

5. Grundsätze und Verfahren der Wertermittlung

Vorbemerkung: Nach der Beschlussfassung im Bundesrat am 26. September 2021 ist die – neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021 – zum 1. Januar 2022 in Kraft getreten. Sie ersetzt die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung 2010.

Neue ImmoWertV: Nach gängiger Rechtsprechung sind alle Verkehrswertgutachten, die nach dem 01.01.2022 von einem Sachverständigen unterschrieben werden, nach dieser neuen Rechtsvorschrift zu erstellen. Die im Gutachten zitierten Paragraphen beziehen sich auf diese neue Immobilienwertermittlungsverordnung 2021, die im folgenden Text aus Vereinfachungsgründen mit ImmoWertV bezeichnet wird.

5.1 Grundsätze der Wertermittlung

§ 6 Absatz 1 Satz 1: *"Grundsätzlich sind zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen. "*

§ 6 Absatz 1 Satz 2: *"Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen. Die Wahl ist zu begründen. "*

§ 6 Absatz 2: *In den in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren sind regelmäßig in folgender Reihenfolge zu berücksichtigen:*

- 1. die allgemeinen Wertverhältnisse*
- 2. die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale*

§ 6 Absatz 3: *Die in Absatz 1 Satz 1 genannten Wertermittlungsverfahren gliedern sich in folgenden Verfahrensschritte:*

- 1. Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes*
- 2. Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes*
- 3. Ermittlung des Verfahrenswertes*

Hinweis: Im vorliegenden Fall wird das Vergleichswertverfahren angewandt. Aufgrund der marktkonformen Wertansätze ist die in § 6 Absatz 3 genannte Marktanpassung nicht erforderlich (diese ist bspw. beim Sachwertverfahren zwingend erforderlich).

5.2 Wahl des Wertermittlungsverfahrens

- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in einer guten Wohnlage in der Gemeinde Poing im östlichen Ausstrahlungsbereich der LHST Münchens.
- Marktverhalten:** Derartige Eigentumswohnungen werden auf dem lokalen Grundstücksmarkt im Großraum München grundsätzlich in Preisen pro m² Wohnfläche gehandelt.
- Vergleichspreise:** Im vorliegenden Fall konnte die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ebersberg eine ausreichende Zahl von Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen zur Verfügung stellen, die hinsichtlich der wertbestimmenden Merkmale vergleichbar sind.
- Vergleichswertverfahren:** Der – vorläufige – Verkehrswert (Vergleichswert) der Eigentumswohnung wird deshalb aus dem Vergleichswertverfahren – gemäß den §§ 24 - 26 ImmoWertV – abgeleitet.
- Wertanpassung § 8 Abs. 3:** Anschließend muss untersucht werden, ob aufgrund von objektspezifischen Besonderheiten noch Wertanpassungen im Sinne des § 8 Abs. 3 ImmoWertV zu berücksichtigen sind.
- Vergleichswert ETW:** Aus dem vorläufigen Vergleichswert zuzüglich der Werteinflüsse durch die objektspezifischen Besonderheiten errechnet sich der Vergleichswert (Verfahrenswert) für die Eigentumswohnung.
- Vergleichswert TG-STP:** Die Verkehrswerte des Tiefgaragenstellplätze Nr. 95 und 110 werden ebenfalls aus dem Vergleichswertverfahren (gemäß den §§ 24 - 26 der Immobilienwertermittlungsverordnung) abgeleitet.

6. Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 23

Definition ImmoWertV: Nach § 25 ImmoWertV sind bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens Kaufpreise solcher Objekte heranzuziehen, die hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

6.1 Vorbemerkungen zur Datenselektion

Ausgangslage: Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung in einer größeren ETW-Anlage aus den 90er-Jahren in der Gemeinde Poing.

Für die Bewertung ist die Besonderheit zu berücksichtigen, dass es sich um eine EG-Wohnung mit einem wohnraumähnlich ausgebauten Raum im KG handelt, der direkt mit einer internen Spindeltreppe verbunden sind.

Wertmerkmale: Wichtigster Faktor für die Preisbildung von Eigentumswohnungen ist die Lagequalität im Stadtgebiet und in der jeweiligen Mikrolage. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören u.a. das Baujahr, die Größe der Wohnung, die Lage im Haus (Geschosslage, Ausrichtung), der bauliche Zustand und die Ausstattung.

