



Diplom-Ingenieur (Assessor)

Helmut Bünger

Von der Industrie- und Handelskammer für München und Oberbayern öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Mitglied in den Gutachterausschüssen der Landkreise München und Starnberg

Grosostraße 17
82166 Gräfelfing

Telefon: 089 / 13 93 65 94

Telefax: 089 / 13 93 65 93

Internet: www.gutachten-buenger.de

E-Mail: info@gutachten-buenger.de

Datum: 26.01.2024

Az.: WGA 767-23

Az. des Gerichts: 2 K 51/23

GUTACHTEN



über die Verkehrswerte i.S.d. § 194 Baugesetzbuch der Versteigerungsobjekte der im Grundbuch des Amtsgerichts München von Starnberg eingetragenen Miteigentumsanteile:

- a) **90/1.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumen Nr. 3**
- b) **5/1.000 Miteigentumsanteil**, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenplatz Nr. 111**

je an dem Grundstück der Gemarkung Starnberg, FINr. xx, Musterweg xy, xyz

Die **Verkehrswerte der Versteigerungsobjekte** wurden zum Stichtag **22.01.2024** ermittelt zu

a) **625.000,00 €**

b) **25.000,00 €**

Hinweis: Eine Innenbesichtigung des Hauses und der Wohnung mit Nebenräumen wurde nicht gestattet; das Gutachten wurde deshalb nach dem äußeren Eindruck erstellt.

Dieses Gutachten besteht aus 24 Seiten zzgl. 4 Anlagen mit insgesamt 7 Seiten.
Das Gutachten wurde in acht Ausfertigungen erstellt, davon eine für meine Unterlagen.

Inhaltsverzeichnis

Nr.	Abschnitt	Seite
	Inhaltsverzeichnis	2
1	Allgemeine Angaben	3
1.1	Angaben zum Bewertungsobjekt	3
1.2	Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung	3
2	Grund- und Bodenbeschreibung	4
2.1	Lage	4
2.2	Gestalt und Form	5
2.3	Erschließung, Baugrund etc.	5
2.4	Privatrechtliche Situation	6
2.5	Öffentlich-rechtliche Situation	6
2.5.1	Baulasten und Denkmalschutz	6
2.5.2	Bauplanungsrecht	6
2.5.3	Bauordnungsrecht	7
2.6	Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation	7
2.7	Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation	7
3	Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen	8
3.1	Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung	8
3.2	Beschreibung Mehrfamilienhaus Musterweg xy	8
3.2.1	Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht	8
3.2.2	Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)	8
3.2.3	Allgemeine technische Gebäudeausstattung	10
3.2.4	Nutzungseinheiten Musterweg xy	10
3.2.5	Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes	10
3.3	Sondernutzungsrechte	11
3.4	Außenanlagen	11
3.4.1	Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum	11
3.4.2	Außenanlagen im Sondereigentum	11
3.5	Beschreibung Sondereigentum Räume Nr. 3	12
3.5.1	Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung	12
3.5.2	Raumausstattungen und Ausbauzustand	12
3.5.3	Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums	13
3.6	Beschreibung Tiefgarage mit Sondereigentum Stellplatz Nr. 111 (b)	13
3.7	Beurteilung der Gesamtanlage	13
4	Ermittlung der Verkehrswerte	14
4.1	Grundstücksdaten	14
4.2	Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen	14
4.3	Verfahrenswahl mit Begründung	14
4.4	Vergleichswertermittlung für die Räume Nr. 3 (a)	15
4.4.1	Vergleichswertberechnung	15
4.4.2	Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise	17
4.4.3	Vergleichswert für die Räume Nr. 3	18
4.4.4	Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 3 (a)	19
4.5	Vergleichswertermittlung für den Tiefgaragenplatz Nr. 111 (b)	20
4.5.1	Vergleichswertberechnung	20
4.5.2	Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 111	21
4.5.3	Verkehrswert für den Tiefgaragenplatz Nr. 111 (b)	21
4.6	Zusammenstellung der Ergebnisse	22
4.6.1	Verkehrswert für das Sondereigentum an Räumen Nr. 3 (a)	22
4.6.2	Verkehrswert für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenplatz Nr. 111 (b)	22
5	Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur	23
5.1	Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)	23
5.2	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
5.3	Verwendete Wertermittlungsliteratur	23
6	Verzeichnis der Anlagen	24

1 Allgemeine Angaben

1.1 Angaben zum Bewertungsobjekt

Art der Bewertungsobjekte/Beschlagnahmeobjekte:	a) Sondereigentum an einer Wohnung b) Sondereigentum an einem Tiefgaragenstellplatz
Objektadresse:	Musterweg xy, 82319 Starnberg
Grundbuchangaben:	Grundbuch des Amtsgerichts Starnberg von Starnberg, a) Blatt 10913 (Wohnungsgrundbuch) b) Blatt 10926 (Teileigentumsgrundbuch)
Katasterangaben:	a) 90/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an den Räumen Nr. 3 laut Aufteilungsplan b) 5/1.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sondereigentum an dem Tiefgaragenplatz Nr. 111 laut Aufteilungsplan je an dem Grundstück der Gemarkung Starnberg, Flurstück xx, Musterweg xy, xyz, Gebäude- und Freifläche zu 1.715 m ² ; die hier eingetragenen Miteigentumsanteile sind durch die zu den anderen Miteigentumsanteilen gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt; Sondernutzungsrechte sind vereinbart.

1.2 Angaben zum Auftrag und zur Auftragsabwicklung

Gutachtenauftrag:	Gemäß Beschluss des Amtsgerichts Weilheim vom 28.09.2023 wurde zur Vorbereitung des Versteigerungstermins die Schätzung der Verkehrswerte der oben angegebenen Beschlagnahmeobjekte angeordnet
Wertermittlungs-/Qualitätsstichtag:	22.01.2024 (Tag der Ortsbesichtigung)
Tag der Ortsbesichtigung:	22.01.2024
Teilnehmer am Ortstermin:	eine Innenbesichtigung der Sondereigentume wurde nicht gestattet, deshalb fand nur eine Außenbesichtigung durch den Sachverständigen statt.
herangezogene Unterlagen, Erkundigungen, Informationen:	<ul style="list-style-type: none">• Flurkartenauszug im Maßstab 1:1.000 vom 11.10.2023• Grundbuchauszüge vom 04.10.2023• Teilungserklärung (TE) vom 03.09.1993 mit Aufteilungsplänen• Vergleichskaufpreise• Straßenkarte und Stadtplan• Auskünfte beim Gutachterausschuss des Landkreises Starnberg• Auskünfte bei der Hausverwaltung

