

6.5 Vorläufiger Vergleichswert

- Spannbreite:** Die an die wertbestimmenden Merkmale der gegenständlichen Eigentumswohnung angepassten Vergleichspreise liegen in einer Spannbreite von 5.154 – 6.144 €/m², bei einem arithmetischen Mittelwert von 5.568 €/m².
- Sonstige Kennzahlen:** Der Median ist mit 5.449 €/m² ermittelt worden. Der Wert liegt nah zum arithmetischen Mittelwert. Die Standardabweichung beträgt 357 €/m². Daraus errechnet sich ein Variationskoeffizient v. 6,4 %.
- Vergleichsanalyse:** Bis auf den angepassten Preis für die Vergleichswohnung Nr. 4 kann die Datenlage als homogen eingeschätzt werden. Warum der Verkaufspreis für diese Vergleichswohnung sehr niedrig ist, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es ist möglich, dass sich diese Wohnung in einem renovierungsbedürftigen Zustand befand.
- Fazit:** Größere Preisspreizungen sind bei der derzeitigen Marktlage nicht ungewöhnlich. Die Zahl der Verkäufe ist relativ niedrig und auch dieser Verkauf hat sich auf diesem kleinen lokalen Markt ausgewirkt, Es wird für angemessen erachtet, auch diesen Verkauf hinzuziehen. Der arithmetische Mittelwert in Höhe von 5.568 €/m² wird als Ausgangswert für die weitere Wertermittlung herangezogen.
- „Hobbyraum“ im KG:** Der Hobbyraum im KG mit einer Fläche von 19 m² ist nicht mit einem normalen Kellerraum vergleichbar, zumal im vorliegenden Fall auch noch ein zusätzlicher Kellerraum als Abstellraum zur Verfügung steht. Dieser Raum ist über eine Spindeltreppe direkt mit der ETW im EG verbunden. Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass dieser Raum wohnraumähnlich ausgebaut ist.
- Flächenwert:** Es muss ein angemessener Flächenwert ermittelt werden, der sich an dem Nutzwert dieses Raumes orientiert. Die Geschäftsstelle des GAA Ebersberg konnte keine empirischen Auswertungen für die Wertigkeit dieser Flächen zur Verfügung stellen. Es wird deshalb auf Daten des GAA der Stadt München zurückgegriffen.
- Vergleichspreise München:** Im Stadtgebiet Münchens kommt es hin und wieder vor, dass für Hobbyräume eigene Sondereigentumseinheiten gebildet werden, die dann separat verkauft werden können. Aus diesen Verkaufspreisen konnte eine Wertrelation zu den Verkaufspreisen der darüber befindlichen Eigentumswohnungen ermittelt werden.

- Wertrelation München: Für Hobbyräume die direkt mit der EG-Wohnung verbunden sind, ist vom GAA der LHST München eine durchschnittliche Wertigkeit von 50 % des Quadratmeterpreises für den direkt darüber befindlichen Wohnraum statistisch ermittelt worden.
- Natürliche Belichtung: Seit einigen Jahren bereits verbinden die meisten Bauträger Räume im KG mit den EG-ETW, um einen höheren Gesamtverkaufspreis erzielen zu können. In diesen Fällen ist fast immer der Bereich vor den Kellerräumen abgeböschert worden, um eine bessere natürliche Belichtung und Belüftung zu ermöglichen.
- Keine Abböschung: Im vorliegenden Fall ragt der Baukörper zwar einige cm aus dem Boden. Die vor dem Raum liegende Fläche konnte aber nicht abgeböschert werden (siehe folgendes Foto durch die Hecke fotografiert), weil sich dort die Terrasse der ETW befindet.



- Angesetzte Wertrelation: Aufgrund der fehlenden Abböschung und der damit verbundenen Einschränkung bei der natürlichen Belichtung und Belüftung wird für den gegenständlichen Hobbyraum eine Wertigkeit von 40 %, bezogen auf den Quadratmeterpreis für die Wohnfläche im EG, für angemessen erachtet.

Flächenwert: $5.568 \text{ €/m}^2 \times 40 \% = \underline{2.227 \text{ €/m}^2}$

- Ausgangswert EG/KG: In Punkt 4.3.2 wurde die Wohnfläche der ETW Nr. 23 im EG mit 53 m^2 ermittelt. Die wohnraumähnliche Fläche im KG ist mit 19 m^2 errechnet worden. Der vorläufige Vergleichswert beträgt somit:

$53 \text{ m}^2 \times 5.568 \text{ €/m}^2 = 295.104 \text{ €}$

$19 \text{ m}^2 \times 2.227 \text{ €/m}^2 = \underline{42.313 \text{ €}}$

Ausgangswert Fläche EG/KG: 337.417 €

Oberirdischer Stellplatz: Zur Eigentumswohnung Nr. 23 gehört das Sondernutzungsrecht an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23 im südwestlichen Bereich des Bewertungsgrundstücks. Dieser Stellplatz kann derzeit nicht separat verkauft werden. Es muss aber naturgemäß noch ein positiver Wert einfluss berücksichtigt werden.

