 sowie von rund 125 m².

Für den Stadtbezirk „Sendling - Westpark“ ist laut letztem IVD-Bericht (Juli 2017) die Netto(kalt)miete bezogen auf guten Wohnwert bei rund 14,20 €/je Quadratmeter Wohnfläche.

7.4. Neue Vertragsabschlüsse im Erhaltungssatzungsgebiet

Der IVD Marktbericht Wohnimmobilien – Mietobjekte (Stand Juli 2017) weist für Wohnraum (3 Zimmer, 70 m² Wohnfläche) bezogen auf den mittleren Wohnwert in München eine durchschnittliche Netto(kalt)miete = Marktmiete von rund 13,10 € (Baujahr nach 1950) bis rund 15,90 € (Baujahr 2016) je Quadratmeter Wohnfläche aus.

Im Falle einer notwendigen Suche nach neuem Mietwohnraum ist innerhalb der Landeshauptstadt München von einem höheren Mietzins auszugehen. Es besteht eine Verdrängungsgefahr.

8. Erhaltungssatzungsrechtliche Würdigung

Das Anwesen Martin-Beheim-Straße 3 liegt im Geltungsbereich des Erhaltungssatzungsgebietes „Sendling - Westpark“, ortsüblich bekannt gemacht am 12.02.2016 und in Kraft getreten am 20.02.2016.

Dieses Anwesen ist aufgrund der Lage, städtebaulichen Struktur, Bauart, Wohnungsgrößen und Grundrisserhaltung geeignet der Verdrängung gefährdeter Bevölkerungskreise zu begegnen.

Neben den durchschnittlichen Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedarf (siehe Punkt 6.1) ist wünschenswerter Modernisierungsbedarf und somit allgemeines Aufwertspotenzial vorhanden (siehe Punkt 6.2).

Nach unserer Information wurden bis jetzt weder die Erteilung einer Abgeschlossenheitsbescheinigung noch die Durchführung von genehmigungsbedürftigen Baumaßnahmen beantragt. Es ist außerdem zu befürchten, dass der zukünftige Eigentümer, schon aus wirtschaftlichen Gründen versuchen wird, für die Wohnungen eine Abgeschlossenheitsbescheinigung zu erlangen.

Die dadurch mögliche Umwandlung in Wohnungseigentum würde eine zusätzliche Gefahr für eine Verdrängung der BewohnerInnen im Satzungsgebiet auslösen. Dabei ist es auch unerheblich, ob gleichzeitig Modernisierungsmaßnahmen geplant sind.

Die hierdurch mögliche Gefährdung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung würde dann entsprechend negative städtebauliche Auswirkungen nach sich ziehen. Diese können zum Beispiel darin bestehen, dass die auf die ansässige Bevölkerung zugeschnittenen Infrastruktur-Einrichtungen nicht mehr ausreichend genutzt werden bzw. die Gemeinde an anderer Stelle derartige Einrichtungen erneut herstellen muss. Es ist auch ohne Bedeutung, ob im gegenständlichen Anwesen Wohnungen leer stehen, da beim Vollzug der Erhaltungssatzungen (Genehmigungsverfahren bzw. Vorkaufsausübung) eine sogenannte **abstrakte Betrachtungsweise** anzuwenden ist.

Da für einen nach bestimmten Merkmalen umschriebenen Personenkreis (insb. sozial Schwache) und nicht für einen konkreten Einzelfall preisgünstiger Wohnraum erhalten werden soll, kommt es nicht darauf an, ob verdrängungsgefährdete, einkommensschwache MieterInnen das fragliche Anwesen tatsächlich bewohnen; es sind vielmehr stets die Gesamtverhältnisse im Satzungsgebiet maßgebend. Somit ist es ausreichend, wenn eine Maßnahme ihrer Art nach generell geeignet ist, die vorhandene Wohnbevölkerung zu verdrängen und nachteilige Folgen für die städtebauliche Situation mit sich brächte.

Abschließend ist festzustellen, dass eine drohende Umwandlung in Wohnungseigentum der 20 Wohneinheiten zu einer Verdrängung der MieterInnen des Anwesens führen könnte.

C. Freiwillige Haushaltsbefragung

Im Zuge der städtebaulichen Beurteilung wurde eine freiwillige Haushaltsbefragung in Auftrag gegeben. Im Anwesen sind insgesamt 20 vermietete Wohneinheiten. Von den 20 vermieteten Haushalte haben 14 Haushalte an der freiwilligen Haushaltsbefragung teilgenommen.