2 Grund- und Bodenbeschreibung

2.1 Lage

Bundesland:	Bayern
Kreis:	Starnberg
Ort und Einwohnerzahl:	Stadt Starnberg (ca. 16.600 Einwohner)
überörtliche Anbindung / Entfernungen:	<u>Autobahnzufahrt:</u> A 952 Starnberg – München / Garmisch-Partenkirchen, Anschlussstelle Starnberg / Iffeldorf (ca. 2 km entfernt) <u>Bundesstraßen:</u> B 2 Stadtdurchfahrt Starnberg (ca. 1,4 km entfernt) <u>Bahnhof:</u> Bahnhof Starnberg-Nord (ca. 800 m) <u>Landeshauptstadt München:</u> ca. 27 km entfernt <u>Flughafen:</u> München Franz-Josef-Strauß ca. 65 km
innerörtliche Lage:	im nördlichen Stadtbereich von Starnberg in einer kleineren Wohnsiedlung gelegen; das Stadtzentrum von Starnberg mit Geschäften des täglichen Bedarfs, Ärzten und Schulen liegt in 1,5 – 2,5 km Entfernung; alle Schulformen in der Stadt vorhanden; öffentliche Verkehrsmittel (Bushaltestelle) in fußläufiger Entfernung; im Vergleich zu den anderen Wohngebieten in Starnberg ist die Wohnlage als einfach einzustufen
Art der Bebauung und Nutzungen in der Straße und im Ortsteil:	überwiegend wohnbauliche Nutzungen; aufgelockerte, offene, 1-3-geschossige Bauweise; Einfamilienhäuser und kleine Mehrfamilienhäuser vorherrschend
Beeinträchtigungen:	trotz Lärmschutzwand zur Gautinger Straße bestehen Beeinträchtigungen durch den Straßenverkehr
Topografie:	eben

2.2 Gestalt und Form

Gestalt und Form: (vgl. Anlage 3)	<u>Straßenfront:</u>	ca. 20 m	
	<u>mittlere Tiefe:</u>	ca. 35 m - 50 m	
	<u>Grundstücksgröße:</u> (lt. Grundbuch)	FINr. xx	Größe: 1.715 m ²
	<u>Bemerkungen:</u>	nahezu rechteckige, in der Südwestecke mit viertelkreisförmigem Ausschnitt	

2.3 Erschließung, Baugrund etc.

Straßenart:	Anliegerstraße als Sackstraße
Straßenausbau:	voll ausgebaut; Fahrbahn aus Bitumen, Parkplätze ausreichend vorhanden
Anschlüsse an Versorgungsleitungen und Abwasserbeseitigung:	elektrischer Strom, Wasser aus öffentlicher Versorgung; Kanalanschluss; Telefonanschluss, Kabelanschluss
Grenzverhältnisse, nachbarliche Gemeinsamkeiten:	der zusammenhängende Gebäudekomplex Musterweg xy und xyz ist freistehend
Baugrund, Grundwasser (soweit augenscheinlich ersichtlich):	gewachsener, normal tragfähiger Baugrund; keine Grundwasserschäden erkennbar und zu vermuten
Altlasten:	Untersuchungen hinsichtlich Altlasten liegen nicht vor. In dieser Wertermittlung wird das Bewertungsobjekt als altlastunverdächtige Fläche unterstellt.
Anmerkung:	In dieser Wertermittlung ist eine lageübliche Baugrund- und Grundwassersituation insoweit berücksichtigt, wie sie in die Vergleichskaufpreise bzw. Bodenrichtwerte eingeflossen ist. Darüberhinausgehende vertiefende Untersuchungen und Nachforschungen wurden nicht angestellt.

2.4 Privatrechtliche Situation

grundbuchlich gesicherte Belastungen: Dem Auftragnehmer liegen zwei Grundbuchauszüge vom 04.10.2023 vor; hiernach stehen in den Abteilungen II der Grundbücher von Starnberg, Blätter 10913 und 10926 folgende Eintragungen:

- vererbliches Vorkaufsrecht an FINr. xx für alle Verkaufsfälle
- Geh- und Fahrrecht an FINr. xx für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 923/2
- Geh- und Fahrrecht an FINr. xx für den jeweiligen Eigentümer von FINr. 923/8
- Zwangsversteigerungsvermerk;

Anmerkungen:

die vorstehenden Eintragungen sind für Eigentumswohnanlagen typisch und stellen keine Besonderheit dar; sie haben deshalb keinen Einfluss auf den Verkehrswert;

Schuldverhältnisse, die ggf. in Abteilung III des Grundbuchs verzeichnet sein können, werden in diesem Gutachten nicht berücksichtigt. Diese haben keinen Einfluss auf den Wert der Immobilie.

Bodenordnungsverfahren:

das Grundstück ist zum Wertermittlungsstichtag in kein Bodenordnungsverfahren einbezogen

nicht eingetragene Rechte und Lasten:

sonstige nicht eingetragene Lasten, besondere Wohnungs- und Mietbindungen sowie Verunreinigungen (z.B. Altlasten) sind nicht bekannt.

2.5 Öffentlich-rechtliche Situation

2.5.1 Baulasten und Denkmalschutz

Baulasten:

Baulasten sind nicht eingetragen.

Denkmalschutz:

Denkmalschutz besteht augenscheinlich nicht.

2.5.2 Bauplanungsrecht

Darstellungen im Flächennutzungsplan:

Der Bereich des Bewertungsobjekts ist im Flächennutzungsplan als Mischfläche (M) dargestellt.

Festsetzungen im Bebauungsplan:

Für den Bereich des Bewertungsobjektes gilt der Bebauungsplan Nr. 8151 für das Gebiet zwischen Gautinger Straße und Franziskusweg; Vorhaben sind entsprechend den dortigen Festsetzungen zu beurteilen.

2.5.3 Bauordnungsrecht

Die Wertermittlung wurde auftragsgemäß auf der Grundlage des realisierten Vorhabens durchgeführt. Eine Baugenehmigung liegt vor; die Übereinstimmung des ausgeführten Vorhabens mit den vorgelegten Bauzeichnungen, der Baugenehmigung, dem Bauordnungsrecht und der verbindlichen Bauleitplanung wurde nicht geprüft. Offensichtlich erkennbare Widersprüche wurden jedoch nicht festgestellt. Bei dieser Wertermittlung wird deshalb die materielle Legalität der baulichen Anlagen und Nutzungen vorausgesetzt.

2.6 Entwicklungszustand inkl. Beitrags- und Abgabensituation

Entwicklungszustand (Grundstücksqualität): baureifes Land (vgl. § 5 Abs. 4 ImmoWertV)

abgabenrechtlicher Zustand: Das Bewertungsgrundstück ist bezüglich der Beiträge und Abgaben für Erschließungseinrichtungen nach BauGB und KAG abgabenfrei.

2.7 Derzeitige Nutzung und Vermietungssituation

Das Grundstück ist mit zwei zusammenhängenden Mehrfamilienhäusern und einer Tiefgarage bebaut.

Die beiden Versteigerungsobjekte werden offensichtlich eigen genutzt und sind nicht vermietet.

3 Beschreibung der Gebäude und Außenanlagen

3.1 Vorbemerkungen zur Gebäudebeschreibung

Das Wohnhaus und die zu bewertenden Sondereigentume durften nicht von innen besichtigt werden, die Beschreibungen beruhen deshalb nur auf dem äußeren Eindruck während der Ortsbesichtigung und den vorliegenden Baubeschreibungen aus der Bauakte.

Die Gebäude und Außenanlagen werden nur insoweit beschrieben, wie es für die Herleitung der Daten in der Wertermittlung notwendig ist und aus der Baubeschreibung übernommen werden konnte. Hierbei werden die offensichtlichen und vorherrschenden Ausführungen und Ausstattungen beschrieben. In einzelnen Bereichen können Abweichungen auftreten, die dann allerdings nicht werterheblich sind.

Die Funktionsfähigkeit einzelner Bauteile und Anlagen sowie der technischen Ausstattungen und Installationen (Heizung, Elektro, Wasser etc.) konnte nicht geprüft werden; im Gutachten wird die Funktionsfähigkeit unterstellt.

