

## 5 Wertermittlung

### Grundstücksdaten

Flst. 472/404	Felix-Fechenbach-Bogen 14, 16, 18, 20 Gebäude- und Freifläche zu 2.506 m <sup>2</sup>
ME-Anteile	32,51/1.000: Wohnung Nr. 9 1/1.000: Tiefgaragenstellplatz Nr. 123

### 5.1 Wertermittlungsverfahren

Die Verfahren zur Ermittlung des Verkehrswerts werden in der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) beschrieben. Die derzeit gültige Fassung ist seit dem 1.1.2022 in Kraft. Dort sind das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren für die Wertermittlung vorgesehen. Das Verfahren ist nach Art des Gegenstands der Wertermittlung unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und den sonstigen Umständen des Einzelfalls zu wählen.

Das **Vergleichswertverfahren** (gemäß §§ 24 bis 26 ImmoWertV) zieht zur Ableitung des Verkehrswertes Kaufpreise solcher Grundstücke heran, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Grundstück hinreichend übereinstimmen.

Das **Ertragswertverfahren** (gemäß §§ 27 – 34 ImmoWertV) wird angewendet, wenn der aus dem Grundstück nachhaltig zu erzielende Ertrag durch die Vermietung der Räumlichkeiten von vorrangiger Bedeutung für den Wert des Grundstückes ist. Es handelt sich dabei um Objekte, bei denen für den Erwerber vor allem Renditeüberlegungen (Mieteinnahmen, Wertsteigerung, steuerliche Abschreibung) im Vordergrund stehen. Mit dem Ertragswertverfahren wird der Ertragswert aus der Summe von Bodenwert und dem ermittelten Wert der baulichen und sonstigen Anlagen bestimmt.

Das **Sachwertverfahren** (gemäß §§ 35 – 39 ImmoWertV) wird angewendet, wenn die Eigennutzung und die Bausubstanz bei der Beurteilung des Wertes eines bebauten Grundstückes im Vordergrund stehen (z. B. Ein- und Zweifamilienhaus) und die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mangels geeigneter Vergleichspreise ausscheidet. In einem solchen Fall wird der Sachwert (d. h. der Substanzwert des Grundstückes) als Summe von Bodenwert, dem Wert der Gebäude (Wert des Normgebäudes sowie dessen besondere Einrichtungen) und dem Wert der Außenanlagen (Wert der baulichen und nicht baulichen Anlagen) ermittelt.

Die drei Wertermittlungsverfahren sind grundsätzlich gleichrangig. Welches der vorgegebenen Verfahren zur Ableitung des Verkehrswertes herangezogen wird, hängt in aller Regel von dem erwarteten Kaufverhalten und den zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten ab. Es ist nach Lage des Einzelfalls unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände auszuwählen, wobei die Auswahl des Verfahrens im sachverständigen Ermessen liegt.

## 5.2 Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Entsprechend den Gepflogenheiten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erfolgt die Preisbildung von Eigentumswohnungen, Hobbyräumen etc. sowie Pkw-Stellplätzen über eine Ableitung bekannter Kaufpreise vergleichbarer Einheiten. Da Vergleichspreise die aktuelle Marktsituation widerspiegeln, wird der Verkehrswert somit vorrangig mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

Das Vergleichswertverfahren kann jedoch nur dann als vorrangiges Verfahren gelten, wenn eine hinreichende Anzahl geeigneter Vergleichskaufpreise zum Preisvergleich verfügbar ist. Darüber hinaus wird der Wert von Eigentumswohnungen auch aus Renditegesichtspunkten potenzieller Anleger von der nachhaltigen Miete geprägt. Aus diesem Grund kann anstelle oder zusätzlich zur Plausibilitätsprüfung das Ertragswertverfahren angewandt werden.