Diese 14 Wohneinheiten werden insgesamt von 24 Personen bewohnt. Laut Angaben handelt es sich um:	
1-Personen-Haushalt	→ 8 Fälle
2-Personen-Haushalt	→ 3 Fälle
3-Personen-Haushalt	→ 2 Fälle
4-Personen-Haushalt	→ 1 Fall
Das Durchschnittsalter der 24 Personen liegt im statistischen Mittel bei rund 36 Jahren. Im Einzelnen aufgeschlüsselt →	
0 bis 10 Jahre	→ 4 Personen
10 bis 20 Jahre	→ 1 Person
20 bis 30 Jahre	→ 3 Personen
30 bis 39 Jahre	→ 10 Personen
40 bis 49 Jahre	→ 2 Personen
50 bis 59 Jahre	→ 0 Personen
60 bis 69 Jahre	→ 2 Personen
70 bis 79 Jahre	→ 2 Personen
Die 14 Mietverhältnisse bestehen im Durchschnitt seit rund 7 Jahren. Ein Mietverhältnisse besteht seit 30 Jahren.	
Zu derzeitigem Berufsstand / Tätigkeit wurden folgende Angaben gemacht →	
Sonstige	→ 3 Personen
Schüler / Student	→ 5 Personen
Angestellte Vollzeit	→ 9 Personen
Beamter Vollzeit	→ 1 Person
Angestellte Teilzeit	→ 2 Personen
Rentner	→ 4 Personen
Von den vierzehn teilgenommenen Haushalte haben elf Angaben zum durchschnittlichen Haushalts-Netto-Einkommen gemacht. Dieses beträgt rund 2.000 - 2.500 € pro Monat.	

Abdruck

- an das Kommunalreferat → Abteilung II (RV / VR)
Städtebauliche Verfahren
Sozialgerechte Bodennutzung
Vorkaufsrechte
- an das Sozialreferat → Amt für Wohnen und Migration (S-II-W / BS)
- an die Stadtratsfraktion SPD (2 x)
- an die Stadtratsfraktion CSU (2 x)
- an die Stadtratsfraktion Die Grünen- rosa Liste (1 x)
- an die Stadtratsfraktion Bürgerliche Mitte - BAYERNPARTEI /
FREIE WÄHLER (1 x)
- an die Stadtratsfraktion Freiheitsrechte, Transparenz und
Bürgerbeteiligung (1 x)
- an die Partei ÖDP (1 x)
- an die Partei ALFA (1 x)
- an die Partei DIE LINKE (1 x)
- an die Partei BIA (1 x)



Bearbeitung: [Redacted]
E-Mail: [Redacted]@muenchen.de
Tel.: (089) 233 [Redacted]
Fax: (089) 233 [Redacted]

Inhaltsverzeichnis

1 Auftrag und Grundlagen..... 3
 1.1 Angaben zum Auftrag..... 3
 1.2 Bewertungsurlagen..... 3
 2 Ortsbesichtigung..... 3
 3 Objektbeschreibung..... 4
 3.1 Lageeigenschaften..... 4
 3.2 Beschreibung des Grundstücks..... 4
 3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen..... 5
 3.4 Besonderheiten..... 6
 4 Rechtliche Gegebenheiten..... 7
 5 Gesamtbeurteilung..... 8
 6 Methodik und Wertmittlungsverfahren..... 8
 6.1 Wertmittlungsverfahren..... 8
 6.2 Auswahl des Verfahrens..... 8
 7 Werableitung..... 9
 8 Wertangabe..... 10

Anlagen: Übersichtsplin Lage im Stadtgebiet
 Ausschnitt aus dem Stadtplan
 Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte

Bewertungsamt

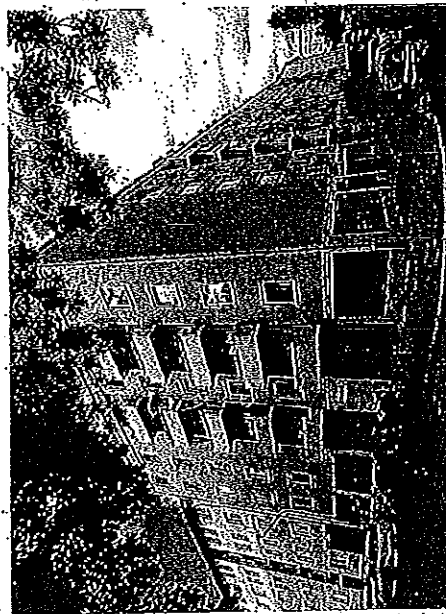
26.09.2017

Gutachten

Kurzfassung für den städtinternen Gebrauch

Verkehrswert des Anwesens

Martin-Behaim-Straße 3
 81373 München
 Flst. 858Z, Sektion V



RICS
 Professional Member of the
 Royal Institute of Chartered
 Surveyors
**Moffler der Day eisenen
 Architektenkammer**
 Offiziell-zertifiziert
 zertifizierte Sachverständige
 für die Immobilienbewertung
 von Grundstücken, sowie Miet- und
 Pachtverträgen
 Vorsitzender und
 stellvertretende Vorsitzende
 im Ausschuss für
 Grundstücksbewertung im
 Bereich der LM München
 Mitglied in Arbeitskreisen
 und Day eisenen und des
 Deutschen Städtetags
 Bearbeiter von Anwesen
 von Landeshauptstadt
 Fachbeirat des
 Landesverbandes Bayern
 öffentlich bestellter und
 vereidigter Sachverständiger
 sowie qualifizierter
 Sachverständiger e.V.



1 Auftrag und Grundlagen

1.1 Angaben zum Auftrag

Datum der Auftragserteilung 30.06.2017

Auftragsinhalt Ermittlung des Verkehrswerts für das nachfolgend aufgelistete Grundstück.

Bewertungsobjekt Martin-Beheim-Straße 3, Flst. 8582, Sektion V

Zweck der Wertermittlung Prüfung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB

Wertermittlungstermin Datum des Kaufvertrags: 13.06.2017

Auftraggeber Kommunalreferat, Recht und Verwaltung, Städtebauliche Verfahren, Sozialgerechte Bodenutzung, Vorkaufsrechte

1.2 Bewertungsunterlagen

Von Auftraggeber zugeleitete Unterlagen Lageplan Grundbuchauszug vom 21.06.2017 Kaufvertrag vom 13.06.2017

Nachgereichte Unterlagen Mietrolle und Aufstellung Betriebskosten von 21.06.2017 Flächenaufstellung

Nachgereichte Unterlagen Auszüge aus dem Baurakt der LBK

2 Ortsbesichtigung

Datum 14.09.2017

Teilnehmer Hausverwaltung, GWG, Sozialreferat, Kommunalreferat
Besichtigte Flächen Keller, Tiefgarage, Wohnung 1. OG Mitte links, Innenhof

3 Objektbeschreibung

3.1 Lageeigenschaften

Lage

Unterscheidung zwischen der Hansstraße und der Bahnhofsstraße, rd. 3,2 km Luftlinie südwestlich des Marktplatzes innerhalb des Mittleren Rings.

Umgebung

Geschossbebauung mit überwiegend Wohnnutzung, zum Teil nicht störendes Gewerbe.

Soziale Infrastruktur

Möglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs sowie kulturelle und soziale Einrichtungen sind in ausreichendem Maße in der näheren Umgebung vorhanden.

Anbindung an den ÖPNV

Bushaltestellen in der Baumgartnerstraße und Hansstraße fußläufig erreichbar, S- und U-Bahnstation Harras ca. 1 km entfernt.

Individuelle Verkehrsbindung

Durch die Nähe zum Mittleren Ring gute Anbindung an gute Anbindung an inner- und überörtliche Hauptverkehrsstraßen.

Wohnungsqualität

Nach Mietrolle Mietpreisniveau und Lagekarte des Gutachterausschusses: Durchschnittliche Lage.

3.2 Beschreibung des Grundstücks

Größe

436 m²

Form

Unregelmäßig Straßentfrontlänge Martin-Beheim Straße ca. 22,0 m Straßentfrontlänge Lernastraße ca. 18,5 m

Beschaffenheit

Annahmend eber, etwa auf Straßenniveau.

Nutzung

Rentehaus, gewerbliche Nutzung im EG, in der Obergeschossen Wohnen.

Erschließung

Voll erschlossen, direkter Straßenzugang.

3.3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Vorbemerkungen

Die Gebäudebeschreibung stellt kein Bausubstanzgutachten dar. Sie reflektiert lediglich den optisch erkennbaren Gebäudezustand.