Baumängel und -schäden konnten nicht aufgenommen werden.

Untersuchungen auf pflanzliche und tierische Schädlinge sowie über gesundheitsschädigende Baumaterialien wurden nicht durchgeführt.

3.2 Beschreibung Mehrfamilienhaus Musterweg xy

3.2.1 Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht

Gebäudeart:	Mehrfamilienhaus, ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; zweigeschossig mit nicht ausgebautem Dachgeschoss; das Gebäude ist vollständig unterkellert; Walmdach
Baujahr:	2011 (gem. Planunterlagen)
Modernisierungen:	keine bekannt
Energieeffizienz:	ein Energieausweis liegt auf der Grundlage des Energieverbrauchs vor; der Endenergieverbrauch beträgt für das Gebäude 100 kWh/(m ² ×a), der Primärenergieverbrauch ist mit 20 kWh/(m ² ×a) angegeben
Erweiterungsmöglichkeiten:	keine
Außenansicht:	insgesamt verputzt und gestrichen (einschl. Fenster- und Türeffassungen)

3.2.2 Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

Konstruktionsart:	Massivbau
Fundamente:	Bodenplatte
Kellerwände:	Stahlbeton
Umfassungswände:	Mauerwerk mit Wärmedämmverbundsystem

Innenwände:	Wohnungstrennwände aus Ortbeton; nichttragende Zwischenwände in Trockenbau-Ständerkonstruktion
Geschossdecken:	Stahlbeton
Treppen	Haupttreppen: Stahlbeton; Tritt- und Setzstufen sowie Podestbeläge aus Naturstein (Granit); Geländer aus Stabstahl in lackierter Ausführung
Balkone:	Stahlbeton-Massivbalkone; Geländer aus Stabstahl in verzinkter Ausführung
Lichtschächte:	Betonschächte mit Metallgitterabdeckung mit Abhebesicherung, verzinkt
Hauseingang:	Eingangstür aus Kunststoff mit Sicherheitsbeschlägen mit Lichtauslass und feststehendem Seitenteil mit großem Lichtauslass; der Hauseingang ist von der Hausfront zurückgesetzt und damit überdacht; neben der Haustür befinden sich die Klingel- und Briekastenanlage
Dach:	<u>Dachkonstruktion:</u> Holzdachstuhl <u>Dachform:</u> Walmdach ohne Aufbauten <u>Dachhaut:</u> Dachziegel aus Beton, Zwischensparrendämmung; Dachrinnen und Regenfallrohre aus Edelstahl
Kamine:	Montageschornsteine, über Dach verkleidet mit Edelstahlplatten
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung; einfache Beschläge; Fensterbänke innen aus Naturstein, außen aus Aluminium; elektrisch betriebene Kunststoff-Rollläden
Wohnungseingangstüren:	selbstschließende Vollspanntürblätter mit Laminat-Beschichtung weiß lackiert; Stahlzargen; mit Sicherheitsbeschlag und Spion; bessere Beschläge
Innentüren:	glatte Röhrenspanntürblätter, weiß lackiert, Holzzargen; bessere Beschläge

3.2.3 Allgemeine technische Gebäudeausstattung

Wasserinstallationen:	zentrale Wasserversorgung über Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz
Abwasserinstallationen:	Ableitung in kommunales Abwasserkanalnetz
Elektroinstallation:	bessere Ausstattung, mit ausreichender Zahl von Steckdosen und Lichtauslässen; bessere Fernmelde- und informationstechnische Anlagen; Klingel- und Gegensprechanlage; Telefonanschluss; Kabelfernsehanschluss im Haus
Heizung:	Pelletzentralheizung; in den Wohnungen Fußbodenheizungen, in den Hobbyräumen Plattenheizkörper mit Thermostatventilen, Wannenbäder mit elektrisch beheizten Handtuchkörpern
Warmwasserversorgung:	zentral über Heizung
Lüftung:	herkömmliche Fensterlüftung

3.2.4 Nutzungseinheiten Musterweg xy

Untergeschoss:	Kellerabteile und Hobbyräume der Wohnungen; Technik- und Heizungsraum, Pelletraum; Flur mit Schleuse zur Tiefgarage
Erdgeschoss:	3 Wohnungen
Obergeschoss:	2 Wohnungen

3.2.5 Besondere Bauteile/Einrichtungen im gemeinsch. Eigentum, Zustand des Gebäudes

besondere Bauteile:	Balkone
besondere Einrichtungen:	Aufzugsanlage
Besonnung und Belichtung:	gut
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt
wirtschaftliche Wertminderungen:	keine
Allgemeinbeurteilung:	der bauliche Zustand erscheint nach dem äußeren Eindruck als gut

3.3 Sondernutzungsrechte

Laut § 17 der Teilungserklärung stehen den jeweiligen Eigentümern der Wohnungseinheiten Aufteilungsplan Nr. 1, 2, 3, 6 und 7 die an ihre Sondereigentumseinheit angrenzenden Grundstücksflächen (Terrassen und Gartenanteile) im Sondernutzungsrecht zu.

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum Nr. 3 ist die Terrassenfläche vor dem Wohnzimmer (ca. 9,90 m²) und die davor liegende Gartenfläche (ca. 66 m²) im Sondernutzungsrecht zugeteilt.

3.4 Außenanlagen

3.4.1 Außenanlagen im gemeinschaftlichen Eigentum

Versorgungsanlagen vom Hausanschluss bis an das öffentliche Netz, Wegebefestigungen, Hofbefestigungen, Gartenanlagen und Pflanzungen.

3.4.2 Außenanlagen im Sondereigentum

Es bestehen Außenanlagen bei den mit Sondernutzungsrechten festgelegten Gartenflächen.

Dem hier zu bewertenden Sondereigentum mit Wohnung Nr. 3 ist eine Gartenfläche vor dem Wohnraum im Sondernutzungsrecht zugeteilt.

3.5 Beschreibung Sondereigentum Räume Nr. 3

3.5.1 Lage im Gebäude, Nutzfläche, Raumaufteilung und Orientierung

Lage des Sondereigentums im Gebäude:	Die Wohnung von Sondereigentum Nr. 3 liegt im Haus Musterweg xy im Erdgeschoss links, der dazugehörige Hobbyraum im Keller mit direkter Verbindung über eine innenliegende Treppe	
Wohnfläche:	die Raumgrößen wurden den vorliegenden Plänen entnommen	
Raumaufteilung: (vgl. Anlage 4-1)	Diele (innenliegend)	5,22 m ²
	WC (nach Norden)	2,44 m ²
	Bad (nach Norden)	6,55 m ²
	Schlafen (nach Osten)	15,75 m ²
	Wohnen/Essen/Kochen (nach Süden) ¹	31,76 m ²
	Terrasse (25 % von 9,90 m ² , nach Süden)	2,48 m ²
	<u>anrechenbare Wohnfläche insgesamt</u>	<u>64,20 m²</u>
Grundrissgestaltung:	überwiegend zweckmäßig: alle Räume außer der Diele sind außen liegend und haben ein Fenster; nachteilig ist, dass das Schlafzimmer nur über das Wohn-/Esszimmer zu erreichen ist, was dadurch zum Durchgangszimmer wird	
Besonnung/Belichtung:	gut	