Im vorliegenden Fall konnte der Gutachterausschuss der Sachverständigen eine ausreichende Anzahl an Vergleichspreisen zur Verfügung stellen, sodass ausschließlich das Vergleichswertverfahren zur Anwendung kommt.

## 5.3 Vergleichswert Wohnung

Für die Wertermittlung sind Verkaufspreise von Eigentumswohnungen heranzuziehen, die für Wiederverkäufe von Eigentumseinheiten in vergleichbarer Art bezahlt werden. Diese Vergleichsobjekte sollen in Bezug auf Lage, Größe und Alter dem gegenständlichen Bewertungsobjekt nahekommen. Werterhöhende oder wertmindernde Merkmale, welche sich z. B. aus der Größe der Gesamtwohnanlage, der Umgebung und im besonderen Maße aus dem Bauzustand ergeben, sind bei der Ermittlung des Vergleichswerts zu berücksichtigen.

Zur Ermittlung des Vergleichswertes einer zu begutachtenden Wohnung sind weiterhin folgende Wohnwertfaktoren zu berücksichtigen, die den Wert einer Wohnung charakterisieren:

### Die Umgebung betreffend:

- soziales Umfeld, Wohnlage
- Freizeitwert
- Immissionen, wie Lärm, Abgase, Nähe zu Mobilfunkstationen
- Verkehrslage
- öffentliche Verkehrsmittel
- Stellplatzmöglichkeit
- Infrastruktur

### Die Wohnung betreffend:

- Situierung der Wohnung innerhalb der Anlage (z. B. Geschosslage, Himmelsrichtung)
- Grundrissgestaltung
- Wohnfläche
- Ausstattung, Balkon
- Anbindung an eine Gartenfläche oder Hobbyraum (bei Erdgeschosswohnungen)
- Ersterwerb bzw. Wiederverkauf

Das Gemeinschaftseigentum betreffend:

- Gemeinschaftsausstattung
- Renovierungs- und Modernisierungsgrad
- Baujahr und Bauweise
- Anzahl der Wohneinheiten im Objekt bzw. Vollgeschosse

**5.3.1 Indirekter Preisvergleich – Immobilienmarktbericht, Marktanalysen**

Der Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der LH München veröffentlicht in seinem Marktbericht für das Berichtsjahr 2023 für Wiederverkäufe von Wohnungen in guter Lage bezogen auf das ganze Stadtgebiet folgende Mittelwerte:

Ø Preis, WF 77 m <sup>2</sup> , alle Baujahre, ohne Denkmalschutz	8.600 €/m <sup>2</sup> WF
Baujahrsgruppe 2000 - 2009, Mittelwert: Standardabweichung +/-20 %	9.200 €/m <sup>2</sup> WF

Laut dem zuletzt veröffentlichten Immobilienmarktbericht des Gutachterausschusses der LH München für das Jahr 2023 ist die Anzahl aller beurkundeten Immobiliengeschäfte in Folge weiter deutlich zurückgegangen. Insgesamt lag die Anzahl der beurkundeten Immobiliengeschäfte 12 % unter dem Vorjahresniveau. Auf dem Wohnungs- und Teileigentumsmarkt betrug der Rückgang der Verträge gegenüber dem Vorjahr 11 %.