Beträge für offensichtliche Baumängel und Bauschäden stellen lediglich den grob überschlägig geschätzten Wert ein- stellen auf den Verkehrswert dar, mit dem die offensichtlich fest- gestellten Aufwendungen, Schäden oder Mängel nach Erfah- rungswerten den Verkehrswert mindern. Die tatsächlich erfor- derlichen Kostenaufwendungen der Beseitigung können von diesen Wertansätzen erheblich abweichen.

Rentehaus mit EG + 5 + ausgebautes DG, voll unterkellert.

Art:

Urn 1962.

Nutzung

2 Wohnungen, 2 Gewerbeeinheiten.

Flächen

Wohnfläche: 1.404 m²
Gewerb. Nutzfläche: 321 m²
Gesamt: 1.725 m²

Anmerkungen: Die Flächen wurden einer zugelerieteten Flächenberechnung entnommen. Die Gewerbeeinheiten konnten auf der Basis der zugelerieteten Planunterlagen nicht genau verifiziert werden. Eventuell sind in den angegebenen Nutzfläche auch anteilige Kellerflächen enthalten.

Außenanlagen

Die Grundstücksfläche ist komplett überbaut. Freiflächen mit Gehwegen, gärtnerisch angelegten Flächen und Nebenge- bäuden für Müll etc. wurden gemeinsam mit den Nachbaran- wesen Lenaustraße 1-5 geplant und angelegt. Für diese Anwesen sind jeweils Geh- und Fahrrechte im Grundbuch gesichert. Die Zufahrt zur gemeinsamen Tiefgarage befindet sich auf dem Bewertungsgrundstück. Vertragliche Regelungen zur Nutzung der Freiflächen wurden dem Bewertungsamt keine zugeleitet.

Zustand

Gebäude: In den besichtigten Bereichen guter baulicher Zustand ohne großen Reparaturstau. Das Dach konnte jedoch nicht in Augenschein genommen werden.

Mängel, Reparaturbedarf

Bei der Ortsbesichtigung wurden folgende Mängel und Schäden festgestellt:

In der Tiefgarage eine undichte Bauteilfuge in der Decke auf dem Nachbargrundstück, kleinere Feuchteschäden im Wandbereich der Schrägparkplätze.

Über der obersten Geschossdecke ist im Treppenhaus kein Rauch- und Wärmeabzug vorhanden (vgl. auch Schreiben zum Vollzug der Feuerbeschau-Verordnung (FBV) des KVR vom 07.01.2013)

Die Tiefgaragenrampe ist extrem steil und unbeheizt. Schnee- und Eisräumung muss im Winter, um diese befahrbar zu halten, manuell erfolgen.

Baubeschreibung

Robbau

Konstruktion: Massivbauweise

Keller: Stahlbeton

Wände: Mauerwerk

Decken: Stahlbeton

Dach: Holzdachstuhl

Treppen: Stahlbeton

Fassade: Putzfassade

Ausbau

Heizung: Fernwärmeanschluss

Sanitär: Bäder mit Badewannen

Fußböden: Wohnräume Parkett, Küchen und Bäder gefliest

Fenster: In den Wohnungen Kunststofffenster mit Isolierverglasung, im EG Alufenster mit Isolierverglasung

Lift: Personenaufzug für 4 Personen, Baujahr 1961

3.4 Besonderheiten

Altlasten

Gem. Altlastenkataster keine Verdachtsfläche; Altlastenfreiheit und ungestörte Bodenverhältnisse werden unterstellt.

Baugrundverhältnisse

Indizien für Einschränkungen der Tragfähigkeit liegen nicht vor. Hinweise auf eine Kampfmittelbelastung liegen nicht vor.

Immissionen

Ruhige Lage, Immissionsbelastungen für nach Osten orientierte Wohnräume lediglich aus dem an die Marlin-Behaim-Strasse angrenzenden Bahnhofsareal.

Sonstige Besonderheiten

Keine bekannt

4. Rechtliche Gegebenheiten

Grundbuch

Auszug vom 21.06.2017 (unbeglaubigt)

Grundbuch von Untereisending, Band 1011, Blatt 32105

Im Bestandsverzeichnis ist je ein Fahrrecht für die Anwesen Lenaustraße 1, 3 und 5 eingetragen.

In der Zweiten Abteilung sind ein Kellerboxbenutzungsrecht und ein Überbauerecht für die Lenaustraße 1 sowie ein Tiefgaragenfahrtrnbenutzungsrecht für die Lenaustr. 1, 3 und 5 dringlich gesichert.

Nähere Angaben zu den Eintragungen liegen dem Bewerter nicht vor.