3.5.2 Raumausstattungen und Ausbauzustand

Anmerkung: Die Beschreibungen entstammen der Baubeschreibung

Bodenbeläge:	Bodenfliesen in der Diele, im Bad und WC; übrige Räume mit 2-Schicht-Fertig- oder Mosaikparkett; Terrasse mit Betonplattenbelag
Wandbekleidungen:	überwiegend Putz mit Farbanstrich; Fliesen im Bad und WC im Dusch- und Wannbereich raumhoch, ansonsten ca. 1,25 m hoch;
Deckenbekleidungen:	Putz mit Farbanstrich
sanitäre Installation:	gute Wasser- und Abwasserinstallation, unter Putz, ausreichend vorhanden;
Badezimmer:	eingebaute Wanne, eingebaute Dusche, Waschbecken, Hänge-WC; gute Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Entlüftung über Fenster
WC:	Hänge-WC, Handwaschbecken; gute Ausstattung und Qualität; weiße Sanitärobjekte; Entlüftung über Fenster

¹ Das Wohn-/Esszimmer ist Durchgangszimmer zum Schlafzimmer, was bei der Bewertung mit einem Flächenabschlag in Höhe von 10 % für diesen Raum berücksichtigt wird:
für die Bewertung verbleibt daher eine anrechenbare Fläche = 35,29 m² - 10 % = **31,76 m²**

Küchenausstattung:	nicht in Wertermittlung enthalten
Bauschäden und Baumängel:	keine bekannt und zu erkennen
wirtschaftliche Wertminderungen:	das Schlafzimmer ist nicht von der Diele aus, sondern nur durch das Wohn-/Esszimmer erreichbar

3.5.3 Besondere Bauteile, besondere Einrichtungen, Zustand des Sondereigentums

besondere Bauteile/Einrichtungen:	keine bekannt
Hobbyraum/Kellerraum:	zu dem Sondereigentum Nr. 3 gehören ein Hobby- sowie Abstellraum im Kellergeschoss (vgl. Anlage 3-2); Größen: Hobbyraum = 35,88 m ² , Keller = 7,99 m ² ; die beiden Kellerräume sind über eine Treppe innerhalb der Wohnung direkt mit dieser verbunden
Ausstattung Hobby-/Kellerraum:	<i>keine Aussage möglich</i>
innenliegende Wohnungstreppe:	Stahl-Zweiholmtreppe mit Holzbelag, Stahlgeländer, lackiert
allgemeine Beurteilung des Sondereigentums:	<i>keine Aussage möglich</i>

3.6 Beschreibung Tiefgarage mit Sondereigentum Stellplatz Nr. 111 (b)

Gebäudeart:	Massivbau
Gründung/Außenwände:	Fundamentplatte, Außenwände und Decken aus Stahlbeton
Zu-/Ausfahrt:	die Zu- /Ausfahrt ist mit einem massiven Gebäude eingehaust; einspurige Zufahrt, geregelt über Ampelanlage
Ausstattung:	die Tiefgarage ist üblich ausgebaut und ausgestattet; Boden aus Betonverbundpflaster; 14 nummerierte Stellplätze und ein Fahrradstellplatz; natürliche Be- und Entlüftung; Ein- und Ausfahrt mittels elektrisch gesteuertem Kipptor aus Metall mit Funksteuerung und einem Handsender je Stellplatz; Ampelsteuerung mit Schlüsselschalter außen und Zugschalter innen
Zustand:	gepflegt, keine Schäden erkennbar

3.7 Beurteilung der Gesamtanlage

Die Gesamtanlage macht äußerlich insgesamt einen guten und gepflegten Eindruck.

4 Ermittlung der Verkehrswerte

4.1 Grundstücksdaten

Nachfolgend werden die Verkehrswerte ermittelt für den

- a) **90/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum** an den **Räumen Nr. 3**
- b) **5/1.000 Miteigentumsanteil** verbunden mit dem **Sondereigentum** an dem **Tiefgaragenplatz Nr. 111**

je an dem Grundstück der Gemarkung Starnberg, FINr. xx, Musterweg xy, xyz

4.2 Bewertungsrechtliche und bewertungstheoretische Vorbemerkungen

Nach § 194 BauGB wird der Verkehrswert (Marktwert) „*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 Beschaffenheiten und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.*“

Ziel jeder Verkehrswertermittlung ist es, einen möglichst marktkonformen Wert des Grundstücks (d. h. den wahrscheinlichsten Kaufpreis im nächsten Kauffall) zu bestimmen.

Nach den Vorschriften der Immobilienwertermittlungsverordnung sind zur Ermittlung des Verkehrswerts

- das **Vergleichswertverfahren**,
- das **Ertragswertverfahren** und
- das **Sachwertverfahren**

oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen (§ 8 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV). Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts, unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen; die Wahl ist zu begründen (§ 8 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV).

4.3 Verfahrenswahl mit Begründung

Die Bewertung mittels **Vergleichswertverfahren** (gem. §§ 15-16 ImmoWertV) hat sich für die Bewertung von Bodenwerten, Eigentumswohnungen und Reihenhäusern durchgesetzt. Für die Bewertung von Wohnungs- oder Teileigentum werden Kaufpreise für Zweitverkäufe von gleichen oder vergleichbaren Wohnungs- oder Teileigentumen oder die Ergebnisse von diesbezüglichen Kaufpreisauswertungen benötigt.

Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Bewertung des Wohnungs- und Teileigentums ist im vorliegenden Fall möglich, weil eine hinreichende Anzahl zum Preisvergleich geeigneter Vergleichskaufpreise verfügbar ist.

Steht für den Erwerb oder die Errichtung vergleichbarer Objekte üblicherweise die zu erzielende Rendite (Mieteinnahme, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund, so wird nach dem Auswahlkriterium „Kaufpreisbildungsmechanismen im gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ das **Ertragswertverfahren** (gem. §§ 17-20 ImmoWertV) als vorrangig anzuwendendes Verfahren angesehen. Dies trifft für das hier zu bewertende Grundstück zu, da es als Renditeobjekt angesehen werden kann.

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist im vorliegenden Fall jedoch nicht möglich, da für die zu bewertende Objektart Eigentumswohnung keine hinreichend gesicherten Liegenschaftszinssätze bekannt sind.

Das **Sachwertverfahren** (gem. §§ 21-23 ImmoWertV) eignet sich insbesondere für die Verkehrswertmittlung von Immobilien, die zum Zwecke der Eigennutzung erworben werden.

Das Verfahren basiert im Wesentlichen auf der Beurteilung des Substanzwerts. Der Sachwert wird aus der Summe von Bodenwert, Gebäudewert und dem Sachwert der Außenanlagen ermittelt.

Die Anwendung des Sachwertverfahrens ist hier nicht möglich, da für das zu bewertende Wohnungs- bzw. Teileigentum keine Sachwertfaktoren bekannt sind und auch nicht aus für ähnliche Objektarten veröffentlichten Daten abgeleitet werden können.

Von den drei Verfahren kann nach dem Vorgesagten nur das Vergleichswertverfahren angewendet werden.

Eine Bodenwertermittlung ist für das Vergleichswertverfahren nicht erforderlich.