Exkurs oberirdischer STP: Durch eine Änderung des WEG, die am 01.12.2020 in Kraft getreten ist, kann mittlerweile das Sondereigentum an einem oberirdischen Stellplatz gebildet werden. Es kann somit seit etwa 5 Jahren Einzelverkäufe von oberirdischen Stellplätzen geben.

Anmerkung: Diese Verkäufe kommen selten vor, weil bei bereits bestehenden Teilungserklärungen eine Änderung erforderlich wäre, bei der alle Miteigentümer zustimmen müssen. Bei neuen Gebäuden wird i.d.R. versucht, das Grundstück so effektiv wie möglich zu nutzen, sodass keine Fläche mehr für derartige Stellplätze verbleibt.

Allgemeine Marktlage: Für den Landkreis Ebersberg gibt es noch keine ausreichende Zahl von Verkäufen, aus denen eine Wertigkeit abgeleitet werden könnte. Im Stadtgebiet München sind derartige oberirdische Stellplätze im Jahr 2024 in einer Bandbreite von 6.500 – 15.000 € verkauft worden, bei einem arithmetischen Mittelwert von 11.500 €.

Wertigkeit STP P23: Der gegenständliche oberirdische Stellplatz ist etwas schmal. Auf der anderen Seite ist die dichte umliegende Bebauung mit Mehrfamilienhäusern zu beachten.

Vergleichsanalyse: Aus Sicht des Unterzeichners muss ein Vergleichswert in Poing im unteren Bereich der vorgenannten Spannweite für München liegen. Die Wertigkeit muss auch in Relation zu den üblichen Vergleichspreisen für Tiefgaragenstellplätze stehen (siehe Punkt 7).

Nach Gesamtwürdigung der Umstände wird ein Vergleichswert von 8.000 € für angemessen erachtet.

Vorläufig. Vergleichswert:	Vergleichswert Räume im EG und KG:	337.417 €
	Vergleichswert oberirdischer STP Nr. P 23:	<u>8.000 €</u>
	Vorläufiger Vergleichswert ETW Nr. 23:	345.417 €
		rund <u>345.000 €</u>

Anmerkung: Bei Verkehrswerten unter 500.000 € wird entsprechend der Gepflogenheiten der Wertermittlung auf volle 5.000 € gerundet.

6.6 Berücksichtigung von objektspezifischen Besonderheiten

§ 8 Absatz 3: *Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale sind wertbeeinflussende Grundstücksmerkmale, die nach Art oder Umfang erheblich von dem auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt Üblichen oder erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweichen. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale werden, wenn sie nicht bereits anderweitig berücksichtigt worden sind, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt.*

Gemeinschaftseigentum: Die gegenständliche Eigentumswohnung befindet sich in einer Eigentumswohnanlage, die sich in einem durchschnittlichen baulichen Unterhaltungszustand befindet. Die Erhaltungsrücklage ist – aus Sicht des Unterzeichners – angemessen dotiert.

Sondereigentum: Der bauliche Unterhaltungszustand im Bereich des Sondereigentums und der Ausstattungsstandard konnten wegen der fehlenden Innenbesichtigung nicht beurteilt werden. Es ist fiktiv von einem durchschnittlichen Zustand ausgegangen worden.

Feststellung: Sonstige Ansatzpunkte für eine Wertminderung für objektspezifische Besonderheiten im Sinne des § 8 Absatz 3 ImmoWertV sind aus Sicht des Unterzeichners nicht erkennbar.

Fazit: Der vorläufige Vergleichswert in Höhe von 345.000 € entspricht dem Vergleichswert (Verfahrenswert).

6.7 Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 23

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für die Eigentumswohnung Nr. 23 wird unter Berücksichtigung der Wohnlage, der Geschosslage, der Grundrisslösung mit einem zusätzlichen „Hobbyraum“, des Sondernutzungsrechts an einem oberirdischen Stellplatz, der vorliegenden Kaufpreise, des Zeitpunkts der Verkäufe, der zugrunde gelegten Prämissen und der übrigen Bewertungsmerkmale zum Wertermittlungstichtag im Juli 2025 mit 345.000 € festgesetzt.