Erhaltungssatzung

„Sendling-Westpark“, in Kraft getreten am 20.02.2016, gültig bis 19.02.2021

Denkmalschutz

Das Bewertungsobjekt steht nicht unter Denkmalschutz und liegt nicht im Umgriff eines Ensembleschutzgebiets.

Baurecht

Darstellung im aktuellen Flächennutzungsplan: WA

Ertlang der Marlin-Behaim-Strasse und der Lenaustraße verläuft eine übergeleitete Baulinie.

Baurecht nach § 34 BauG in V. mit dem Bestand.

Art der baulichen Nutzung: Wohnbebauung in Geschossbauweise mit Gewerbenutzung (Büros) im EG

Realisierte wertrelevante Geschossfläche (WGF): rd. 2.354 m²

Wertrelevante Geschossflächenzahl (MGFZ): 5,4

Keine Baurechtsreserve, DG voll ausgebaut

Die Zulässigkeit der bestehenden Bebauung sowie der ausgetübten Nutzungen wird unterstellt.

Beitrags- und Abgabensituation

Freiheit von Beiträgen und Abgaben für Erschließungsbeiträgen wird unterstellt

Sonstige Rechte und Belastungen

Das Bewertungsobjekt verfügt über keine eigene Heizungsanlage. Diese befindet sich für die Anwesen Lenaustraße 1 und 3 sowie das Bewertungsobjekt im KG des Anwesens Lenaustraße 1. Vertragliche Regelungen hierzu wurden dem Bewerter nicht mitgeteilt.

5. Gesamtbeurteilung

Beurteilung des Objekts

Ansprechendes Objekt mit geringem Reparatur- und Instandhaltungszustand auf gut geschnittenem Grundstück in durchsichtlicher und zentrumsnaher Innenstadtlage.

Marktsituation

Sehr stark nachgefragt, hervorragende Marktängigkeit.

6. Methodik und Wertermittlungsverfahren

6.1. Wertermittlungsverfahren

Verfahrensarten

Nach § 8 ImmovWertV sind für die Wertermittlung des Vergleichswertverfahren (§ 15) einschließlich des Verfahrens zur Bodenwertermittlung (§ 16), das Ertragswertverfahren (§§ 17 - 20), das Sachwertverfahren (§§ 21 - 23) oder mehrere dieser Verfahren heranzuzuziehen.

6.2. Auswahl des Verfahrens

Begründung

Bei dem Bewertungsobjekt handelt es sich um ein Renditeobjekt, das auf dem Immobilienmarkt ausschließlich unter Ertragsgesichtspunkten gehandelt wird. Deshalb wird der Verkehrswert im Ertragswertverfahren ermittelt. Dies auch, da das Objekt im Falle der Verkaufsausschüttung als Renditehaus erhalten bleibt.

7 Wertableitung

Anmerkungen: Die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten, die unbekanntet rechtlichen Rahmenbedingungen im Hinblick auf Heizung, Freiflächenutzung etc. sowie etwa fehlende Besichtigungsmöglichkeit von Wohnungen und Dach werden vorliegen mit einem überschießig ermittelten Risikoabschlag berücksichtigt.

Bodenwert unbebaut	(436 m² x 13.300 €/m²)	5.798.800 €
Bodenwert gemindert	(6.798.800 € abzgl. 30 %)	4.059.160 €
Jährlicher Rohertrag		211.164 €
Wohnen	189.792 € (1.404 m² x i.M. rd. 13,26 €/m² Wf x 12)	
Gewerbe	21.372 € (321 m² x i.M. rd. 5,55 €/m² NF x 12)	
Abzgl. Bewirtschaftungskosten		-38.656 €
Instandhaltungskosten	24.930 €	
Wohnen	21.720 € (1.404 m² x 15,47 €/m² Wf/lt)	
Gewerbe	3.210 € (321 m² x 10,00 €/m² NF/lt)	
Verwaltungskosten	8.247 € (4,0 % von 211.164 €)	
Mietausfallwagnis	5.279 € (2,5 % von 211.164 €)	
Jährlicher Reinertrag	(211.164 € - 38.656 €)	172.508 €
Abzgl. Bodenwertverzinsungsbetrag	(1,53 % von 4.059.160 €)	-62.105 €
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen		110.403 €
Kapitalisierungsfaktor bei Jahren und 1,53 %	40, 29,75	
Vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen	(110.403 € x 29,75)	3.284.489 €
Zuzügl. Bodenwert		4.059.160 €
Vorläufiger Ertragswert		7.343.649 €
Objektspezifische Grundstücksmerkmale		-665.735 €
Risikoabschlag	-450.000 €	
Kapitalisierte Mietmindereinnahmen	-43.235 €	
Baumängel und Bauschäden	-172.500 €	
Ertragswert		6.677.914 €

