

5.3.2 Direkter Preisvergleich- Vergleichspreise

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte für den Bereich der LH München hat aus seiner Kaufpreissammlung nachfolgende 8 Objekte (Wiederverkäufe) der Unterzeichnerin übermittelt. Diese weisen gegenüber dem Bewertungsobjekt hinsichtlich ihrer wertrelevanten Merkmale wie Ausstattung, Geschosslage, Lage und Zeitpunkt der Veräußerung Unterschiede auf. Im Folgenden werden die Vergleichspreise mit dem Bewertungsobjekt in Bezug gesetzt und durch entsprechende Zu- und Abschläge angepasst:

Nr.	Kaufdatum Monat/Jahr	WF m ²	Etage	Baujahr	Vermietung	Lage-GAA	Kaufpreis €/m ²
1	9 / 2024	65	5.OG	1965	nein	durchschnittlich	5.831
2	6 / 2024	65	5.OG	1965	nein	durchschnittlich	6.000
3	6 / 2024	64	8.OG	1965	nein	durchschnittlich	4.658
4	3 / 2024	74	4.OG	1965	nein	durchschnittlich	5.932
5	2 / 2024	66	6.OG	1965	nein	durchschnittlich	5.779
6	12 / 2023	73	1.OG	1965	nein	durchschnittlich	4.219
7	5 / 2023	65	2.OG	1965	nein	durchschnittlich	6.184
8	2 / 2023	73	5.OG	1965	nein	durchschnittlich	4.980

Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte stammen aus der gegenständlichen Wohnanlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichspreise wurden zwischen Februar 2023 und September 2024 verkauft. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Alle der zur Wohnanlage gehörenden Häuser wurden 1965 errichtet.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 45 m². Eine Reihe von Untersuchungen belegen, dass der Vergleichspreis pro Quadratmeter Wohnfläche ähnlich wie bei Mietobjekten umso größer ist, je kleiner die Wohnfläche ist. Die Wohnfläche des Bewertungsobjekts ist deutlich größer als die der Vergleichsobjekte. Dies ist bei der Anpassung entsprechend zu berücksichtigen.
- Geschosslage: Die unterschiedliche Geschosslage der Vergleichsobjekte nimmt Einfluss auf das Wertniveau. Laut empirischen Untersuchungen liegen die Kaufpreise von Erdgeschosswohnungen i.d.R. niedriger als darüber befindliche Wohnungen. Wertmindernd wirken sich insbesondere Beeinträchtigungen durch Verkehr und Geräusche aus dem Haus, ungünstigere Belichtungsverhältnisse und Einsehbarkeit aus. Sind jedoch Erdgeschosswohnungen an eine Gartenfläche angebunden, ist das Wertniveau mit Wohnungen im Obergeschoß zu vergleichen. Bei Wohnungen ab dem 1. Obergeschoß kann mit steigender Geschosslage von einem höheren Wertniveau ausgegangen werden, wenn diese über einen Aufzug erschlossen werden. Alle Vergleichsobjekte haben eine Anbindung an einen Aufzug.
- Balkon/Loggia: Alle Vergleichsobjekte sind mit einer Loggia ausgestattet.
- Vermietung: Alle Objekte waren zum Zeitpunkt des Verkaufs bezugsfrei. Laut den Auswertungen des Gutachterausschusses liegt das Preisniveau von vermieteten Wohnungen durchschnittlich rd. 9 % unter dem Preisniveau bezugsfreier Wohnungen. Die Abweichung wird dabei im Wesentlichen von der Miethöhe und der Mietdauer beeinflusst.

- Zustand und Ausstattung: Detaillierte Informationen zur Ausstattungsqualität und dem Erhaltungszustand der Vergleichsobjekte liegen dem Gutachterausschuss nicht vor. Im Hinblick auf das Baujahr der Vergleichsobjekte ist davon auszugehen, dass einige Wohnungen bereits umfangreichen Modernisierungen unterzogen wurden.

Nr.	Kaufpreis €/m ²	Korrekturfaktoren							Kaufpreis angepasst
		Zeit	Größe	Lage	Vermiet- ung	Etage	*Sonst.	Σ	
1	5.831	-1%	±0%	±0%	±0%	-3%	±0%	-4%	5.598
2	6.000	-2%	±0%	±0%	±0%	-3%	±0%	-5%	5.700
3	4.658	-2%	±0%	±0%	±0%	-5%	±0%	-7%	4.332
4	5.932	-2%	+1%	±0%	±0%	-2%	±0%	-3%	5.754
5	5.779	-2%	±0%	±0%	±0%	-4%	±0%	-6%	5.432
6	4.219	-3%	+1%	±0%	±0%	-1%	±0%	-3%	4.092
7	6.184	-3%	±0%	±0%	±0%	-1%	±0%	-4%	5.937
8	4.980	-3%	+1%	±0%	±0%	-3%	+3%	-2%	4.880
Arithmetischer Mittelwert									5.216