7. Vergleichswerte für die TG-STP Nr. 95 und 110

7.1 Wertbestimmende Faktoren eines Tiefgaragenstellplatzes

Tiefgaragenstellplätze:	Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung sind der normale PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 95 (kein Duplex-Stellplatz) und der Motorradstellplatz Nr. 110 in der Tiefgarage unter dem Innenhof der gegenständlichen Eigentumswohnanlage.
Einflussfaktoren:	Die Wertigkeit von Tiefgaragenstellplätzen korreliert teilweise mit den Preisen der dort befindlichen Eigentumswohnungen. Zu den weiteren wertbestimmenden Merkmalen gehören die Situation im öffentlichen Parkraum und die Anbindung an den ÖPNV.
Vorgehensweise:	Zunächst wird ein angemessener Vergleichswert für den gegenständlichen PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 95 ermittelt. Motorradstellplätze werden nur ganz selten verkauft. Es liegen keine Vergleichspreise vor. Die Wertigkeit des Motorradstellplatzes Nr. 110 wird vom Wert des PKW-Stellplatzes abgeleitet.

7.2 Direkte und indirekte Vergleichspreise für TG-Stellplätze (PKW)

Seltene Einzelverkäufe:	Auch die PKW-Tiefgaragenstellplätze werden relativ selten separat veräußert, da sie normalerweise <u>zusammen</u> mit einer Eigentumswohnung bzw. einer Teileigentumseinheit gekauft werden.
Verkäufe in Poing:	Laut den Jahresberichten von 2023 und 2024 sind derartige Tiefgaragenstellplätze zu Ø Preisen von 17.500 € (2023) bzw. 16.250 € (2024) in Poing verkauft worden. Diese Durchschnittswerte basieren allerdings jeweils nur auf zwei Verkäufen.
Verkaufspreise München:	Im Stadtgebiet Münchens sind normale Tiefgaragenstellplätze aus der gegenständlichen Baujahrklasse im Jahr 2024 zu einem durchschnittlichen Preis von 21.500 € verkauft worden. Die Spannbreite der Kaufpreise ist relativ hoch.
Vergleich:	Aufgrund der höheren Verkaufspreise für Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Münchens und der noch viel dichteren Bebauung in der Landeshauptstadt München muss der Vergleichswert für den gegenständlichen Tiefgaragenstellplatz in Poing naturgemäß deutlich unter diesem Durchschnittswert liegen.

7.3 Vergleichswert für den PKW-Tiefgaragenstellplatz Nr. 95

TG-STP Nr. 95: Bei dem Tiefgaragenstellplatz Nr. 95 handelt es sich um einen normalen Stellplatz mit üblicher Geometrie. Die Lage im Bereich einer Säule erleichtert das Ein- und Aussteigen (siehe Grundriss Anlage 9 und Foto Anlage 13). Vom Kellerraum der Eigentumswohnung ist ein direkter Zugang über eine Schleuse möglich.

Wertbestimmende Faktoren: Die Situation im öffentlichen Parkraum ist aufgrund der dichten Umgebungsbebauung – für Poinger Verhältnisse – als unterdurchschnittlich zu werten. Die Quadratmeterpreise der Eigentumswohnungen liegen etwa im durchschnittlichen Bereich.

Die Verkaufspreise in 2024 lagen bei Ø 16.000 €. Im Jahr 2023 geringfügig höher. Der durchschnittliche Verkaufspreis liegt im Vergleich zu München im unteren Bereich der Spannbreite.

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für den Tiefgaragenstellplatz Nr. 95 wird zum Wertermittlungsstichtag im Juli 2025 aufgrund der vorliegenden direkten und indirekten Vergleichspreise mit einem Wert von 16.000 € für angemessen erachtet.

7.4 Vergleichswert für den Motorrad-Tiefgaragenstellplatz Nr. 110

Motorrad-STP Nr. 110: Der Motorrad-STP Nr. 110 befindet sich im Bereich einer Wandnische und hat eine Fläche von rund 5 m² (siehe Grundriss Anlage 10 und Foto Anlage 13).

Vergleichsanalyse: Derartige Motorrad-STP werden ganz selten verkauft. Die Wertigkeit muss deutlich geringer sein, als bei einem normalen PKW-Stellplatz. Es wird ein Wert von 40 %, bezogen auf den festgesetzten Wert für den PKW-Stellplatz Nr. 95, für angemessen erachtet.

$$16.000 \text{ €} \times 40 \% = \text{rd. } \underline{6.000 \text{ €}}$$

Wertfestsetzung: Der Vergleichswert für den Motorradstellplatz Nr. 110 wird zum Wertermittlungsstichtag im Juli 2025 aufgrund der Wertigkeit von vergleichbaren PKW-Stellplätzen mit einem Wert von 6.000 € für angemessen erachtet.