8 Wertangabe

Anmerkungen zur Wertangabe

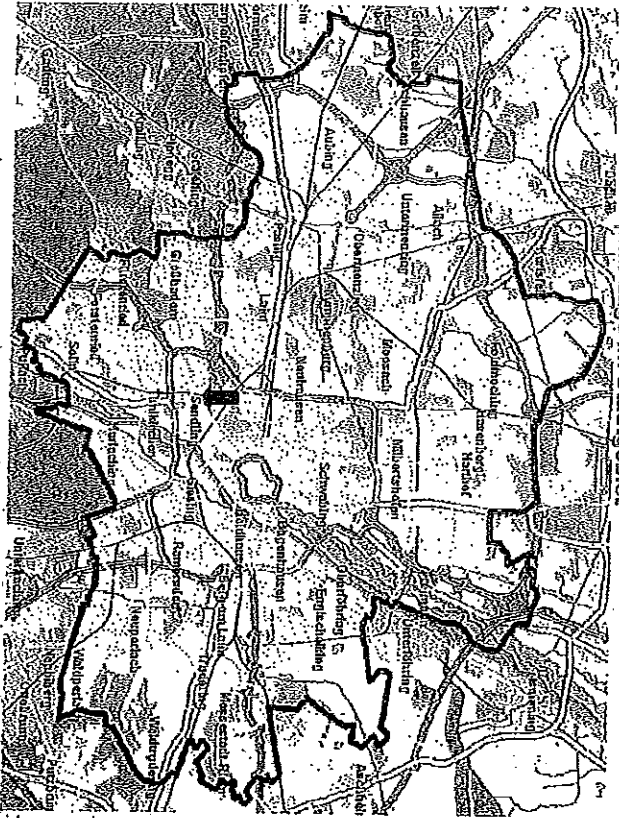
Zu einem möglichen Reprivatisierungserlös kann aufgrund einer laufenden Anpassung der Reprivatisierungsaufträge keine Aussage getroffen werden. Aufgrund der dann geplanten Aufträge insbesondere bezüglich der Miethöhen ist mit einem deutlichen geringeren Wert zu rechnen.

Unter den vorgenannten Bewertungsprämissen und den vorgefundenen Verhältnissen, insbesondere der Ertragsituation, wird zum Wertermittlungsschichttag 13.06.2017 für das zu bewertende Grundstück Martin-Behaim-Straße 3, Flst. 8582, Sektion V, folgender Verkehrswert mitgeteilt:

6.680.000,-
(In Worten: Sechs Millionen sechshundertachtzigtausend Euro)

Sachbearbeitung

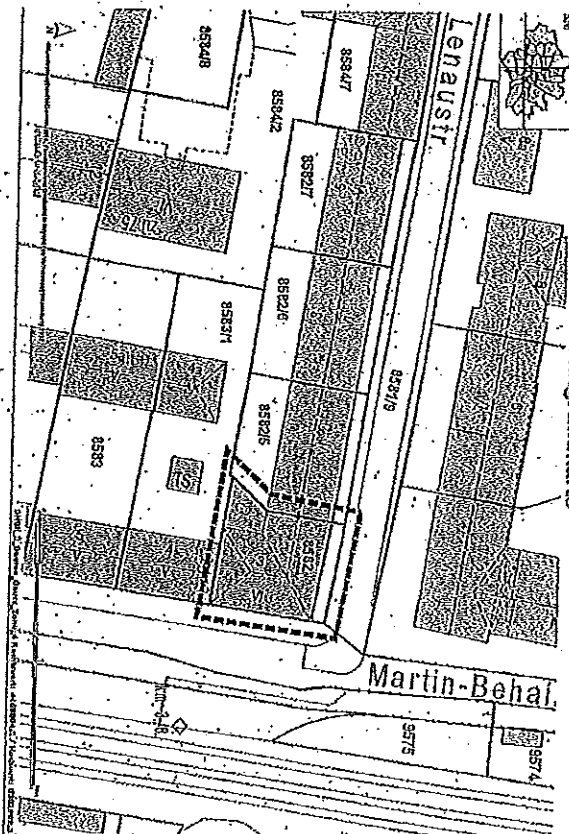
Anlage: Übersichtsplan Lage im Stadtgebiet