Akzentuierungen: Die Wohnlage ist auch weiterhin das wichtigste Wertkriterium bei den Eigentumswohnungen. Bei den sonstigen wertbestimmenden Merkmalen hat sich die Akzentuierung etwas verschoben, sodass mittlerweile das Gebäudealter und die energetische Beurteilung, stärker von den potenziellen Immobilienkäufern gewichtet werden.

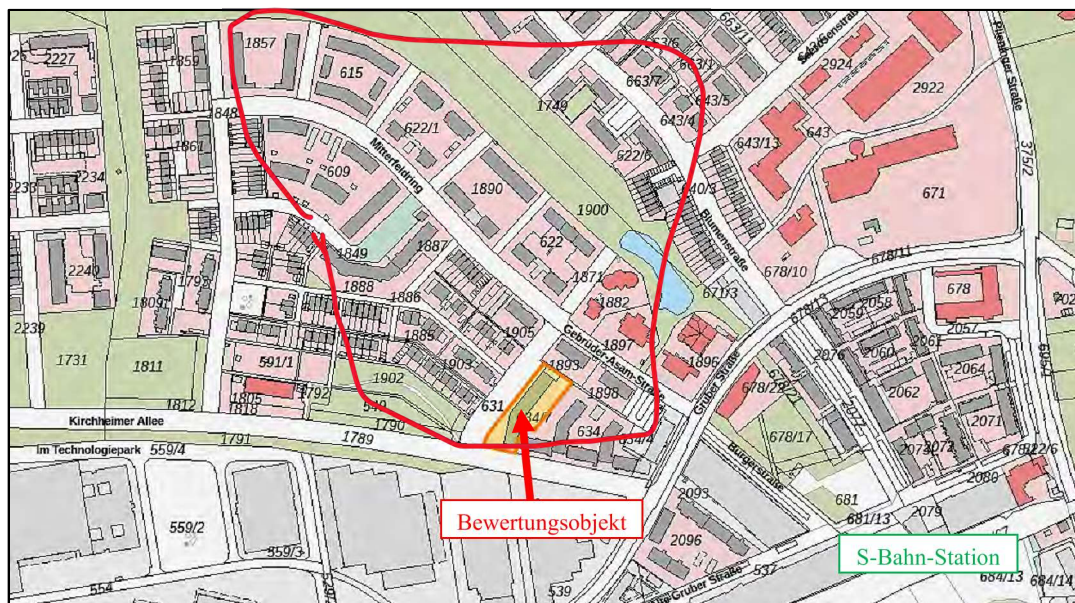
Anmerkung: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einem Gebäude mit Wärmedämmung. Der Energieverbrauchskennwert ist relativ niedrig.

Datenselektion: Aufgrund dieses Sachverhaltes wurde die Geschäftsstelle des Gutachterausschusses des Landkreises Ebersberg gebeten, nur solche Eigentumswohnungen aus den 90er-Jahren zu selektieren, die sich in dem Wohngebiet „Am Bergfeld“ in Poing befinden.

Es wurde eine Ausdehnung des Betrachtungszeitraums bewusst in Kauf genommen, um eine ausreichende Zahl von Vergleichsobjekten zu erreichen. Die zeitlich weiter zurückliegenden Verkaufspreise werden entsprechend der Marktentwicklung angepasst.

Räume im KG: Für die direkt verbundenen Kellerräume, die wohnraumähnlich ausgebaut sind, muss dagegen ein Sonderwert ermittelt werden. Der heranzuziehende Flächenwert (€/m²) wird von dem angemessenen Quadratmeterpreis für die gegenständliche Wohnfläche im EG abgeleitet (siehe weitere Ausführungen in Punkt 6.5).

Gleiche Wohnlage: Alle selektierten Vergleichsobjekte befinden sich in dem rot markierten Bereich (Bewertungsobjekt siehe Pfeil). Insofern ist hinsichtlich der Mikrolage von einem hohen Übereinstimmungsgrad mit der gegenständlichen Eigentumswohnung auszugehen.