8. Zusammenfassung und Verkehrswerte (Marktwerte)

- Definition:** *"Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes oder des sonstigen Gegenstandes der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre." § 194 BauGB*
- Bewertungsobjekt:** Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung ist eine Eigentumswohnung nebst zwei Tiefgaragenstellplätzen in der Gemeinde Poing (Landkreis Ebersberg) im östlichen Ausstrahlungsbereich der Landeshauptstadt München.
- Lastenfreie ETW:** Die Eigentumswohnung wird von dem Vater des derzeitigen Eigentümers genutzt, für den ein Wohnungsrecht schuldrechtlich vereinbart wurde. Auftragsgemäß ist für die Bewertung eine lastenfreie Immobilie unterstellt worden.
- Wohnlage:** Die Eigentumswohnung liegt in einer ruhigen und zentralen Wohnlage in dem Wohngebiet „Am Bergfeld“ nördlich der S-Bahn-Station von Poing mit guter Infrastruktur. Die Wohnlage ist aus Sicht des Unterzeichners – insgesamt betrachtet – als gut einzustufen.
- ETW-Anlage/Gebäude:** Die ETW-Anlage besteht aus 5 Gebäuden mit 50 ETW und einer Tiefgarage mit 60 STP. Die Erhaltungsrücklage ist angemessen dotiert. Der Energieverbrauchskennwert ist mit 80 kWh ermittelt worden (2018). Es handelt sich um ein viergeschossiges Gebäude ohne Aufzug, das 1995 in Ziegelbauweise errichtet wurde. Der Ausstattungsstandard ist als durchschnittlich einzustufen.
- Eigentumswohnung:** Die ETW Nr. 23 mit 2 Zimmer, Küche, Bad und Terrasse (WFL rd. 53 m²) befindet sich im EG. Zum Sondereigentum gehört ein, direkt über eine Spindeltreppe verbundener, Kellerraum (rd. 19 m²). Zur ETW Nr. 23 gehören die Sondernutzungsrechte an dem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23 und einer vorgelagerten Terrasse.
- Hinweis:** Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die gegenständliche ETW nicht von innen besichtigt werden konnte. Für die vorliegende Bewertung ist ein durchschnittlicher Ausstattungsstandard und baulicher Zustand – fiktiv – unterstellt worden.

- TG-Stellplätze: Zum Bewertungsobjekt gehören der PKW-Stellplatz Nr. 95 (normaler Stellplatz) und der Motorrad-Stellplatz Nr. 110 in der Tiefgarage unter dem Innenhof der Eigentumswohnanlage.
- Bewertungsverfahren: Die Verkehrswerte für die Eigentumswohnung und für die Tiefgaragenstellplätze sind – gemäß den Gepflogenheiten der Wertermittlung – aus dem Vergleichswertverfahren abgeleitet worden.
- Verkehrswert ETW: Am Wertermittlungstichtag 10.07.2025 wird für den 21/1000stel Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flurstück 634/7, Gemarkung Poing, verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung Nr. 23 und dem Sondernutzungsrecht an einer vorgelagerten Terrasse und einem oberirdischen Stellplatz Nr. P 23, Mitterfeldring 6 in 85586 Poing mit einem Verkehrswert (Marktwert) von

345.000 €

(in Worten: Dreihundertfünfundvierzigtausend Euro)
als angemessen begutachtet.

- Verkehrswerte TG-STP: Am Wertermittlungstichtag 10.07.2025 wird für den 1/1000stel MEA bzw. 0,5/1000stel an dem vorgenannten Grundstück, verbunden mit dem Sondereigentum an PKW-TGSTP Nr. 95 bzw. Motorrad-STP Nr. 110 mit Verkehrswerten (Marktwerten) von

16.000 € bzw. 6.000 €

(in Worten: sechszehntausend Euro bzw. sechstausend Euro)
als angemessen begutachtet.

- Verkehrswert Gesamt:
- | | |
|------------------------------------|-----------------------|
| Verkehrswert ETW Nr. 23: | 345.000 € |
| Verkehrswert TG-STP Nr. 95: | 16.000 € |
| Verkehrswert Motorrad-STP Nr. 110: | <u>6.000 €</u> |
| Verkehrswert Gesamt: | 367.000 € |
| | rund <u>365.000 €</u> |

München, den 12. August 2025

Besichtigt und erstellt durch:

Harald Pesch