Anlage: Ausschnitt aus dem Stadplan



Anlage: Ausschnitt aus der Stadtgrundkarte





GWG München, Postfach 330480, 80054 München

Landeshauptstadt München
Kommunalreferat
Recht und Verwaltung
Roßmarkt 3
80331 München

GWG München
Finanzierung/Liegenschaften
Heimstraßen 31
80335 München
Telefon: [REDACTED]
Telefax: [REDACTED]
E-Mail: [REDACTED]@gwg-muen-
chen.de
Besuchzeiten:
nach Absprache

Bankverbindung:
Sparkasse München
IBAN: DE37 71 03 00 00 00 00 00 00 00 04
BIC: SSKM3333

04.10.2017 KS via
Erhaltungssatzungsgebiet Sendling-Westpark "Martin-Behaim-Straße 3"
Stellungnahme der GWG München zur möglichen Ausübung des Vorkaufsrechtes

Sehr geehrte Frau [REDACTED],
gerne nehmen wir wie erbeten zur möglichen Ausübung des Vorkaufsrechtes Stellung.

1. zum Hintergrund:

Am 13. Juni 2017 wurde ein Vertrag über den Kauf eines Wohnhauses mit **zwan-
zig Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten** beurkundet. Es handelt sich dabei um
das Objekt in der „Martin-Behaim-Straße 3“ in München.
Da das Objekt im Erhaltungssatzungsgebiet Sendling Westpark liegt, haben Sie uns am
06. September 2017 über den Vorgang informiert.

Am 14. September 2017 erfolgte die Besichtigung des Objektes, an der auch zwei
Mitarbeiter der GWG München teilnahmen. Das Gutachten des Bewertungsamtes und
die städtebauliche Beurteilung liegen uns vor.

2. zum Kaufpreis:

Der Kaufpreis für das Objekt beträgt laut dem Kaufvertrag **6.500.000 Euro**. Das
Bewertungsamt ermittelte einen Verkehrswert von **6.660.000 Euro**. Somit ergibt sich die
Möglichkeit, das Objekt zu einem günstigen Preis zu erwerben.

3. zum Instandhaltungsbedarf:

Unsere Fachabteilung für Instandhaltung hat auf Grundlage der uns vorliegenden
Informationen einen Instandhaltungsrückstau von ca. **320.000 Euro** festgestellt.
Die aufgeführten Maßnahmen sollen zeitnah durchgeführt werden.
Im Einzelnen entnehmen Sie die Maßnahmen bitte der Anlage 1.

Hauptverwaltung:
Heimstraßen 31, 80330 München
Tel. 089 551 14-0
Fax 089 551 14-309
mailto:info@gwg-muenchen.de
www.gwg-muenchen.de

Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Oberbürgermeister Dieter Reiter
Gewerbesteuern:
Christoph Amberg
Dipl.-Bauingenieur (FH) Diemar Beck
Dipl.-Ing. Architekt (FH) Otto Kraus
Dipl.-Ing. Architekt (FH) Gerd Peter

GWG Städtische
Wohnungsgesellschaft
München mbH

Sitz und Registergericht:
München
Handelsregister B 7957
Steuernr. VGN-42/47/33
USt-IdNr. DE73521872

Seite 2

Um die Instandhaltungsarbeiten durchführen zu können, ohne dass geplante
Instandsetzungsmaßnahmen im eigenen Bestand zurückgestellt werden müssen oder
die Neubauplanung reduziert werden müssten, bedarf es eines finanziellen Ausgleiches
für die GWG München.

4. Zur Wirtschaftlichkeit:

Wir haben für das Objekt eine Kalkulation erstellt. Bei der Berechnung wurde der
höchstmögliche Fremdkapitalanteil angesetzt. Im vorliegenden Fall ergibt das einen
Betrag von 2.099.800 Euro. Die restlichen 5.327.250 Euro (einschl. der zusätzlichen
Aufwendungen für die Instandhaltung/-setzung) müssen mittels einer Bareinlage in das
Stammkapital durch die Landeshauptstadt München finanziert werden.

Die aktuelle Durchschnittsmiete liegt bei 10,17 Euro/m²-Wohnfläche. Aufgrund der
Verpflichtungserklärung dürfen wir bei Neuvermietungen nur eine maximale Miete von
9,00 Euro/m²-Wohnfläche verlangen. Es wird davon ausgegangen, dass das Konzept
der Sozialen Mietobergrenzen in diesem Fall keine Anwendung findet. Anderenfalls
müsste die Kalkulation weiter nach unten angepasst werden.