*Zu-/Abschlag Gebäude: Baujahr, Modernisierungsgrad, Balkon, Aufzug, Ausrichtung

Statistische Auswertung:

Minimalwert	4.092 €
Maximalwert	5.937 €
Arithmetischer Mittelwert	5.216 €
Median	5.515 €
Standardabweichung	651 €

5.3.3 Vorläufiger Vergleichswerts

Im Folgenden werden die für die Ableitung des Vergleichswerts und für die Preisbildung maßgebenden Kriterien aufgeführt:

Lage und Umgebung:

- durchschnittliche Wohnlage im Bezirksteil Blumenau
- sehr gute Anbindung an den Nah- und Fernverkehr
- sehr gute Erreichbarkeit von Geschäften für den täglichen Bedarf

Wohnanlage:

- bauzeitensprechendes Erscheinungsbild
- gepflegter Gesamteindruck, soweit erkennbar
- Energieeffizienzklasse E

Wohnung:

- Lage im Hochparterre neben dem Hauseingang
- Ausrichtung nach Westen und Osten
- Loggia
- Bad mit natürlicher Be- und Entlüftung
- Kellerabteil

Für die Wohnung wird folgender Ausgangswert zugrunde gelegt: 5.600 €/m²

$$\text{Vergleichswert} \quad 63,85 \text{ m}^2 \text{ WF} * 5.600 \text{ €/m}^2 = \quad 357.560 \text{ €}$$

5.3.4 Objektspezifische Gebäudemerkmale - BoG

Als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale kommen insbesondere in Betracht: Baumängel und Bauschäden sowie sonstige bisher noch nicht berücksichtigte Werteinflüsse. Die Wohnung weist einen hohen Instandhaltungsstau auf und ist gegenwärtig nicht bewohnbar. Die Kosten für eine Komplettrenovierung liegen je nach Umfang der Arbeiten zwischen 800 € bis 1.500 €/m². Im Hinblick auf den beim Ortstermin angetroffenen Erhaltungszustand werden die Kosten für eine durchschnittliche Renovierung mit 1.100 €/m² angesetzt:

$$\text{Instandhaltungsstau} \quad 63,85 \text{ m}^2 * 1.100 \text{ €/m}^2 = \quad \text{rd. } 70.000 \text{ €}$$

5.3.5 Vergleichswert Wohnung Nr. 118

Vorläufiger Vergleichswert	357.560 €
BoG	- 70.000 €
Vergleichswert	= 287.560 €

6 Verkehrswert

Gemäß § 194 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 wird „*der Verkehrswert durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt auf den sich die Wertermittlung 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.*“

Nach den geltenden Bewertungsgrundlagen ist der Verkehrswert für Eigentumswohnungen aus dem Vergleichswert abzuleiten.

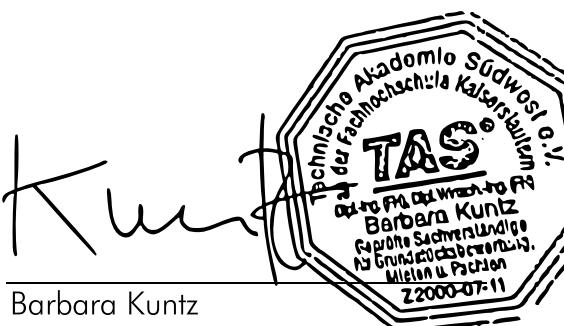
Unter Berücksichtigung aller wertbestimmenden Faktoren, des bei der Ortsbesichtigung gewonnenen Eindrucks und unter Beurteilung der Marktsituation zum angegebenen Stichtag, wird der Verkehrswert im miet- und lastenfreien Zustand für das Miteigentumsanteil an dem Grundstück, Flst. 310/10 – Willibaldstr. 130 – 146 (gerade) in 80689 München wie folgt begutachtet:

5,30/1.000 MEA verbunden mit dem Sondereigentum an Wohnung im Erdgeschoss rechts nebst dem dazugehörigen Kelleranteil im Gebäude Willibaldstr. 144

mit **290.000,- €**

(in Worten: zweihundertneunzigtausend Euro)

München, den 18. Juni 2025

Kuntz
Barbara Kuntz

Technische Akademie Südwest e.V.
Fachhochschule Kaiserstraße 6
80689 München
Barbara Kuntz
Sachverständige
für Grundstückswertberatung
München u. Umgebung
22.06.2025

Die Sachverständige bestätigt mit ihrer Unterschrift, dass sie alle für die Verkehrswertermittlung herangezogenen Daten selbst erhoben hat.