4.4 Vergleichswertmittlung für die Räume Nr. 3 (a)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **90/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 82319 Starnberg, Musterweg xy, xyz, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumen Nr. 3** laut Aufteilungsplan, zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Starnberg</i>	<i>10913</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	Fläche
<i>Starnberg</i>	<i>xx</i>	<i>1.715 m²</i>

4.4.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert auf der Basis von 5 Vergleichskaufpreisen für Wohnungseigentum ermittelt, die beim Gutachterausschuss im Landkreis Starnberg Schongau eingeholt wurden.

Es handelt sich um Verkäufe von Wohnungen aus den Baujahren 2003 – 2023, in dieser Zeitspanne wurde auch das Bewertungsobjekt erbaut. Hinsichtlich dem Merkmal Baujahr / Alter sind demnach keine Anpassungen erforderlich.

Alle Vergleichsobjekte waren wie das Bewertungsobjekt zum Verkaufszeitpunkt unvermietet.

Die Vergleichspreise beziehen sich – wie beim Bewertungsobjekt – nur auf Wohnungen ohne Garagen- oder Stellplatzanteil und abzüglich des gegebenenfalls im Kaufpreis enthaltenen Zubehörs.

Die Verkäufe wurden im Zeitraum Juli 2022 – August 2023 getätigt, die Einflüsse von Ukrainekrieg und Zinswende sind daher bereits eingepreist, so dass keine Anpassung wegen der zeitlichen Differenzen angezeigt ist.

Die genauen Adressen der Vergleichsobjekte sind mir bekannt und wurden bei der Bewertung berücksichtigt, dürfen aber aus Datenschutzgründen nicht genannt werden.

Vergleichskaufpreise 1 – 4:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt Musterweg xy SE Nr. 3	Vergleichskaufpreise			
		1	2	3	4
Vergleichswert [€]	-----	1.570.000,00	369.000,00	479.000,00	785.000,00
Wohnfläche [m ²], rd.	64,20 ²	142,17	45,30	54,00	82,24
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	11.043,12	8.145,70	8.870,37	9.545,23
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	64,20	142,17	45,30	54,00	82,24
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 0,92	× 0,97	× 1,00
Erläuterung		V1			
Lage	einfache Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage	gute Lage
Anpassungsfaktor		× 0,85	× 0,85	× 0,85	× 0,85
Erläuterung		V2			
Geschosslage	EG	3. OG	EG	2. OG	EG
Anpassungsfaktor		× 0,95	× 1,00	× 0,96	× 1,00
Erläuterung		V3			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 1,00	× 0,80
Erläuterung		V4			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		8.917,32	6.369,94	7.021,08	6.490,76

Vergleichskaufpreis 5:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung					
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt Musterweg xy SE Nr. 3	Vergleichskaufpreise			
		5	-	-	-
Vergleichswert [€]	-----	1.300.000,00			
Wohnfläche [m ²], rd.	64,20	134,00			
rel. Vergleichswert [€/m ²]	-----	9.701,49			
II. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen					
Wohnfläche [m ²]	64,20	134,00			
Anpassungsfaktor		× 1,00	×	×	×
Erläuterung		V1			
Lage	einfache Lage	gute Lage			
Anpassungsfaktor		× 0,85	×	×	×
Erläuterung		V2			
Geschosslage	EG	1. OG			
Anpassungsfaktor		× 0,98	×	×	×
Erläuterung		V3			
Teilmarkt	Weiterverkauf	Erstverkauf			
Anpassungsfaktor		× 0,80	×	×	×
Erläuterung		V4			
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		6.465,07			

² Es handelt sich um die für die Wertermittlung anrechenbare Wohnfläche (vgl. Kap. 3.5.1)

4.4.2 Erläuterungen zur Anpassung der Vergleichskaufpreise

V1 (Wohnungsgröße)

Die Vergleichswohnungen weisen unterschiedliche Wohnungsgrößen auf. Erfahrungsgemäß werden im Allgemeinen für kleinere Wohnungen höhere und für größere Wohnungen niedrigere m²-Preise gezahlt. In München werden für besonders große Wohnung wiederum höhere Preise erzielt. Der Gutachterausschuss der Stadt München hat den Zusammenhang von Kaufpreis und Wohnfläche (Wfl.) bei Neubau-Objekten untersucht, der sich auch auf Bestandswohnungen und auf den hochpreisigen Immobilienmarkt in Starnberg übertragen lässt [4]. Danach ergeben sich für die verschiedenen Wohnflächengruppen folgende Anpassungsfaktoren:

Wohnfläche	Anpassungsfaktor
< 45 m ²	1,101
> 45 – 65 m ²	1,031
> 65 – 90 m ²	1,000
> 90 – 135 m ²	1,013

Die Faktoren für Zwischengrößen werden mittels Interpolation abgeleitet.

V2 (Lageanpassung)

Die Vergleichsobjekte liegen in besseren Lagen als das Bewertungsobjekt. Für Wohnungen gibt es im Gegensatz zum Bodenrichtwert keinen Vergleichsmaßstab, deshalb werden Auswertungen des Gutachterausschusses der Stadt München zu Hilfe genommen. Dort werden durchschnittliche Quadratmeterpreise für Wohnungen in durchschnittlichen, guten und besten Wohnlagen angegeben. Diese unterscheiden sich in einer Spanne von rund 5 % - 30 %. Im vorliegenden Fall wird ein Abschlag für die einfache Lage gegenüber der guten Lage in Höhe von 15 % als angemessen geschätzt.

V3 (Geschosslageanpassung)

Es liegen vom Gutachterausschuss der LH München keine Umrechnungsfaktoren für unterschiedliche Geschosslagen in Mehrfamilienhäusern vor. Deshalb wird auf die Untersuchungen von SPRENGNETTER [2] und KLEIBER [1] zurückgegriffen, wobei hier die Geschosslage-Umrechnungskoeffizienten von SPRENGNETTER angewendet werden, da diese feineren Abstufungen zwischen den Geschosslagen mit und ohne Aufzug unterscheiden.

Geschosslage	mit Aufzug	ohne Aufzug
EG	0,976	0,976
Hochparterre	0,988	0,988
1. OG	1,000	1,000
2. OG	1,017	1,013
3. OG	1,031	1,022
4. OG	1,041	1,027
5. OG	1,051	-

V4 (Weiterverkauf - Erstverkauf)

I.d.R. werden für neuerstellte Wohnungs- oder Teileigentume beim Erstverkauf höhere Kaufpreise erzielt als im Weiterverkauf (insbesondere aufgrund steuerlicher Vergünstigungen). Die Differenz zwischen Erstverkaufspreisen und Weiterverkaufspreisen ist jedoch je nach Lage (großstädtischer Bereich, ländliche Region) unterschiedlich. Im Bundesdurchschnitt liegen die Weiterverkaufspreise in einer Spanne von rd. 40 % bis rd. 10 % unterhalb der Erstverkaufspreise. Für den Bereich Starnberg gibt es hierzu keine Auswertungen, es wird ein Abschlag etwas unter dem mittleren Spannenwert als angemessen angesetzt.

Ausschluss von evtl. Vergleichskaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten:

Aus der Summe aller angepassten und für diese Wertermittlung herangezogenen Vergleichswerte/-preise wurde zunächst ein gewichteter Mittelwert gebildet. Auf diesen wurde zwecks Ausschlusses von Kaufpreisen mit nicht ersichtlichen Besonderheiten als Ausschlusskriterium $\pm 30,00\%$ gewählt; die Ausschlussgrenzen betragen demnach 4.937 €/m² bis 9.169 €/m².