6.2 Vergleichspreise vom Gutachterausschuss

VP ohne STP/Hobbyraum: Bei den folgenden Vergleichspreisen für Eigentumswohnungen ist zu beachten, dass der wertmäßige Effekt mitverkaufter Tiefgaragenstellplätze und eines ggf. vorhandenen „Hobbyraums“ im KG vorher aus den Quadratmeterpreisen herausgerechnet wurde, um eine homogene Datenbasis zu erhalten.

Hinweise zur Bewertung: Für den Hobbyraum wird ein Sonderwert zur Ermittlung des Vergleichswertes der ETW berücksichtigt.

Für die beiden gegenständlichen TG-Stellplätze wird in Punkt 7 je ein eigener Vergleichswert ermittelt.

Datenschutz:

Die genauen Adressen und Objektdaten der Vergleichsobjekte sind dem Unterzeichner bekannt. Aus Datenschutzgründen dürfen die folgenden Verkaufsfälle nur so dargestellt werden, dass eine individuelle Kauftransaktion nicht identifiziert werden kann.

<u>Nr</u>	<u>Verkauf Mon/Jahr</u>	<u>Wohnlage in Poing</u>	<u>Baujahr</u>	<u>Vermie- tet</u>	<u>Geschoss</u>	<u>WFL</u>	<u>Kaufpreis €/m² WFL</u>
1	01/25	Am Bergfeld	1990-95	Nein	EG	57 m ²	6.144 €
2	04/24	Am Bergfeld	1996-97	Nein	2. OG	51 m ²	6.457 €
3	02/24	Am Bergfeld	1990-95	Nein	1. OG	49 m ²	5.631 €
4	11/23	Am Bergfeld	1996-97	Nein	EG	75 m ²	5.425 €
5	10/23	Am Bergfeld	1990-95	Ja	EG	59 m ²	5.736 €
6	02/23	Am Bergfeld	1990-95	Nein	EG	60 m ²	6.315 €
7	02/23	Am Bergfeld	1996-97	Nein	1. OG	46 m ²	6.555 €

6.3 Anpassung der Vergleichspreise an das Preisniveau zum Stichtag

Situation bis Frühjahr 2022: Der Immobilienmarkt im Großraum München war bis zum Frühjahr 2022 durch einen stetigen Preisanstieg geprägt. Dies war insbesondere auf die hohe Zuwanderung in das Stadtgebiet Münchens und des Umlands, die gute wirtschaftliche Entwicklung und die – bis dahin – geringen Zinsen zurückzuführen.

Zeitenwende Frühjahr 2022: Dieser Preissteigerungstrend endet im 1. Quartal 2022, als die Invasion der russischen Truppen in die Ukraine begann. Im Zuge dieser geopolitischen Krise sind die Energiepreise stark angestiegen.

Steigende Zinsen: Die Inflationsrate stieg analog. Die EZB hatte daraufhin den Leitzins mehrmals erhöht, wodurch sich die Finanzierungskosten für den Immobilienkauf – auch aufgrund der hohen Preise im Großraum München – wesentlich verteuerten.