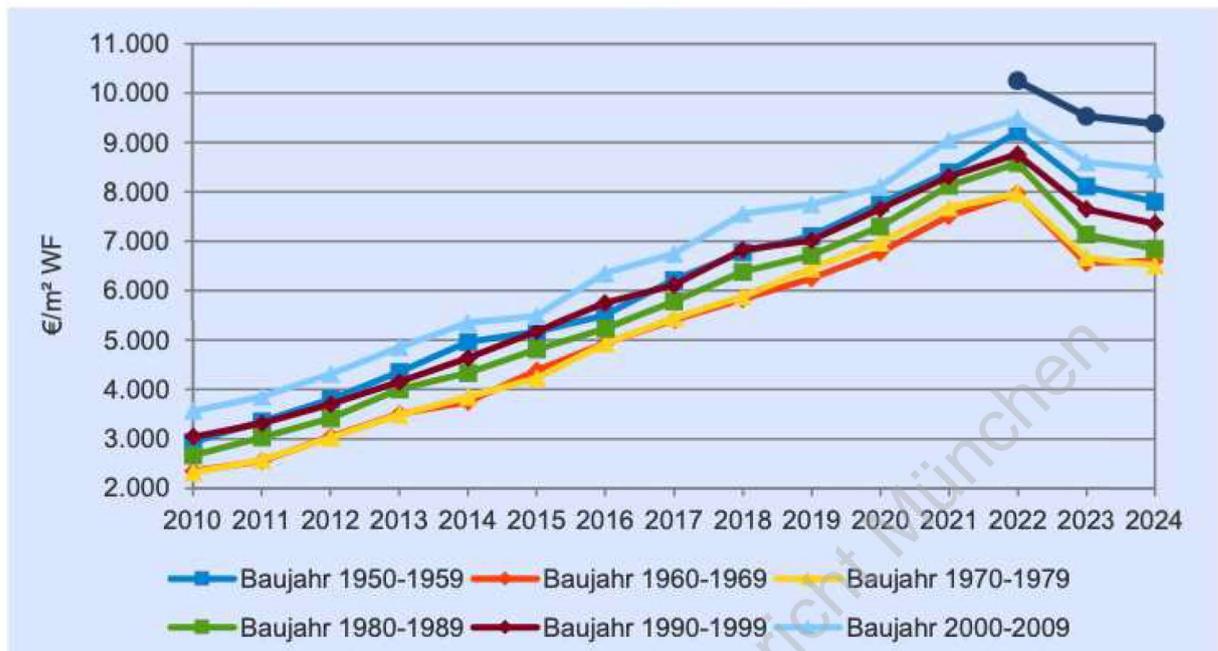
Auf dem Eigentumswohnungsmarkt sind weiterhin Preisrückgänge gegenüber dem Vorjahr feststellbar. Bei Erstverkäufen lag das durchschnittliche Preisniveau von Erstverkäufen knapp 2 % und von Wiederverkäufen 13 % unter dem Vorjahresniveau, jeweils durchschnittliche und gute Wohnlagen zusammen.

Der Gutachterausschuss analysiert außerdem die Preisentwicklung im zweiten Halbjahr 2023 im Vergleich zum ersten Halbjahr. Im zweiten Halbjahr lagen die mittleren Verkaufspreise bei Neubauwohnungen um 9 % und bei wiederverkauften Wohnungen 3,5 % unter dem Preisniveau des ersten Halbjahrs.

Laut dem vor kurzem erschienenen Frühjahrsticker 2025 konnte der Gutachterausschuss auf dem Teilmarkt Wohnungs- und Teileigentum im vergangenen Jahr eine deutliche Steigerung der Vertragsanzahl um 32 % verzeichnen. Die Preise für Eigentumswohnungen (Erst- und Wiederverkäufe) in guten und durchschnittlichen Wohnlagen sind im Jahr 2024 im Durchschnitt um 3 % gesunken.

Erste Auswertungen zu den Monaten Jan./Feb. 2025 ergaben, dass die Verkaufszahlen bei dieser Objektgruppe gegenüber dem Vorjahreszeitraum um 10 % angestiegen sind.

Die folgende Grafik aus der Frühjahrsticker 2025 zeigt die Preisentwicklung für wiederverkaufte Wohnungen seit 2010 für durchschnittliche und gute Wohnlagen gegliedert nach Baujahrsgruppen.