Kein angepasster Vergleichswert/-preis unter-/überschreitet diese Ausschlussgrenzen; deshalb wird keiner aus der abschließenden gewichteten Mittelbildung ausgeschlossen.

Damit ergibt sich der relative Vergleichswert wie folgt:1

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise	35.264,16 €/m ²
Summe der Gewichte	: 5,00
vorläufiger gemittelter relativer Vergleichswert	= 7.052,83€/m ² rd. 7.053,00 €/m²

4.4.3 Vergleichswert für die Räume Nr. 3

Ermittlung des Vergleichswerts		Erläuterung
vorläufiger gewichtet gemittelter relativer Vergleichswert	7.053,00 €/m ²	
Wohnfläche	× 64,20 m ²	
vorläufiger Vergleichswert	= 452.802,60 €	
Zuschlag für den Hobbyraum	+ 128.000,00 €	V1
Zuschlag Sondernutzungsrecht Gartenfläche	+ 44.000,00 €	V2
vorläufiger Vergleichswert	= 624.802,60 €	
besondere objektspezifischen Grundstücksmerkmale	0,00 €	
Vergleichswert	= 624.802,60 € rd. 625.000,00 €	

Erläuterungen zum Vergleichswert von SE Nr. 3:**V1 (Zuschlag für Hobbyraum)**

Für Hobbyräume liegen beim Gutachterausschuss in Starnberg keine Vergleichswerte vor, deshalb wird auf Untersuchungen des Gutachterausschusses der Stadt München zurückgegriffen. Dort wurde festgestellt, dass für Hobbyräume, die direkt mit der Wohnung verbunden sind, in der Regel ca. 50 % des entsprechenden Wohnflächenpreises gezahlt werden. Damit wird der Wert des Hobbyraumes wie folgt ermittelt:

rd. 50 % des Wohnflächenpreises x Nutzfläche: 3.576 €/m² x 35,88 m² = rd. 128.000,00 €

V5 (Zuschlag für das Sondernutzungsrecht an Gartenflächen)

Sondernutzungsrechte an Gartenflächen werden in der Praxis nach dem jährlichen Nutzwert der betroffenen Fläche berücksichtigt. Der jährliche Nutzwert kann dabei über die Kapitalisierung der aufgrund des Sondernutzungsrechts zu erwartenden Miete angesetzt werden. Die Fläche im Sondernutzungsrecht geht dabei mit einer geringeren Größenanrechnung als von Terrassen ein, da es sich um einen unbefestigte Gartenfläche handelt. Gehen Terrassenflächen mit einem Viertel ihrer Größe ein, ist die Gartenfläche mit einem geringeren Anteil anzurechnen, im vorliegenden Fall mit 15 %.

Damit errechnet sich der Wert des Sondernutzungsrechts wie folgt:

Marktüblich erzielbare Wohnungsmiete	15,00 €/m ²
Bewirtschaftungskosten:	20 % vom Rohertrag
Restnutzungsdauer des Gebäudes	57 Jahre
Liegenschaftszinssatz	2,5 %
anrechenbare Gartenfläche:	66 m ² × 15 % = rd. 10 m ²

Die Bewertung des Sondernutzungsrechts erfolgt mit einem stark vereinfachten Ertragswertverfahren, unter Vernachlässigung des Bodenwertanteils.

Rohertrag: $15 \text{ €/m}^2 \times 10 \text{ m}^2 \times 12 \text{ Monate}$	=	1.800,00 €
Bewirtschaftungskosten:	-	360,00 €
Reinertrag		1.440,00 €
Kapitalisierungsfaktor für n 0 57 Jahre und Lz = 2,5 %	x	30,616
Wert des Sondernutzungsrechts:	=	44.100,00 €
	=	rd. <u>44.000,00 €</u>

4.4.4 Verkehrswert für das Sondereigentum Nr. 3 (a)

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **90/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück in 82319 Starnberg, Musterweg xy, xyz, verbunden mit dem **Sondereigentum an den Räumen**, im Aufteilungsplan mit **Nr. 3** bezeichnet

Wohnungsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Starnberg</i>	<i>10913</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Starnberg</i>	<i>xx</i>	

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 mit rd.

625.000,00 €

(in Worten: **sechshundertfünfundzwanzigtausend** Euro)

geschätzt.

4.5 Vergleichswertermittlung für den Tiefgaragenplatz Nr. 111 (b)

Nachfolgend wird der Verkehrswert für den **5/1.000 Miteigentumsanteil** an dem bebauten Grundstück der Gemarkung Starnberg, FINr. xx, Musterweg xy, 13a, verbunden mit dem Sondereigentum an dem **Tiefgaragenplatz Nr. 111** lt. Aufteilungsplan zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 ermittelt:

Grundbuch- und Katasterangaben des Bewertungsobjekts

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
Starnberg	10926	1
Gemarkung	Flurstück	Fläche
Starnberg	xx	1.715 m ²

4.5.1 Vergleichswertberechnung

Nachfolgend wird der Vergleichswert des Teileigentums Tiefgaragenstellplatz auf der Basis mehrerer, vom Sachverständigen aus dem örtlichen Grundstücksmarkt bestimmten Vergleiche (Vergleichskaufpreise) ermittelt.

In der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses konnten 3 Vergleichspreise für einen Tiefgaragenstellplatz gefunden werden. Es gehen alle Vergleichskaufpreise in die Vergleichswertermittlung ein.

Die Vergleichsverkäufe wurden in den Jahren 2021 und 2023 getätigt. Nach Aussage des zuständigen Gutachterausschusses sind die Preise für entsprechende Stellplätze in den letzten Jahren relativ konstant geblieben, so dass eine zeitliche Abhängigkeit der Kaufpreise demnach nicht angezeigt ist.

Die Vergleichsobjekte stammen aus Verkäufen in Starnberg mit vergleichbaren Rahmenbedingungen (gleicher Parkplatzdruck im öffentlichen Straßenraum).

Die Baujahre liegen zwischen 1992, 2002 und Neubauten aus 2023.

Im Folgenden werden die Vergleichskaufpreise an die wertbestimmenden Merkmale des Bewertungsobjekts angepasst.

Vergleichspreise für einen Tiefgaragenplatz:

I. Ausgangsdaten der Vergleichswertermittlung				
Berechnungsgrundlagen	Bewertungsobjekt	Vergleichskaufpreise		
	Musterweg xy SE Nr. 111	1	2	3
rel. Vergleichswert [€]	-----	18.600	15.000	45.000
II. Zeitliche Anpassung der Vergleichskaufpreise an den Wertermittlungsstichtag 30.04.2022				
Kaufdatum/Stichtag	22.01.2024	22.07.2021	17.12.2021	01.08.2023
zeitliche Anpassung		× 1,10	× 1,10	× 1,00
Erläuterung		V1		
Vergleichskaufpreis am WE-Stichtag [€/m ²]		20.460	16.500	45.000
III. Anpassungen wegen Abweichungen in den wertbeeinflussenden Zustandsmerkmalen				
Teilmarkt	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Weiterverkauf	Erstverkauf
Anpassungsfaktor		× 1,00	× 1,00	× 0,80
Erläuterung		V2		
angepasster rel. Vergleichskaufpreis [€/m ²]		20.460	16.500	36.000

Erläuterungen zum Vergleichswert von SE Nr. 111:**V1 (zeitliche Anpassung)**

Zeitliche Preisveränderungen zwischen dem Kaufdatum und dem Wertermittlungsstichtag sollen mittels sog. Indexreihen berücksichtigt werden (vgl. § 11 Abs. 1 ImmoWertV). Die durchschnittlichen Preise für wiederverkaufte Garagen sind nach Angaben des Gutachterausschusses seit 2021 gegenüber dem Wertermittlungsstichtag um rd. 10 % gestiegen.