- Angebotsentwicklung:** Die Zahl der Verkäufe ging danach kontinuierlich zurück. Durch den schleppenden Abverkauf ist die Zahl der angebotenen ETW sukzessive angestiegen. Die Angebotsausweitung ist zum 1. Mal seit etwa 30 Jahren im Großraum München eingetreten. Diese Situation verbessert naturgemäß die Verhandlungsposition des Käufers.
- Exkurs Zinsentwicklung:** Nach einer langandauernden Nullzinsphase, die den Immobilienmarkt damals zusätzlich befeuerte, erhöhte die EZB ab Juni 2022 sukzessive die Leitzinsen.
- Der Spitzenwert wurde im Sept./2023 mit 4,50 % erreicht. Danach wurden die Leitzinsen sukzessive gesenkt.
- In der letzten Sitzung vom 24.07.2025 ist entschieden worden, die Leitzinsen unverändert zu lassen. Die Darlehenszinsen für eine 10-Jahresbindung liegen derzeit bei etwa 3,6 %.
- Situationen 2023 und 2024:** Im Verlaufe der 2. Halbjahreshälfte 2022 und im Jahr 2023 sind die Immobilienpreise stark gesunken. Im Laufe des Jahres 2024 flachte der Rückgang langsam ab.
- Schätzung erforderlich:** Detaillierte empirische Daten für die Preisentwicklung in bestimmten Immobiliensektoren und in bestimmten Gemeinden liegen nicht vor. Die Preisanpassung muss geschätzt werden.
- Preise LK EBE:** Es wird hilfsweise auf die Preisentwicklung von ETW im ganzen Landkreis Ebersberg zurückgegriffen, die auf einer größeren Zahl von Daten basieren. Da es um eine Wertrelation geht, wird diese Vorgehensweise für vertretbar erachtet. Der Ø Preis einer Bestandswohnung mit 50-70 m² WFL hatte sich wie folgt entwickelt:
- | | | | |
|-------------------|------------------------|------------------------|----------|
| Ø Preis ETW 2022: | 6.172 €/m ² | | |
| Ø Preis ETW 2023: | 5.361 €/m ² | - 811 €/m ² | - 13,1 % |
| Ø Preis ETW 2024: | 5.107 €/m ² | - 254 €/m ² | - 4,7 % |
- Aktuelle Situation:** Die Kaufverträge für das 1. Halbjahr 2025 liegen noch nicht alle vor. Erste Auswertungen des GAA Ebersberg zeigen, dass wohl die Talsohle mittlerweile erreicht ist. Für die ersten Monate 2025 wird von einer Seitwärtsentwicklung ausgegangen.
- Geschätzte Preisanpassung:** Nach Gesamtwürdigung der Umstände werden die Verkaufspreise der o.a. Vergleichsobjekte um jeweils 2,0 % – pro zurückliegendes Quartal bis zum 31.12.2024 – reduziert, um sie an die, zum Wertermittlungsstichtag geltenden Wertverhältnisse, anzugleichen.

6.4 Sonstige Objektanpassungen

- Ausgangslage:** Die Vergleichswohnungen stammen aus den 90er-Jahren und befinden sich im Wohnquartier „Am Bergfeld“ nördlich der S-Bahn-Station Poing. Es ist daher von einer hohen Übereinstimmung mit den wertbestimmenden Merkmalen des Bewertungsobjekts auszugehen.
- Vergleichswohnung 3:** Die Vergleichswohnung Nr. 3 befindet sich in einer sehr großen Eigentumswohnanlage. Hinzu kommt, dass die Anlage wesentlich weiter von der S-Bahn-Station entfernt liegt. Es wird ein Wertzuschlag von 3,0 % angesetzt.
- Vergleichswohnung 4:** Beim Vergleichsobjekt Nr. 4 ist eine merklich höhere Verkehrslärmbeeinträchtigung zu berücksichtigen, da diese Eigentumswohnung an einer Durchfahrtsstraße liegt. Es wird bei einer Gesamtbetrachtung eine Werterhöhung von 5,0 % für angemessen erachtet.
- Vergleichswohnung 5:** ETW werden meist von Selbstnutzern gekauft, die i.d.R. einen merklich höheren Verkaufspreis zahlen, als der Kapitalanleger. Die Vergleichswohnung Nr. 5 war zum Verkaufszeitpunkt vermietet. Vom GAA Ebersberg liegen keine empirisch ermittelten Wertunterschiede vor. Es wird hilfsweise auf die Daten des GAA München zurückgegriffen. Für das Jahr 2024 wurde ein Wertunterschied von 5 % festgestellt, der auch im vorliegenden Fall angesetzt wird.

<u>Nr.</u>	<u>Ausgangswert</u>	<u>Preisentwicklung</u>	<u>Wohnlage</u>	<u>Zuschlag Vermietg.</u>	<u>Anpassung Gesamt</u>	<u>Angepasster Kaufpreis</u>
1	6.144 €	0 %	0 %	0 %	0 %	6.144 €
2	6.457 €	- 6 %	0 %	0 %	- 6 %	6.070 €
3	5.631 €	- 8 %	+ 3 %	0 %	- 5 %	5.349 €
4	5.425 €	- 10 %	+ 5 %	0 %	- 5 %	5.154 €
5	5.736 €	- 10 %	0 %	+ 5 %	- 5 %	5.449 €
6	6.315 €	- 16 %	0 %	0 %	- 16 %	5.305 €
7	6.555 €	- 16 %	0 %	0 %	- 16 %	5.506 €