Gutachterausschuss LH München, Frühjahrsticker 2025

Während das Marktgeschehen Anfang des Jahres 2022 noch durch einen Nachfrageüberhang und stark gestiegenen Immobilienpreise gekennzeichnet war, ist seit Herbst 2022 eine deutliche Abkühlung der Nachfrage und eine längere Vermarktungszeit auf dem Münchner Immobilienmarkt zu beobachten. In Anbetracht gestiegener Finanzierungs- und Baukosten, einer hohen Inflation und den nicht absehbaren Auswirkungen durch den Ukrainekrieg hat sich das Marktgeschehen deutlich abgeschwächt. Darauf deuteten bereits seit dem Frühjahr/Sommer 2022 rückläufige Immobilienumsätze, eine erheblich reduzierte Nachfrage bei einem gleichzeitig breiteren Angebot an Kaufobjekten sowie eine längere Vermarktungsdauer hin. Gleichzeitig haben Kreditinstitute ihre Anforderungen für die Kreditvergabe verschärft, wodurch für Käufer mit einer schwächeren finanziellen Basis der Immobilienerwerb erschwert wird.

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien war im Herbst 2024 sowohl im Bestand als auch im Neubaubereich weiterhin verhalten. In einer Pressemitteilung vom März 2025 vermeldet das Marktforschungsinstitut des IVD-Süd e.V. eine zunehmende Belebung der Nachfrage nach Kaufobjekten. Das Angebot an Wohnimmobilien ist aktuell groß, was Kaufinteressenten Spielraum für Vergleich und Auswahl gibt. Zu den gefragtesten Immobilien gehören derzeit Immobilien, die durch Ausstattung, Lage und Energieeffizienz gekennzeichnet sind. Nach ersten Prognosen ist im laufenden Jahr mit moderaten Zuwächsen bei den Kaufpreisen zu rechnen.

Eine deutliche Zurückhaltung im Kaufsegment zeigt sich dagegen bei älteren Immobilien mit einer schlechten Energiebilanz bzw. einem hohen Sanierungsbedarf. Angesichts der hohen Anforderungen an energetische Standards und gestiegener Baukosten können solche Immobilien nur mit deutlichen Preisabschlägen verkauft werden.

### 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 <sup>2</sup>	Etage	Baujahr	Ver- mietung	Lage-GAA	Kaufpreis €/m <sup>2</sup>
1	3 / 2025	51	4.OG	2005	nein	gut	9.246
2	1 / 2025	82	1.OG	2004	nein	gut	10.526
3	9 / 2024	82	5.OG	2007	nein	gut	11.270
4	9 / 2024	72	1.OG	2005	ja	gut	10.044
5	9 / 2024	107	4.OG	2005	nein	gut	10.000
6	7 / 2024	56	2.OG	2004	nein	gut	8.545
7	6 / 2024	58	1.OG	2004	nein	gut	10.035
8	4 / 2024	78	2.OG	2004	nein	gut	11.513

#### Auswertung der Vergleichsobjekte:

- Lage: Alle Vergleichsobjekte liegen im Bezirksteil Schwere-Reiter-Straße im neuen Stadtquartier „Am Ackermannbogen“ in guter Wohnlage. Sie befinden sich im direkten Umkreis zur gegenständigen Wohnanlage.
- Datenschutz: Die Vergleichsobjekte dürfen aus Gründen des Datenschutzes nur anonymisiert wiedergegeben werden.
- Preisindex: Die Vergleichspreise stammen aus dem Verkaufszeitraum April 2024 bis März 2025. Zum Bewertungszeitraum ist eine entsprechende Preisanpassung vorzunehmen.
- Baujahr: Die Vergleichsobjekte wurden zwischen den Jahren 2004 und 2007 errichtet.
- Wohnungsgröße: Bei allen Vergleichsobjekten handelt es sich um Wohnungen mit einer Wohnfläche > 45 m<sup>2</sup>. 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. Laut Mitteilung des Gutachterausschusses haben alle Wohnungen eine Anbindung an einen Aufzug.
- Balkon/Loggia: Alle Vergleichsobjekte sind mit einem Balkon bzw. einer Loggia ausgestattet.