V4 (Weiterverkauf - Erstverkauf)

vergleiche hierzu die Ausführungen zum Sondereigentum Nr. 3 Kap. 4.4.2.

4.5.2 Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 111

Alle Vergleichspreise gehen in die Vergleichswertberechnung ein:

Summe der angepassten Vergleichswerte/-preise		72.960 €
Summe der Gewichte	:	3
Vergleichswert für eine Duplex-Tiefgaragenplatz	=	24.320 €
	= rd.	<u>25.000 €</u>

4.5.3 Verkehrswert für den Tiefgaragenplatz Nr. 111 (b)

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **5/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 82319 Starnberg, Musterweg xy, xyz, verbunden mit dem **Sondereigentum an Tiefgaragenplatz Nr. 111** laut Aufteilungsplan

Teileigentumsgrundbuch	Blatt	lfd. Nr.
<i>Starnberg</i>	<i>10926</i>	<i>1</i>
Gemarkung	Flurstück	
<i>Starnberg</i>	<i>xx</i>	

wird zum Wertermittlungsstichtag 22.01.2024 aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

25.000,00 €

(in Worten: fünfundzwanzigtausend Euro)

geschätzt.

4.6 Zusammenstellung der Ergebnisse

4.6.1 Verkehrswert für das Sondereigentum an Räumen Nr. 3 (a)

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **90/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit zwei Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 82319 Starnberg, Musterweg xy, 13a, verbunden mit dem Sondereigentum an den **Räumen Nr. 3** laut Aufteilungsplan, wird zum Wertermittlungstichtag **22.01.2024** aus dem Vergleichswert abgeleitet und mit rd.

625.000,00 €

geschätzt.

4.6.2 Verkehrswert für das Sondereigentum an dem Tiefgaragenplatz Nr. 111 (b)

Der **miet- und lastenfreie Verkehrswert** für den **5/1.000 Miteigentumsanteil** an dem mit 2 Mehrfamilienhäusern bebauten Grundstück in 82319 Starnberg, Musterweg xy, xyz, verbunden mit dem **Sondereigentum an Tiefgaragenplatz Nr. 111** laut Aufteilungsplan

25.000,00 €

geschätzt.

Gräfelfing, den 26.01.2024

Dipl.-Ing. (Assessor) Helmut Büniger

Der Sachverständige bescheinigt durch seine Unterschrift zugleich, dass ihm keine Ablehnungsgründe entgegenstehen, aus denen jemand als Beweiszeuge oder Sachverständiger nicht zulässig ist oder seinen Aussagen keine volle Glaubwürdigkeit beigemessen werden kann.

5 Rechtsgrundlagen, verwendete Literatur

5.1 Rechtsgrundlagen der Verkehrswertermittlung (Auszug)

– in der zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung gültigen Fassung –

BauGB:

Baugesetzbuch

ImmoWertV:

Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Immobilien und der für die Wertermittlung erforderlichen Daten (Immobilienwertermittlungsverordnung – ImmoWertV)

BauNVO:

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO)

WoFIV:

Verordnung zur Berechnung der Wohnfläche (Wohnflächenverordnung – WoFIV)

EnEV:

Verordnung über energiesparenden Wärmeschutz und energiesparende Anlagentechnik bei Gebäuden (Energieeinsparungsverordnung – EnEV; am 01.11.2020 außer Kraft getreten und durch das GEG abgelöst)

WEG:

Wohnungseigentumsgesetz – Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht vom 15. Mai 1951 (BGBl. I S. 175, 148), zuletzt geändert durch Artikel 4 Abs. 6 des Gesetzes vom 5. Oktober 2014 (BGBl. I S. 1962)

5.2 Verwendete Wertermittlungsliteratur

5.3 Verwendete Wertermittlungsliteratur

- [1] Kleiber, Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kommentar und Handbuch, 10. Auflage 2023
- [2] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [3] Sprengnetter (Hrsg.): Immobilienbewertung – Lehrbuch und Kommentar, Loseblattsammlung, Sprengnetter Immobilienbewertung, Bad Neuenahr-Ahrweiler 2023
- [4] Gutachterausschuss Starnberg: Grundstücksmarktbericht 2020
- [5] Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München: Der Immobilienmarkt in München, Jahresbericht für 2022

6 Verzeichnis der Anlagen

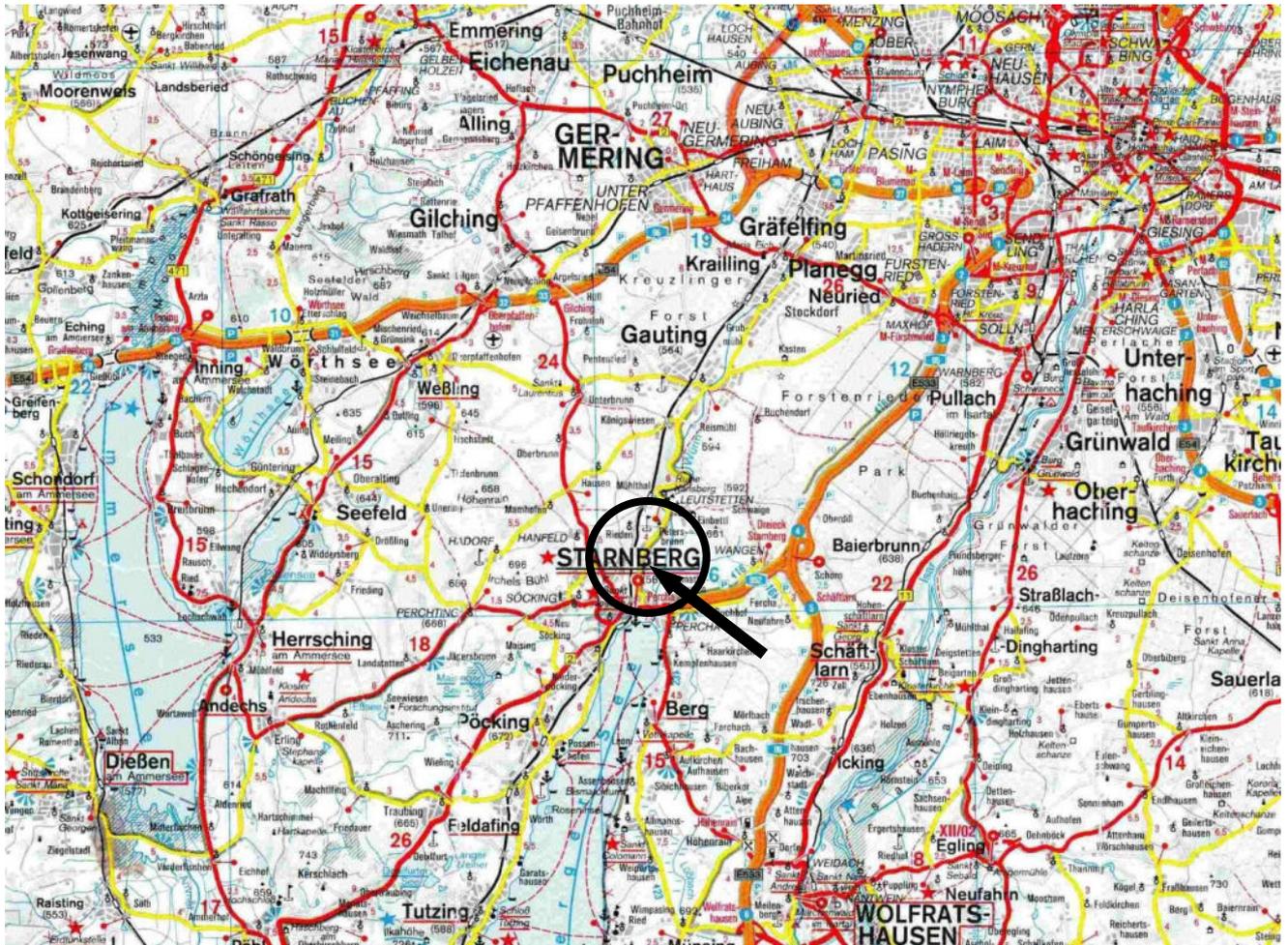
- Anlage 1: Auszug aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von Starnberg mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts
- Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts
- Anlage 3: Grundrisse
- 3-1: Gesamtgrundstück mit Grundriss Erdgeschoss
 - 3-2: Grundrisse Kellergeschoss
 - 3-3: Grundrisse Wohnung Nr.3 im EG und Hobbyraum im KG
- Anlage 5: Fotos
- 4-1: Fotos Außenansichten 1
 - 4-2: Fotos Außenansichten 2