Ebenfalls ist darauf hinzuweisen, dass in der zweiten Abteilung ein
Kellerboxenbenutzungsrecht und ein Überbaurecht für die Lenastraße 1 sowie ein
Tiefgarageneinfahrtmitbenutzungsrecht für die Lenastraße 1, 3 und 5 dinglich gesichert
sind. Nähere Angaben zu den Eintragungen liegen der GWG München nicht vor.
Eventuelle Kostenbeteiligungen sind daher in der Kalkulation nicht berücksichtigt.

Wir haben Ihnen die Kalkulation zu Ihrer Information als Anlage 2 beigelegt. Es ergibt
sich **innerhalb des dargestellten Zeitraums auf das eingesetzte Eigenkapital eine
Verzinsung von nur 0,97 % p.a. auf das eingesetzte Eigenkapital**.

Die Prüfung des EU-Beihilferechts muss separat durch das Teilnehmungsmanagement,
Hauptabteilung III/03 erfolgen.

5. Bewertung:

Inklusive der notwendigen Instandsetzungsmaßnahmen müssen pro m² Wfl./Nitzfl.
4.288,00 € investiert werden, was wir als deutlich zu hoch ansehen. Aufgrund der gerin-
gen Miete, des hohen Kaufpreises und des Instandhaltungsrückstaus wäre die Investi-
tion unwirtschaftlich. **Deshalb ist die Ausübung des Vorkaufsrechts für das Be-
standsgelände durch die Landeshauptstadt München zu Gunsten der GWG Mün-
chen aus wirtschaftlichen Gründen negativ zu bewerten.**

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED SIGNATURE]

[REDACTED SIGNATURE]

Anlage 1:

Im Rahmen einer Brandbeschau in 2013 wurde der Einbau einer Öffnung zur Rauchableitung im Treppenhaus empfohlen. (Grobkosten ca. 10.000 Euro).

1. Haustechnik

- 1.1 Aufzug - Erneuerung der Aufzugsanlage (Grobkosten ca. 60.000 Euro)
- 1.2 Durchführung einer Elektroverstärkung (Grobkosten ca. 100.000 Euro)
- 1.3 Erneuerung der Trinkwasserleitungen (Grobkosten ca. 150.000 Euro)

Kalkulation - Bestandsaufbau

1. Gebäudeneubau

Wohnbereich und Parkett

0123 Wohnbau, North-Saville-Straße 3, Ansoff

Positionen	Einheit	mit	Wohnbereich	Parkett	Summe
1. Bodenarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
2. Elektrische Anlagen	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
3. Sanitärarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
4. Malerarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
5. Kleinfacharbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
6. Sonstige	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
Gesamt			500,00	500,00	1.000,00

2. Gesamtkosten

Positionen	Einheit	mit	Wohnbereich	Parkett	Summe
1. Bodenarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
2. Elektrische Anlagen	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
3. Sanitärarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
4. Malerarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
5. Kleinfacharbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
6. Sonstige	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
Gesamt			500,00	500,00	1.000,00

3. Einzelkosten

Hinweis: Übersetzung der stoffigen Baubestandteile von 1.000,00 €

Positionen	Einheit	mit	Wohnbereich	Parkett	Summe
1. Bodenarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
2. Elektrische Anlagen	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
3. Sanitärarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
4. Malerarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
5. Kleinfacharbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
6. Sonstige	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
Gesamt			500,00	500,00	1.000,00

4. Kennzahlen zu Positionen 2017

Positionen	Einheit	mit	Wohnbereich	Parkett	Summe
1. Bodenarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
2. Elektrische Anlagen	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
3. Sanitärarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
4. Malerarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
5. Kleinfacharbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
6. Sonstige	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
Gesamt			500,00	500,00	1.000,00

5. Handreichliche Bauteileliste (Bauweise)

Positionen	Einheit	mit	Wohnbereich	Parkett	Summe
1. Bodenarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
2. Elektrische Anlagen	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
3. Sanitärarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
4. Malerarbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
5. Kleinfacharbeiten	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
6. Sonstige	100 qm	1.000,00 €	100,00	100,00	200,00
Gesamt			500,00	500,00	1.000,00

6. Handreichliche Bauteileliste (Bauweise)