Hinweise zum Urheberrecht und zur Haftung

Urheberrecht, alle Rechte vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.

Außerdem wird darauf hingewiesen, dass die im Gutachten enthaltenen Karten (z.B. Straßenkarte, Stadtplan, Lageplan, Luftbild, u.ä.) und Daten urheberrechtlich geschützt sind. Sie dürfen nicht aus dem Gutachten separiert und/oder einer anderen Nutzung zugeführt werden. Eine Weitergabe des Gutachtens an Dritte (z.B. Makler) und /oder eine Veröffentlichung im Internet sind nicht zulässig.

Anlage 1: Auszüge aus der Übersichtskarte M = 1: 200.000 und dem Stadtplan von Starnberg mit Kennzeichnung der Lage des Bewertungsobjekts



Anlage 2: Auszug aus der Katasterkarte M = 1: 1.000 mit Kennzeichnung des Bewertungsobjekts

5320553

32575310



32575130

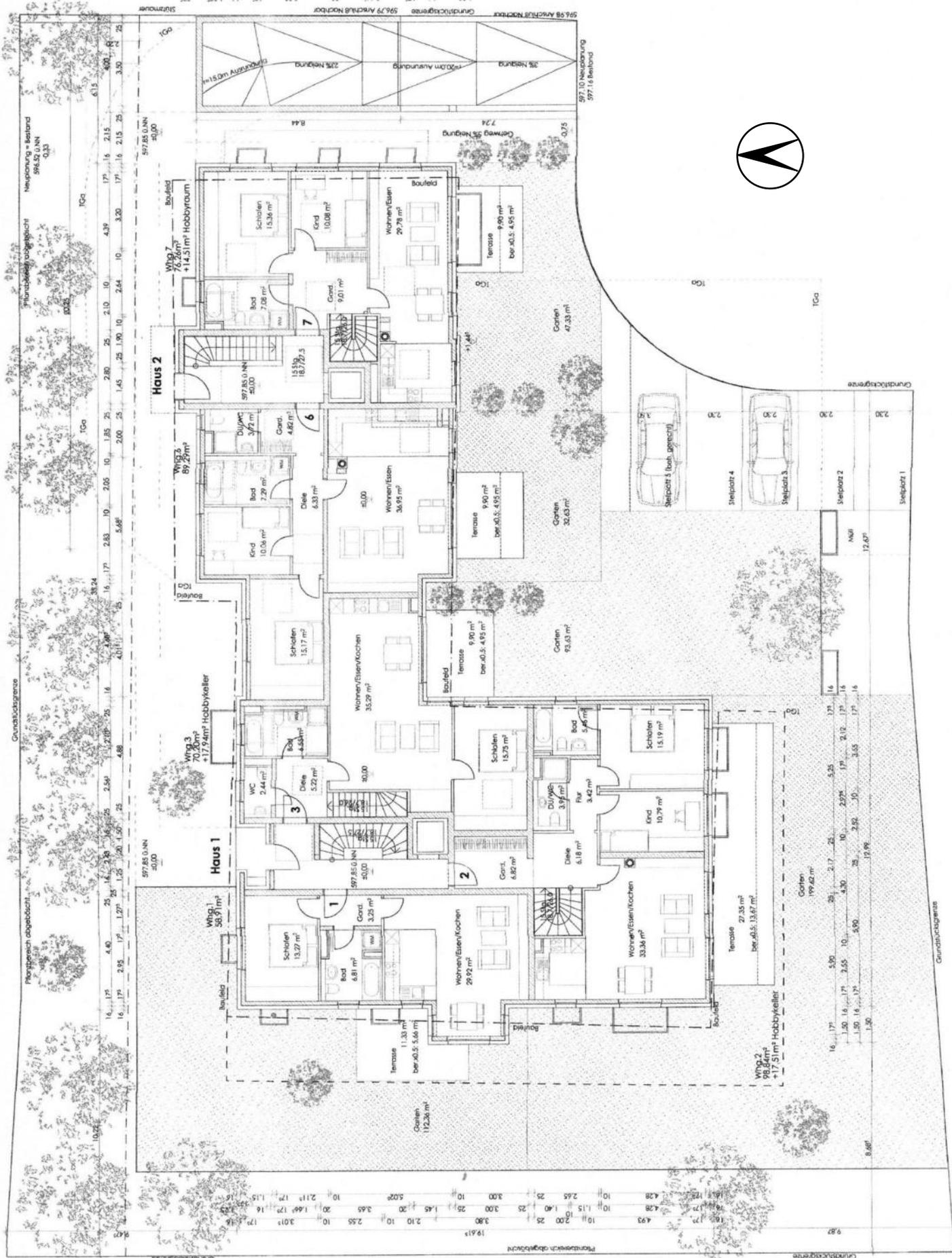
5320333

Maßstab 1:1000



Meter

Anlage 3-1: Gesamtgrundstück mit Grundriss Erdgeschoss



Grundriss EEG mit Kennzeichnung von Wohnung Nr. 3 mit Sondernutzungsrecht Garten

Anlage 4-1: Fotos Außenansichten 1

Bewertungsobjekt
von Süden
mit Kennzeichnung der
Lage von Wohnung Nr. 3



Zugang zu den Häusern
Nr. 13 und 13a sowie
Tiefgaragenzufahrt
von Süden



Zugang zu Haus Nr. 13
auf Gebäude-Nordseite



Anlage 4-2: Fotos Außenansichten 2

Hauseingang Nr. 13



Tiefgaragenzufahrt



Einhausung
Tiefgaragenzufahrt

